

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos finansų ministro
2015 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. 1K-374



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
PANEVĖŽIO FILIALAS**

Vinco Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246
Filialo duomenys: P. Puzino 7, 35173 Panevėžys, tel. (8 45) 510 141, faks. (8 45) 502 361, el. p. panib@registrucentras.lt, filialo kodas 147025577

**KUPIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA
Nr. ST/ 2015-57-11**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Kupiškio rajono savivaldybė
Vertinimo data	2015-08-01
Ataskaitos surašymo data	2015-01-01 – 2015-11-30
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonės Registrų centro Panevėžio filialas (įm. k. 147025577)
Turto vertintojai	Diana Jakutytė Nijolė Bieliauskienė

Panevėžys, 2015

TURINYS

1. ĮVADAS.....	4
1.1. Masinio vertinimo samprata.....	4
1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas	4
1.3. Vertinamas turtas ir jo buvimo vieta	5
1.4. Užsakovas	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data.....	8
1.7. Ataskaitos surašymo data.....	8
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai.....	8
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS KUPIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS.....	8
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys.....	8
2.1.1. Gyventojų skaičius	9
2.1.2. Gyventojų migracija.....	10
2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija.....	10
2.1.4. Įmonės	11
2.1.5. Nedarbo lygis	11
2.1.6. Investicijos	12
2.2. Statinių statistiniai duomenys.....	12
2.3. Statistiniai rinkos duomenys	16
3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI	17
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	19
4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas, taikant lyginamąjį vertės metodą.....	19
4.2. Laiko pataisa	22
4.3. Vietos įtakos įvertinimas	23
4.3.1. Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas	23
4.3.2. Zonų aprašymas	24
4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	24
4.4. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai	25
4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas	25
4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai.....	26
4.4.3. Rinkos modeliavimas	27
4.4.4. Ekspertinis vertinimas	27
4.5. Statybos metų įtaka	28
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	28
5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą.....	28
5.1.1. Rinkos duomenų patikra.....	30
5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija.....	30
5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra.....	31
5.1.4. Kupiškio rajono savivaldybės nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	32
5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	32
5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas	33
5.2. Žemės vertės įtakos koeficientas.....	35
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	36
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	38
7.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	38
7.1.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	39
7.1.2. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	40
7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	42
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	42
7.2.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	43

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	46
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	47
10. PRIEDAI	49
1. Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis.....	50
2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema	51
3. Pastatų išdėstymo pagal sienų medžiagas schema	52
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu	53
5. Vertinimo modeliai pajamų metodu.....	75
6. Kupiškio rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo	80
7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita.....	81
8. Kupiškio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas.....	82
9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita	83
10. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų	84

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

VĮ Registrų centro vykdoma viešojo administravimo funkcija, – nekilnojamojo turto vertinimas masinio vertinimo būdu nustatant nekilnojamojo turto mokestinę vertę ir vidutinę rinkos vertę, yra pavesta ir reglamentuota teisės aktuose. VĮ Registrų centras įgyvendinamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2015-04-17 įsakymu Nr. 1R-103 patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2015-2017 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 numatytiems tikslams**“ (kodas 03-01-02) masinio vertinimo būdu nustatė statinių vidutines rinkos vertes, taip pat naujai įregistruotų statinių mokestines vertes, parengė statinių masinio vertinimo dokumentus.

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukaupytų 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 sąlyginai trumpą laiką, vienodais principais, taikant unifikuotas ir kompiuterizuotas statistinės analizės bei vertinimo procedūras įvertinti didelį kiekį turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelių kaštų ir atitikimo bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, toks vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

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 vartojamos sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse ir kituose aukščiau nurodytuose teisės aktuose.

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 8 str. 1 d. 1 p. nustato, kad nekilnojamojo turto mokestinė vertė yra nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė nustatyta pagal vėliausius Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka patvirtintus nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 42 punktas nustato, kad Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus, skirtus nekilnojamojo turto mokesčiui apskaičiuoti, tvirtina finansų ministras.

Nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet ir ne rečiau kaip kas 5 metai masinio vertinimo būdu nustatytos vidutinės rinkos vertės finansų ministro patvirtinamos kaip mokestinės vertės. 2005 m. nustatytos vertės nuo 2006 m. sausio 1 d. naudotos nekilnojamajam turtui apmokestinti galiojo penkerius metus, t.y. 2006-2010 metais. 2010 metais nustatytos statinių vidutinės rinkos vertės nuo 2011m. sausio 1 d. naudotos nekilnojamajam turtui

apmokestinti galiojo penkerius metus, t.y. 2011-2015 metais. Šis nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas skirtas trečiajam nekilnojamojo turto (statinių) mokesčių verčių galiojimo periodui. Taip pat vidutinės rinkos vertės naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

1. Nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiuoti.
2. Savivaldybėms priimant sprendimus dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamai teisei pagalbai suteikti.
3. Paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti, turto dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti.
4. Notaro paslaugų kainoms už turto perleidimo sandorių tvirtinimą, turto deklaravimui, turto registravimo Nekilnojamojo turto registre mokesčiui apskaičiuoti ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo 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 ir pajamų deklaravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymo, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, Nekilnojamojo turto registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (toliau - Nekilnojamojo turto registro nuostatai), Nekilnojamojo 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 nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojamasi nekilnojamojo 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 nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojamasi Nekilnojamojo 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 nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir Bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos 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. įsakymo Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

Pažymėtina, jog nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo sistema padeda operatyviai pasinaudoti masinio turto vertinimo rezultatais, kurie lengvai pritaikomi priimant sprendimus kiekvienam subjektui tiek viešajame, tiek privačiame sektoriuje.

1.3. Vertinamas turtas ir jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – VĮ Registrų centras, kodas 124110246, Vinco Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt. Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012-07-31 įsakymu Nr. B1–38 Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą, eilės Nr. 133. Įmonės turto ir verslo vertinimo profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje, turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 025774, galioja nuo 2015 m. vasario 17 d. – 2016 m. vasario 16 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 025773, galioja nuo 2015 m. vasario 17 d. – 2016 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė VĮ Registrų centro Panevėžio filialas, kodas 124110246, P.Puzino g. 7, LT-35173 Panevėžys, tel. (8 45) 510141, faks. (8 45) 502361, el. p. panib@registrucentras.lt, turto vertintojai:

Diana Jakutytė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus nekilnojamojo turto vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000170);

Nijolė Bieliauskienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus nekilnojamojo turto vertintojo asistentė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001443).

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

Arvydas Bagdonavičius, direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000501);

Lina Kanišauskienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento viršininko pavaduotoja-Rinkos tyrimų ir duomenų analizės skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000509);

Albina Aleksienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja (iki 2015-09-30), Projektų valdymo skyriaus tarptautinių projektų ekspertė (nuo 2015-10-01), nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000272);

Lidija Zavtrakova, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus inžinierė programuotoja;

Asta Paškevičienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei (iki 2015-09-30), Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja (nuo 2015-10-01), nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

Antanas Tumelionis, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausiasis specialistas žemės vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000149);

Roberta Navickaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui (iki 2015-06-10);

Justė Valančiauskienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė-juriskonsultė;

Indra Burneikaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji specialistė (iki 2015-06-08);

Daiwa Wolyniec, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui (nuo 2015-04-02 iki 2015-09-30), Nekilnojamojo

turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei (nuo 2015-10-01);

Rūta Kliunkienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui (nuo 2015-10-01).“

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 ekspertais, geografinių informacinių sistemų (GIS), programavimo, statistinės analizės specialistais.

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą naudota VĮ Registrų centro atliktų ankstesnių statinių masinių vertinimų patirtis:

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402	2005 06 01	2006 01 01
2.	Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12	2006 06 01	2007 02 01
3.	Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12	2007 06 01	2008 05 01
4.	Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7	2008 06 01	2009 02 01
5.	Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282	2009 06 01	2010 01 01
6.	Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402	2010 08 01	2011 01 01
7.	Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258	2011 08 01	2012 01 01
8.	Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357	2012 08 01	2013 01 01
9.	Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292	2013 08 01	2014 01 01
10.	Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285	2014 08 01	2015 01 01

Taip pat naudota Tarptautinės vertintojų mokesčiams asociacijos 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. Gloude-mans, 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

2015 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2015 m. sausio 1 d. – 2015 m. lapkričio 30 d.

1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2. papunkčiu, nekilnojamojo turto masiniu būdu dokumentų viešo svarstymo su visuomene ir nekilnojamojo turto masiniu būdu dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaitos pateiktos šios ataskaitos prieduose.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS KUPIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

Kupiškio rajono savivaldybė yra šiaurės rytų Lietuvoje, Panevėžio apskrityje. Per teritoriją teka Lėvuo ir Pyvesa (aukštupiai) su intakais. Kupiškio rajonas turi 19 ežerų (Drulėnų, Puožo). Didžiausios iš dirbtinių vandens telkinių – Kupiškio marios. Rajone yra Notangės, Kepurinės, Iženo ir kitos pelkės. Prie Kupiškio yra didelis Šepetos durpynas. Yra Lėvens kraštovaizdžio, Alojos, Iženo, Kepurinės, Notigalės, Sakonių balos telmologiniai, Buožių geologinis, Prūsgalės geomorfologinis, Vainiškių pedologinis draustiniai, Šimonių girios biosferos poligonas, 3 gamtos paminklai: Buivėnų ąžuolas, Stirniškių atodanga, Visgiūnų šaltinis. Didžiausi miškai – Šimonių, Skapagirio-Notigalės, Subačiaus. Žemės ūkio naudmenos čia sudaro 57,7 % visos teritorijos, miškai – 28,1 %, keliai – 1,6 %, užstatyta teritorija – 2,3 %, vandenys – 2,4 %, kita žemė – 7,9 %. Kultūros paminklai – Kristaus Žengimo į dangų bažnyčia, senieji miesto pastatai Kupiškyje. Taip pat saugomi Adomynės, Antašavos ir Noriūnų dvarų pastatai ir parkai, Palėvenės Šv. Dominiko, Skapiškio Šv. Hiacinto bažnyčios, žymių žmonių gimtinės.¹

Rajono savivaldybės centras – Kupiškis, įsikūręs Lėvens ir Kupos santakoje. Miestas skirtomas į kelis mikrorajonus: Zuntė (šiaurinė miesto dalis), Krantinė (daugiabučių mikrorajonas), Kraštiečiai (Pietrytinė miesto dalis), Račiupėnai (nuosavųjų namų rajonas).

Lietuvos statistikos departamento duomenimis Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos plotas 108,0 tūkst. ha, t. y. 13,7 % Panevėžio apskrities teritorijos. Savivaldybėje yra 2 miestai – Kupiškis ir Subačius, ir 7 miesteliai – Alizava, Antašava, Palėvenė, Salamiestis, Skapiškis, Subačius ir Šimonys²

¹ Lietuvos regionų statistika. *Oficialus statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2014 [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: http://regionai.stat.gov.lt/lt/panevezio_apskritis/kupiskio_rajono_savivaldybe.html

² Teritorija (žemės plotas) metų pradžioje. *Oficialus statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=5ccd20b4-6f90-493a-83d5-7d9f06cc2dfa>

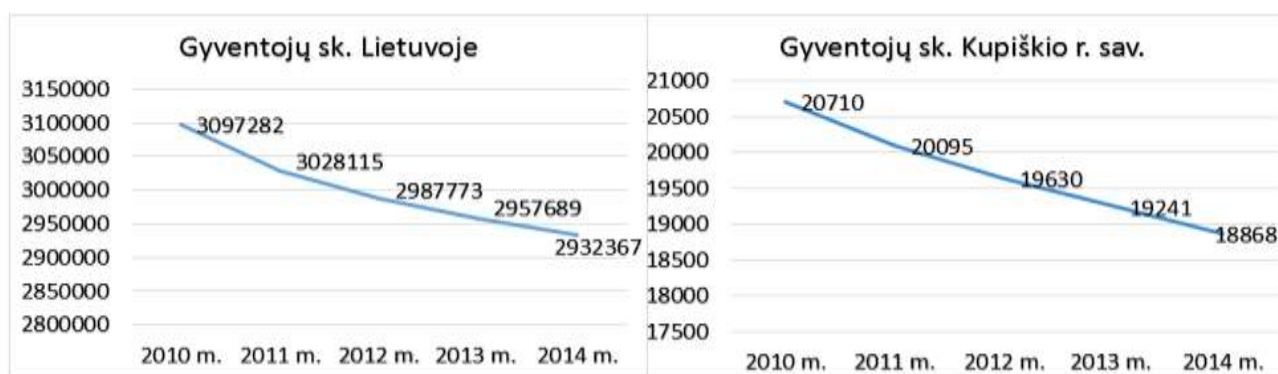


2.1.1 pav. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinis suskirstymas³

2.1.1. Gyventojų skaičius

Kupiškio rajono savivaldybės gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t.y. gyventojų skaičius nuolatos mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Lietuvoje nuo 2010 metų iki šių metų gyventojų skaičius sumažėjo beveik 165 tūkstančiais, o Kupiškio rajono savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus gyventojų sumažėjo 8,9 % (1 842 gyventojais).

Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2015 metų pradžioje Kupiškio mieste gyveno 6 821 gyventojai, Subačiaus mieste – 939 gyventojai.

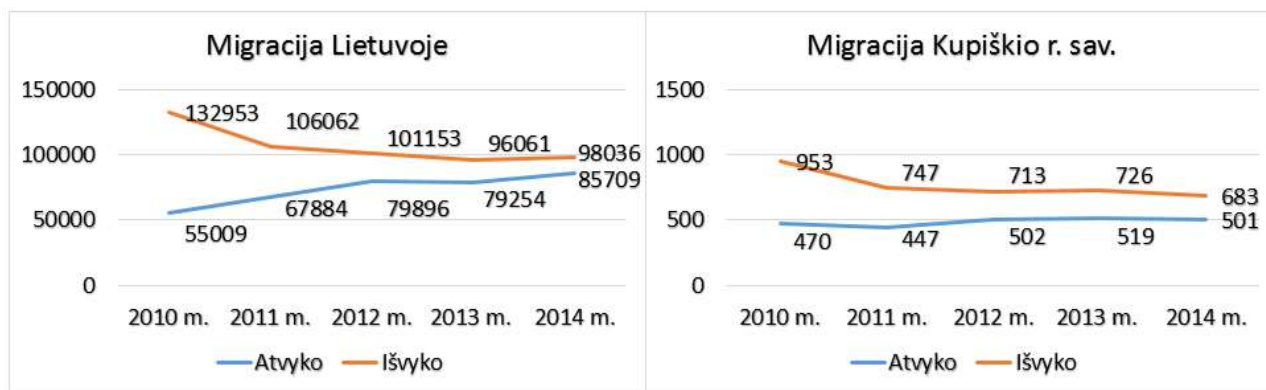


2.1.1.1 pav. Vidutinis gyventojų skaičius⁴

³ Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialus statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-07]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt/regionine-statistika-pagal-statistikos-sritis?redirect=http%3A%2F%2Fosp.stat.gov.lt%2Ftemines-lenteles%3Fp_id%3D3%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dmaximized%26p_p_mode%3Dview%26_3_groupId%3D0%26_3_keywords%3DTeritorijos%2Badministracinis%2Bsuskirstymas%26_3_struts_action%3D%252Fsearch%252Fsearch%26_3_redirect%3D%252Ftemines-lenteles3.

⁴ Vidutinis metinis gyventojų skaičius. *Oficialus statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=e807e790-4522-45b4-b63b-4efb2f9e0f52>

2.1.2. Gyventojų migracija

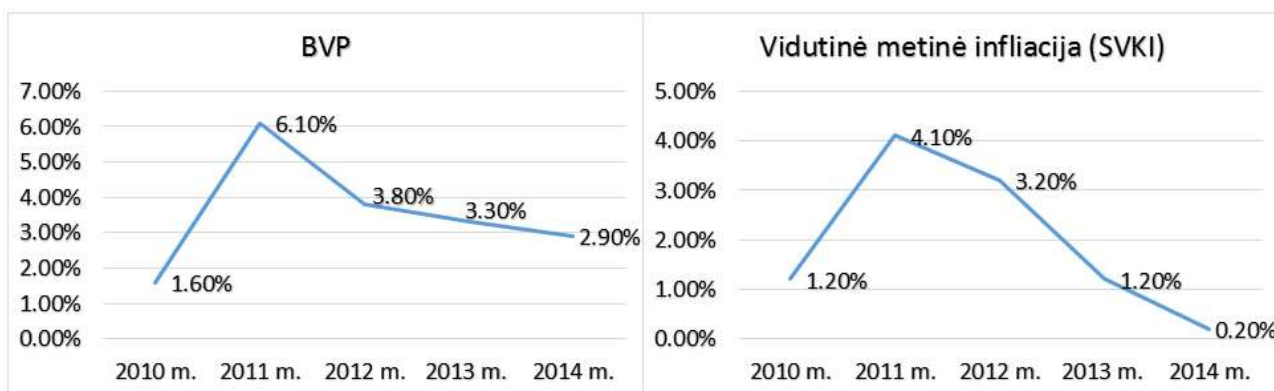


2.1.2.1 pav. Gyventojų migracija⁵

Lietuvoje šalies emigracijos rodikliai tūkstančiui gyventojų yra vieni didžiausių Europos Sąjungoje. 2010 ir 2011 metais emigrantų skaičiaus neproporcingam augimui įtakos turėjo įstatymu nustatyta prievolė nuolatiniams šalies gyventojams mokėti privalomojo sveikatos draudimo įmokas, todėl savo išvykimą iš Lietuvos į užsienio valstybę deklaravo ir ankstesniais metais išvykę emigrantai. Tada emigrantų skaičius siekė atitinkamai 132 953 ir 106 062. Po 2011 metų emigracijos mastai po truputį mažėjo ir 2014 metais išvyko 98 036 žmonės. Atsigaunant Lietuvos ekonomikai didėja imigrantų skaičius. 2010 metais jų atvyko 55 009, o jau 2014 metais – 85 709 žmonės. Kupiškio rajono savivaldybėje tendencijos panašios. 2010 metais išvyko 953 žmonės, o 2014 metais išvyko 683 žmonės. 2010 metais atvyko 470 žmonių, o 2014 metais atvyko 501 žmogus.

2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2014 metais augo 2,9 %. Tais metais nustatytos Rusijos sankcijos Europos Sąjungos gamintojams paveikė BVP augimą, tačiau ne taip smarkiai, kaip tikėtasi. Nuosekliai gerėjanti vidaus rinkos būklė sušvelnino makroekonominį smūgį. Lietuvos Statistikos departamento pranešime rašoma, kad didžiausią įtaką BVP augimui turėjo statyba bei pramonė. 2010 metais BVP augimas siekė 1,6 %, o jau 2011 metais šis augimas buvo didžiausias ir siekė 6,1 %.



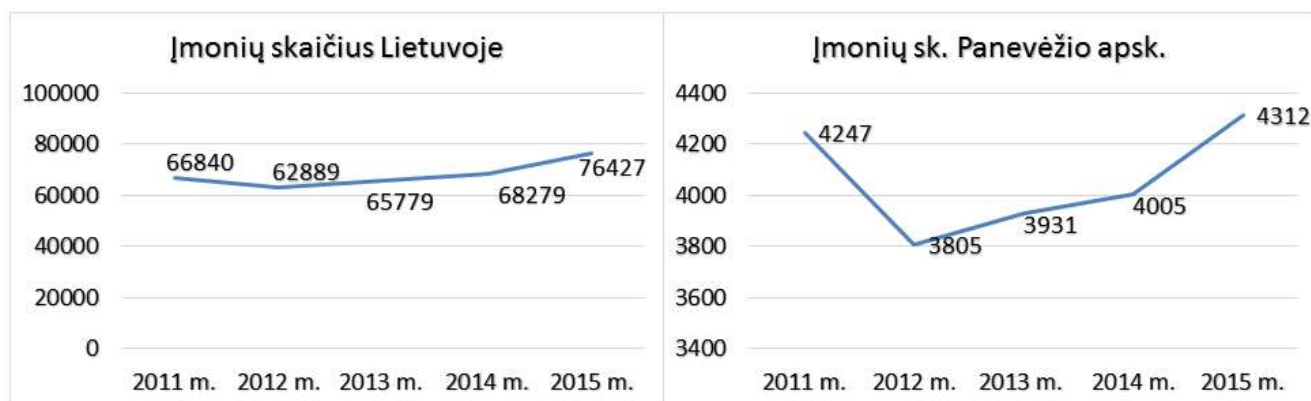
2.1.3.1 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁶

⁵ Neto migracija, Atvykusieji, Išvykusieji. Oficialus statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a34010bd-d90d-4310-9a7d-7d6344238f88>

⁶ BVP ir jo pokyčiai. Oficialus statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt/documents/10180/1694499/PS_BVP_antras_ivertis_InPran_2015_IQ.pdf/48f30b89-ef73-41fb-8193-fd3e0c6b366?version=1.0

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) išlieka vidutinės metinės infliacijos lygio mažėjimo tendencija. 2014 metais užfiksuota 0,2 % vidutinė metinė infliacija. 2011 metais ji buvo didžiausia ir siekė 4,1 %.

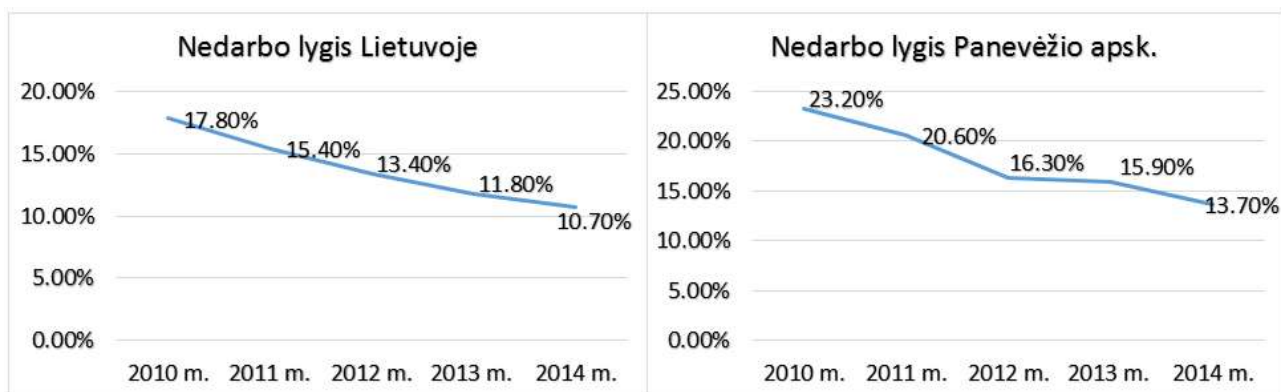
2.1.4. Įmonės



2.1.4.1 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje⁷

Įmonių skaičius Lietuvoje ne itin smarkiai kinta. Pastaruoju metu, nuo 2012 metų jis pradėjo po truputį didėti ir nuo 62 889 per trejus metus padidėjo iki 76 427. Tam galėjo turėti įtakos atsigaunanti Lietuvos ekonomika, bei mažųjų bendrijų, leidžiančių mažiau rizikuoti imantis verslo, atsiradimas. Naujųjų įmonių atsiradimą paskatinti galėjo taip pat supaprastintos įmonės įregistravimo procedūros. Tokia pati tendencija ir Panevėžio apskrityje. Nuo 2012 metų pradėjo didėti ir nuo 3 805 per trejus metus padidėjo iki 4 312. Lietuvos statistikos departamento duomenimis metų pradžioje Panevėžio apskrityje daugiausia veikė smulkių įmonių. 2 454 įmonės, kuriose dirbo iki 4 darbuotojų, kas sudarė 56,91 % visų apskrityje veikiančių įmonių, 922 įmonės, su 5–9 darbuotojais sudarė (21,38 %), 466 įmonės su 10–19 darbuotojų sudarė (10,81 %). Apskrityje veikė viena įmonė turinti daugiau kaip 1 000 darbuotojų. Kupiškio rajono savivaldybėje veikiančių įmonių skaičius 2015 metų pradžioje buvo – 209, tai 10 įmonių mažiau lyginant su 2011 metų pradžia, kai veikė 219 įmonių.

2.1.5. Nedarbo lygis



2.1.5.1 pav. Nedarbo lygis⁸

⁷ Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje. Oficialus statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?id=6141&status=A>

⁸ Nedarbo lygis. Oficialus statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a8420233-67f0-4115-a703-8934c8263e54>

Lietuvoje aktuali išlieka nedarbo problema. Sparčiai išaugęs nedarbas krizės metu, nuo 2010 metų mažėja, tačiau pažanga šioje srityje yra gana lėta. Šiuo metu iš 17,8 % per penkerius metus jis nukrito iki 10,7 %. Tikimasi, kad jis vis dar toliau mažės, tačiau greičiausiai nepasieks prieškrizinės būklės. Panevėžio apskrityje taip pat matoma mažėjimo tendencija. Per penkerius metus nedarbo lygis Panevėžio apskrityje nukrito nuo 23,20 % iki 13,70 %. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2014 metais Kupiškio rajono savivaldybėje registruota 1 600 bedarbių, kas sudaro 14,1 % darbingo amžiaus gyventojų.

2.1.6. Investicijos

Didelių investicijų Kupiškio rajono savivaldybėje nėra. Šių metų pradžioje Kupiškio rajono savivaldybė ir UAB „Domimaks“ pasirašė investicijų sutartį. Jau šią vasarą įmonės išsinuotame sklype Krantinės gatvėje bus pradėtos 5 tūkst. kv. m minkštų baldų fabriko statybos, kurios, tikimasi, ims sėkmingai veikti 2016 metų pradžioje. Fabrike planuojama įsteigti apie 150 darbo vietų. Paraleliai projektuojamas ir antrasis gamybos kompleksas A.Purėno gatvėje, tačiau jo statybos turėtų prasidėti po to, kai įsibėgės pirmojo fabriko veikla.⁹

2.2. Statinių statistiniai duomenys



2.2.1 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika¹⁰

Registrų centro duomenimis per paskutinius penkerius metus Respublikoje ir Kupiškio rajono savivaldybėje įregistruotų statinių skaičius pastoviai didėja. Respublikoje įregistruotų statinių skaičius per 2014 m. palyginus su 2013 m. padidėjo 0,87 %, Kupiškio rajono savivaldybėje – 0,14 %.

