

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



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
PANEVĖŽIO FILIALAS**

Vinco Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

Filialo duomenys: valstybės įmonės filialas, P.Puzino 7, LT-35173 Panevėžys, tel. (8 45) 510 141,
faks. (8 45) 502 361, el. p. panib@registrucentras.lt, filialo kodas 147025577

**PASVALIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA
Nr. ST/2015-67-11**

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

Panevėžys, 2015

Ataskaitos lapų skaičius –87, iš jų priedai –35.
--

TURINYS

1.	ĮVADAS	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 PASVALIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	9
2.1.	Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai duomenys ir ekonominiai duomenys	9
2.1.1.	Gyventojų skaičius	10
2.1.2.	Gyventojų migracija	11
2.1.3.	Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija	11
2.1.4.	Įmonių skaičius Lietuvoje, Panevėžio apskrityje	12
2.1.5.	Nedarbo lygis Lietuvoje ir Panevėžio apskrityje, Pasvalio rajono savivaldybėje	13
2.1.6.	Investicijos	13
2.2.	Statinių statistiniai duomenys	15
2.3.	Statistiniai rinkos duomenys	19
3.	NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI	20
4.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	22
4.1.	Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą	22
4.2.	Laiko pataisa	25
4.3.	Vietos įtakos įvertinimas	26
4.3.1.	Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas	26
4.3.2.	Zonų aprašymas	27
4.3.3.	Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	28
4.4.	Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai	28
4.4.1.	Statistinių rodiklių apibūdinimas	28
4.4.2.	Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	30
4.4.3.	Rinkos modeliavimas	30
4.4.4.	Ekspertinis vertinimas	31
4.5.	Statybos metų įtaka	31
5.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	31
5.1.	Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą	31
5.1.1.	Rinkos duomenų patikra	33
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.	Pasvalio r. sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	35
5.1.5.	Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų 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	41
7.1.	Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytai 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	43
7.2.	Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	45

7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	45
7.2.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	46
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	49
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	50
10. PRIEDAI	52
1. Pasvalio r. sav. teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis	53
2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema	54
3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas shema	55
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu	56
5. Vertinimo modeliai pajamų metodu	78
6. Pasvalio rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo	83
7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita	84
8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas	85
9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita	86
10. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų	87

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

VĮ Registrų centro vykdoma viešojo administravimo funkcija, – nekilnojamojo turto vertinimas masinio vertinimo būdu nustatant nekilnojamojo turto mokestinę vertę ir vidutinę rinkos vertę, yra pavesta ir reglamentuota teisės aktuose. VĮ Registrų centras įgyvendinamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2015-04-17 įsakymu Nr. 1R-103 patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2015-2017 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų numatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02) masinio vertinimo būdu nustatė statinių 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 sukaupėtų 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 teisei pagalbai suteikti.
3. Paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti, turto dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti.
4. Notaro paslaugų kainoms už turto perleidimo sandorių tvirtinimą, turto deklaravimui, turto registravimo Nekilnojamojo turto registre mokesčiui apskaičiuoti ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto 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 naudojamąsi 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 naudojamąsi 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“, Nuompinigų 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 Nuompinigų 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

Pasvalio r. savivaldybės teritorijos nekilnojamas turtas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

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

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė VĮ Registrų centro Panevėžio filialo, kodas 147025577, P. Puzino g. 7, 5300 Panevėžys, tel. (8 45) 510 141, faks. (8 45) 502 361, el. p. panib@registrucentras.lt, turto vertintojai:

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

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

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

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

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

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

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

Asta Paškevičienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei (iki 2015-09-30), Nekilnojamojo turto

vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja (nuo 2015-10-01), nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

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

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

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

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

Daiwa Wolyniec, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui (nuo 2015-04-02 iki 2015-09-30), Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei (nuo 2015-10-01);

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

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

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą 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.	Pasvalio 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.	Pasvalio 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.	Pasvalio 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.	Pasvalio 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.	Pasvalio 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.	Pasvalio 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.	Pasvalio 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.	Pasvalio 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

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
9.	Pasvalio 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.	Pasvalio 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 PASVALIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

