

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



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
ŠIAULIŲ 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: Paukščių takas 2, 78167 Šiauliai, tel. (8 41) 59 82 50, faks. (8 41) 52 48 35, el. p. siauliai@registrucentras.lt
filialo kodas 144126368

**PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA
Nr. ST/2015-65-11**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Pakruojo 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 Šiaulių filialas (įm. k. 144126368)
Vertintojai	Irena Kučinskienė Vigita Nainienė Jurgita Kavaliauskienė

Šiauliai, 2015

TURINYS

1.	IVADAS	4
1.1.	Masinio vertinimo samprata	4
1.2.	Vertinimo atvejis ir panaudojimas	4
1.3.	Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	6
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 PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	9
2.1.	Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	9
2.1.1.	Gyventojų skaičius	10
2.1.2.	Gyventojų migracija	10
2.1.3.	Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija.....	11
2.1.4.	Įmonės	11
2.1.5.	Nedarbo lygis.....	12
2.1.6.	Investicijos.....	12
2.2.	Statinių statistiniai duomenys	13
2.3.	Statistiniai rinkos duomenys	16
3.	NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI	19
4.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU....	21
4.1.	Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą	21
4.2.	Laiko pataisa	24
4.3.	Vietos įtakos įvertinimas	25
4.3.1.	Teorinis-metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas	25
4.3.2.	Zonų aprašymas.....	26
4.3.3.	Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	26
4.4.	Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai	27
4.4.1.	Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	27
4.4.2.	Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai.....	29
4.4.3.	Rinkos modeliavimas	29
4.4.4.	Ekspertinis vertinimas	30
4.5.	Statybos metų įtaka	30
5.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	31
5.1.	Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą	31
5.1.1.	Rinkos duomenų patikra.....	32
5.1.2.	Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija.....	33
5.1.3.	Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra.....	34
5.1.4.	Pakruojo r. sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	34
5.1.5.	Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų pajamų nustatymas	35
5.1.6.	Kapitalizavimo normos nustatymas	36
5.2.	Žemės vertės įtakos koeficientas	38
6.	NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	40
7.	NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS.....	42
7.1.	Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	42

7.1.1.	Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	43
7.1.2.	Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	44
7.2.	Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	46
7.2.1.	Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas:	47
7.2.2.	Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	48
8.	BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	52
9.	LITERATŪROS SĄRAŠAS	53
10.	PRIEDAI.....	55
1.	Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis	56
2.	Užstatymo pastatais intensyvumo schema.....	57
3.	Pastatų išdėstymo pagal sienų medžiagas schema.....	58
4.	Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu	59
5.	Vertinimo modeliai pajamų metodu	91
6.	Pakruojo rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo	97
7.	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita	98
8.	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas.....	99
9.	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita.....	101
10.	Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.....	102

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 įgyvendindamas 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 vidutinės 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 sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 9 d.). Masinis vertinimas, kurio rezultatas - vertės apskaičiavimo modelis (formulė), imituojantis paklausos ir pasiūlos faktorių veikimą didelėje teritorijoje, leidžia per 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 2011 m. 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) mokestinių 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 teisinei 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 piniginių 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 piniginių 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 piniginių 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 naudojimąsi 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 naudojimąsi 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, jo buvimo vieta

Pakruojo 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 Šiaulių filialo, kodas 144126368, Paukščių takas 2, 78161 Šiauliai. tel. (8 ~ 41) 59 82 51, faks. (8 ~ 41) 52 48 35, el. p. siauliai@registrucentras.lt, turto vertintojai:

Irena Kučinskienė, VĮ Registrų centro Šiaulių filialo Nekilnojamojo turto kadastro ir registro skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000008);

Vigita Nainienė, VĮ Registrų centro Šiaulių filialo Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001227);

Jurgita Kavaliauskienė, VĮ Registrų centro Šiaulių filialo Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001071).

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 vertinimą panaudota 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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.	Pakruojo 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. Gloudemans, masinio vertinimo ekspertas, JAV.
 Jane H. Malme, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;
 Knut Mattsson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Švedija;
 Anders Muller, Nekilnojamojo turto mokesčių ekspertas, Danija;
 Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Suomija;
 Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Estija;
 Joan Youngman, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;
 Richard D. Ward, nekilnojamojo turto kompiuterizuoto masinio vertinimo konsultantas, JAV.

1.6. Vertinimo data

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 PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

Pakruojo rajono savivaldybė yra šiaurės rytinėje Šiaulių apskrities dalyje, prie Latvijos sienos. Šiaurėje rajonas ribojasi su Latvijos pasieniu, rytuose – su Pasvalio bei Panevėžio rajonais, pietuose – su Radviliškio, o vakaruose – su Šiaulių ir Joniškio rajonais (Pav. 2.1.1).

Pakruojo rajono savivaldybės plotas – 1 316 kv. km (15,4 % apskrities ploto). Savivaldybėje yra 2 miestai – Linkuva ir Pakruojis, ir 5 miesteliai – Klovainiai, Lygumai, Pašvitinys, Rozalimas ir Žeimelis. Administracinis savivaldybės centras – Pakruojis, minimas nuo 1565 m. Rajonas suskirstytas į aštuonias seniūnijas: Guostagalio, Klovainių, Linkuvos, Lygumų, Pakruojo, Pašvitinio, Rozalimo bei Žeimelio.

Didžiąją dalį užima Žiemgalos ir Mūšos-Nemunėlio žemumos. Yra 2 valstybės saugomi parkai. Teka Mūša su intakais Kruoja, Daugyvenė, Šiladžiu. Yra 9 tvenkiniai. Miškų nedaug, didesni – Rozalimo, Gedžiūnų, Pakruojo, Klusiškių. Auga eglynai, beržynai, drebulynai. Žemės ūkio naudmenos sudaro 71,4 %, miškai – 19,5 %, keliai – 1,6 %, užstatyta teritorija – 2,3 %, vandenys – 2 %, kita žemė – 3,1 %.

Rajono ūkyje vyrauja smulkios įmonės, gaminančios duonos ir pyrago gaminius, linų pluoštą, medienos, keramikos gaminius, dolomitinę skaldą. Dirvožemiai palankūs įvairioms žemės ūkio kultūroms auginti. Tai svarbus žemės ūkio ir statybinių medžiagų gamybos rajonas. Viena iš pagrindinių prielaidų efektyviai funkcionuoti Pakruojo rajono ekonomikai yra smulkios ir vidutinės verslo įmonės, todėl rajone didelis dėmesys skiriamas smulkių ir vidutinių įmonių veiklos skatinimui, pažangaus žemės ūkio kūrimui bei turizmo plėtojimui.

Svarbūs kultūros paminklai yra Linkuvos Švč. Marijos Mergelės Škaplierinės bažnyčia ir buvusio vienuolyno pastatų ansamblis, Triškonių koplytėlė, dviejų smuklių kompleksas Žeimelyje. Išliko Pakruojo dvaro sodyba.¹



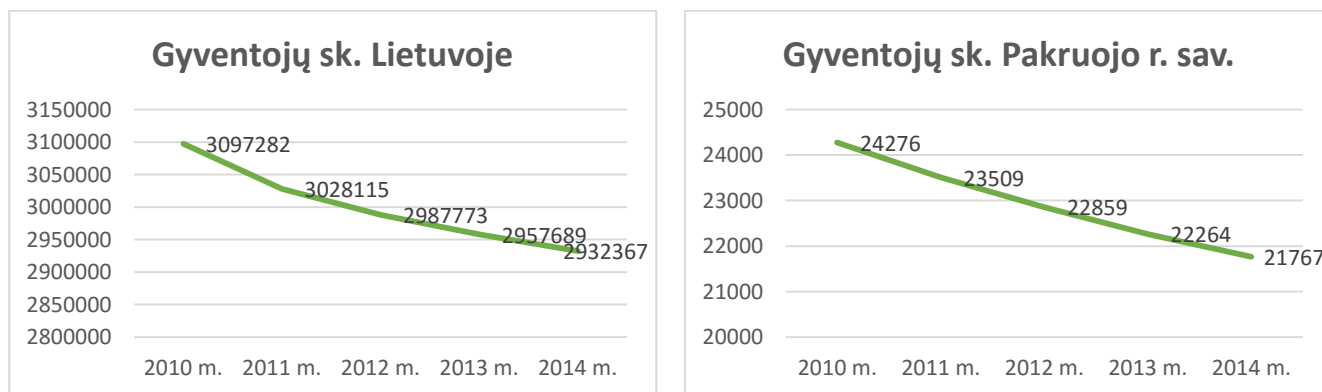
2.1.1 pav. Pakruojo rajono savivaldybės geografinė vieta²

¹ Lietuvos regionų portretas [interaktyvus]. Vilnius, 2008. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <http://regionai.stat.gov.lt/lt/siauliu_apskritis/pakruojo_rajono_savivaldybe.html>.

² Teritorijos administracinis suskirstymas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-08-07]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/regionine-statistika-pagal-statistikos-sritis>>.

2.1.1. Gyventojų skaičius

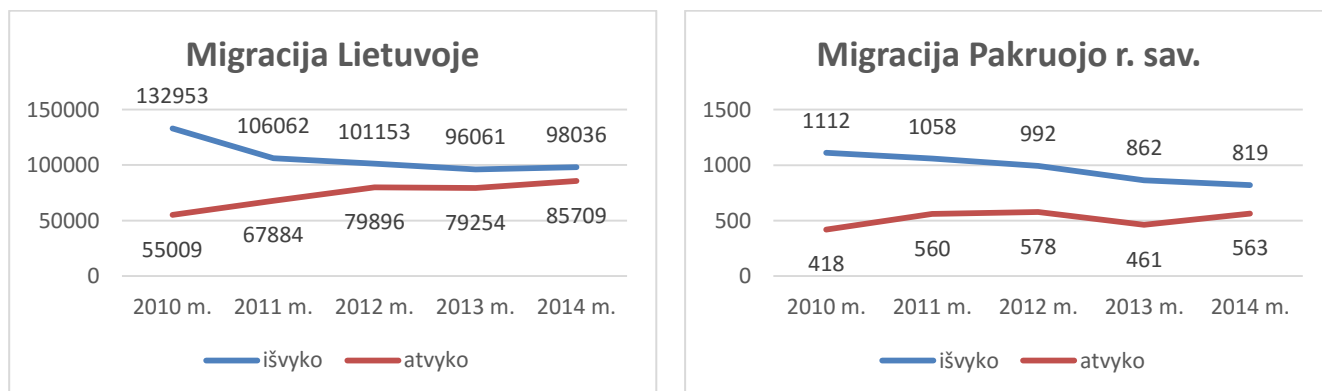
Pakruojo rajono savivaldybės gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t. y. gyventojų skaičius nuolat mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Lietuvoje nuo 2010 iki šių metų gyventojų skaičius sumažėjo beveik 165 tūkstančiais (5,32 proc.), o Pakruojo rajono savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus gyventojų sumažėjo 10,34 proc., t. y. 2509 gyventojais.



2.1.1.1 pav. Vidutinis gyventojų skaičius³

Statistikos departamento duomenimis 2015 m. pradžioje Pakruojo mieste gyveno 4,896 tūkst. gyventojų, kurie sudarė 23 proc. Pakruojo rajono savivaldybės gyventojų. 2015 m. pradžioje savivaldybėje iš viso gyveno 21,555 tūkst. gyventojų, iš jų: mieste – 6,286 tūkst. (29 proc.), kaimiškoje savivaldybės dalyje – 15,269 tūkst. gyventojų (71 proc.). Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Pakruojo rajone 2015 m. pradžioje sudarė 60,05 proc.⁴

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,

³ Vidutinis metinis gyventojų skaičius. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=e807e790-4522-45b4-b63b-4efb2f9e0f52>>.

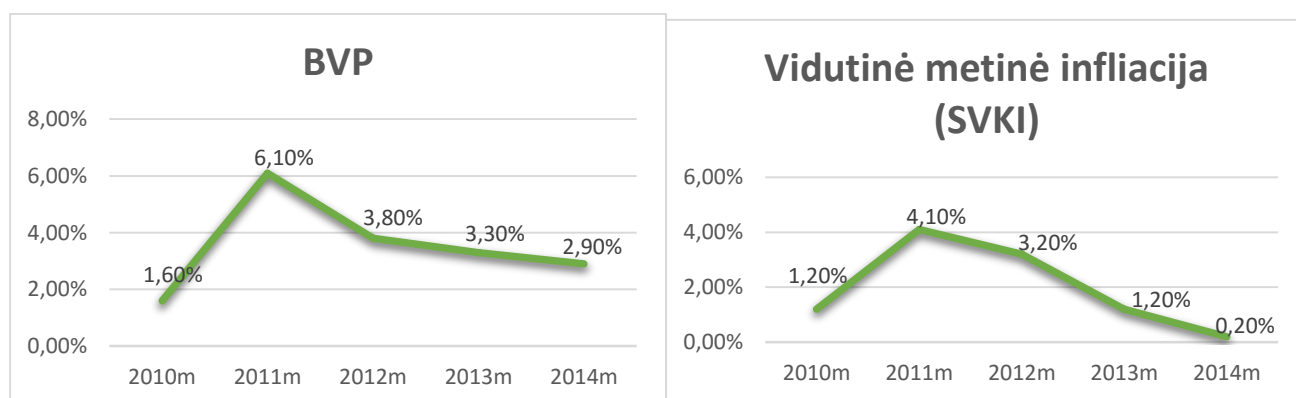
⁴ Gyventojų skaičius metų pradžioje. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=50b637ec-4d25-4b35-bf04-1b3f4e59e5d1>>.

⁵ Gyventojų migracija. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?id=1225&status=A>>.

todėl savo išvykimą iš Lietuvos į užsienio valstybę deklaravo ir ankstesniais metais išvykę emigrantai. Tada emigrantų skaičius Lietuvoje siekė atitinkamai 132 953 ir 106 062, o Pakruojo r. sav. – 1112 ir 1058. Po 2011 metų emigracijos mastai po truputį mažėjo ir 2014 metais iš Lietuvos išvyko 98 036, iš Pakruojo r. sav. – 819 žmonės. Atsigaunant Lietuvos ekonomikai didėja imigrantų skaičius. 2010 metais į Lietuvą jų atvyko 55009, į Pakruojo r. sav. – 418, o jau 2014 į Lietuvą atvyko 85709, į Pakruojo r. sav. – 563 žmonės.

2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

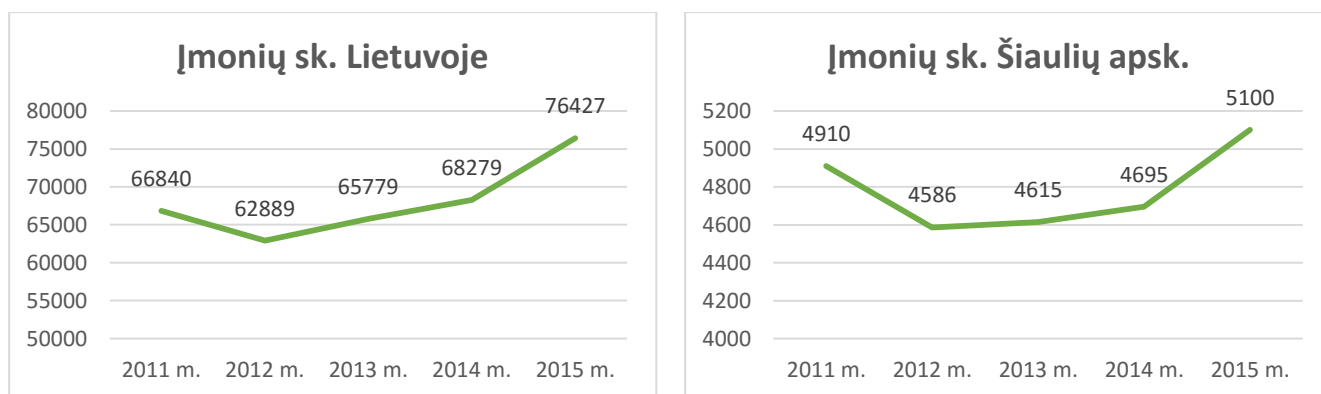
Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2014 metais augo 2,9 %. Tais metais nustatytos Rusijos sankcijos Europos Sąjungos gamintojams paveikė BVP augimą, tačiau ne taip smarkiai, kaip tikėtasi. Nuosekliai gerėjanti vidaus rinkos būklė sušvelnino makroekonominę smūgį. Lietuvos statistikos departamento pranešime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



2.1.3.1. pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁶

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

2.1.4. Įmonės



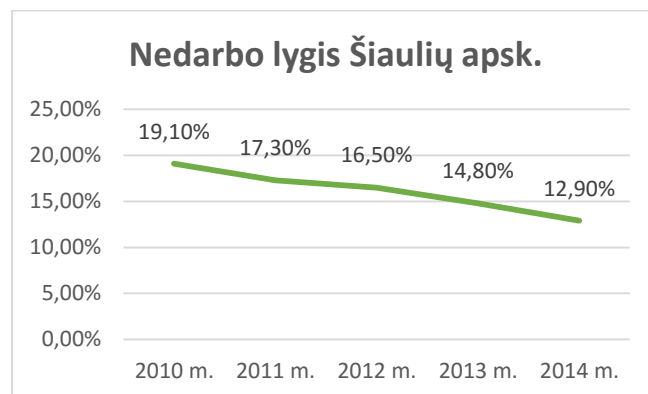
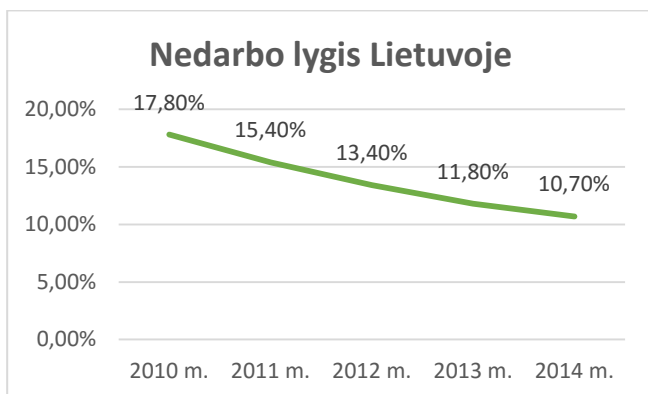
2.1.4.1 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje⁷

⁶ BVP vienam gyventojui, to meto kainomis. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-08-13]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize/?hash=0de7b889-bcf1-44e9-a754-7691de33b5c3&portletFormName=visualization>>.

⁷ Veikiančių įmonių skaičius. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?id=2772&status=A>>.

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. Analogiška tendencija stebima ir Šiaulių apskrityje: 2012 metų pradžioje apskrityje veikė 4586 įmonės, o 2015 metų pradžioje – jau 5100. 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.

2.1.5. Nedarbo lygis



2.1.5.1 pav. Nedarbo lygis⁸

Lietuvoje aktuali išlieka nedarbo problema. Sparčiai išaugęs nedarbas krizės metu, nuo 2010 metų mažėja, tačiau pažanga šioje srityje yra gana lėta. Lietuvoje per penkerius metus jis nukrito nuo 17,8 % iki 10,7 %, Šiaulių apskrityje – nuo 19,1 % iki 12,9 %. Tikimasi, kad jis vis dar toliau mažės, tačiau greičiausiai nepasieks prieškrizinės būklės.

2.1.6. Investicijos



2.1.6.1 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui⁹



2.1.6.2 pav. Materialinės investicijos, tenkančios vienam gyventojui¹⁰

Statistikos departamento duomenimis tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, tiek Lietuvoje, tiek Šiaulių apskrityje bei Pakruojo r. savivaldybėje auga. Tačiau palyginus Lietuvos Respublikos ir Pakruojo r. savivaldybės investicijų vidurkius stebimas didelis skirtumas.

⁸ Nedarbo lygis. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a8420233-67f0-4115-a703-8934c8263e54>>.

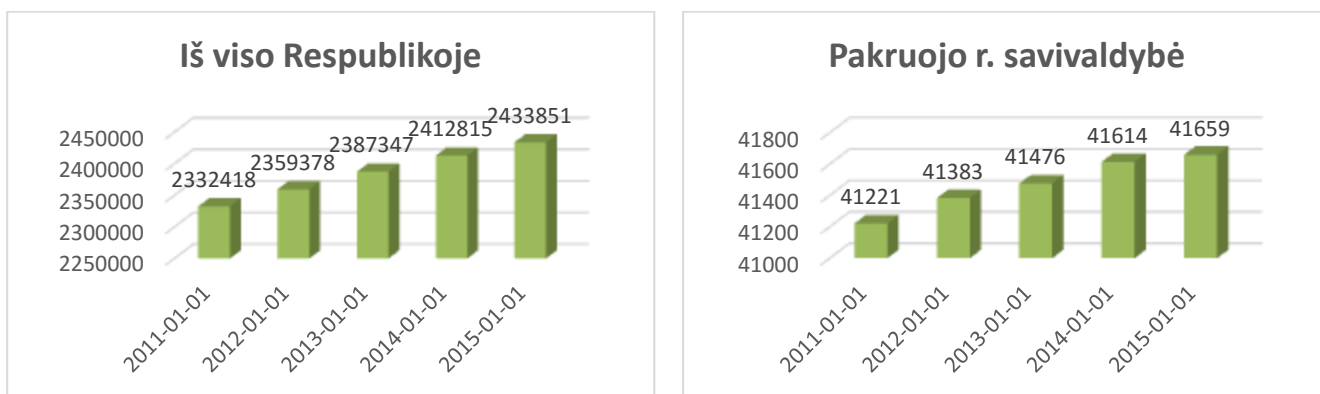
⁹ Tiesioginės užsienio investicijos. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=64aa7dea-ab38-4fd6-90e0-34a081bea429>>.

¹⁰ Materialinės investicijos. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015 [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=8ee17dfc-6d2a-499d-8311-e2542a29c2d0>>.

Vienam Pakruojo r. savivaldybės gyventojui 2013 metų pabaigos duomenimis teko 1616 Eur, kai šalies vidurkis tuo pačiu laikotarpiu siekė 4321 Eur. Skirtumas tarp tiesioginių užsienio investicijų, tenkančių vienam gyventojui, Lietuvos Respublikoje ir Pakruojo r. savivaldybėje kiekvienais metais didėjo: jei 2009 m. pabaigoje jis siekė 1743 Eur, tai 2013 m. pabaigoje – jau 2615 Eur. Statistikos departamento duomenimis 2013 metų pabaigoje Pakruojo r. savivaldybėje tiesioginės užsienio investicijos sudarė 35,52 mln. eurų, tai yra 0,28 proc. visų Lietuvos Respublikoje pritrauktų investicijų. Tai vienas geresnių rodiklių Šiaulių apskrityje.

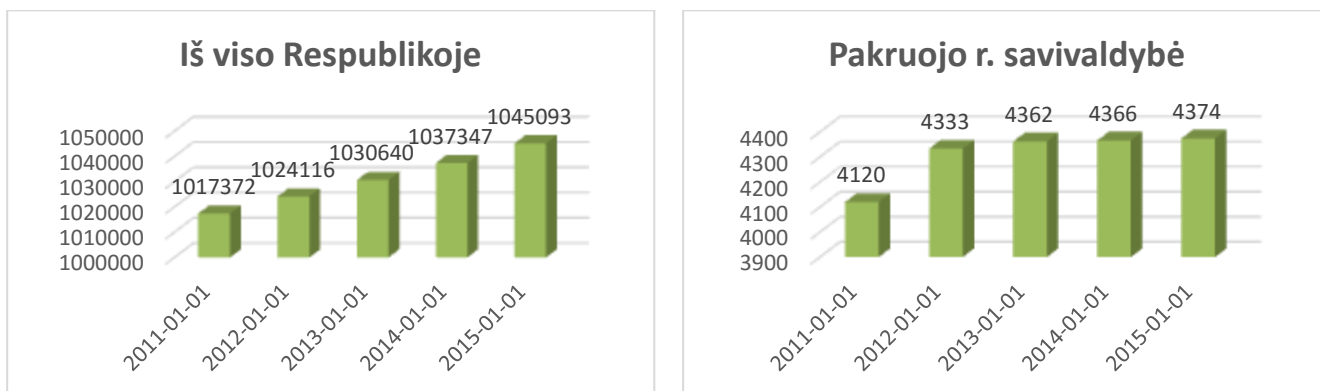
Materialinės investicijos, tenkančios vienam gyventojui, šalyje irgi didėjo: nuo 1341 Eur (2010 m.) iki 1742 Eur (2013 m.). Šiaulių apskrityje ir Pakruojo r. savivaldybėje materialinės investicijos 2009-2013 metų laikotarpiu svyruoja. Po 2011 m. investicijų šuolio, kuomet materialinės investicijos, tenkančios vienam Pakruojo r. gyventojui, nedaug atsiliko nuo Lietuvos Respublikos vidurkio ir pasiekė 1163 Eur, 2012 m. stebimas 10,6 proc. jų mažėjimas. 2013 metais materialinės investicijos taip pat neviršijo šalies vidurkio (1742 Eur gyventojui), buvo mažesnės nei apskrities ir siekė 1185 Eur vienam gyventojui. Ataskaitos surašymo metu Lietuvos statistikos departamento interneto puslapyje duomenys apie tiesiogines užsienio ir materialines investicijas Pakruojo rajono savivaldybėje 2014 metais nebuvo pateikti.

2.2. Statinių statistiniai duomenys



2.2.1 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika¹¹

Registrų centro duomenimis per paskutinius penkerius metus Lietuvoje įregistruotų statinių skaičius pastoviai didėja. 2015 metų sausio mėnesį įregistruotų statinių skaičius buvo 0,87 % didesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais. Daugiausiai statinių buvo įregistruota per 2012 metus. Tada pokytis siekė 1,19 %. 2015 metų sausio mėnesį įregistruotų statinių skaičius Pakruojo r. savivaldybėje buvo 0,11 % didesnis, nei tuo pačiu metu 2014 metais.

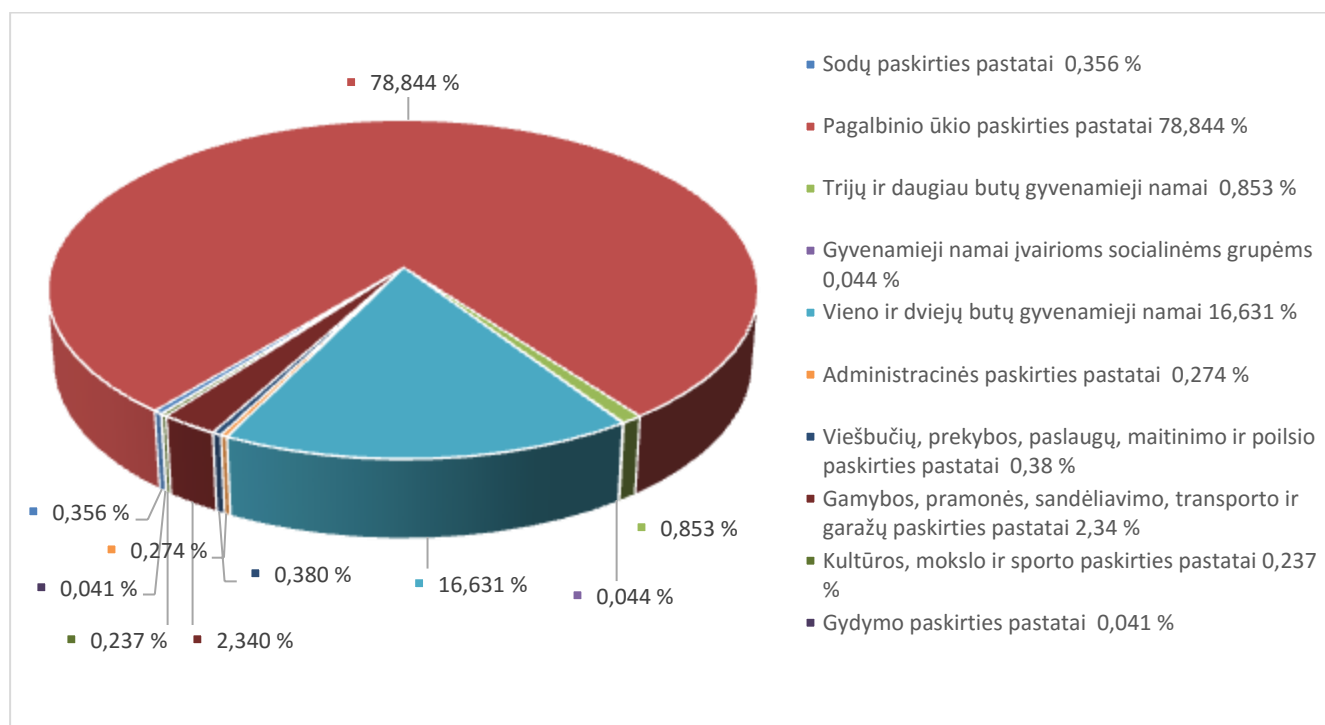


2.2.2 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹²

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

¹² Ibid.