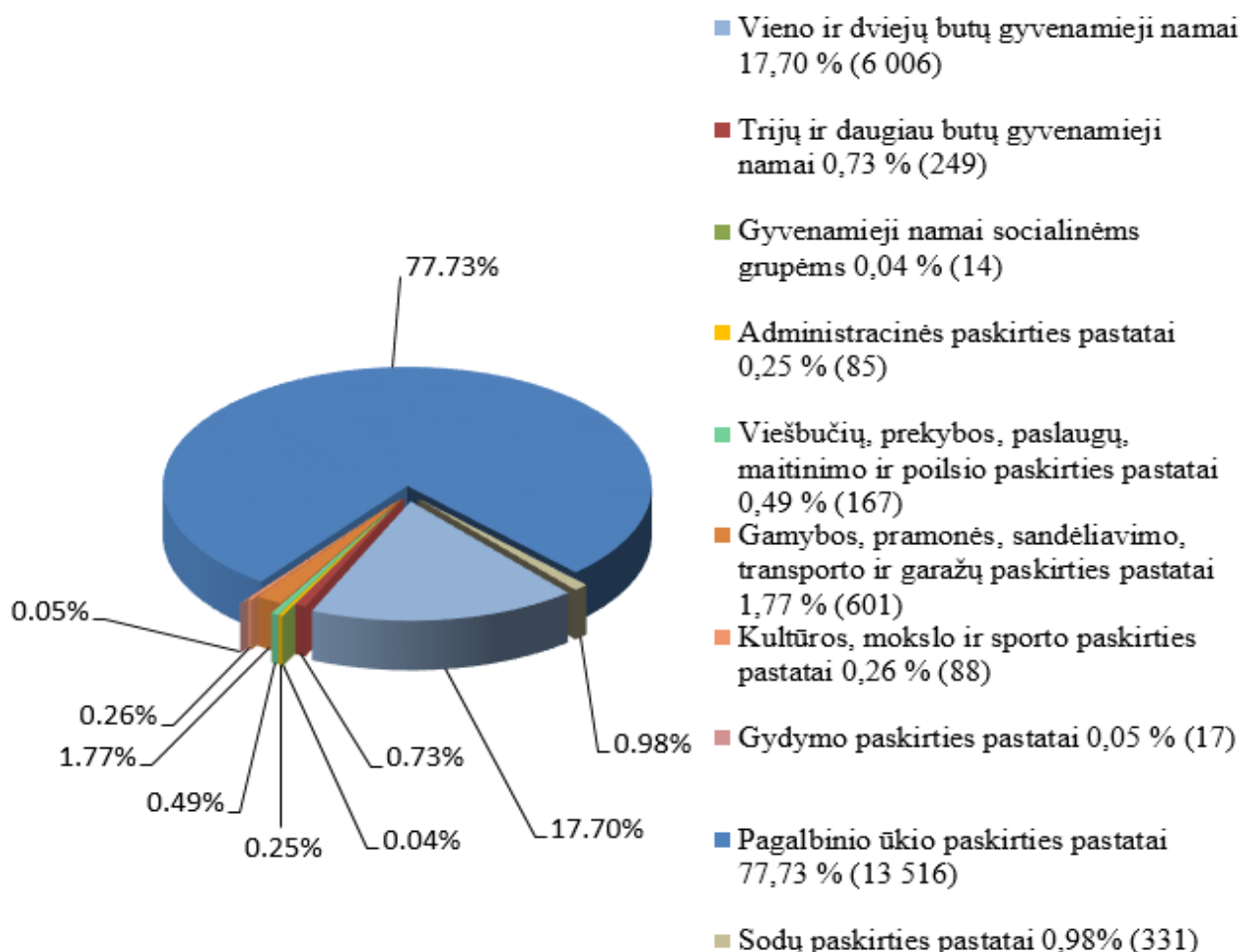
⁹ Kupiškio meras ir UAB „DOMIMAKS“ pasirašė investicijų sutartį. *TEmainfo žinių portalas* [interaktyvus]. Kupiškis, 2015. [žiūrėta 2015-08-03]. Prieiga per internetą: <http://www.temainfo.lt/kupiskio-meras-ir-uab-domimaks-pasirase-investiciju-sutarti/>

¹⁰ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011–2015 m. sausio 1 d. *Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VI Registrų centras*. Vilnius, 2011–2015.



2.2.2 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹¹

Registru centro duomenimis per paskutinius penkerius metus Respublikoje ir Kupiškio rajono savivaldybėje įregistruotų patalpų skaičius pastoviai didėja. Respublikoje įregistruotų patalpų skaičius per 2014 m. palyginus su 2013 m. padidėjo 0,75 %, Kupiškio rajono savivaldybėje – 1,23 %.

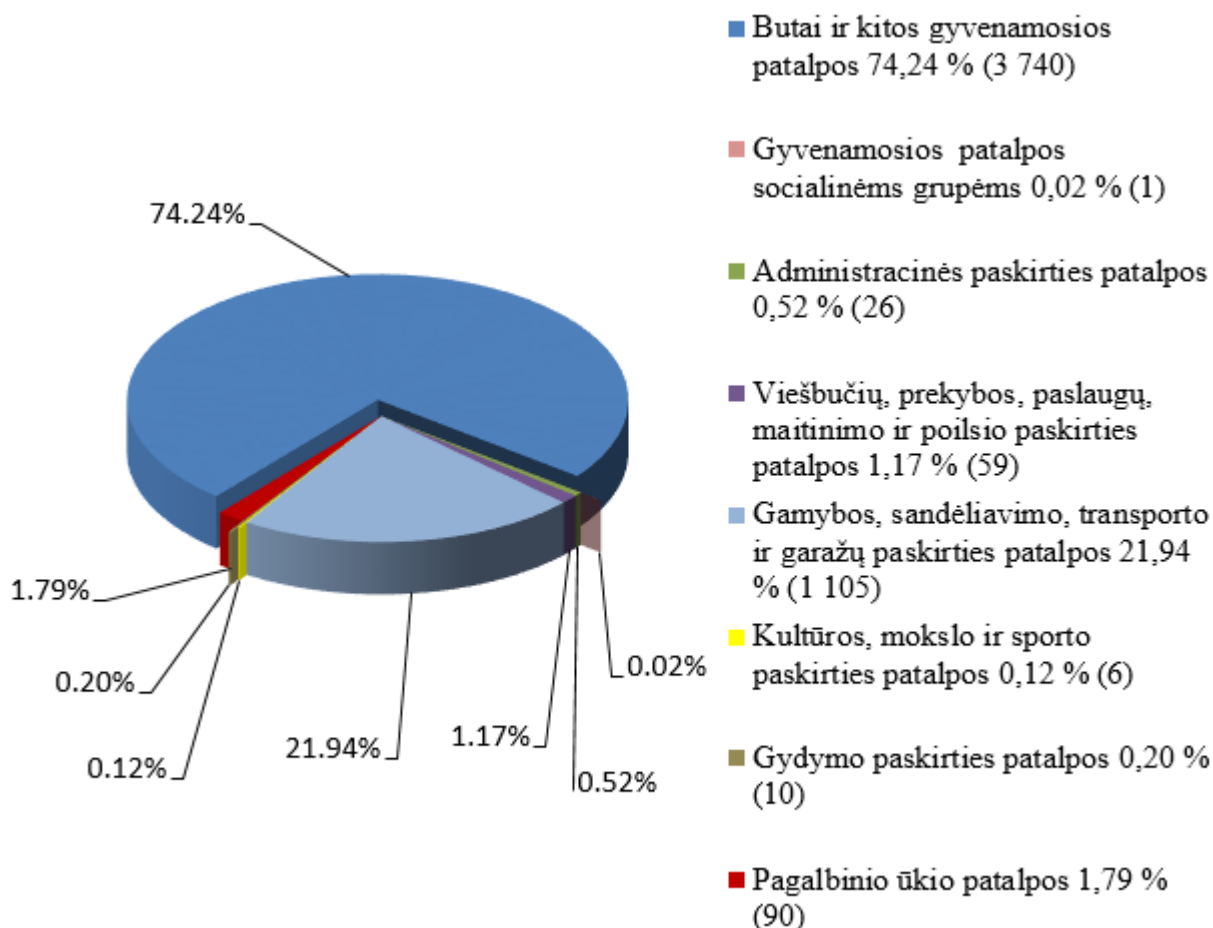


2.2.3 pav. Pastatų pasiskirstymas Kupiškio rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹²

¹¹ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011–2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VI Registrų centras. Vilnius, 2011–2015.

¹² Ibid.

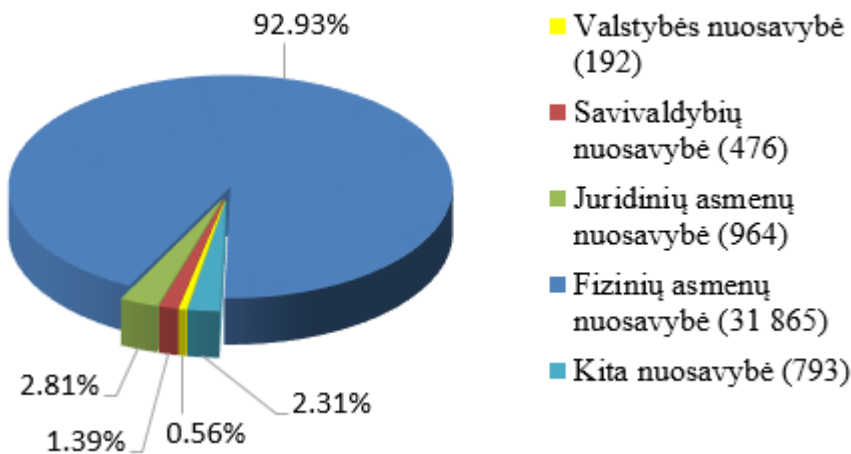
Kupiškio rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 13 516, vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų paskirties pastatų. Jų buvo 6 006. Taip pat gana daug įregistruota gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų pastatų – 601, sodų pastatų – 331, bei trijų ir daugiau gyvenamųjų namų paskirties pastatų – 249. Mažiausia įregistruota gyvenamųjų namų socialinėms grupėms – 14, bei gydymo paskirties pastatų – 17.



2.2.4 pav. Patalpų pasiskirstymas Kupiškio rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹³

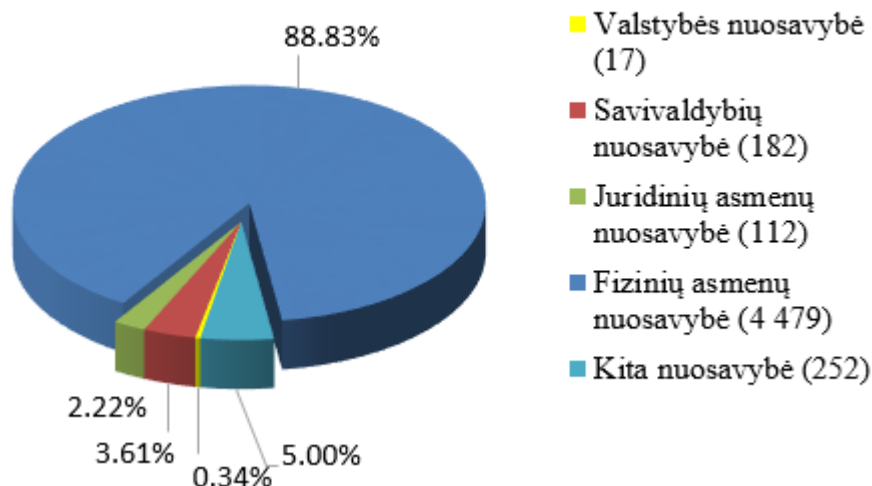
Kupiškio rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota butų ir kitų gyvenamųjų patalpų. Jų buvo 3 740. Gana daug įregistruota ir gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 1 105 patalpos. Mažiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų socialinėms grupėms. Jų buvo tik viena. Tik 6 patalpos įregistruotos kultūros, mokslo ir sporto paskirties. Vieno procento nesiekia gyvenamosios patalpos socialinėms grupėms (0,02 %), administracinės paskirties patalpos (0,52 %), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos (0,12 %), gydymo paskirties patalpos (0,20). Pagalbinio ūkio patalpų įregistruota (1,79 %).

¹³ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VI Registrų centras. Vilnius, 2015.



2.2.5 pav. Pastatų pasiskirstymas Kupiškio rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d.¹⁴

Kupiškio rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia (92,93 %) įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų. Jų viso 31 865. Taip pat gana daug įregistruota juridinių asmenų nuosavybės patalpų – 964. Mažiausia yra valstybės, bei savivaldybių nuosavybių pastatų, atitinkamai 192 ir 476. Įregistruota taip pat 2,31 % kitos nuosavybės pastatų, t.y. 793 pastatai.



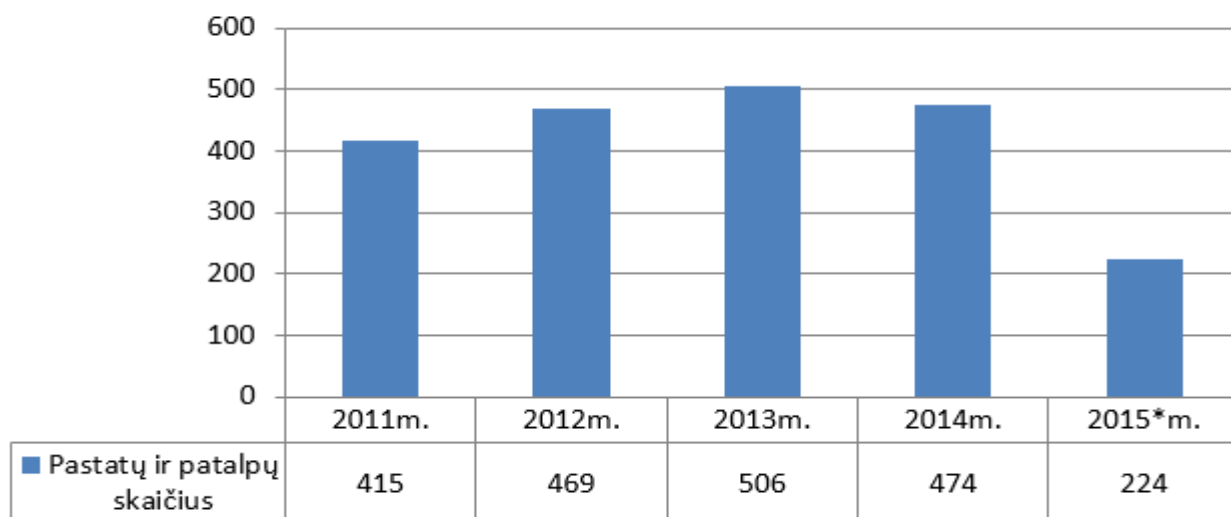
2.2.6 pav. Patalpų pasiskirstymas Kupiškio rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.¹⁵

Kupiškio rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. daugiausia, net 88,83 %, įregistruota fizinių asmenų nuosavybės patalpų – 4 479. Mažiausia įregistruota valstybės nuosavybės patalpų – 17. Įregistruotos taip pat juridinių asmenų ir savivaldybių nuosavybės patalpos, atitinkamai 112 ir 182. Kitos nuosavybės patalpų buvo 252.

¹⁴ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VI Registrų centras. Vilnius, 2015.

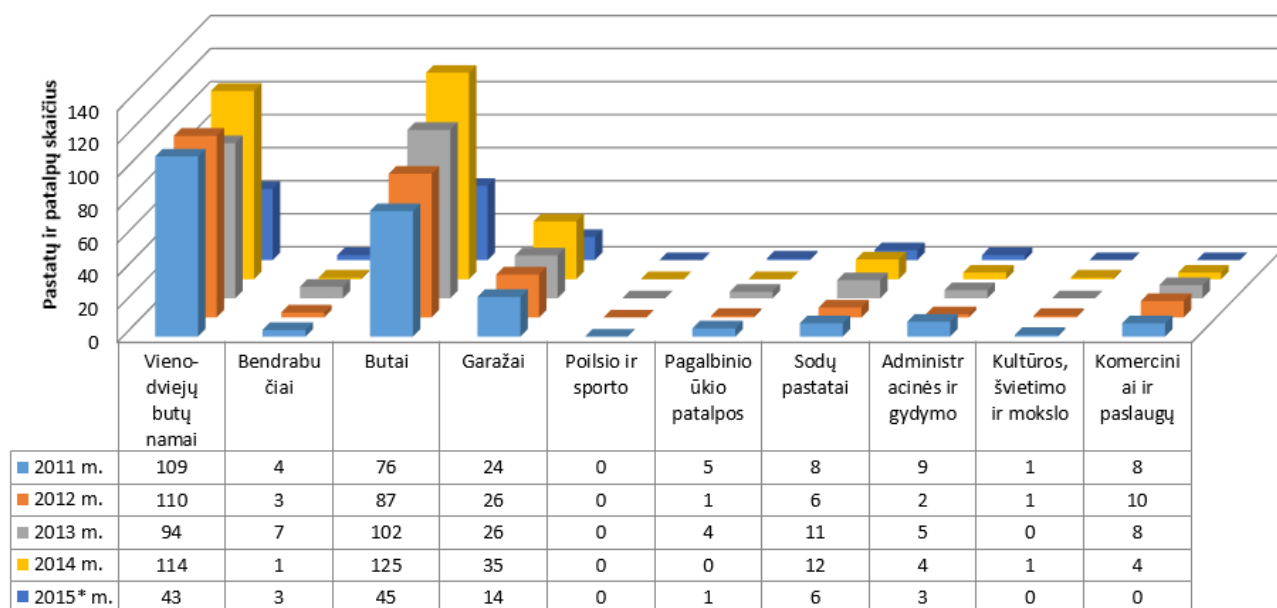
¹⁵ Ibid.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys



2.3.1 pav. 2011–2015* m. Kupiškio rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius¹⁶

Kupiškio rajono savivaldybėje pastebima pastatų ir patalpų pardavimų didėjimo tendencija iki 2014 metų. 2014 metais pardavimų skaičius buvo 296. 2015 metais, per pirmus septynis mėnesius buvo įregistruota 115 sandorių, t.y. apie 39 % 2014 metais įregistruotų sandorių.



2.3.2 pav. 2011–2015* m. Kupiškio rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes¹⁷

Kupiškio rajono savivaldybėje per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami vieno–dviejų butų namai ir butai. Vieno–dviejų butų namų vidutiniškai per metus parduodama po 107, butų po 98, tai sudaro atitinkamai 40,9 % ir 37,4 % nuo visų pardavimų. Garažų ir sodų pastatų pardavimų skaičius išlieka kiekvienais metais panašus, tai sudaro vidutiniškai 10,6 % ir

* 2015 – sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. 2011–2015* m. Kupiškio r. sav. parduotų pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio pastatų.

¹⁶ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. *Valstybės įmonės registrų centras*. Vilnius, 2015.

¹⁷ *Ibid.*

3,5 % nuo visų pardavimų per metus. Bendrabučių vidutiniškai per metus parduota 1,4 %, administracinių ir gydymo – 1,9 %, komercinių ir paslaugų 2,9 %, pagalbinio ūkio patalpų – 1,0 %, kultūros švietimo ir mokslo 0,3 %. Per analizuojamą 2011–2015* m. laikotarpį poilsio ir sporto paskirties pardavimų neužfiksuota.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą rinkos vertės požiūriu) nekilnojamojo turto naudojimo paskirtys sugrupuotos, o Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 ir 2 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju bei pajamų metodais. Tačiau nesant arba trūkstant VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto duomenų bazei reikiamų kadastro rodiklių (ploto, sienų medžiagos ir pan.) nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė 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 (įv. soc. grupių)	Bendrabučiai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (gyvenamųjų patalpų)		
4.	Viešbučių	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Prekybos		
	Paslaugų		
	Maitinimo		
5.	Administracinė	Administracinė ir gydymo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Gydymo		
6.	Garažų	Garažų	Lyginamasis metodas
7.	Kultūros, švietimo	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 pasižymėti visas skirtingas

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

$$RV = PK + PV;$$

Kur: RV – vertinamo objekto rinkos vertė,
PK – palyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,
PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas, vertinant nekilnojamąjį turtą masiniu vertinimo būdu, pateiktas 4 skyriuje.

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos 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, atėmus iš visų pajamų, susijusių su turto naudojimu, visas su turto naudojimu susijusias išlaidas. Objekto vertė paskaičiuojama pagal formulę:

$$OV = GP / r;$$

kur: OV – vertinamo objekto vertė;
GP – grynosios pajamos;
r – kapitalizavimo norma.

Grynosios pajamos paskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

kur: BP – bendrosios pajamos už nuomą;
I – išlaidos ir rezervai.

Kapitalizavimo norma priimama, atsižvelgus į pastatų (patalpų) panaudojimo galimybes ir kitus faktorius, darančius įtaką 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 – nekilnojamojo turto grynosiomis pajamomis ir jo pirkimo–pardavimo rinkos kainomis pagal formulę:

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

kur: r – kapitalizavimo norma.

Platesnis pajamų metodo panaudojimo vertinant nekilnojamąjį turtą masiniu 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 veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesni nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

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

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamų nekilnojamojo turto objektų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti taikomi vietovės pataisos koeficientai (toliau – VPK) ir verčių zonos, kurias nustato VĮ Registrų centras.

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubaturą, kvadraturą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 kub. metro (1 kv. m ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.

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

3. Nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas Lietuvos Respublikos 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.

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas, taikant lyginamąjį vertės metodą

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 kadastrinius rodiklius. Tokiems modeliams parengti būtini išsamūs ir patikimi rinkos duomenys apie objektus.

Vertinimo modeliai parengti rinkos duomenų pagrindu, panaudojant lyginamąjį metodą. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams 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 nuomos kainas panaudota kaip pagalbinių duomenys. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 18 p., sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

- aplinkos laikino pagerinimo arba pabloginimo;
- nuosavybės formos ir fizinių savybių;
- nekilnojamojo turto valdymo formos;
- nekilnojamojo turto naudojimo, valdymo ir disponavimo apribojimų;
- nekilnojamojo turto išplanavimo, stiliaus, dizaino, vidaus apdailos ir kitų individualių savybių;
- nekilnojamojo turto (statinio) padėties gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu;
- 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 (4.1.1 pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

- komerciškumą;
- vienodas apmokėjimo sąlygas;
- kilnojamojo turto nebuvimą;
- vienodą sandorių laiką.

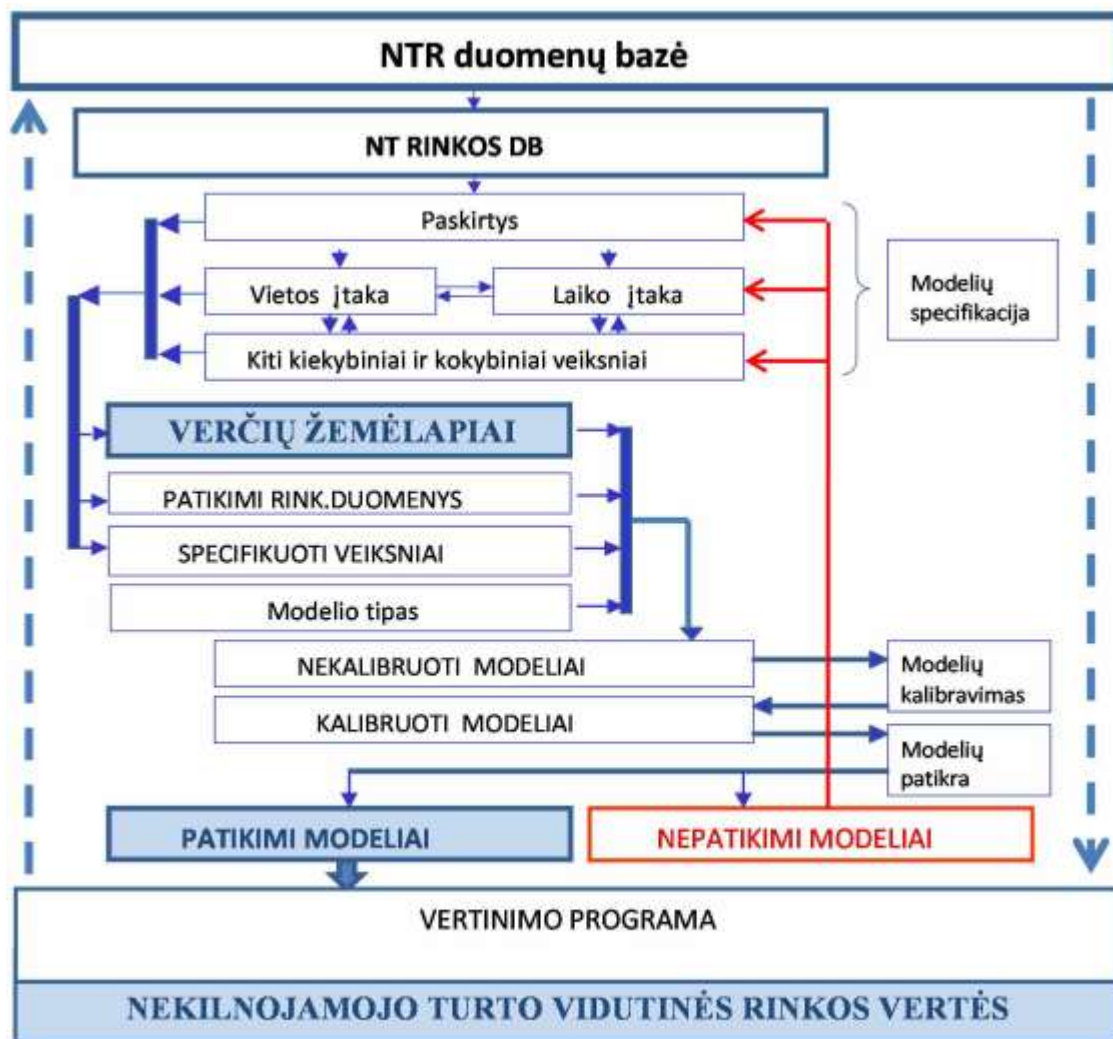
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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 pateikti ataskaitos 4.2. skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti naudojant rinkos kainas aproksimuojančią kreivę 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.

Kitas svarbus veiksnys – vietos įtaka, įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu nustatoma vietos įtaka rinkos vertei ir dėl vertės zonoje veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.3.1 papunktyje.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniais nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai paverčiami į skaitmeninę formą. Jei koreliacinėje matricoje du nepriklausomi kintamieji įgyja didelę koreliacijos koeficiento reikšmę, tai vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksnų specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto rinkos vertę. Lieka nustatyti veiksnų sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius apsprendžia modelių tipai. Teisingas modelio tipo parinkimas garantuoja vertinimo rezultatų kokybę. Modeliai pagal tipus skirstomi į adityvinius, multiplikatyvinius ir hibridinius.