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

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

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

Pasvalys – žalias miestas, čia yra trys parkai: Smegduobių parkas, Kryžių slėnis bei 1923 m. pradėtas kurti, vėliau vis plėstas, o dabar jau daugiau kaip 70 ha užimantis Pasvalio parkas, kuris yra miesto pietvakariniame pakraštyje. Viena iš senųjų miesto gatvių Lėvens pakrante eina į parką. 1986–1988 metais kūrybingi šio krašto tautodailininkai jį labai pajvairino tautosakine, mitologine tema sukurtais ažuolinėmis skulptūromis. Pokario laikotarpiu parkas įkurtas ir prie Pasvalio girininkijos, rytiniame miesto pakraštyje. Jis nuolat plečiamas, originaliai atrodo netoli suformuotas Kryžių slėnis, kuriam pradžią davė Baltijos kelio akcija – savo dalyvavimo joje ženklus paliko kelių kitų Lietuvos rajonų atstovai. Slėnis ilgainiui praturtėjo kryžiais, skirtais kraštui reikšmingiems, įvykiams prisiminti. Vaizdingas kraštovaizdis yra ir kitose rajono vietovėse: Škilinпамūšio dvaro sodyba su parku (plotas – 9,10 ha), Pajiešmenių kaimo želdiniai ir tvenkinys (14,70 ha), Pumpėnų miestelio želdiniai ir tvenkinys (13,40 ha), Ažuolпамūšės dvaro sodyba su parku (15,00 ha), Gulbinėnų dvaro sodyba su parku (16,20 ha), Berklainių dvaro sodyba su parku (37,10 ha). Rajone

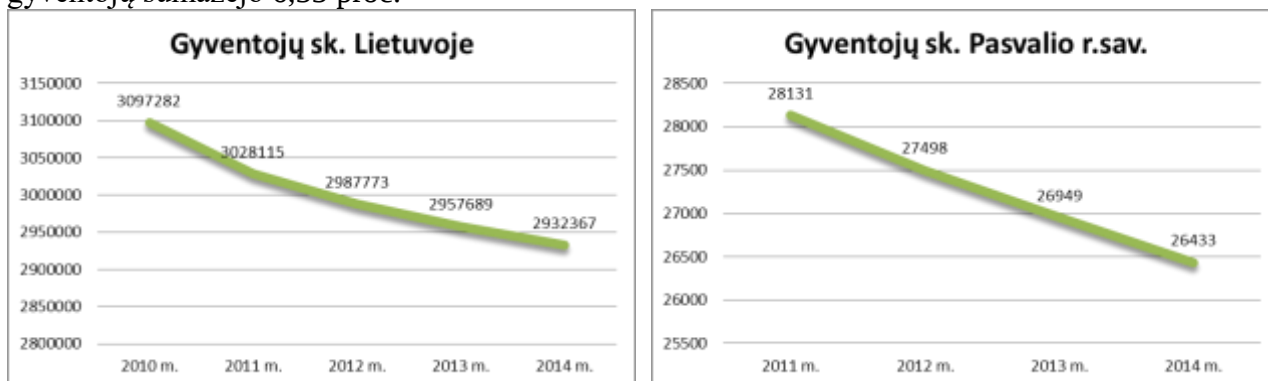
yra 165 kultūros paveldo objektai, kuriems taikoma pradinė apsauga, 92 valstybės saugomi kultūros paveldo objektai, 14 kultūros paminklų. Prasidėjus Atgimimui, užmegztas ir nuolat plečiamas ekonominis ir kultūrinis bendradarbiavimas su kitomis šalimis: Švedija, Norvegija, Danija, Lenkija (Žorai), Vokietija (Obernkirchenas), Gruzija, Italija (Aradeo), taip pat su Prancūzijos Lievino ir Vitrolio miestų savivaldybėmis bei Latvijos Iecavos savivaldybe.¹



2.1-1 pav. Pasvalio rajono sav. geografinė vieta šalies žemėlapyje (pažymėta balta spalva)²

2.1.1. Gyventojų skaičius

Pasvalio rajono 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, o Pasvalio rajono savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus gyventojų sumažėjo 6,33 proc.