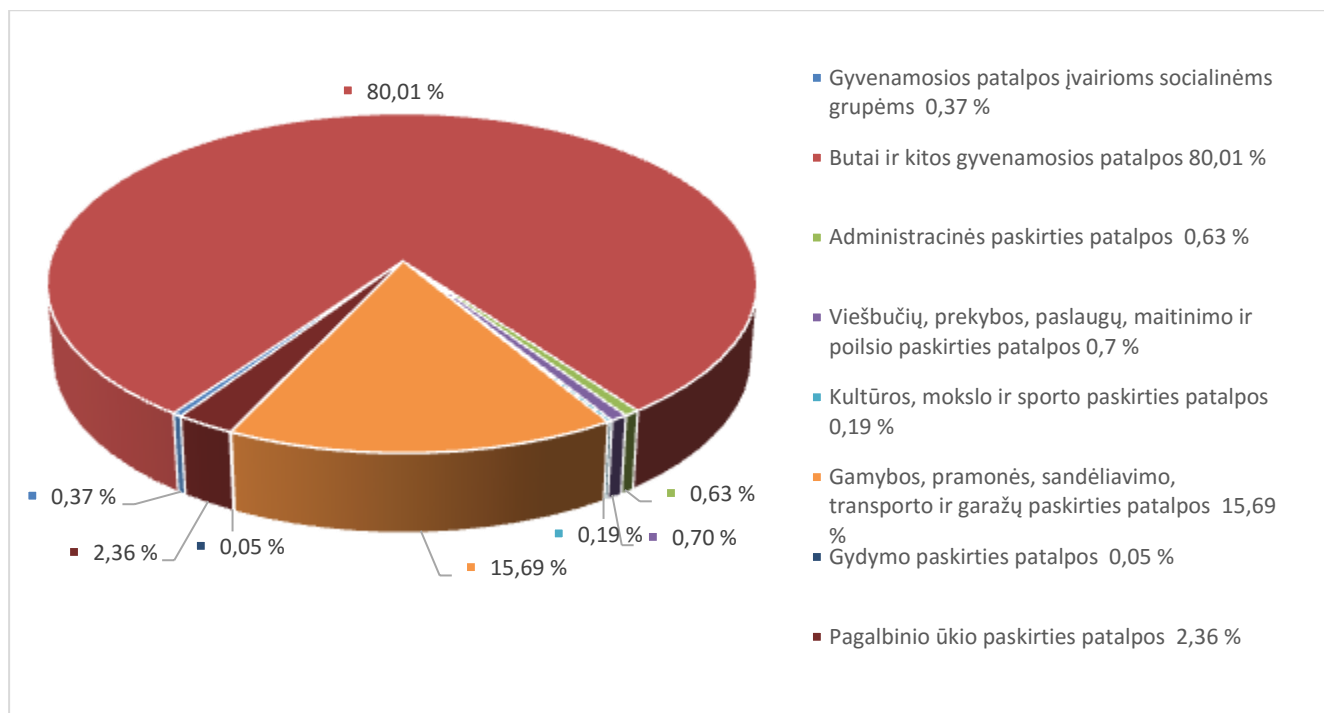
Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kas metus pastoviai didėja ~0,65 %. Per 2014 metus statinių skaičius padidėjo 0,75 %, o per 2010 metus šis pokytis buvo mažiausias ir siekė 0,59 %. Per 2014 metus statinių skaičius Pakruojo r. savivaldybėje padidėjo 0,18 %.



2.2.3 pav. Pastatų pasiskirstymas Pakruojo rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹³

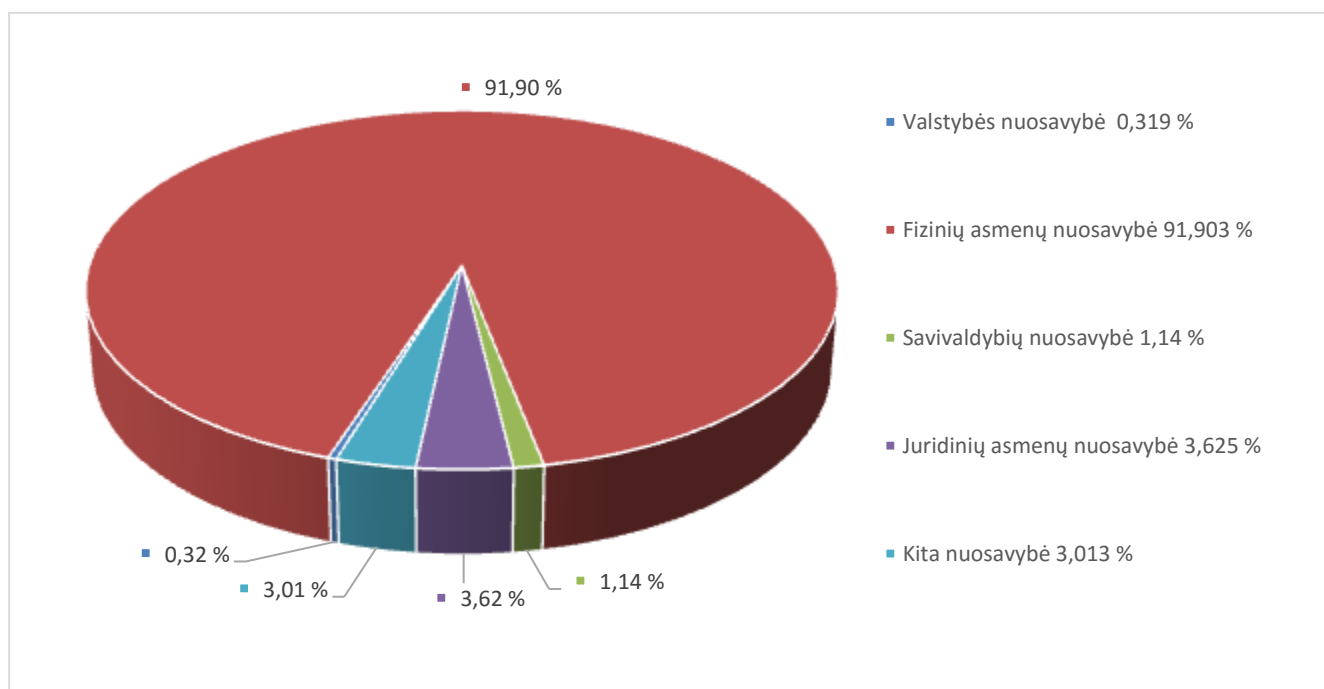
Pakruojo rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 32546, mažiausiai įregistruota gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms – 18, gydymo paskirties pastatų – 17. 1-2 butų gyvenamųjų namų įregistruota 6865, gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 966, trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų – 352, sodų paskirties pastatų – 147, viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 157, administracinės paskirties pastatų – 113, kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 98.

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



2.2.4 pav. Patalpų pasiskirstymas Pakruojis rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹⁴

Pakruojis rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia buvo įregistruota butų ir gyvenamųjų patalpų – 3422, mažiausiai įregistruota gydymo paskirties patalpų – tik 2. Gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 671, pagalbinio ūkio paskirties patalpų – 101, viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 30, administracinės paskirties patalpų – 27, gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 16, kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpų – 8.

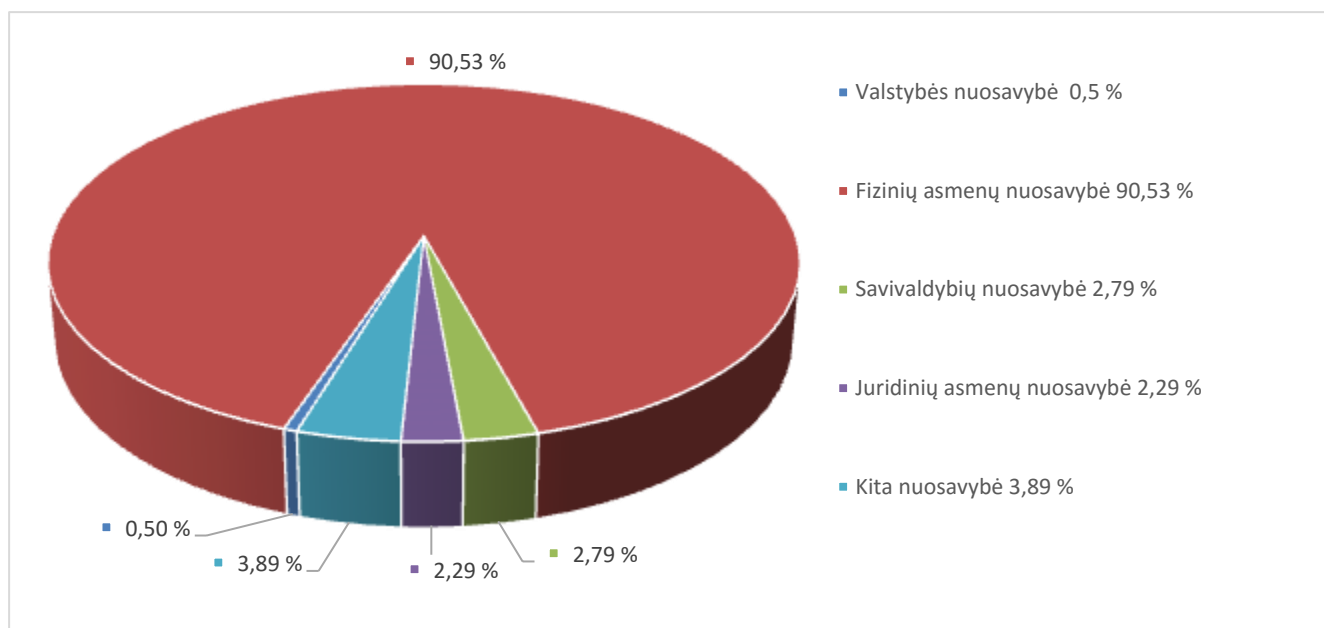


2.2.5 pav. Pastatų pasiskirstymas Pakruojis rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d.¹⁵

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

¹⁵ Ibid.

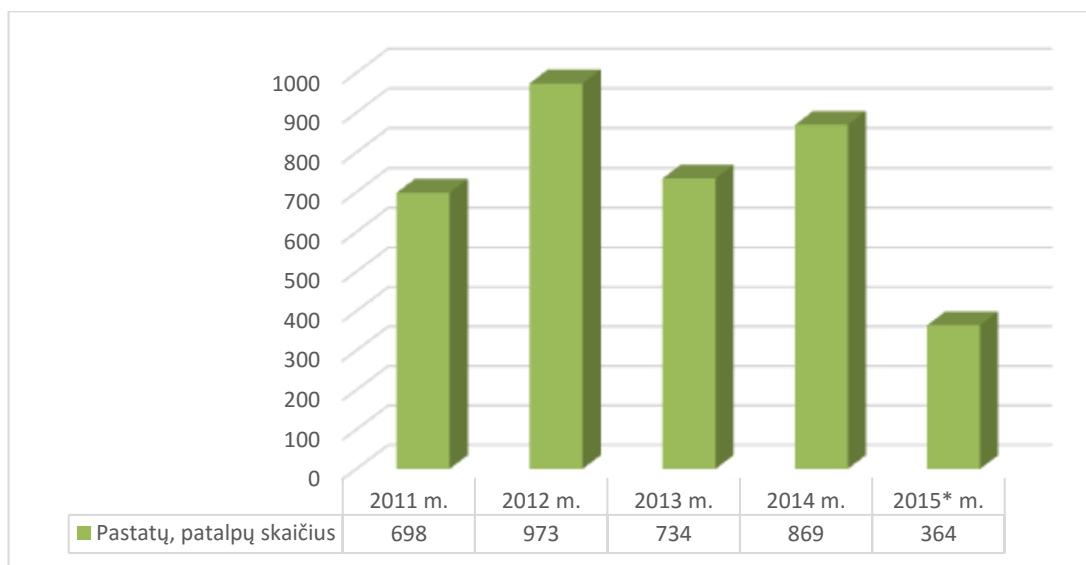
Pakruojo rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į pastatus 2015 m. sausio 1 d. daugiausia buvo įregistruota fizinių asmenų nuosavybės – 38286 pastatai. Taip pat gana daug įregistruota juridinių asmenų nuosavybės pastatų – 1510. Mažiausiai įregistruota savivaldybės ir valstybės nuosavybės – atitinkamai po 475 ir 133 pastatus. Taip pat įregistruota 3,013 % kitos nuosavybės pastatų, t. y. 1255.



2.2.6 pav. Patalpų pasiskirstymas Pakruojo rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.¹⁶

Pakruojo rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į patalpas 2015 m. sausio 1 d. daugiausia buvo įregistruota fizinių asmenų nuosavybės – 3960 patalpų, mažiausiai įregistruota valstybės nuosavybės – 22 patalpos. Taip pat įregistruota juridinių asmenų ir savivaldybės nuosavybių patalpų, atitinkamai 100 ir 122. Kitos nuosavybės patalpų buvo 170.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys

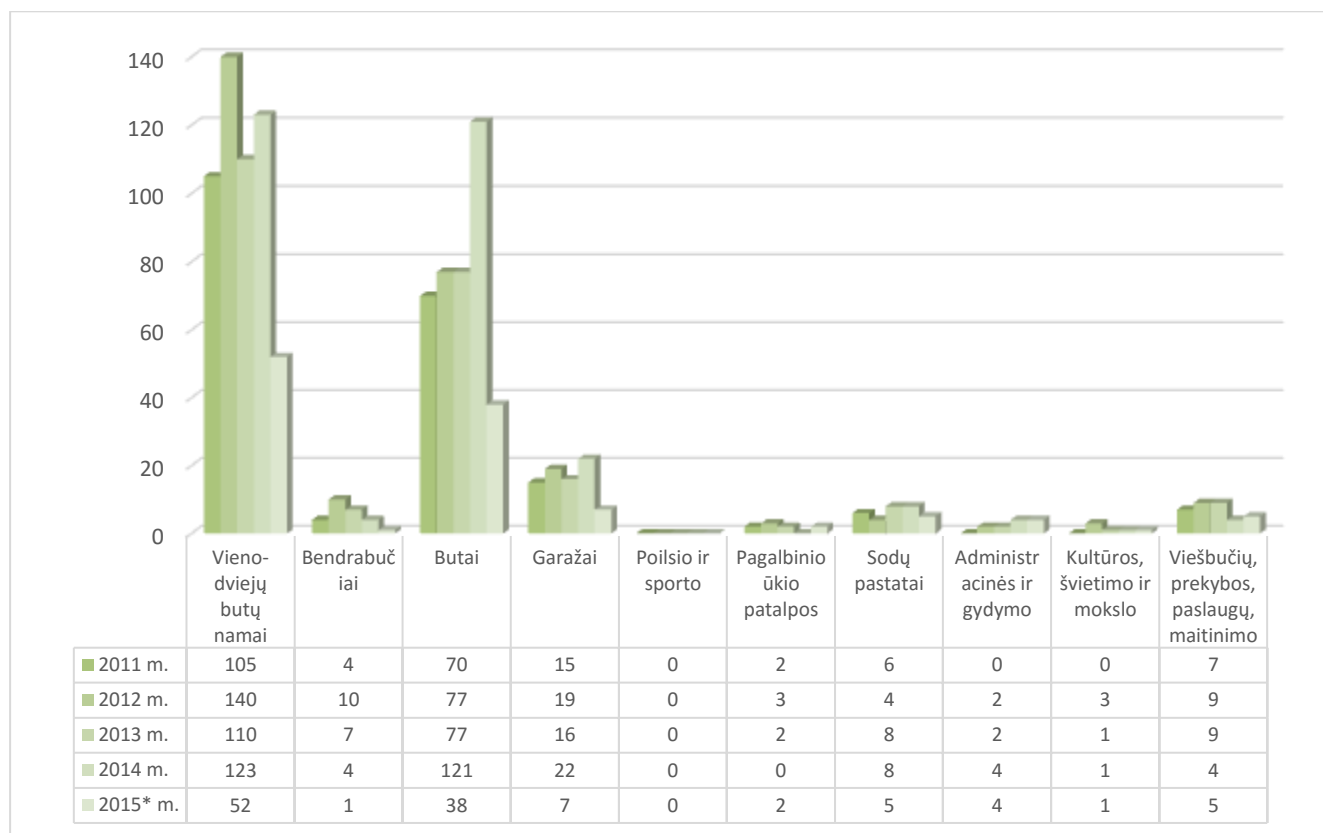


2.2.7 pav. 2011–2015* m. Pakruojo rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius¹⁷

¹⁶ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

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

Pakruojo rajono savivaldybėje 2012 ir 2014 m. pastebima pastatų ir patalpų pardavimų didėjimo tendencija. Pardavimai kilo nevienodai: 2012 metais – 39 %, 2014 m. – 18 %. 2013 m. stebimas 25 % sandorių skaičiaus mažėjimas. 2015 metais, per pirmus septynis mėnesius, buvo įregistruota 364 sandoriai, t. y. apie 42 % 2014 metais įregistruotų sandorių.



2.2.8 pav. 2011–2015* m. Pakruojo rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes¹⁸

Aktyviausia Pakruojo rajono savivaldybėje yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka (atmetus pagalbinio ūkio pastatus). Butų pirkimo-pardavimo sandorių pernai Nekilnojamojo turto registre buvo užfiksuota 121 ir tai sudarė apie 13,9 proc. visų sandorių, gyvenamųjų namų 2014 metais parduota 123, tai sudarė apie 14,2 proc. visų parduotų pastatų ir patalpų 2014 metais. Per septynis šių metų mėnesius užfiksuoti 38 butų (39,7 proc. mažiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu) ir 52 gyvenamųjų namų pirkimo-pardavimo sandoriai (13,3 proc. mažiau nei pernai tuo pačiu laikotarpiu).

Gyvenamųjų patalpų bendrabučiuose pirkimo-pardavimo sandorių 2011 metais buvo užfiksuota 4, 2012 metais – 10, 2013 metais – 7, 2014 metais – 4, o per septynis šių metų mėnesius – 1.

Sodų pastatų pirkimo-pardavimo sandorių per 2011 metus užfiksuota 6, 2012 metais – 4, 2013 metais – 8, 2014 metais – 8, o per septynis šių metų mėnesius – 5.

2011 metais užfiksuoti 7 viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamojo turto objektų pardavimai, tai sudarė 1,00 proc. visų pirkimo-pardavimo sandorių, 2012 metais įregistruoti 9 komercinio turto sandoriai, tai sudarė 0,93 proc. visų pirkimo-pardavimo sandorių, 2013 metais įregistruoti 9 komercinio turto sandoriai, tai sudarė 1,23 proc. visų pirkimo-pardavimo sandorių, 2014 metais įregistruoti 4 komercinio turto sandoriai, tai sudarė 0,46 proc. visų pirkimo-pardavimo sandorių. Per septynis šių metų mėnesius užfiksuoti 5 viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamojo turto objektų pardavimų, tai sudarė 1,37 proc. visų 2015 metų septynių mėnesių pardavimų.

¹⁷ VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė.

¹⁸ VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė. 2011–2015* m. Pakruojo rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio pastatų.

Administracinės ir gydymo paskirčių pastatų ir patalpų sandorių 2011 metais neįregistruota, 2012 metais įregistruota 2 (0,21 proc. visų sandorių), 2013 metais – 2 (0,27 proc. visų sandorių), 2014 metais – 4 (0,46 proc. visų sandorių), per septynis šių metų mėnesius įregistruoti 4 administracinės bei gydymo paskirčių nekilnojamojo turto sandoriai (1,10 proc. visų sandorių).

Garažų patalpų ir pastatų sandorių per 2011 metus užfiksuota 15, 2012 metais – 19, 2013 metais – 16, 2014 metais – 22, o per septynis šių metų mėnesius – 7.

2012 metais užfiksuoti 3 kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamojo turto objektų pardavimai, 2013 metais – 1, 2014 metais – 1, per septynis šių metų mėnesius užregistruotas 1 pirkimas-pardavimas, o 2011 metais šių paskirčių nekilnojamojo turto pardavimų neužfiksuota. Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamojo turto pirkimų-pardavimų nagrinėjamu laikotarpiu neįregistruota.

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.) Gyvenamoji (2 butų past.)	Vieno-dviejų butų namai	Lyginamasis metodas
2.	Gyvenamoji (3 ir daugiau butų) Gyvenamoji (butų)	Butai	Lyginamasis metodas
3.	Gyvenamoji (iv. soc. grupių) Gyvenamoji (gyvenamųjų patalpų)	Bendrabučiai	Lyginamasis metodas
4.	Viešbučių Prekybos Paslaugų Maitinimo	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
5.	Administracinė Gydymo	Administracinė ir gydymo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
6.	Garažų	Garažų	Lyginamasis metodas
7.	Kultūros, švietimo Mokslo	Kultūros, švietimo ir mokslo	Lyginamasis metodas
8.	Poilsio Sporto	Poilsio ir sporto	Lyginamasis metodas
9.	Kita (sodų)	Sodų pastatai	Lyginamasis metodas
10.	Pagalbinio ūkio Kita (pagalbinio ūkio)	Pagalbinio ūkio	Lyginamasis metodas

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 vertinimu 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 tikėtiną 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 rinkos 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, turinčius įtakos pastato ilgalaikiam ekonomiškam naudojimui. Kapitalizavimo normos dydis gali būti nustatomas keliais būdais. Paprasčiausias ir tiksliausias iš jų yra kapitalizavimo normos dydžio nustatymas, remiantis rinkos duomenimis – 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 vertinimu 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.

Nekilnojamas 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 eksploataavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse.

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 metodą

Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse 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 pagalbiniai duomenys. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, 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. 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.

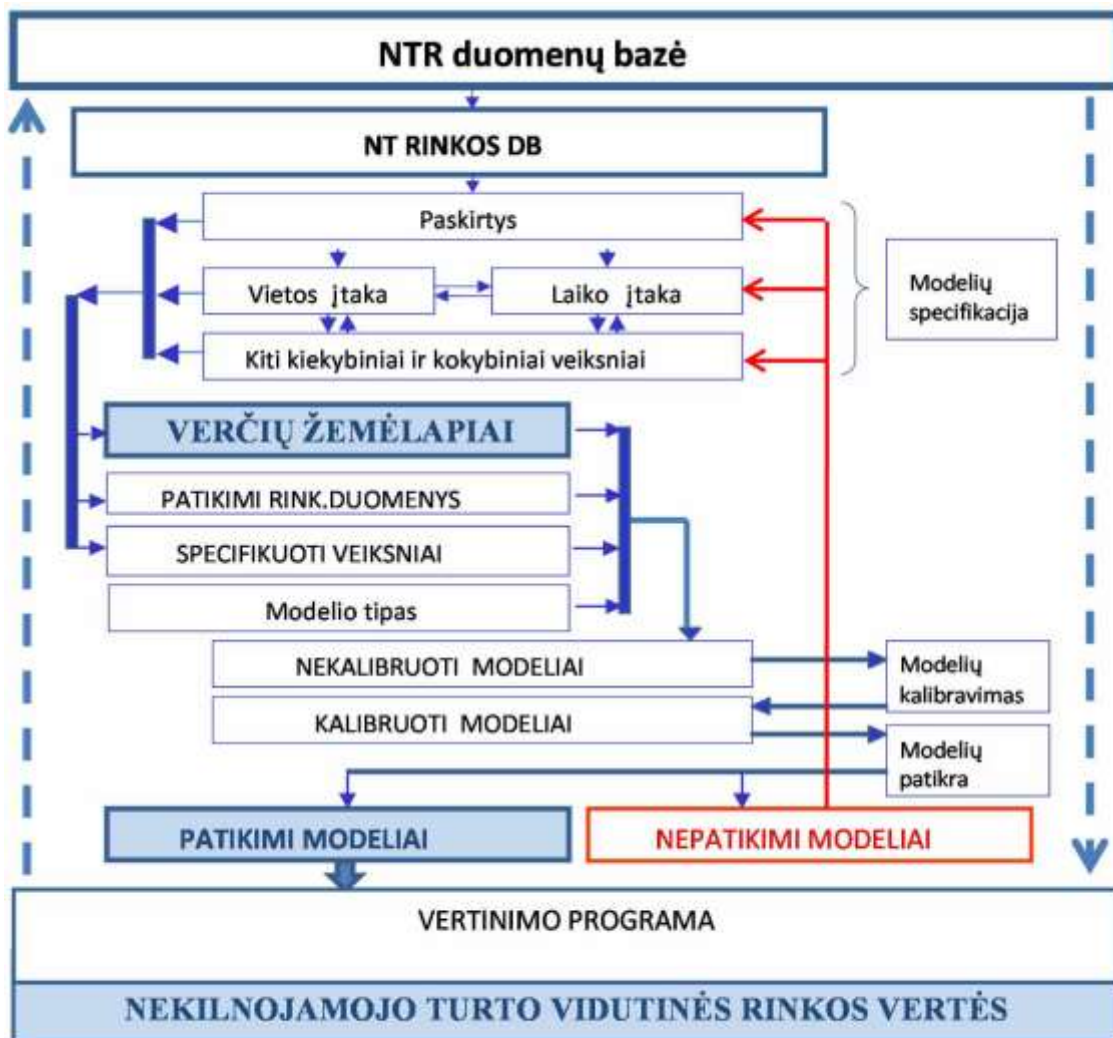
Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2. skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko 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 medianinius dydžius). 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 veiksniams 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

ne priklausomi kintamieji įgyja didelę koreliacijos koeficiento reikšmę, tai vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksmų specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto rinkos vertę. Lieka nustatyti veiksmų 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:

$$S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p,$$

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

Multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

- 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.

Hibridinis modelis.

Hibridiniai modeliai sujungia ir adityvinius, ir multiplikatyvinius komponentus, pavyzdžiui:

$$S = b_0 + b_6 \times Sp - b_7 \times SIEMED\check{Z}^{b_1} \times QSTAT^{b_2} \times b_3^{MIKR1} \times b_4^{MIKR2} \times b_5^{MIKR4},$$

kur: S – apskaičiuota vertė,

b_0 – laisvas narys,

b_6 – ploto koeficientas,

Sp – pastato plotas,

$SIEMED\check{Z}$ – sienų medžiagos skaliarinis skaičius,

$b_1; b_2, \dots, b_n$ – koeficientų reikšmės,

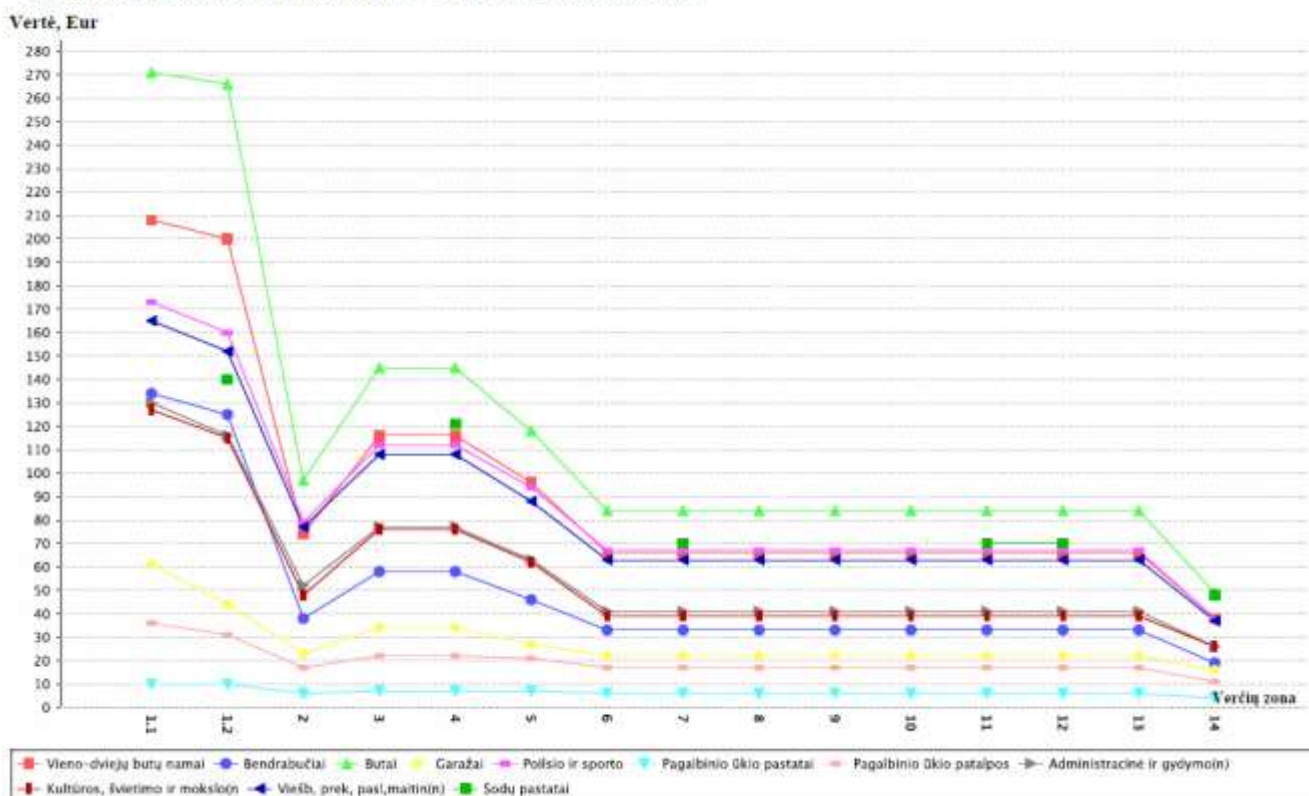
$MIKR1, MIKR2, MIKR4$ – binariniai kintamieji.

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 4.2. pav.

Pakruojų r. sav.

