



## VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt  
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

# PASVALIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA

Nr.

**Vertinamas turtas ir jo adresas** Nekilnojamasis turtas, Pasvalio rajono savivaldybė

**Vertinimo data** 2019-08-01

**Ataskaitos surašymo data** 2019-01-01–2019-12-02

**Vertinimo atvejis** Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais  
(privalomas turto arba verslo vertinimas)

**Vertinimo tikslas** Vidutinės rinkos vertės nustatymas kitais teisės aktų  
nustatytais tikslais

**Turtą įvertino ir ataskaitą  
parengė** Valstybės įmonė Registrų centras  
(jm. k. 124110246)

**Turto vertintojai** Martynas Bukelis  
Diana Jakutytė  
Nijolė Bieliauskienė

Panevėžys, 2019

Ataskaitos lapų skaičius – 94, iš jų priedų – 33.

## TURINYS

<b>1. BENDROSIOS NUOSTATOS .....</b>	<b>4</b>
1.1. Masinio vertinimo samprata.....	4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas .....	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta .....	6
1.4. Užsakovas.....	6
1.5. Vertintojas .....	6
1.6. Vertinimo data.....	9
1.7. Ataskaitos surašymo data .....	9
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai .....	10
<b>2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS PASVALIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS .....</b>	<b>11</b>
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys.....	11
2.1.1. Gyventojų skaičius .....	13
2.1.2. Gyventojų migracija.....	13
2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija .....	14
2.1.4. Įmonių skaičius .....	15
2.1.5. Nedarbo lygis .....	15
2.1.6. Investicijos .....	16
2.1.7. Statybos leidimai .....	17
2.2. Statinių statistiniai duomenys.....	19
2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys.....	22
<b>3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS .....</b>	<b>24</b>
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti .....	24
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos .....	26
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės .....	27
3.4. Statinių rodiklių apibūdinimas .....	29
<b>4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU .....</b>	<b>31</b>
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą .....	31
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai .....	31
4.3. Laiko pataisa .....	32
4.4. Vietos įtakos įvertinimas.....	33
4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas.....	33
4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas.....	34
4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka .....	35
4.6. Rinkos modeliavimas .....	35
4.7. Ekspertinis vertinimas .....	36
4.8. Modelių, sudarytų lyginamuju metodu, patikra .....	36
<b>5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU .....</b>	<b>38</b>
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą.....	38
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas.....	39
5.2.1. Pasvalio rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai.....	39
5.2.2. Rinkos duomenų patikra .....	40
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija .....	40
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra.....	41

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas .....	42
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas .....	43
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas.....	45
<b>6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ .....</b>	<b>48</b>
<b>7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAICIAVIMAS .....</b>	<b>50</b>
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys .....	50
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas .....	51
7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas .....	51
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys.....	52
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas....	54
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas .....	54
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys.....	55
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka.....	57
<b>8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS .....</b>	<b>58</b>
<b>9. LITERATŪROS SĄRAŠAS .....</b>	<b>59</b>
<b>10. PRIEDAI .....</b>	<b>61</b>

1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuju metodu, 22 lapai

2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 6 lapai

3 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas

4 priedas. Užstatymo intensyvumo žemėlapis, 1 lapas

5 priedas. Sienų medžiagų žemėlapis, 1 lapas

6 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 2 lapai

## 1. BENDROSIOS NUOSTATOS

### 1.1. Masinio vertinimo samprata

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatyta laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 9 d.). Masinis vertinimas, kurio rezultatas – vertės apskaičiavimo modelis (formulė), imituojantis paklausos ir pasiūlos faktorių veikimą didelėje teritorijoje, leidžia per savykinai trumpą laiką, vienodais principais, taikant unifikuotas ir kompiuterizuotas statistinės analizės bei vertinimo procedūras, įvertinti didelį skaičių turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelį kaštą ir atitikties bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, toks vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatant nekilnojamojo turto (statinių) mokesčines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių vidutines rinkos vertes, taip pat naujai įregistruotų statinių mokesčines vertes masinio vertinimo būdu ir parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2019 m. vasario 13 d. įsakymu Nr. 1R-69 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2019–2021 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2019–2021 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų nustatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02).

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymu, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės), Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, (toliau – Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai), Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Turto ir verslo vertinimo metodika), ir kitais teisės aktais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitoje vartojuamos sąvokos apibrėžtos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse ir kituose anksčiau nurodytuose teisės aktuose.

### 1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 4 str. atliekamas įstatymu ir kitų teisės aktų nustatytu atveju (privalomas turto vertinimas).

Nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas, skirtas nekilnojamojo turto mokesčinėms vertėms nustatyti, atliekamas ne rečiau kaip kas penkerius metus:

1. 2005 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokesčinės vertės galiojo nuo 2006 m. sausio 1 d. penkerius metus (2006, 2007, 2008, 2009, 2010 m.);

2. 2010 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokesčinės vertės galiojo nuo 2011 m. sausio 1 d. penkerius metus (2011, 2012, 2013, 2014, 2015 m.);

3. 2015 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokesčinės vertės galioja nuo 2016 m. sausio 1 d. iki tol, kol Nekilnojamomojo turto mokesčio įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka bus patvirtintos naujos mokesčinės vertės.

Kitoms valstybės reikmėms nekilnojamomojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet. Šis, penkioliktasis, nekilnojamomojo turto masinis vertinimas yra skirtas nekilnojamomojo turto, įregistruoto Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto registre (toliau – Nekilnojamomojo turto registras), vidutinėms rinkos vertėms nustatyti, kurios naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

1. nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiuoti;
2. savivaldybių sprendimams dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo priimti;
3. paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti, turto dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro paslaugų įkainiams už turto perleidimo sandorių tvirtinimą apskaičiuoti, turto deklaravimui, turto registravimo Nekilnojamomojo turto registre įkainiams apskaičiuoti ir kitais atvejais.

Nekilnojamomojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Nekilnojamomojo turto mokesčio įstatymo, Nekilnojamomojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymo, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymo, Nekilnojamomojo turto kadastro nuostatų, Nekilnojamomojo turto registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamomojo turto registro nuostatai“, Nekilnojamomojo turto vertinimo taisyklių, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomas sutarčių įregistruavimą / išregistruavimą ir naudojimą Nekilnojamomojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomas sutarčių įregistruavimą / išregistruavimą ir naudojimą Nekilnojamomojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomas mokesčių ir būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomas mokesčių ir būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir bazinio būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiente patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomas konkurso ir nuomas ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės

2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

### **1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta**

Pasvalio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamasis turtas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

### **1.4. Užsakovas**

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

### **1.5. Vertintojas**

Vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras, Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, el. p. info@registracentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą“ – Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą. Įmonės turto ir verslo vertintojų profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 056652/ST-17 galioja nuo 2019 m. vasario 17 d. iki 2020 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 056653/ST-18 galioja nuo 2019 m. vasario 17 d. iki 2020 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

Martynas Bukelis, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000610);

Diana Jakutytė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000170);

Nijolė Bieliauskienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001443).

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo darbus organizavo ir kontrolę vykdė šie Registrų centro darbuotojai:

Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

Lina Kanišauskienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000509);

Antanas Tumelionis, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000149);

Mariana Makovskė, Turto registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000156);

Asta Paškevičienė, Turto registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

Daiwa Wolyniec, Turto registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui.

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas atliktas bendradarbiaujant su Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, savivaldybių specialistais, nekilnojamojo turto vertinimo įmonių, užsienio šalių masinio vertinimo eksperta, Geografinių informacinių sistemų (GIS), programavimo, statistinės analizės specialistais.

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, panaudota Registrų centro atlirkų ankstesnių metų vertinimų patirtis. Informacija apie patvirtintas masinio vertinimo ataskaitas pateikiama 1.1 lentelėje.

1.1 lentelė. Registrų centro atlirkų nekilnojamojo turto masinių vertinimų ataskaitų sąrašas

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Pasvalio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdų dokumentų tvirtinimo“	2005-06-01	2006-01-01
2.	Pasvalio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdų rezultatų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-02-01
3.	Pasvalio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdų rezultatų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
4.	Pasvalio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdų rezultatų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Masinio vertinimo ataskaita</b>	<b>Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas</b>	<b>Vertinimo data</b>	<b>Įsigaliojo nuo</b>
5.	Pasvalio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2009 metų dokumentų tvirtinimo“	2009-06-01	2010-01-01
6.	Pasvalio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01
7.	Pasvalio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2011 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2012 m. sausio 1 d.“	2011-08-01	2012-01-01
8.	Pasvalio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2012 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2013 m. sausio 1 d.“	2012-08-01	2013-01-01
9.	Pasvalio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2013 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2014 m. sausio 1 d.“	2013-08-01	2014-01-01
10.	Pasvalio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2014 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2015 metų sausio 1 d.“	2014-08-01	2015-01-01
11.	Pasvalio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Masinio vertinimo ataskaita</b>	<b>Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas</b>	<b>Vertinimo data</b>	<b>Įsigaliojo nuo</b>
12.	Pasvalio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. v-389 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2016 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2017 m. sausio 1 d.“	2016-08-01	2017-01-01
13.	Pasvalio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2017 m. gruodžio 14 d. įsakymas Nr. v-334 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2017 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2018 m. sausio 1 d.“	2017-08-01	2018-01-01
14.	Pasvalio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2018 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-495 „Dėl 2018 m. nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę nuo 2019 m. sausio 1 d. patvirtinimo“	2018-08-01	2019-01-01

Taip pat naudoti Tarptautinės vertintojų mokesčiamas asociacijos (angl. *International Association of Assessing Officers, IAAO*) leidžiami masinio vertinimo standartai, kitų tarptautinių organizacijų ir užsienio šalių, turinčių nekilnojamojo turto masinio vertinimo tradicijas, patirtis, ekspertų konsultacijos bei metodinė literatūra.

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, naudota šių užsienio šalių konsultantų metodinė medžiaga:

Richard R. Almy, masinio vertinimo ekspertas, JAV;  
 John Charman, turto vertinimo ekspertas, Didžioji Britanija;  
 Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo ekspertas, JAV;  
 Jane H. Malme, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;  
 Knut Mattsson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Švedija;  
 Anders Muller, nekilnojamojo turto mokesčių ekspertas, Danija;  
 Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Suomija;  
 Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Estija;  
 Joan Youngman, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;  
 Richard D. Ward, nekilnojamojo turto kompiuterizuoto masinio vertinimo konsultantas, JAV.

## 1.6. Vertinimo data

2019 m. rugpjūčio 1 d.

## 1.7. Ataskaitos surašymo data

2019 m. sausio 1 d. – 2019 m. gruodžio 2 d.

### **1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai**

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2 papunkčiu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo ir svarstymo dokumentai – Viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita pateikti vertinimo ataskaitos 6 priede – *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo dokumentas – Registrų centro generalinio direktoriaus įsakymas – pateiktas atskiru dokumentu.

## 2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS PASVALIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS

### 2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymą, Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetai yra apskritys ir savivaldybės. Šiuo metu Lietuvos Respublikos teritorija suskirstyta į 10 apskričių ir 60 savivaldybių.

Lietuvos Respublikos teritorijoje yra šios apskritys: Alytaus (centras – Alytaus miestas); Kauno (centras – Kauno miestas); Klaipėdos (centras – Klaipėdos miestas); Marijampolės (centras – Marijampolės miestas); Panevėžio (centras – Panevėžio miestas); Šiaulių (centras – Šiaulių miestas); Tauragės (centras – Tauragės miestas); Telšių (centras – Telšių miestas); Utenos (centras – Utenos miestas); Vilniaus (centras – Vilniaus miestas).



2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

Pasvalio rajonas yra šiaurinėje Lietuvos dalyje 2.1 paveiksle pažymėta balta spalva, Lietuvos – Latvijos pasienyje. Rytuose jis ribojasi su Biržų, pietuose – Panevėžio, vakaruose – Pakruojo rajonu savivaldybėmis, šiaurėje – su Latvijos Respublika. Pasvalio savivaldybė yra viena iš šešių savivaldybių (Panevėžio miesto, Biržų, Kupiškio, Panevėžio, Pasvalio, Rokiškio rajonų), sudarančių Panevėžio apskritį. Pagal užimamą plotą apskritis yra ketvirta Lietuvoje.

Pasvalio rajonas yra vienas mažiausiu šalyje ir užima 2 proc. Lietuvos teritorijos. Pasvalio administracinis rajonas – tipiškas Respublikos šiaurinės dalies lygumų (Žiemgalos, Mūšos – Nemunėlio žemumos) rajonas – derlingų upių slėnių kraštas, stokojantis vietovaizdžių su skirtinga orografija, geologija ir hidrografija. Tai salygoja gana skurdžią gamtinių aplinkybių (gamtinės įvairovės) gamą. Tik pietrytinėje rajono dalyje, Žaliosios girios pakraščiuose bei kai kurių upių slėniuose, aptinkama didesnė gyvosios gamtos reiškiniių įvairovė. Linkuvos gūbrys ir Mūšos bei jos intakų – Mažupės, Tatulos, Lėvens, Pyvesos – slėniai kiek pajairina lygumų kraštovaizdį. Šio rajono žemės – vienos derlingiausių Respublikoje (vyrauja derlingi priemolio ir molio dirvožemiai), todėl jos labai intensyviai naudojamos. Žemės ūkio naudmenos užima 96,4 tūkst. ha (75 proc.) visos rajono teritorijos. Net 60 proc. žemės ūkio naudmenų sudaro ariama ar kitaip dirbama žemė. Miškai užima tik 20,9 tūkst. ha (16,2 proc.), pelkės – 0,424, kelai – 2,24, užstatyti teritorijos – 3,347 ha. Pasvalio rajonas yra vienas labiausiai sukultūrintų rajonų Lietuvoje, kuriame išvystytas žemės ir miškų ūkis. Todėl natūralių gamtinių plotų Pasvalio rajone yra išlikę daug mažiau negu vidutiniškai Respublikoje. Vietoj kadaise plytėjusių pilnų gyvūnų ir įvairių augalų rūsių pievų bei pelkių, šiandien čia nusausintas, žemės ūkio naudmenomis paverstas plotas. Nėra didesnių vandens telkiniių ir natūralių pelkių, tik upių slėniuose bei pamiskėse išliko kiek didesni natūralių pievų plotai.

Pažymėtina, kad rajonas yra įsikūrės aktyvių karstinių reiškiniių zonoje, kuri apima šiaurės rytų Lietuvos pakraštį tarp Mūšos ir Apaščios upių. Šie reiškiniai yra unikalūs, jie būdingi vos keletui vietovių Europoje. Karstinius reiškinius skatina antropogeninė veikla ir ypač dėl to kintantis požeminio vandens lygis. Tai požeminių gipso klodų tirpimo padariniai. Gipsui ištirpus, atsiranda požeminės ertmės, o virš jų esantis žemės paviršius įsmunka. Taip susidaro smegduobės. Viena tokiai smegduobių – Žalsvasis šaltinis – 1985 metais paskelbta geologiniu paminklu. Dar vienas šiame krašte esantis Lietuvos geologijos paminklas – Stipinų dolomito atodanga, vadinama Skalių kalnu. Pasvalio rajone yra daug senų parkų. Vienas seniausiai, kurio įkūrimu rūpinosi dvarininkai Karpiai, yra Joniškelyje. 34,1 ha užimantis parkas įdomus savo išdėstyimu: kelai ir takai nutiesti ne parko centrinėje dalyje, o jo pakraščiuose. Per parką tekanti Mažupė skiria jį iš dvi maždaug lygių dalis, kurios praeityje būdavo sujungtos lengvais arkiniais tilteliais, skirtais pėstiesiems. Tai senųjų medžių parkas.

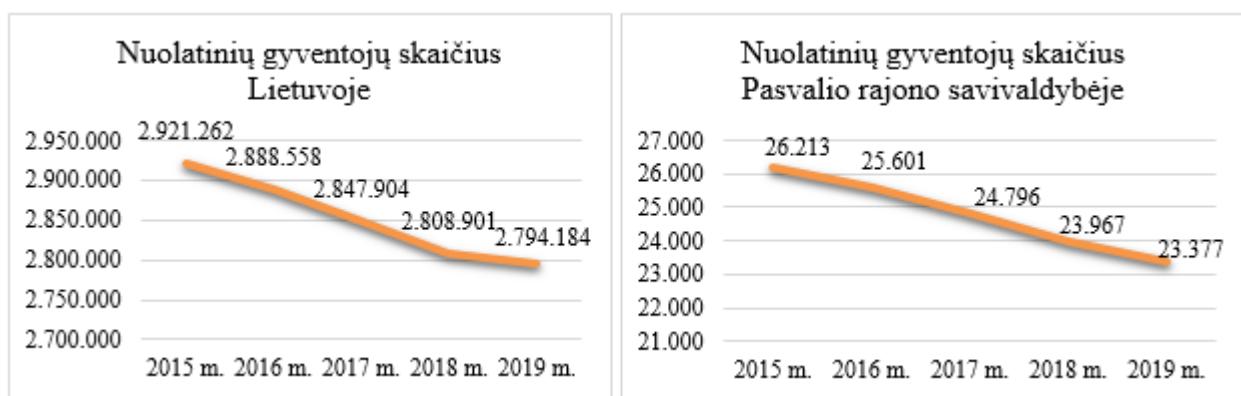
Pasvalys – žalias miestas, čia yra trys parkai: Smegduobių parkas, Kryžių slėnis bei 1923 m. pradėtas kurti, vėliau vis plėstas, o dabar jau daugiau kaip 70 ha užimantis Pasvalio parkas, kuris yra miesto pietvakariame pakraštyje. Viena iš senųjų miesto gatvių Lėvens pakrante eina į parką. 1986–1988 metais kūrybingi šio krašto tautodailininkai jį labai pajairino tautosakine, mitologine tema sukurtomis ažuolinėmis skulptūromis. Pokario laikotarpiu parkas įkurtas ir prie Pasvalio girininkijos, rytiniame miesto pakraštyje. Jis nuolat plečiamas, originaliai atrodo netoli suformuotas Kryžių slėnis, kuriam pradžią davė Baltijos kelio akcija – savo dalyvavimo joje ženklus paliko kelių kitų Lietuvos rajonų atstovai. Slėnis ilgainiui praturtėjo kryžiais, skirtais kraštui reikšmingiems, įvykiams prisiminti. Vaizdingas kraštovaizdis yra ir kitose rajono vietovėse: Škilinpamūšio dvaro sodyba su parku (plotas – 9,10 ha), Pajiešmenių kaimo želdiniai ir tvenkinys (14,70 ha), Pumpėnų miestelio želdiniai ir tvenkinys (13,40 ha), Ažuolpamūšės dvaro sodyba su parku (15,00 ha), Gulbinėnų dvaro sodyba su parku (16,20 ha), Berklainių dvaro sodyba su parku (37,10 ha). Rajone yra 165 kultūros paveldo objektais, kuriems taikoma pradinė apsauga, 92 valstybės saugomi kultūros paveldo objektais, 14 kultūros paminklų. Prasidėjus Atgimimui, užmegztas ir nuolat plečiamas ekonominis ir kultūrinis bendradarbiavimas su kitomis šalimis: Švedija, Norvegija, Danija, Lenkija

(Žorai), Vokietija (Obernkirchenas), Gruzija, Italija (Aradeo), taip pat su Prancūzijos Lievino ir Vitrolio miestų savivaldybėmis bei Latvijos Iecavos savivaldybe.<sup>2</sup>

### 2.1.1. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>3</sup>, 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 794 184 nuolatiniai gyventojai. Nuo 2015 m. sausio 1 d. nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 127 078 gyventojais. Per 2018 m. gyventojų skaičius sumažėjo 14 717 gyventojų – tai 62,3 proc. mažiau nei per 2017 m., kai šalis neteko 39 003 gyventojų. 2018 m. pagrindinė gyventojų skaičiaus mažėjimo priežastis – natūrali gyventojų kaita. Neigama natūrali gyventojų kaita (mirė 11 425 žmonėmis daugiau negu gimė kūdikių) sudarė 77,6 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigama neto tarptautinė migracija (3 292 žmonėmis daugiau emigravo negu imigravo) – 22,4 proc.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>4</sup>, 2019 m. pradžioje 67,1 proc. gyventojų gyveno miestuose, 32,9 proc. – kaimuose. Darbingo amžiaus gyventojų skaičius 2019 m. pradžioje sudarė 1 721 700 arba 61,6 proc. visų Lietuvos gyventojų. 2019 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 42,8 žmonės viename kvadratiname kilometre.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje<sup>5</sup>

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>6</sup>, Pasvalio rajono savivaldybėje 2019 m. pradžioje gyveno 23 377 gyventojai, tai yra 590 gyventojų (2,5 proc.) mažiau nei 2018 m. Nuo 2015 m. pradžios iki 2019 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Pasvalio rajono savivaldybėje sumažėjo 2 836 gyventojais (10,8 proc.). 2019 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 15 891 gyventojas (68,0 proc.), mieste – 7 486 (32,0 proc.). Pasvalio rajone yra du miestai – Pasvalys ir Joniškėlis.