2.1.1-1 pav. Vidutinis gyventojų skaičius³

Rajone 2015 m. sausio 1 d. duomenimis gyveno 26 653 žmonės, arba 0,92 proc. Lietuvos gyventojų iš jų: miestuose (Pasvalyje, Joniškėlyje) – 8 263, kaimuose – 18 390. Gyventojų tankumas: 21,1 žm./ km². Dauguma gyventojų įsikūrę kaimuose ir nedideliuose miesteliuose, vadinamuose bažnytkaimiuose. Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo

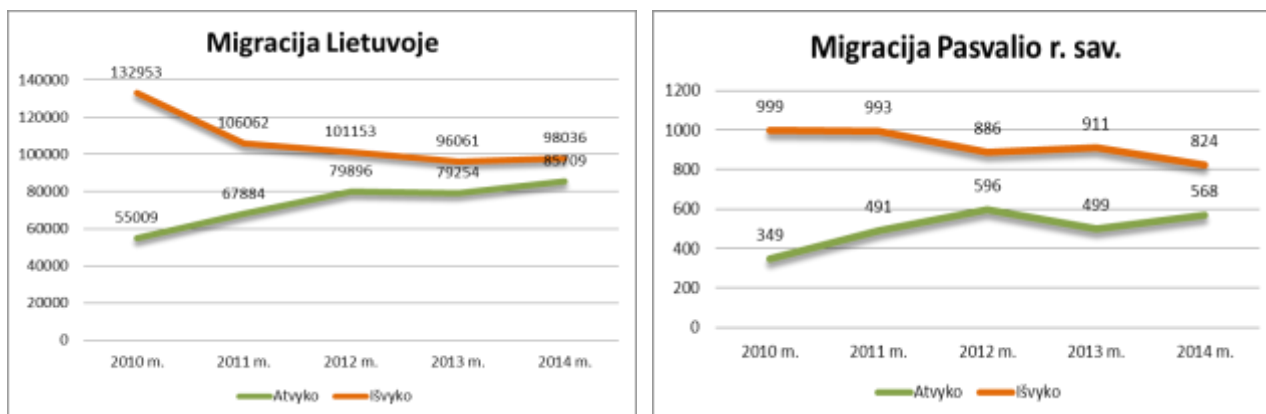
¹ Prieiga internete: <http://www.lyderio.lt/uploads/files/pasvalys.pdf>, žiūrėta 2015-08-18

² Prieiga internete: <http://osp.stat.gov.lt/regionine-statistika-pagal-statistikos-sritis>, žiūrėta 2015-08-18

³ Prieiga internete: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize>, žiūrėta 2015-08-18

amžiaus gyventojų dalis Pasvalio rajone 2014 m. – 8,3 tūkst., tai sudarė 31,4 proc. Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Nepaisant palankios gyventojų amžiaus struktūros, aktuali išlieka struktūrinio nedarbo problema. Nedarbo lygis 2014 m. rajone buvo aukštesnis nei šalyje ir regione, o didžioji dauguma bedarbių neturėjo pakankamos profesinės kvalifikacijos įsitvirtinti šiuolaikinėje darbo rinkoje.

2.1.2. Gyventojų migracija



2.1.2-1 pav. Gyventojų migracija⁴

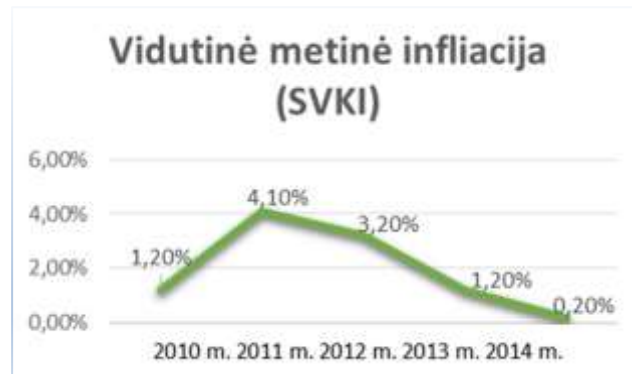
Lietuvoje šalies emigracijos rodikliai tūkstančiui gyventojų yra vieni didžiausių Europos Sąjungoje. 2010 ir 2011 metais emigrantų skaičiaus neproporcingam augimui įtakos turėjo įstatymu nustatyta prievolė nuolatiniais šalies gyventojams mokėti privalomojo sveikatos draudimo įmokas, todėl savo išvykimą iš Lietuvos į užsienio valstybę deklaravo ir ankstesniais metais išvykę emigrantai. Tada emigrantų skaičius siekė atitinkamai 132 953 ir 106 062. Po 2011 metų emigracijos mastai po truputį mažėjo ir 2014 metais išvyko 98 036 žmonės. Atsigaunant Lietuvos ekonomikai didėja imigrantų skaičius. 2010 metais jų atvyko 55009, o jau 2014 - 85709 žmonės.