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



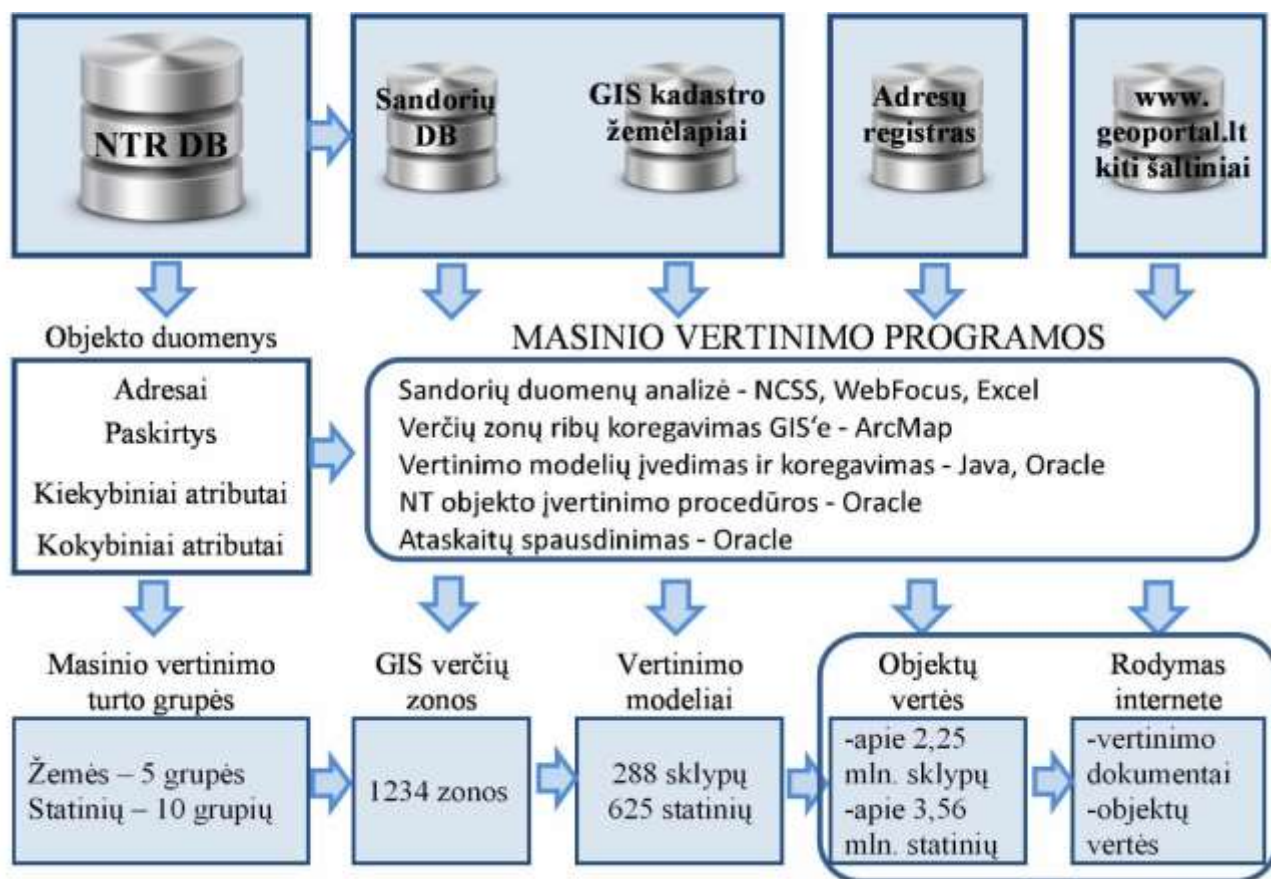
4.1.2. pav. Pakruojų r. savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

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 patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą modeliai surašomi į lenteles. Pakruojo r. savivaldybės 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. Nėkilnojamojo 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 prireikus, 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. Atrenkami 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:

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

kur: 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 tokią formulę:

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

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

Perpardavimų 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 sandorių skaičius, 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 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.

Pakruojo 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 LR geodezijos ir kartografijos įstatyme 2010 m. balandžio 27 d. Nr. XI-786 (Žin., 2001, Nr. 62-2226; 2010, Nr. 54-2649), parengiami nekilnojamojo turto verčių žemėlapiai.

Pakruojo rajono savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis A3 formatu pateiktas atskirame priede „Zonų žemėlapis“.

4.3.2. Zonų aprašymas

Zonos Nr.	Zonos aprašymas
31.	Pakruojo r. savivaldybė
31.1	Pakruojo m.
31.1.1	Pakruojo m. centras, apribotas gatvėmis su joms priklausančiais statiniais: Kęstučio g. iki Vytauto Didžiojo g., Vytauto Didžiojo g. iki Pieninės g., Pieninės g. iki S. Dariaus ir S. Girėno g., S. Dariaus ir S. Girėno g. be Nr. 51A, 53 iki Kruojos upės, apimant L. Giros g. Nr. 2, Kruojos upės pakrante iki Kruojos g., Kruojos g. be jai priklausančių statinių iki Vytauto Didžiojo g., Vytauto Didžiojo g. be jai priklausančių statinių iki Vilniaus g., Vilniaus g. be Nr. 20A, 26, 26A iki Kęstučio gatvės.
31.1.2	Likusi Pakruojo miesto dalis.
31.2	Linkuvos m.
31.3	Pakruojo sen. Jovarų k., Linksmučių k., Sigutėnų k.
31.4	Pakruojo sen. Pakruojo k.
31.5	Pakruojo sen. Mažeikonių k., Pašilio k.
31.6	Rozalimo sen. Rozalimo mstl.
31.7	Lygumų sen. Degučių k., Švilpynės k., Lapynės vs.
31.8	Lygumų sen. Lygumų mstl.
31.9	Linkuvos sen. Kalpokų k.
31.10.	Pašvitinio sen. Pašvitinio mstl.
31.11	Žeimelio sen. Žeimelio mstl.
31.12	Klovainių sen. Petrašiūnų k.
31.13	Klovainių sen. Klovainių mstl.
31.14	Likę kaimai.

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.

Pakruojo rajono savivaldybėje atlikta 1 kv. m statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Iš viso sudaryta 15 verčių zonų.

31.1.1 zona. Tai centrinė Pakruojo miesto dalis, kurioje susitelkusios pagrindinės valstybinės, kultūros ir komercinės įstaigos, išvystytas paslaugų tinklas. Išvardinti veiksniai užtikrina šioje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto patrauklumą, čia fiksuojamos aukščiausios komercinės paskirties turto pardavimo ir nuomos kainos. Ši zona žymiai patrauklesnė plėtoti komerciją, todėl ir komercinės paskirties turto kaina yra aukštesnė nei likusioje Pakruojo miesto dalyje. Atsižvelgdami į Pakruojo raj. savivaldybės pastabas, išanalizavus įvykusius sandorius, pasiūlą ir paklausą, atskyrėme

šià Pakruojø dalì í atskirà zonà, tam, kad íšskirti aukštesnè vertè turinčius komercinės paskirties nekilnojamojo turto objektus.

31.1.2 zona. Likusi Pakruojø miesto dalis. Ji sudaryta remiantis užfiksuotomis žemės pardavimo ir komercinės paskirties nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos kainomis, kurių lygis yra žemesnis už centrinės miesto dalies kainų lygì. Žemesnè nekilnojamojo turto vertè šioje zonoje formuoja didesnis atstumas nuo miesto centro, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis.

Í atskirà 31.2 zonà íšskirtas ir Linkuvos miestas, esantis prie pagrindinių krašto kelių, ryškesnis rajono centras, íšsiskiriantis aukštesnėmis nekilnojamojo turto kainomis, nei kituose rajono miesteliuose ir kaimuose.

Í 31.3, 31.4 ir 31.5 zonas íšskirti Jovarų, Linksmučių, Sigutėnų, Pakruojø, Mažeikonių, Pašilio kaimai, besiribojantys su Pakruojø miestu ir dėl to íšsiskiriantys aukštesnėmis nekilnojamojo turto kainomis.

Í 31.6 - 31.13 zonas íšskirti kaimai ir miesteliai, esantys prie pagrindinių kelių, ryškesni rajono centrai, turintys pagrindines mokyklas, kultūros namus, íšsiskiriantys aukštesnėmis nekilnojamojo turto kainomis, patrauklūs vietovės atžvilgiu.

31.14 zona – likę Pakruojø rajono kaimai, kur nekilnojamojo turto kainos yra mažiausios rajone. Tam daro įtakà blogas susisieikimas, komunikacijų nebuvimas, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis.

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 patogiau 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:

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

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.

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:

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

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:

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

čia $\hat{S}_i$ – prognozuota kaina.

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

4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

4.1. lentelė. Pakruojo raj. savivaldybės 2011-2015*m. pradinių 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:	537	0,29	544,76	63,14	72,95	37,43
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	27	8,11	240,67	120,42	69,59	129,46
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	394	3,28	431,24	135,54	100,08	120,17
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	34	0,58	1065,00	148,18	215,78	60,52
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	12	2,22	378,82	96,79	106,53	68,88
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	83	5,85	147,71	35,60	23,87	29,83
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	6	7,00	187,80	67,23	86,02	16,82
Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	–	–	–	–	–	–
Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	30	12,75	273,35	88,24	62,71	75,03
Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	2567	0,03	24,17	3,69	3,81	2,37
Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	6	7,00	187,80	67,23	86,02	16,82

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.

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

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.

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 nekilnojamasis turtas vertinamas lyginamuoju bei pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Pagal to paties įstatymo 2 str. 7 d. *komercinio naudojimo nekilnojamasis 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:

$$NV = VP / r,$$

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

Vertinamo nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertėms nustatyti naudotas pajamų kapitalizavimo metodas. Šis metodas grindžiamas galimybe gauti pajamas nuomojant vertinamą turtą bei apskaičiuojant ir taikant kapitalizavimo normą.

Masinio vertinimo modeliai, tiek naudojant lyginamąjį metodą, tiek pajamų metodą, – matematiniai skaičiavimai, kuriuos taikant ir 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 pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt. panaudoti kaip pagalbiniai duomenys;
- viešbučiams vertinti – vidutinės kambarių nuomos kainos, kambarių skaičius, užimtumas, pajamos, išlaidas ir kt. duomenys surinkti iš anketų, padedant Lietuvos viešbučių ir restoranų asociacijai.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, 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 parengimą sudaro 8 tarpusavyje susiję pagrindiniai etapai:

1. Rinkos duomenų patikra.
2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija.
3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, kalibravimas.
4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra.
5. Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų pajamų nustatymas.
6. Kapitalizavimo normos nustatymas.
7. Žemės įtakos koeficiento statinyje nustatymas.
8. Pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikra.

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

kur: $BP = (vid. nuomos vertė * (BnPl - PgPl * 0,25)) * 12,$

kur: $vid. nuomos vertė = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p},$

$X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji;

b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina;

$b_1, b_2 \dots b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai;

0,25 – 25 proc. mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomos vertė;

12 – mėnesių skaičius.

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

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

5.1.1. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio – 1 m²/ mėn. nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunkūros. 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. Kai naudojamos ilgesnio laikotarpio nuomos kainos, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti nuomos kainas aproksimuojančios kreivės pagalba. 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. Pakruojo r. sav. turi 15 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.

Pakruojo r. 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;

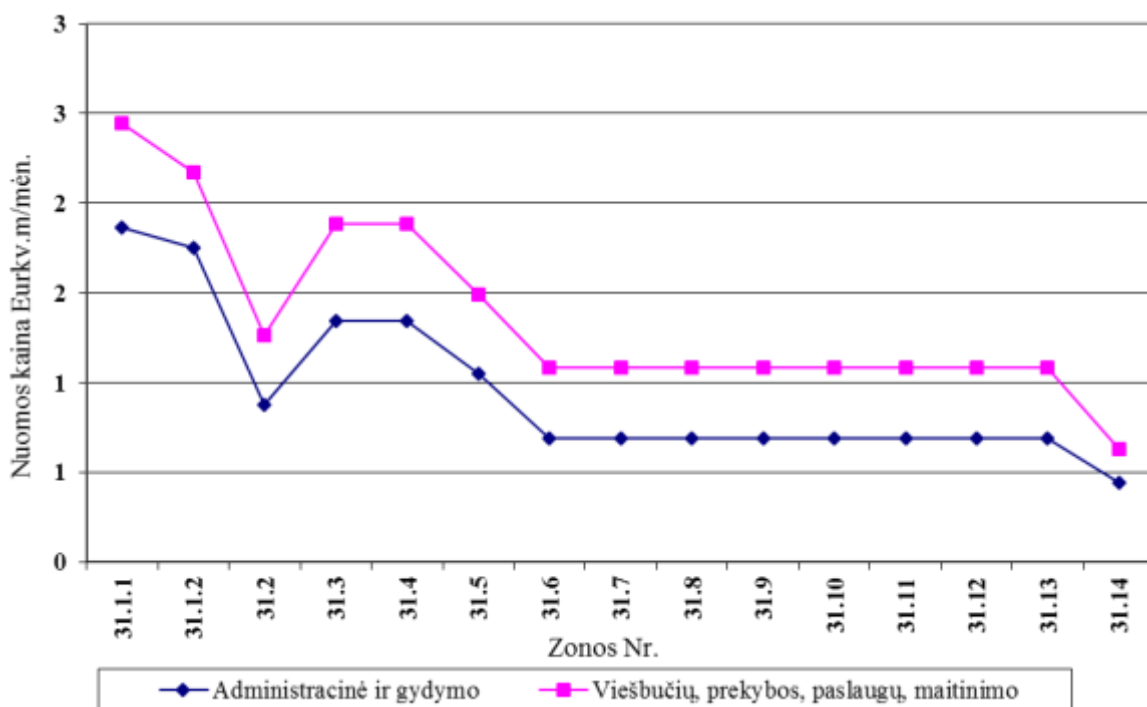
b_0 – konstanta;

$b_1, b_2, \dots, b_p$ – 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. Pakruojo r. savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomos verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal pagalbinus modelius, parengtus vertinimo datai – 2015 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo Eur/m²/mėn. 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, jos nustatomos rinkos modeliavimo arba ekspertiniu būdu.

5.1.4. Pakruojo r. sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai

5.2. lentelė. Pakruojo r. sav. pradinių nuomos sandorių statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių skaičius	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Pradinių administracinių ir gydymo paskirties patalpų nuomos duomenų statistiniai rodikliai					
11	0,32	52,71	10,53	17,31	2,32
Pradinių viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties patalpų nuomos duomenų statistiniai rodikliai					
8	0,03	50,68	13,64	19,03	4,47

5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų 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 proc. Todėl, apskaičiuojant bendrąsias metines pajamas, nustatyta vidutinė nuomos vertė dauginama iš bendro ploto, o pagalbiniam plotui tenkanti nuomos vertė mažinama 25 proc.

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

kur: 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Pakruojo r. savivaldybėje nustatyta, kad administracinės paskirties ir komercinės paskirčių pastatų neužimtumas yra 10 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas: $(1-0,10) = 0,9$.

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	0,1
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Pakruojo r. sav. 2014 m. gegužės 24 d. sprendimu Nr. T-120 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 1,0 proc. nekilnojamojo turto mokesstinės vertės ir 3,0 proc. – naudojamam ne pagal paskirtį, neprižiūratam ar apleistam nekilnojamam turtui. Vertinimui taikytas naudojamo pagal paskirtį, prižiūreto nekilnojamojo turto mokesčio procentas – 1,0.

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

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

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,1 proc. nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 proc. draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų 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 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

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

Skaiciuojant savininko išlaidas priimama, kad nuomininkai apmoka komunalinius mokesčius (proporcingai nuomojamam plotui).

5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas

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

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

Sprendžiant, kokią kapitalizavimo normą pasirinkti kapitalizuojant grynąsias pajamas, sprendžiama pagal vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę čia 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 mažesnis 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, kai naudojamos skolintos lėšos. Šie metodai nėra pagrindiniai, labiau pagalbiniai, nes gaunama orientacinė kapitalizavimo normos reikšmė, kai rinkos duomenys nepakankamai patikimi.

Susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodu kapitalizavimo norma skaičiuojama kaip vidutinis dydis tarp žemės kapitalizavimo normos ir pagerinimų kapitalizavimo normos. Šis metodas naudotinas, jeigu informacija apie 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. Jo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

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

kur: 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.

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

kur: r – kapitalizavimo norma.

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

Pakruojo r. savivaldybės kapitalizacijos normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizacijos normos nustatymui atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė. Kadangi Pakruojo r. savivaldybės teritorijoje 2014-2015 metais yra įvykę nedaug komercinio naudojimo nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorių, sandoriai buvo parinkti iš panašių vertės požiūriu teritorijų.

Kapitalizavimo normai nustatyti atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė: 31.1.1 ir 31.1.2 verčių zonoms – 5.4. lentelė, 31.2-31.14 verčių zonoms – 5.5. lentelė.

5.4. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sando- rio data	Savivaldybė	Gyven- vietė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas kv.m	Sandorio suma Eur	Grynosios metinės pa- jamos Eur	r proc.
2014-03	Joniškio r. sav.	Joniškis	Livonijos g. Nr. 1..10	Administracinė	1870,56	276587	24779	8,95
2014-05	Šiaulių r. sav.	Kuršėnai	Daugėlių g. Nr. 60..70	Prekybos	50,52	9992	1008	10,09
2014-11	Joniškio r. sav.	Joniškis	Stoties g. Nr. 1..10	Administracinė	53,00	8775	774	8,82
2015-04	Joniškio r. sav.	Joniškis	Upytės g. Nr. 1..10	Prekybos	52,54	9824	1034	10,53
2015-05	Radviliškio r. sav.	Radviliškis	Aušros a. Nr. 1..10	Paslaugų	67,38	13000	1524	11,72
								10,02 ≈ 10

5.5. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sando- rio data	Savivaldybė	Gyven- vietė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas kv.m	Sandorio suma Eur	Grynosios metinės pa- jamos Eur	r proc.
2014-01	Šiaulių r. sav.	Bubiai	Vingio g. Nr. 1..10	Maitinimo	201,28	20542	2564	12,48
2014-03	Šiaulių r. sav.	Meškuičiai	J.Basanavičiaus g. Nr. 1..10	Administracinė	48,16	3475	396	11,41
2014-04	Joniškio r. sav.	Skaistgirys	Aušros g. Nr. 1..10	Maitinimo	309,07	21722	2753	12,66
2014-05	Radviliškio r. sav.	Baisogala	Grinkiškio g. Nr. 1..10	Administracinė	35,50	2545	306	12,02
2014-05	Radviliškio r. sav.	Baisogala	Grinkiškio g. Nr. 1..10	Administracinė	151,00	10164	1172	11,55
2014-08	Radviliškio r. sav.	Šeduva	Vytauto g. Nr. 20..30	Prekybos	35,92	4906	616	12,56
2014-11	Šiaulių r. sav.	Bubiai	Dubysos g. Nr. 1..10	Maitinimo	46,84	4924	578	11,74
								12,06 ≈ 12

Išanalizavus skirtumus tarp komercinio naudojimo turto paskirčių kapitalizavimo normų, paskirčių įtaka kapitalizavimo normai nenustatyta.

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 mokėtojų priklauso nuosavybės teise.

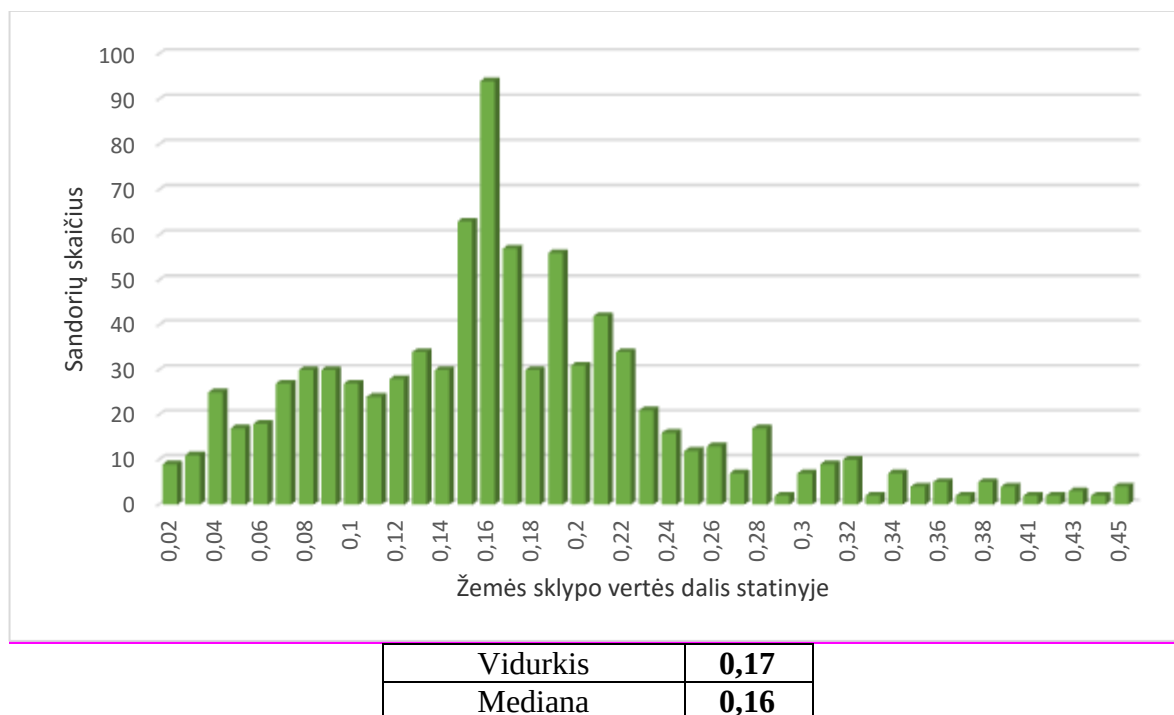
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽĮK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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 5.6. lentelėje:

5.6. lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Masinio vertinimo vertė Eur	Dalis	Koef.	Sandorio suma 250 000 Eur	Padalinta objekto kaina Eur
Žemės sklypas	17 500	17 500/350 000	0,05	250 000*0,05	12 500
Pastatas	329 000	329 000/350 000	0,94	250 000*0,94	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500/350 000	0,01	250 000*0,01	2 500
Visų sandoryje dalyvavusių objektų vertė nustatyta masiniu vertinimu	350 000				250 000

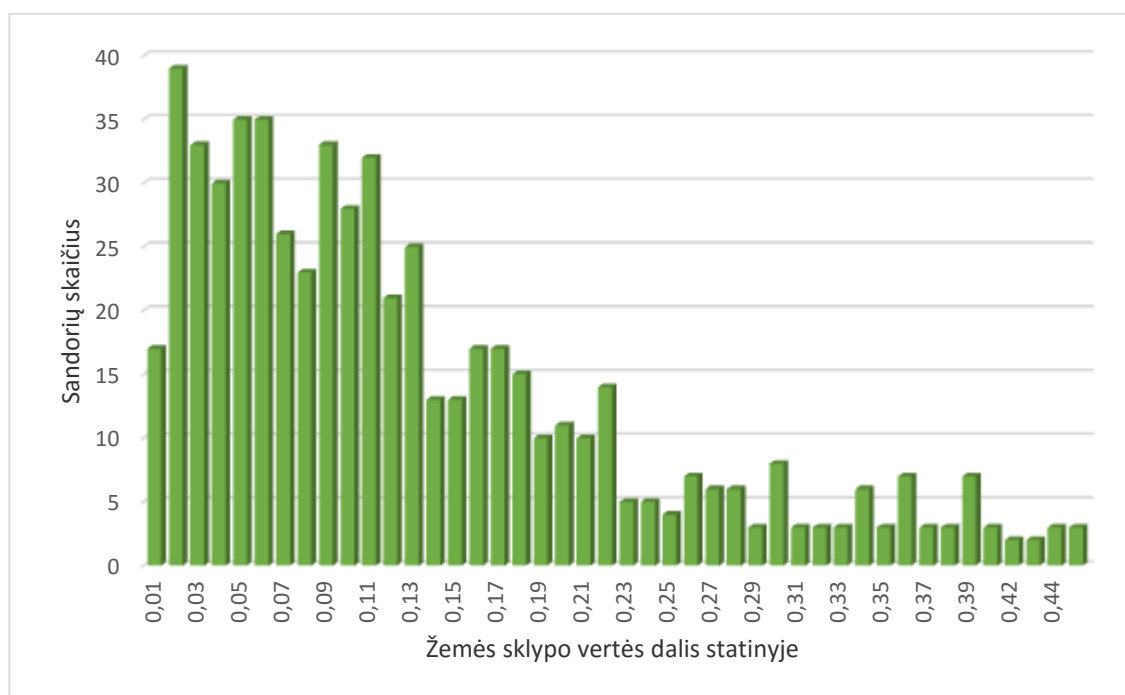
Norint nustatyti žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2006–2015* m. sandoriai. Analizės rezultatai pateikti 5.2.1. ir 5.2.2. paveiksluose.



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-savivaldybėse 872 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 16 proc.



Vidurkis	0,15
Mediana	0,10

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

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

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. Pakruojo r. 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 skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių pokytis proc.
Administracinės ir gydymo paskirčių grupė				
31.1.1	38	125,72	120,84	4,04 %
31.1.2	38	108,98	108,08	0,83 %
31.2	12	49,52	47,80	3,61 %
31.3	5	77,98	77,89	0,11 %
31.4	3	56,67	51,53	9,97 %
31.5	4	68,22	65,44	4,24 %
31.6	3	35,32	34,23	3,20 %
31.8	5	38,58	37,99	1,55 %
31.9	1	41,47	40,21	3,13 %
31.10	2	41,53	40,81	1,77 %
31.11	2	38,83	38,05	2,06 %
31.12	1	46,41	45,27	2,53 %
31.13	3	41,92	40,83	2,67 %
31.14	43	25,66	24,73	3,77 %
Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė				
31.1.1	38	158,77	156,36	1,54 %
31.1.2	28	161,05	153,82	4,70 %
31.2	19	73,34	69,53	5,48 %
31.3	4	110,95	109,85	1,00 %
31.4	4	86,06	84,60	1,72 %
31.5	2	88,22	85,11	3,65 %
31.6	6	55,57	54,27	2,39 %
31.7	2	75,76	74,50	1,68 %
31.8	5	65,14	63,63	2,37 %
31.10	3	61,07	60,18	1,48 %
31.11	8	62,45	61,80	1,06 %
31.12	2	71,98	69,98	2,85 %
31.13	3	61,86	60,47	2,31 %
31.14	59	35,58	35,18	1,14 %

Vadovaudamasis 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 Šiaulių filialas, atlikdamas Pakruojo r. sav. 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 metodei 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 Šiaulių 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 pridamas 1, jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra mažesnis negu 5, paskutinis reikšminis skaitmuo lieka nepakitęs), tokiu tikslumu:

1. iki 1000 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;
- +
-
- * ar × – 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	Statyba-rekonstrukcija	Statybos-rekonstr. metų intervalas
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

Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas	Vertinimo atributo pavadinimas spausdinti
Rūs	Rūsysis	Rūsysis
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
PgNenPl	Pagalbinis nenaudingas plotas	Pagalbinis nenaudingas plotas
RusPl	Rūsio (pusrūsio) plotas	Rūsio (pusrūsio) plotas
GarPl	Garažų plotas	Garažų plotas

Prie vertinamo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcija, 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.

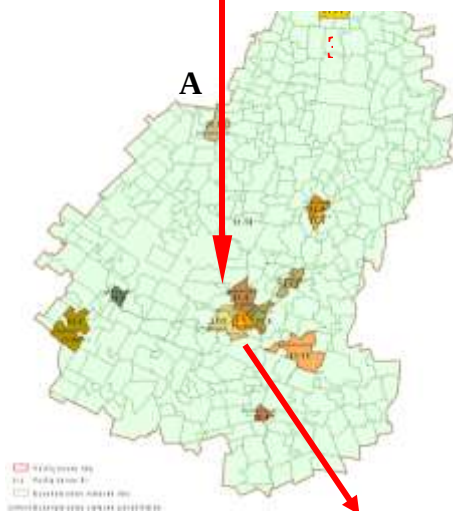
1.1. Adresas

savivaldybė, miestas,
miestelis, seniūnija,
kaimas, gatvė, namo Nr.

1.2. Objekto charakteristikos

- naudojimo paskirtis;
- verčių zonos numeris;
- bendras plotas (kv. m);
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse.

Savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių žemėlapis



1. Administracinė ir gydymo

$$\text{Zona_SKL}^{(1,089)} * \text{Pask_SKL}^{(1,1)} * \text{Sn_SKL}^{(0,9)} * (0,8) \wedge \text{Auk_BIN} * (1,04) \wedge \text{Auk11_BIN} * (1,024) \wedge \text{Kanal_BIN} * \text{Bpl_SKF} \wedge (1,1) * \text{StMt_SKF}^{(0,9)} * (160 * \text{Bpl_RKS} - 40 * \text{PgPl_RKS})$$

C

Atlikus aritmetinius veiksmus, gaunama vertinamo objekto vidutinė rinkos vertė.