4.1.1 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas

Adityvinis modelis.

Bendra adityvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p$,

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

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:

$$S = b_0 + b_6 \times S_p - b_7 \times \text{SIEMEDŽ}^{b_1} \times \text{QSTAT}^{b_2} \times b_3^{\text{MIKR1}} \times b_4^{\text{MIKR2}} \times b_5^{\text{MIKR4}}.$$

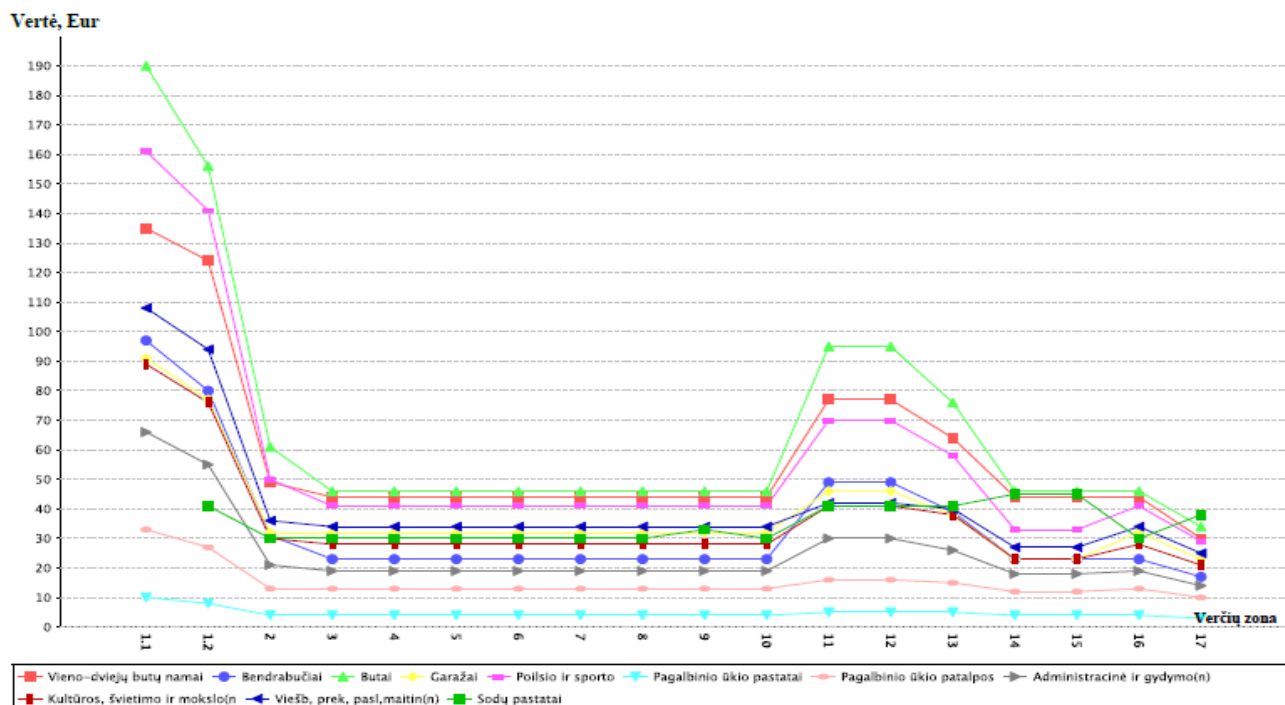
Čia S – apskaičiuota vertė; b_0 – laisvas narys; b_6 – ploto koeficientas; S_p – pastato plotas; SIEMEDŽ – sienų medžiagos skaliarinis skaičius; $b_1, b_2, \dots, b_7$ – koeficientų reikšmės, MIKR1, MIKR2, MIKR4 – binariniai kintamieji.

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.

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 4.4.1 papunktyje. Grafinė modelių patikra pateikta 4.1.2 pav.

Kupiškio r. sav.

Pastatų 1 m², pagalbinio ūkio paskirčių grupės – 1 m³ vertės pagal verčių zonas

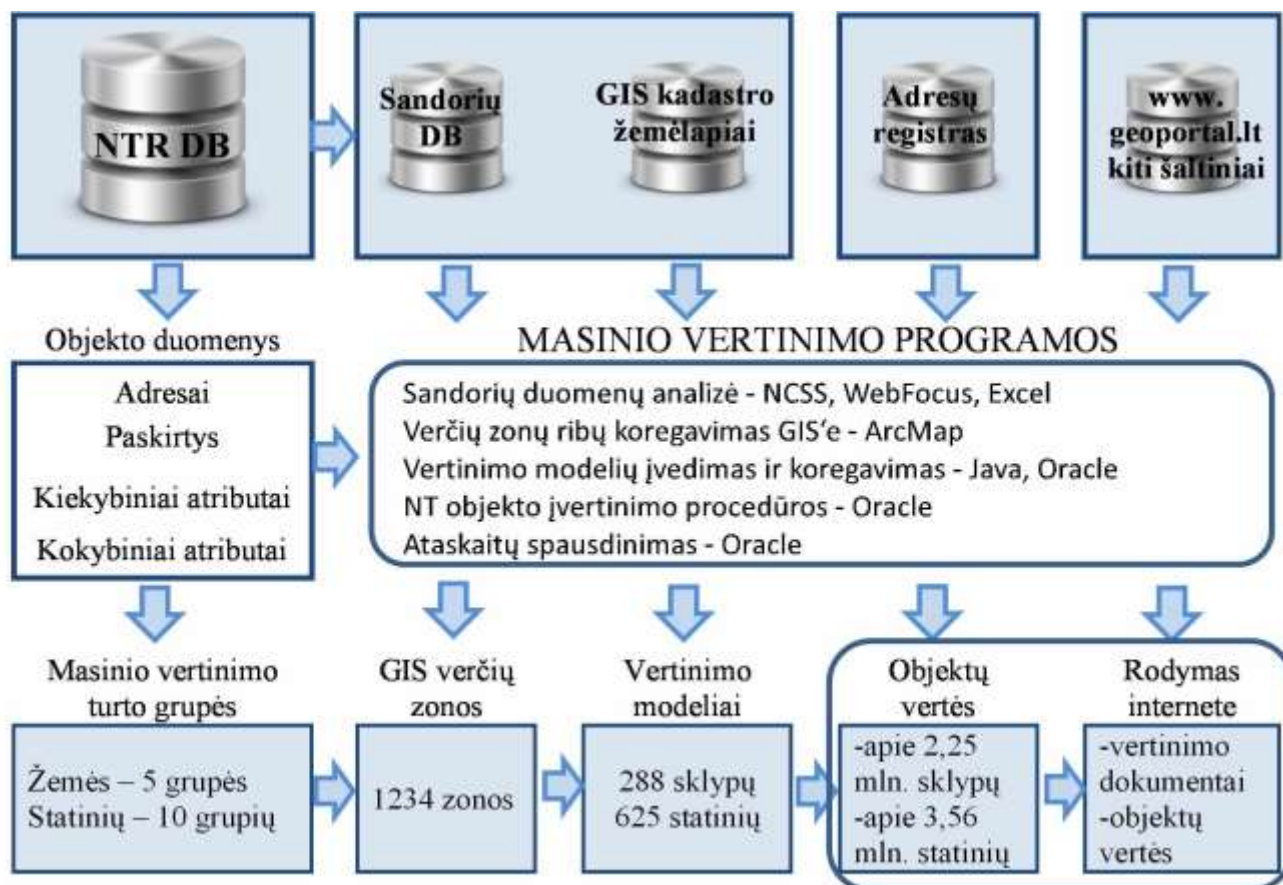


4.1.2 pav. Kupiškio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 kv. m vertės, apskaičiuotos pagal modelius, parengtus vertinimo datai – 2015 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² 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 – susikertant kreivėms, būtina pertikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą modeliai surašomi į lenteles. Kupiškio r. sav. vertinimo modeliai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“. Modelius ir nekilnojamojo turto verčių zonas sieja zonų numeriai.

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti Nekilnojamojo turto registro duomenys, nekilnojamojo turto masinio vertinimo programa, zonavimo programa ir geografinių informacijos sistemų programa, reikalinga verčių žemėlapiams parengti. Išvardintų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 4.1.3 paveiksle.



4.1.3 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

4.2. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama 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 2015 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, esant būtinumui, atlikta korekcija, prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai :

- porinė pardavimų analizė;
- perpardavimų analizė;
- pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive;
- daugianarė regresinė analizė.

Porinė pardavimų analizė. Atrinkami nekilnojamojo turto analogiškų objektų pardavimai, atlikti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kainas 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, kadangi ji išeliminuoja ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požiūriu pagal formulę:

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

čia KLP – pardavimo kaina, pakoreguota vertinimo data;
K – faktinė pardavimo kaina;
r – mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;
t – periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

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

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

čia t' – periodų (mėnesių, ketvirčių) skaičius, praėjęs po vertinimo datos iki sandorio datos.

Pardavimų analizė. Analizuojamos skirtingu metu įvykusių to paties objekto sandorių kainos. Šis metodas analogiškas poriniam pardavimų metodui, išskyrus privalumą – objektų charakteristikų skirtumų pataisų skaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas skaičius sandorių, ypač tais atvejais, kai laiko pataisą būtina nustatyti kiekvienos zonos atskirai. Dėl duomenų stokos šis metodas sujungiamas su porine pardavimų analize.

Pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive. 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 ir parodo kainų kitimo vidutinį tempą analizuojamu laikotarpiu grafiškai, taip pat ir matematine išraiška.

Daugianarė regresinė analizė (DRA). Taikant DRA nustatoma kelių nepriklausomų faktorių, tokių kaip objektų fizinių, vietos charakteristikų įtaka priklausomam kintamajam – pardavimo kainai. Pardavimo datą DRA panaudojant kaip vieną iš nepriklausomų kintamųjų, gaunama datos veiksnio koeficiento reikšmė. Ji parodo laiko veiksnio įtaką pardavimo kainai.

Kupiškio rajono savivaldybėje 2015 m. rugpjūčio 1 d. laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų analizę aproksimuojančia kreive pagal nekilnojamojo turto paskirčių grupes (vienodviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinė ir gydymo; garažų; kultūros, švietimo ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

4.3. Vietos įtakos įvertinimas

4.3.1. Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas

Vietos įtaka įvertinama nekilnojamojo 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.

Atsižvelgiant į patikimų pirkimo – pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje suformuojamos verčių zonos. Zonų ribos turi atitikti nekilnojamojo turto rinkos kainų lygių (ploto vienetai) pasikeitimų ribas, įvertinant analizuojamų objektų, kurių pardavimo kainos atitinka rinkos kainų patikimumo kriterijus, naudojimo paskirtį ir kitas svarbias charakteristikas.

Zonomis sudaryti parduotų objektų 1 m² kainos pažymėtos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes simboliais ir suformuotos verčių zonos laikantis tokių reikalavimų:

1. Nekilnojamojo turto verčių zona turi apimti žemės plotus ir vidaus vandenį, kuriuose bent vienos paskirties nekilnojamojo turto patikimumo kriterijus atitinkančių kainų lygis nuo gretimos nekilnojamojo turto verčių zonos 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 telkinių pakraščiais, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų ar skirtingo teritorijos tvarkymo režimo teritorijų ribomis.

Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos.

Suformavus nekilnojamojo turto verčių zonas, vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengiami nekilnojamojo turto verčių žemėlapiai

Kupiškio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis A4 formatu pateiktas atskirame priede „Zonų žemėlapis“.

4.3.2. Zonų aprašymas

23. Kupiškio r. savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
23.1	Kupiškio m.
23.1.1	Centras apribotas Kalkyno g. be statinių iki Pajarsko g., Pajarsko g. su statiniais iki P. Matulionio g., P. Matulionio g. su statiniais nuo Nr. 39 ir nuo Nr. 26 iki Ugniagesių g. (neįskaitant P. Matulionio g. Nr. 22A, Nr. 22B), Ugniagesių g. su statiniais iki Muziejaus g., Muziejaus g. su statiniais (linija virš Muziejaus g. Nr. 26A iki Muziejaus g. Nr. 2A) iki Pergalės g., Pergalės g. be statinių iki Kapų g., Kapų g. su statiniais iki Žekonio g. (įskaitant Kapų g. Nr. 3 ir Nr. 6), Žekonio g. su statiniais ir linija žemyn iki Krantinės g., Krantinės g. iki Žemaitės g., Žemaitės g. iki Nr. 2 jo neįskaitant, linija aukštyrų iki Kupos upės, upės šiauriniu krantu iki S. Dariaus ir S. Girėno g. Nr. 9D jo neįskaitant, S. Dariaus ir S. Girėno g. su statiniais iki Kalkyno g.
23.1.2	Likusi miesto dalis.
23.2	Subačiaus m.
23.3	Alizavos mstl.
23.4	Antašavos mstl.
23.5	Salamiesčio mstl.
23.6	Skapiškio mstl.
23.7	Šimonių mstl.
23.8	Šepetos k.
23.9	Noriūnų k., Palėvenės mstl.
23.10	Adomynės k.
23.11	Paketurių k.
23.12	Aukštupėnų k.
23.13	Smilgių k.
23.14	Svidenių k., Byčių k.
23.15	Slavinciškio k., Pyragių k., Aleksandrijos k., Stičkarnio k., Račiupėnų k.
23.16	Palėvenėlės k.
23.17	Likusi savivaldybės dalis.

4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas vadovaujantis nekilnojamojo turto rinkos duomenimis, taip pat atsižvelgiant į savininkų pareikštas pastabas ankstesnių ir šio žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu, savivaldybės specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, taip pat verčių žemėlapių ir verčių bendro aptarimo metu.

Kupiškio rajono savivaldybėje atlikta 1 kv.m. statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą 4.3.1 ataskaitos poskyryje. Iš viso sudaryta 18 verčių zonų, iš kurių Kupiškio mieste – dvi, likusioje savivaldybės teritorijoje – šešiolika.

Centrinė miesto dalis išskirta į atskirą zoną Nr. 23.1.1. Čia aukštą pastatų vertę suformavo esančios pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, kultūros objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Centro zona nustatyta gana didelė, kadangi koncentruoto traukos centro čia nėra – paklausumą ir vertę didinantys veiksniai išsidėstę gana tolygiai didelėje teritorijoje.

23.1.2 zonai priklauso likusi miesto dalis, kuri yra išsidėsčiusi aplink centrinės miesto dalies zoną. Jai būdingas žemesnis statinių pardavimo kainų lygis, lyginant su centrine miesto dalies zona.

23.2 zonai priklauso Subačiaus miestas. Jis yra patogioje vietoje, prie pagrindinio kelio Panevėžys–Kupiškis, yra išvystyta infrastruktūra. Tai lemia aukštesnes kainas rinkoje.

23.3 – 23.10, 23.16 zonoms priklauso Šepetos, Noriūnų, Adomynės kaimai ir miesteliai (išskyrus Subačiaus miestelį, kuris yra pakankamai nutolęs nuo savivaldybės centro, neturi pakankamo

infrastruktūros išvystymo). Tai daugumoje seniūnijų centrai, kuriuose yra mokyklos, med. punktai, parduotuvės, pašto skyriai. Tai lemia aukštesnę statinių kainą nei likusioje savivaldybės dalyje.

23.12 zonai priklauso Aukštupėnų kaimas, kuris yra prie Kupiškio marių, ribojasi su miestu ir išsiskiria aukštesnėmis statinių kainomis.

23.11, 23.13 zonoms priklauso kaimai, kurie ribojasi su Kupiškio miestu. Tai patogus susisiekimas, rami vieta. Šios zonos išsiskiria didesniu statinių kainų lygiu, palyginti su statinių kainomis likusioje savivaldybės dalyje, todėl išskirtos į atskiras verčių zonas.

23.14 – 23.15 zonoms priklauso aplink Kupiškio miestą išsidėstę teritorijos, kurios nepatenka į 23.11 – 23.13 zonas. Tai teritorijos kurios yra arti savivaldybės centro, bet neturi pakankamo infrastruktūros išvystymo, o tai lemia aukštesnę statinių vertę nei likusios savivaldybės dalies.

23.17 zonai priklauso likusi savivaldybės dalis, kurioje lyginant su kitomis verčių zonomis dėl nepakankamo infrastruktūros išvystymo, o taip pat yra labiau nutolusi nuo savivaldybės centro, todėl šiai zonai būdingas žemiausias statinių pardavimo kainų lygis.

4.4. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai

4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas

Modeliams sudaryti naudojami patikimi rinkos duomenys. Rinkos duomenų ir jų pagrindu sudarytų masinio vertinimo modelių patikimumui įvertinti naudojami įvairūs statistiniai metodai. Kokie statistiniai rodikliai panaudoti ir kokios jų reikšmės, trumpai apžvelgiama 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 pasikartojusi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogų 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 nuokrypį 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 į jį galima nekreipti dėmesio.

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

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

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

Normalusis pasiskirstymas – „tvarkingas“ (homogeniškas, stochastinis) duomenų pasiskirstymas apie aritmetinį vidurkį, kai atskirų duomenų nukrypimas nuo vidurkio yra atsitiktinis. Normalųjį 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 neesminių 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 lygtyje. Kuo Stjudento kriterijus didesnis, tuo svarbesnis lygtyje nepriklausomas kintamasis. Pavyzdžiui, kintamasis gali stipriai koreliuoti su pardavimo kaina, bet jis prognozavimui netinkamas. Tą netinkamumą ir parodo Stjudento kriterijus. Stjudento kriterijaus reikšmė pasirinktam pasiklovimo laipsniui randama lentelėse (pateikiamos statistiniuose vadovėliuose).

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$ - prognozuota kaina.

R gali turėti reikšmės 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.

4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

4.1. lentelė. Kupiškio rajono savivaldybės 2011–2015* m. pradiniai rinkos duomenų statistiniai rodikliai

	Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	448	2	353	57	52	41

* 2015 – sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre

Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	407	3	510	134	89	125
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	15	3	240	116	78	106
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	17	2	281	54	74	36
Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	0	0	0	0	0	0
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	2	4	7	5	4	6
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	31	3	2153	191	399	61
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	123	2	177	61	41	54
Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	3	4	269	100	147	28
Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	11	2	37	21	13	18
Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso	38	14	159	63	35	63

4.4.3. Rinkos modeliavimas

Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas – procesas, kai atliekant nekilnojamojo turto rinkos analizę, nustatoma vertės ir rinkos veiksmų priklausomybė, taikoma neįvertintų rinkos segmentų vertės parametrams nustatyti.

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas rinkos vertei nustatyti toms turto grupėms (paskirtims) ir tose vertės zonose, kuriose analizuojamos turto grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota ir jų pirkimo – pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Taikant nekilnojamojo turto rinkos analizę nustatytų priklausomybių tarp vertės ir rinkos veiksmų (turto vertės ir nuomos 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 vadinamas vertinimu rinkos modeliavimo būdu. Vertinant šiuo būdu, verčių tikslumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos pagrįstumo ir teisingumo.

4.4.4. Ekspertinis vertinimas

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

Atsižvelgiant į tai, jog bendrabučių paskirties grupėje esančių sandorių nėra pakankamai bei vertinant butų ir bendrabučių paskirčių grupes yra atsižvelgiama į analogiškus vertę įtakojančius faktorius, VĮ Registrų centras sudarydamas bendrabučių modelį, statistinės analizės būdu nustatė bendrabučių paskirties koeficientą. Biržų r. sav., Kupiškio r. sav., Panevėžio r. sav., Pasvalio r. sav., Rokiškio r. sav.. teritorijoje atlikus butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, jog nekilnojamojo turto verčių zonose Biržų r. sav., Kupiškio r. sav., Panevėžio r. sav., Pasvalio r. sav., Rokiškio r. sav.. teritorijoje butų paskirties grupės 1 kv. m

kainos mediana lyginant su bendrabučių paskirties grupės 1 kv. m kainos mediana skiriasi 49 %. Taigi, sudarant bendrabučių modelį bei skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiento 0,51. Koeficiento apskaičiavimas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiento apskaičiavimas

Statistinis rodiklis	Butų paskirties 1 kv. m kaina (Eur)	Bendrabučių paskirties 1 kv. m kaina (Eur)	Koeficientas
Vidurkis	220	111	0,50
Mediana	239	121	0,51

4.5. Statybos metų įtaka

Statybos metų įtaka yra vienas iš reikšmingiausių kintamųjų vidutinei rinkos vertei nustatyti. Vertinant nekilnojamąjį turtą masinio vertinimo būdu ir siekiant gauti kuo tikslesnes vidutines rinkos vertes (ypač tais atvejais, kai objekto statymo trukmė ilga), imamas statybos pradžios ir pabaigos metų vidurkis. Pvz. statybos pradžios metai – 2000, o pabaigos – 2012, tai jų vidurkis bus $(2000+2012)/2 = 2006$.

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. komercinio naudojimo nekilnojamas turtas vertinamas lyginamuoju bei pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Pagal to paties įstatymo 2 str. 7 d. *komercinio naudojimo nekilnojamas turtas* – administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statiniai (patalpos).

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

- kapitalizavimo skaičiavimo būdu;
- diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu.

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

$$NV = VP / r,$$

NV – naudojimo vertė;

VP – veiklos pajamos per metus;

r – kapitalizavimo normos rodiklis.

Nustatant vertinamo nekilnojamojo turto vidutines rinkos vertes naudotas pajamų kapitalizavimo metodas. Šis metodas grindžiamas galimybe gauti pajamas, nuomojant vertinamą turtą, bei kapitalizavimo normos apskaičiavimu ir taikymu.

Masinio vertinimo modeliai, tiek naudojant lyginamąjį metodą, tiek pajamų metodą, – tai matematiniai skaičiavimai, kuriuos taikant, remiantis turima informacija apie vietovę, rinkos duomenis, rinkos sąlygas ir nekilnojamojo turto charakteristikas, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė.

Pajamų metodu nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti:

- nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos VĮ Registrų centre;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudoti kaip pagalbinių duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt. panaudoti kaip pagalbinių duomenys;
- viešbučių vertinimui – vidutinės kambarių nuomos kainos, kambarių skaičius, užimtumas, pajamos, išlaidos ir kt. duomenys surinkti iš anketų, padedant Lietuvos viešbučių ir restoranų asociacijai.

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

- aplinkos laikino pagerinimo arba pabloginimo;
- nuosavybės formos ir fizinių savybių;
- nekilnojamojo turto valdymo formos;
- nekilnojamojo turto naudojimo, valdymo ir disponavimo apribojimo;
- nekilnojamojo turto išplanavimo, stiliaus, dizaino, vidaus apdailos ir kitų individualių savybių;
- nekilnojamojo turto (statinio) padėties gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu;
- nekilnojamojo turto panaudojimo universalumo, technologinės įrangos, jo skleidžiamos taršos.

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimas susideda iš tarpusavyje susijusių 8 pagrindinių etapų:

1. Rinkos duomenų patikros;
2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacijos.
3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, kalibravimo.
4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikros.
5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymo.
6. Kapitalizavimo normos nustatymo.
7. Žemės įtakos koeficiento statinyje nustatymo.
8. Pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikros.

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

kur: $BP = (\text{vid. nuomos vertė} * (BnPl - PgPl * 0.25)) * 12,$

čia: vid. nuomos 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 (bazinė) nuomos kaina, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

0,25-25 % mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomos vertė;

12 – mėnesiai.

5.1. lentelė. Masinio vertinimo modelio pajamų metodo reikšmės ir jų sutrumpinimai

Pavadinimas	Sutrumpinimas
Draudimo išlaidų tarifas, %	Drau %
Turto valdymo ir kt. išlaidų tarifas, %	Vald %
Einamojo remonto išlaidos, %	Remo %

Užimtumo procentas, %	Uzim %
Kapitalizavimo normos rodiklis, %	r
NT mokesčio tarifas, %	NTm %
Vidutinė rinkos vertė	VRV
Žemės vertės įtakos koef.	ŽVK
Mokestinė vertė	MokV
Grynosios veiklos pajamos, gaunamos iš NT	GP
Bendrosios pajamos	BP

5.1.1. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio – $1 \text{ m}^2/\text{mėn.}$ – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2 skyriuje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti nuomos kainas aproksimuojančia kreive. Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus nuomos kainas, atliekama modelių specifikacija.

5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija – nuomos kainas lemiančių veiksnių ir nekilnojamojo turto charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas. Specifikacija atliekama taikant statistinius skaičiavimus, grafinę analizę, koreliacines matricas, kitus matematinės analizės būdus. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, specifikacijos metu nekilnojamojo turto naudojimo paskirtys yra sugrupuotos į tas pačias verčių grupes, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Pasirenkant vertinimo metodą, buvo atsižvelgta ne tik į Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo nuostatas, bet ir Turto ir verslo vertinimo metodiką. Atsižvelgiant į tai, kad poilsio, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statinių (patalpų) nuomos sandorių yra mažai, taikant jų vertinimui pajamų metodą galimos didelės vidutinių rinkos verčių paklaidos. Todėl, siekiant kuo tikslesnio įvertinimo, šis metodas minėtoms paskirtims nebuvo taikytas.

Kitas svarbus veiksnys – vieta, kuri įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu nustatoma vietos įtaka vidutinei nuomos vertei, ir dėl vertės zonoje esančių veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomos vertės pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių, zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Kupiškio r. sav. turi 18 verčių zonų. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus bei nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Kupiškio rajono savivaldybėje 2015 m. rugpjūčio 1 d. nuomos verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų analizę aproksimuojančia kreive, taip pat nekilnojamojo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinės ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai išreiškiami skaitmenine forma. Aukštus koreliacijos laipsnius turinčiose porose vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir

kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę nuomos vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius apsprendžia modelių tipai.

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti panaudotas multiplikatyvinis modelis.