### 2.1.2. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>7</sup>, 2018 m. iš šalies emigravo 32 206 gyventojai, t. y. 32,8 proc. mažiau nei 2017 m., imigravo – 28 914 asmenų, t. y. 42,0 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2014–2018) Lietuva neteko 95 750 nuolatinių gyventojų.

<sup>2</sup> Prieiga internete: <<https://www.lyderio.lt/uploads/files/pasvalys.pdf>> [žiūrėta 2019-08-08].

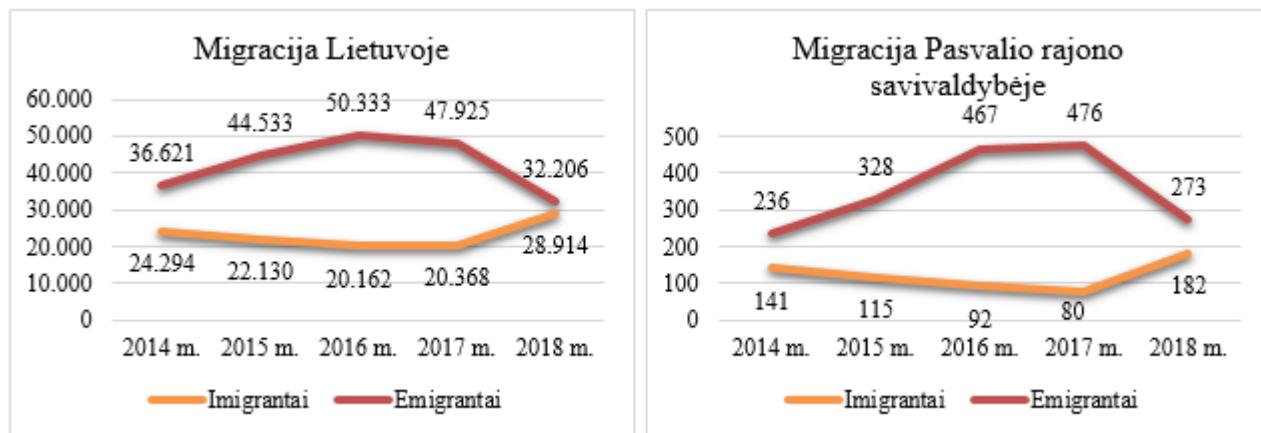
<sup>3</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

<sup>6</sup> Ibid.

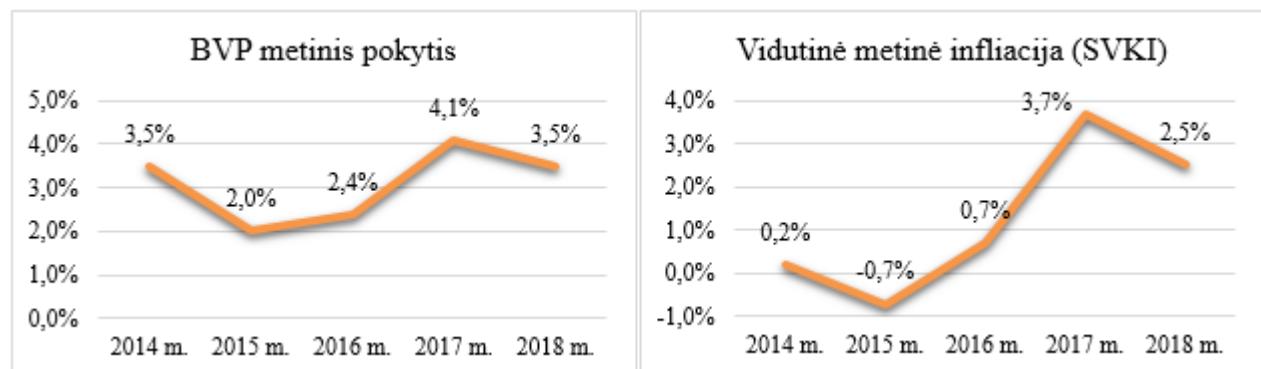
<sup>7</sup> Ibid.

2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija<sup>8</sup>

Pasvalio rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2014–2018 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2018 m. šis rodiklis pagerėjo, iš savivaldybės emigravo 273 asmenys (42,6 proc. mažiau nei 2017 m.).

### 2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>9</sup>, Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2018 m. buvo 3,5 proc. Nepaisant lėčiau didėjusios išorės paklausos, Lietuvos ekonomikos augimo tempas 2018 m. buvo spartus. Prie spartaus ekonomikos augimo daugiausia prisidėjo vidaus paklausa – ypač namų ūkių vartojimas. Pastarajam didžiausią įtaką darė sparčiai didėjusios namų ūkių disponuojamosios pajamos. 2018 m. ūkio augimą sulėtino mažėjusi žemės ūkio sektoriaus pridėtinė vertė, kitų ekonominių veiklų pridėtinė vertė didėjo tolygiu tempu.<sup>10</sup>

2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija<sup>11</sup>

Pagal Europos Sajungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija 2018 m. buvo mažesnė nei 2017 m. ir sudarė 2,5 proc. Didžiausią įtaką kainų augimui Lietuvoje

<sup>8</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2019 m. kovas [žiūrėta 2019-06-25].

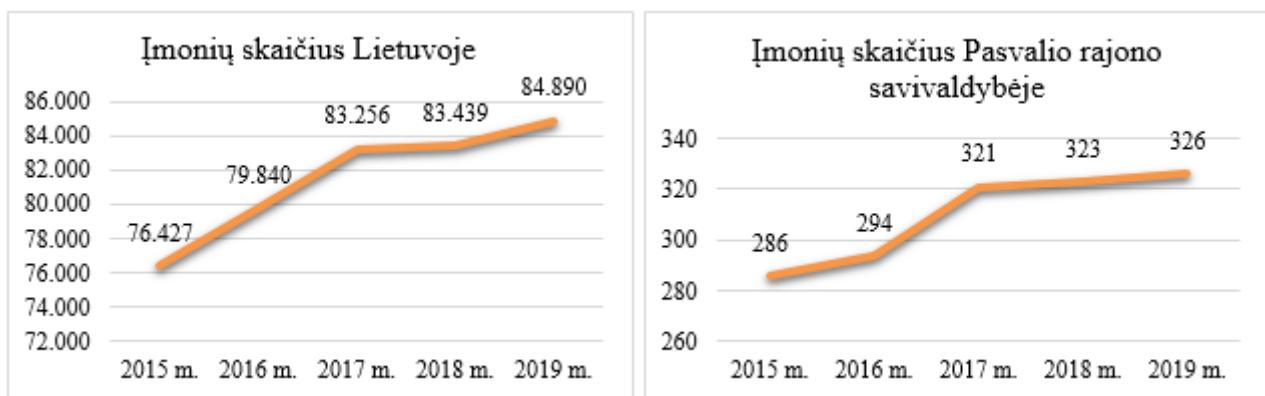
Prieiga per internetą: <[https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos\\_ekonomikos\\_apzvalga\\_2019-03.pdf](https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2019-03.pdf)>.

<sup>11</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

2018 m. darė gana stabliai kilusios paslaugų kainos. Pastarosios kartu su pramonės prekėmis jau keletą metų lemia apie pusę visos bendrosios infliacijos.<sup>12</sup>

#### 2.1.4. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>13</sup>, 2019 m. pradžioje buvo 84 890 veikiančių įmonių, t. y. 1,74 proc. daugiau nei 2018 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,1 proc., Kaune – 14,0 proc., Klaipėdoje – 6,4 proc., Šiauliuse – 3,5 proc., Panevėžyje – 3,0 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarosios akcinės bendrovės – 80,4 proc., individualiosios įmonės – 11,9 proc., ir mažosios bendrijos – 6,1 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje<sup>14</sup>

Įmonių skaičius Pasvalio rajono savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje, kas metus didėja. 2019 m. pradžioje buvo įregistruotos 326 įmonės (3 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 3 696 darbuotojai. Pasvalio rajono savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (78,2 proc.) ir mažos įmonės (16,0 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 5,8 proc., bet jose dirba 50,6 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų skaičiaus.

#### 2.1.5. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>15</sup>, nedarbo lygis 2014–2018 m. laikotarpiu sumažėjo 4,6 procentiniai punktais – nuo 10,7 proc. 2014 m. iki 6,1 proc. 2018 m. Mieste 2018 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 4,8 proc., kaimiškoje teritorijoje gerokai didesnis – 9,1 proc.

Užimtumo tarnybos duomenimis, registruotų bedarbių skaičius 2019 m. sausio 1 d. sudarė 154 430 (2,0 tūkst. arba 1,3 proc. daugiau nei prieš metus). Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 16 iš 60 šalies savivaldybių, 37 – augo, 7 – nepakito. Ilgalaikių bedarbių dalis tarp visų bedarbių per metus sudarė 25,0 proc.<sup>16</sup>

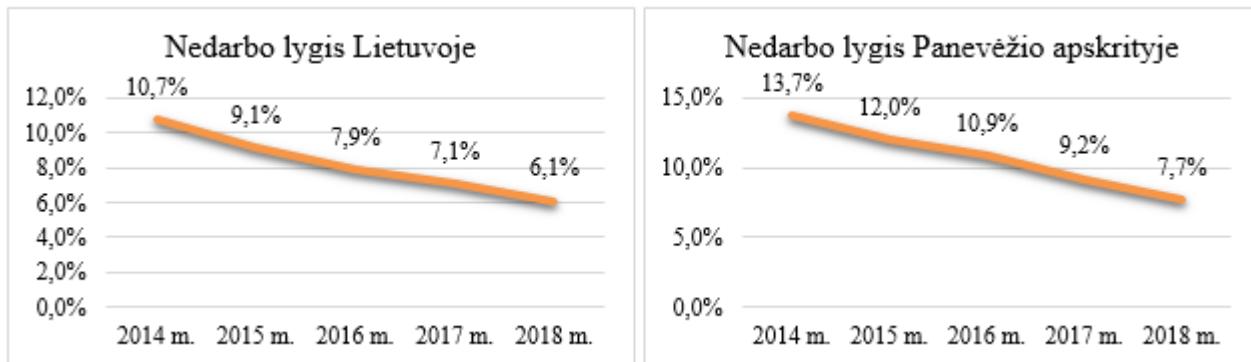
<sup>12</sup> Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2019 m. kovas [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <[https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos\\_ekonomikos\\_apzvalga\\_2019-03.pdf](https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2019-03.pdf)>.

<sup>13</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

<sup>14</sup> Ibid.

<sup>15</sup> Ibid.

<sup>16</sup> Lietuvos darbo rinka skaičiais 2018 [interaktyvus]. Užimtumo tarnyba, 2019 kovas [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt/statistikos-leidiniu-katalogas?eventId=206005>>.

2.6 pav. Nedarbo lygis<sup>17</sup>

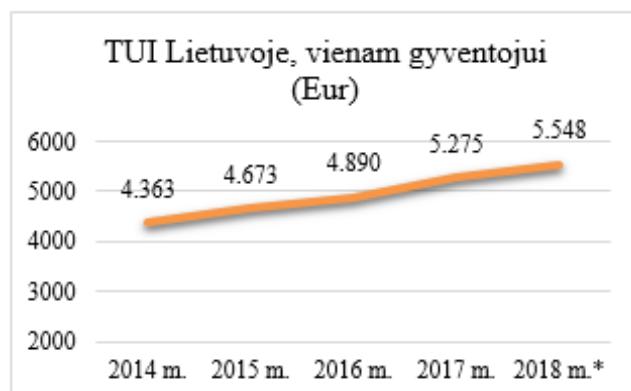
Panėvėžio apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims, nedarbo lygis Panėvėžio apskrityje per metus sumažėjo 1,5 procentinio punkto nuo 9,2 proc. 2017 m. iki 7,7 proc. 2018 m. Pasvalio rajone 2018 m. buvo registratoruota 1,7 tūkst. bedarbių, tai sudaro 11,4 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Panėvėžio apskrityje šis rodiklis siekia 9,4 proc.).

2018 m. Panėvėžio apskrityje buvo 90,4 tūkst. užimtujų. Didžioji dalis užimtujų (56,0 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 25,8 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 11,6 proc., statyboje – 6,6 proc.

## 2.1.6. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis<sup>18</sup>, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2018 m. pabaigoje siekė 15 500,38 mln. Eur, t. y. 4,6 proc. daugiau nei prieš metus (2017 m. pabaigoje TUI sudarė 14 816,47 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2018 m. pabaigoje buvo 5 548 Eur arba 5,2 proc. didesnės nei prieš metus. 2018 m., pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 689,8 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 093,73 mln. Eur), Estija (investuota 1 171,36 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 148,59 mln. Eur), Kipras (investuota 1 117,96 mln. Eur), Lenkija (investuota 956,24 mln. Eur).

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2017 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (12 984 Eur), Klaipėdos (3 790 Eur), Telšių (3 150 Eur), Kauno (2 775 Eur) apskrityse.

2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje<sup>19</sup>

<sup>17</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

<sup>18</sup> Ibid.

<sup>19</sup> Ibid.

\* Išankstiniai 2018 m. duomenys.

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbės 2018 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2017 m. duomenimis, Pasvalio rajono savivaldybėje TUI sudarė 369 Eur vienam gyventojui, tai yra daugiau nei 2015 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 308 Eur. Rajonui 2017 m. tekusios TUI vienam gyventojui gerokai atsiliko nuo šalies vidurkio (5 275 Eur).

Nuo šalies ir nuo Apskrities vidurkių atsiliekantys Pasvalio rajono savivaldybės TUI rodikliai išryškina regionų skirtumus šalyje bei atotrūkį tarp didžiųjų šalies miestų ir kaimiškų teritorijų. Siekiant padidinti užsienio ir vietinių investicijų apimtis, svarbios yra Savivaldybės investicijos į infrastruktūrą (kelius, tinklus, pramonės zonas), vykdyti aktyvią investicijų rinkodarą, skirtą pritraukti investuotojus.<sup>20</sup>

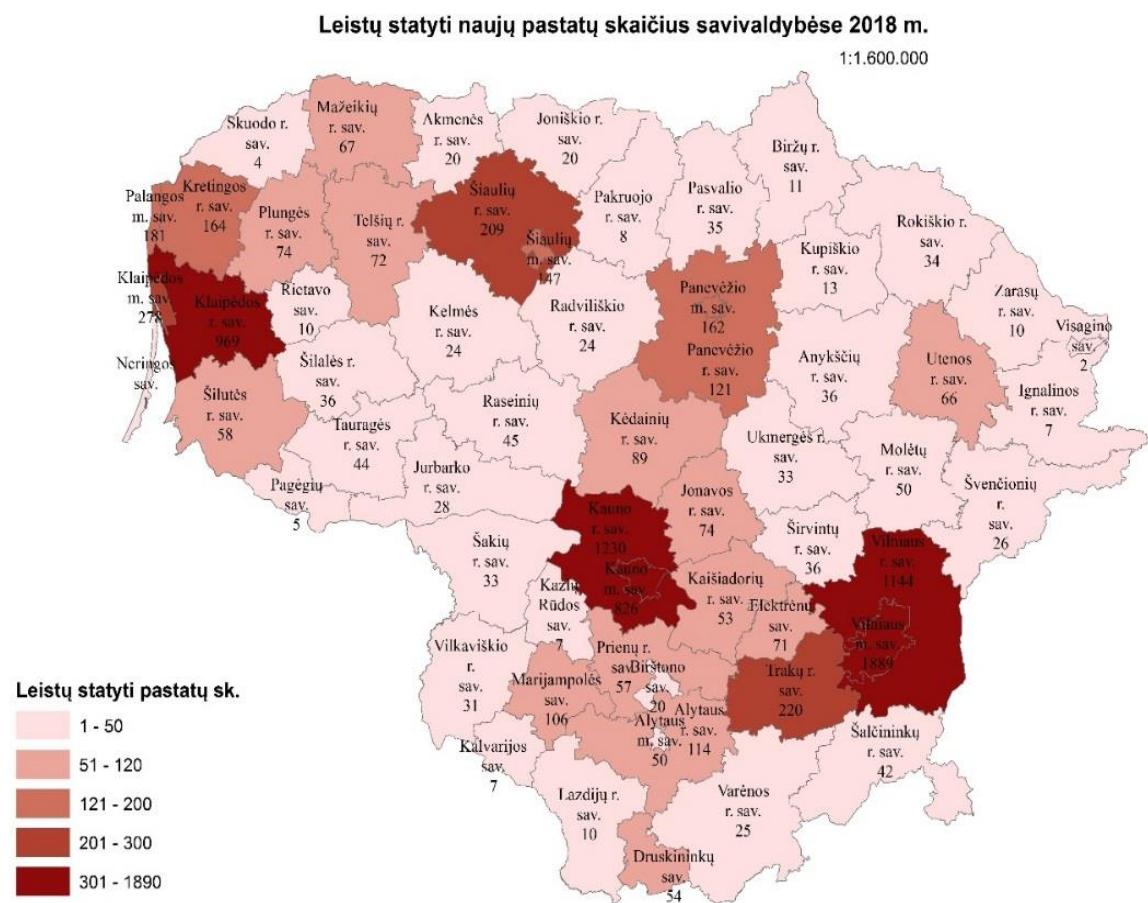
### **2.1.7. Statybos leidimai**

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>21</sup>, 2018 m. iš viso šalyje buvo išduoti 7 625 leidimai 9 282 pastatams statyti: 6 655 leidimai 8 082 gyvenamiesiems ir 970 leidimų 1 200 negyvenamujų (2.8 pav.). 2018 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 4,1 proc. daugiau nei 2017 m. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose numatyta įrengti 16 658 butus – 3,1 proc. daugiau nei 2017 m. Leista statyti 7 764 individualiuosius namus, 314 daugiabučių namų ir 4 bendrabučius. Negyvenamiesiems pastatams statyti 2018 m. išduota 2,5 proc. mažiau leidimų nei 2017 m., tačiau numatytas jų bendrasis plotas 10,9 proc. didesnis nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrajį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (42,3 proc.) bei įstaigų pastatų (15,3 proc.).

---

<sup>20</sup> Pasvalio rajono savivaldybės 2019-2021 metų strateginis veiklos planas, patvirtintas Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2019 m. vasario 20 d. sprendimu Nr. T1-20 [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://www.pasvalys.lt/data/public/uploads/2019/03/t1-20priedasveiklosplana.pdf>>.

<sup>21</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.



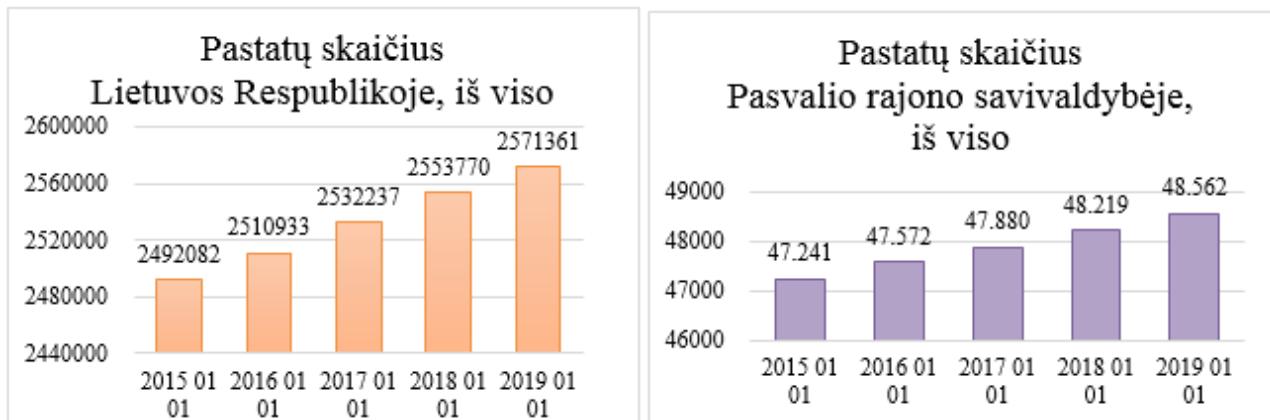
2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius<sup>22</sup>

Pasvalio rajone 2018 m. iš viso leista statyti 35 naujus pastatus, iš jų 20 gyvenamujų ir 15 negyvenamujų pastatų.