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:	Pakruojo r. sav. Pakruojo m. Vilniaus g. 30...40;
Naudojimo paskirtis:	administracinė;
Sienų medžiaga:	plytos;
Zonos Nr.:	31.1.1;
Statybos metai:	1994;
Aukštų skaičius:	2;
Kanalizacija:	komunalinis nuotekų šalinimas;
Objekto plotas m ² :	531,18;
Objekto pagalbinis plotas m ² :	179,98

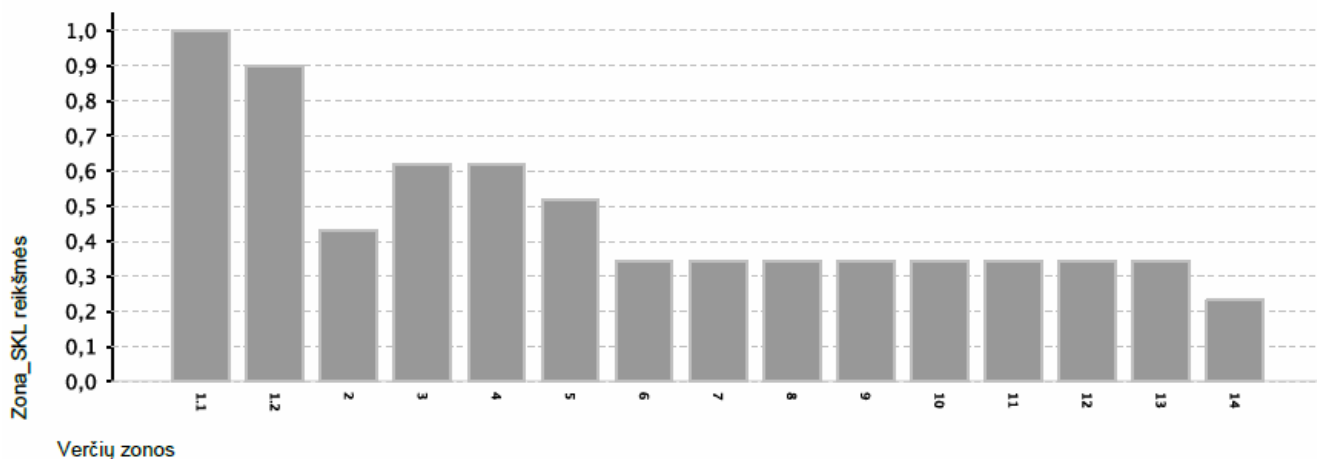
Administracinės paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:
Pakruojo r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 13066. $Zona_SKL^{(1,089)} \times Pask_SKL^{(1,1)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (0,8)^{Auk_BIN} \times (1,04)^{Auk11_BIN} \times (1,024)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,1)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times (160 \times Bpl_RKS - 40 \times PgPl_RKS)$

Pakruojo r. sav. Pakruojo m. Vilniaus g. 30...40 yra 31.1.1. verčių zonoje – nustatome pagal verčių žemėlapi arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2., “Zonų aprašymas”. Administracinės paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.1	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.92		

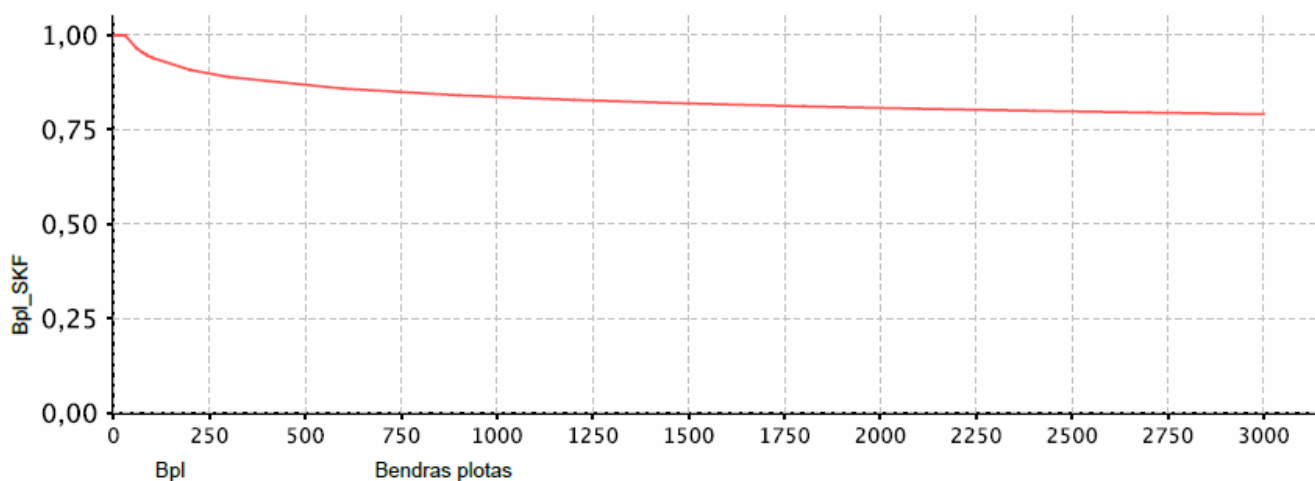
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai	0.92
Gelžbetonio plokštės	0.92	Medis su karkasu	0.66	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.66	Monolitinis gelžbetonis	0.92	Plastikas su karkasu	0.66
Plytos	1.0	Rąstai	0.72	Stiklas su karkasu	0.92

Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.8	
0-0	1.0	1-100	0.0		

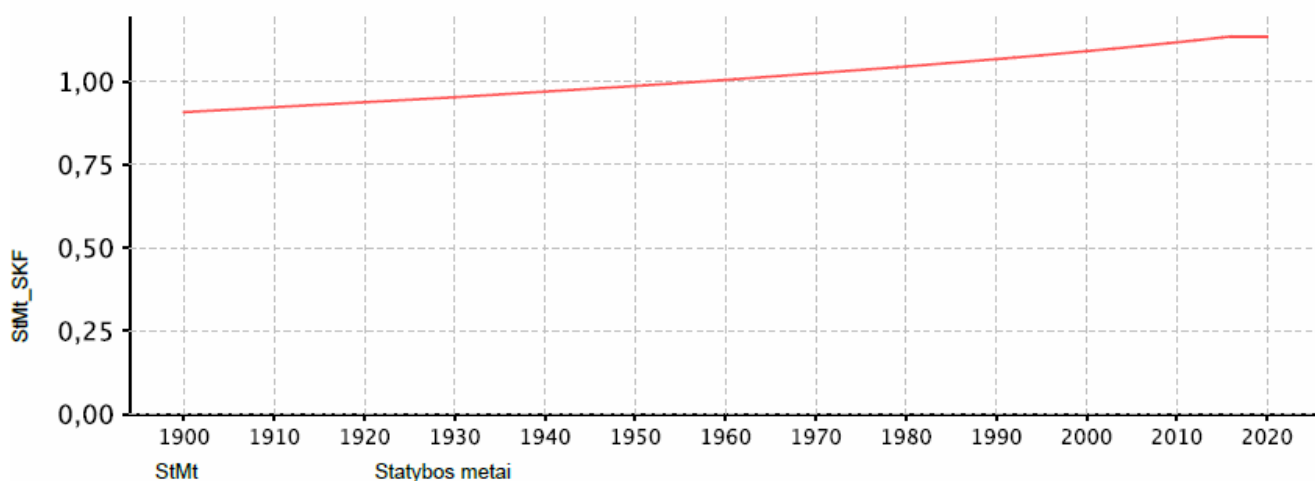
Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.04	
1-1	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.024	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.1	
----------------	--	---------	--	-----	--



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



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

$$S = 1^{1,089} \cdot 1^{1,1} \cdot 1^{0,9} \cdot 0,8^{0,1} \cdot 0,04^{0,1} \cdot 1,024^{1,1} \cdot 0,864^{1,1} \cdot 1,077^{0,9} \cdot (160 \cdot 531,18 - 40 \cdot 179,98).$$

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1,024 \cdot 0,851 \cdot 1,069 \cdot 77790;$$

$$S = 72465 \text{ Eur, suapvalinus – } 73\,500 \text{ eurų.}$$

Išvada. 531,18 kv. m bendro ploto administracinės paskirties patalpų, esančių Pakruojo r. sav. Pakruojo m. Vilniaus g. 30...40, vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 73 500 Eur.

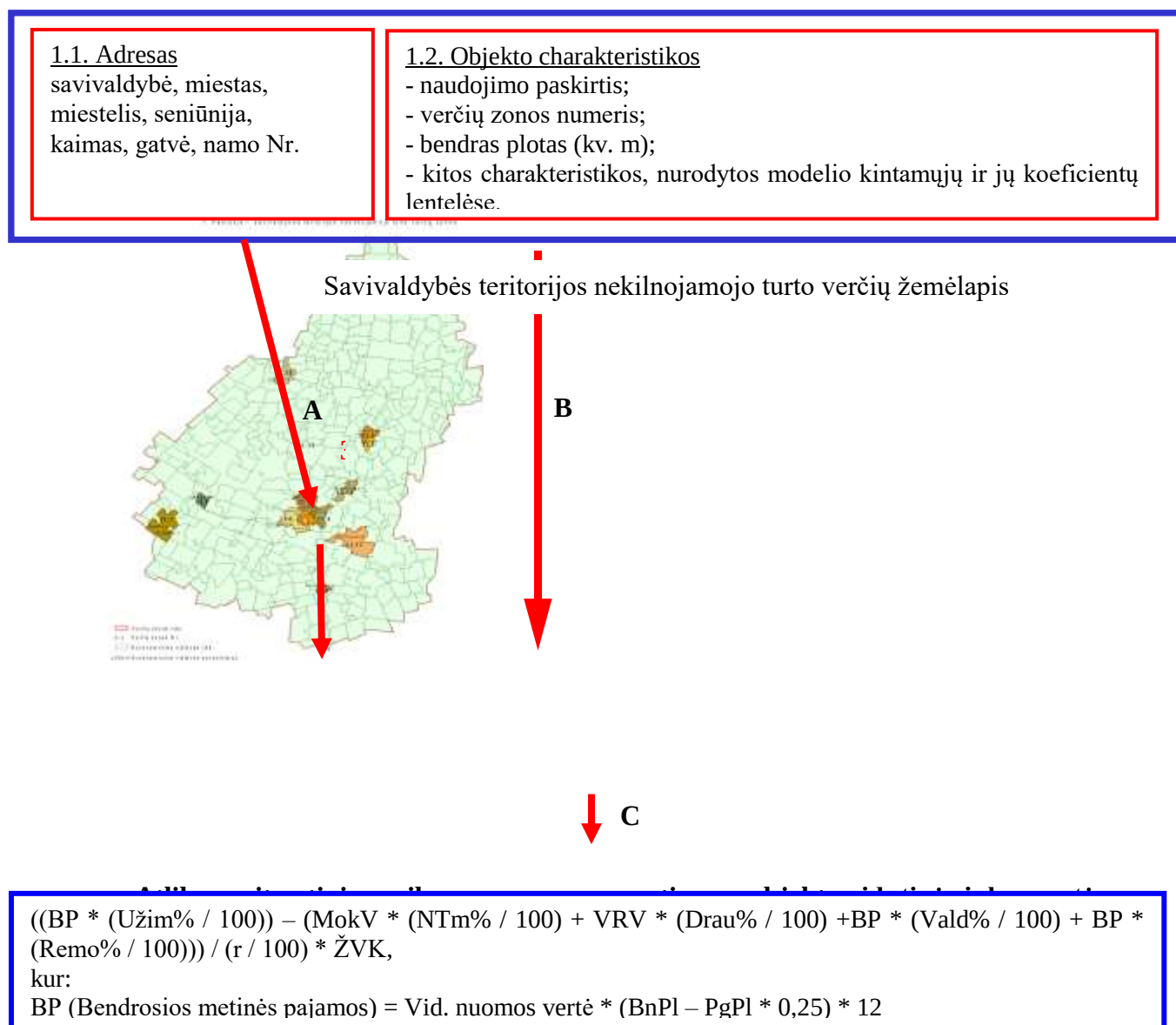
Tokiu pačiu principu apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė.

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

Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyta 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:

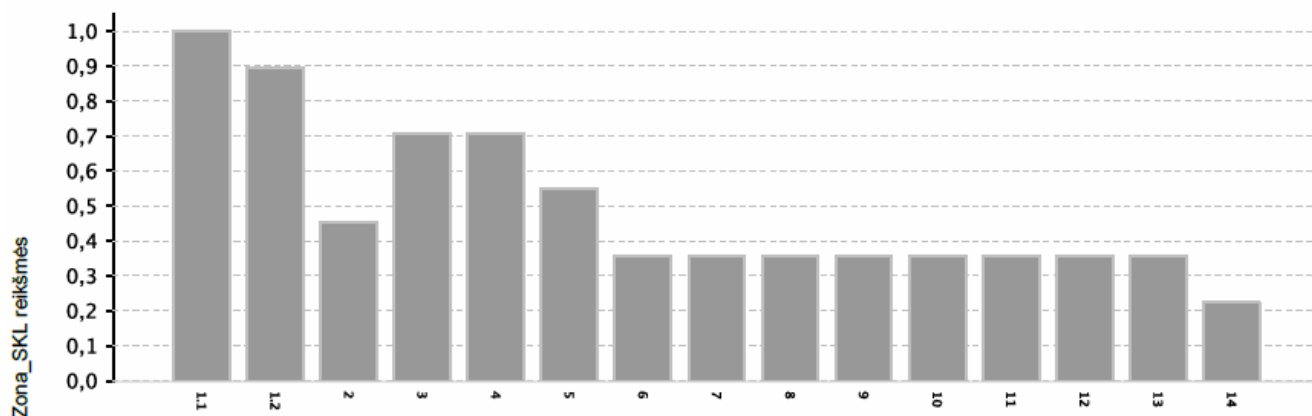
Adresas:	Pakruojo r. sav. Pakruojo m. Vilniaus g. 30...40;
Naudojimo paskirtis:	administracinė;
Sienų medžiaga:	plytos;
Zonos Nr.:	31.1.1;
Statybos metai:	1994;
Aukštų skaičius:	2;
Kanalizacija:	komunalinis nuotekų šalinimas;
Objekto plotas m ² :	531,18;
Objekto pagalbinis plotas m ² :	179,98.

Administracinės ir gydymo paskirčių grupės vidutinė nuomos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

Modelis Nr.: 6538. $Zona_SKL^{(0,962)} \times Pask_SKL^{(1,1)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (0,8)^{Auk_BIN} \times (1,04)^{Auk11_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,9)} \times StMt_SKF^{(1,1)} \times 1,9$

Pakruojo r. sav. Pakruojo m. Vilniaus g. 30...40 yra 31.1.1 verčių zonoje, nustatome pagal verčių žemėlapi arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2. „Zonų aprašymas“. Administracinės paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (toliau jos pateiktos iš atskiro priedo „Vertinimo modeliai pajamų metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

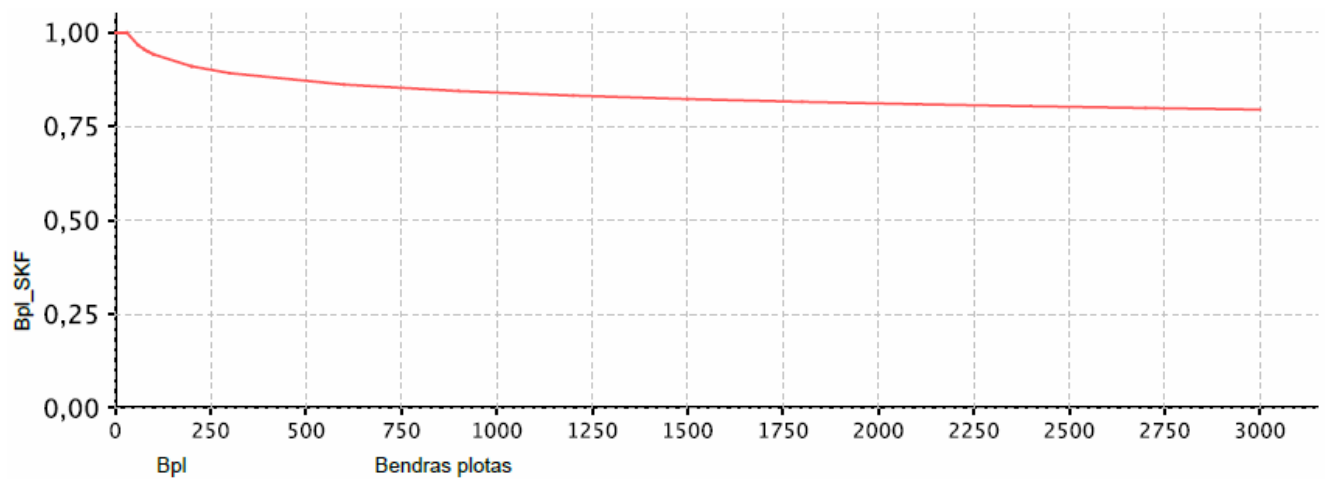
Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.1	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.92		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai	0.92
Gelžbetonio plokštės	0.92	Medis su karkasu	0.66	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.66	Monolitinis gelžbetonis	0.92	Plastikas su karkasu	0.66
Plytos	1.0	Rąstai	0.72	Stiklas su karkasu	0.92

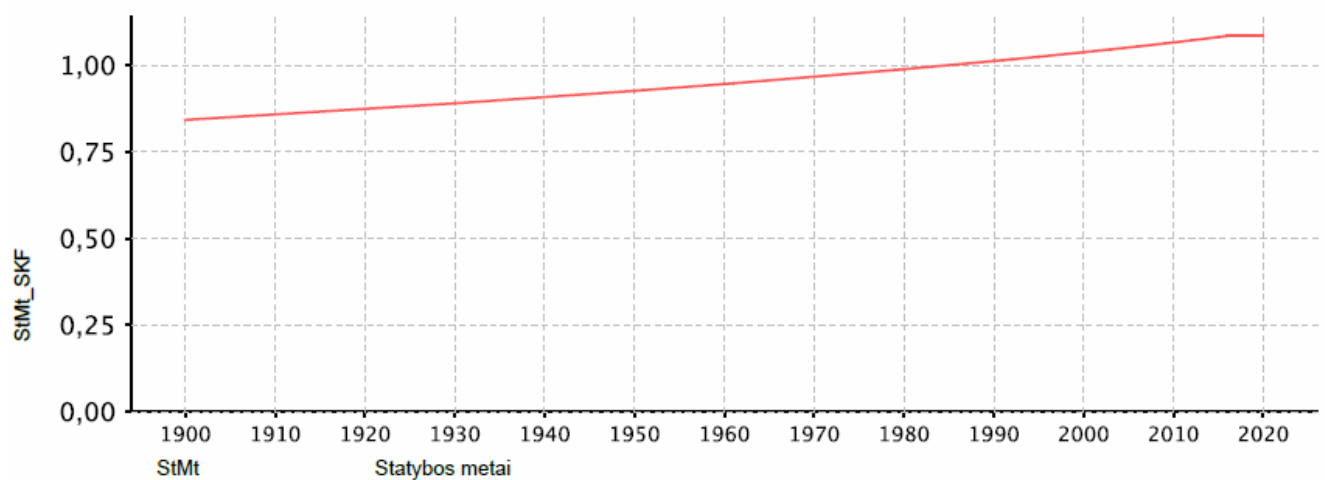
Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.8	
0-0	1.0	1-100	0.0		

Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.04	
1-1	1.0				

Bendras plotas	Bpl_SKF			0.9	
----------------	---------	--	--	-----	--



Statybos metai	StMt_SKF	1.1
----------------	----------	-----



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

$$S = 1^{0,962} \cdot 1^{1,1} \cdot 1^{0,9} \cdot 0,8^{0,8} \cdot 1,04^{0,8} \cdot 0,866^{0,9} \cdot 1,02^{1,1} \cdot 1,9$$

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 0,879 \cdot 1,0245 \cdot 1,9 \approx 1,71 \text{ Eur.}$$

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	
31.1.1 10 31.1.2 10 31.2 12 31.3 12 31.4 12		
31.5 12 31.6 12 31.7 12 31.8 12 31.9 12		
31.10 12 31.11 12 31.12 12 31.13 12 31.14 12		
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	1
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	1
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	
31.1.1 10 31.1.2 10 31.2 12 31.3 12 31.4 12		
31.5 12 31.6 12 31.7 12 31.8 12 31.9 12		
31.10 12 31.11 12 31.12 12 31.13 12 31.14 12		
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	1
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	1
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Suskaičiavus vertinamo objekto 1 kv. m vidutinę nuomos vertę, apskaičiuojame viso objekto vidutinę rinkos vertę pagal formulę:

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

kur $BP = \text{Vidutinė nuomos vertė} * (BnPl - PgPl * 0,25) * 12 =$
 $= 1,71 * (531,18 - 179,98 * 0,25) * 12 = 9976,52 \text{ Eur.}$

$$S = ((9976,52 * (90 / 100)) - (80225 * (1,0 / 100) + 73500 * (0,1 / 100) + 9976,52 * (1 / 100) + 9976,52 * (1 / 100))) / (10 / 100) * 0,9.$$

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = ((9976,52 * 0,9) - (80225 * 0,01 + 73500 * 0,001 + 9976,52 * 0,01 + 9976,52 * 0,01)) / 0,1 * 0,9 = (8978,87 - (802,25 + 73,5 + 99,77 + 99,77)) / 0,1 * 0,9 = (8978,87 - 1075,29) / 0,1 * 0,9 = 7903,58 / 0,1 * 0,9 = 71132 \text{ Eur, suapvalinus - 71 100 eurų.}$$

Išvada. 531,18 kv. m bendro ploto administracinės paskirties patalpų, esančių Pakruojo r. sav. Pakruojo m. Vilniaus g. 30...40, vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 71 100 Eur.

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 Pakruojo 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

Direktorius

Valdemaras Makarevičius

Nekilnojamojo turto kadastro ir registro skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000008)

Irena Kučinskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 001227)

Vigita Nainienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 001071)

Jurgita Kavaliauskienė

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. Seminaro 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;

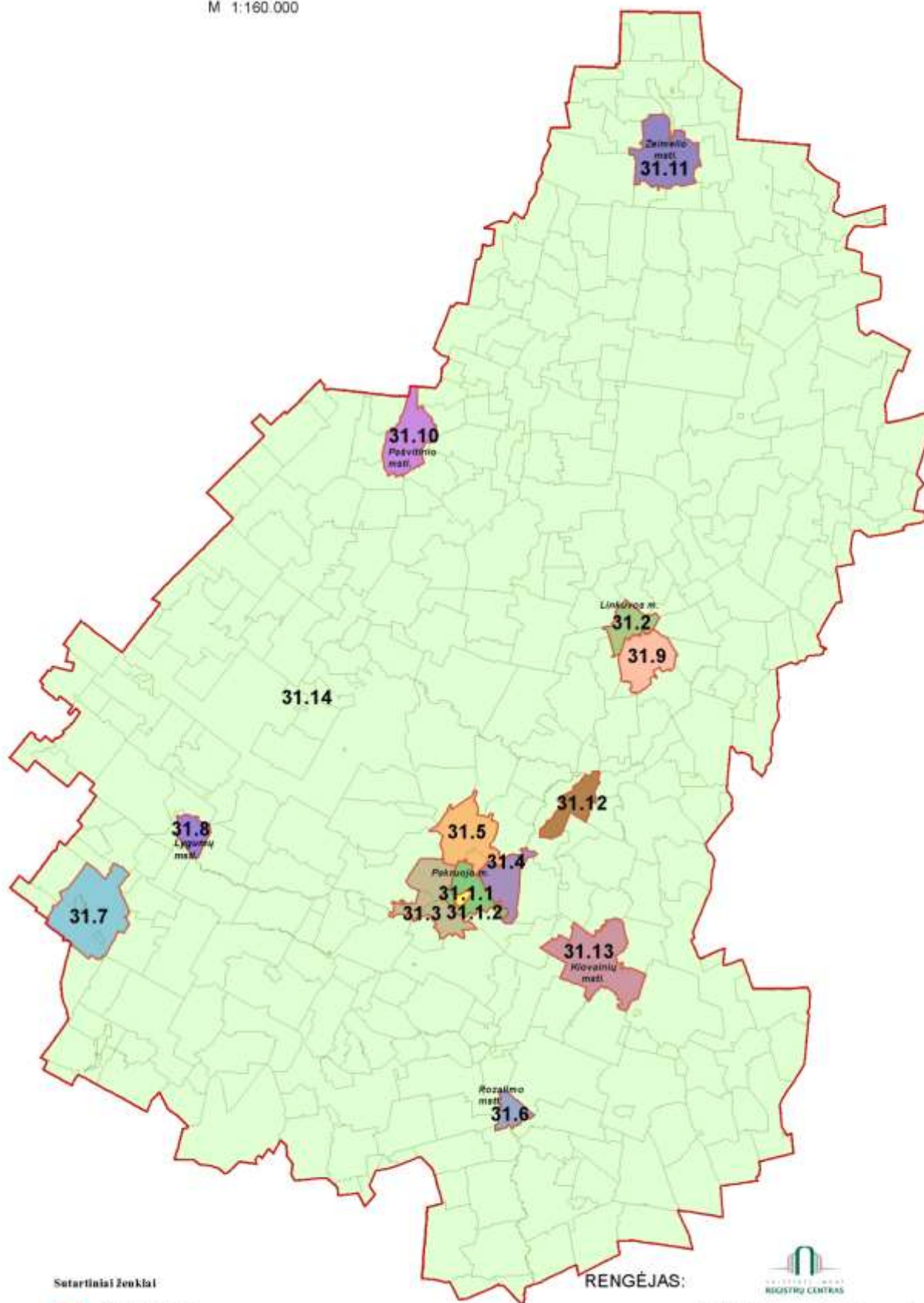
25. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;
26. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;
27. Fisher,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

10. PRIEDAI

1. Pakruojo rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

Pakruojo r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonos

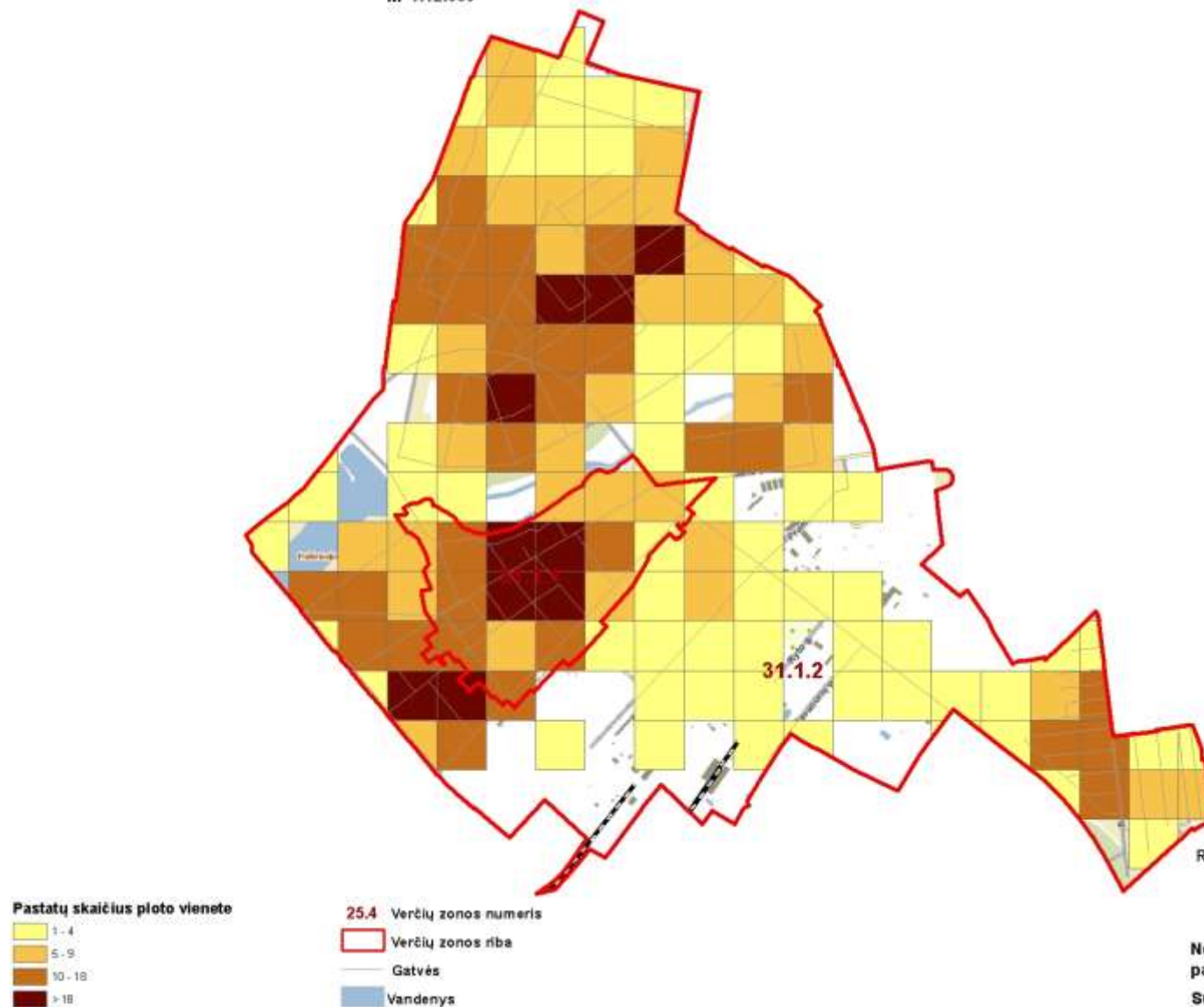
M 1:160.000



2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema

Pakruojo miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema

M 1:12.000



RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GDB10LT, 2015
Sudarymo data: 2015 m. rugpjūčio 1 d.