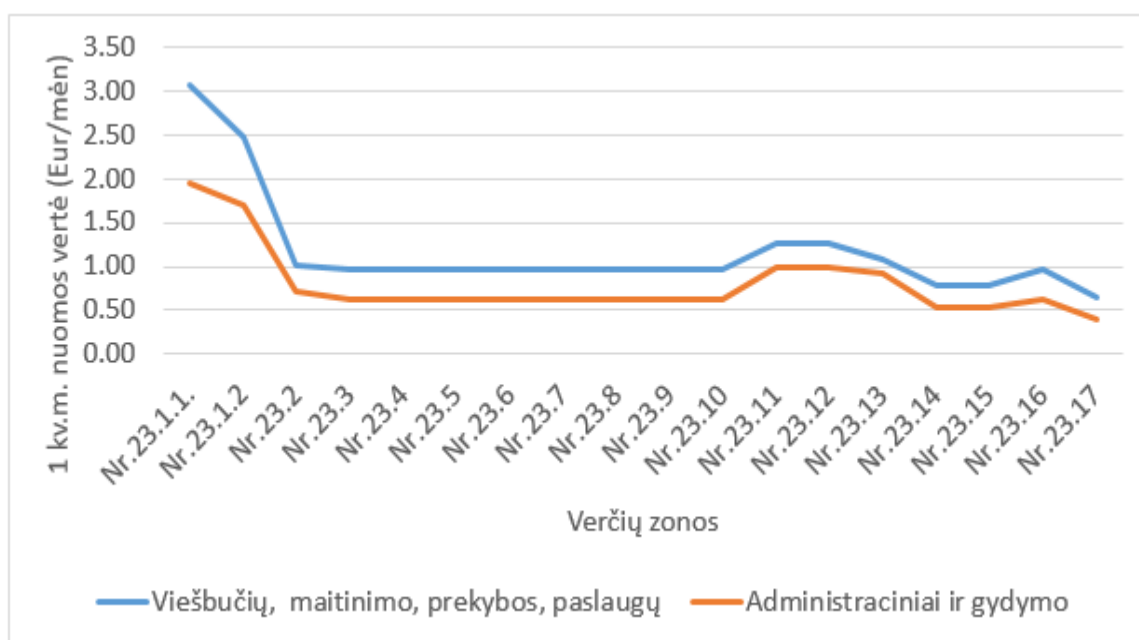
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

kur 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.

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 – nuomos kainos ir objektų charakteristikos. DRA leidžia nustatyti kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį, apskaičiuojamos vertinamų objektų vidutinės nuomos vertės.

5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 4.4.1. papunktyje. Grafinė modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1.3.1 paveiksle.



5.1.3.1 pav. Kupiškio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomos verčių vertinimo modelių vertikalį–horizontali patikra

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mén.), apskaičiuotos pagal pagalbinius modelius, parengtus vertinimo datai – 2015 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo Eur/m²/mén. vidutinės nuomos 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 nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – jei kreivės susikerta, būtina pertikrinti modelių teisingumą, papildomai atlikti rinkos analizę.

Patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai modeliai surašomi į programą.

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

5.1.4. Kupiškio rajono savivaldybės nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai

5.2. lentelė. Kupiškio r. sav. pradiniai nuomos sandorių statistiniai rodikliai

Iš viso	Nuomos sandorių skaičius	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Iš viso	16	0,1	19,5	3,7	5,7	1,9

Nekilnojamojo turto nuomos rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo nekilnojamojo turto registre, todėl užfiksuotų nuomos sandorių pajamų metodui taikyti Kupiškio r. sav. nepakako ir teko papildomai rinkti žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiamas nuomos kainas. Vertinant Kupiškio r. sav. komercinį turtą pajamų metodu, buvo rinkti ir analizuoti ne tik šios, bet ir panašių teritorijų vertės požiūriu nuomos kainos. Kai kuriose verčių zonose, trūkstant nuomos rinkos duomenų, vertinimo modeliai buvo sudaromi ekspertiškai arba rinkos modeliavimo būdu.

5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynąjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos yra skirtumas tarp bendrųjų nuomos 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 %. Todėl, apskaičiuojant bendrąsias metines pajamas, nustatyta vidutinė nuomos vertė dauginama iš bendro ploto, o pagalbiniam plotui tenkanti nuomos vertė mažinama 25 %.

Bendrosios metinės pajamos = (vidutinė nuomos vertė) x vertinamo objekto bendras objekto plotas + (- 25 % nuo pagalbinio ploto) x 12,

kur: 12 – mėnesių sk.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Kupiškio rajono savivaldybėje nustatyta, kad administracinės ir gydymo paskirties pastatų neužimtumas yra 15 %, t. y. pajamų netekimo koef. (1-0,15) = 0,85, Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties neužimtumas yra 20 %, t. y. pajamų netekimo koef. (1-0,20) = 0,80.

5.3. lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	1,0
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1,0
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,2
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Kupiškio r. sav. 2014m gegužė 29 d. sprendimu Nr. TS-157 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 1,0 % nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė * 0,01.

Statinio mokestinė vertė skelbiama http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp.

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

3. **Turto valdymo išlaidos** – 1-2 % nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

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

Skaiciuojant savininko išlaidas, laikoma, kad nuomininkai sumoka komunalinius mokesčius (proporcingai nuomojamam plotui).

5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką gryųjų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga kapitalizuojant vienų metų grynąsias pajamas, gaunamas iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje. 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 tokių 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, tai ir jo teikiamų pajamų kapitalizavimo norma žemesnė;

Bet iš esmės r, kapitalizavimo norma, priklauso nuo verslo stabilumo.

Sprendžiant, kokią kapitalizavimo normą priimti kapitalizuojant grynąsias pajamas, atsižvelgiama į vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę šiuo atveju turi pasiūlos ir paklausos santykis. Į skirtingus kapitalizavimo normų dydžius atsižvelgiama pagal pastatų rūšį. Taip pat kaimo vietovėje esančio pastato kapitalizavimo norma didesnė nei miesto, nes čia nuomos mokesčio dydis remiasi realiąja verte ir paprastai būna žemesnis nei miestuose. Vadinasi, kaimo teritorijoje esantis nekilnojamasis turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektai. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti. Ir priešingai, sunkiai parduodamo nekilnojamojo turto kapitalizavimo normos turi būti didinamos.

Apskritai 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 koeficiento metodas (ang. *Debt Coverage Ratio Approach*);
3. Susietų investicijų metodas (ang. *Band of Investment Approach*);
4. Susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodas;
5. Sumavimo metodas.

Paskolos padengimo koeficiento metodu ir susietų investicijų metodu kapitalizavimo norma skaičiuojama, kuomet naudojamos skolintos lėšos. Šie metodai nėra pagrindiniai, o 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 palyginamuosius 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, kaip bazines (prie jų pridedamos kompensacijos už riziką, žemą likvidumą ir investicijų vadybą), ir leidžia

vertintojui padaryti tam tikras pataisas dėl skirtumų tarp nekilnojamojo turto pajamų srautų ir kitų pajamų srautų. Taigi šis metodas grindžiamas pelningumo ir galimų alternatyvių investicijų priešpastatymu. Šio metodo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

$$r = Y_b + \sum DY_i,$$

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

Nerizikinga palūkanų norma – palūkanų norma, grindžiama vyriausybinių ilgalaikių vertybinių popierių 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 nekilnojamojo turto ypatybėmis.

Kapitalizavimo norma parenkama dažnai pagal rinkos analogų metodą. Kapitalizavimo normų dydžiai gali būti išvesti pagal esamas vietinės nekilnojamojo turto rinkos pirkimo–pardavimo kainas.

$r = \text{Grynosios nuomos pajamos per metus} / \text{Pirkimo–pardavimo kaina},$

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 paskaičiuoti labai atidžiai ir remiantis rinkos duomenimis.

Kupiškio rajono savivaldybės kapitalizavimo normai administracinės ir gydymo paskirties pastatams bei viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatams nustatyti pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizacijos normos nustatymui atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė. Kapitalizavimo norma administracinės ir gydymo paskirties bei viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties yra ~10. Kadangi Kupiškio r. sav. per metus įvykę nedaug komercinio turto pirkimo-pardavimo sandorių, todėl sandoriai buvo parinkti iš panašių vertės požiūriu teritorijų.

5.4. lentelė Kapitalizavimo normos nustatymas administracinės ir gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties pastatams

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas, kv. m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r %
2015/02/10	Panevėžio r. sav.	Ramygala	Liaudies g.	Prekybos	116,91	9575	906	9,46
2014/12/15	Panevėžio r. sav.	Rodai II	Dvaro g.	Administracinė	125,12	4630	482	10,41
2014/10/14	Pasvalio r. sav.	Pasvalys	Stoties g.	Administracinė	699,02	72405	7401	10,22
2015/07/24	Jonavos r. sav.	Jonava	Turgaus g.	Prekybos	30,75	8734	850	9,73
2014/08/14	Prienų r. sav.	Prienai	Revuonos g.	Prekybos	112,54	27274	2667	9,78
2015/07/17	Tauragės r. sav.	Tauragė	Sandėlių g.	Prekybos	173,41	33000	3310	10,03
2015/02/09	Visagino sav.	Karlos	Pramonės g.	Administracinė	567,12	14481	1499	10,35
2014/09/26	Zarasų r. sav.	Smėlynė	Liaudies g.	Maitinimo	329,59	9810	1026	10,46
								~10

5.2. Žemės vertės įtakos koeficientas

Nustatant nekilnojamojo turto rinkos vertę pajamų metodu, turtinio komplekso vertė 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 mokėtojai priklauso nuosavybės teise.

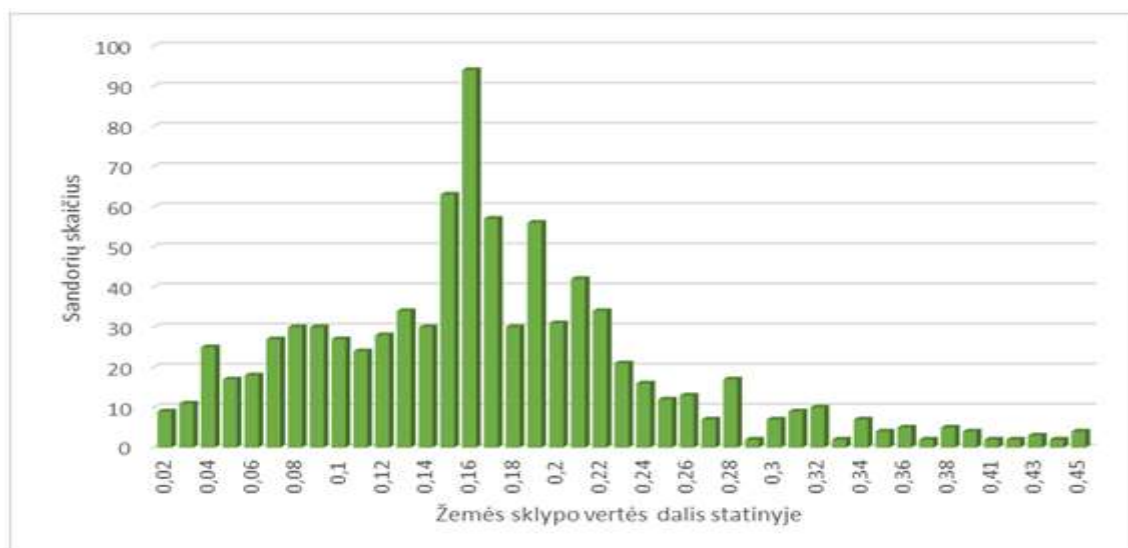
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽĮK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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 vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5.5. lentelėje:

5.5. lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Masinio vertinimo vertė	Dalis	Koef.	Sandorio suma 250 000 Eur	Padalinta objekto kaina
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 dalyvavusių objektų vertė nustatyta masinio vertinimo būdu	350 000				250 000

Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėti visos Lietuvos Respublikos vertinamų nekilnojamojo turto paskirčių 2006–2015* m. sandoriai. Analizės rezultatai pateikti 5.2.1 ir 5.2.2 pav.

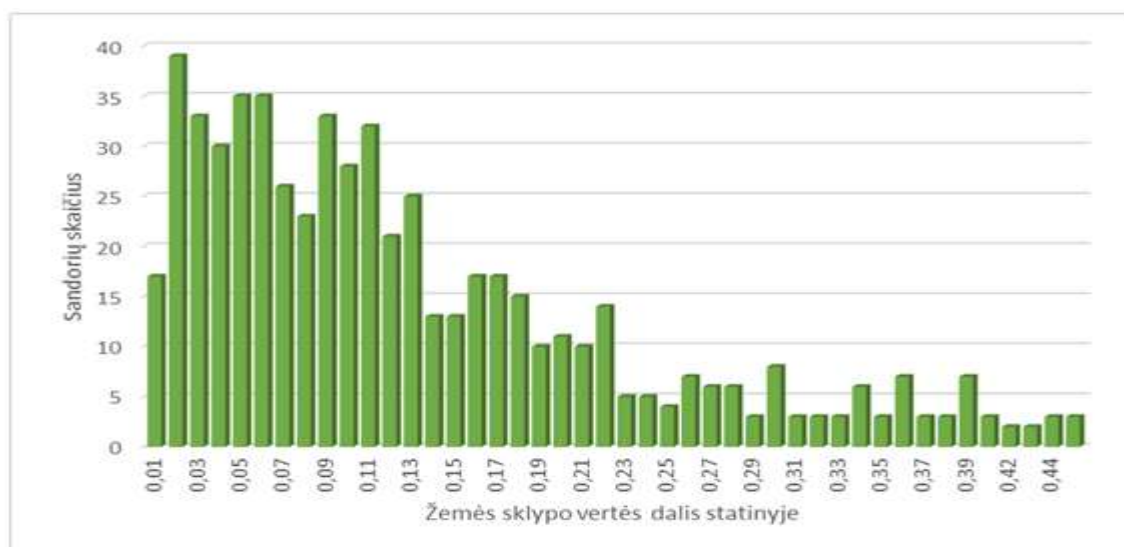


Vidurkis	0,17
Mediana	0,16

5.2.1 pav. Žemės sklypo vertės dalies statinyje miestuose – savivaldybėse analizė

* 2015 – sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–birželio mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose 872 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 16 %.



Vidurkis	0,15
Mediana	0,10

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

Išnagrinėjus kituose miesteliuose ir kaimuose 592 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 %.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo bei administracinė ir gydymo paskirčių nekilnojamojo turto vertės nustatytos lyginamuoju 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 įsipareigojimų, tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Kupiškio rajono savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų zonose vidutinių rinkos verčių svertiniai vidurkiai ir skirtingais metodais nustatyti verčių pokyčiai, pateikiami 6.1. lentelėje. Nedidelis atotrūkis tarp vidutinių rinkos verčių, nustatytų skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

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

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų sk.	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių pokytis, %
Administracinės ir gydymo paskirčių grupė				
23.1.1	32	75,54	75,16	,51
23.1.2	55	58,47	60,67	-3,63
23.2	6	29,03	33,66	-13,75
23.3	3	29,94	33,95	-11,80
23.5	1	39,00	44,42	-12,21

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų sk.	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių pokytis, %
23.6	5	23,86	27,08	-11,89
23.7	4	22,67	25,72	-11,85
23.8	5	24,74	27,82	-11,08
23.9	5	22,67	25,60	-11,43
23.10	2	19,59	22,07	-11,23
23.11	1	50,08	55,43	-9,65
23.13	1	33,17	39,35	-15,71
23.15	4	25,34	26,06	-2,80
23.17	13	17,87	17,44	2,46
Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė				
23.1.1	59	136,30	137,87	-1,13
23.1.2	41	115,21	109,49	5,23
23.2	9	45,12	46,79	-3,56
23.3	2	47,98	49,05	-2,18
23.4	3	41,95	43,02	-2,47
23.5	3	40,76	41,77	-2,42
23.6	7	38,47	39,48	-2,55
23.7	7	44,86	45,87	-2,20
23.8	1	53,99	55,44	-2,61
23.9	11	42,81	43,88	-2,44
23.10	4	50,55	51,80	-2,42
23.11	2	41,81	44,77	-6,61
23.12	2	66,74	71,48	-6,64
23.13	3	55,60	52,31	6,30
23.14	2	54,43	55,38	-1,71
23.15	8	40,57	41,24	-1,63
23.16	4	49,73	50,96	-2,42
23.17	53	35,03	32,65	7,27

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., numatančiu lyginamojo bei pajamų metodų taikymą komercinio naudojimo nekilnojamojo turto mokestinėms vertėms nustatyti taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą, VĮ Registrų centro Panevėžio filialas, atlikdamas Kupiškio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2015 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodu. Metodo esmė yra ta, kad vertinimo metu apskaičiuota pinigų suma, gauta iš vertinamų statinių nuomos bei kapitalizavimo normos apskaičiavimo ir taikymo, parodo turto ekonominį naudingumą.

Išlaikant masinio vertinimo pagrindinius principus, vidutinė rinkos vertė pajamų metodu buvo nustatyta ne kiekvieno konkretaus objekto, bet panašių objektų grupės pagal apibendrintus, panašias savybes turinčių objektų grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas bei vertintojo (VĮ Registrų centro) papildomai surinktus ar turto savininkų pateiktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Kadangi nekilnojamojo turto rinkos nuoma, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, daugelyje savivaldybių užfiksuotų nuomos sandorių pajamų

metodo taikymui nepakako, teko papildomai rinkti žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiamas nuomos kainas. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi ekspertiškai arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų ir sumavimo metodais.

Individualaus nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitose, pateikiamose VĮ Registrų centrui su prašymais dėl nustatytos nekilnojamojo turto mokestinės vertės patikslinimo (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 10 str.) nustatant komercinio turto vertes lyginamuoju bei pajamų metodais, dažniausiai pasirenkamos rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, kaip labiau pagrįstos bei labiau atspindinčios rinkos būklę. Atlikus analizę ir palyginus individualiu vertinimo būdu nustatytas komercinio turto rinkos vertes su projektinėmis, nustatytomis masinio vertinimo būdu, daroma išvada, kad masinio vertinimo rezultatas, t. y. vertės nustatytos lyginamuoju metodu, yra artimesnės individualaus vertintojo nustatytomis atskirų komercinių objektų vertėms.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susiję. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti, paskaičiavimas 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 metodinius neapibrėžtumus, taip pat į nuomos rinkos duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stygių, manome, jog lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, jog Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo – pardavimo sandoriai, kuriais remiantis atliekami vertės skaičiavimai yra tikslesni ir patikimesni.

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str.1 dalies 1 p., kuris nustato, kad „turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“, taip pat anksčiau išvardintais faktais bei pastebėjimais, VĮ Registrų centro Panevėžio filialo vertintojai mano, kad vertinamo turto vidutinės rinkos vertės tiksliausiai atspindi nekilnojamojo turto vertės, nustatytos lyginamuoju metodu.

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

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

Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos ir suapvalintos tvarka, nustatyta Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 22 punktu

7.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

- 1.1. adresas;
- 1.2. objekto charakteristika:
 - naudojimo paskirtis;
 - bendras plotas (kv. m);
 - kita charakteristika, nurodyta modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;
- 1.3. vertės zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
- 1.4. vertės apskaičiavimo modelis;

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

S	objekto vidutinė rinkos vertė;
+	suma;
-	atimtis;
x	daugyba;
^{1,1252}	kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1,1252;
=	lygybė;

7.1. lentelė. Vertinimo atributo kintamieji

Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas	Vertinimo atributo pavadinimas spausdinti
Bpl	Bendras plotas	Bendro ploto intervalai
Tūris	Tūris	Tūris
Zona	Zona	Verčių zonos
Pask	Paskirtis	Paskirtis
NPask	Namo paskirtis	Namo paskirtis
PgPl	Pagalbinis plotas	Pagalbinis plotas
StMt	Statybos pabaigos metai	Statybos pabaigos metai
RkMt	Rekonstrukcijos pabaigos metai	Rekonstrukcijos metai
StRek	Statybos-rekonstrukcija	Statybos-rekonstrukcijos metų intervalai
Sn	Sienų medžiaga	Sienų medžiagos
Auk	Aukštas	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius (pastato)	Aukštų skaičius
Auk1	Pirmas aukštas	Pirmas aukštas
AukV	Viršutinis aukštas	Viršutinis aukštas
Auk11	Vienas pirmas aukštas	Vieno aukšto arba pirmas aukštas
Kamb	Kambarių skaičius	Kambarių skaičius
Šl	Šildymas	Šildymas
Rūs	Rūsų	Rūsų
Duj	Dujos	Dujos
Vnd	Vandentiekis	Vandentiekis
Kanal	Kanalizacija	Kanalizacija
Kv	Karštas vanduo	Karštas vanduo
IsApd	Apmūrytas	Apmūrytas
El	Elektra	Elektra
ObjTi	Objekto tipas	Objekto tipas

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

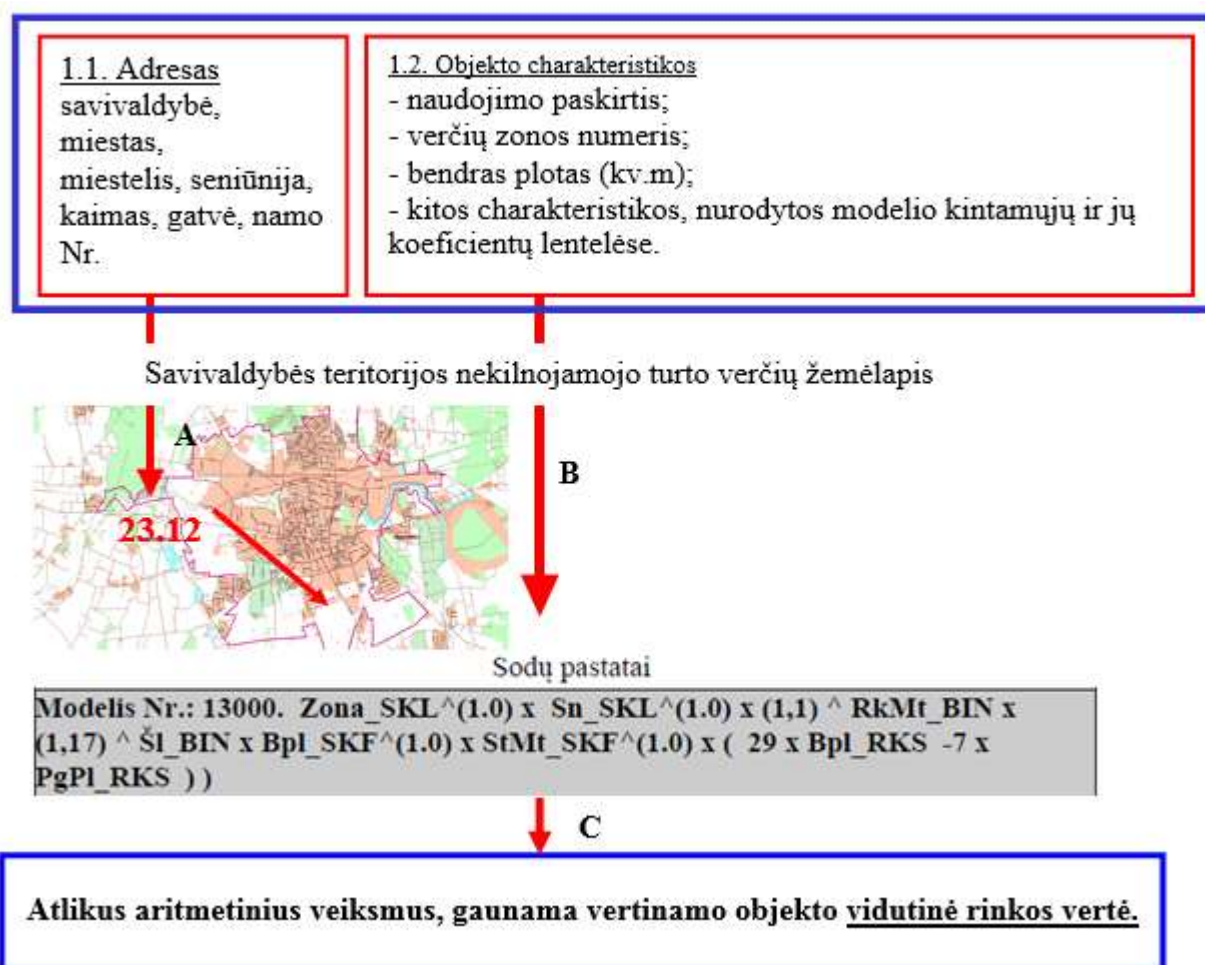
7.1.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

1. Pagal objekto naudojimo paskirtį, užfiksuotą Nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma paskirties grupė.

2. Pagal paskirties grupę parenkamas modelis (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“).

3. Pagal objekto charakteristikas parenkami koeficientai (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“ modelio koeficientų reikšmės).