<sup>22</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

## 2.2. Statinių statistiniai duomenys

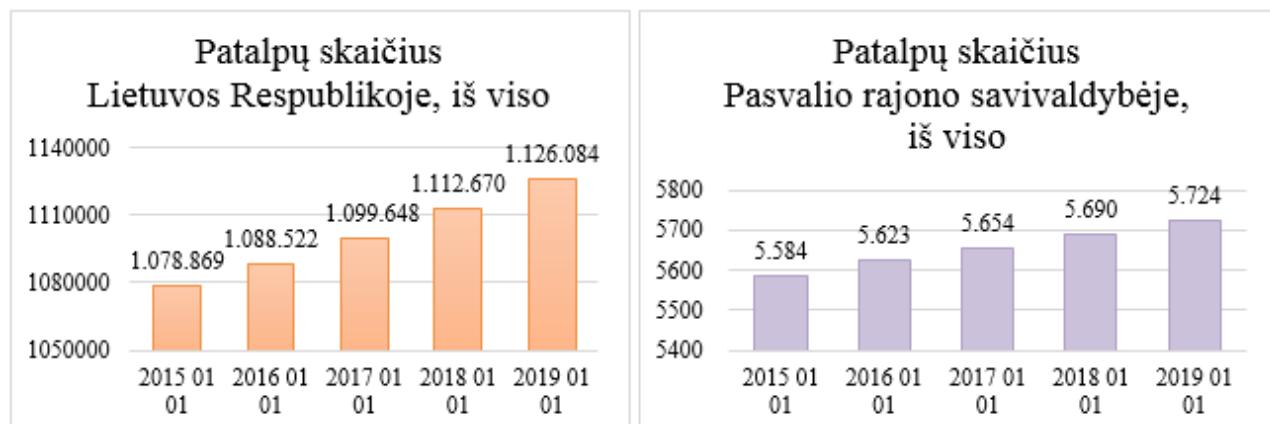
Registrų centro duomenimis, nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2019 m. sausio 1 d. buvo įregistruotas 2 571 361 pastatas, tai yra 17 591 pastatu (0,69 proc.) daugiau nei prieš metus ir 79 279 pastatais (3,18 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 17 591 pastatas (0,69 proc.) fiksuojamas 2019 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika<sup>23</sup>

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, 2019 m. sausio 1 d. Pasvalio rajono savivaldybėje buvo įregistruoti 48 562 pastatai, tai yra 343 pastatais (0,71 proc.) daugiau nei prieš metus ir 1 321 pastatu (2,80 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 308 pastatai (0,65 proc.) fiksuojamas 2017 m. pradžioje, didžiausias – 343 pastatai (0,71 proc.) – 2019 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, nuo 2015 m. sausio 1 d iki 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2019 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 126 084 patalpos, tai yra 13 414 patalpų (1,21 proc.) daugiau nei prieš metus ir 47 215 patalpų (4,38 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 9 653 patalpos (0,89 proc.) fiksuojamas 2016 m. sausio 1 d., didžiausias – 13 414 patalpų (1,21 proc.) – 2019 m. pradžioje.

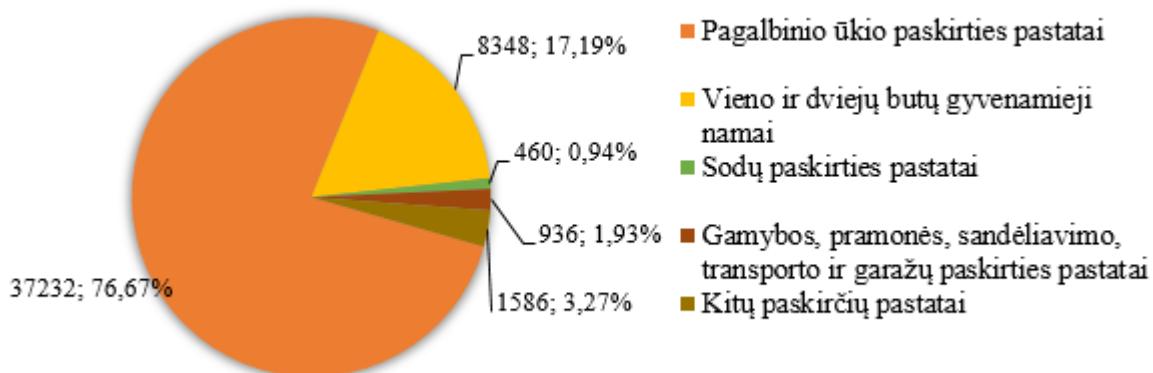


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://www.registracentras.lt/p/191>>.

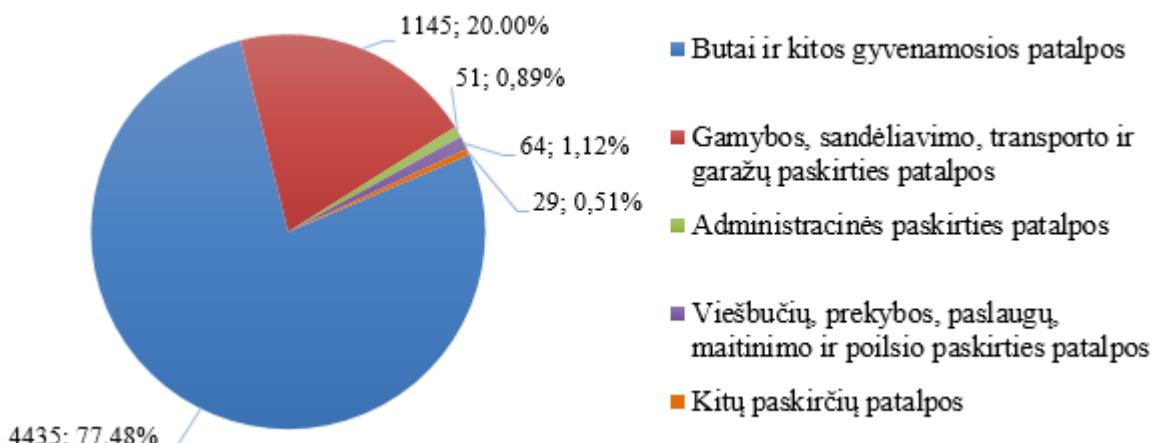
<sup>24</sup> Ibid.

Pasvalio rajono savivaldybėje Nekilnojamomojo turto registre iki 2019 sausio 1 d. įregistruota 5 724 patalpos, tai yra 34 patalpomis arba 0,6 proc. daugiau nei prieš metus ir 140 patalpų (2,51 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d.



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Pasvalio rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d.<sup>25</sup>

Pasvalio rajono savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. Nekilnojamomojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 37 232 (tai sudaro 76,67 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), vieno ir dviejų butų gyvenamujų namų – 8 348 (17,19 proc.), sodų paskirties pastatų – 460 (0,94 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 936 (1,93 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 3,27 proc., iš jų: kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 405 (0,83 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 273 (0,56 proc.), trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamujų namų – 450 (0,93 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 208 (0,43 proc.), administracinės paskirties pastatų – 116 (0,24 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 98 (0,20 proc.), gyvenamujų namų įvairiomis socialinėmis grupėms – 12 (0,03 proc.), gydymo paskirties pastatų – 24 (0,05 proc.).



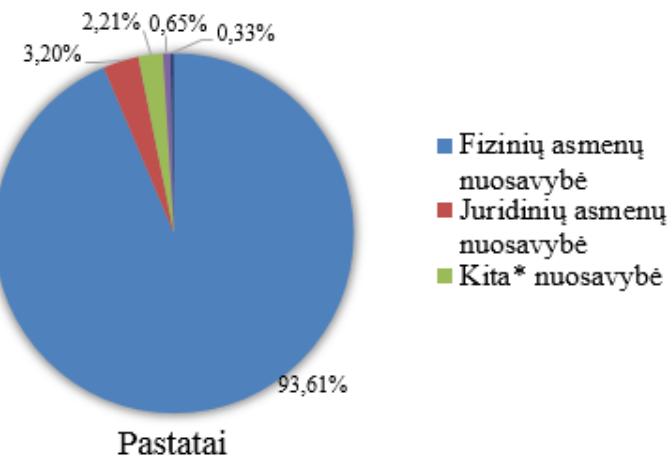
2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Pasvalio rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d.<sup>26</sup>

Pasvalio rajono savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. Nekilnojamomojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamujų patalpų: butų – 4 301, kitų gyvenamujų

<sup>25</sup> Nekilnojamomojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://www.registracentras.lt/p/191>>.

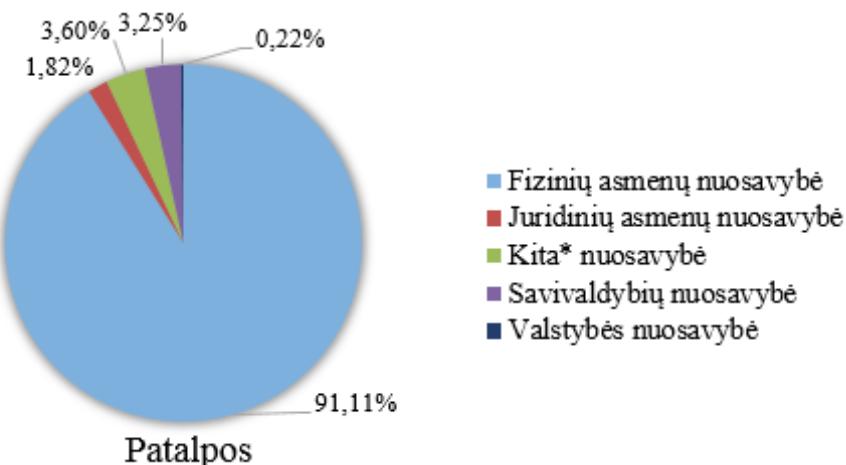
<sup>26</sup> Ibid.

patalpų – 133, gyvenamujų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 1 (tai sudaro 77,48 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Negyvenamujų patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 1 145 (20,00 proc.), administracinių paskirties patalpų – 51 (0,89 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 64 (1,12 proc.). Nedidelę dalį sudaro specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 13 (0,23 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 3 (0,05 proc.), gydymo paskirties patalpos – 11 (0,19 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpos – 2 (0,04 proc.).



2.13 pav. Pastatų Pasvalio rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d.<sup>27</sup>

Pastatų pasiskirstymas Panevėžio rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d. buvo tokis: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 45 458 arba 93,61 proc. visų įregistruotų (48 562) pastatų; juridiniams asmenims – 1 555 pastatai (3,20 proc.), valstybės nuosavybė – 157 pastatai (0,33 proc.), savivaldybių nuosavybė – 317 pastatai (0,65 proc.), kita nuosavybė – 1 075 pastatai (2,21 proc. visų įregistruotų pastatų).



2.14 pav. Patalpų Pasvalio rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2019 m. sausio 1 d.<sup>28</sup>

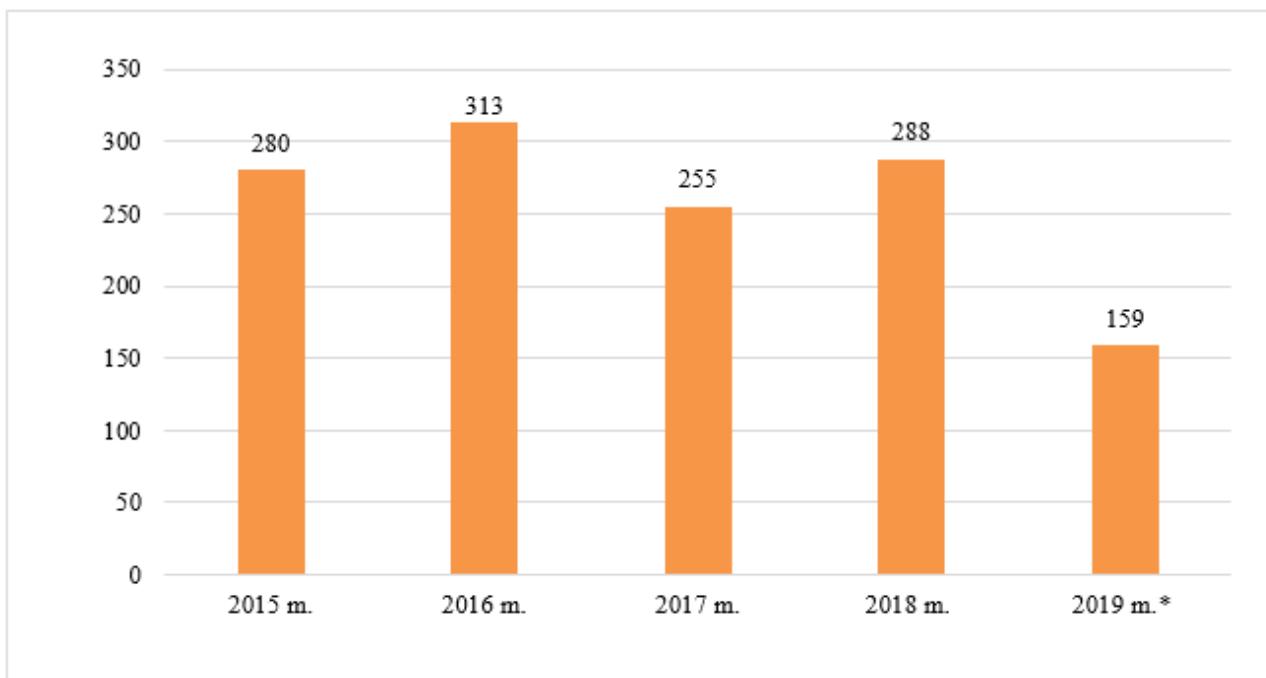
<sup>27</sup> Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://www.registracentras.lt/p/191>>.

<sup>28</sup> Ibid.

\* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė arba nuosavybės teisės neįregistruotos.

Patalpos Pasvalio rajono savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 5 215 patalpų (91,11 proc.), juridiniams asmenims – 104 patalpos (1,82 proc.), valstybės nuosavybei – 13 patalpų (0,22 proc.), savivaldybių nuosavybei – 186 patalpos (3,25 proc.), likusią dalį – 206 patalpas (3,60 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (5 724) savivaldybėje) – sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

### 2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



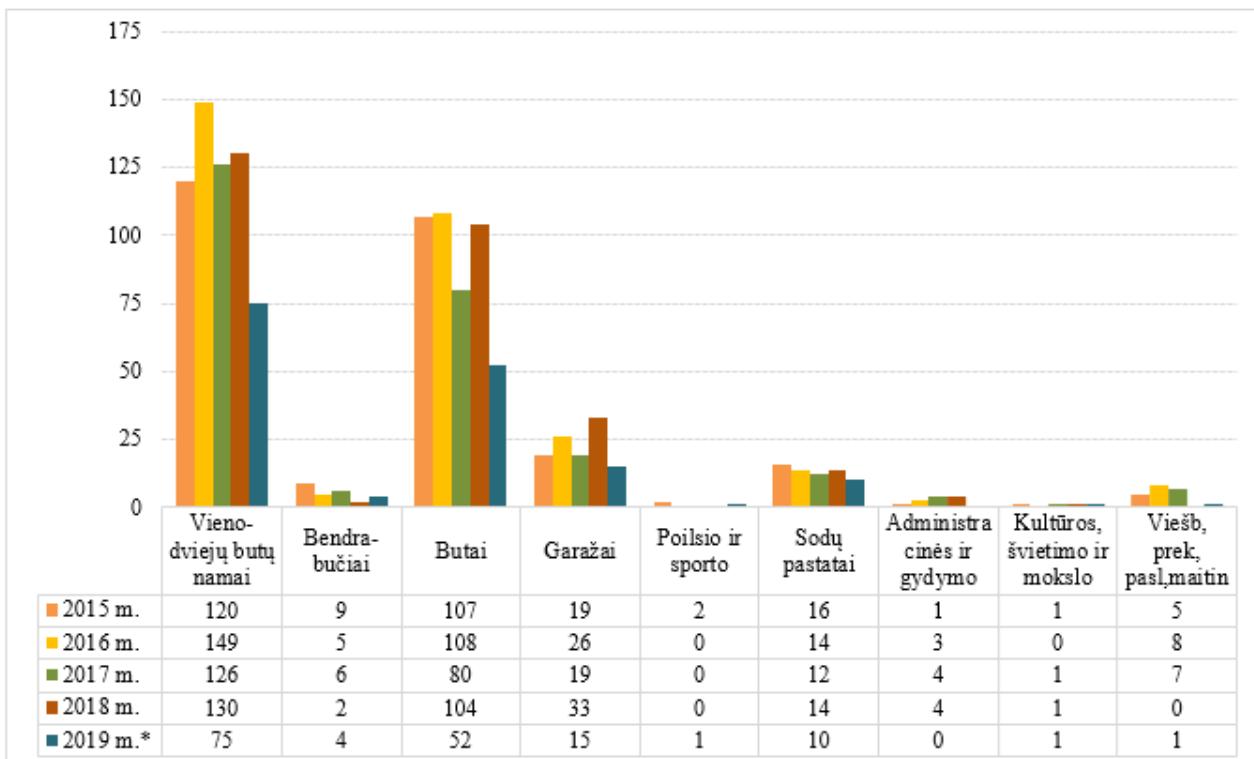
2.15 pav. 2015–2019\* m. Pasvalio rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius<sup>\*\*29</sup>

Pasvalio rajono savivaldybėje per analizuojamą 2015–2019\* m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2016 m. (313), mažiausiai – 2017 m. (255). 2017 m. perleista 18,53 proc. mažiau pastatų ir patalpų nei 2016 m. ir 11,46 proc. mažiau nei 2018 m. 2019 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

\* Sandoriai, įvykę 2019 m. sausio–liepos mėnesiais.

\*\* Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirties pastatų ir patalpų.

<sup>29</sup> Registru centralas. Vilnius, 2019. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.



2.16 pav. 2015–2019\* m. Pasvalio rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius\*\* pagal paskirties grupes<sup>30</sup>

Pasvalio rajono savivaldybėje 2015–2019\* m. laikotarpių pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 1 295 nekilnojamomo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpi aktyviausiai yra perkami–parduodami vieno–dviejų butų namai, sodų pastatai, garažai ir butai.

2018 m. daugiausia parduota vieno ir dviejų butų gyvenamujų namų – 130, tai yra 3,18 proc. daugiau nei 2017 m., kai buvo perleisti 126 namai. Butų rinka aktyviausia buvo 2015 m., 2016 m. ir 2018 m. – kai buvo parduoti atitinkamai 107, 108 ir 104 objektai. Pasvalio rajone aktyvi yra sodų paskirties nekilnojamomo turto objektų rinka: 2018 m. perleisti 14 sodų paskirties pastatų, 2017 m. – 12, 2016 m. – 14, 2015 m. – 16 pastatų. 2018 m. perleista 2 bendrabučių paskirties objektai, 33 garažų paskirties objektai.

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinių ir gydymo, kultūros, švietimo ir mokslo bei poilsio ir sporto nekilnojamomo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpi įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 3 proc. visų per analizuojamą laikotarpi savivaldybėje perleistų nekilnojamomo turto objektų.

\* Sandoriai įvykę 2019 m. sausio–liepos mėnesiais.

\*\* Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirties pastatų ir patalpų.

<sup>30</sup> Registru centrasis. Vilnius, 2019. Nekilnojamomo turto registro duomenų bazės duomenys.

### 3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

#### 3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d., Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu ir Turto ir verslo vertinimo metodika, vidutinės rinkos vertės nustatomos lyginamuoju (pardavimo kainų analogu) metodu (toliau – lyginamasis metodas), pajamų (kapitalizavimo arba diskontuotų pinigų srautų) metodu (toliau – pajamų metodas) ir išlaidų (kaštų) metodu (toliau – išlaidų (kaštų) metodas).

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, taikomus vertinimo metodus nustato Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju arba pajamų metodu. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 2 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju metodu.

Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. nurodyto nekilnojamojo turto masinio vertinimo metodas parenkamas atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, duomenų pakankamumą, patikimumą, išsamumą.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą vertingumo požiūriu), nekilnojamasis turtas masiniam vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirties grupes. Paskirties grupės ir taikomi vertinimo metodai nurodyti 3.1 lentelėje. Nebaigtu statyti ir fiziškai pažeisto nekilnojamojo turto, kuriam nenustatyti kadastro rodikliai (plotas, sienų medžiagos ir pan.), būtini vidutinę rinkos vertę apskaičiuoti pagal patvirtintus masinio vertinimo dokumentus, vidutinę rinkos vertę nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

3.1 lentelė. Naudojimo paskirtys, paskirties grupės masiniam vertinimui ir vertinimo metodai

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis	Paskirties grupė masiniam vertinimui	Vertinimo metodas
1.	Gyvenamoji (1 buto past.)	Vieno–dviejų butų namai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (2 butų past.)		
2.	Gyvenamoji (3 ir daugiau butų)	Butai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (butų)		
3.	Gyvenamoji (iv. soc. grupių)	Bendrabučiai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (gyvenamujų patalpų)		
4.	Viešbučių	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Prekybos		
	Paslaugų		
	Maitinimo		
5.	Administracine	Administracine ir gydymo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Gydymo		
6.	Garažų	Garažų	Lyginamasis metodas
7.	Kultūros	Kultūros, švietimo ir mokslo	Lyginamasis metodas
	Mokslo		
8.	Poilsio	Poilsio ir sporto	Lyginamasis metodas
	Sporto		
9.	Kita (sodų)	Sodų pastatai	Lyginamasis metodas
10.	Pagalbinio ūkio	Pagalbinio ūkio	Lyginamasis metodas
	Kita (pagalbinio ūkio)		

**Lyginamojo metodo** esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Turto vertintojas turi pasižymeti visas

skirtingas vertinamo ir lyginamo objektų savybes (patikslinimus) ir apskaičiuoti vertinamo objekto vertę. Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV,$$

- čia:  $RV$  – vertinamo objekto rinkos vertė,  
 $PK$  – lyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,  
 $PV$  – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiamą).

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas vertinant nekilnojamajį turtą masinio vertinimo būdu pateiktas 4 skyriuje.

**Pajamų metodo** esmė – turto teikiamas naudos – grynujų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu apskaičiuojama vertinamo turto naudojimo vertė surandant dabartinę tikėtinų turto naudojimo pajamų vertę. Turto naudojimo pajamos apskaičiuojamos iš visų pajamų, susijusių su turto naudojimu, atėmus visas su turto naudojimu susijusias išlaidas. Objekto vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$OV = GP / r,$$

- čia:  $OV$  – vertinamo objekto rinkos vertė,  
 $GP$  – grynosios pajamos,  
 $r$  – kapitalizavimo norma.

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

- čia:  $BP$  – bendrosios pajamos už nuomą,  
 $I$  – išlaidos ir rezervai.

Kapitalizavimo norma priimama atsižvelgus į pastatų (patalpų) panaudojimo galimybes ir kitus faktorius, turinčius įtakos pastato ilgalaikiam ekonomiškam naudojimui. Kapitalizavimo normos dydis gali būti nustatomas keliais būdais. Paprasčiausias ir tiksliausias iš jų yra kapitalizavimo normos dydžio nustatymas remiantis rinkos duomenimis – nekilnojamajo turto grynosiomis pajamomis ir jo pirkimo–pardavimo rinkos kainomis pagal formulę:

$$r = (grynosios pajamos \times 100) / pirkimo kaina,$$

- čia:  $r$  – kapitalizavimo norma.

Platesnis pajamų metodo panaudojimo vertinant nekilnojamajį turtą masinio vertinimo būdu aprašymas pateiktas 5 skyriuje.

**Išlaidų (kaštų) metodo** esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksnių kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamas Nekilnojamajo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 ir 4 p. nurodytas nekilnojamasis turtas Nekilnojamajo turto vertinimo taisyklių nustatyta tvarka.

Nekilnojamasis turtas išlaidų (kaštų) metodu vertinamas naudojant aktualius įregistruotus Nekilnojamajo turto kadastro ir Nekilnojamajo turto registro duomenis, naujausius Nekilnojamajo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus, statinio vidutinės naudojimo trukmės normatyvus ir vietovės pataisos koeficientus.

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamų nekilnojamajo turto objektų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti taikomi vietovės pataisos koeficientai ir verčių zonas, kurias nustato Registrų centras.

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamajo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydži (kubatūrą, kvadratūrą ar kitą kiekj), nurodytą Nekilnojamajo turto kadastre, padauginus iš 1 m<sup>3</sup> (1 m<sup>2</sup> ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamajo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.

2. Nekilnojamojo turto atkuriama vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto eksplotavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių III skyriuje.

3. Nekilnojamojo turto atkuriama vertė patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 p. nurodytam nekilnojamajam turtui.

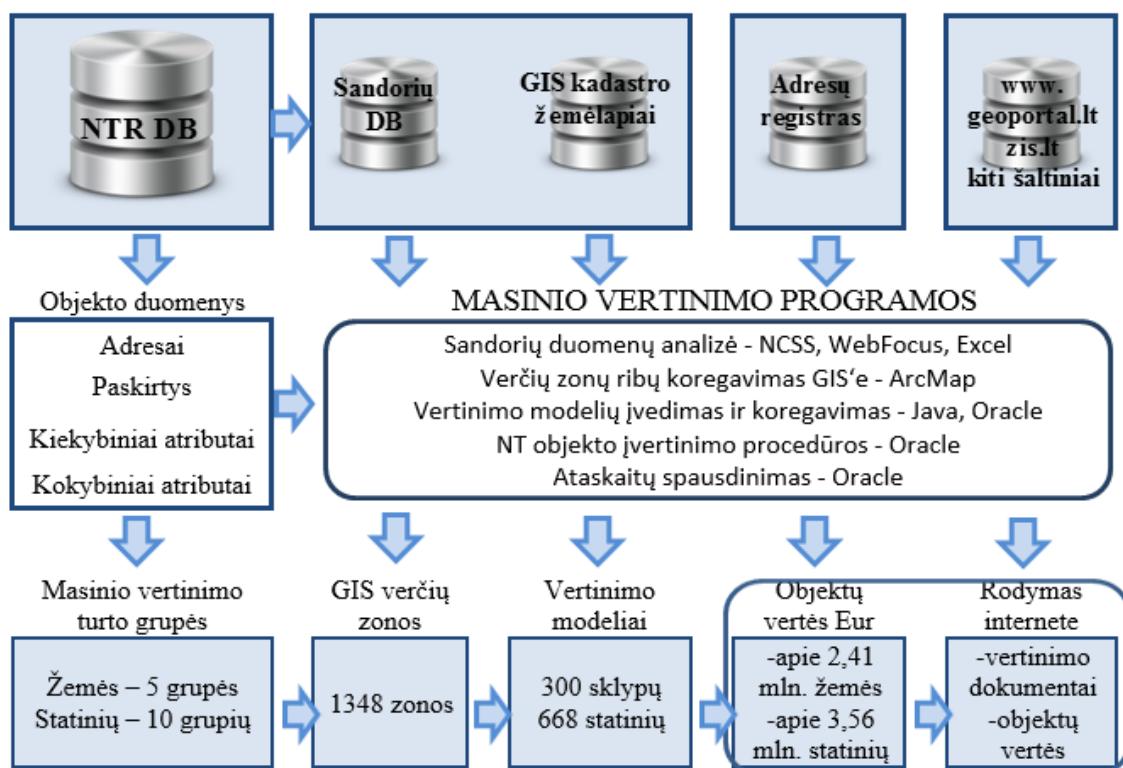
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

### 3.2. Masiniams vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Nekilnojamojo turto masiniams vertinimui panaudotos Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Lietuvos Respublikos adresų registro duomenų bazės, interneto puslapio <https://www.geoportal.lt> informacija ir atitinkamos programos, skirtos atlikti masinio vertinimo darbus:

- sandorių duomenų analizę;
- verčių zonų ribų koregavimą;
- vertinimo modelių įvedimą ir koregavimą;
- nekilnojamojo turto objektų įvertinimą;
- ataskaitų rengimą.

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

### 3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės

Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. vertinimo modelis apibrėžiamas taip: *nekilnojamojo turto vertinimo modelis – matematinė formulė, taikoma nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamojo turto verčių zonose apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro rodiklius.* Vertinimo modeliams parengti būtini išsamūs ir patikimi rinkos duomenys apie objektus.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 18 p., sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius, taikant tiek lyginamąjį, tiek pajamų metodus, nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

1. aplinkos laikino pagerinimo arba pabloginimo;
2. žemės sklypo nuosavybės formos ir fizinių savybių;
3. nekilnojamojo turto valdymo formos;
4. nekilnojamojo turto naudojimo, valdymo ir disponavimo aprivojimų;
5. nekilnojamojo turto išplanavimo, stiliaus, dizaino, vidaus apdailos ir kitų individualių savybių;
6. nekilnojamojo turto (statinio) padėties gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu;
7. nekilnojamojo turto panaudojimo universalumo, technologinės įrangos, jo skleidžiamos taršos.

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimas susideda iš tarpusavyje susijusių 4 pagrindinių etapų: rinkos duomenų patikros, modelio specifikacijos, modelio kalibravimo ir modelių patikros (3.2. pav.).

*Sandorių patikra.* Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

1. komerciškumą;
2. vienodas apmokėjimo sąlygas;
3. kilnojamojo turto nebuvinamą;
4. vienodą sandorių laiką.

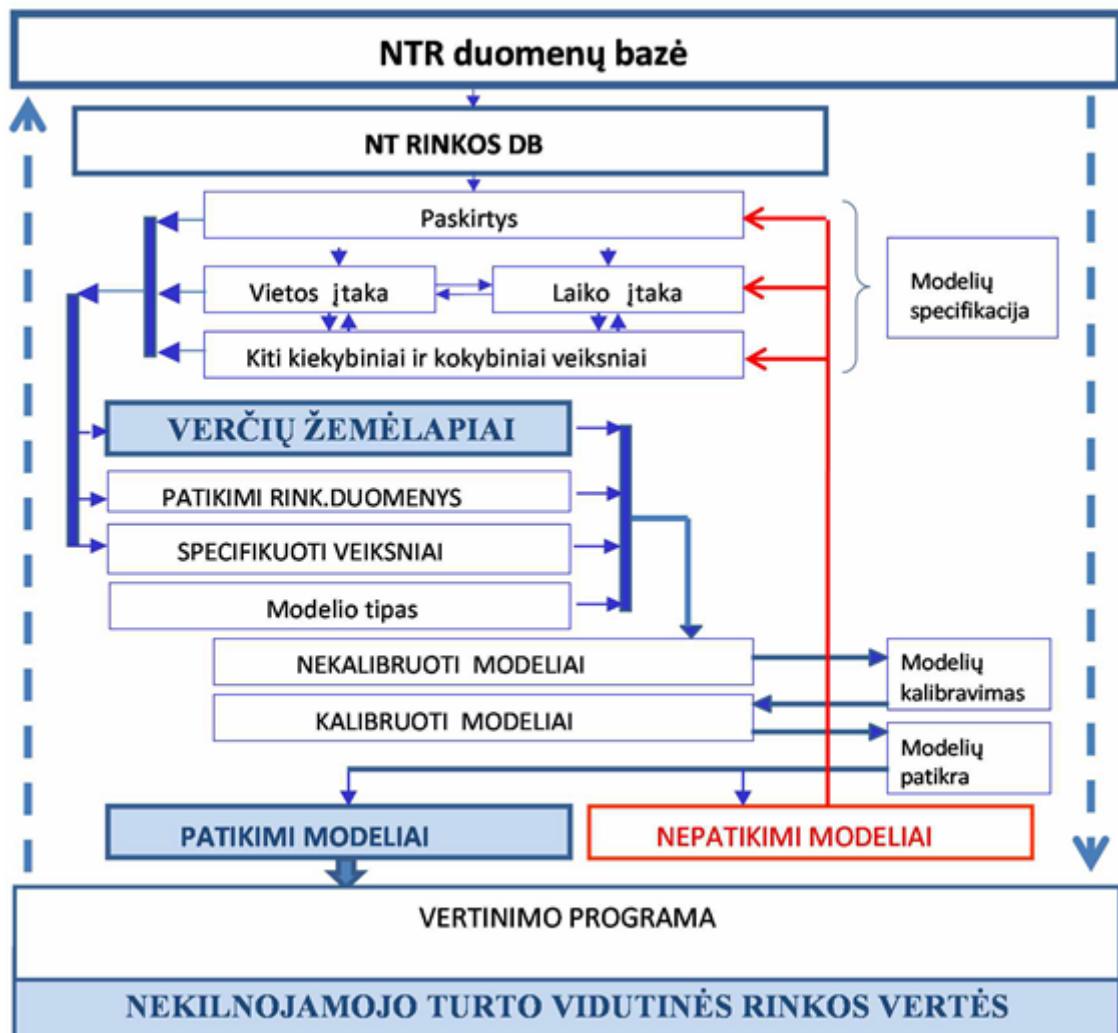
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m<sup>2</sup> kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateiktos 4.3 poskyryje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti naudojant rinkos kainų tendencijos koeficiente analizę ir porinę pardavimų analizę (naudojant laikotarpio pradžios ir laikotarpio pabaigos mėnesių kainų medianas). Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus sandorius, atliekama modelių specifikacija.

*Modelių specifikacija* – rinkos kainas lemiančių veiksnių ir nekilnojamojo turto charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas. Specifikacija atliekama taikant statistinius skaičiavimus, grafinę analizę, koreliacines matricas ir kitus matematinės analizės būdus.

Vienas iš svarbiausių vertę lemiančių veiksnių – vietas įtaka, įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietas įtaka rinkos vertei ir dėl veiksnių homogeniškumo vertės zonoje sumazinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos 4.4.1 skirsnyje.

Kitiems kokybiniams ir kiekybiniams veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamujų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Kokybiniai faktoriai matricai sudaryti paverčiami į skaitmeninę formą. Jei koreliacinėje matricoje du nepriklausomi kintamieji įgyja didelę koreliacijos koeficiente reikšmę, tai vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiamama nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto rinkos vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius lemia modelių tipai. Teisingas modelio tipo parinkimas garantuoja vertinimo rezultatų kokybę.



3.2. pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas

Modelio tipas parenkamas atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, verčių zonų sprendinius ir nekilnojamojo turto rinkos duomenis. Modeliai pagal tipus skirstomi į adityvinius, multiplikatyvinius ir hibridinius:

**Adityvinis modelis.** Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

$$S = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_p X_p,$$

čia:  $S$  – apskaičiuojama vertė,  $X_1, X_2, \dots, X_p$  – nepriklausomi kintamieji,  $p$  – nepriklausomų kintamųjų skaičius,  $b_0$  – konstanta,  $b_1, b_2, \dots, b_p$  – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

**Multiplikatyvinis modelis.** Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

$$S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \dots \times X_p^{b_p},$$

čia:  $S$  – apskaičiuojama vertė,  $X_1, X_2, \dots, X_p$  – nepriklausomi kintamieji,  $b_0$  – konstanta,  $b_1, b_2, \dots, b_p$  – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

**Hibridinis modelis.** Hibridiniai modeliai sujungia ir adityvinius, ir multiplikatyvinius komponentus, pavyzdžiui:

$$S = X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p} \times (X_1^{b_{p+1}} + X_2^{b_{p+2}} + \dots + X_p^{b_p}),$$

čia:  $S$  – apskaičiuojama vertė,  $X_1, X_2, \dots, X_p$  – nepriklausomi kintamieji,  $p$  – nepriklausomų kintamųjų skaičius,  $b_1, b_2, \dots, b_p$  – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas modelio kalibravimas. *Modelio kalibravimas* – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugianarė regresinė analizė (DRA). DRA – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą informaciją, nustatymo būdas. Nekilnojamojo turto vertinime nežinomi duomenys yra nekilnojamojo turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prieinami – pardavimo kainos

ir objektų charakteristikos. DRA pateikia kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį apskaičiuojamos vertinamų objektų vertės.

**Modelių patikra.** Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Modelis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiente, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiente, variacijos koeficiente reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 3.4 poskyryje.

### 3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

Modeliams sudaryti naudojami patikimi rinkos duomenys. Rinkos duomenų ir jų pagrindu sudarytų masinio vertinimo modelių patikimumui įvertinti naudojami įvairūs statistiniai metodai. Statistiniai rodikliai trumpai apžvelgiami toliau šiame skyriuje.

**Aritmetinis vidurkis** – reikšmių vidurkis  $\bar{S} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n S_i$ .

**Mediana** – sutvarkyto didėjimo tvarka rinkinio vidurinių reikšmių aritmetinis vidurkis, kai rinkinio elementų skaičius lyginis; sutvarkyto didėjimo tvarka rinkinio vidurinė reikšmė, kai rinkinio elementų skaičius nelyginis.

**Moda** – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojuosi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogu rasti histograma.

**Dispersija** – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

$$DX = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (S_i - \bar{S})^2.$$

**Vidutinis kvadratinis arba standartinis nuokrypis** parodo reikšmių (kainų) išsibarstymo apie vidurkį laipsnį. Kuo jis mažesnis, tuo aritmetinis vidurkis geriau atspindi visumą:

$$SX = \sqrt{DX}.$$

**Absoliutus (vidutinis) nuokrypis** parodo reikšmių nuokrypi nuo vidurkio:

$$AX = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n |S_i - \bar{S}|.$$

**Variacijos koeficientas** nurodo vidutinės kvadratinės paklaidos (SX) ir vidutinės pardavimo kainos procentinį santykį:

$$CV = \frac{100\% SX}{\bar{S}}.$$

**Koreliacinė analizė** rodo, kiek yra reikšmingas ryšys tarp dviejų arba daugiau statistiškai vienas su kitu susietų faktorių. Ji gelbsti priimant sprendimą, ar nagrinėjamas faktorius, nustatant vertę, yra reikšmingas, ar iš jų galima nekreipti dėmesio.

**Koreliacija (koreliacinis ryšys)** rodo, ar yra ryšys tarp požymių, kokia jo kryptis ir stiprumas. Jei dydžiai koreliuoti, tai jie priklausomi, t. y. vieno buvimas (nebuvinas) daro įtaką kitam; kai nepriklausomi – nekoreliuoti.

**Koreliacijos koeficientas** parodo nagrinėjamų požymių tiesinę priklausomybę. Koreliacijos koeficiente galimos reikšmės  $-1 \leq r(S, Z) \leq 1$ . Jeigu dviejų kintamujų koreliacijos koeficientas lygus 0, tai tie kintamieji yra statistiškai nepriklausomi. Koreliacijos koeficiente formulė:

$$r(S, Z) = \frac{\sum_{i=1}^n (S_i - \bar{S})(Z_i - \bar{Z})}{\sqrt{\sum_{i=1}^n (S_i - \bar{S})^2 \sum_{i=1}^n (Z_i - \bar{Z})^2}}$$

**Normalusis pasiskirstymas** – „tvarkingas“ (homogeniškas, stochastinis) duomenų pasiskirstymas apie aritmetinį vidurkį, kai atskirų duomenų nukrypimas nuo vidurkio yra atsitiktinis. Normaluji pasiskirstymą aiškiai apibrėžia vidurkis ir standartinis (kvadratinis) nuokrypis.

**Regresinė analizė** leidžia apibrėžti santykį tarp dviejų vienas nuo kito priklausomų faktorių taip, kad žinant vieno faktoriaus reikšmę, kito faktoriaus reikšmę galima nusakyti su tam tikra tikimybe. Regresinė analizė yra būdas nustatyti funkciją taip, kad atstumų kvadratas nuo funkcijos iki atrinktos duomenų aibės būtų minimalus.

**Daugianarė regresijos lygtis** – kai lygtimi išreiškiama kelių nepriklausomų veiksnių įtaka. Sudarant regresijos lygtį neesminiu priežasčių įtaka atmetama, todėl koreliacinis ryšys „virsta“ funkciniu. Regresijos lygtys dažniausia būna tiesinės, parabolinės, hiperbolinės, laipsninės ar rodiklinės.

**Stjudento kriterijus (pasiskirstymas)**  $t$  – parodo kintamojo įtaką priklausomam kintamajam lygyje. Kuo Stjudento kriterijus didesnis, tuo svarbesnis lygyje nepriklausomas kintamasis. Pavyzdžiu, kintamasis gali stipriai koreliuoti su pardavimo kaina, bet jis prognozavimui netinkamas. Tą netinkamumą ir parodo Stjudento kriterijus. Stjudento kriterijaus reikšmė pasirinktam pasiklivimo laipsniui randama lentelėse (pateikiamos statistiniuose vadovėliuose).

**Fišerio kriterijus**  $F = t^2$ , kaip ir Stjudento, naudojamas vieno ar kito regresijos kintamojo reikšmingumui nustatyti.

**Beta koeficientai** išreiškia atskirų kintamųjų reikšmingumą vienas kito atžvilgiu; jų ryšį lygyje.

**Modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficientas**  $R^2$  nurodo, koks pardavimo kainų pasiskirstymo procentas yra paaškinamas regresijos modeliu. Jis apskaičiuojamas pagal formulę:

$$R^2 = \frac{\sum (\hat{S}_i - \bar{S})^2}{\sum (S_i - \bar{S})^2},$$

čia  $\hat{S}_i$  – prognozuota kaina.