3. Pastatų išdėstymo pagal sienų medžiagas schema

Pastatų išsidėstymo Pakruojo miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas schema

M 1:12.000



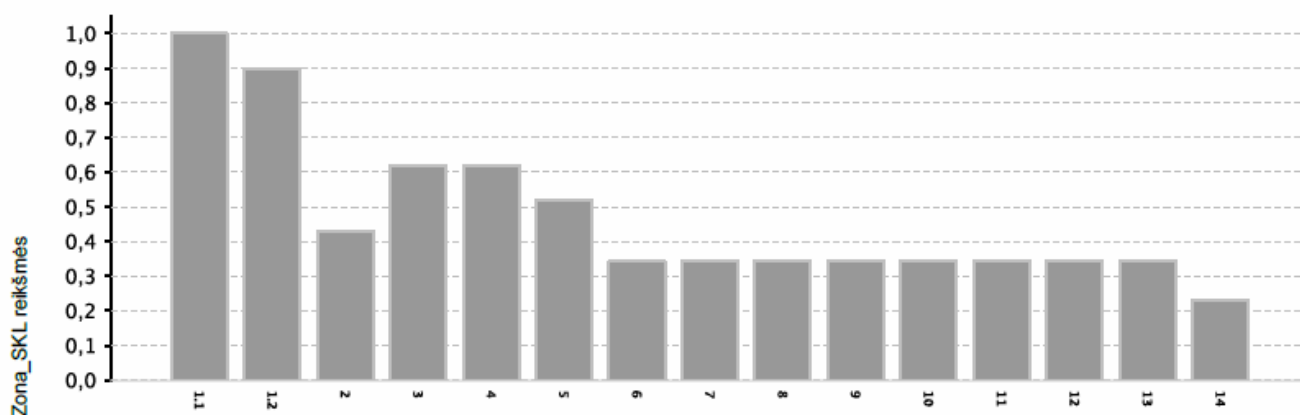
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

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

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 13066. $Zona_SKL^{(1,089)} \times Pask_SKL^{(1,1)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (0,8)^{Auk_BIN} \times (1,04)^{Auk11_BIN} \times (1,024)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,1)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times (160 \times Bpl_RKS - 40 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.1	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.92		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai	0.92
Gelžbetonio plokštės	0.92	Medis su karkasu	0.66	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.66	Monolitinis gelžbetonis	0.92	Plastikas su karkasu	0.66
Plytos	1.0	Rąstai	0.72	Stiklas su karkasu	0.92

Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.8	
0-0	1.0	1-100	0.0		

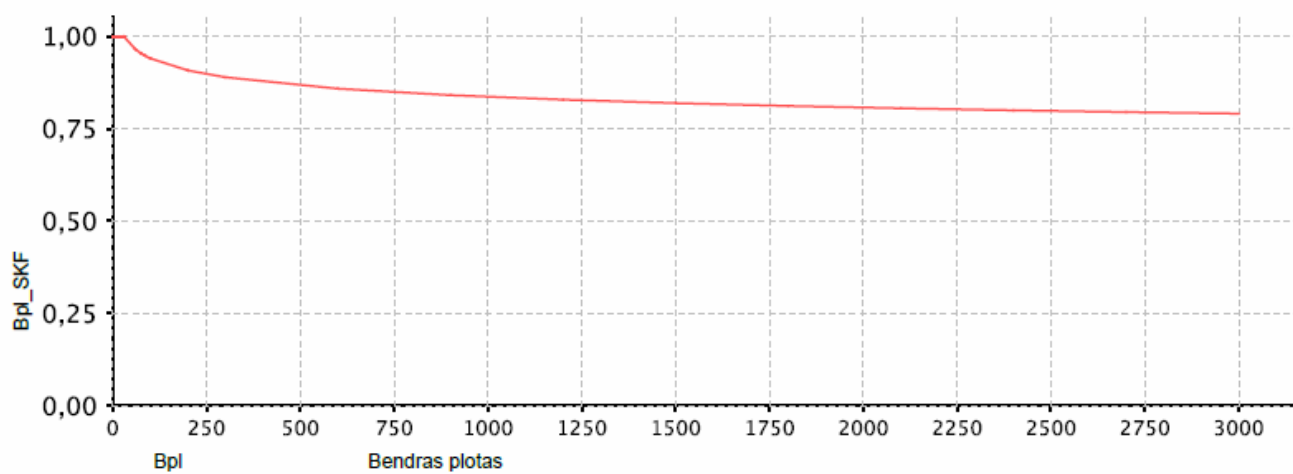
Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.04	
1-1	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.024	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

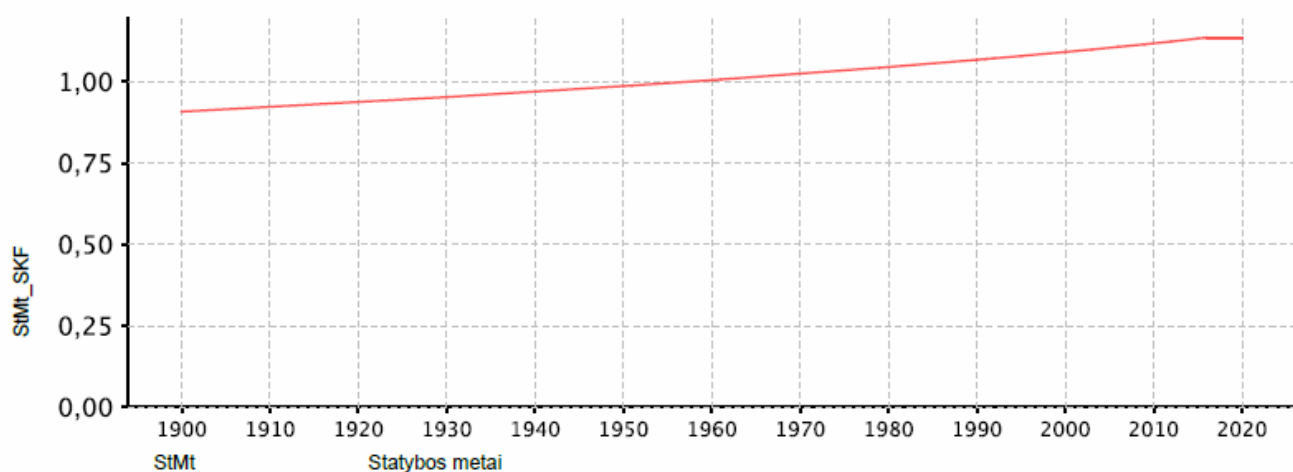
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.1	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Administracinė ir gydymo(n)



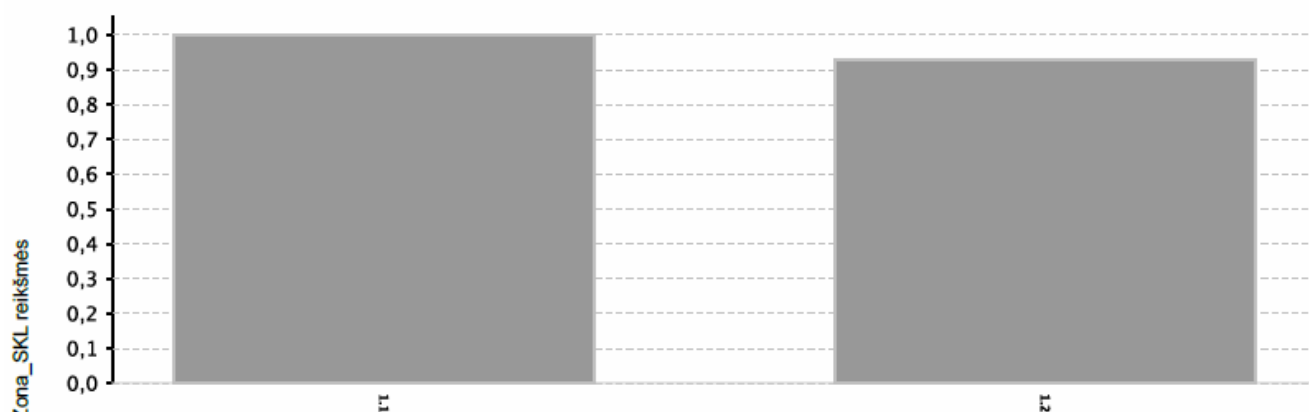
Statybos metai	StMt_SKF	0.9
----------------	----------	-----



Bendrabučiai

**Modelis Nr.: 13080. $Zona_SKL^{(0,97)} \times Sn_SKL^{(0,756)} \times Šl_SKL^{(0,429)} \times$
 $Kanal_SKL^{(0,402)} \times (1,177)^{RkMt_BIN} \times (0,982)^{Auk1_BIN} \times (0,954)^{AukV_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,1)} \times StMt_SKF^{(1,1)} \times (145 \times Bpl_RKS)$**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.756	
Akmenbetonis	0.857	Asbestcementis su karkasu	0.407	Blokeliai	0.857
Gelžbetonio plokštės	0.857	Medis su karkasu	0.407	Metalas su karkasu	0.857
Molis	0.407	Monolitinis gelžbetonis	0.857	Plastikas su karkasu	0.407
Plytos	1.0	Rąstai	0.494	Stiklas su karkasu	0.857

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.429	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.718	Nėra	0.7
Vietinis centrinis šildymas	1.022				

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.402	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.792	Vietinis nuotekų šalinimas	0.938

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.177	
1000-1999	0.0	2000-2099	1.0		

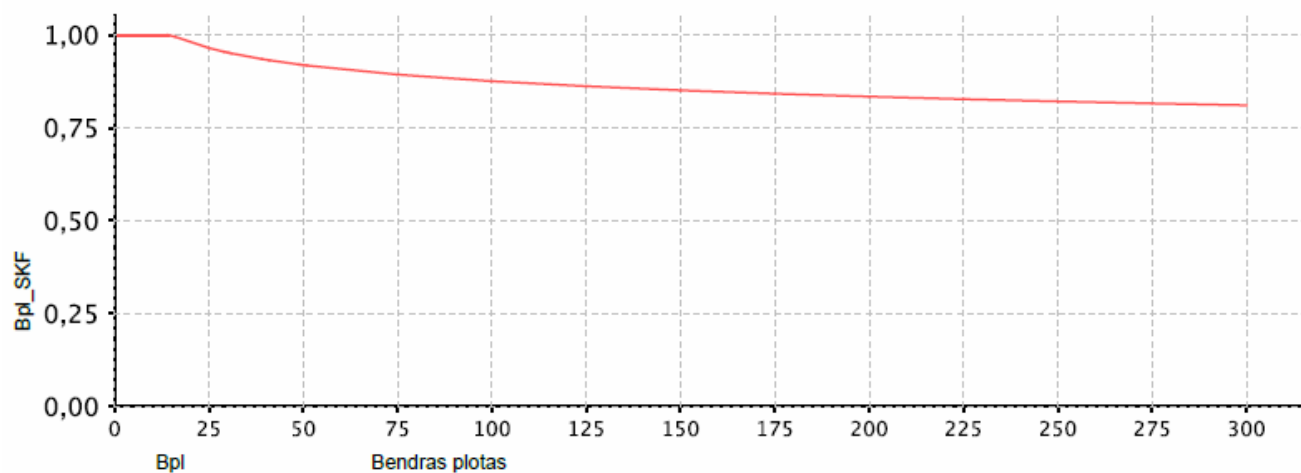
Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.982	
1-1	1.0				

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.954	
1-1	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.1	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

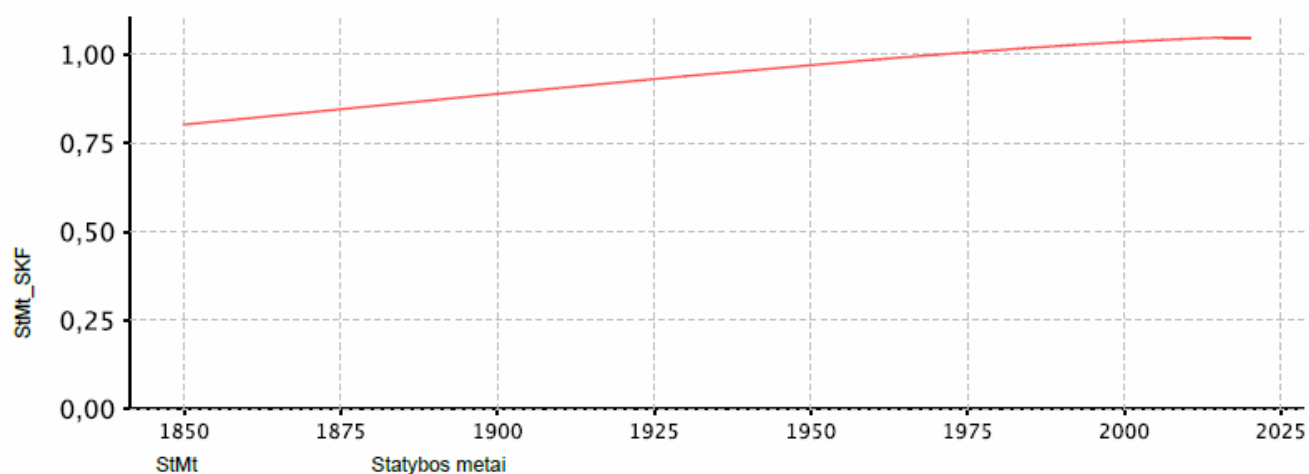
Bendrabučiai



Statybos metai

StMt_SKF

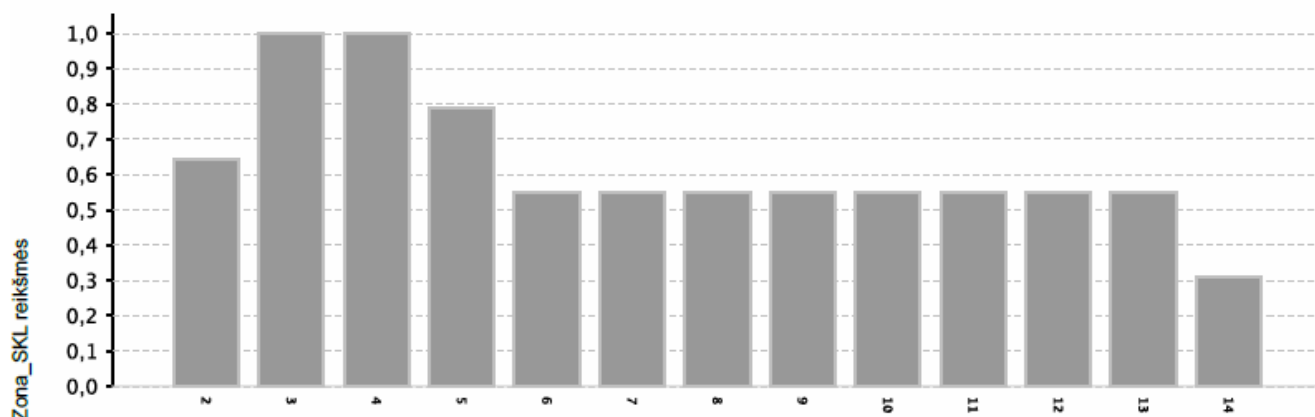
1.1



Bendrabučiai

Modelis Nr.: 13081. $Zona_SKL^{(0,952)} \times Sn_SKL^{(0,817)} \times Šl_SKL^{(0,172)} \times$
 $Kanal_SKL^{(0,609)} \times (1,177)^{1} \times RkMt_BIN \times (0,983)^{1} \times Auk1_BIN \times (0,957)^{1} \times$
 $AukV_BIN \times Bpl_SKF^{(1,1)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times (60 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.817	
Akmenbetonis	0.892	Asbestcementis su karkasu	0.605	Blokeliai	0.892
Gelžbetonio plokštės	0.892	Medis su karkasu	0.605	Metalas su karkasu	0.892
Molis	0.605	Monolitinis gelžbetonis	0.892	Plastikas su karkasu	0.605
Plytos	1.0	Rąstai	0.733	Stiklas su karkasu	0.892

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.172	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.888	Nėra	0.8
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.609	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.829	Vietinis nuotekų šalinimas	0.92

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.177	
1000-1999	0.0	2000-2099	1.0		

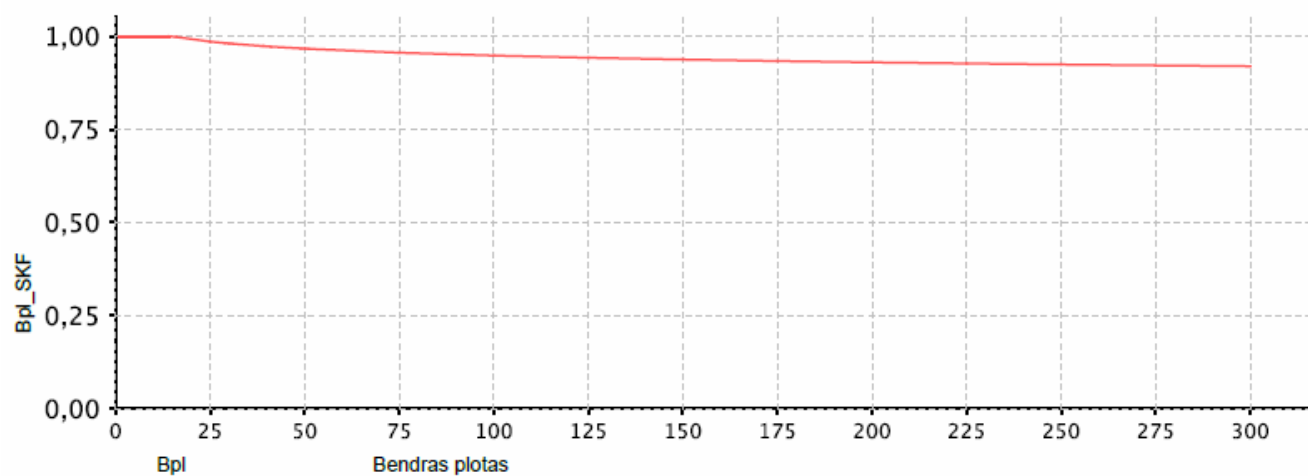
Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.983	
1-1	1.0				

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.957	
1-1	1.0				

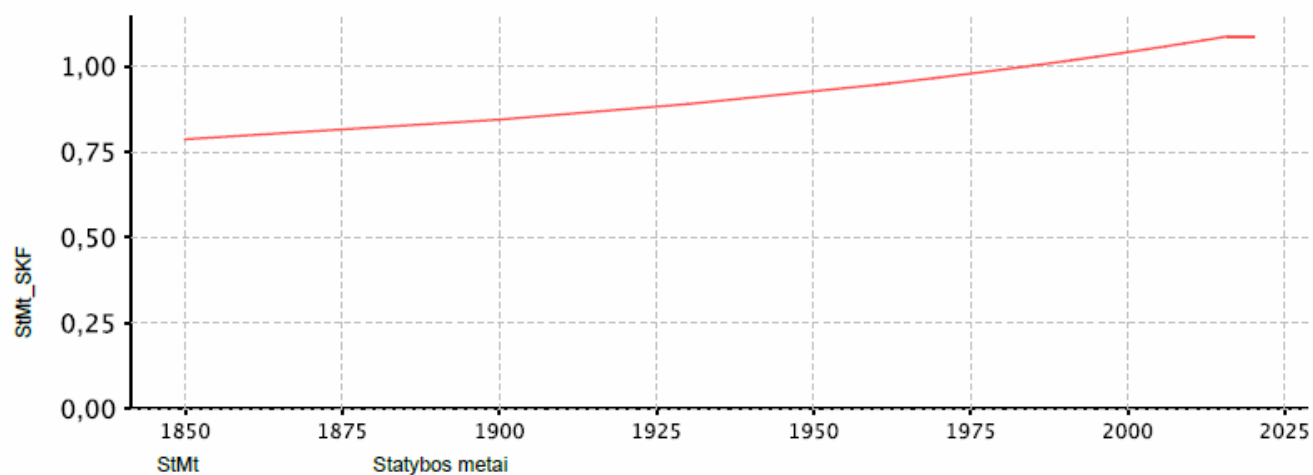
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.1	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Bendrabučiai



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



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

Butai

**Modelis Nr.: 13068. $Zona_SKL^{(0,942)} \times Sn_SKL^{(0,756)} \times Šl_SKL^{(0,429)} \times$
 $Kanal_SKL^{(0,402)} \times (1,177)^{RkMt_BIN} \times (0,981)^{Auk1_BIN} \times (0,954)^{AukV_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,1)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times (280 \times Bpl_RKS)$**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.756	
Akmenbetonis	0.857	Asbestcementis su karkasu	0.407	Blokeliai	0.857
Gelžbetonio plokštės	0.857	Medis su karkasu	0.407	Metalas su karkasu	0.857
Molis	0.407	Monolitinis gelžbetonis	0.857	Plastikas su karkasu	0.407
Plytos	1.0	Rąstai	0.494	Stiklas su karkasu	0.857

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.429	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.718	Nėra	0.7
Vietinis centrinis šildymas	1.022				

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.402	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.792	Vietinis nuotekų šalinimas	0.938

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.177	
1000-1999	0.0	2000-2099	1.0		

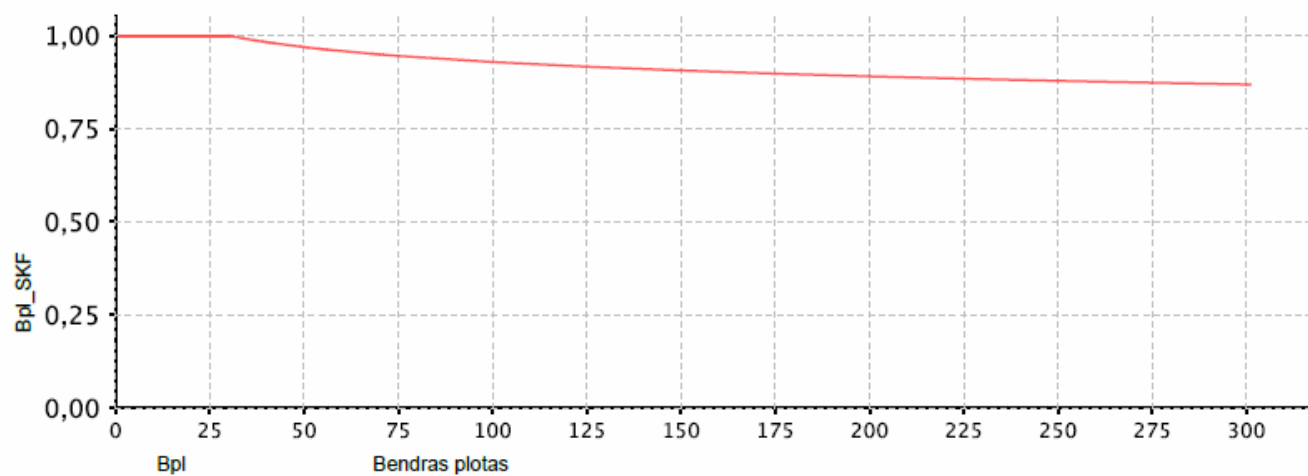
Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.981	
1-1	1.0				

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.954	
1-1	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.1	
----------------	--	---------	--	-----	--

VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pakruojo r. sav.

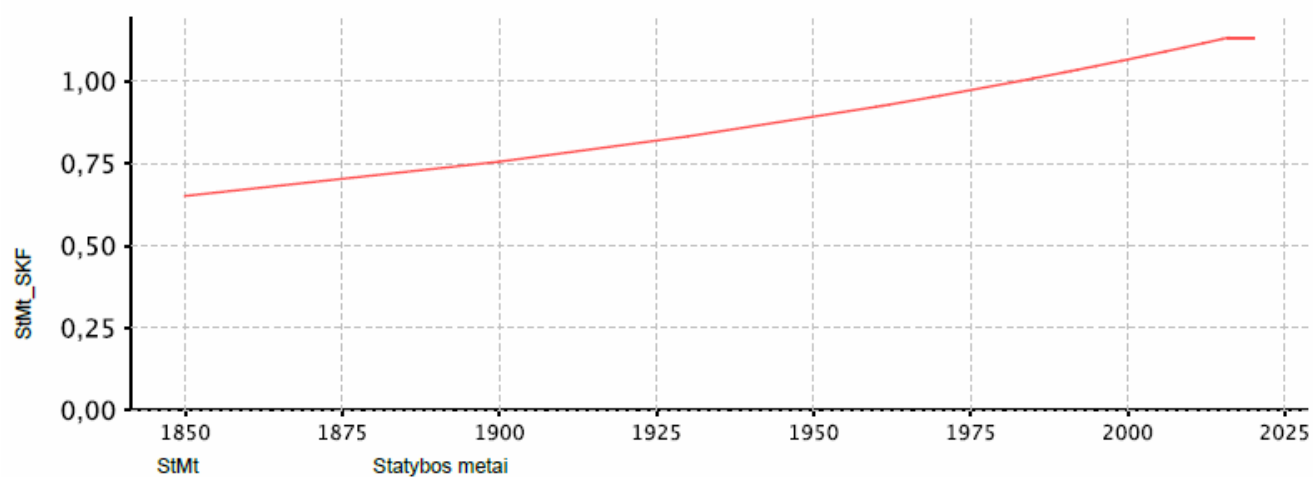
Butai



Statybos metai

StMt_SKF

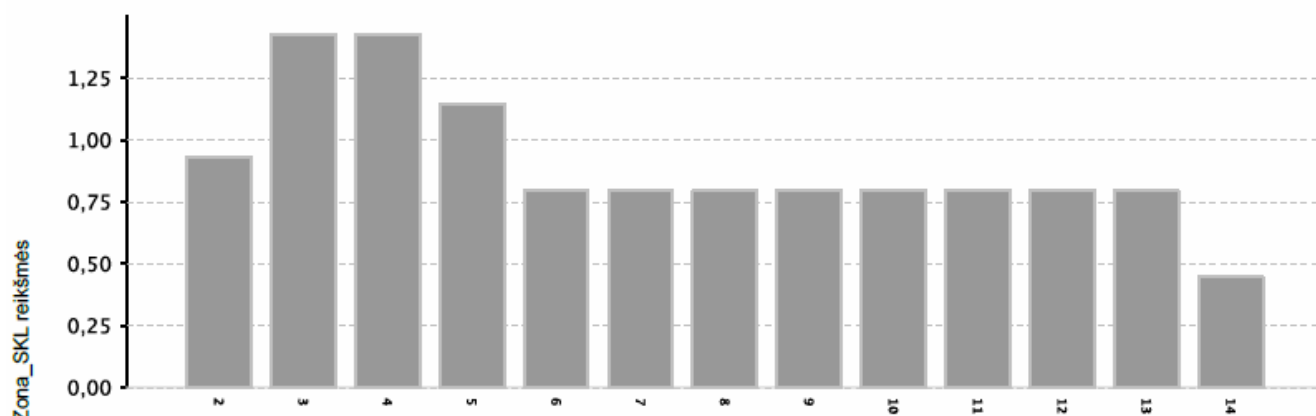
0.9



Butai

**Modelis Nr.: 13073. $Zona_SKL^{(0,932)} \times Sn_SKL^{(0,817)} \times Šl_SKL^{(0,115)} \times$
 $Kanal_SKL^{(0,208)} \times (1,177)^{RkMt_BIN} \times (0,98)^{Auk1_BIN} \times (0,947)^{AukV_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,03)} \times StMt_SKF^{(0,929)} \times (106 \times Bpl_RKS)$**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.817	
Akmenbetonis	0.892	Asbestcementis su karkasu	0.605	Blokeliai	0.892
Gelžbetonio plokštės	0.892	Medis su karkasu	0.605	Metalas su karkasu	0.892
Molis	0.605	Monolitinis gelžbetonis	0.892	Plastikas su karkasu	0.605
Plytos	1.0	Rąstai	0.733	Stiklas su karkasu	0.892

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.115	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.788	Nėra	0.7
Vietinis centrinis šildymas	1.022				

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.208	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.788	Vietinis nuotekų šalinimas	0.927

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.177	
1000-1999	0.0	2000-2099	1.0		

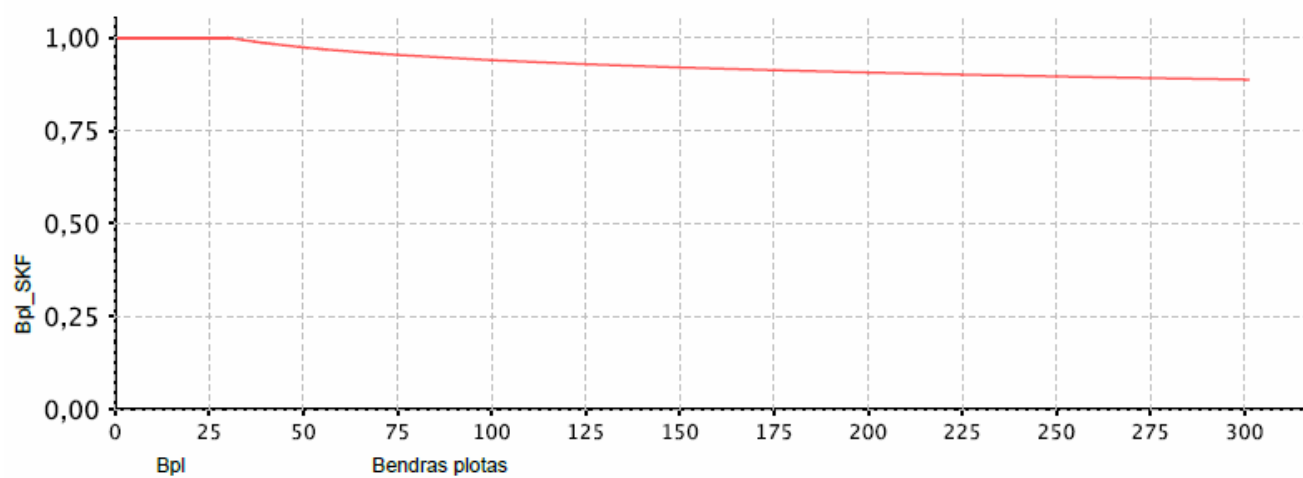
Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.98	
1-1	1.0				