4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1.1.1 pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



7.1.1.1 pav. Lyginamuoju metodu nustatyto nekilnojamojo turto objekto vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

7.1.2. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristika:

Adresas	- Kupiškio r. sav., Aukštupėnų k.
Naudojimo paskirtis	- sodo pastatas
Sienų medžiaga	- mūras
Statybos metai	- 1975
Šildymas	- nėra
Rekonstrukcija	- nėra
Objekto plotas m ²	- 35,00
Pagalbinis plotas m ²	- 8,00

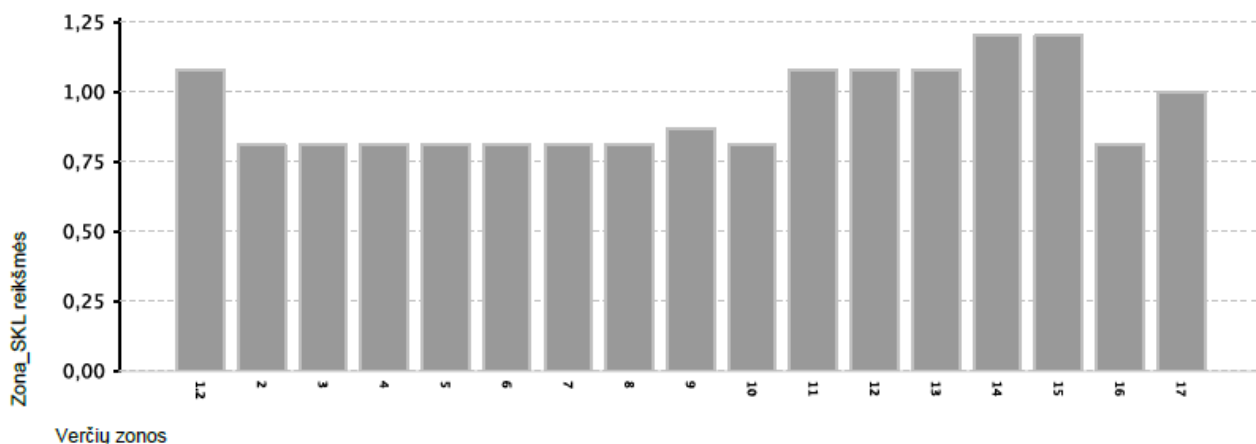
Sodų pastatų paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Sodų pastatai

Modelis Nr.: 13000. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times (1,17)^{\dot{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (29 \times Bpl_RKS - 7 \times PgPl_RKS)$

Kupiškio r. sav., Aukštupėnų k. yra 23.12 verčių zonoje – nustatoma naudojant verčių žemėlapius pagalba arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2., „Zonų aprašymas“. Sodų pastatų paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „ Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

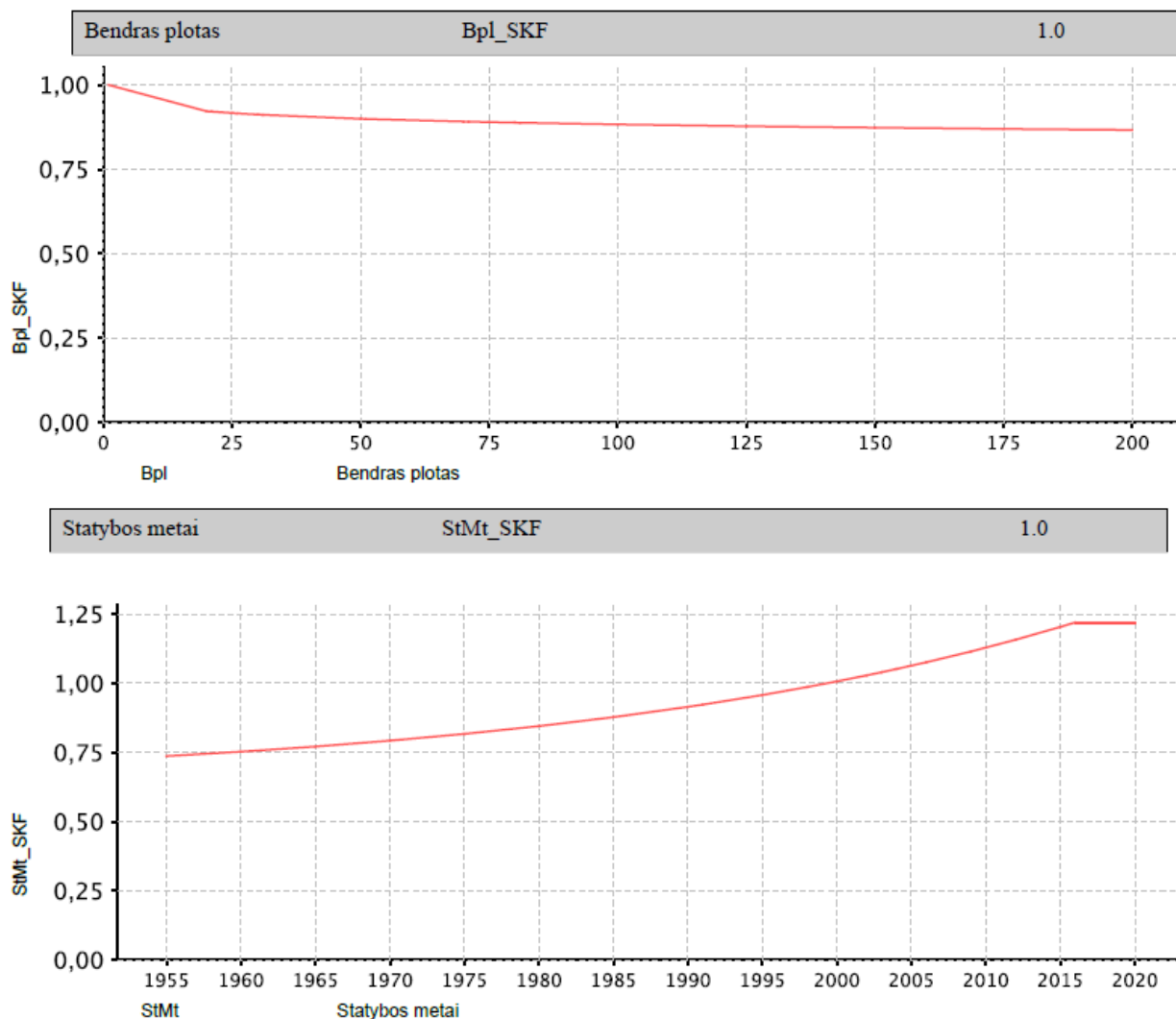


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	1.12	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	1.42
Gelžbetonio plokštės	1.31	Medis su karkasu	1.0	Metalas su karkasu	0.8
Molis	1.0	Monolitinis gelžbetonis	1.31	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.42	Rąstai	1.17	Stiklas su karkasu	1.42

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1996-9999	1.0				

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.17	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				



Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktos reikšmės surašomos į vertinimo modelį:

$$S = 1,08^{(1,00)} \times 1,42^{(1,00)} \times 1,10^{(0,00)} \times 1,17^{(0,00)} \times 0,91^{(1,00)} \times 0,817^{(1,00)} \times (29 \times 35,00 - 7 \times 8,00)$$

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = 1,08 \times 1,42 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,91 \times 0,817 \times (1\,015 - 56) = 1\,093 \text{ Eur. Suapvalinus} - 1\,090 \text{ Eur}$$

Išvada: Kupiškio r. sav., Aukštupėnų k., sodo pastato paskirties statyto 1975 m., esančio be šildymo, be rekonstrukcijos, 35,00 kv. m bendro ploto, 8,00 kv. m pagalbinio ploto, mūrinių sienų, vidutinė rinkos vertė yra 1 090 Eur (tūkstantis devyniasdešimt eurų).

Tokiu pačiu principu apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė lyginamuoju metodu.

7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys

Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys ir atributai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai pajamų metodu“.

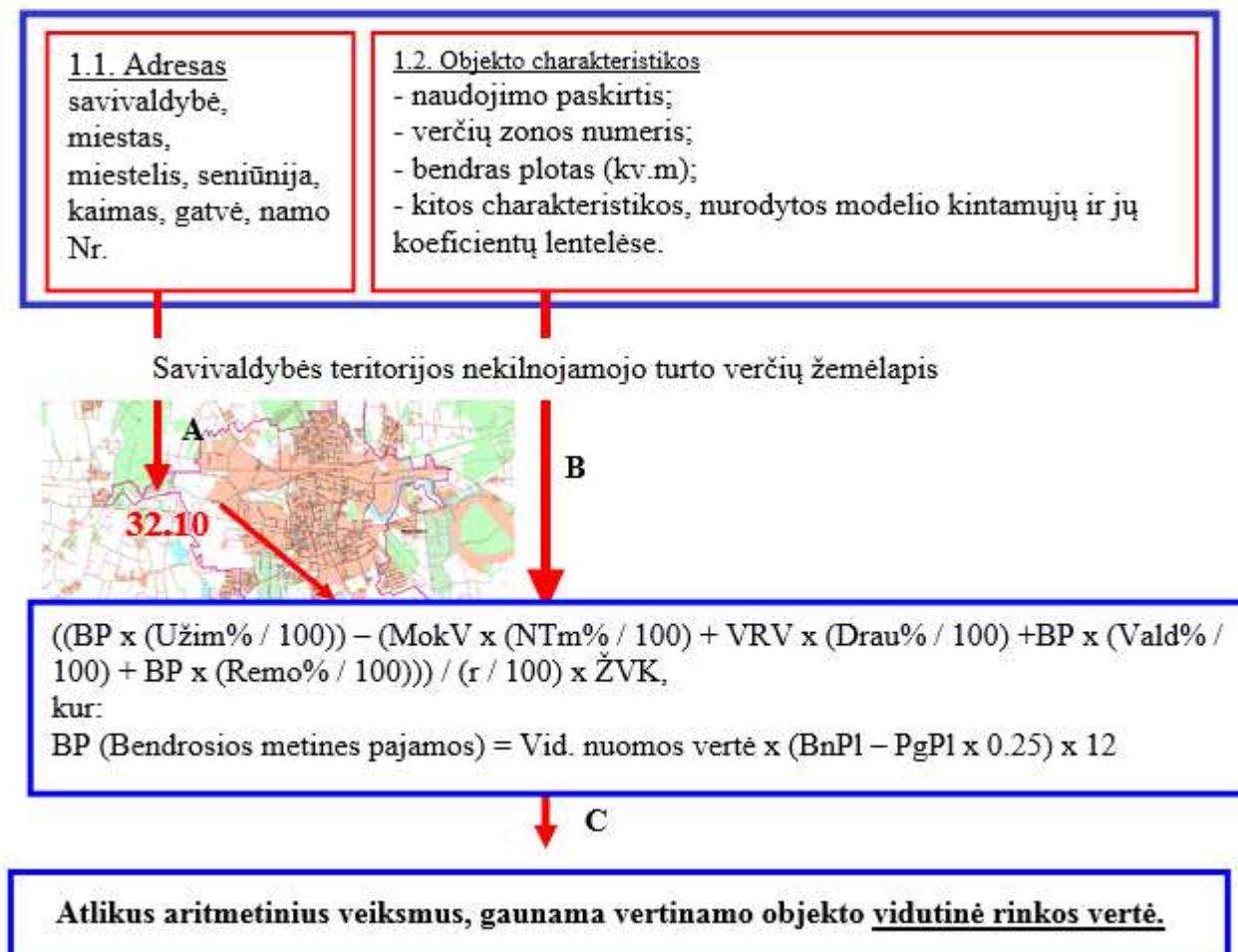
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

1. Pagal objekto naudojimo paskirtį, užfiksuotą Nekilnojamojo turto registro pažymyje, nustatoma paskirties grupė.

2. Pagal paskirties grupę parenkamas modelis (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“).

3. Pagal objekto charakteristiką parenkami koeficientai (atskiro priedo „Vertinimo modeliai pajamų metodu“ modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelės).

4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.2.1.1 pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



7.2.1.1 pav. Pajamų metodu nustatyto nekilnojamojo turto objekto vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

7.2.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristika:

Adresas	- Kupiškio m., Gedimino g.
Zona	- 23.1.2
Naudojimo paskirtis	- Administracinė
Statybos metai	- 1972
Sienos	- plytos
Bendras plotas m ²	-359,01
Pagalbinis plotas m ²	-179,32

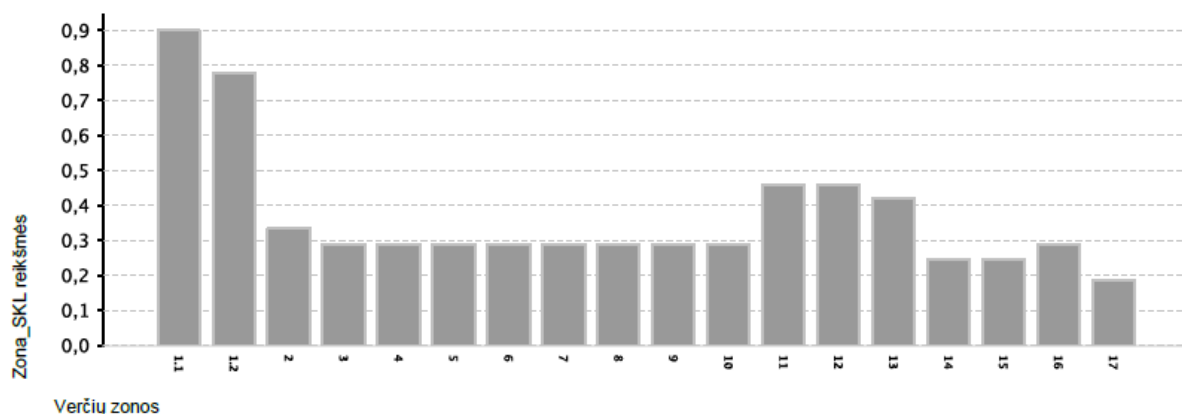
Administracinės ir gydymo paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6136. $Zona_SKL^{(1,001)} \times Sn_SKL^{(0,73)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (1,071)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,458)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times 2,03$

Kupiškio r. sav., Kupiškio m., Gedimino g. yra 23.1.2 verčių zonoje – nustatoma naudojant verčių žemėlapius arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2. „Zonų aprašymas“. Administracinės ir gydymo paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



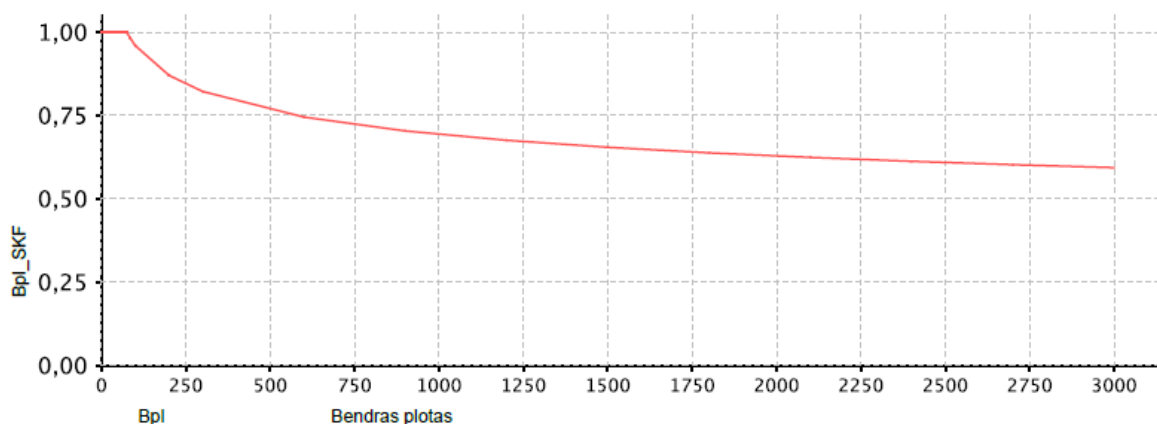
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.73	
Akmenbetonis	0.88	Asbestcementis su karkasu	0.54	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.93	Medis su karkasu	0.64	Metalas su karkasu	0.86
Molis	0.64	Monolitinis gelžbetonis	0.93	Plastikas su karkasu	0.54
Plytos	1.0	Rąstai	0.739	Stiklas su karkasu	1.0

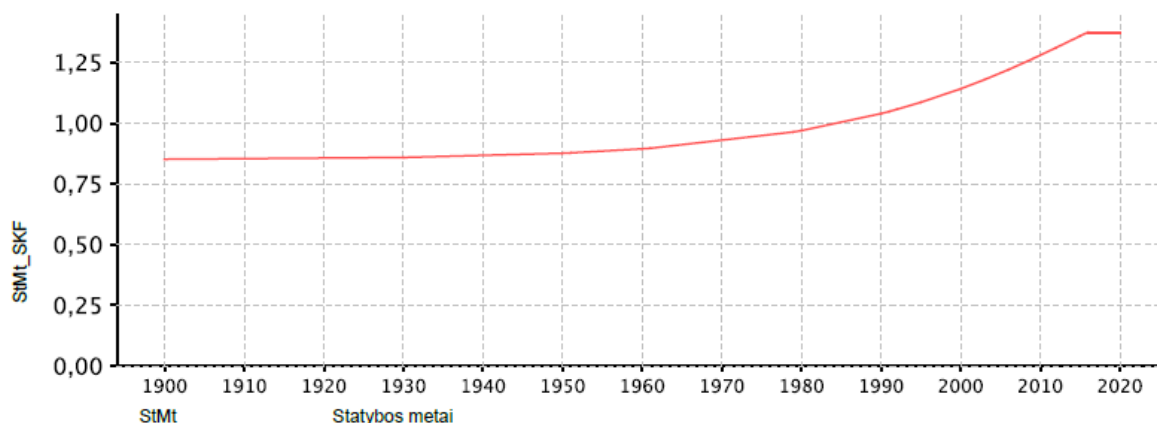
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.85	1-99	1.0		

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.071	
1000-1995	0.0	1996-2099	1.0		

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.458	
----------------	--	---------	--	-------	--



Statybos metai	StMt_SKF	0.9
----------------	----------	-----



Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktos reikšmės surašomos į vertinimo modelį:

$$S = 0,78^{1,001 \times 1,00^{0,73 \times 1,00^{1,00 \times 1,071^{1,00 \times 0,801^{(1,458) \times 0,931^{(0,9) \times 2,03}}}}}$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,78 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,724 \times 0,938 \times 2,03 = 1,075 \text{ Eur}$$

Kupiškio r. sav.

Administracinė ir gydymo(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 nuomos vertė $\times (BnPl - PgPl \times 0,25) \times 12$

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Atliekami skaičiavimai:

$$BP = 1,075 \times (359,01 - 179,32 \times 0,25) \times 12 = 4\,053 \text{ Eur}$$

$$((BP \times (U\dot{z}im\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times \dot{Z}VK,$$

$$((4\,053 \times (85/100)) - (26\,066 \times (1,00/100) + 26\,600 \times (0,1/100) + 4\,053 \times (2,00/100) + 4\,053 \times (2,00/100))) / (10/100) \times 0,9 = 26\,961 \text{ Eur. Suapvalinus } -27\,000 \text{ Eur}$$

Išvada: Administracinės paskirties patalpų, esančių adresu Kupiškio m., Gedimino g. vidutinė rinkos vertė nustatyta pajamų metodu yra 27 000 Eur (dvidešimt septyni tūkstančiai eurų).

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtinta Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita, kuri yra paskelbta VĮ Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt>. Nekilnojamojo turto mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės yra skelbiamos VĮ Registrų centro interneto puslapyje įvedus statinio unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės skelbiamos Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje adresu www.regia.lt.

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės vertės ir vidutinės rinkos vertės įsigalioja finansų ministro įsakymu nustatyta tvarka ir terminais.

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Valstybės įmonės Registrų centro Panevėžio filialas

Panevėžio filialo direktorius

Rimantas Sankauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
nekilnojamojo turto vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr.A 000170)

Diana Jakutytė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr.A 001443)

Nijolė Bieliauskienė

9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas;
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas;
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas;
4. Turto ir verslo vertinimo metodika;
5. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės;
6. Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai;
7. Lietuvos Respublikos finansų 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. Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2010 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-244 „Dėl vietovės pataisos koeficientų ir nekilnojamojo turto (žemės sklypų ir statinių) vertinimo duomenų“;
9. 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.“;
10. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2010;
11. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2011;
12. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2012 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2012;
13. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2013;
14. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2014;
15. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2015;
16. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
17. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;
18. Ward, Richard D. Seminara medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
19. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;
20. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
21. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
22. 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;
23. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
24. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;

25. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;
26. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;
27. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

10. PRIEDAI

1. Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

Kupiškio r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonos

M 1:170.000



Sąlydiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba
- 5.2 Verčių zonos Nr.
- Gyvenamosios vietovės riba
- Šakų m. Gyvenamosios vietovės pavadinimas

RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

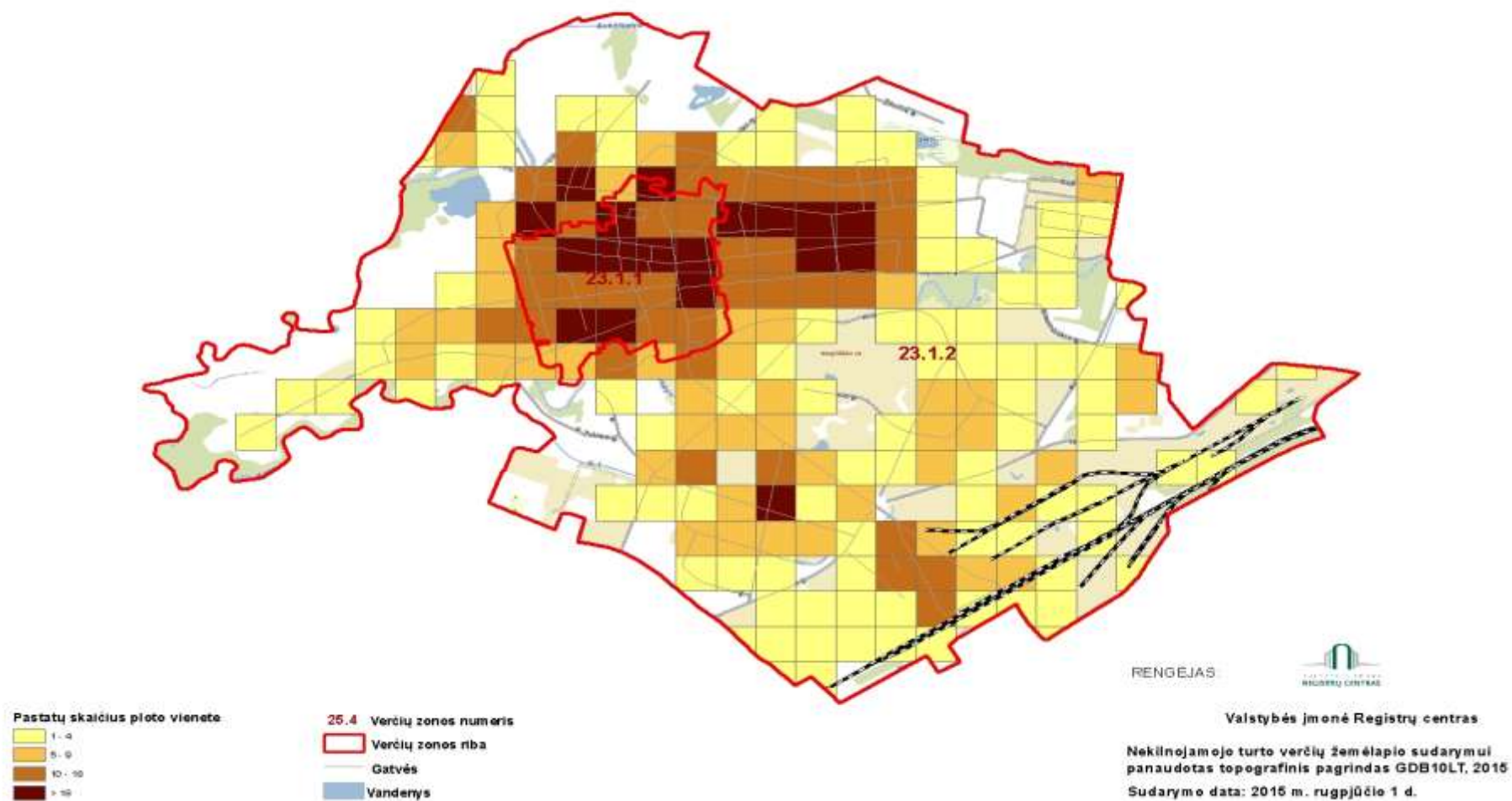
Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GOB10LT, 2015.

Sudarymo data: 2015 m. rugpjūčio 1 d.

2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema

Kupiškio miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema

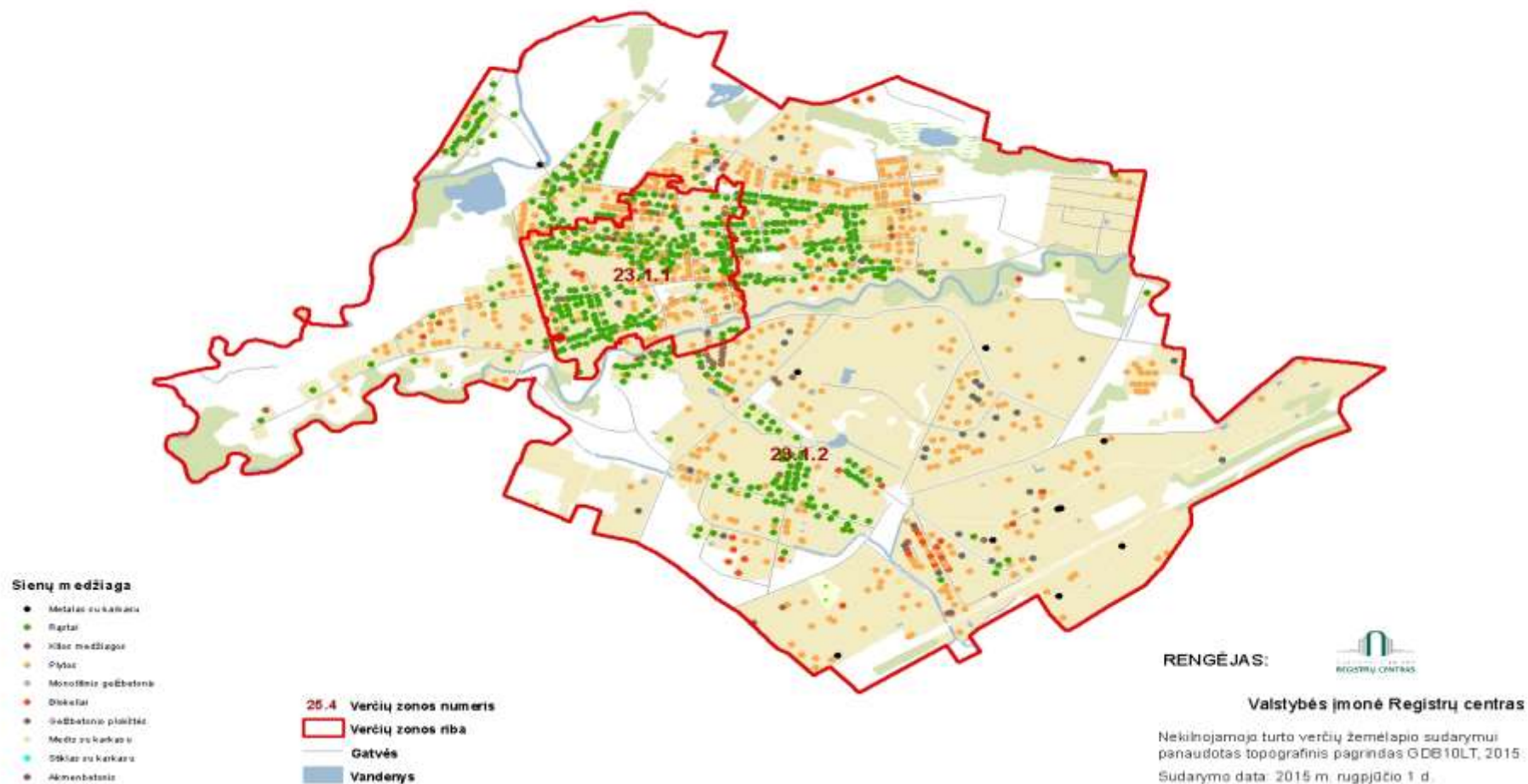
M 1:14.000



3. Pastatų išdėstymo pagal sienų medžiagas schema

Pastatų išsidėstymo Kupiškio miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas schema