$R$  gali turėti reikšmes nuo 0 iki 1. Kai  $R = 0$ , modeliu jokia pardavimo kainų variacija nepaaiškinama. Šiuo atveju kainų vidurkis  $\bar{S}$ , taip pat, kaip ir regresijos pagal modelį apskaičiuotos kainos, vienodai atspindės visų nagrinėjamų objektų vertes. Kai  $R^2 = 1$ , visi nukrypimai nuo  $\bar{S}$  aprašomi regresijos lygtimi. Tai reiškia, kad modelyje su vienu kintamuoju visi taškai, atitinkantys pardavimo kainas, yra išsidėstę vienoje linijoje.

## 4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

### 4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams, taikant lyginamąjį metodą, sudaryti panaudoti Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys pastatų ir patalpų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomas kainas panaudota kaip pagalbiniai duomenys.

Duomenų analizės ir vertinimo modelių sudarymo būdai parenkami atsižvelgiant į rinkos duomenų kiekį nekilnojamojo turto verčių zonose. Jei yra pakankamas sandorių skaičius, rinkos analizė atliekama ir masinio vertinimo modeliai parengiami taikant statistinius metodus. Analizės rezultatai įvertinami pagal statistinius patikimumo kriterijus. Neaktyvios rinkos verčių zonose gali būti taikomos rinkos modeliavimas arba ekspertinis vertinimas.

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimą lyginamuoju metodu sudaro 4 tarpusavyje susiję pagrindiniai etapai:

1. rinkos duomenų patikra;
2. modelio specifikacija;
3. modelio kalibravimas;
4. modelio patikra.

### 4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Nekilnojamojo turto masiniams vertinimui panaudota Registrų centro nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazė (toliau – Sandorių duomenų bazė). Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami 4.1 lentelėje.

Pasvalio rajono savivaldybės teritorijoje 2015–2019\* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta pagalbinio ūkio pastatų, vieno–dviejų butų namų ir butų sandorių, atitinkamai 2 324, 591 ir 439 sandoriai. Mažiausiai sudaryta kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto paskirčių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Pasvalio rajono savivaldybės 2015–2019\* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirties grupes masiniams vertinimui

	Sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
<b>Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	591	1	445	77	75	48
<b>Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	439	4	771	226	191	189
<b>Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	24	16	547	203	144	145
<b>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	20	5	1051	137	236	41
<b>Administracinių ir gydymo paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	10	6	227	81	70	62
<b>Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	114	4	248	60	49	51

\* Sandoriai, įvykę 2019 m. sausio–liepos mėnesiais.

	Sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
<b>Kultūros, švietimo ir mokslo paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	2	257	288	272	22	272
<b>Poilsio ir sporto paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	3	51	122	97	40	118
<b>Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	68	7	326	94	63	78
<b>Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	2 324	1	36	5	5	3
<b>Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>						
Iš viso:	–	–	–	–	–	–

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 6 p., nekilnojamojo turto rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais ir naudojami nekilnojamojo turto verčių zonomis ir vertinimo modeliams sudaryti. Statistiskai nepatikimi duomenys turtui vertinti nenaudojami.

#### 4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriamai nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2019 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaiciuota ir, prireikus, atlikta korekcija prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti taikomi šie metodai:

1. porinė pardavimų analizė;
2. perpardavimų analizė;
3. pardavimo kainų tendencijos koeficiente analizės;
4. daugianarė regresinė analizė.

**Porinė pardavimų analizė.** Atrenkami nekilnojamojo turto analogiškų objektų pardavimai, atlikti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kinas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likę kainų skirtumai priskiriami laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objektų rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianą, nes ji pašalina ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požiūriu pagal formulę:

$$KLP = K(1 + rt);$$

kur       $KLP$  – pardavimo kaina, pakoreguota laiko pataisa;  
 $K$  – faktinė pardavimo kaina;  
 $r$  – mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;  
 $t$  – periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

Sandorių, įvykusiu vėliau negu vertinimo data, kainų koregavimas atliekamas pagal formulę:

$$KLP = K(1 - rt'),$$

kur       $t'$  – periodų (mėnesių, ketvirčių) skaičius, praėjęs nuo vertinimo datos iki sandorio datos.

**Perpardavimų analizė.** Analizuojamos skirtingu metu įvykusiu to paties objekto sandorių kainos. Šis metodas analogiškas poriniams pardavimų metodui, išskyrus privalumą – objektų

charakteristikų skirtumų pataisų skaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas sandorių skaičius, ypač tais atvejais, kai būtina nustatyti kiekvienos zonas laiko pataisą atskirai. Dėl duomenų stokos šis metodas sujungiamas su porine pardavimų analize.

**Pardavimo kainų tendencijos koeficiente analizė.** Naudojant aproksimuojančią kreivę, nustatoma, kaip tam tikru laikotarpiu kito objektų ploto vieneto pardavimo kainos. Tokiai analizei abscisėje atidedami įvykusių sandorių mėnesiai (ketvirčiai), ordinatėje – ploto vieneto kainos. Išsidėsčiusius taškus aproksimuojanti kreivė parodo kainų kitimo vidutinį tempą (tendenciją) analizuojamu laikotarpiu grafiškai ir matematine išraiška.

**Daugianarė regresinė analizė (DRA).** Taikant DRA, nustatoma kelių nepriklausomų faktorių, tokį kaip objektų fizinių, vienos charakteristikų, įtaka priklausomam kintamajam – pardavimo kainai. Pardavimo datą DRA panaudojant kaip vieną iš nepriklausomų kintamujų, gaunama datos veiksnių koeficiente reikšmė. Ji parodo laiko veiksnių įtaką pardavimo kainai.

Pasvalio rajono savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiente analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamojos turto paskirčių grupėms (vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinių ir gydymo; garažų; kultūros, švietimo ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio); pardavimo kainos 2019-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

## 4.4. Vietos įtakos įvertinimas

### 4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas

Nekilnojamojos turto masiniame vertinime vienos įtaka įvertinama nekilnojamojos turto verčių žemėlapiuose sudarant verčių zonas. Teritorijos zonavimu pasiekiamas taip pat ir kitų veiksnių – aprūpinimo komunikacijomis, paslaugų punktais, kultūros objektais, patrauklumo ir t. t. – homogeniškumas, todėl sumažėja kintamųjų skaičius, modelis tampa paprastesnis. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliariniais dydžiais, yra vienas iš vertinimo modelio kintamujų, turinčių svarbią įtaką nekilnojamojos turto vertei.

Nekilnojamojos turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę, nustatoma ir ekonominiais veiksniiais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama Nekilnojamojos turto kadastro žemėlapyje.

Žemės sklypams ir statiniams sudaromas bendros verčių zonas (Nekilnojamojos turto vertinimo taisyklių 8 p.).

Pasvalio rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.3.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojos turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamojos turto rinkos duomenis, atsižvelgta į ankstesnių ir šio žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu pateiktas savininkų, savivaldybių specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu ir viešo verčių žemėlapio ir verčių aptarimo metu.

Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis sukurtoje taikomojoje programe suformuojamos verčių zonas. Verčių zonų ribos turi atitinkti nekilnojamojos turto rinkos kainų lygių (ploto vienetui) pasikeitimų ribas, įvertinant analizuojamą objektą, kurių pardavimo kainos atitinka rinkos kainų patikimumo kriterijus, naudojimo paskirtį ir kitas svarbias charakteristikas.

Verčių zonomis sudaryti parduotų objektų 1 m<sup>2</sup> kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamojos turto verčių zonas sudarytos laikantis Nekilnojamojos turto vertinimo taisyklių 7 p. reikalavimų:

*1. Nekilnojamojos turto verčių zona turi apimti žemės plotus ir vidaus vandenis, kuriuose bent vienos paskirties nekilnojamojos turto patikimumo kriterijus atitinkančių kainų lygis nuo gretimos nekilnojamojos turto verčių zonas kainų lygio skiriasi ne mažiau kaip 15 procentų.*

*2. Nekilnojamojo turto verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos gyvenamosios vietovės teritorija arba urbanizuota ar rekreacinio naudojimo pobūdžio teritorijos dalis (sodininkų bendrijos sodai, miestelis ir kita).*

*3. Nekilnojamojo turto verčių zonų ribos derinamos su savivaldybių, gyvenamųjų vietovių, kadastro vietovių ir kadastro blokų bei žemės sklypų ribomis, miškų masyvų ir valstybinių vandens telkiniai pakraščiais, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų ar skirtingo teritorijos tvarkymo režimo teritorijų ribomis.*

Suformavus nekilnojamojo turto verčių zonas, vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, nustatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengiami nekilnojamojo turto verčių žemėlapiai (Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 9 str.).

GIS taikomojoje programe suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį verčių žemėlapį, nekilnojamojo turto objektams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonas vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių taikymas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat panaikinamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir dėl nekilnojamojo turto objekto vietas identifikavimo GIS priemonėmis pagal jo adresą bei koordinates kadastro žemėlapyje verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas objekto geografinės vietas identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstytyų aplinkybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo atskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

Susipažinti su patvirtintais savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapiais ir atlkti verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje <https://www.regia.lt/zemelapis/>. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąraše pažymint norimą savivaldybę, temų sąraše pažymint laukus – *verčių zonas; sklypai*, adresų paieškos lauke įvedant statinio adresą.

Pasvalio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateiktas vertinimo atskaitos 3 priede – *Verčių zonų žemėlapis*.

#### **4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas**

Pasvalio rajono savivaldybėje sudaryta 21 verčių zona, iš kurių Pasvalio mieste – 2, likusioje savivaldybės teritorijoje – 19.

Verčių zonos Pasvalio miesto teritorijoje:

34.1.1 verčių zona – tai centrinė miesto dalis, kurioje susitelkusioms pagrindinėms valstybinėms, kultūros ir komercinėms įstaigoms, išvystytas paslaugų tinklas, joje nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis teritorijomis. 34.1.1 verčių zona apima didelį Pasvalio miesto teritorijos plotą, nes nekilnojamojo turto paklausumą ir vertę didinantys veiksniai išsidėstę gana tolygiai. Išvardinti veiksniai užtikrina šioje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto patrauklumą, čia fiksuojamos aukščiausios nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomas kainos, todėl sudaryta atskira verčių zona.

34.1.2 verčių zona apima likusią miesto dalį, kuri yra išsidėsčiusi aplink centrinės miesto dalies 34.1.1 verčių zoną. Jai būdingas žemesnis nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis mieste, todėl sudaryta atskira verčių zona.

Verčių zonos Pasvalio rajono teritorijoje:

34.2–34.8 verčių zonos apima Joniškėlio miestą, Daujėnų miestelį, Krinčino miestelį, Pumpėnų miestelį, Pušaloto miestelį, Saločių miestelį, Vaškų miestelį pagal nustatytas jų ribas ir į šią zoną pagal GIS aplikaciją patenkančias gyvenamųjų vietovių dalis. Tai daugiausia seniūnijų centrali, kuriuose yra mokyklos, med. punktai, parduotuvės, pašto skyriai. Tai lemia aukštesnę nekilnojamojo turto kainą negu kitose verčių zonose, kur šių traukos centrų nėra, todėl sudarytos atskirose verčių zonose.

34.9–34.12 verčių zonas apima Ustukių, Aukštikalnių, Pasvalio Vienkiemį, Diliauskų, Maliupių (Pasvalio apylinkių sen.), Ažuolynės, Maskoliškių, Pagojo II kaimus, kurie ribojasi su Pasvalio miestu pagal nustatytas jų ribas ir į šias verčių zonas pagal GIS taikomąją programą patenkančias gyvenamujų vietovių dalis. Šiose teritorijose nekilnojamasis turtas išskiria aukštesniu žemės sklypų kainų lygiu lyginant su žemės kainomis tų teritorijų, kurios nesiriboja su Pasvalio miestu ir yra nuo jo labiau nutolę. Patogus susisiekimas, rami vieta salygoja aukštesnį kainų lygį, lyginant su likusia savivaldybės dalimi, todėl sudarytos atskiros verčių zonas.

34.13, 34.14 verčių zonas apima Paberželių, Skerių, Dvareliškių, Brazdigalos, Čižiškių (Pasvalio sen.), Kantariškių, Valakelių, Talačkonį, Velnialkalnio, Šlamų, Paberžių, Varlynės, Papyvesių kaimus, kurie ribojasi su Pasvalio miestu, arba yra netoli miesto, pagal nustatytas jų ribas ir į šias verčių zonas pagal GIS taikomąją programą patenkančias gyvenamujų vietovių dalis. Tai aplink Pasvalio miestą esančios teritorijos, kurios nepatenka į 34.9–34.12 verčių zonas. Tai teritorijos, kurios yra arti savivaldybės centro, o tai lemia aukštesnę žemės sklypų pardavimo kainą, todėl sudarytos atskiros verčių zonas.

34.15–34.18 verčių zonoms priklauso visa likusi savivaldybės dalis, išskyrus aprašytas 34.1.1–34.14, 34.19–34.20 verčių zonų teritorijas.

34.19 verčių zonai priklauso dalis (Kiemelių, Adampolio ir Girniūnų) kaimų teritorijų, kurie ribojasi su 34.11 ir 33.14 verčių zonomis, besiribojančiomis su Pasvalio miestu. Verčių zonoje dominuoja gyvenamujų namų ir mažo ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Kaimai užstatyti senesnės ir naujesnės statybos gyvenamaisiais namais, kurių kainos aukštesnės negu 34.16 verčių zonos, todėl sudaryta atskira verčių zona.

34.20 verčių zonai priklauso Mikoliškio kaimas, kuris ribojasi su Pušaloto miesteliu, kuris priskirtas aukštesnės vertės zonai. Kaimas užstatytas senesnės ir naujesnės statybos gyvenamaisiais namais, kurių kainos aukštesnės už greta esančių kaimų. Šalia gyvenvietės praeina geležinkelio vėžė. Verčių zonoje dominuoja gyvenamujų namų ir mažo ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

#### **4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka**

Statybos metų įtaka yra vienas iš reikšmingiausių kintamujų vidutinei rinkos vertei nustatyti. Vertinant nekilnojamajį turą masinio vertinimo būdu ir siekiant kuo tiksliau įvertinti statybos metų (ypač tais atvejais, kai objekto statymo trukmė ilga) įtaką vertei, imamas statybos pradžios ir pabaigos metų vidurkis. Pvz., statybos pradžios metai – 2000, o pabaigos – 2012, tai jų vidurkis bus  $(2000 + 2012)/2 = 2006$  m.

Masinio vertinimo modeliuose atskiru kintamuju įvertinama rekonstrukcijos metų įtaka vidutinei rinkos vertei, jeigu nekilnojamasis turtas buvo rekonstruotas.

#### **4.6. Rinkos modeliavimas**

Nekilnoamojo turto rinkos modeliavimas – procesas, kai atliekant nekilnoamojo turto rinkos analizę, nustatoma vertės ir rinkos veiksnių priklausomybė, taikoma neįvertintų rinkos segmentų vertės parametrams nustatyti.

Nekilnoamojo turto masiniame vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas vidutinei rinkos vertei nustatyti toms turto grupėms (paskirtims) ir tose verčių zonose, kuriose vertinamos turto grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Taikant nekilnoamojo turto rinkos analizę, nustatyta priklausomybių tarp vertės ir rinkos veiksnių (turto vertės ir nuomas kainos priklausomybės, turto verčių tarp skirtingų turto grupių priklausomybės, turto verčių nuo atstumo priklausomybės, analogiškų verčių zonų vertės, individualaus vertinimo verčių) panaudojimas neįvertintos turto grupės (paskirties) vertei nustatyti vadinas vertinimu rinkos modeliavimo būdu. Vertinant šiuo būdu, verčių tikslumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos pagrįstumo ir teisingumo.

Atsižvelgiant į nepakankamą bendrabučių paskirties sandorių skaičių ir į tai, kad vertinant butus ir bendrabučius atsižvelgiama į analogiškus vertei įtaką darančius veiksnius, vertintojai, sudarydami bendrabučių masinio vertinimo modelį, apskaičiavo priklausomybės koeficientą tarp butų ir bendrabučių paskirčių grupių. Atlikus Biržų, Kupiškio, Pasvalio, Rokiškio rajonų savivaldybių teritorijose butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, kad nekilnojamojo turto verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje, vidutinis skirtumas tarp butų sandorių 1 m<sup>2</sup> kainos medianos ir bendrabučių sandorių 1 m<sup>2</sup> kainos medianos, yra 48 proc. Taigi sudarant bendrabučių modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiente 0,52.

Koeficiente apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiente apskaičiavimas pagal verčių zonas

<b>Verčių zonas Nr.</b>	<b>Butų paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/m<sup>2</sup></b>	<b>Bendrabučių paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/m<sup>2</sup></b>	<b>Koeficientas</b>
23.1.2.	205	107	0,522
34.1.1.	362	189	0,522
34.1.2.	313	162	0,518
40.1.2.	234	121	0,517
6.1.1.	292	151	0,517
Koeficientų vidurkis:			0,52

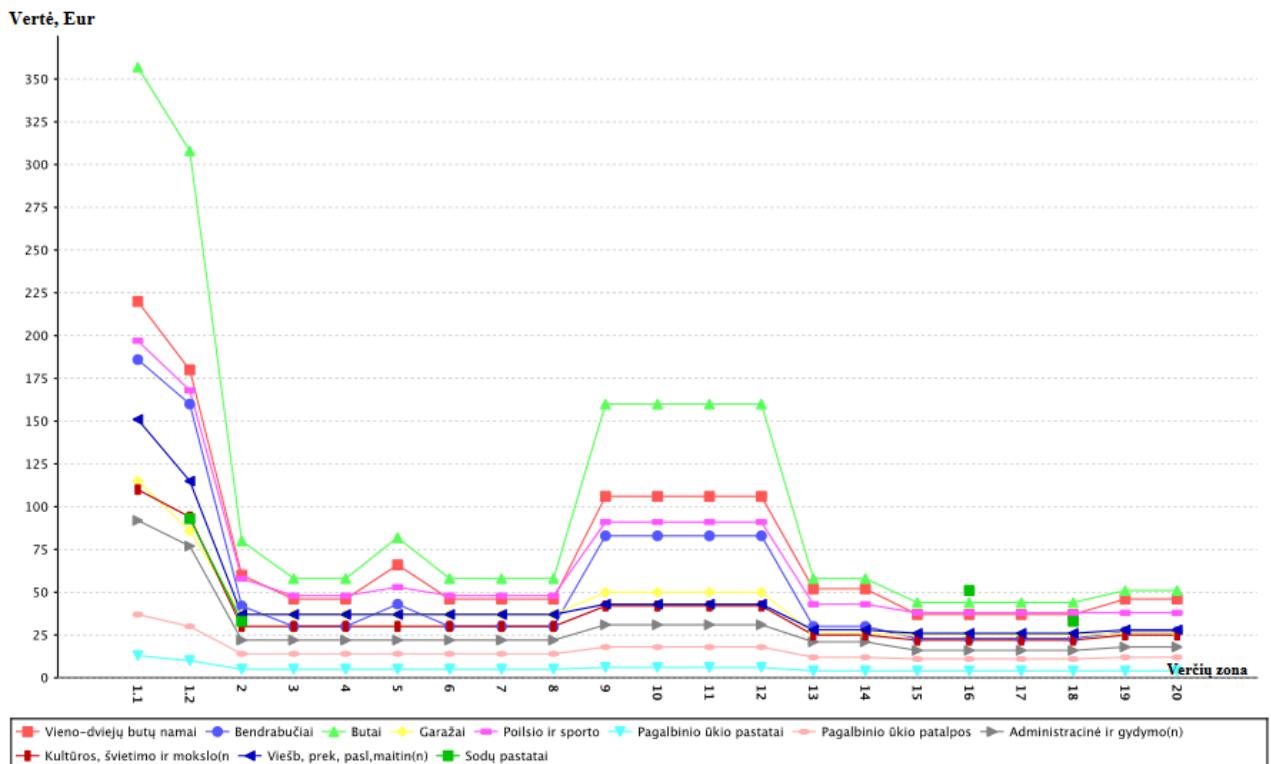
#### **4.7. Ekspertinis vertinimas**

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskiru nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.

Ekspertinis vertinimas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti lyginamajį arba pajamų metodą.

#### **4.8. Modelių, sudarytų lyginamuju metodu, patikra**

Pasvalio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių, sudarytų lyginamuju metodu, grafinė patikra pateikta 4.1 pav.