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.947	
1-1	1.0				

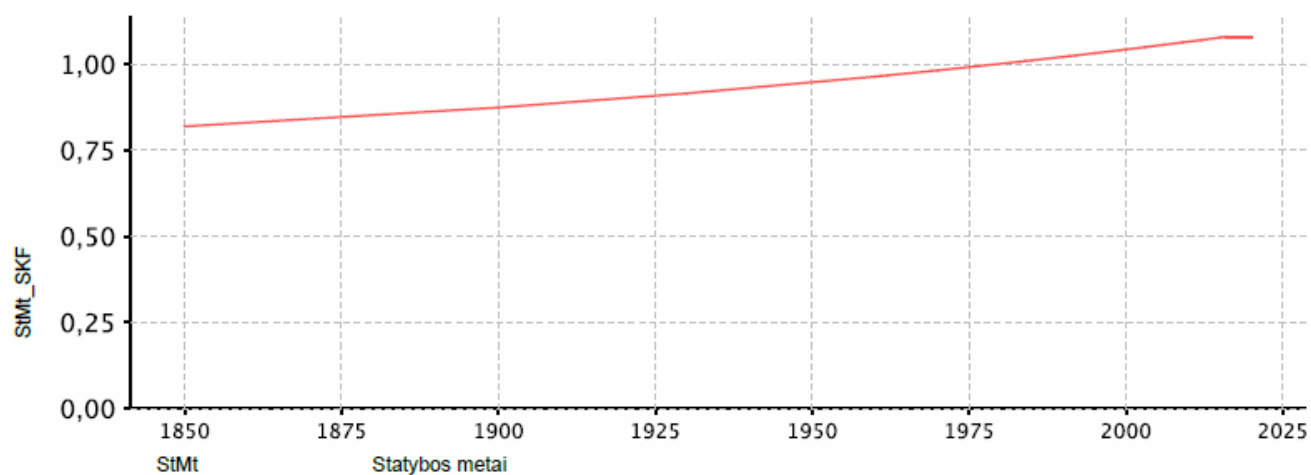
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.03	
----------------	--	---------	--	------	--

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

Butai

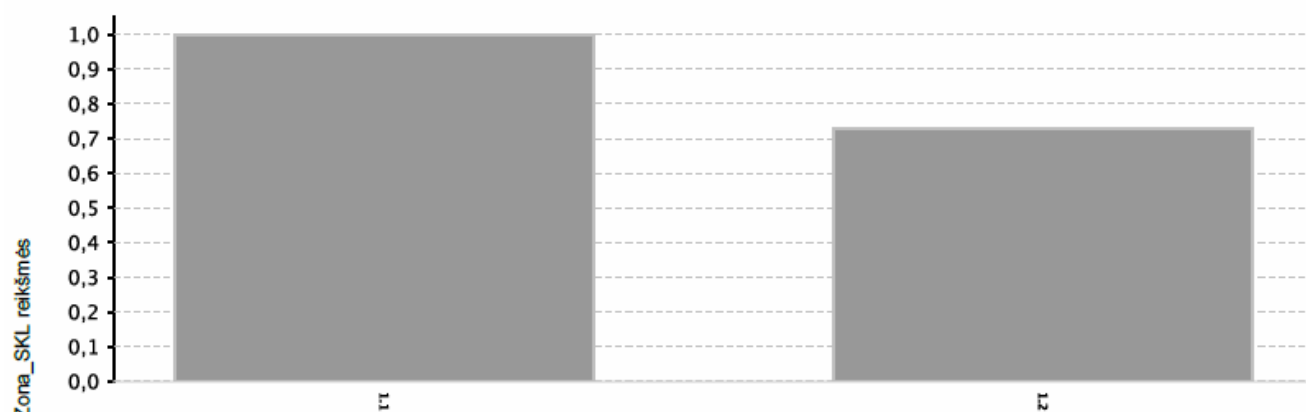


Statybos metai	StMt_SKF	0.929
----------------	----------	-------



Modelis Nr.: 13070. $Zona_SKL^{(1,059)} \times Sn_SKL^{(0,193)} \times Bpl_SKF^{(0,99)} \times StMt_SKF^{(1,5)} \times (60 \times Bpl_RKS - 15 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

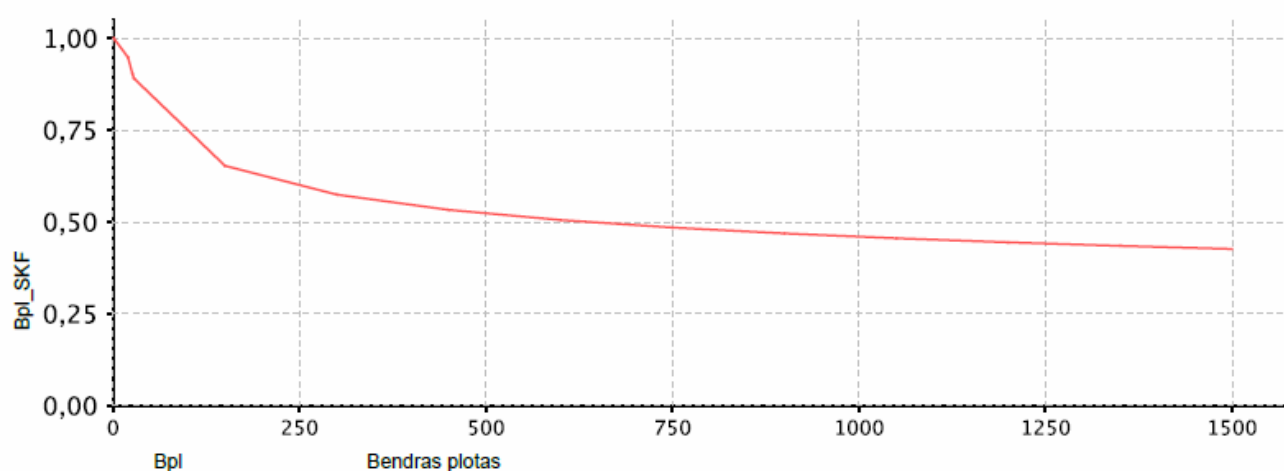


Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

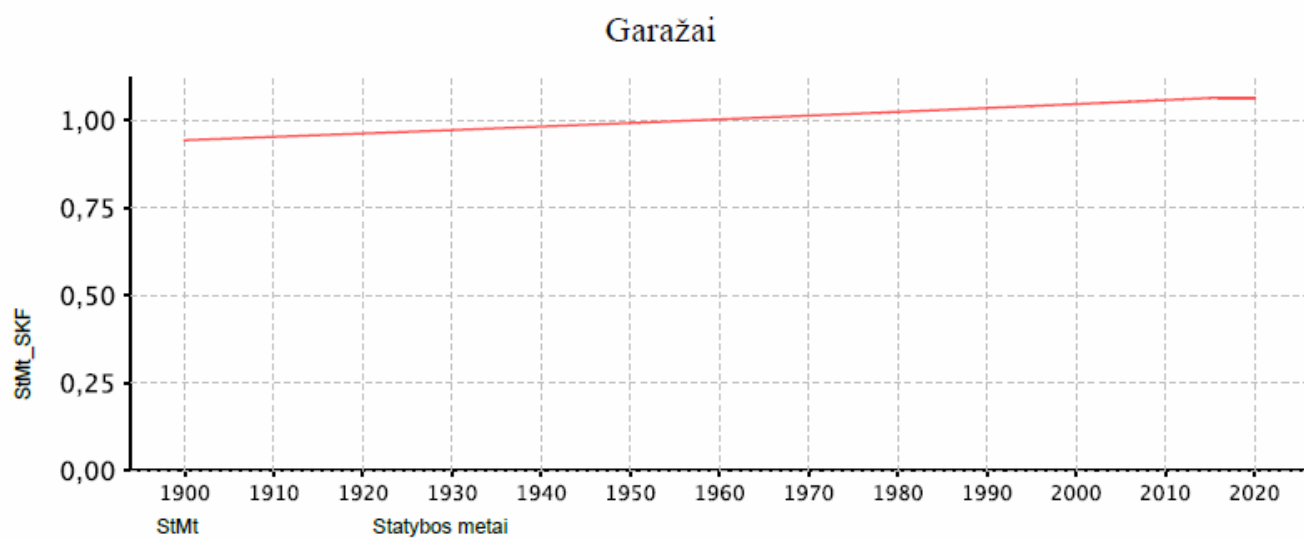
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.193	
Akmenbetonis	0.874	Asbestcementis su karkasu	0.59	Blokeliai	0.874
Gelžbetonio plokštės	0.874	Medis su karkasu	0.59	Metalas su karkasu	0.72
Molis	0.59	Monolitinis gelžbetonis	0.874	Plastikas su karkasu	0.59
Plytos	1.0	Rąstai	0.69	Stiklas su karkasu	0.72

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.99
----------------	---------	------



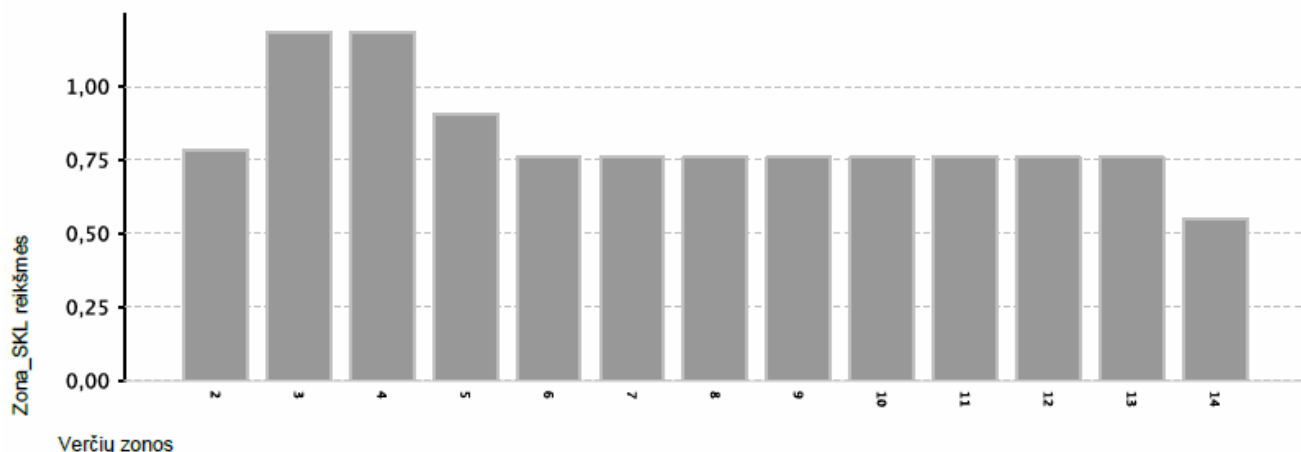
Statybos metai	StMt_SKF	1.5
----------------	----------	-----

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



Modelis Nr.: 13077. $Zona_SKL^{(0,963)} \times Sn_SKL^{(0,824)} \times Bpl_SKF^{(1,1)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times (29 \times Bpl_RKS - 7 \times PgPl_RKS)$

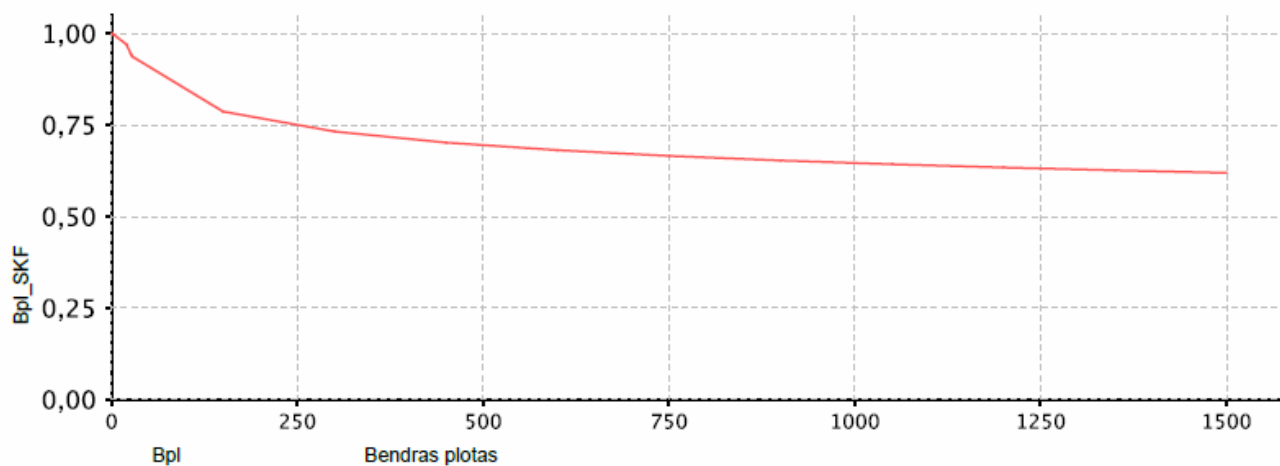
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

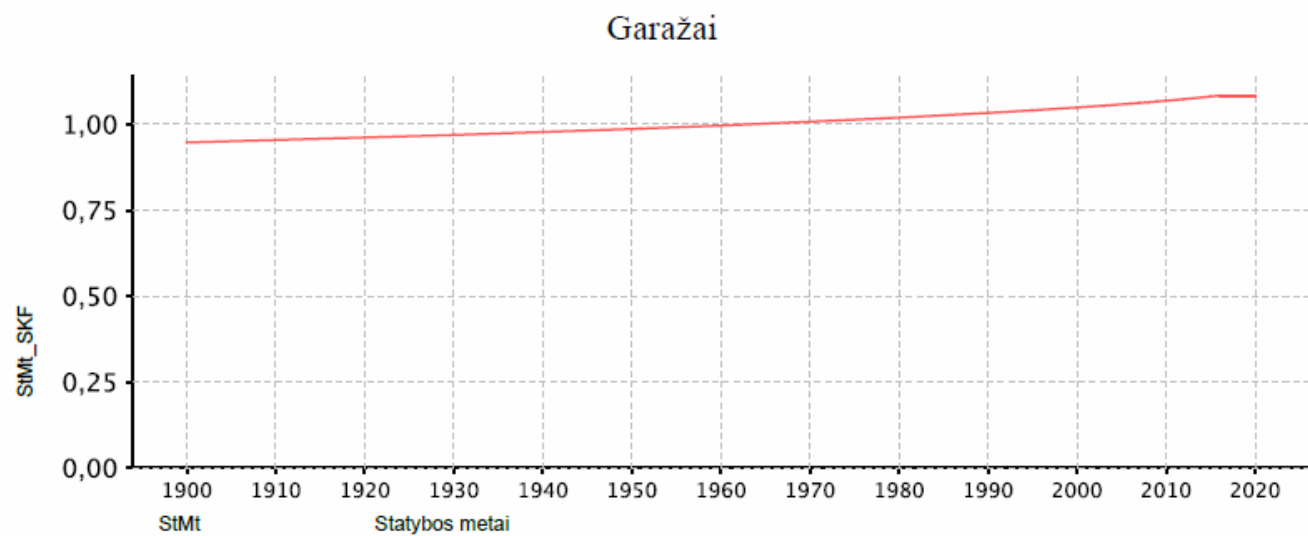
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.824	
Akmenbetonis	0.94	Asbestcementis su karkasu	0.703	Blokeliai	0.94
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.703	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.703	Monolitinis gelžbetonis	0.94	Plastikas su karkasu	0.703
Plytos	1.0	Rastai	0.88	Stiklas su karkasu	0.92

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.1
----------------	---------	-----



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

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

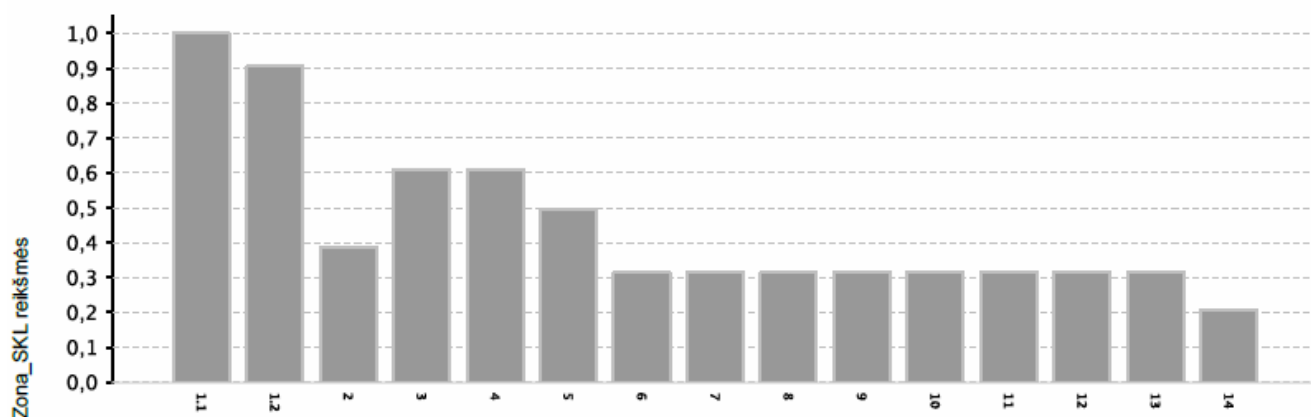


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pakruojo r. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 13075. Zona_SKL^(1,0227) x Sn_SKL^(0,2453) x (1,2)^{Šl_BIN} x (1,06)^{Kanal_BIN} x Bpl_SKF^(0,995) x StMt_SKF^(1.0) x (116 x Bpl_RKS -29 x PgPl_RKS))

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.2453	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.65	Stiklas su karkasu	0.9

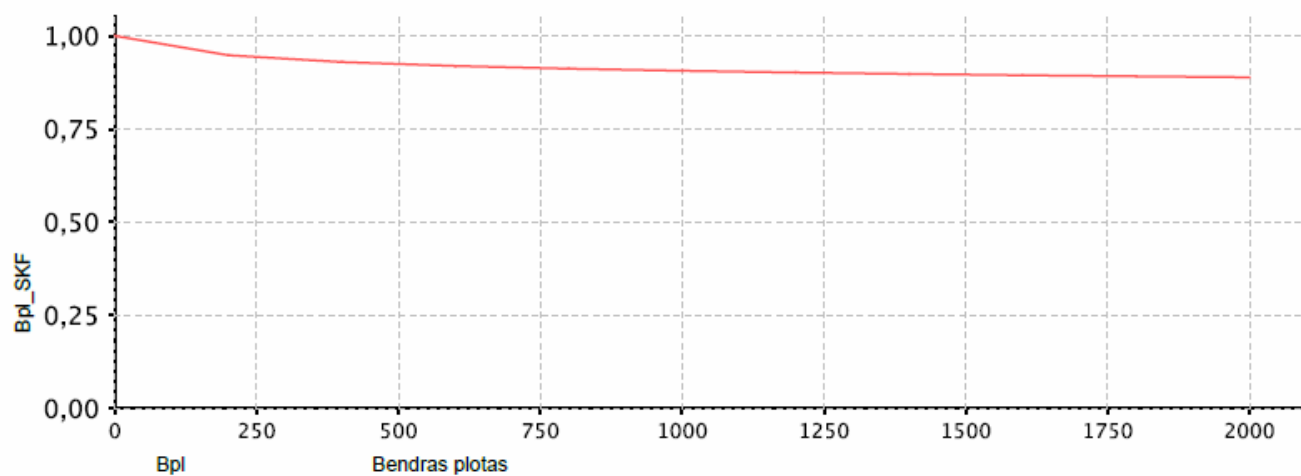
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.5	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.06	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

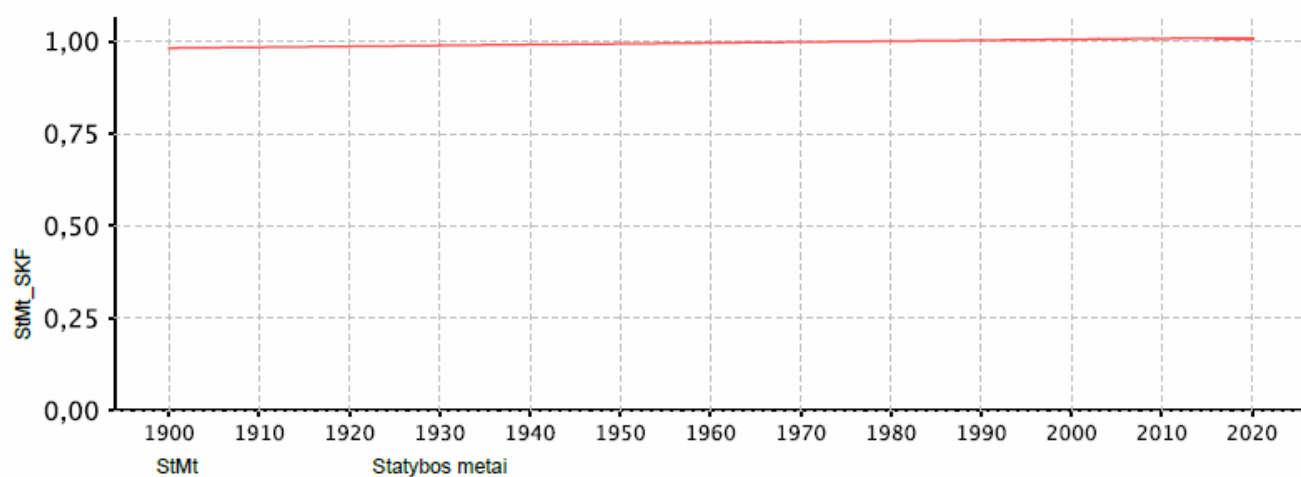
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.995	
----------------	--	---------	--	-------	--

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

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



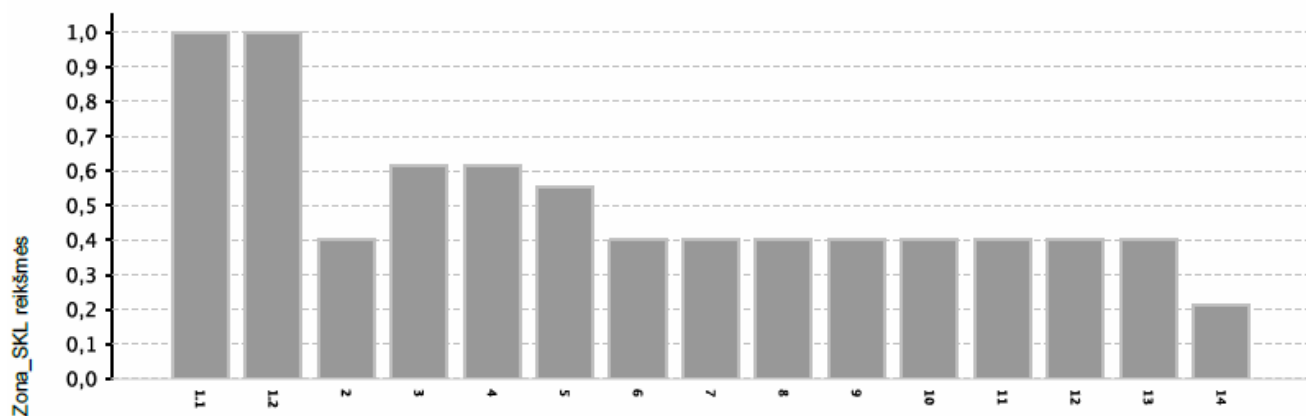
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 13078. $Zona_SKL^{(0,7)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,2)^{\check{S}l_BIN} \times Tūris_SKF^{(1,015)} \times StMt_SKF^{(0,997)} \times (14 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

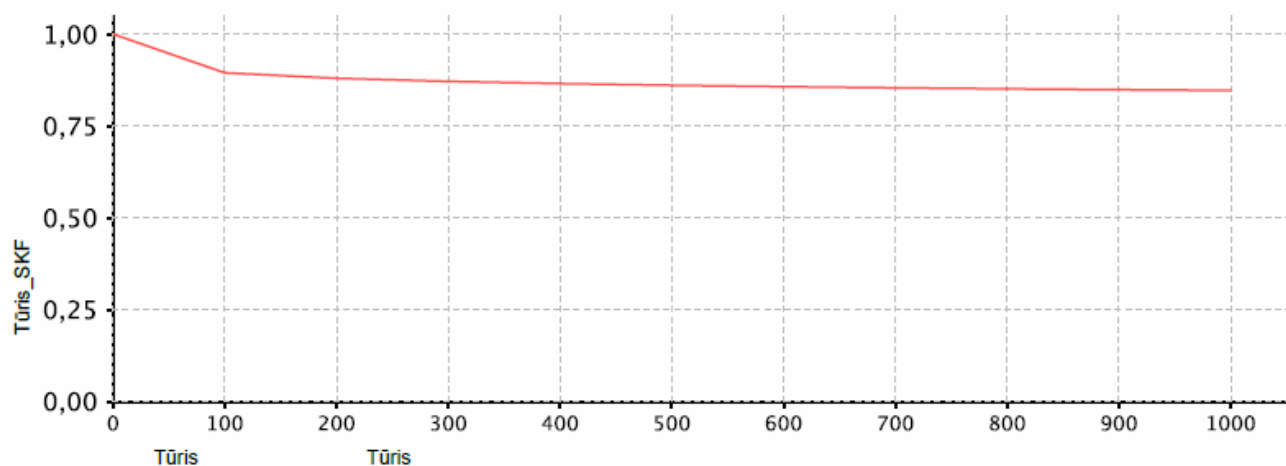


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.8
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.6
Molis	0.3	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.3

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

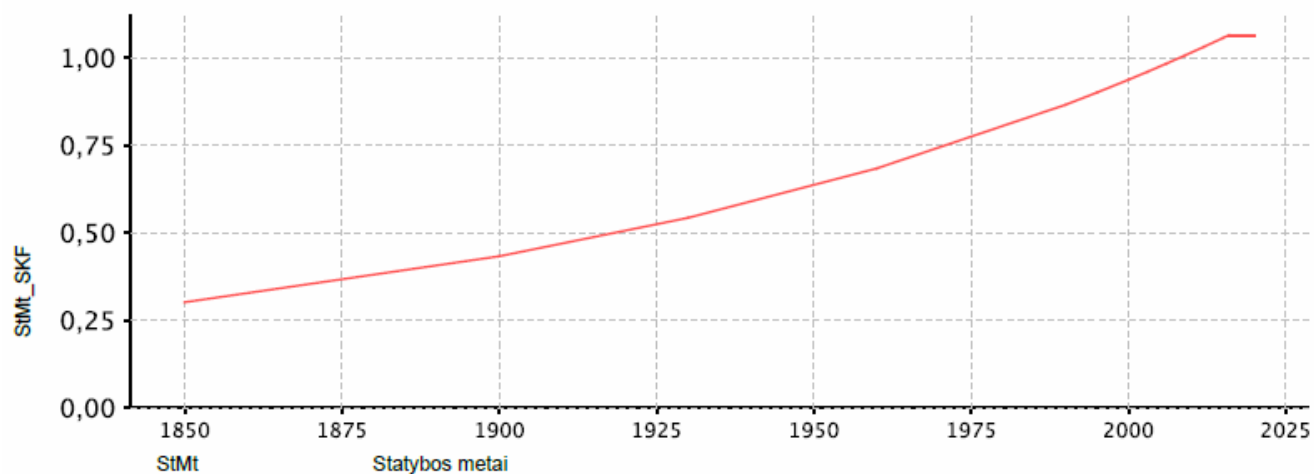
Tūris	Tūris_SKF	1.015
-------	-----------	-------



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

Pagalbinio ūkio pastatai

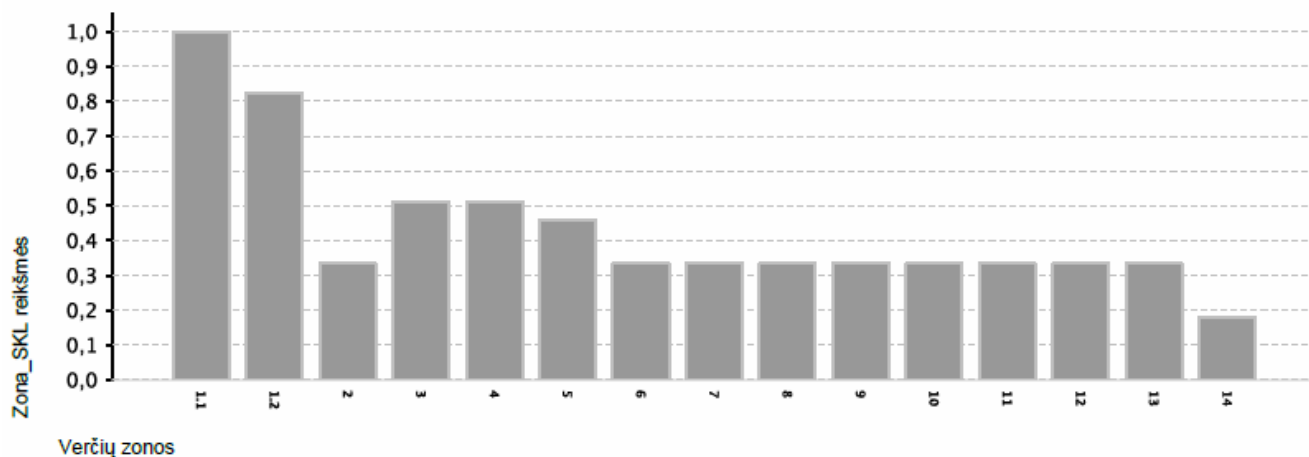
Statybos metai	StMt_SKF	0.997
----------------	----------	-------



Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 13079. Zona_SKL^(0,7) x Sn_SKL^(0,9) x (1,2) ^ Šl_BIN x Bpl_SKF^(1,015) x StMt_SKF^(1,007) x (46 x Bpl_RKS))