M 1:14.000



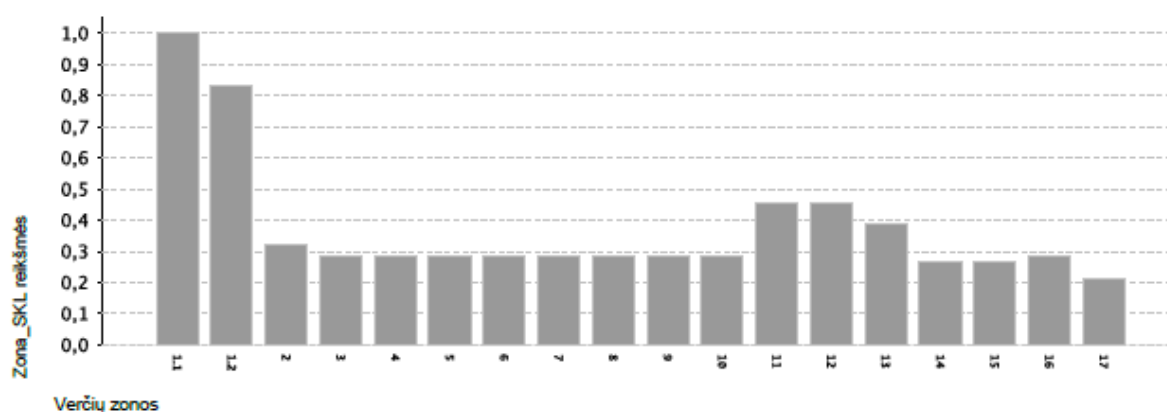
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kupiškio r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 13014. $Zona_SKL^{(1,003)} \times Sn_SKL^{(0,73)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (1,071)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,458)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times (145,8 \times Bpl_RKS - 36,5 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

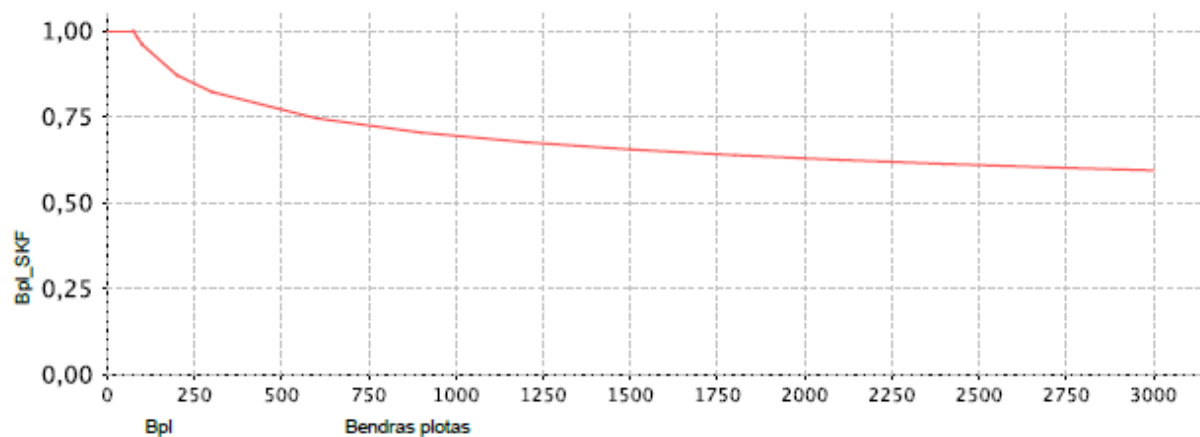
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.73	
Akmenbetonis	0.88	Asbestcementis su karkasu	0.54	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.93	Medis su karkasu	0.64	Metalas su karkasu	0.86
Molis	0.64	Monolitinis gelžbetonis	0.93	Plastikas su karkasu	0.54
Plytos	1.0	Rąstai	0.739	Stiklas su karkasu	1.0

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.85	1-99	1.0		

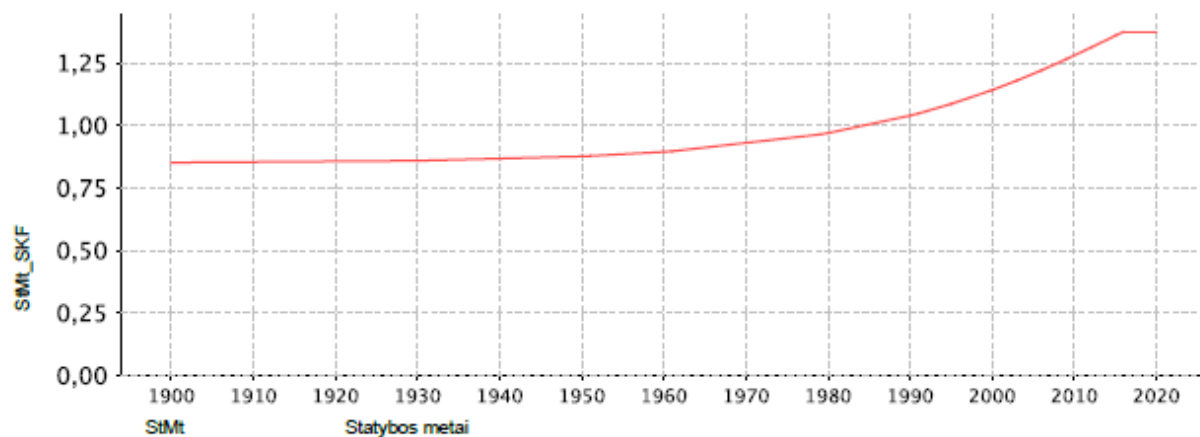
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.071	
1000-1995	0.0	1996-2099	1.0		

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.458	
----------------	--	---------	--	-------	--

Administracinė ir gydymo(n)



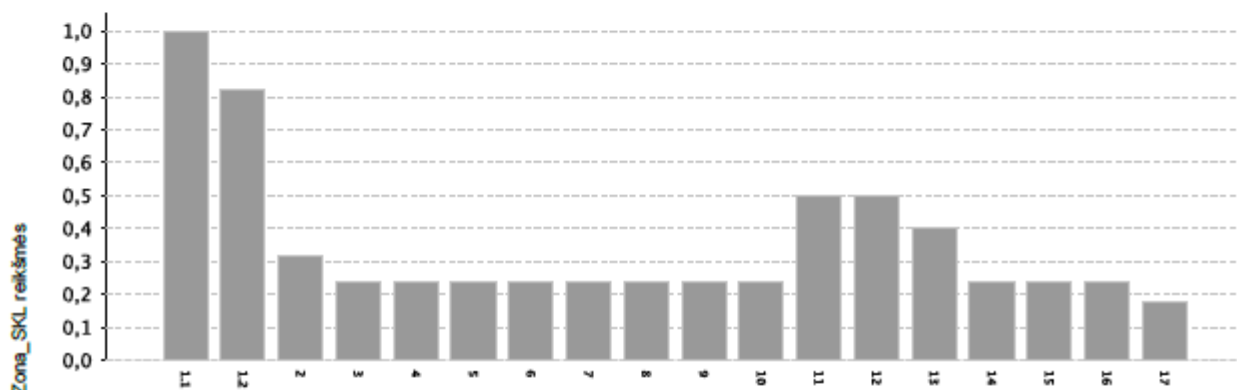
Statybos metai	StMt_SKF	0.9
----------------	----------	-----



Bendrabučiai

Modelis Nr.: 13003. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (1,05)^{RkMt_BIN} \times (0,88)^{\check{S}l_BIN} \times (0,94)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (210 \times Bpl_RKS - 53 \times PgNPl_RKS - 53 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 53 \times GarPl_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę daugini iš 0,51

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.34	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.96	Medis su karkasu	0.63	Metalas su karkasu	0.79
Molis	0.54	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.34
Plytos	1.0	Rąstai	0.63	Stiklas su karkasu	1.0

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.05	
1996-9999	1.0				

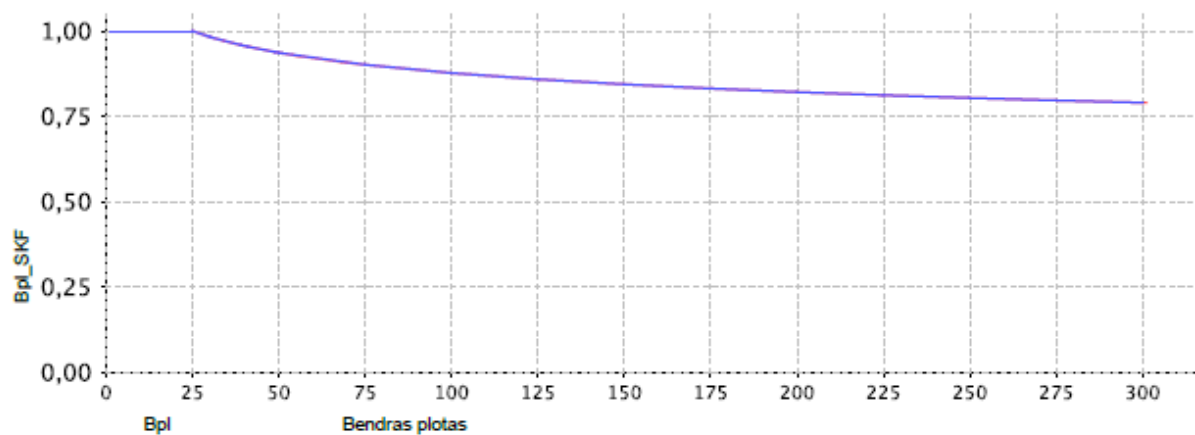
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.88	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.94	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

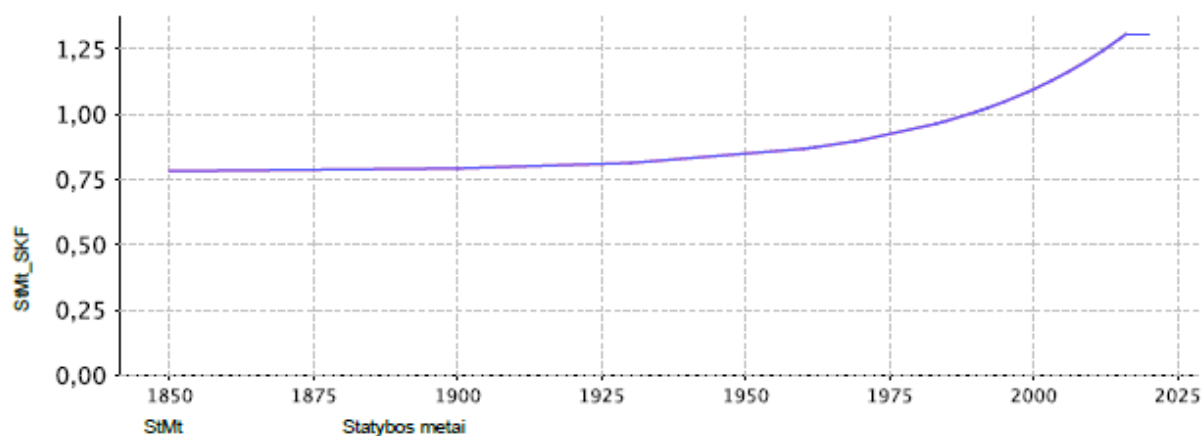
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kupiškio r. sav.

Bendrabučiai



Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----

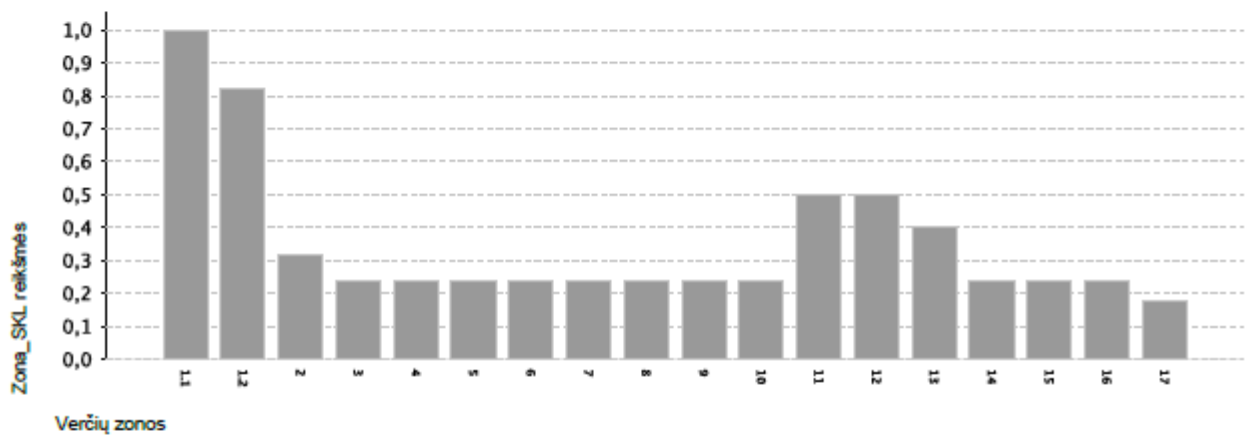


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kupiškio r. sav.

Butai

Modelis Nr.: 13003. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (1.05)^{RkMt_BIN} \times (0.88)^{\dot{S}l_BIN} \times (0.94)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (210 \times Bpl_RKS - 53 \times PgNPl_RKS - 53 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 53 \times GarPl_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginti iš 0,51

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.34	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.96	Medis su karkasu	0.63	Metalas su karkasu	0.79
Molis	0.54	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.34
Plytos	1.0	Rąstai	0.63	Stiklas su karkasu	1.0

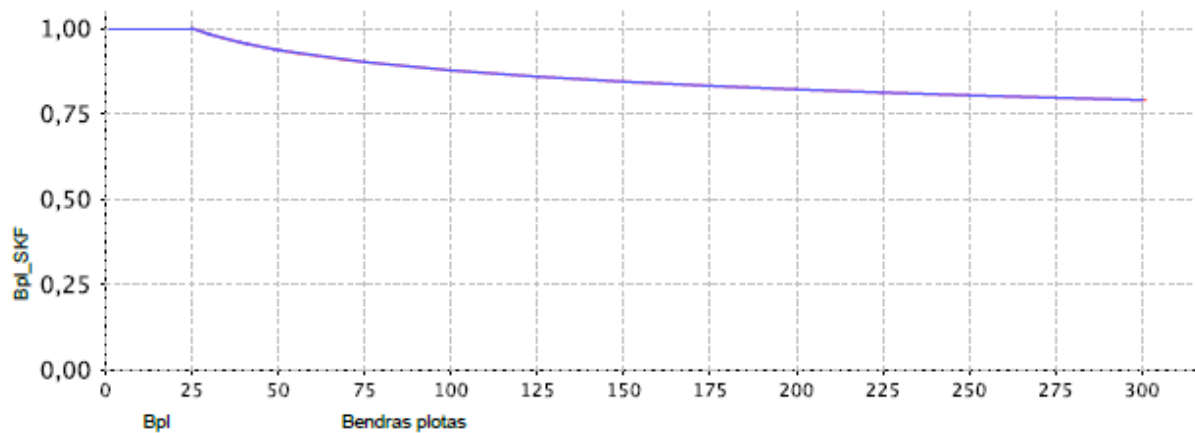
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.05	
1996-9999	1.0				

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.88	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

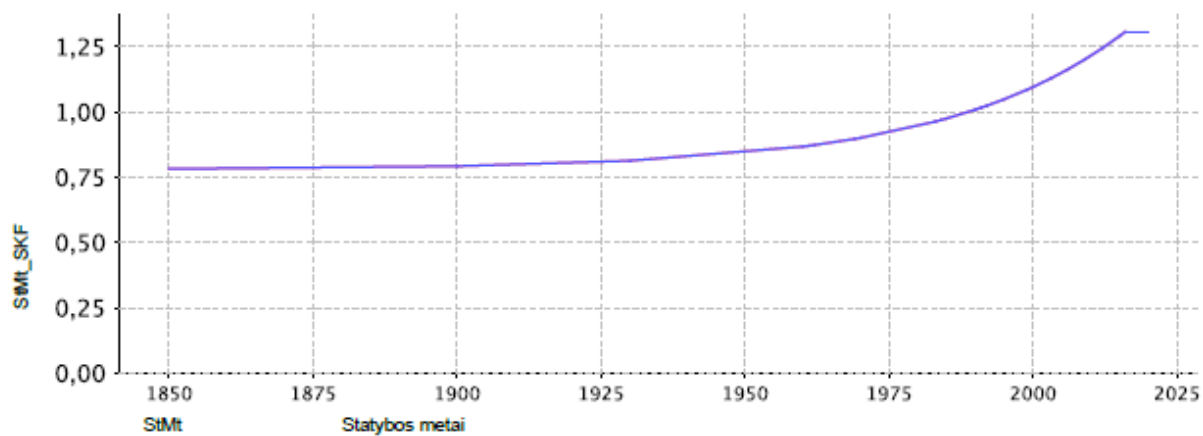
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.94	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

Butai



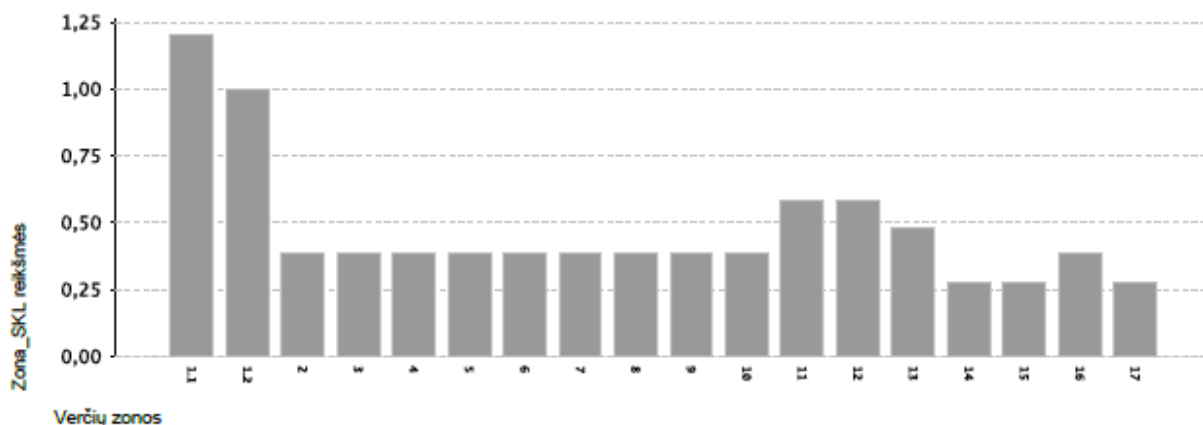
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



Garažai

Modelis Nr.: 13021. $Zona_SKL^{(0,933)} \times Sn_SKL^{(1,349)} \times (1,28)^{Bpl_BIN} \times (1,05)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,16)} \times StMt_SKF^{(0,38)} \times (62 \times Bpl_RKS - 15,5 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

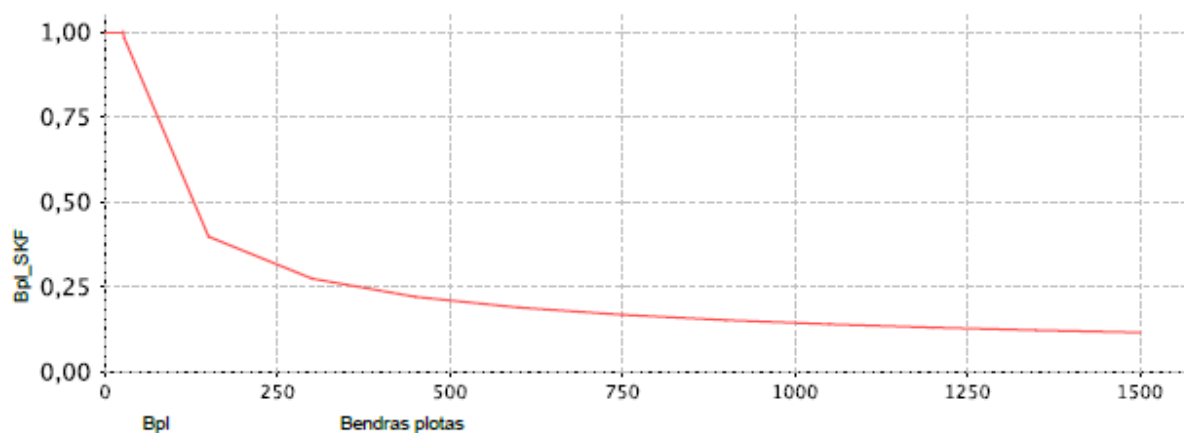
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.349	
Akmenbetonis	0.94	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.96	Medis su karkasu	0.64	Metalas su karkasu	0.85
Molis	0.68	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.55
Plytos	1.0	Rąstai	0.73	Stiklas su karkasu	1.0

Bendras plotas		Laipsnis: Bpl_BIN		Pagrindas: 1.28	
,001-27	1.0	27,01-999999	0.0		

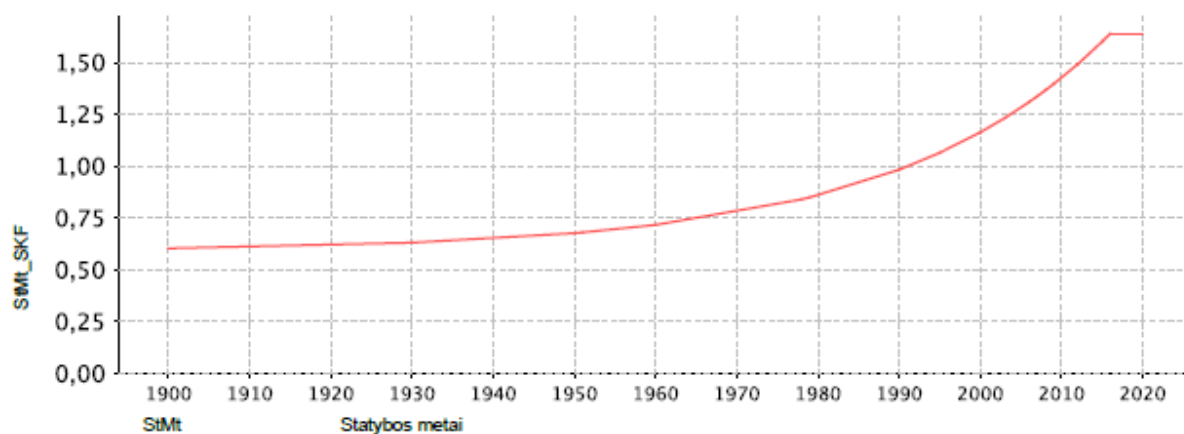
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.05	
1000-1995	0.0	1996-2099	1.0		

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.16	
----------------	--	---------	--	------	--

Garažai



Statybos metai	StMt_SKF	0.38
----------------	----------	------

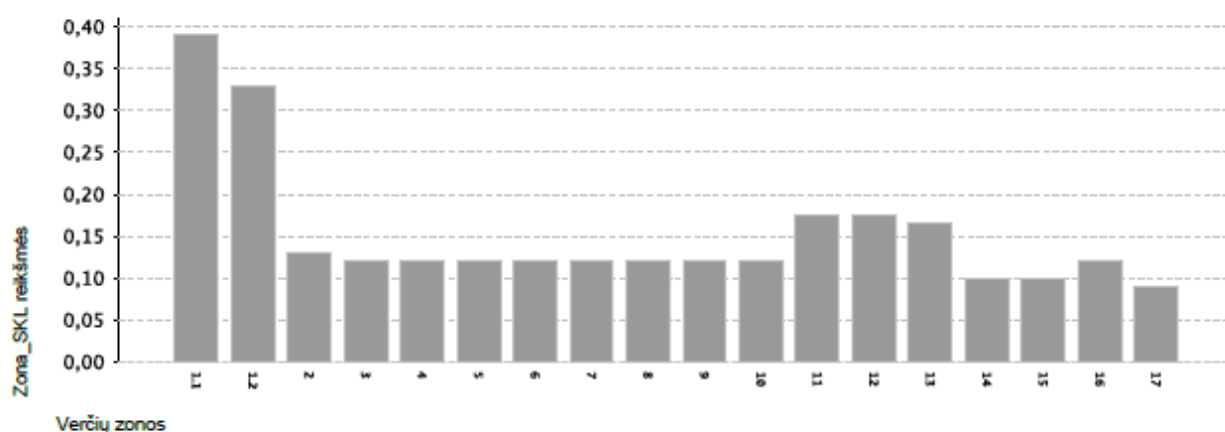


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kupiškio r. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 13015. $Zona_SKL^{(0,98)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,05)^{RkMt_BIN} \times (1,2)^{\dot{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,72)} \times StMt_SKF^{(0,85)} \times (311,1 \times Bpl_RK\dot{S} - 77,8 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

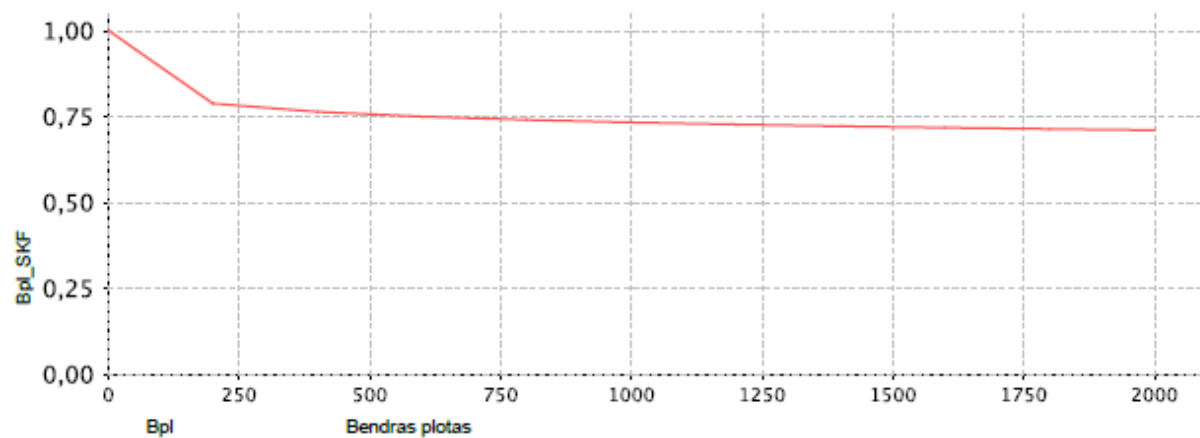
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.62	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.64	Metalas su karkasu	0.85
Molis	0.64	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.54
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.9

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.05	
1000-1995	0.0	1996-2099	1.0		