**Pasvalio r. sav.**Pastatų 1 m<sup>2</sup>, pagalbinio ūkio paskirčių grupės – 1 m<sup>3</sup> vertės pagal verčių zonas

4.1 pav. Pasvalio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonas, y ašyje – vidutinės 1 m<sup>2</sup> vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2019 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m<sup>2</sup> vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikurtus kreivėms, būtina patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Pasvalio rajono savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikti vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

## 5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

### 5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis Nekilnojamomo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas vertinamas lyginamuju ir pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamomo turto vertinimą. Pagal to paties įstatymo 2 str. 5 d. *komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas – administracinių, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statiniai (patalpos)*.

Pasirenkant vertinimo metodą, buvo atsižvelgta į Nekilnojamomo turto mokesčio įstatymo ir Turto ir verslo vertinimo metodikos nuostatas. Poilsio, kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų (patalpų) nuomos sandorių fiksuojama mažai, todėl jų vertinimui taikant pajamų metodą galimos didelės vidutinių rinkos verčių paklaidos. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, ir siekiant tikslesnio įvertinimo, šis metodas minėtoms paskirtims nebuvo taikytas.

Pajamų metodas taikomas tada, kai tikimasi, kad vertinamo turto naudojimo vertė objektyviausiai parodys turto vertę rinkoje. Naudojimo vertė – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui. Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp grynųjų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto, ir to objekto rinkos vertės. Vertinant nekilnojamąjį turtą pajamų metodu, gali būti naudojamas:

1. kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
2. diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas.

Nekilnojamomo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu taikytas kapitalizavimo skaičiavimo būdas. Šis metodas grindžiamas galimybe gauti pajamas nuomojant vertinamą turtą bei apskaičiuojant ir taikant kapitalizavimo normą.

Vertinamo turto naudojimo vertė, taikant tiesioginį pajamų kapitalizavimą, skaičiuojama pagal formulę:

$$NV = VP / r,$$

- čia:  
**NV** – naudojimo vertė;  
**VP** – veiklos pajamos per metus;  
**r** – kapitalizavimo normos rodiklis.

Nekilnojamomo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

- Nekilnojamomo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudotos kaip pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt., panaudota kaip pagalbiniai duomenys.

Nekilnojamomo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimą pajamų metodu sudaro 8 tarpusavyje susiję pagrindiniai etapai:

1. rinkos duomenų patikra;
2. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija;
3. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, kalibravimas;
4. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra;
5. vertinamo nekilnojamomo turto grynųjų pajamų nustatymas;
6. kapitalizavimo normos nustatymas;
7. žemės įtakos koeficiente statinyje nustatymas;
8. pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamomo turto vidutinę rinkos vertę, patikra.

Matematine išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:  

$$((BP \times (Užim \% / 100)) - (MokV \times (NTm \% / 100) + VRV \times (Drau \% / 100) + BP \times (Vald \% / 100) + BP \times (Remo \% / 100))) / (r / 100) \times ŽVK,$$

čia:  $BP = (\text{vid. nuomas vertė} \times (\text{BnPl-PgPl} \times 0,25)) \times 12$ ,

čia: vid. nuomas vertė =  $b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$ ;  
 $X_1, X_2, \dots, X_p$  – nepriklausomi kintamieji,  $b_0$  – vidutinė (bazine) nuomas kaina,  $b_1, b_2, \dots, b_p$  – nepriklausomų kintamųjų koeficientai;  
 $0,25 - 25$  proc. mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomas vertė;  
 $12$  – mėnesių skaičius.

5.1 lentelė. Vertinimo modelių, sudarytų taikant pajamų metodą, kintamieji ir jų trumpiniai

Pavadinimas	Pavadinimo trumpinys
Draudimo išlaidų tarifas, proc.	Drau%
Turto valdymo ir kt. išlaidų tarifas, proc.	Vald%
Einamojo remonto išlaidos, proc.	Remo%
Užimtumo procentas, proc.	Uzim%
Kapitalizavimo normos rodiklis, proc.	r
Nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, proc.	NTm%
Vidutinė rinkos vertė	VRV
Žemės vertės įtakos koef.	ŽVK
Mokestinė vertė	MokV
Grynosios veiklos pajamos, gaunamos iš nekilnojamojo turto	GP
Bendrosios pajamos	BP

## 5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, sudarymas

### 5.2.1. Pasvalio rajono savivaldybės nuomas duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Pasvalio rajono savivaldybės pradinių nuomas sandorių duomenų statistiniai rodikliai

Nuomas sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Medianos	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
<i>Administracinių ir gydymo paskirčių grupė</i>					
20	12,8	4,3	26,3	0,2	89,4
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>					
13	3,5	3,7	2,2	0,3	6,3

Nekilnojamojo turto nuomas rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomas sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Pasvalio rajono savivaldybės užfiksuotų nuomas sandorių skaičius buvo nepakankamas vertinimo modeliams sudaryti, taikant pajamų metodą. Papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomas pasiūlos kainas. Vertinant Pasvalio rajono savivaldybės komercinio naudojimo nekilnojamajį turtą pajamų metodu, buvo rinktos ir analizuotos ne tik šios, bet ir panašių teritorijų vertės požiūriu (*Panėvėžio apskrities*) nuomas kainos.

5.3 lentelė. Panevėžio apskrities savivaldybių nuomas kainų duomenų statistiniai rodikliai

Nuomas kainų skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
<b><i>Administracinių ir gydymo paskirčių grupė</i></b>					
166	10,2	3,1	35,6	0,1	416,6
<b><i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i></b>					
176	10,4	4,8	36,1	0,1	462,9

Jei vertinamų paskirčių grupių (paskirčių) analizuojamosose teritorijose (verčių zonose) nuomas kainos nėra žinomos, jos nustatomos rinkos modeliavimo arba ekspertiniu būdu.

### 5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomas kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio –  $1 \text{ m}^2/\text{m}\text{ēn}$ . – nuomas kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomas kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko – analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamomojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomas kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomas kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomas kainų tendencijos koeficiente analizę. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomas vertės pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus nuomas kainas, atliekama modelių specifikacija.

### 5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, specifikacija

Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, specifikacija – nuomas kainas leminčių veiksnių ir nekilnojamomojo turto charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas. Specifikacija atliekama taikant statistinius skaičiavimus, grafinę analizę, koreliacines matricas, kitus matematinės analizės būdus.

Vadovaujantis Nekilnojamomojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, specifikacijos metu nekilnojamomojo turto naudojimo paskirtys yra sugrupuotos į tas pačias verčių grupes, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Vietos veiksnys įvertinamas sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėliapiu, nustatoma vietos įtaka vidutinei nuomas vertei ir dėl vertės verčių zonoje esančių veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamomojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonas kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Pasvalio rajono savivaldybė turi 21 verčių zoną, verčių zonų žemėlapio sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomas kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Pasvalio rajono savivaldybėje 2019 m. rugpjūčio 1 d. nuomas verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomas kainų tendencijos koeficiente analizę, taip pat nekilnojamomojo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinių ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

Kitiems kokybiniams ir kiekybiniams veiksnims nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamujų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai išreiškiami skaitmenine forma. Aukštus koreliacijos laipsnus turinčiose porose vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiamā

nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje verčių zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę nuomas vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšiai nustatomi pasirenkant modelio tipą.

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomas vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

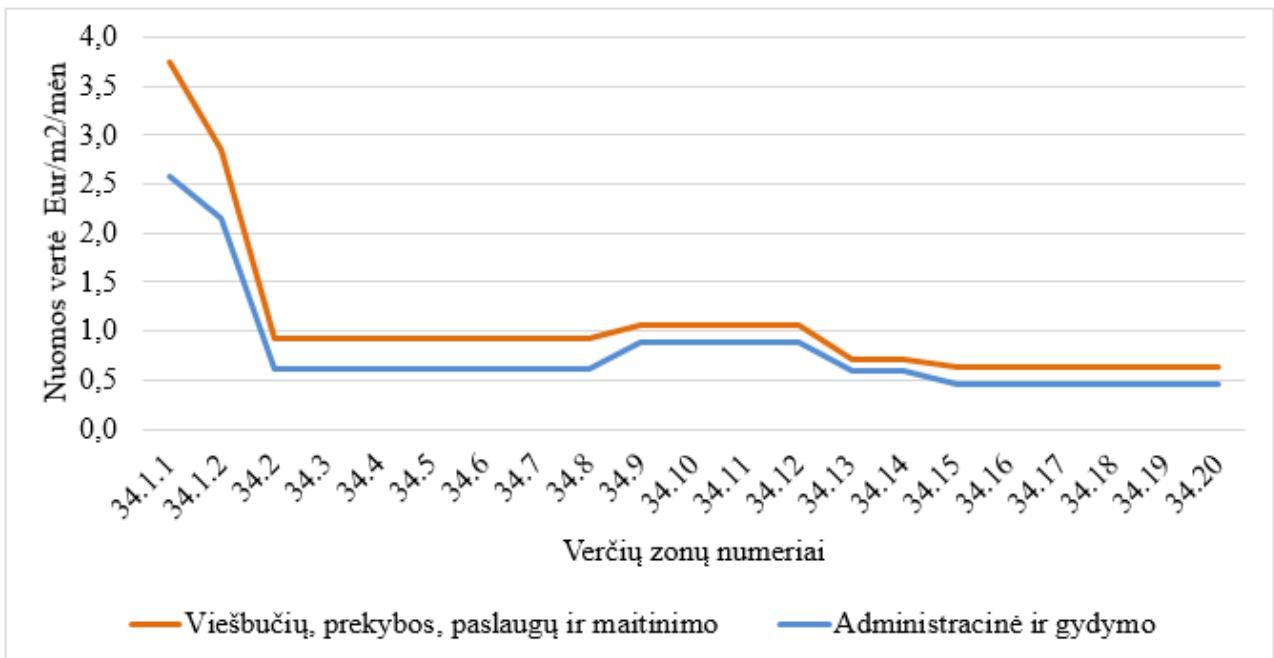
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:  $S = b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times \dots \times X_p^{bp}$ ,

kur  $S$  – apskaičiuojama vertė,  $X_1, X_2, \dots, X_p$  – nepriklausomi kintamieji,  $b_0$  – konstanta,  $b_1, b_2, \dots, b_p$  – nepriklausomų kintamujų koeficientai.

Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas modelio kalibravimas. Modelio kalibravimas – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugianarė regresinė analizė (DRA). DRA – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą informaciją, nustatymo būdas. Nekilnojamojo turto vertinime nežinomi duomenys yra nekilnojamojo turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prieinami – nuomas kainos ir objektų charakteristikos. DRA leidžia nustatyti kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį apskaičiuojamos vertinamų objektų vidutinės nuomas vertės.

#### 5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas pagalbinio modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiente, modelio apibréžtumo (determinacijos) koeficiente, variacijos koeficiente reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 3.4 poskyryje. Grafinė pagalbinių modelių, kurie nustato vidutinę nuomas vertę, patikra pateikta 5.1 pav.



5.1 pav. Pasvalio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomas verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonas, y ašyje – vidutinės nuomas vertės (Eur/m<sup>2</sup>/mėn.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2019 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomas vertės (Eur/m<sup>2</sup>/mėn.) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivią kaitą verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytių vidutinių nuomas verčių vertinimo modeliai

sudaryti teisingai, ir atvirkšciai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atliskti rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Pasvalio rajono savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamomojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai vertinimo modeliai pateikti vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

### 5.3. Vertinamo nekilnojamomojo turto grynujų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrujų nuomas pajamų ir išlaidų.

**Grynosios metinės pajamos = bendrosios metinės pajamos – lėšų praradimas dėl neužimtumo – turtui tenkančios metinės išlaidos.**

Atlikus vertinamo turto analizę dėl nuomojamų patalpų pagrindinio ir pagalbinio plotų, priimta, kad skirtumas tarp šių plotų verčių yra 25 proc. Todėl, apskaičiuojant bendrasias metines pajamas, nustatyta vidutinė nuomas vertė dauginama iš bendro ploto, o pagalbiniam plotui tenkanti nuomas vertė mažinama 25 proc.

*Bendrosios metinės pajamos = (vidutinė nuomas vertė) × vertinamo objekto bendras objekto plotas + (- 25 proc. nuo pagalbinio ploto) × 12,*

čia: 12 – mėnesių skaičius.

**Lėšų praradimas dėl neužimtumo** arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrujų metinių pajamų. Pasvalio rajono savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio naudojimo (administracinių ir gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių) turto neužimtumas yra 25 ir 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas administracinių paskirties pastatams  $(1-0,25)=0,75$ ; pajamų netekimo koeficientas gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių pastatams  $(1-0,2)=0,8$ .

**Turtui tenkančios metinės išlaidos.** Sudarant Pasvalio rajono savivaldybės masinio vertinimo modelius pajamų metodu taikomi vidutiniai metinių išlaidų dydžiai nurodyti 5.4 lentelėje.

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentai
Nekilnojamomojo turto mokesčis <sup>1</sup>	Administracinė ir gydymo	0,8; 0,5
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,8; 0,5
Draudimas <sup>2</sup>	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,1
Turto valdymo išlaidos <sup>3</sup>	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos <sup>4</sup>	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2

*1. Nekilnojamomojo turto mokesčis. Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2018 m. kovo 21 d. sprendimu Nr. T1-62 „Dėl 2019 metų nekilnojamomojo turto mokesčio tarifo nustatymo“ nekilnojamomojo turto mokesčis yra nustatytas: fiziniams asmenims – 0,5 procento nekilnojamomojo turto mokesčinės vertės; juridinių asmenų nekilnojamajam turtui nurodytam Nekilnojamomojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 1, 2 ir 4 punktuose – 0,8 proc. nekilnojamomojo turto mokesčinės vertės; Tokiu būdu:*

*nekilnojamojo turto mokesčis juridiniams asmenims = galiojanti objekto mokesčinė vertė × 0,008;*

*nekilnojamojo turto mokesčis fiziniams asmenims = galiojanti objekto mokesčinė vertė × 0,005.*

*Statinio mokesčinė vertė skelbiama interneto puslapyje*

*[https://www.registracentras.lt/masvert/paieska\\_un.jsp](https://www.registracentras.lt/masvert/paieska_un.jsp).*

**2. Draudimo išlaidos** apskaičiuojamos paėmus 0,1 proc. nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 proc. draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikos bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų išsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtinges draudimo sumos nustatymo metodikas.

**3. Turto valdymo išlaidos** – 2 proc. nuo bendrujų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos – tai išlaidos, tenkančios administravimui ir pastatų ūkio priežiūrai.

**4. Einamojo remonto išlaidos** – 2 proc. nuo bendrujų metinių pajamų. Objektų išlaikymo kaštus sudaro kasdieniai poreikiai, todėl svarbu nustatyti procentinę dalį pajamų, skirtų einamiesiems remonto darbams. Šios išlaidos dažniausiai sudaro 1–3 proc. nuo gaunamų metinių pajamų iš patalpų nuomos.

Skaičiuojant savinuko išlaidas priimama, kad nuomininkai apmoka komunalinius mokesčius (proporcingai nuomojamam plotui).

#### 5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynujų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga vienų metų grynosioms pajamoms, gaunamoms iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje, kapitalizuoti. Tai galima atlikti remiantis nominaliaisiais arba realiaisiais dydžiais. Svarbiausias uždavinys, tenkantis vertintojui nustatant kapitalizavimo normą, yra įvertinti investicijos į nekilnojamąjį turtą riziką. Pagal užsienio šalių nekilnojamojo turto praktiką, ji priklauso nuo tokų faktorių:

- nekilnojamojo turto lokalizacijos – kuo patrauklesnė vietovė, kuo palankesnės ekonominės sąlygos toje vietovėje, tuo kapitalizavimo norma bus žemesnė;
- pasiūlos ir paklausos santykio – jeigu vertinamo objekto paklausa didesnė, jo teikiamų pajamų kapitalizavimo norma žemesnė.

Tačiau iš esmės, kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

Sprendžiant, kokią kapitalizavimo normą pasirinkti kapitalizuojant grynasias pajamas, sprendžiama pagal vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę čia turi pasiūlos ir paklausos santykis. I skirtinges kapitalizavimo normų dydžius atsižvelgiama pagal pastatų rūšį. Taip pat kaimo vietovėje esančio pastato kapitalizavimo norma didesnė nei miesto, nes čia nuomas mokesčio dydis remiasi realiaja verte ir paprastai būna mažesnis nei miestuose. Vadinas, kaimo teritorijoje esantis nekilnojamasis turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektais. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti, ir priešingai, sunkiai parduodamo nekilnojamojo turto kapitalizavimo normos turi būti didinamos.

Galioja principas – kuo didesnė kapitalo investavimo į nekilnojamąjį turtą rizika, tuo didesnė turi būti imama kapitalizavimo norma. Kapitalizavimo normos nustatymo metodai yra šie:

1. rinkos analogų metodas;
2. paskolos padengimo koeficiente metodas (angl. *debt coverage ratio approach*);
3. susietų investicijų metodas (angl. *band of investment approach*);
4. susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodas;
5. sumavimo metodas.

**Paskolos padengimo koeficiente metodu ir susietų investicijų metodu** kapitalizavimo norma skaičiuojama, kai naudojamos skolintos lėšos. Šie metodai nėra pagrindiniai, labiau pagalbiniai, nes gaunama orientacinė kapitalizavimo normos reikšmė, kai rinkos duomenys nepakankamai patikimi.

**Susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodu** kapitalizavimo norma skaičiuojama kaip vidutinis dydis tarp žemės kapitalizavimo normos ir pagerinimų kapitalizavimo normos. Šis metodas naudotinas, jeigu informacija apie lyginamuosius objektus suteikia galimybę tiksliai nustatyti kapitalizavimo normas fiziniams komponentams, taip pat komponentų (žemės ir pagerinimų) dalį bendroje vertėje.

**Sumavimo metodu** kapitalizavimo norma nustatoma pagal nerizikingas palūkanų normas, pvz., bazines (prie jų pridedamos kompensacijos už riziką, žemą likvidumą ir investicijų vadybą), ir leidžia vertintojui padaryti tam tikras pataisas dėl skirtumų tarp nekilnojamomo turto pajamų srautų ir kitų pajamų srautų. Taigi šis metodas grindžiamas pelningumo ir galimų alternatyvių investicijų supriešinimu. Jo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Ši metodą matematiškai galima išreikšti taip:

$$r = Y_b + \Sigma D Y_i,$$

čia:  $Y_b$  – bazinė norma (imama nerizikinga arba mažiausiai rizikinga palūkanų norma),  
 $D Y_i$ ; – i-asis pataisymas.

Nerizikinga palūkanų norma – palūkanų norma, grindžiama vyriausybinių ilgalaikių vertybinių popierų pelningumo dydžiu arba patikimiausių šalies bankų palūkanų normų dydžiu. Prie nerizikingos normos pridedamos rizikos pataisos (kai kuriuose literatūros šaltiniuose dar vadinamos premijomis), kurios susijusios su vertinamo nekilnojamomo turto ypatybėmis.

**Rinkos analogų metodas.** Tai vienas iš plačiausiai taikomų kapitalizavimo normos nustatymo būdų. Kapitalizavimo normų dydžiai gali būti išvesti pagal sudarytų vietinės nekilnojamomo turto rinkos pirkimo–pardavimo sandorių kainas, taikant formulę:

$$r = \text{grynosios nuomas pajamos per metus} / \text{pirkimo–pardavimo kaina},$$

čia:  $r$  – kapitalizavimo norma.

Akivaizdu, kad nežymi kapitalizavimo normos skaičiavimo paklaida turi didelę reikšmę kapitalizuotai vertei, ypač kai pajamos didelės ir kapitalizavimo norma žema. Todėl kapitalizavimo normą reikia apskaičiuoti labai atidžiai ir remiantis rinkos duomenimis.

Pasvalio rajono savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta komercinio naudojimo objektų nagrinėjamoje teritorijoje pardavimo ir nuomas kainų analizė. Kadangi Pasvalio rajono savivaldybėje per metus įvykę nedaug komercinio naudojimo turto pirkimo–pardavimo sandorių, jie buvo parinkti iš panašių vertės požiūriu teritorijų. Išanalizavus skirtumus tarp komercinio naudojimo turto paskirčių ir gydymo paskirties kapitalizavimo normų, paskirčių įtaka kapitalizavimo normai nenustatyta. Išanalizavus skirtumus tarp administracinių ir gydymo naudojimo turto paskirčių kapitalizavimos normų, nustatyta, kad gydymo paskirties kapitalizavimo norma yra didesnė už administracinių paskirties kapitalizavimo normą.