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

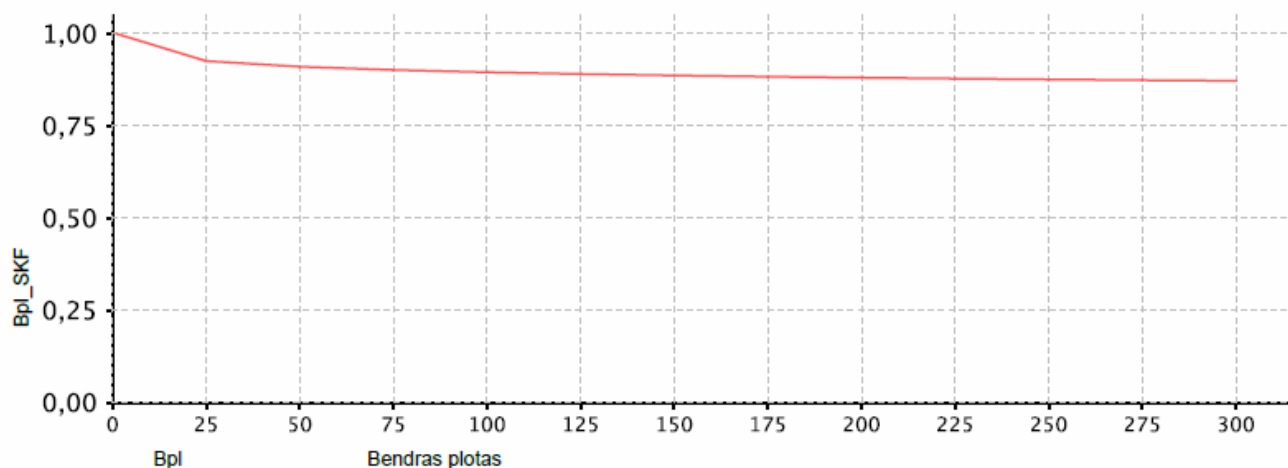


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.8
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.6
Molis	0.3	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.3

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

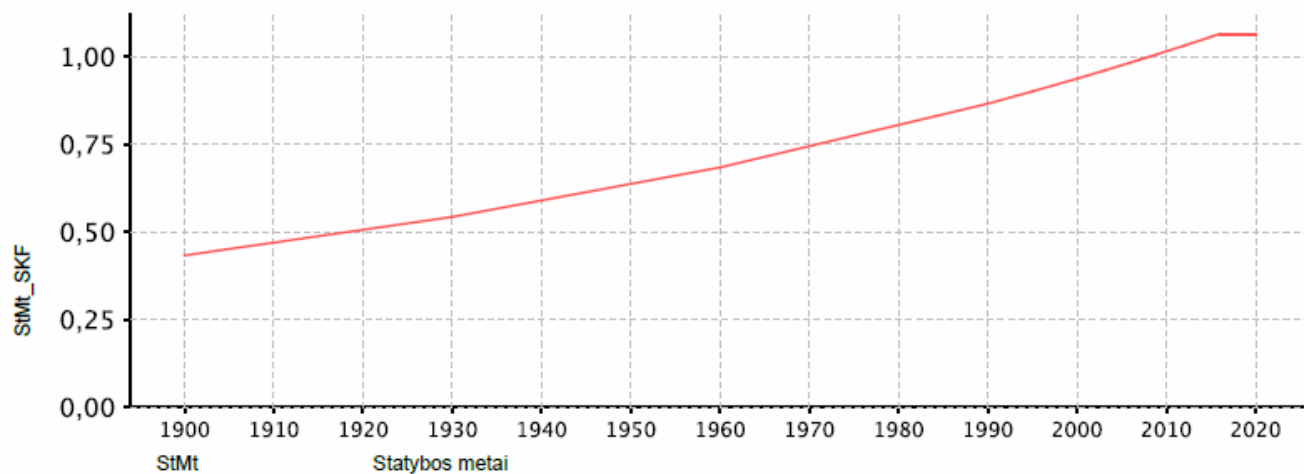
Bendras plotas	Bpl_SKF	1.015
----------------	---------	-------



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

Pagalbinio ūkio patalpos

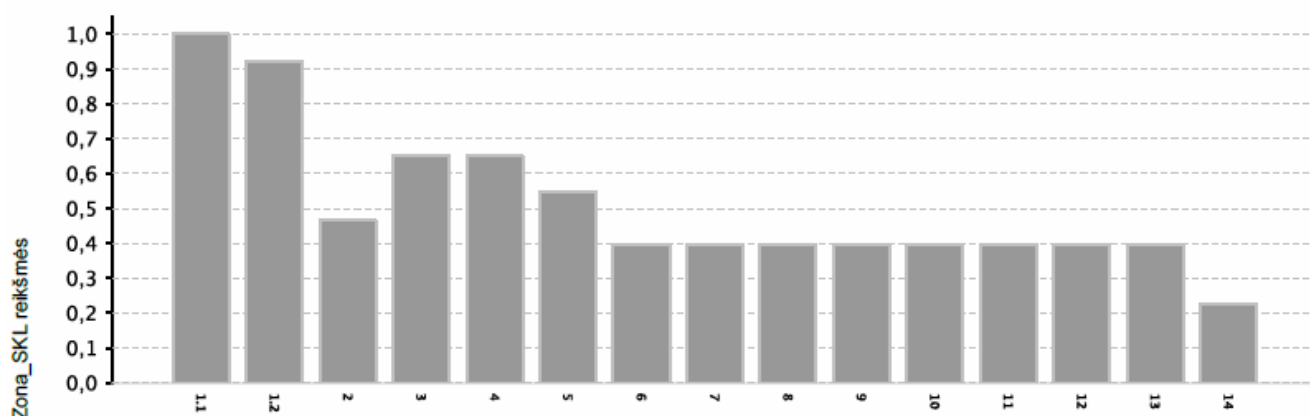
Statybos metai	StMt_SKF	1.007
----------------	----------	-------



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 13074. $Zona_SKL^{(1,0227)} \times Sn_SKL^{(0,2453)} \times (1,2)^{\check{S}l_BIN} \times (1,06)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,995)} \times StMt_SKF^{(1,0)} \times (156 \times Bpl_RKS - 39 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.2453	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.65	Stiklas su karkasu	0.9

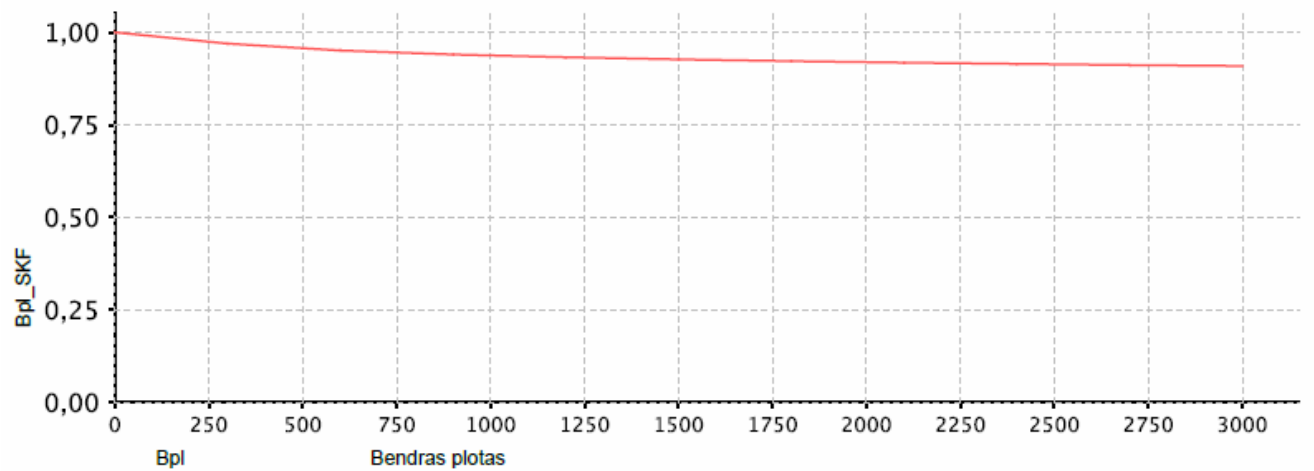
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.2	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.06	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

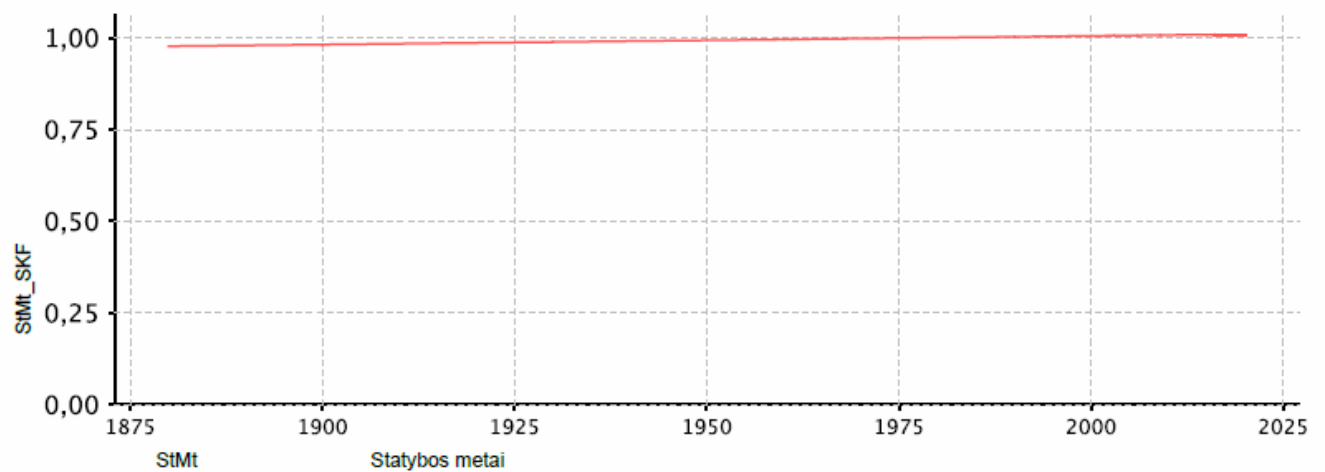
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.995	
----------------	--	---------	--	-------	--

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

Poilsio ir sporto



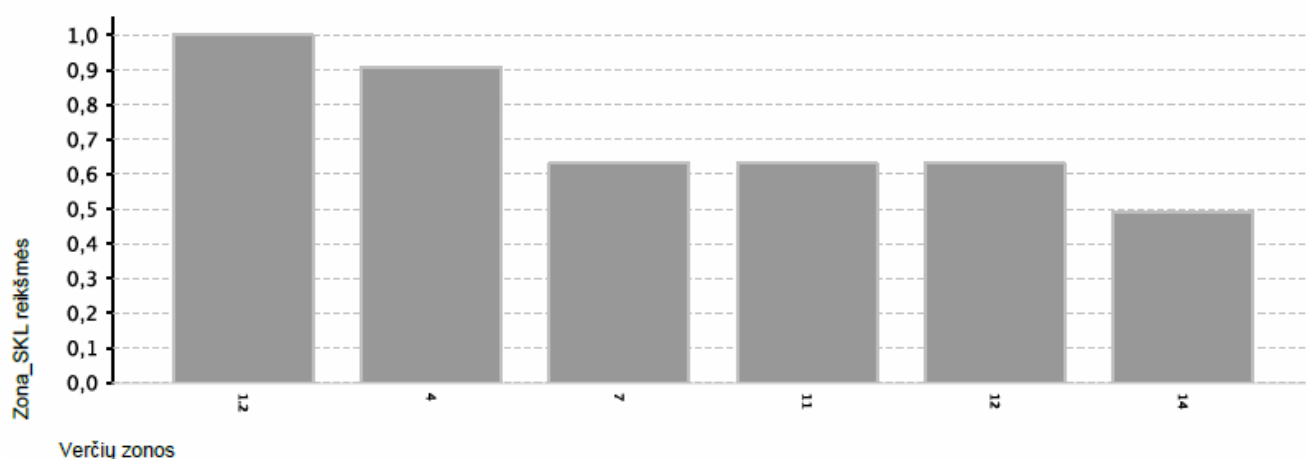
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



Sodų pastatai

Modelis Nr.: 13067. $Zona_SKL^{(1,5)} \times Sn_SKL^{(0,7)} \times (1,118)^{\tilde{S}l_BIN} \times (1,069)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,9)} \times StMt_SKF^{(1,5)} \times (126 \times Bpl_RKS - 32 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.7	
Akmenbetonis	0.943	Asbestcementis su karkasu	0.679	Blokeliai	0.943
Gelžbetonio plokštės	0.943	Medis su karkasu	0.679	Metalas su karkasu	0.943
Molis	0.679	Monolitinis gelžbetonis	0.943	Plastikas su karkasu	0.679
Plytos	1.0	Rąstai	0.737	Stiklas su karkasu	0.943

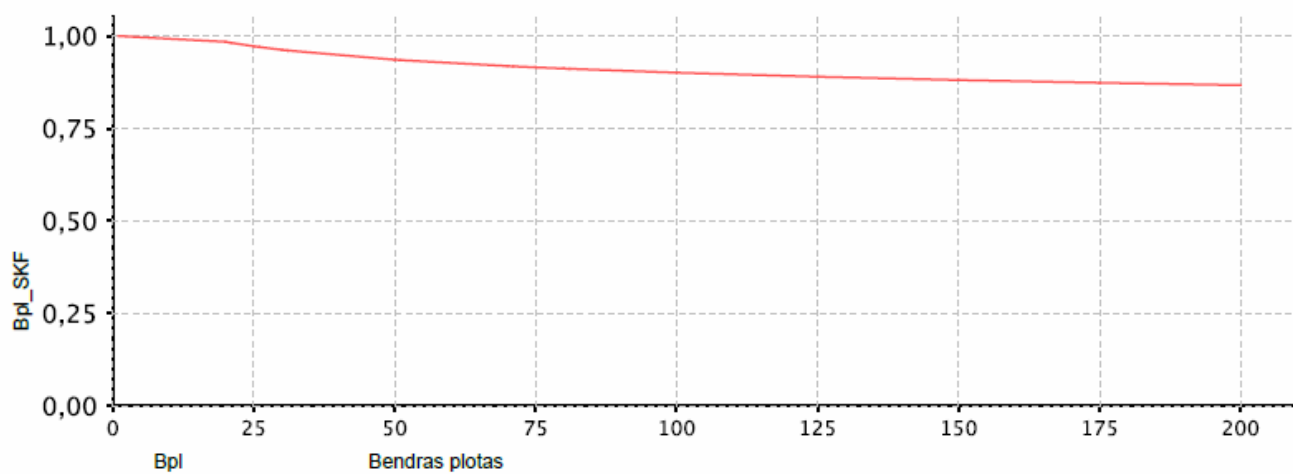
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.118	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.069	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

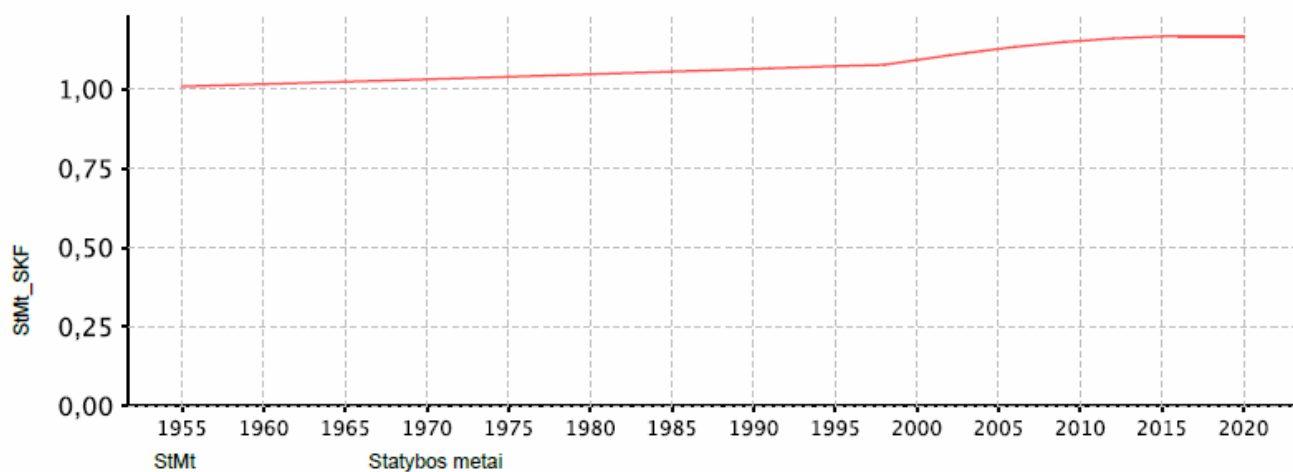
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.9	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Sodų pastatai



Statybos metai	StMt_SKF	1.5
----------------	----------	-----

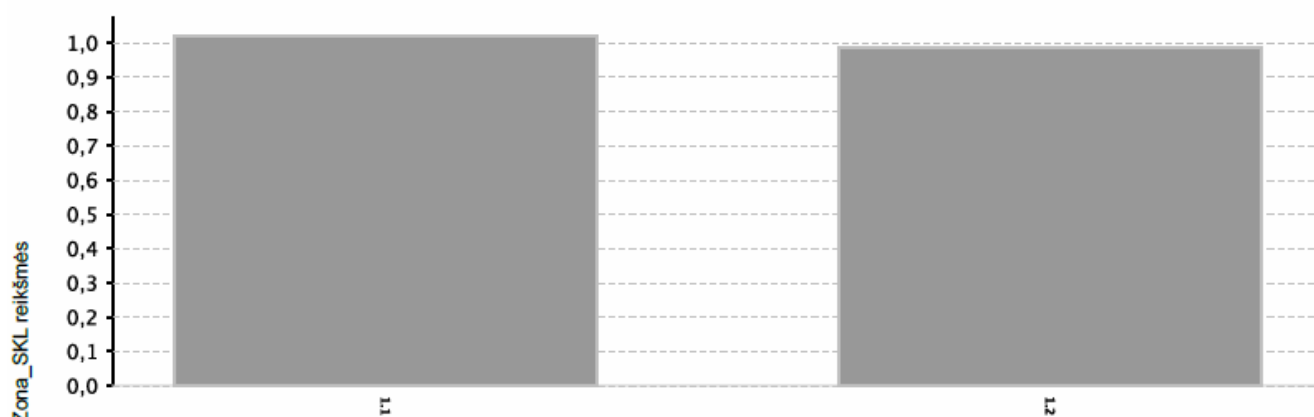


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pakruojo r. sav.

Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 13069. $Zona_SKL^{(1,105)} \times Sn_SKL^{(0,944)} \times Šl_SKL^{(0,369)} \times Duj_SKL^{(0,589)} \times Kanal_SKL^{(0,398)} \times (1,314)^{IsApd_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0129)} \times StMt_SKF^{(1,1)} \times (212 \times Bpl_RKS - 53 \times PgNPI_RKS - 53 \times RūsPl_RKS - 53 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.944	
Akmenbetonis	0.922	Asbestcementis su karkasu	0.581	Blokeliai	0.945
Gelžbetonio plokštės	0.922	Medis su karkasu	0.581	Metalas su karkasu	0.945
Molis	0.581	Monolitinis gelžbetonis	0.922	Plastikas su karkasu	0.581
Plytos	1.0	Rąstai	0.685	Stiklas su karkasu	0.945

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.369	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.867	Nėra	0.7
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Dujos		Pagrindas: Duj_SKL		Laipsnis: 0.589	
Gamtinės	1.167	Suskystintos	1.085	Nėra	1.0

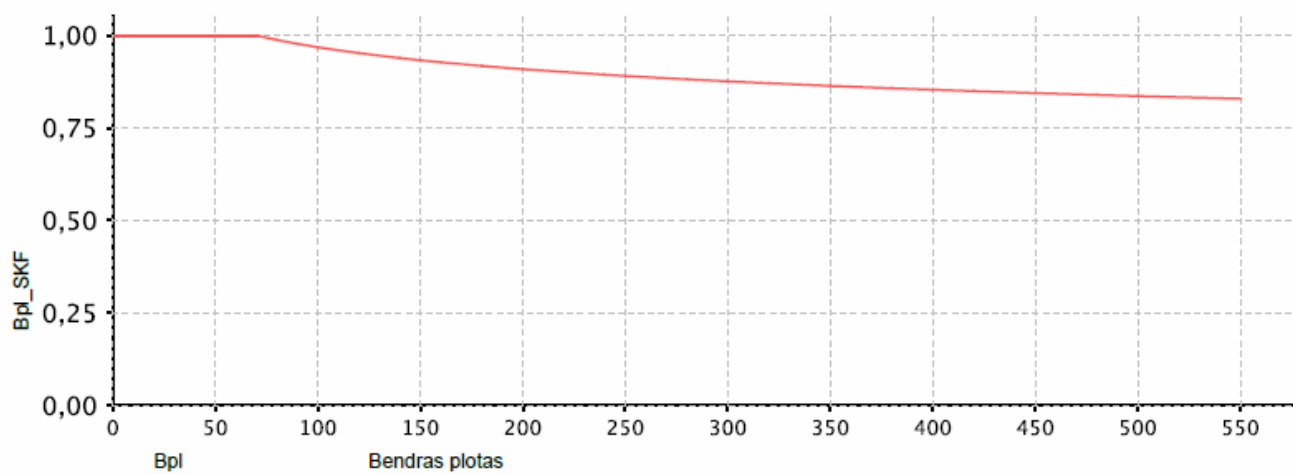
Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.398	
Komunalinis nuotekų	1.072	Nėra	0.885	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.314	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

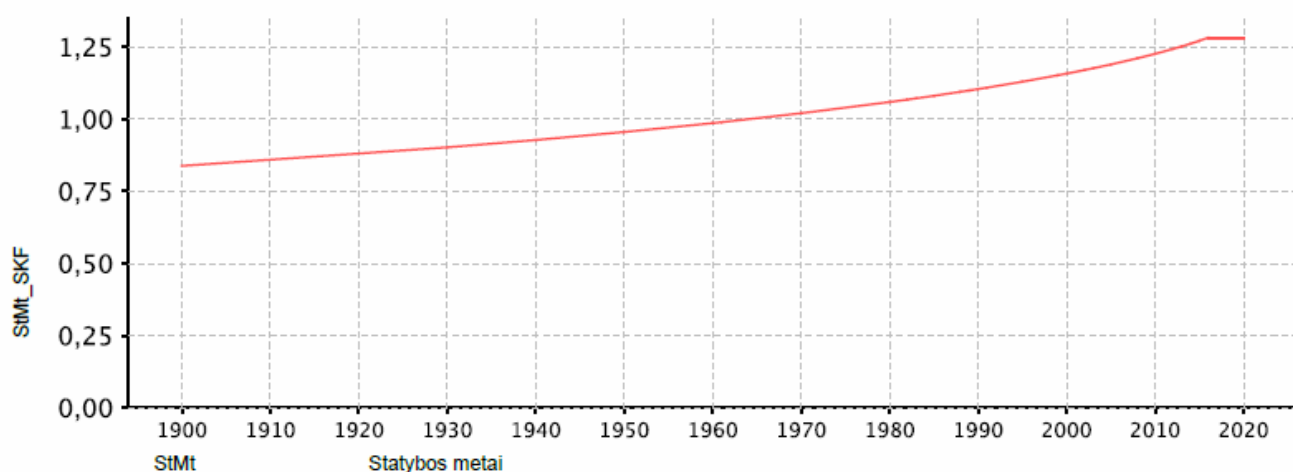
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0129	
----------------	--	---------	--	--------	--

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

Vieno-dviejų butų namai



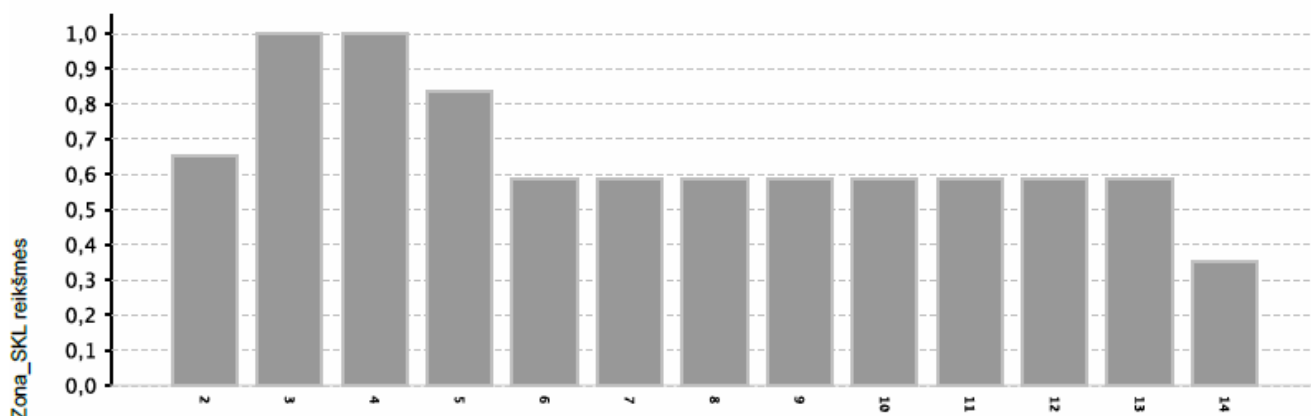
Statybos metai	StMt_SKF	1.1
----------------	----------	-----



Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 13072. $Zona_SKL^{(1,057)} \times Sn_SKL^{(0,577)} \times Šl_SKL^{(0,427)} \times Duj_SKL^{(0,589)} \times Kanal_SKL^{(0,123)} \times (1,207)^{IsApd_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,1)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times (124 \times Bpl_RKS - 31 \times PgNPl_RKS - 31 \times RūsPl_RKS - 31 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.577	
Akmenbetonis	0.922	Asbestcementis su karkasu	0.695	Blokeliai	0.837
Gelžbetonio plokštės	0.922	Medis su karkasu	0.695	Metalas su karkasu	0.922
Molis	0.695	Monolitinis gelžbetonis	0.922	Plastikas su karkasu	0.695
Plytos	1.0	Rąstai	0.741	Stiklas su karkasu	0.922

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.427	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.781	Nėra	0.7
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Dujos		Pagrindas: Duj_SKL		Laipsnis: 0.589	
Gamtinės	1.167	Suskystintos	1.085	Nėra	1.0

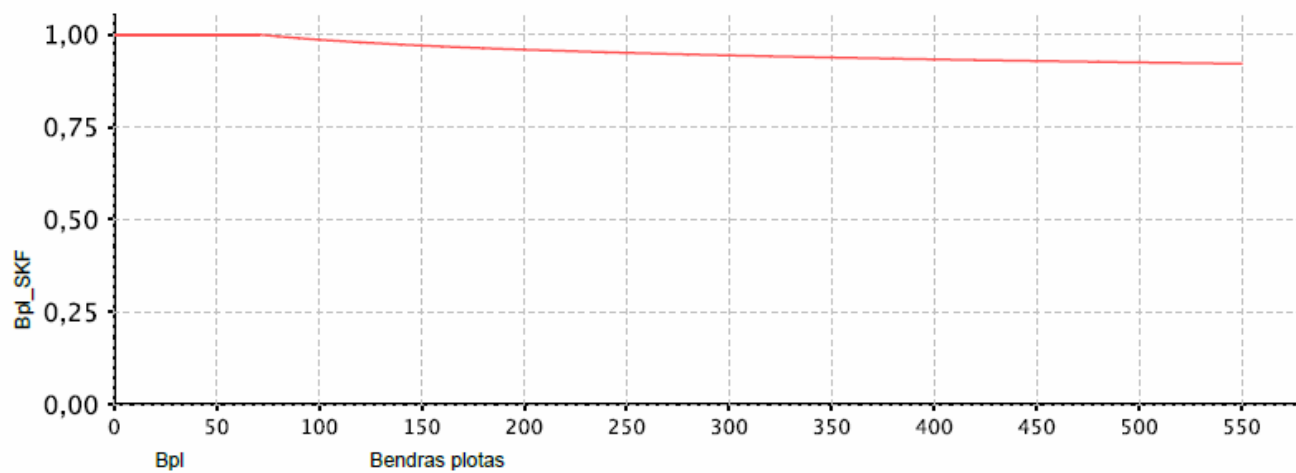
Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.123	
Komunalinis nuotekų	1.163	Nėra	0.813	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.207	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

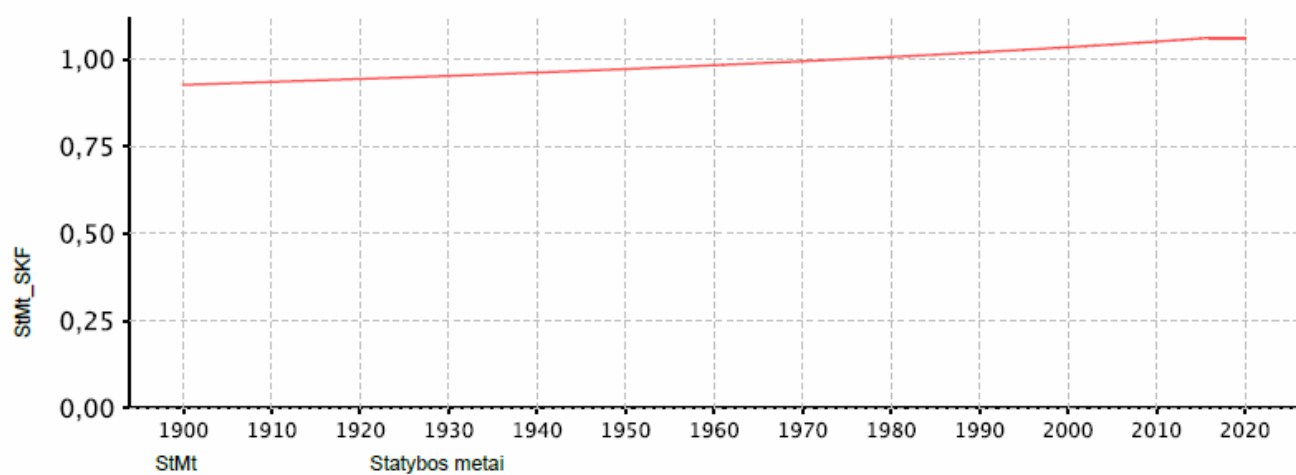
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.1	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Vieno-dviejų butų namai