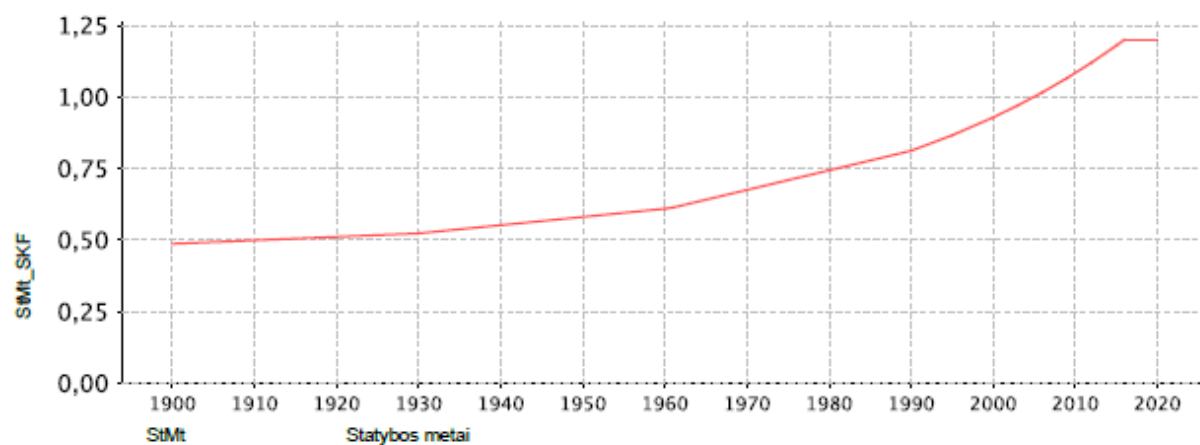
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.72	
----------------	--	---------	--	------	--

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



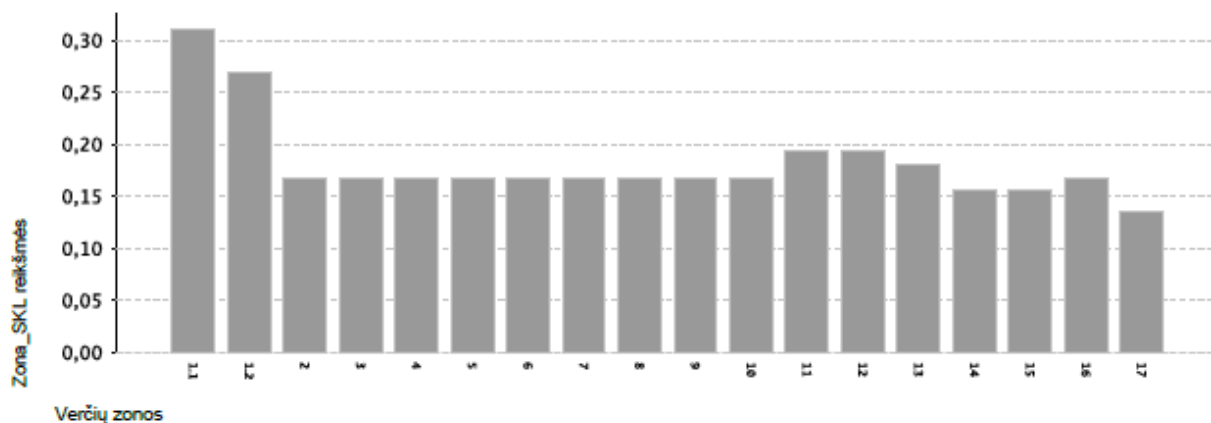
Statybos metai	StMt_SKF	0.85
----------------	----------	------



Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 13022. $Zona_SKL^{(1,5)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,05)^{RkMt_BIN} \times (1,15)^{\dot{S}l_BIN} \times (0,97)^{El_BIN} \times Tūris_SKF^{(0,62)} \times StMt_SKF^{(0,89)} \times (80,5 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.48	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.48	Metalas su karkasu	0.64
Molis	0.48	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.46
Plytos	1.0	Rąstai	0.73	Stiklas su karkasu	0.36

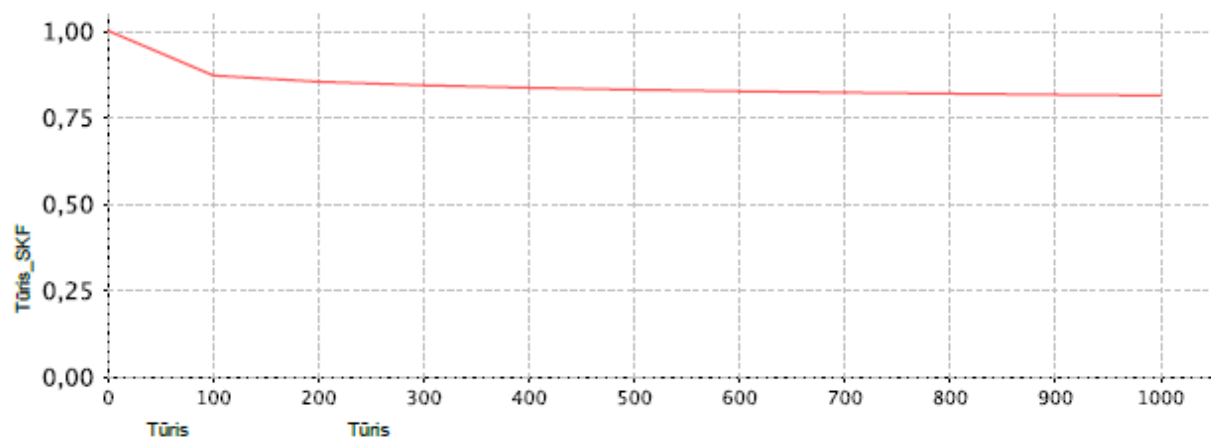
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.05	
1000-1995	0.0	1996-2099	1.0		

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

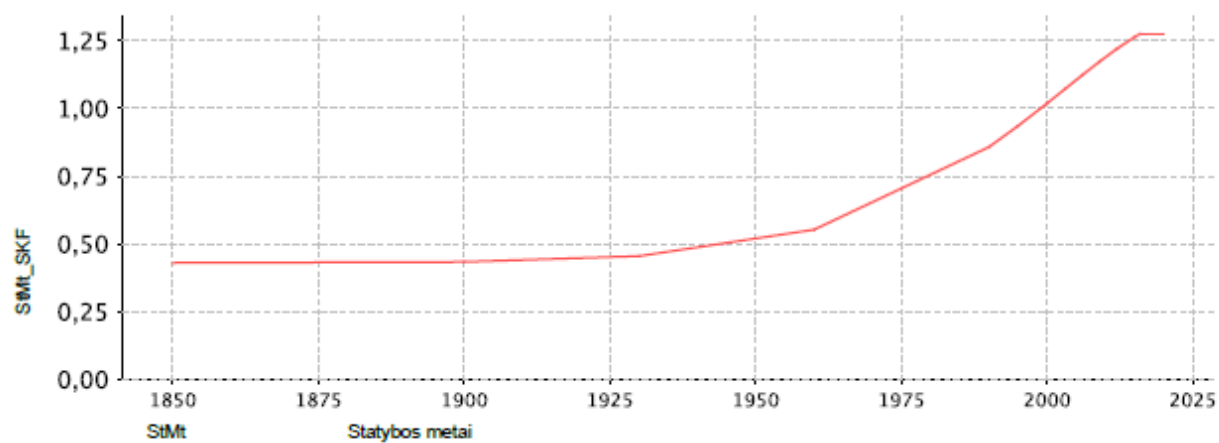
Elektra		Laipsnis: El_BIN		Pagrindas: 0.97	
Yra	0.0	Nėra	1.0		

Tūris		Tūris_SKF		0.62	
-------	--	-----------	--	------	--

Pagalbinio ūkio pastatai



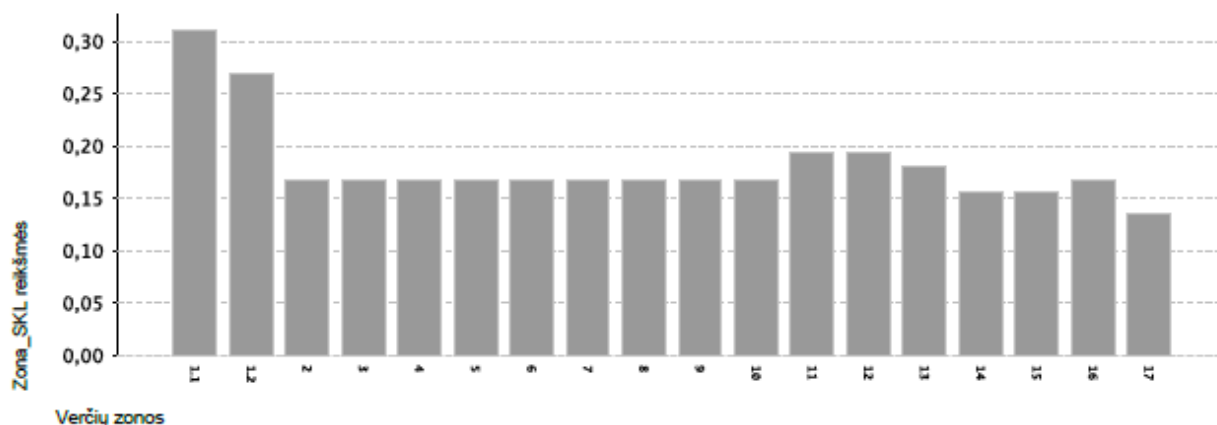
Statybos metai	StMt_SKF	0.89
----------------	----------	------



Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 13023. $Zona_SKL^{(1,5)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,05)^{RkMt_BIN} \times (1,15)^{\dot{S}l_BIN} \times (0,97)^{El_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,74)} \times StMt_SKF^{(0,89)} \times (252,8 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.48	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.48	Metalas su karkasu	0.64
Molis	0.48	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.46
Plytos	1.0	Rąstai	0.73	Stiklas su karkasu	0.36

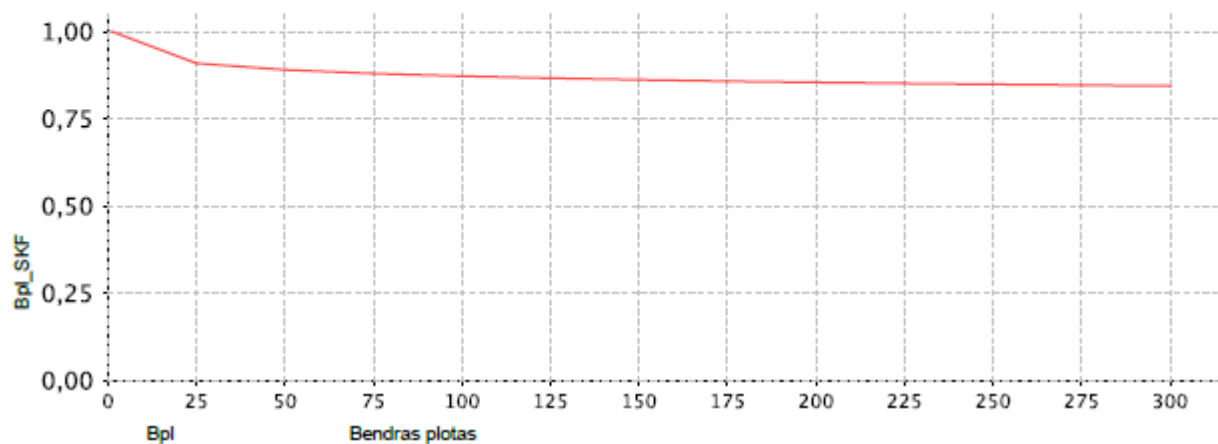
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.05	
1000-1995	0.0	1996-2099	1.0		

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

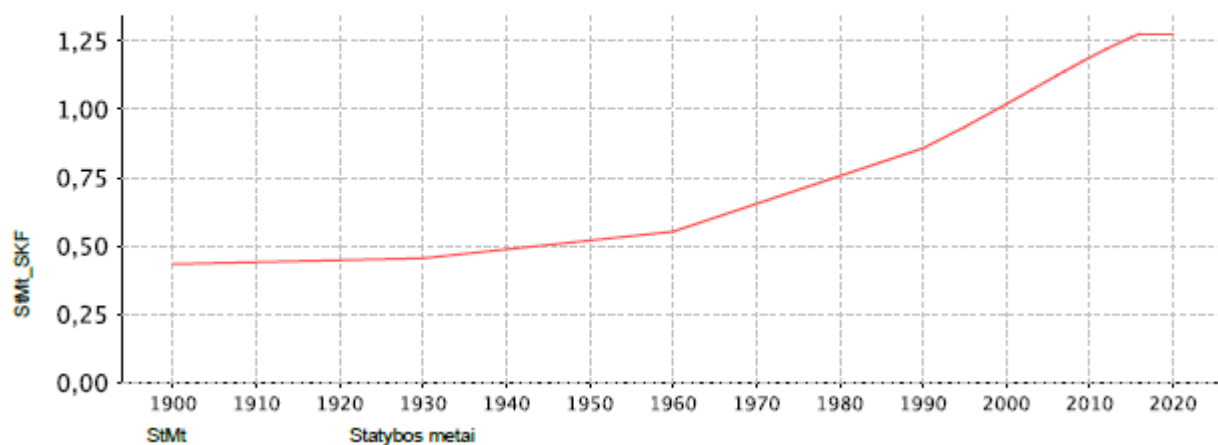
Elektra		Laipsnis: El_BIN		Pagrindas: 0.97	
Yra	0.0	Nėra	1.0		

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.74	
----------------	--	---------	--	------	--

Pagalbinio ūkio patalpos



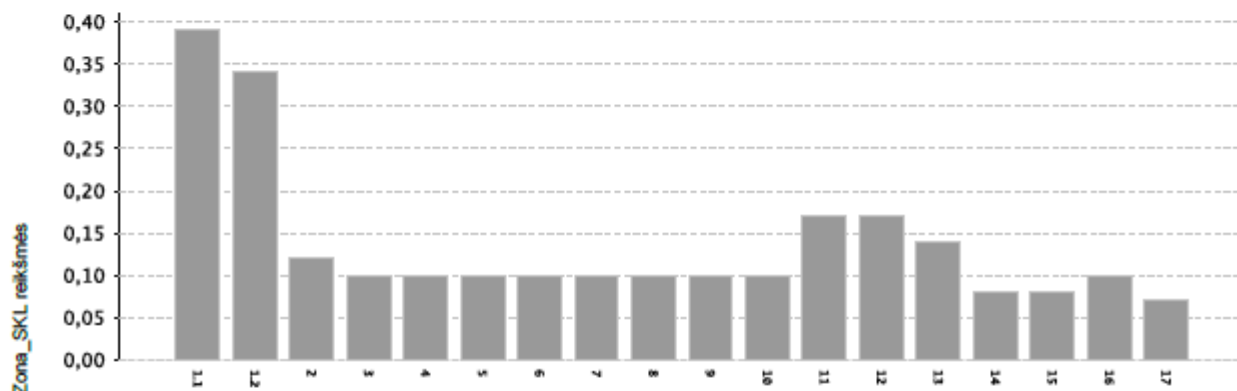
Statybos metai	StMt_SKF	0.89
----------------	----------	------



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 12995. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (1.05)^{RkMt_BIN} \times (1.2)^{\dot{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (580 \times Bpl_RKS - 145 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

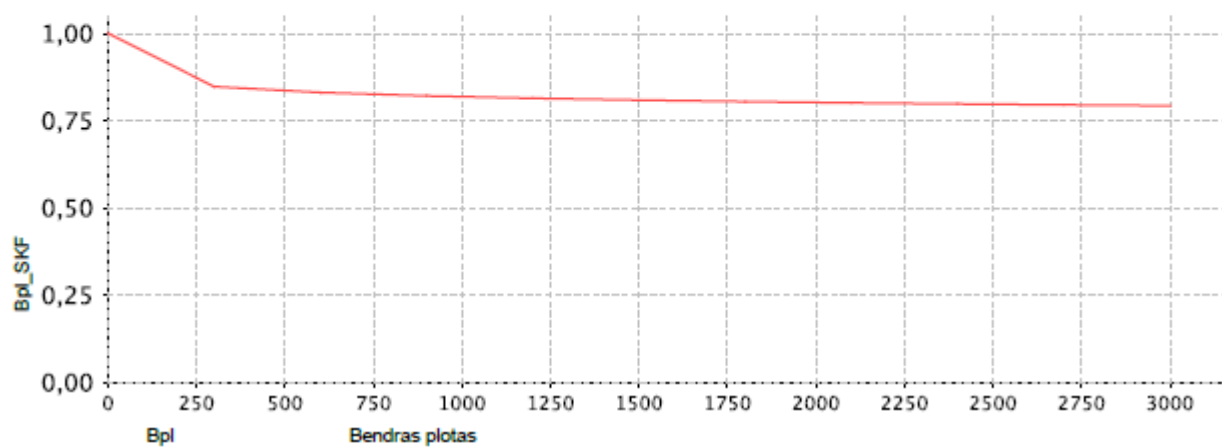
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.85
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.9

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.05	
2000-9999	1.0				

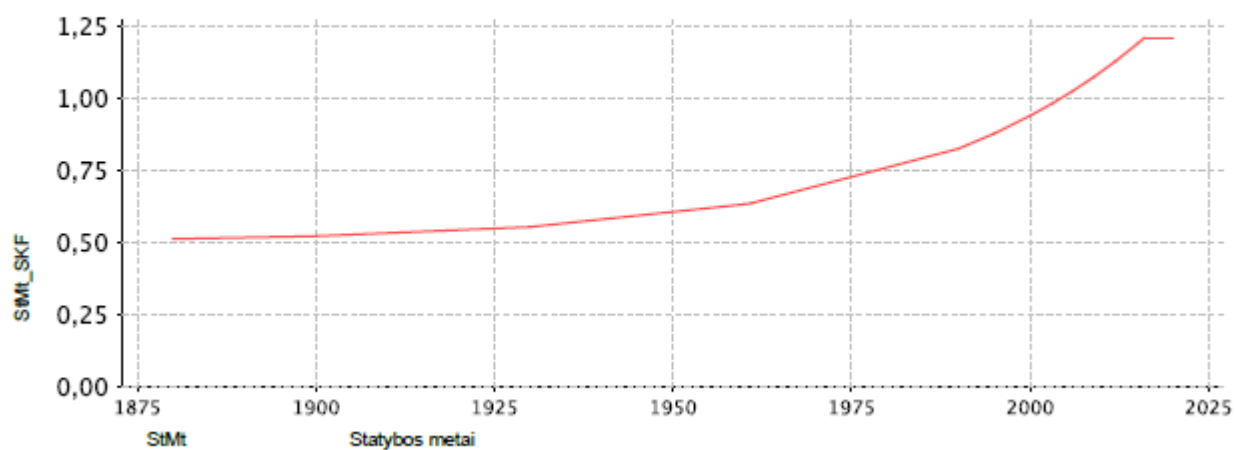
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

Poilsio ir sporto



Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----

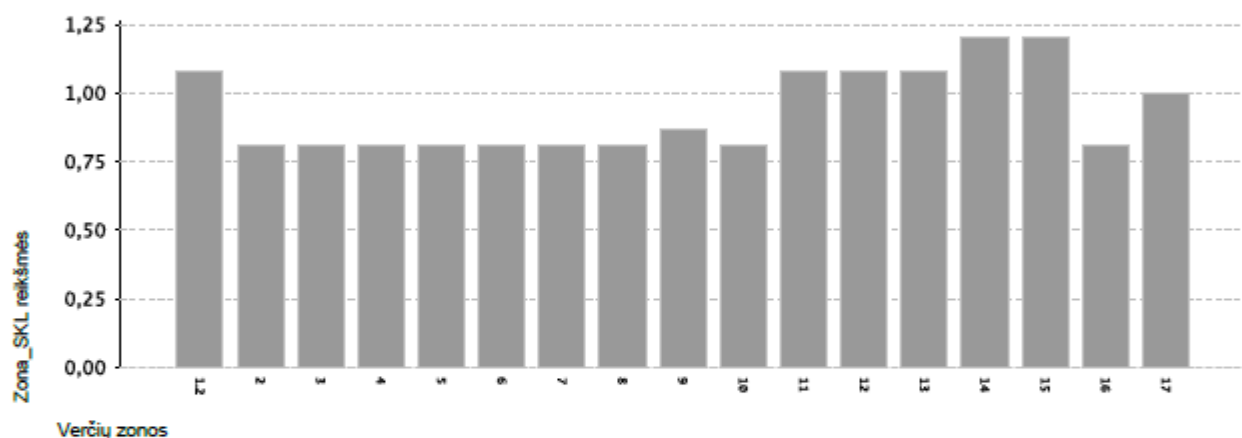


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kupiškio r. sav.

Sodų pastatai

Modelis Nr.: 13000. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times (1,1)^{RkMt_BIN} \times (1,17)^{\dot{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (29 \times Bpl_RKS^{-7} \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	1.12	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	1.42
Gelžbetonio plokštės	1.31	Medis su karkasu	1.0	Metalas su karkasu	0.8
Molis	1.0	Monolitinis gelžbetonis	1.31	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.42	Rąstai	1.17	Stiklas su karkasu	1.42

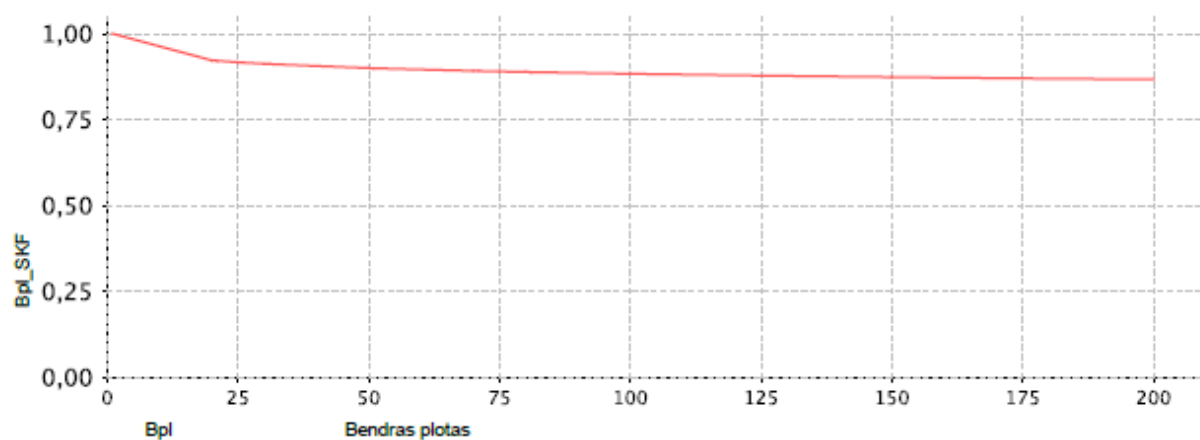
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1996-9999	1.0				

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.17	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

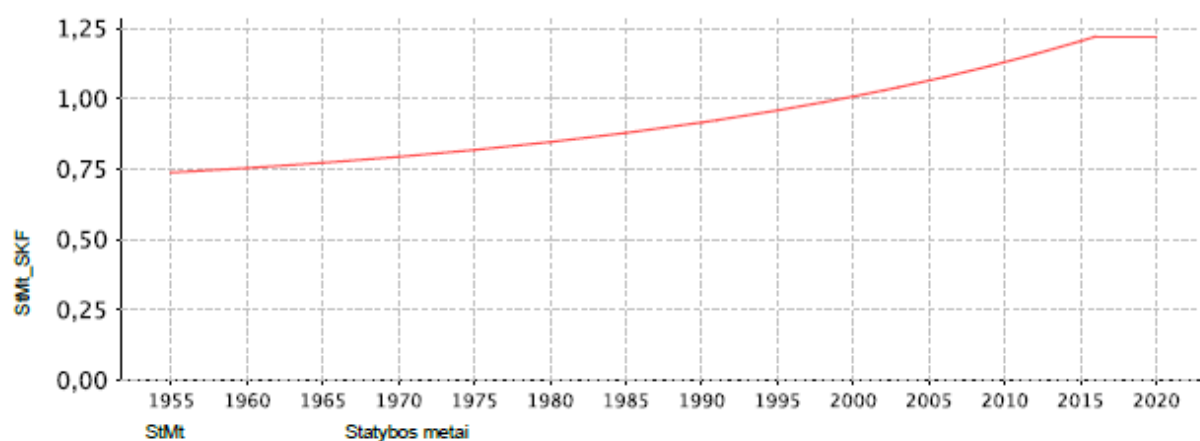
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kupiškio r. sav.