Pasvalio rajono savivaldybėje administracinių ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.5 lentelėje.

## 5.5 lentelė. Kapitalizavimo normos 34.1.1–34.1.2, 34.2–34.20 verčių zonomis nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Isigytas plotas, m <sup>2</sup>	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2019/06/27	Mažeikių rajono	Mažeikiai	Sodų g.	Administracinė	8454	51,06	872	10,31
2019/06/27	Mažeikių rajono	Mažeikiai	Sodų g.	Administracinė	29546	227,76	3052	10,33
2018/09/21	Radviliškio rajono	Skėmiai	Alyvų g.	Administracinė	9730	255,26	984	10,11
2018/12/05	Skuodo rajono	Skuodas	Gedimino g.	Administracinė	36000	163,45	3602	10,01
2019/01/28	Ukmergės rajono	Ukmergė	Kauno g.	Administracinė	35000	157,46	3455	9,87
2018/07/20	Utenos rajono	Utena	Užpalių g.	Administracinė	57422	384,84	5979	10,41
2018/12/13	Šakių rajono	Plynai	Plynų g.	Administracinė	2000	107,56	199	9,95
<b>Kapitalizavimo norma priimama</b>								<b>10,0</b>
2018/10/08	Anykščių rajono	Burbiškis	Pagrąžių g.	Gydymo	2232	48,41	241	10,80
2019/07/10	Šalčininkų rajono	Šalčininkai	Nepriklausomybės g.	Gydymo	27786	252,97	3161	11,38
2018/08/31	Jurbarko rajono	Jurbarkas	Vydūno g.	Maitinimo	42890	130,17	4562	10,64
2018/06/12	Prienų rajono	Stakliškės	Liepų g.	Maitinimo	3138	40,29	342	10,90
2019/07/10	Anykščių rajono	Andrioniškis	Anykščių g.	Paslaugų	15628	285,90	1734	11,10
2019/05/07	Biržų rajono	Biržai	Kęstučio g.	Paslaugų	35000	139,04	3734	10,67
2019/05/16	Kaišiadorių rajono	Kaišiadorys	Gedimino g.	Prekybos	90000	441,01	9932	11,04
2018/09/19	Kupiškio rajono	Noriūnai	Parko g.	Prekybos	13846	145,26	1500	10,83
2018/10/05	Plungės rajono	Plungė	A. Vaišvilos g.	Prekybos	32998	74,63	3585	10,86
2018/06/12	Prienų rajono	Stakliškės	Liepų g.	Prekybos	9203	134,71	1006	10,93
2018/10/05	Tauragės rajono	Milgaudžiai	Laukų g.	Prekybos	1596	50,35	177	11,09
<b>Kapitalizavimo norma priimama</b>								<b>11,0</b>

## 5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

Nustatant nekilnojamojo turto rinkos vertę pajamų metodu, turtinio komplekso vertę sudėtinėms vertinamo objekto dalims turėtų būti paskirstoma proporcingai, o ne sumavimo ar atėmimo būdu. Pajamų ir pelno srautai turi įtakos ir statinio, ir žemės vertės dalims. Kadangi vertinant statinius pajamų metodu, šiuo metu nėra technologinių galimybių masiniu vertinimo būdu susieti žemės su statiniu ir nustatyti, ar žemė priklauso pastato savininkui nuosavybės teise, ar šis žemės sklypas nuomojamas, todėl daroma prielaida, kad visi žemės sklypai yra suformuoti ir mokesčių mokėtojui priklauso nuosavybės teise.

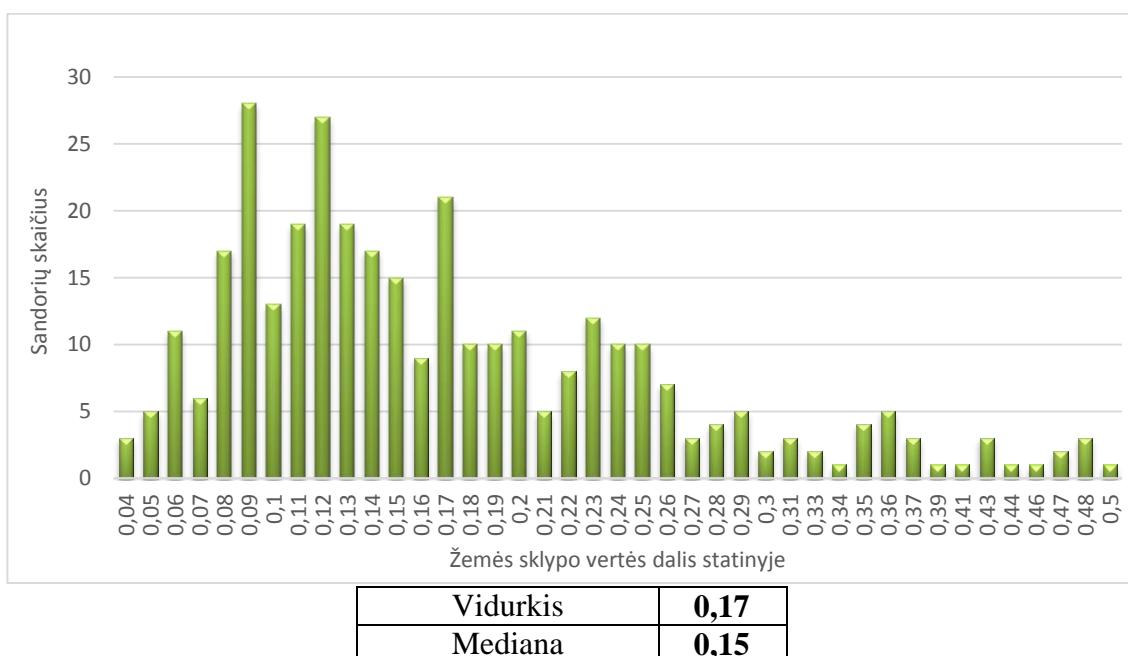
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertę paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5.6 lentelėje:

## 5.6 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Vidutinė rinkos vertė, Eur	Dalis	Koef.	Sandorio suma 250 000 Eur	Padalinta objekto kaina, Eur
Žemės sklypas	17 500	17 500/350 000	0,05	250 000×0,05	12 500
Pastatas	329 000	329 000/350 000	0,94	250 000×0,94	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500/350 000	0,01	250 000×0,01	2 500
Visų sandoryje dalyvavusiu objektų vidutinių rinkos verčių suma	350 000				250 000

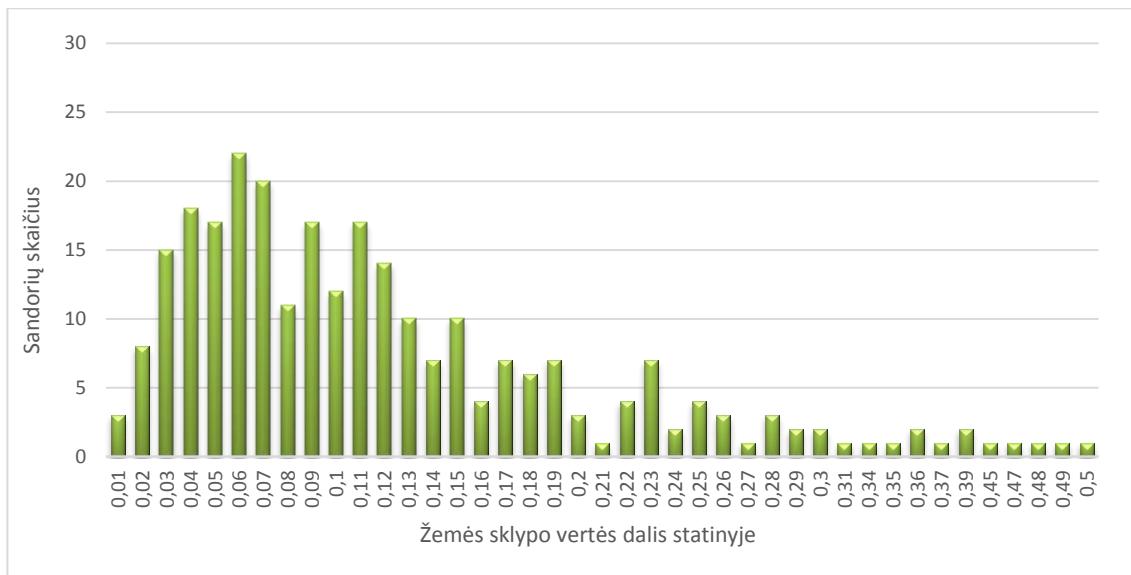
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2015–2019\* m. sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.



5.2 pav. Žemės sklypo vertės dalies statinyje miestuose-savivaldybėse analizė

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 338 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 15 proc.

\* Sandoriai, įvykę 2019 m. sausio–birželio mėnesiais.



Vidurkis	<b>0,12</b>
Mediana	<b>0,10</b>

5.3 pav. Žemės sklypo vertės dalies statinyje savivaldybių centruose, likusiuose miesteliuose ir kaimuose analizė

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 270 sandorių, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

## 6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo bei administracinių ir gydymo paskirčių nekilnojamojo turto vertės nustatytos lyginamuojų ir pajamų metodais.

Turto vertinimo praktika rodo, jei turtas naudojamas laikantis maksimalaus ir geriausio panaudojimo principo, turto (verslo) vadyba yra efektyvi, o verslas neturi skolų ar kitų išipareigojimų, tiek lyginamuju, tiek pajamų metodu nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Pasvalio rajono savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų vidutinių rinkos verčių, apskaičiuotų lyginamuju ir pajamų metodais, svertinių vidurkių pagal verčių zonas ir paskirčių grupes palyginimas, pateikiami 6.1 lentelėje. Nedidelis atotrūkis tarp vidutinių rinkos verčių, nustatytių skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuju, tiek pajamų metodu nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

6.1 lentelė. Masinio vertinimo rezultatų palyginimas pagal verčių zonas ir paskirčių grupes

Verčių zonas Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuju metodu (Eur/m <sup>2</sup> )	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m <sup>2</sup> )	Verčių procentinis skirtumas (proc.)
<b>Administracinių ir gydymo paskirčių grupė</b>				
34.1.1	44	104,25	109,24	-4,57
34.1.2	47	86,01	89,67	-4,08
34.2	10	30,81	31,82	-3,16
34.3	6	27,41	28,38	-3,41
34.4	6	33,73	35,33	-4,52
34.5	6	26,96	27,85	-3,21
34.6	5	31,99	33,60	-4,79
34.7	7	27,82	28,66	-2,95
34.8	5	26,05	26,89	-3,14
34.9	2	37,61	38,99	-3,54
34.10	1	35,36	36,60	-3,37
34.11	1	39,70	41,22	-3,69
34.13	5	25,13	26,26	-4,33
34.15	2	26,44	26,34	0,39
34.16	10	22,74	23,83	-4,55
34.17	11	20,57	21,48	-4,20
34.18	28	19,81	20,69	-4,29
34.20	3	23,02	23,80	-3,28
<b>Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė</b>				
34.1.1	63	199,68	195,24	2,27
34.1.2	48	157,59	153,01	2,99
34.2	16	53,82	52,27	2,97
34.3	2	68,66	66,94	2,57
34.4	1	70,35	68,57	2,60
34.5	9	54,02	52,76	2,40
34.6	8	56,59	54,95	2,99
34.7	7	59,74	58,15	2,73
34.8	5	41,55	40,35	2,99
34.9	2	78,80	76,22	3,38
34.11	2	90,22	87,67	2,90
34.13	4	39,89	38,73	3,00
34.15	2	45,51	44,13	3,12

<b>Verčių zonos Nr.</b>	<b>Įvertintų daiktų skaičius</b>	<b>Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuju metodu (Eur/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Verčių procentinis skirtumas (proc.)</b>
34.16	25	34,56	33,49	3,17
34.17	9	35,58	34,54	3,02
34.18	41	36,39	35,26	3,22
34.19	1	42,27	41,28	2,40
34.20	3	47,98	46,82	2,47

Vadovaudamas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Pasvalio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2019 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinių ir gydymo paskirties objektus įvertino lyginamuju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

Išlaikant pagrindinius masinio vertinimo principus, vidutinė rinkos vertė pajamų metodu buvo nustatyta ne kiekvieno konkretnaus objekto, bet panašių objektų grupės pagal apibendrintus panašias savybes turinčių objektų grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Šiuo metu galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomas sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykusiu nuomas sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamojo turto nuomas rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių Pasvalio rajono savivaldybėje nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksuočių nuomas sandorių duomenų pajamų metodui taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomas pasiūlos kainas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomas kainas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomas kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomas rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi taikant ekspertinį vertinimą arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susijusios. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti, apskaičiavimas Lietuvos Respublikos teisės aktais patvirtintuose turto vertinimo metodiniuose dokumentuose nėra aiškiai reglamentuotas ir yra turto bei verslo vertintojų diskusijų tiek Lietuvoje, tiek užsienyje objektas. Atsižvelgdami į metodinį neapibrėžtumą, taip pat į Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuomas sandorių duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stygių, Registrų centro vertintojai mano, kad lyginamuju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, kad Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai Sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, todėl vertės skaičiavimai, atlikti remiantis didesniu rinkos duomenų kiekiu, yra tikslesni ir patikimesni.

Vadovaudamiesi Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str. 1 d. 1 p., kuris nustato, kad „turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominį sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“, ir Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., kuris nustato, kad „masinio vertinimo metodą, objektyviausiai atspindintį vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, parenka turto vertintojas“, taip pat anksčiau išvardytais faktais ir pastebėjimais, Registrų centro vertintojai mano, kad vertinamo nekilnojamojo turto vidutines rinkos vertes objektyviausiai ir tiksliausiai atspindi nekilnojamojo turto vertės, nustatytos lyginamuju metodu.

## 7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

### 7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas ( $m^2$ );
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;

1.3. verčių zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;

1.4. vertės apskaičiavimo modelis.

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

S	objekto vidutinė rinkos vertė;
+	suma;
-	atimtis;
* ar $\times$	daugyba;
$^{1,1252}$	kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1,1252;
=	lygybė.

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

<b>Vertinimo atributo pavadinimo trumpinis</b>	<b>Vertinimo atributo pavadinimas</b>
Sn	Sienų medžiaga
Šl	Šildymas
Vnd	Vandentiekis
IsApd	Apmūrytas
Duj	Dujos
Kv	Karštas vanduo
El	Elektra
Rūs	Rūsys
Bpl	Bendras plotas
PgNPl	Pagalbinis nenaudingas plotas
RūsPl	Rūsių (pusrūsių) plotas
GarPl	Garažų plotas
PgPl	Pagalbinis plotas
Auk	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius(pastato)
Tūris	Tūris
StMt	Statybos metai
RkMt	Rekonstrukcijos pabaigos metai
KrPb	Kapitalinio remonto pabaigos metai
Kamb	Kambarių skaičius
Pask	Paskirtis
Zona	Verčių zona
NPask	Namo paskirtis
Auk1	Pirmas aukštas
AukV	Viršutinis aukštasis
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštasis
Ppoz	Patalpa yra pastogėje

Prie vertinimo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcija, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

## 7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas

### 7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliukumas

Taikant vertinimo modelius, sudarytus taikant lyginamąjį metodą, konkretaus nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama šia tvarka:

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirties grupė.

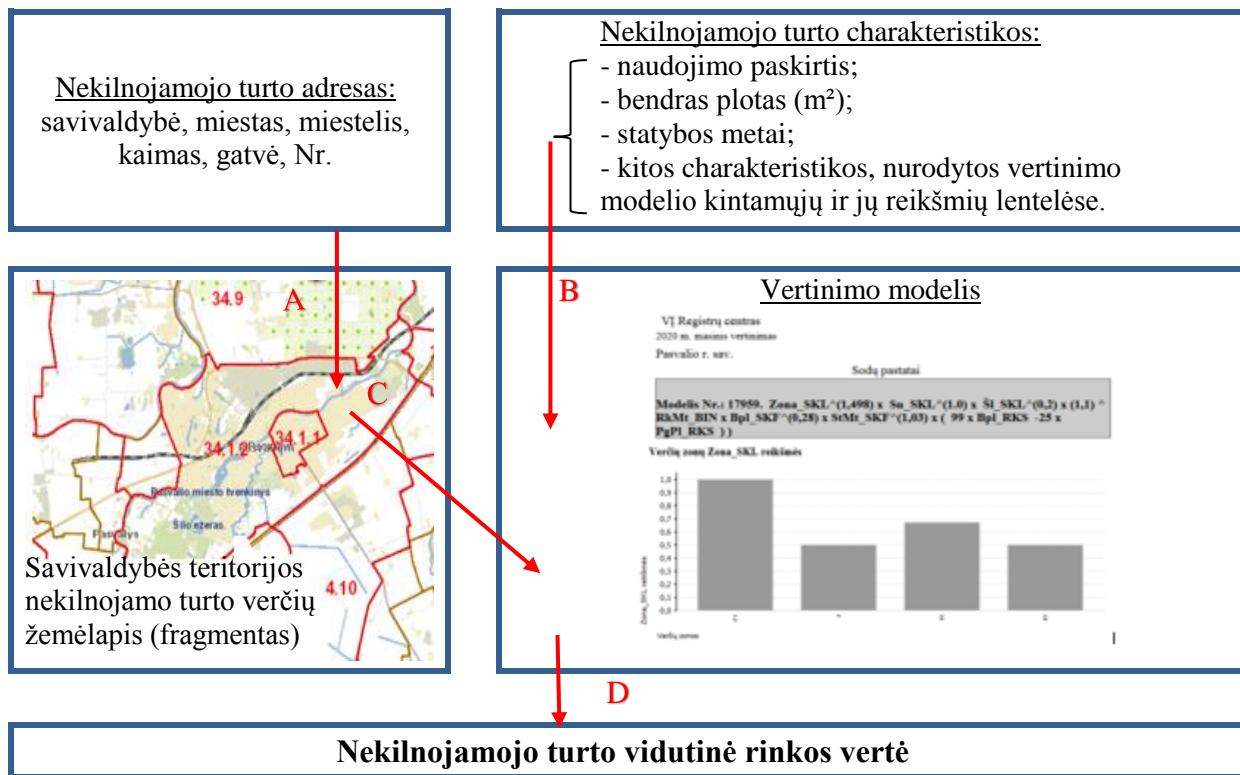
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikti vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonas numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).

4. Pagal verčių zonas numerį ir kitas nekilnojamojo turto charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.1 pav. B ir C rodyklė).

5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.1 pav. D rodyklė).

6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



7.1 pav. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų schema

## 7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristikos:

Adresas	- Pasvalio miestas, Žaliosios g.
Verčių zona	- 34.1.2
Naudojimo paskirtis	- sodų
Statybos metai	- 1981
Sienos	- medis su karkasu
Bendras plotas, m <sup>2</sup>	- 30,00
Pagrindinis plotas, m <sup>2</sup>	- 30,00
Pagalbinis plotas, m <sup>2</sup>	- nėra
Šildymas	- krosninis
Rekonstrukcija	- nėra

Sodų paskirties grupės vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal ši modelį:

Vl Registrų centras  
2020 m. masinis vertinimas

Pasvalio r. sav.