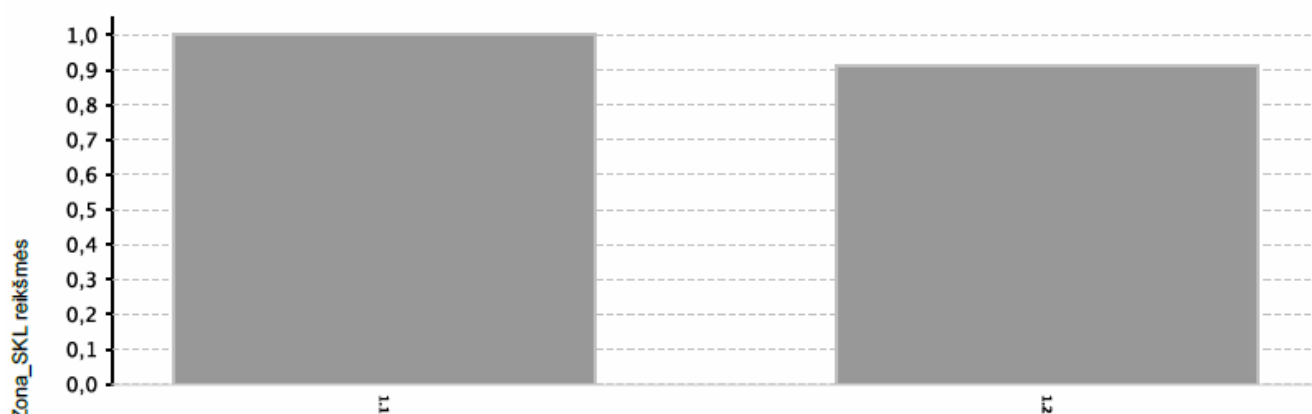
Statybos metai	StMt_SKF	0.9
----------------	----------	-----



Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 13071. $Zona_SKL^{(0,9)} \times Pask_SKL^{(0,9)} \times Sn_SKL^{(1,032)} \times (1,04)^{Auk11_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,9)} \times StMt_SKF^{(1,15)} \times (212 \times Bpl_RKS - 53 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.9	
Maitinimo	0.915	Paslaugų	0.915	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.915				

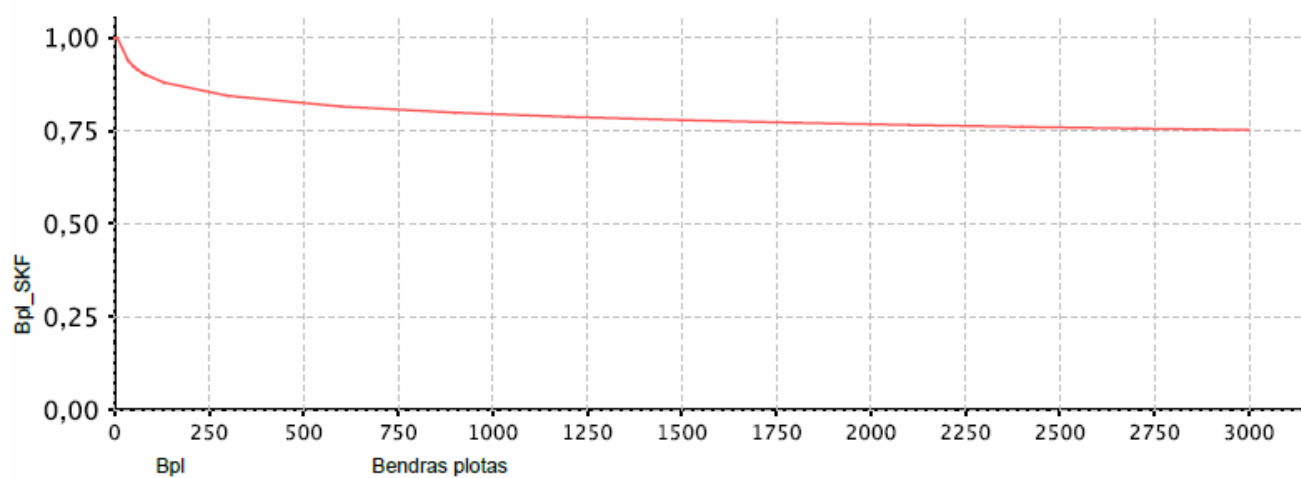
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.032	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.65	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.65
Plytos	1.0	Rąstai	0.763	Stiklas su karkasu	0.9

Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.04	
1-1	1.0				

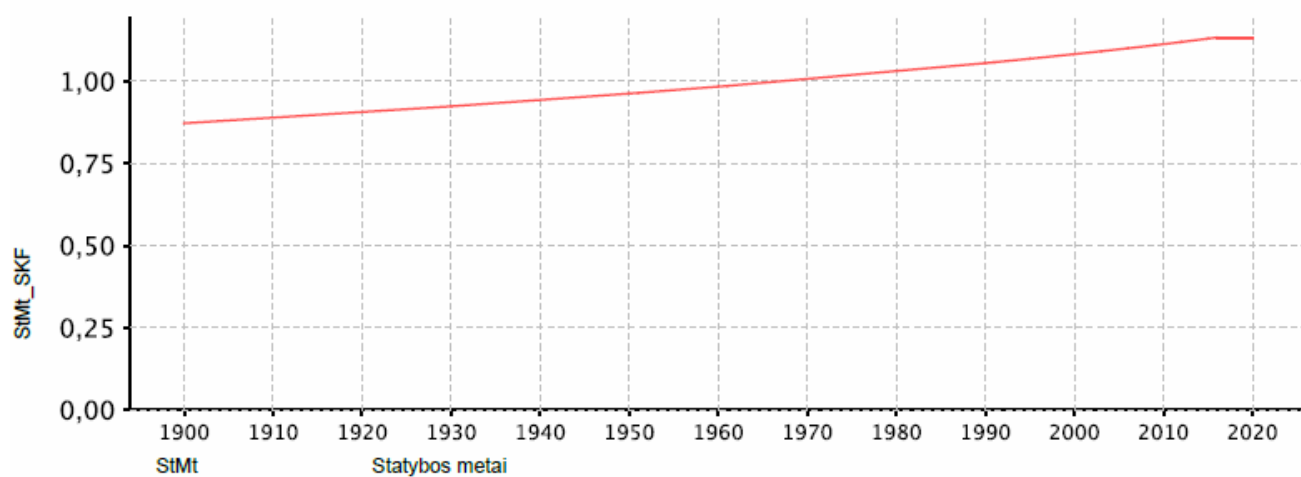
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.9	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Viešb, prek, pasl,maitin(n)



Statybos metai	StMt_SKF	1.15
----------------	----------	------

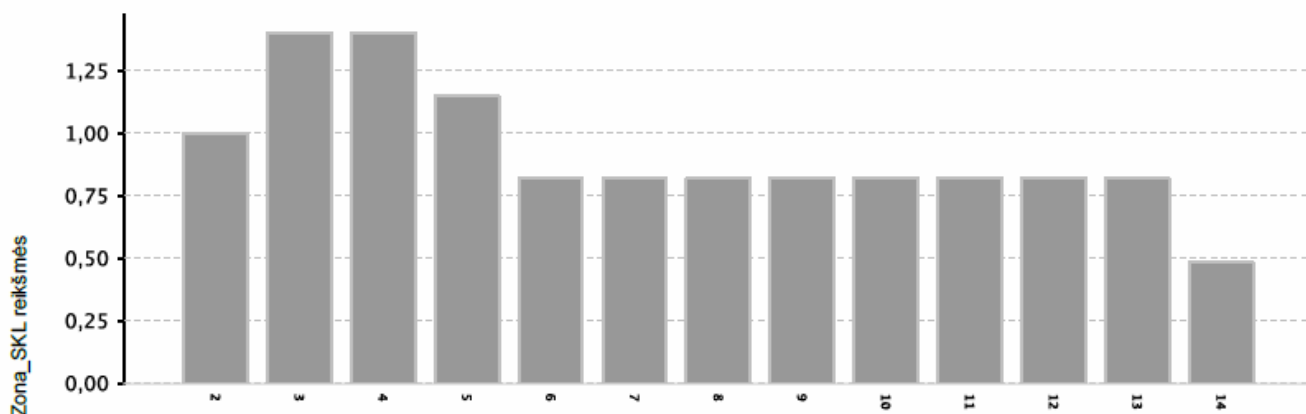


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pakruojo r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 13076. $Zona_SKL^{(1,007)} \times Pask_SKL^{(1,392)} \times Sn_SKL^{(1,1)} \times (1,04)^{Auk11_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,1)} \times StMt_SKF^{(1,09)} \times (104 \times Bpl_RKS - 26 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.392	
Maitinimo	0.915	Paslaugų	0.915	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.915				

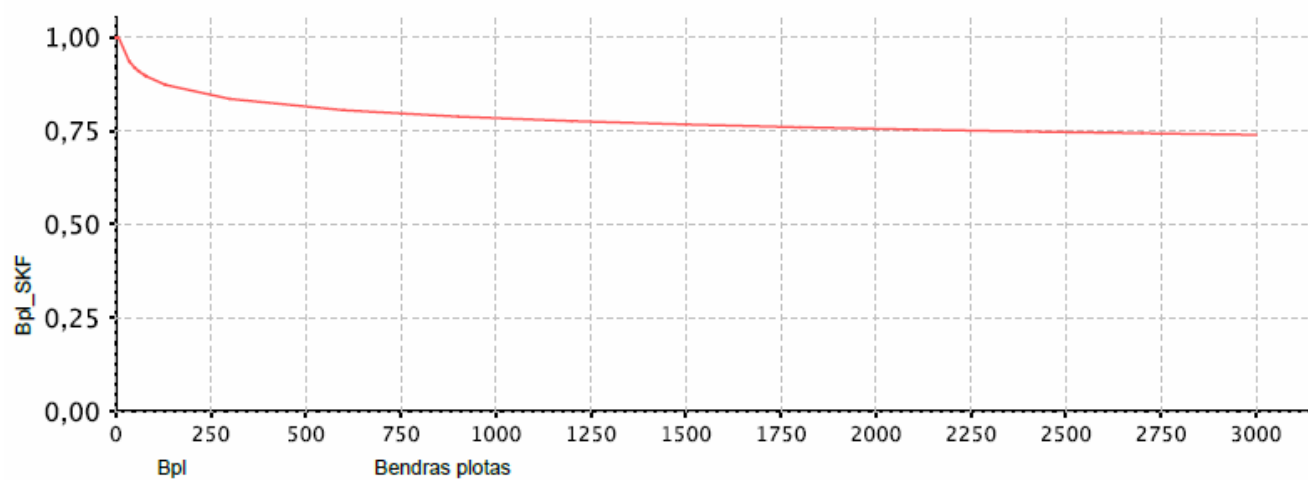
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.1	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.65	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.65
Plytos	1.0	Rąstai	0.763	Stiklas su karkasu	0.9

Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.04	
1-1	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.1	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

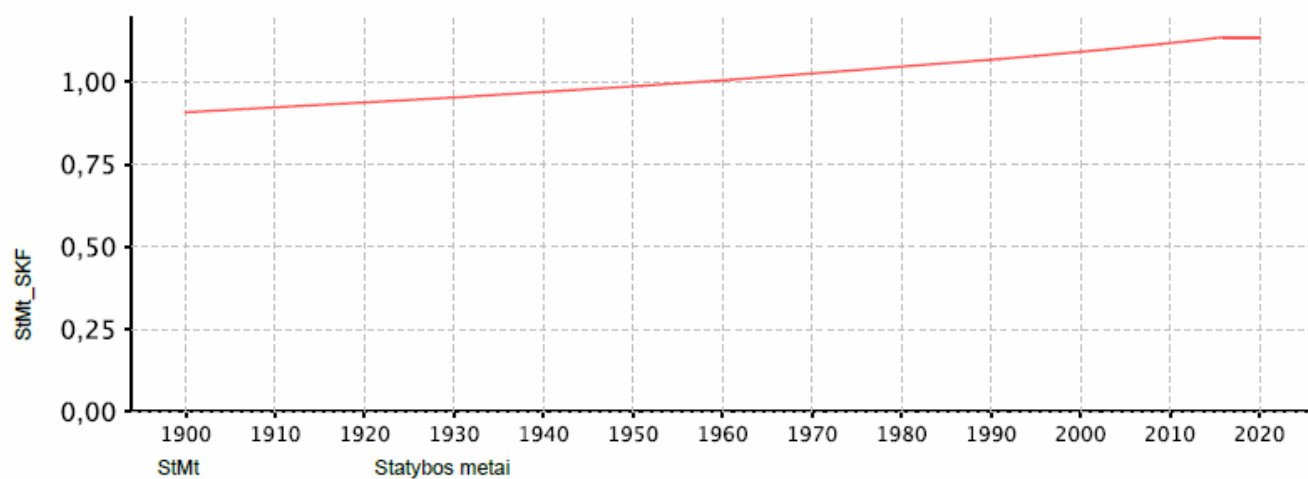
Viešb, prek, pasl,maitin(n)



Statybos metai

StMt_SKF

1.09



5. Vertinimo modeliai pajamų metodu

Pakruojo 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

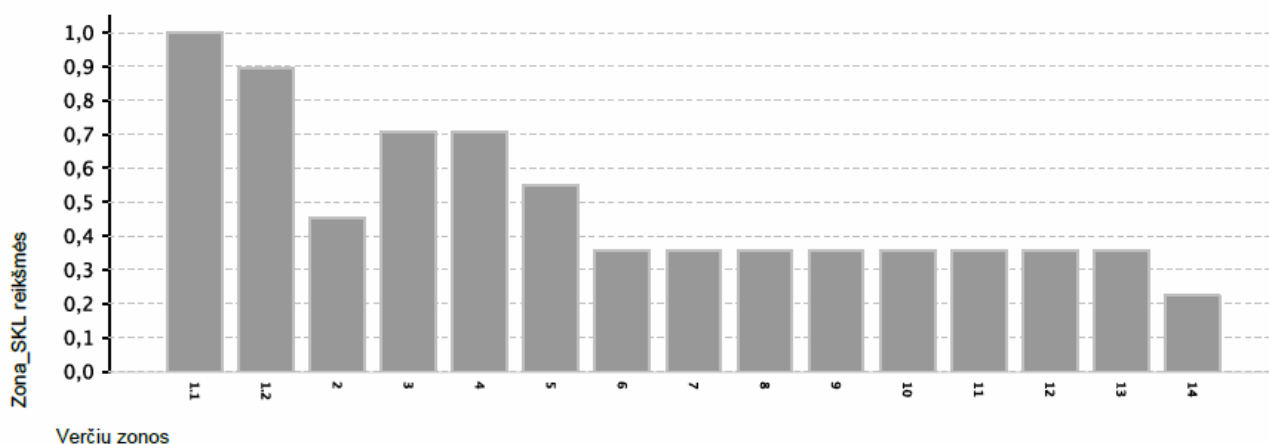
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6538. $Zona_SKL^{(0,962)} \times Pask_SKL^{(1,1)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (0,8)^{Auk_BIN} \times (1,04)^{Auk11_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,9)} \times StMt_SKF^{(1,1)} \times 1,9$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

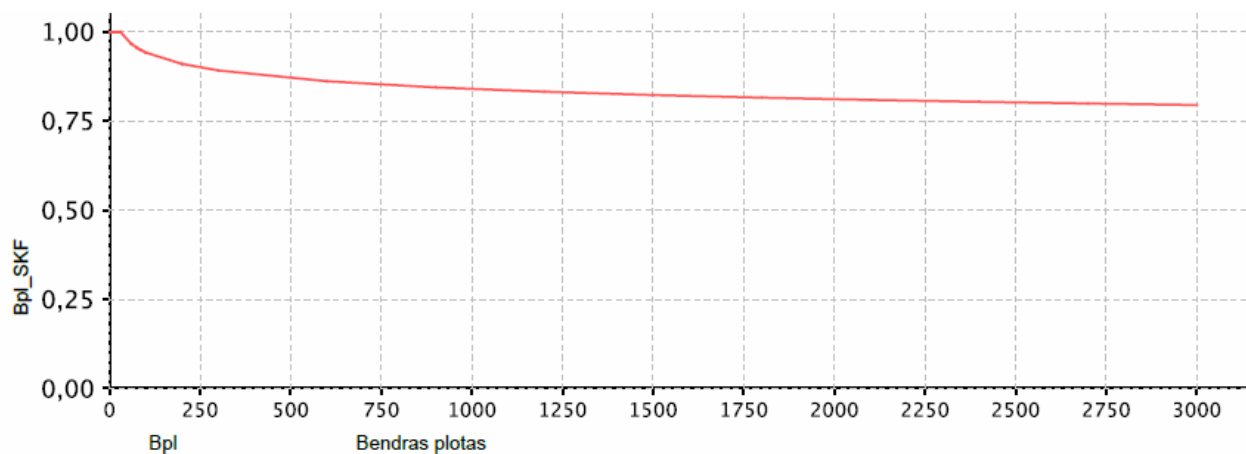
Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.1	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.92		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai	0.92
Gelžbetonio plokštės	0.92	Medis su karkasu	0.66	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.66	Monolitinis gelžbetonis	0.92	Plastikas su karkasu	0.66
Plytos	1.0	Rąstai	0.72	Stiklas su karkasu	0.92

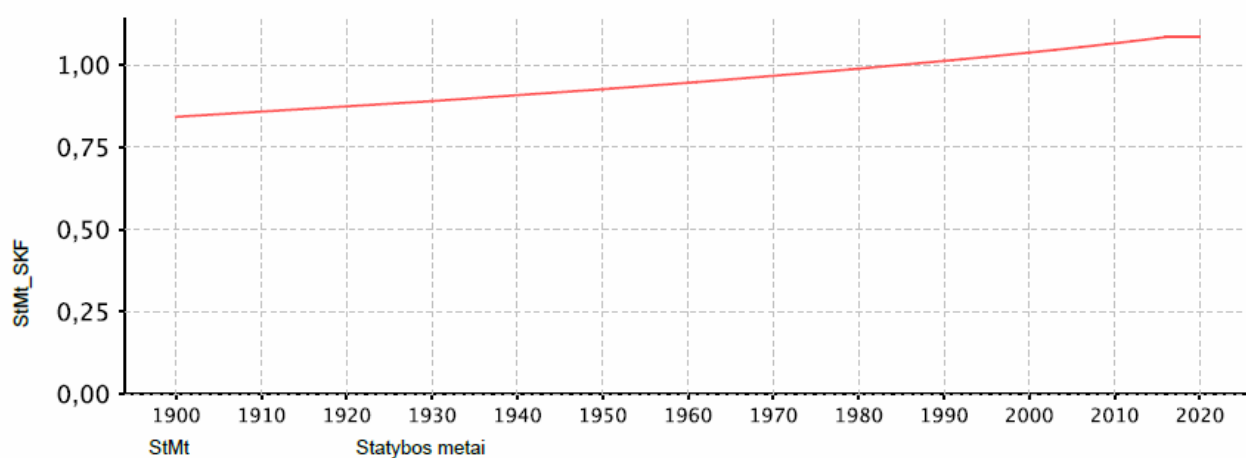
Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.8	
0-0	1.0	1-100	0.0		

Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.04	
1-1	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.9	
----------------	--	---------	--	-----	--



Statybos metai	StMt_SKF	1.1
----------------	----------	-----



Pajamų rodikliai

Paskirtis:		Administracinė									
Drau%		Draudimo išlaidų procentas									
		0,1									
r		Kapitalizavimo norma									
31.1.1	10	31.1.2	10	31.2	12	31.3	12	31.4	12		
31.5	12	31.6	12	31.7	12	31.8	12	31.9	12		
31.10	12	31.11	12	31.12	12	31.13	12	31.14	12		
NTm%		NT mokesčio išlaidų procentas									
		1									
Remo%		Remonto išlaidų procentas									
		1									
Vald%		Turto valdymo išlaidų procentas									
		1									
Užim%		Užimtumo procentas									
		90									
ŽVK		Žemės vertės įtakos koeficientas									
		0,9									
Paskirtis:		Gydymo									
Drau%		Draudimo išlaidų procentas									
		0,1									
r		Kapitalizavimo norma									
31.1.1	10	31.1.2	10	31.2	12	31.3	12	31.4	12		
31.5	12	31.6	12	31.7	12	31.8	12	31.9	12		
31.10	12	31.11	12	31.12	12	31.13	12	31.14	12		

NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	1
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	1
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

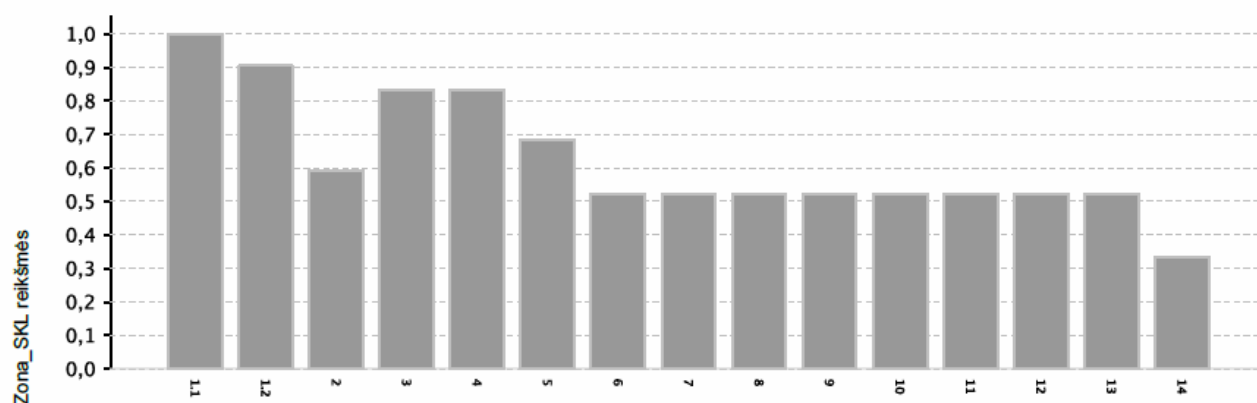
BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6537. $Pask_SKL^{(1,4)} \times Zona_SKL^{(1,196)} \times Sn_SKL^{(1,1)} \times (1,04)^{Auk11_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,9)} \times StMt_SKF^{(1,1)} \times 2,46$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

Verčių zonos

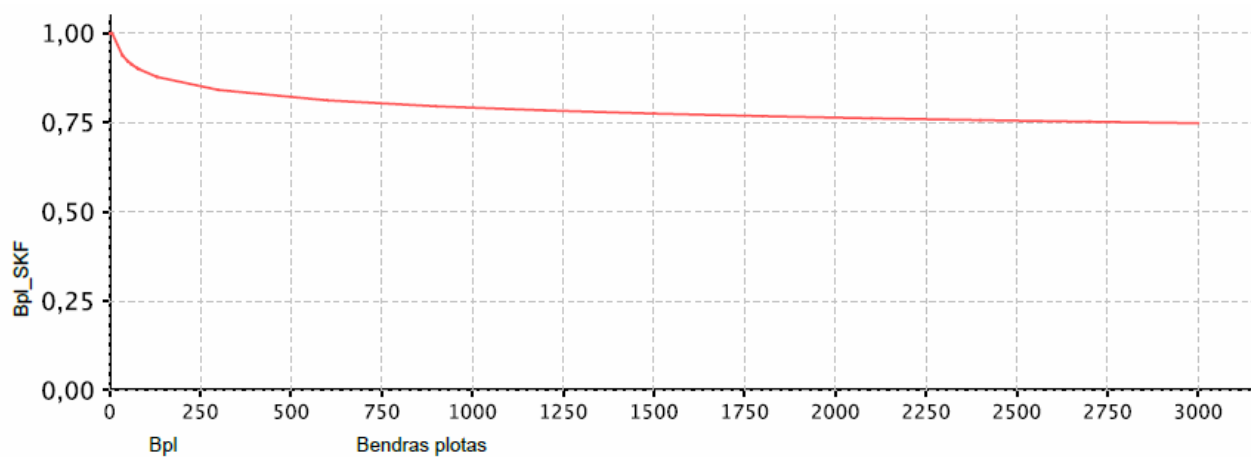
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.4	
Maitinimo	0.915	Paslaugų	0.915	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.915				

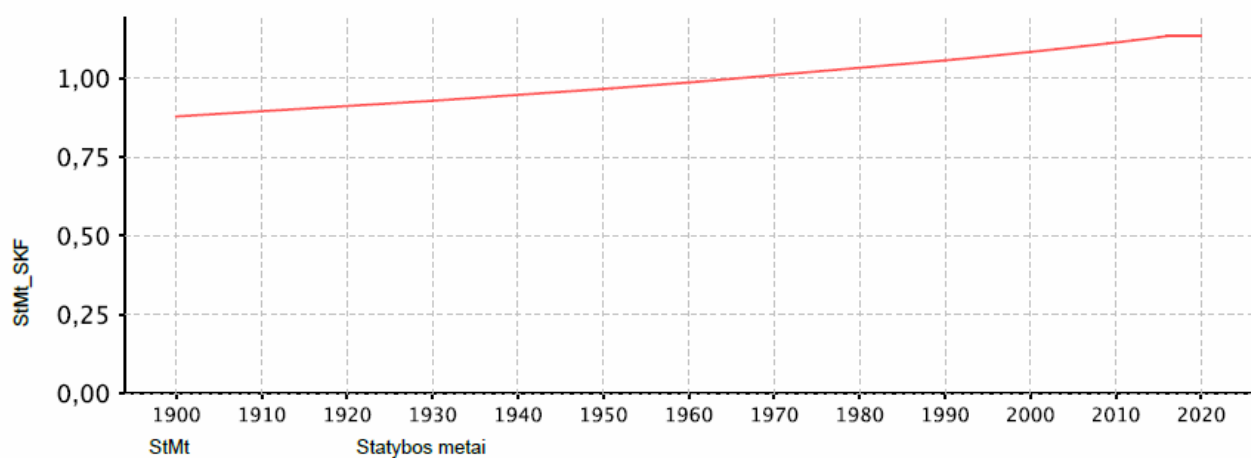
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.1	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blkeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.65	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.65
Plytos	1.0	Rąstai	0.763	Stiklas su karkasu	0.9

Vieno aukšto arba pirmas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.04	
1-1	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.9	
----------------	--	---------	--	-----	--



Statybos metai	StMt_SKF	1.1
----------------	----------	-----



Pajamų rodikliai

Paskirtis: Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas
r	Kapitalizavimo norma
31.1.1	10
31.1.2	10
31.2	12
31.3	12
31.4	12
31.5	12
31.6	12
31.7	12
31.8	12
31.9	12
31.10	12
31.11	12
31.12	12
31.13	12
31.14	12
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas
Remo%	Remonto išlaidų procentas
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas
Užim%	Užimtumo procentas
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas
Paskirtis: Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas
r	Kapitalizavimo norma
31.1.1	10
31.1.2	10
31.2	12
31.3	12
31.4	12
31.5	12
31.6	12
31.7	12
31.8	12
31.9	12
31.10	12
31.11	12
31.12	12
31.13	12
31.14	12

NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1							
Remo%	Remonto išlaidų procentas	1							
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	1							
Užim%	Užimtumo procentas	90							
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9							
Paskirtis:	Prekybos								
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1							
r	Kapitalizavimo norma								
31.1.1	10	31.1.2	10	31.2	12	31.3	12	31.4	12
31.5	12	31.6	12	31.7	12	31.8	12	31.9	12
31.10	12	31.11	12	31.12	12	31.13	12	31.14	12
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1							
Remo%	Remonto išlaidų procentas	1							
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	1							
Užim%	Užimtumo procentas	90							
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9							
Paskirtis:	Viešbučių								
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1							
r	Kapitalizavimo norma								
31.1.1	10	31.1.2	10	31.2	12	31.3	12	31.4	12
31.5	12	31.6	12	31.7	12	31.8	12	31.9	12
31.10	12	31.11	12	31.12	12	31.13	12	31.14	12
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1							
Remo%	Remonto išlaidų procentas	1							
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	1							
Užim%	Užimtumo procentas	90							
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9							

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



PAKRUOJO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL 2015 METŲ NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFO NUSTATYMO

2014 m. balandžio 24 d. Nr. T-120
Pakruojis

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsniu, Pakruojo rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Nustatyti 2015 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifus:

1.1. 1,0 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės juridiniams ir fiziniams asmenims Pakruojo rajono savivaldybės teritorijoje;

1.2. 3,0 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės fizinių ir juridinių asmenų nekilnojamam turtui, kuris yra naudojamas ne pagal paskirtį arba yra apleistas ir neprižiūřetas.

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

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

Merė

Asta Jasiūnienė

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

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, V skyriumi VI Registrų centro Šiaulių filialas nuo 2015 m. rugsėjo 21 d. iki 2015 m. spalio 2 d. pristatė Pakruojo r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2015 m. rugsėjo 9 d. buvo skelbta leidinyje „Auksinė varpa“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Pakruojo r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatėjo nei vienas gyventojas, pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

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

Direktorius



Valdemaras Makarevičius

Nekilnojamojo turto kadastro ir registro skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000008)

Irena Kučinskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 001227)

Vigita Nainienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 001071)

Jurgita Kavaliauskienė

8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas

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, VĮ Registrų centro Šiaulių filialas 2015-09-14 paprašė Pakruojo rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

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

Direktorius



Valdemaras Makarevičius

Nekilnojamojo turto kadastro ir registro skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000008)

Irena Kučinskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 001227)

Vigita Nainienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacinis pažymėjimas Nr. A 001071)

Jurgita Kavaliauskienė

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_dėl masinio vertinimo_2015 11 05

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