Sodų pastatai



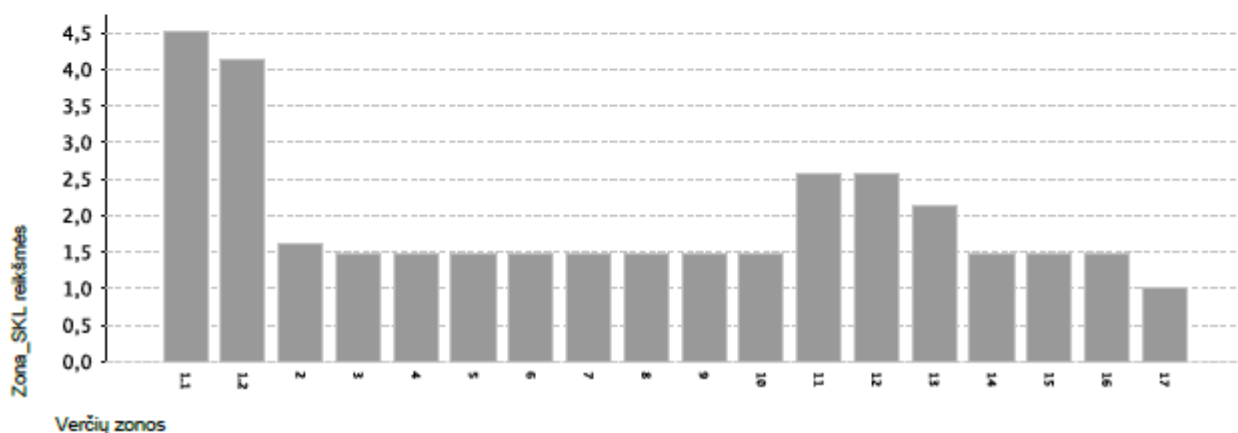
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 13002. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,7)} \times \check{S}l_SKL^{(0,32)} \times Duj_SKL^{(0,09)} \times Kanal_SKL^{(0,058)} \times (1,07)^{RkMt_BIN} \times (1,05)^{IsApd_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (39 \times Bpl_RKS - 10 \times PgNPl_RKS - 10 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 10 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.7	
Akmenbetonis	0.85	Asbestcementis su karkasu	0.45	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.7	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.7	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.45
Plytos	1.0	Rąstai	0.79	Stiklas su karkasu	1.0

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.32	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.79	Nėra	0.6
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Dujos		Pagrindas: Duj_SKL		Laipsnis: 0.09	
Gamtinės	1.65	Suskystintos	1.65	Nėra	1.0

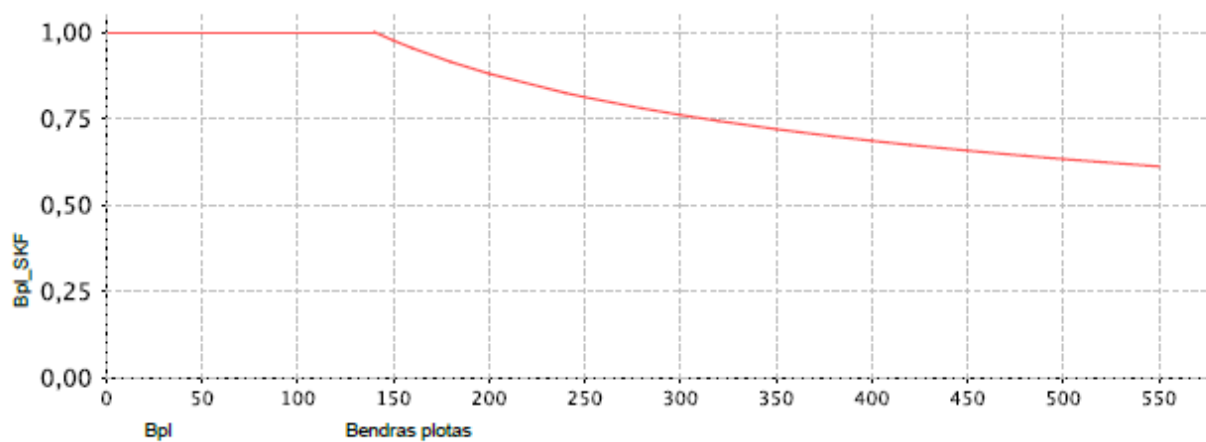
Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.058	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.34	Vietinis nuotekų šalinimas	0.6

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.07	
1996-9999	1.0				

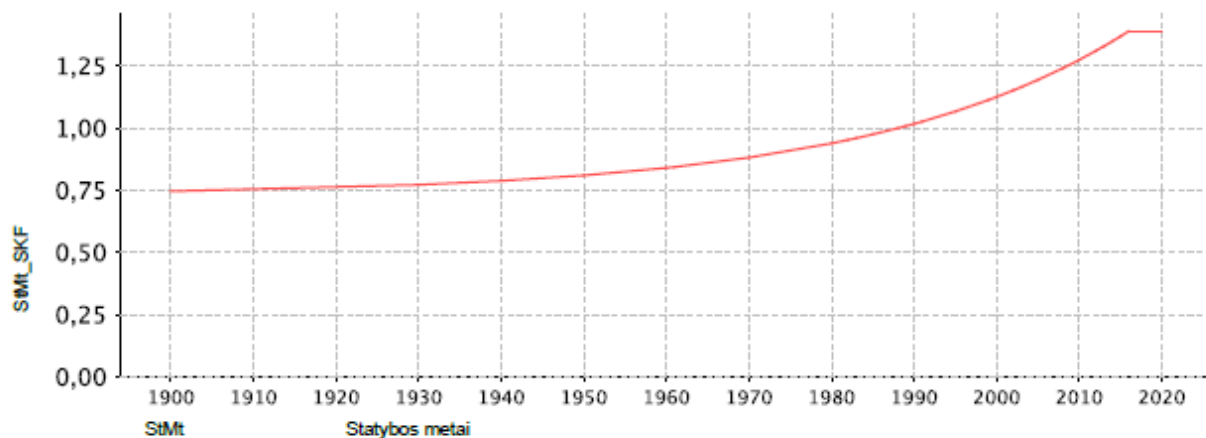
Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.05	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

Vieno-dviejų butų namai



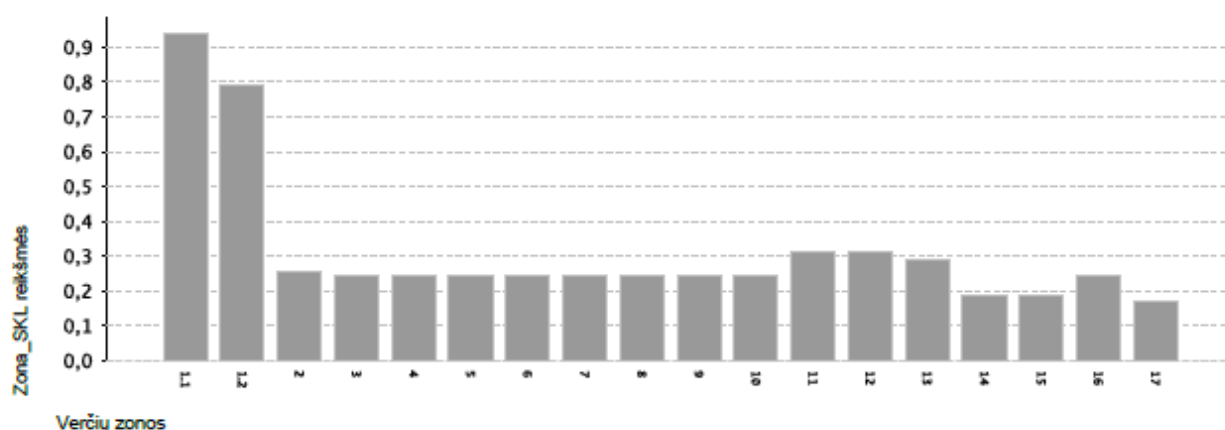
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 13018. $Zona_SKL^{(0,86)} \times Pask_SKL^{(0,09)} \times Sn_SKL^{(0,631)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (1,06)^{RkMt_BIN} \times (1,175)^{Auk11_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,01)} \times StMt_SKF^{(0,72)} \times (217,6 \times Bpl_RKS - 54,5 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.09	
Maitinimo	0.555	Paslaugų	0.555	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.555				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.631	
Akmenbetonis	0.86	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blockeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.928	Medis su karkasu	0.57	Metalas su karkasu	0.81
Molis	0.57	Monolitinis gelžbetonis	0.928	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Rąstai	0.66	Stiklas su karkasu	1.0

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.9	1-99	1.0		

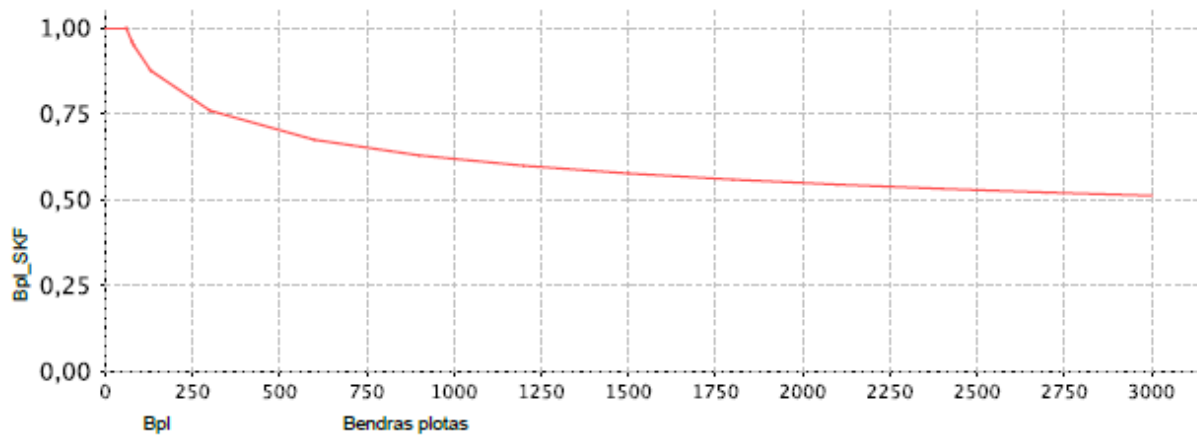
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.06	
1000-1995	0.0	1996-2099	1.0		

Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.175	
1-1	1.0				

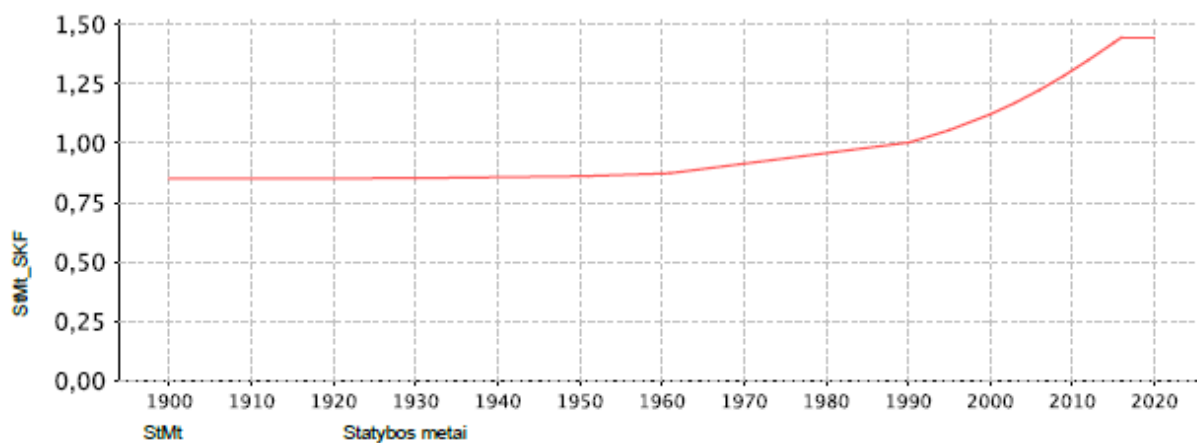
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.01	
----------------	--	---------	--	------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Kupiškio r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)



Statybos metai	StMt_SKF	0.72
----------------	----------	------



5. Vertinimo modeliai pajamų metodu

Kupiškio r. sav.

Administracinė ir gydymo(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 nuomos vertė $\times$ (BnPl - PgPl $\times$ 0,25) $\times$ 12

MokV - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

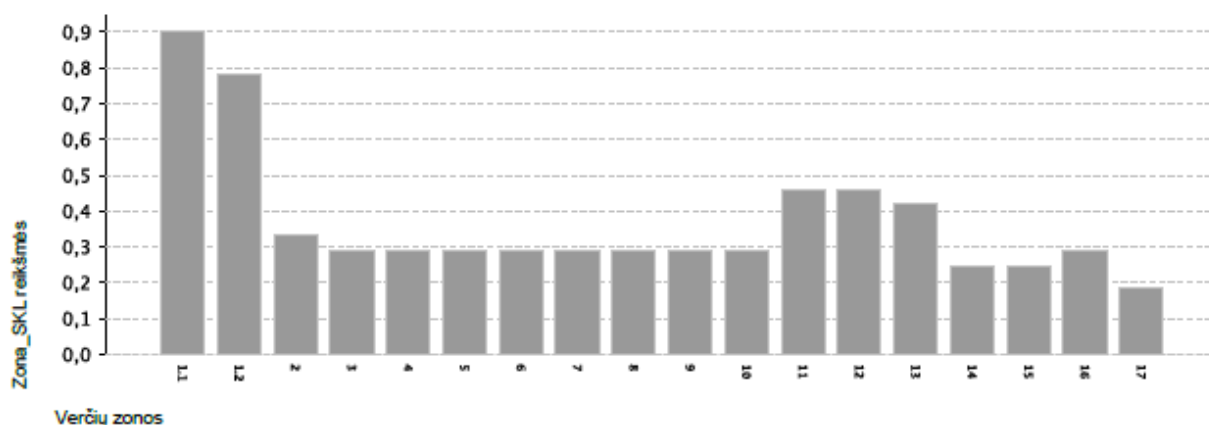
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6136. $Zona_SKL^{(1,001)} \times Sn_SKL^{(0,73)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (1,071)^{BIN} \times Bpl_SKF^{(1,458)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times 2,03$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



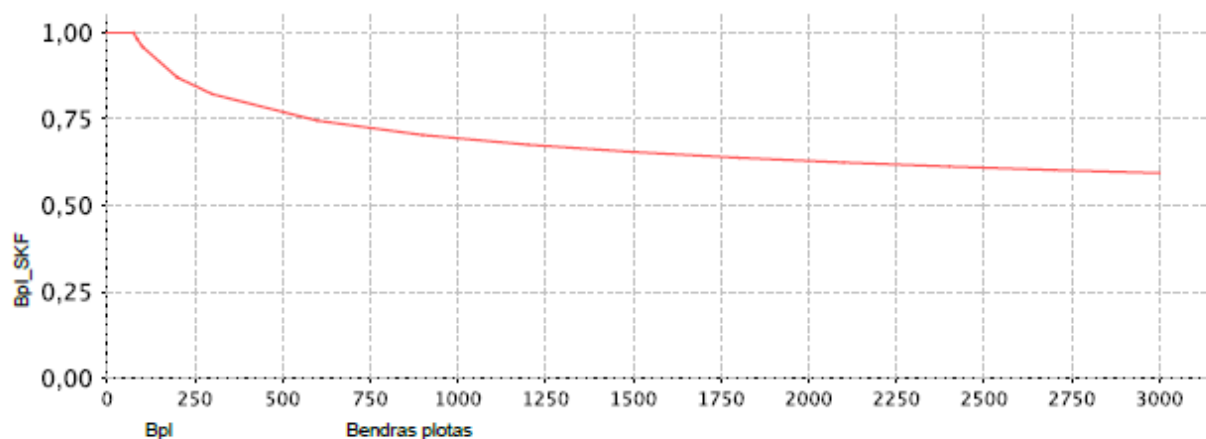
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.73	
Akmenbetonis	0.88	Asbestcementis su karkasu	0.54	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.93	Medis su karkasu	0.64	Metalas su karkasu	0.86
Molis	0.64	Monolitinis gelžbetonis	0.93	Plastikas su karkasu	0.54
Plytos	1.0	Rastai	0.739	Stiklas su karkasu	1.0

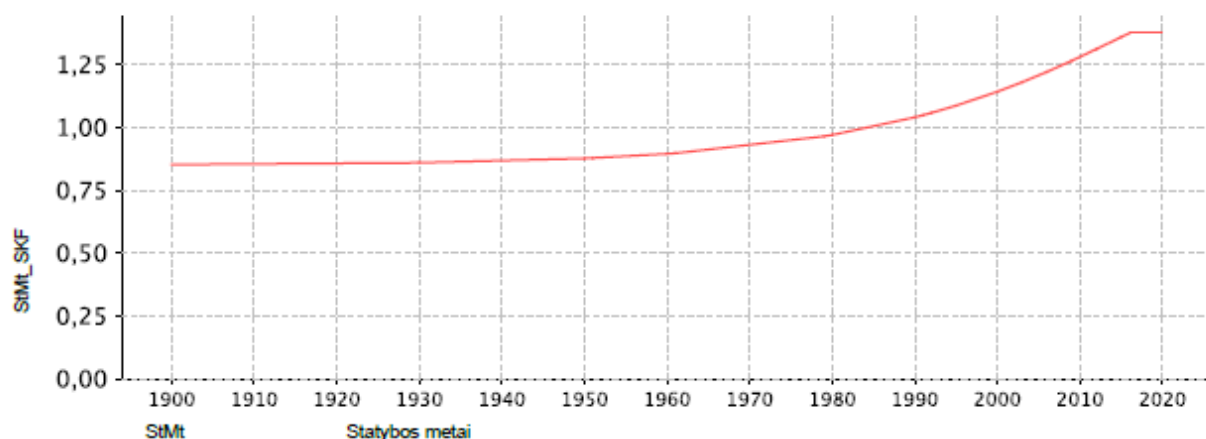
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.85	1-99	1.0		

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.071	
1000-1995	0.0	1996-2099	1.0		

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.458	
----------------	--	---------	--	-------	--



Statybos metai	StMt_SKF	0.9
----------------	----------	-----



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

Vidutinė nuomos vertė $\times (BnPl - PgPl \times 0,25) \times 12$

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

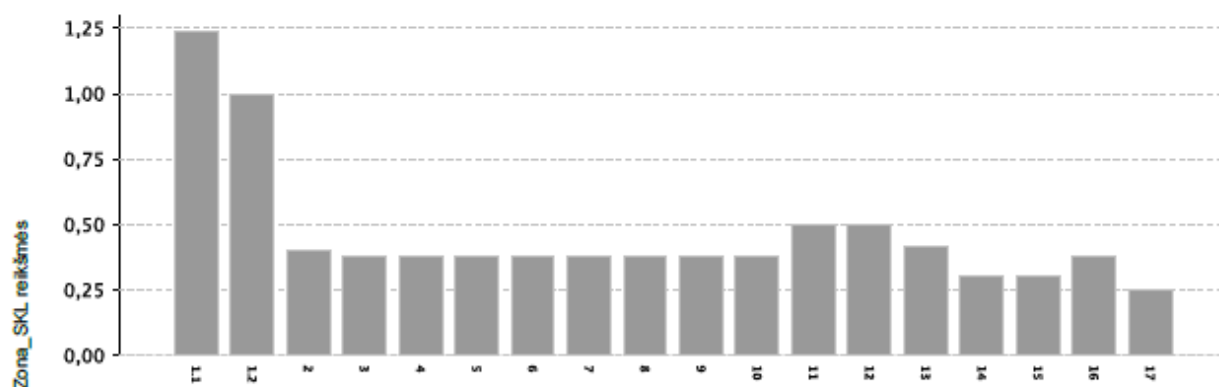
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6137. $Pask_SKL^{(0,09)} \times Zona_SKL^{(0,968)} \times Sn_SKL^{(0,631)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (1,06) \wedge RkMt_BIN \times (1,175) \wedge Auk11_BIN \times Bpl_SKF^{(1,01)} \times StMt_SKF^{(0,72)} \times 2,23$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.09	
Maitinimo	0.555	Paslaugų	0.555	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.555				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.631	
Akmenbetonis	0.86	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.928	Medis su karkasu	0.57	Metalas su karkasu	0.81
Molis	0.57	Monolitinis gelžbetonis	0.928	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Rastai	0.66	Stiklas su karkasu	1.0

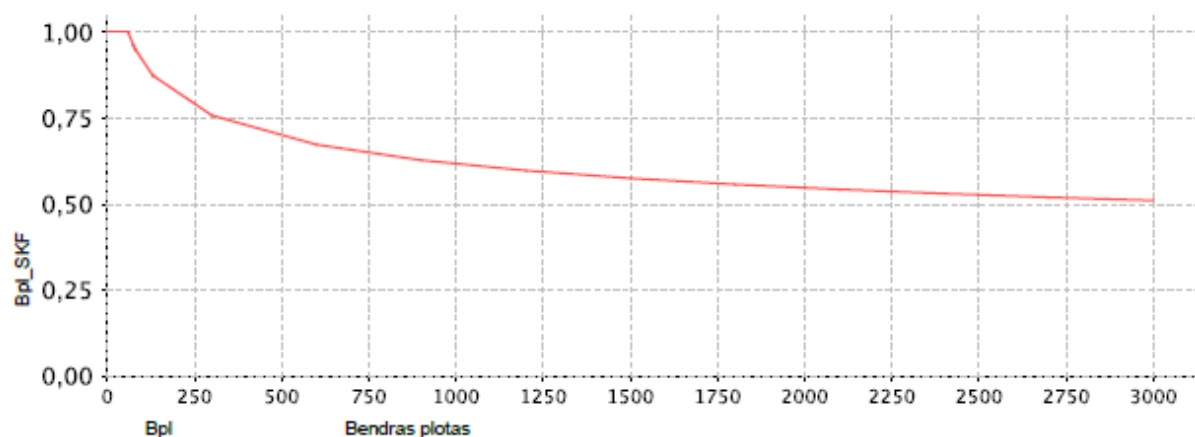
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.9	1-99	1.0		

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.06	
1996-9999	1.0				

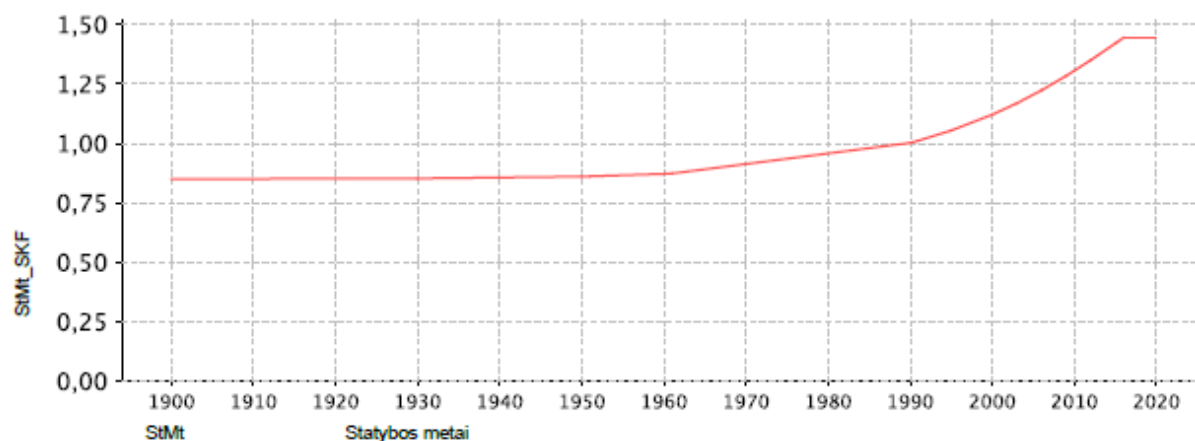
Vieno aukšto arba pirmas	Laipsnis: Auk11_BIN	Pagrindas: 1.175
--------------------------	---------------------	------------------

1-1	1.0
-----	-----

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.01
----------------	---------	------



Statybos metai	StMt_SKF	0.72
----------------	----------	------



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,2
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	1
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	1
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,2
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	1
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	1
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,2
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	1
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	1
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,2
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	1
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	1
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

6. Kupiškio rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo



KUPIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS DĖL 2015 METŲ NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ NUSTATYMO

2014 m. gegužės 29 d. Nr. TS-157
Kupiškis

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsniu, Kupiškio rajono savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a**:

1. Nustatyti 2015 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifą fiziniams ir juridiniams asmenims Kupiškio rajono savivaldybės teritorijoje:

1.1. 1 procento nekilnojamojo turto mokestinės vertės (išskyrus nekilnojamąjį turtą, nurodytą šio sprendimo 1.2 punkte);

1.2. 3 procentų nekilnojamojo turto mokestinės vertės, jei turtas nenaudojamas arba neprižiūrėtas.

2. Taikyti nustatytus mokesčio tarifus apskaičiuojant nekilnojamojo turto mokestį mokesčio mokėtojams nuo 2015 m. sausio 1 d.

3. Apie šį sprendimą paskelbti spaudoje, visą sprendimą – Savivaldybės interneto svetainėje.

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka ir terminais.

Savivaldybės meras

Jonas Jarutis

7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, V skyriumi VĮ Registrų centro Panevėžio filialas nuo 2015 m. rugsėjo 21 d. iki 2015 m. spalio 2 d. pristatė Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2015 m. rugsėjo 8 d. buvo skelbta leidinyje „Kupiškėnų mintys“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas gyventojas. Du gyventojai skambino telefonu.

Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene registravimo žurnalas pridedamas.

Panevėžio filialo direktoriaus pavaduotoja
pavadojanti direktorių



cf
Angelė Jasinskienė

Vertinimo valstybės reikmėms
skyriaus nekilnojamojo turto
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000170)

D. Jakutyte

Diana Jakutytė

Vertinimo valstybės reikmėms
skyriaus nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė, nekilnojamojo
turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001443)

N. Bieliauskienė

Nijolė Bieliauskienė

8. Kupiškio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas

Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Pastabų ir pasiūlymų trumpas aprašymas, jų pateikimas (nepateikimas) raštu	Parašas
	2015-10-06			Viešas svarstymas su visuomene vyko nuo 2015 m. rugsėjo 21 d. iki 2015 m. spalio 2 d. VĮ Registrų centro Panevėžio filiale (P. Puzino 7, Panevėžys), 221 kabinete. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene metu pastabų negauta.	

Panevėžio filialo direktoriaus pavaduotoja
pavaduojanti direktorių



[Signature]

Angelė Jasinskienė

Vertinimo valstybės reikmėms
skyriaus nekilnojamojo turto
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000170)

[Signature]

Diana Jakutytė

Vertinimo valstybės reikmėms
skyriaus nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė, nekilnojamojo
turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001443)

[Signature]

Nijolė Bieliauskienė

9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 punktu, VI Registrų centro Panevėžio filialas 2015-09-08 paprašė Kupiškio rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Kupiškio rajono savivaldybė pastabų nepateikė

Panevėžio filialo direktorius



Vertinimo valstybės reikmėms
skyriaus nekilnojamojo turto
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000170)

Rimantas Sankauskas

Diana Jakutytė

Vertinimo valstybės reikmėms
skyriaus nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė, nekilnojamojo
turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001443)

Nijolė Bieliauskienė

10. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Valstybės įmonei Registrų centras
V. Kudirkos 18-3
LT-03105 Vilnius

2015-11-10 Nr. (14.12-01)-5K-1522360)-6K—

į 2015-10-22 Nr. (1.1.31)S-4911

1508266

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Finansų ministerija, susipažinusi su Valstybės įmonės Registrų centras pateiktais derinti nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų projektais, informuoja, kad pagal kompetenciją esminių pastabų neturi.

Kartu atkreipiame Jūsų dėmesį į tai, kad:

1. tarp Alytaus rajono, Kauno rajono, Panevėžio rajono ir Vilniaus rajono savivaldybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų projektų nėra pateiktos Teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schemos ir Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schemos;

2. Telšių rajono savivaldybės Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivalda ataskaitoje nurodoma, kad per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Telšių rajono savivaldybė pastabų neteikė, tačiau kaip matyti iš pridėamos medžiagos (VĮ Registrų centro Telšių filialas 2015 m. rugsėjo 8 d. paprašė Telšių rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų ir Telšių rajono savivaldybės administracija 2015 m. rugsėjo 23 d. raštu pateikė atsakymą) Telšių rajono savivaldybės administracija atsakymą pateikė per nustatytą terminą, tačiau pastabų neturėjo.

Finansų viceministras

Romualdas Gėgžnas

Ingrida Večerskytė, 239 0284

RC_401 masinio vertinimo_2015 11 09

Biudžetinė įstaiga
Lukiškių g. 2, LT-01512 Vilnius

Tel. (8 5) 239 0000
Faks. (8 5) 279 1481

El. paštas finmin@finmin.lt
<http://www.finmin.lt>

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių
asmenų registre, kodas 288601650