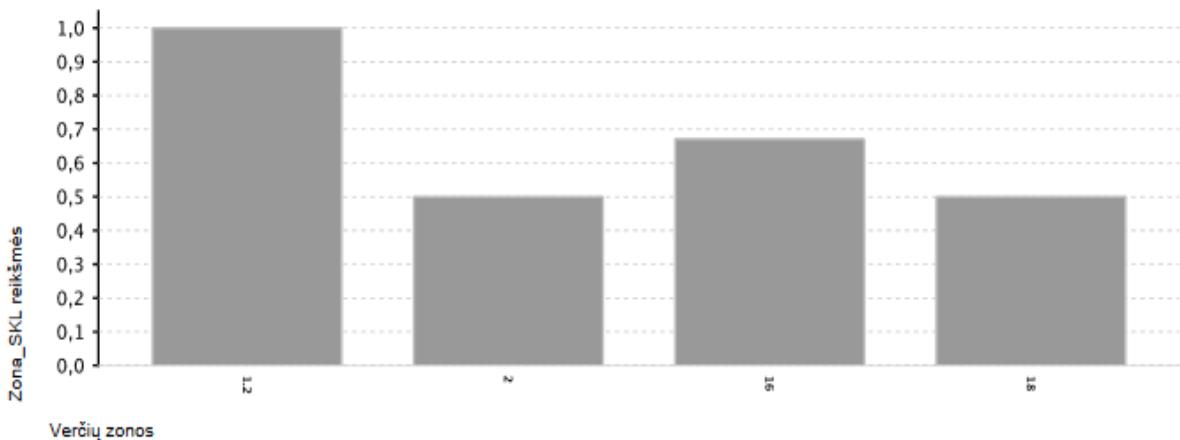
Sodų pastatai

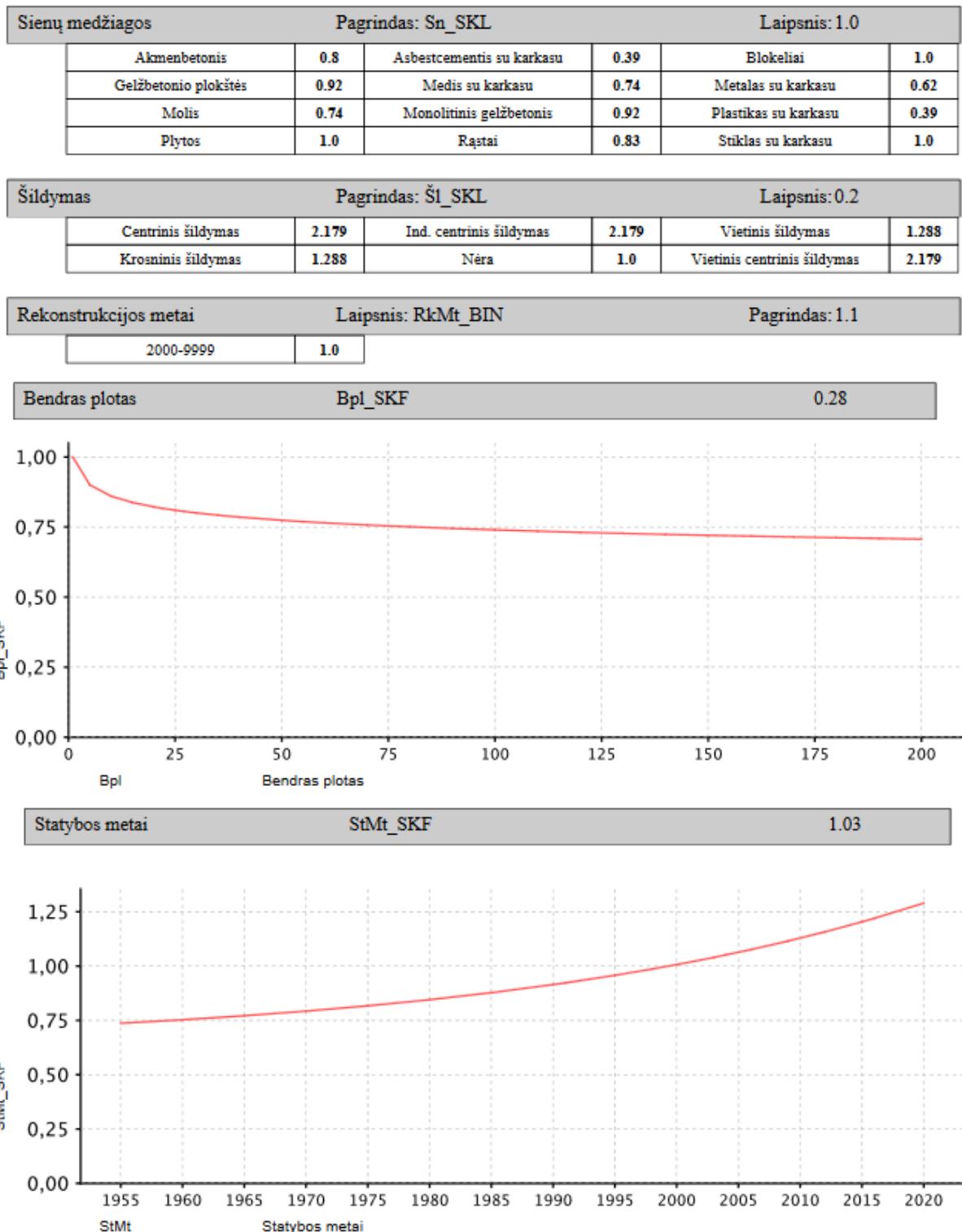
**Modelis Nr.: 17959. Zona\_SKL^(1,498) x Sn\_SKL^(1.0) x Šl\_SKL^(0,2) x (1,1) ^ RkMt\_BIN x Bpl\_SKF^(0,28) x StMt\_SKF^(1,03) x ( 99 x Bpl\_RKS -25 x PgPl\_RKS )**

7.2 pav. Parinkto vertinimo modelio lyginamuju metodu iškarpa (vertinimo modelis)

Pasvalio mieste Žaliosios g. yra 34.1.2 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapį. Sodų paskirties grupės modelio kintamujų ir jų koeficientų lentelėse (1 priede – Vertinimo modeliai lyginamuju metodu) parenkame vertinimo koeficientus.

### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



**Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**


7.3 pav. Parinkto vertinimo modelio lyginamuoju metodu iškarpa (vertinimo modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės)

Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktas reikšmes surašome į vertinimo modelį ir atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = 1,00^{1,498} \times 0,74^{1,0} \times 1,288^{0,2} \times 1,10^{0,0} \times 0,801^{0,28} \times 0,851^{1,03} \times (99 \times 30,00 - 24,75 \times 0) = 1\ 840 \text{ Eur},$$

suapvalinus – 1 840 Eur

Išvada. Vertinamo medinio su karkasu, 1981 m. statybos,  $30,00 \text{ m}^2$  bendro ploto be pagalbinio ploto ir be rekonstrukcijos, su krosniu šildymu sodų paskirties objekto, esančio Pasvalio mieste, Žaliosios g., vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 1 840 Eur.

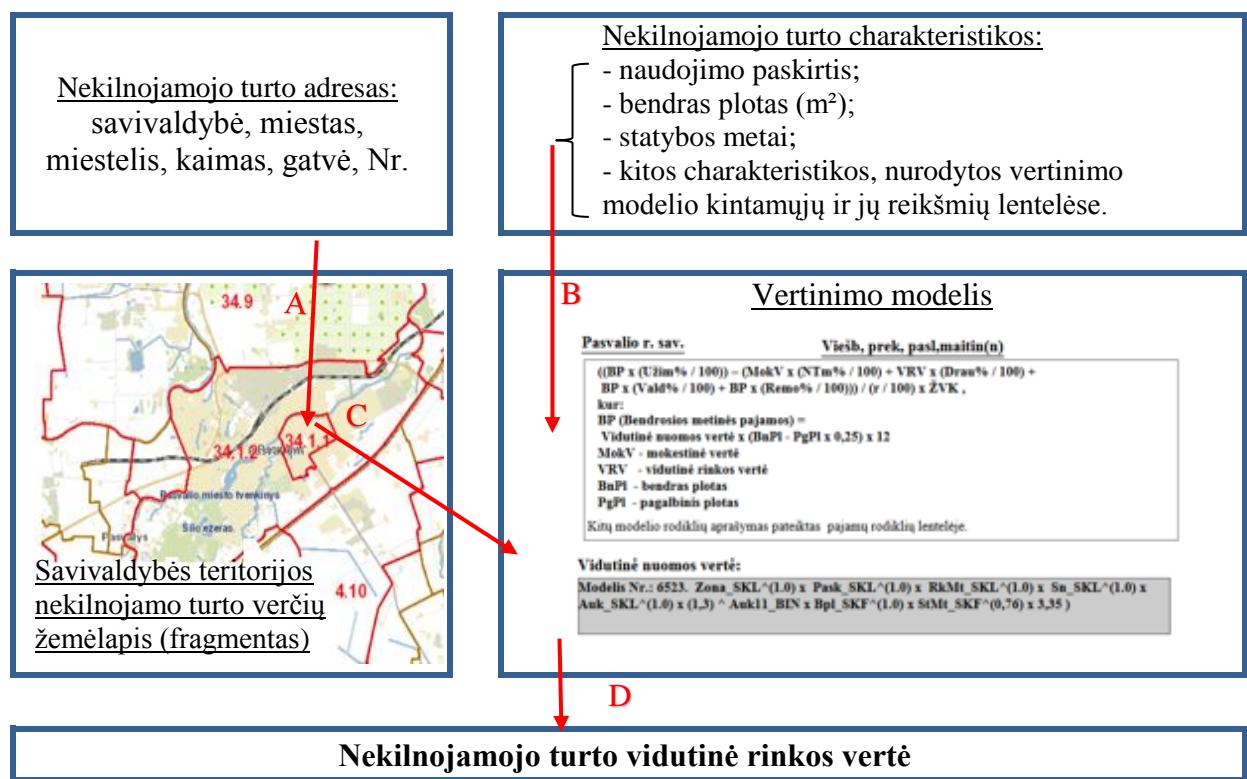
Taip pat, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė.

### 7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas

#### 7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

Taikant vertinimo modelius, sudarytus taikant pajamų metodą, konkretaus nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama šia tvarka:

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirties grupė.
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikti vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.
3. Pagal nekilnojamojo turto būvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonas numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.4 pav. A rodyklė).
4. Pagal nekilnojamo turto verčių zonas numerį ir kitas charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.4 pav. B ir C rodyklė).
5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.4 pav. D rodyklė).
6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



7.4 pav. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų schema

### 7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristikos:

Adresas	- Pasvalio miestas, P. Avižonio g.
Verčių zona	- 34.1.1
Naudojimo paskirtis	- viešbučių
Statybos metai	- 1970
Sienos	- plytos
Bendras plotas m <sup>2</sup>	- 946,87
Pagalbinis plotas m <sup>2</sup>	- nėra
Aukštų skaičius	- 3

Viešbučių paskirties grupės vidutinė nuomas vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

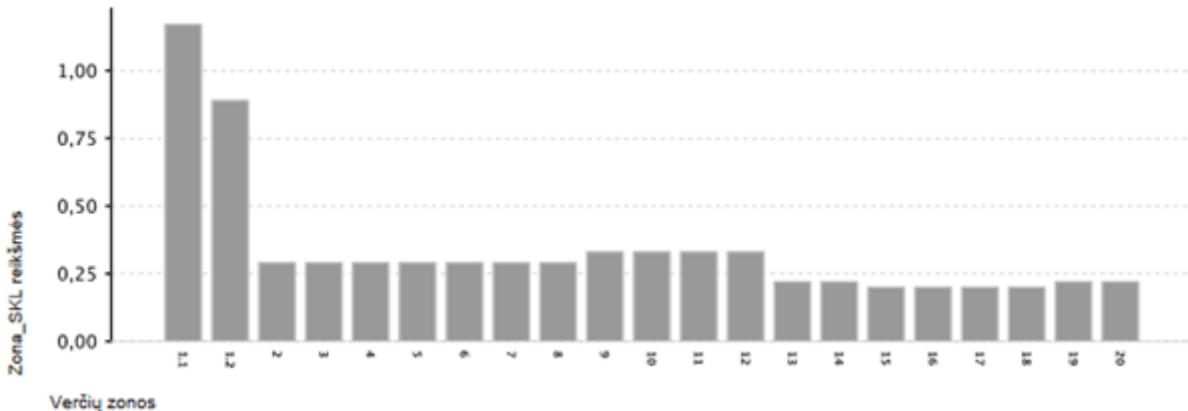
#### Vidutinė nuomas vertė:

Modelis Nr.: 6523. Zona\_SKL<sup>(1.0)</sup> x Pask\_SKL<sup>(1.0)</sup> x RkMt\_SKL<sup>(1.0)</sup> x Sn\_SKL<sup>(1.0)</sup> x Auk\_SKL<sup>(1.0)</sup> x (1,3) <sup>^</sup> Auk11\_BIN x Bpl\_SKF<sup>(1.0)</sup> x StMt\_SKF<sup>(0,76)</sup> x 3,35 )

7.5 pav. Parinkto vertinimo modelio pajamų metodu iškarpa (pagalbinis modelis, vidutinei nuomas vertei nustatyti)

Pasvalio miesto P. Avižonio g. yra 34.1.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapį. Paslaugų paskirties grupės modelio kintamujų ir jų koeficientų lentelėse (2 priede – Vertinimo modeliai pajamų metodu) parenkame vertinimo koeficientus.

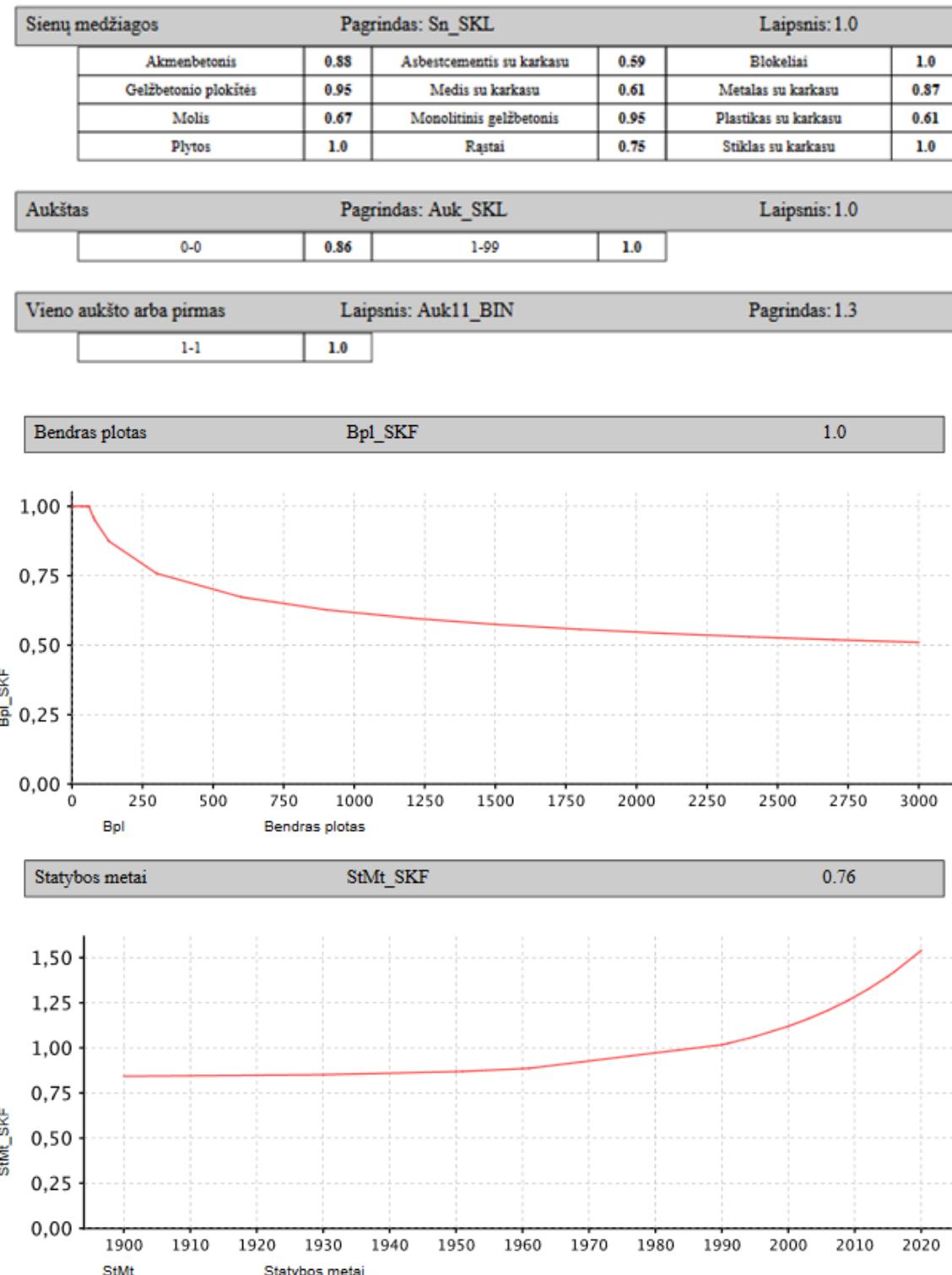
#### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



#### Modelio kintamujų taikymo sėlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL			Laipsnis: 1.0		
	Maitinimo	0.945	Paslaugų	0.945	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.945					

Rekonstrukcijos metai	Pagrindas: RkMt_SKL			Laipsnis: 1.0		
	1000-1995	1.0	1996-2000	1.1	2001-2010	1.15
2011-2099	1.2					



7.6 pav. Parinkto vertinimo modelio pajamų metodu iškarpa (pagalbinio vertinimo modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės)

Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktas reikšmes surašome į vertinimo modelį ir atliekame skaičiavimus:

$$S=1,17^{1,0} \times 0,945^{1,0} \times 1,0^{1,0} \times 1,0^{1,0} \times 1,3^{0,0} \times 0,622^{1,0} \times 0,914^{0,76} \times 3,35 = 2,15 \text{ Eur.}$$

Suskaičiavus vertinamo objekto 1 m<sup>2</sup> vidutinę nuomos vertę, apskaičiuojame viso objekto vidutinę rinkos vertę pagal formulę:

**Pasvalio r. sav.****Viešb, prek, pasl,maitin(n)**

$$((BP \times (Užim\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times ŽVK,$$

kur:

**BP (Bendrosios metinės pajamos) =**

**Vidutinė nuomas vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12**

**MokV - mokestinė vertė**

**VRV - vidutinė rinkos vertė**

**BnPl - bendras plotas**

**PgPl - pagalbinis plotas**

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

**Pajamų rodikliai**

Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	11
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

7.7 pav. Parinkto vertinimo modelio pajamų metodui iškarpa (vertinimo modelis ir kitų modelio rodiklių aprašymas)

Atliekame skaičiavimus:

$$BP=2,15 \times (946,87 - 0,00 \times 0,25) \times 12 = 24\ 429,25 \text{ Eur},$$

$$((BP \times (Užimproc./100)) - (MokV \times (NTmproc./100) + VRV \times (Drauproc./100) + BP \times (Valdproc./100) + BP \times (Remoproc./100))) / (r/ 100) \times ŽVK$$

$$((24\ 429,25 \times (80/100)) - (122\ 000 \times (0,8/100) + 147\ 000 \times (0,1/100) + 24\ 429,25 \times (2/100) + 24\ 429,25 \times (2/100))) / (11/100) \times 0,9 = 142\ 717 \text{ Eur, suapvalinus} - 143\ 000 \text{ Eur.}$$

Išvada: Vertinamo 946,87 m<sup>2</sup> bendro ploto (be pagalbinio ploto), plytų mūro, 1970 m. statybos, viešbučių paskirties pastato, esančio Pasvalio mieste, P. Avižionio g., vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 143 000 Eur.

Taip pat, taikant pajamų metodą, apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė.

#### 7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 22 p. nustatyta tvarka.

*Apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, apvalinama iki sveikų skaičių, laikantis skaičių apvalinimo taisyklių (jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 arba didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridedamas 1, jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra mažesnis negu 5, paskutinis reikšminis skaitmuo lieka nepakitęs), tokiu tikslumu:*

1. *iki 1 000 eurų – sveikais skaičiais (pvz., 544,20 apvalinama į 544);*
2. *nuo 1 000 eurų iki 10 000 eurų – dešimtimis (pvz., 8 294 apvalinama į 8 290);*
3. *nuo 10 000 eurų iki 100 000 eurų – šimtais (pvz., 95 296 apvalinama į 95 300);*
4. *nuo daugiau kaip 100 000 eurų – tūkstančiais (pvz., 775 294 apvalinama į 775 000).*

## 8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Registrų centro generalinio direktoriaus įsakymu patvirtintais Pasvalio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra skelbiami Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje [https://www.registracentras.lt/masvert/paieska\\_obj.jsp](https://www.registracentras.lt/masvert/paieska_obj.jsp), paieškos laukė įvedus statinio unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės ir verčių zonų paieška galima Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <https://www.regia.lt>.

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės įsigalioja Registrų centro generalinio direktoriaus įsakymu nustatyta tvarka ir terminais.

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vertintojas ekspertas,  
nekilnojamojo turto vertintojas  
(pažymėjimo Nr. A000610)

Martynas Bukelis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(pažymėjimo Nr. A000170)

Diana Jakutytė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
specialistė vertinimui,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(pažymėjimo Nr. A001443)

Nijolė Bieliauskienė

## 9. LITERATŪROS SĀRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“.
5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
6. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“.
7. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
8. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
9. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2017, *Tarptautiniai vertinimo standartai*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. (pirminė vertimo versija). Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/IVS-2017-LT2red.pdf>.
10. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf>.
11. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008.
12. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003.
13. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
14. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
15. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
16. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
17. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
18. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
19. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001.
20. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
21. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijoje, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Prieiga per internetą: <http://www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf>.
22. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.
23. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.

24. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

**10. PRIEDAI**

Ataskaitos priedai pateikti Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, surandami paieškos lauke – Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus, taip pat ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>.