Svarbus savivaldybę apibūdinantis rodiklis yra migracijos saldo, kuris parodo skirtumą tarp išvykstančių ir atvykstančių gyventojų skaičiaus. Migracijos saldo 2010–2014 m. laikotarpiu Pasvalio rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje išliko neigiamas. Didžiausias migracijos mastas ir neigiamas migracijos saldo (-650) savivaldybėje fiksuotas 2010 m., kitu laikotarpiu neigiamos migracijos rodikliai mažėjo. Per pastaruosius penkerius metus Pasvalio rajono savivaldybėje gyventojų sumažėjo 8,25 proc. (žr. 2.1.2-1 pav.). Statistikos departamento duomenimis, šalyje ir Panevėžio apskrityje per tą patį laikotarpį gyventojų sumažėjo atitinkamai po 6,51 ir 8,21 proc. Gyventojų skaičiaus mažėjimą Pasvalio rajone lėmė kelios priežastys: 1) neigiamas natūrali gyventojų kaita; 2) gyventojų migracija į kitas šalies vietas; 3) gyventojų migracija į užsienio valstybes.

2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

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

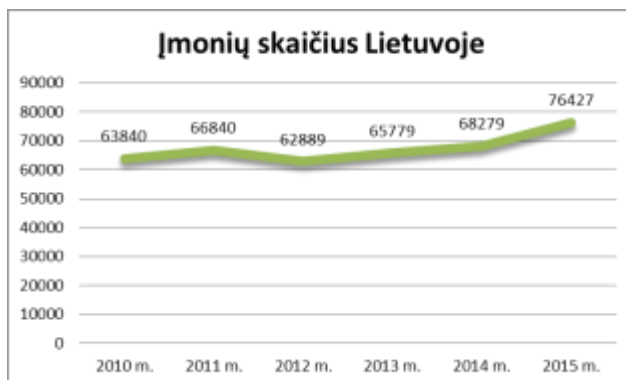
⁴ Prieiga internete: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize>, žiūrėta 2015-08-18



2.1.3-1 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁵

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) išlieka vidutinės metinės infliacijos lygio mažėjimo tendencija. 2014 m. užfiksuota 0,2 proc. vidutinė metinė infliacija. 2011 metais ji buvo didžiausia ir siekė 4,1 proc. . Analizuojant apskričių BVP, tenkantį vienam gyventojui, palyginti su šalies vidurkiu, matyti, kad Panevėžio apskritis 2012 m. šioje srityje užėmė 6 vietą tarp Lietuvos regionų.

2.1.4. Įmonių skaičius Lietuvoje, Panevėžio apskrityje



2.1.4-1 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje⁶

Įmonių skaičius Lietuvoje ne itin smarkiai kinta. Pastaruoju metu, nuo 2012 metų jis pradėjo po truputį didėti ir nuo 62 889 per trejus metus padidėjo iki 76 427. Tam galėjo turėti įtakos atsigaunanti Lietuvos ekonomika, bei mažųjų bendrijų, leidžiančių mažiau rizikuoti imantis verslo, atsiradimas. Naujųjų įmonių atsiradimą paskatinti galėjo taip pat supaprastintos įmonės įregistravimo procedūros.

Įmonių skaičius Panevėžio apskrityje, kaip ir visoje šalyje, ne itin smarkiai kinta. Per trejus metus padidėjo nuo 3805 iki 4312.

Panevėžio apskrityje 2014 m. buvo eksportuota lietuviškos kilmės prekių už 927,8 mln. eurų, tai sudaro 6,7 procento viso lietuviškos kilmės prekių eksporto. Palyginus 2014 m. su 2013 m., Panevėžio apskrities eksportas sumažėjo 1,1 procento. Panevėžio apskrities įmonės daugiausia savo produkcijos eksportavo į Rusiją, Norvegiją, Italiją, Latviją, Vokietiją, Lenkiją, Iraną, Švediją, Suomiją, Saudo Arabiją.

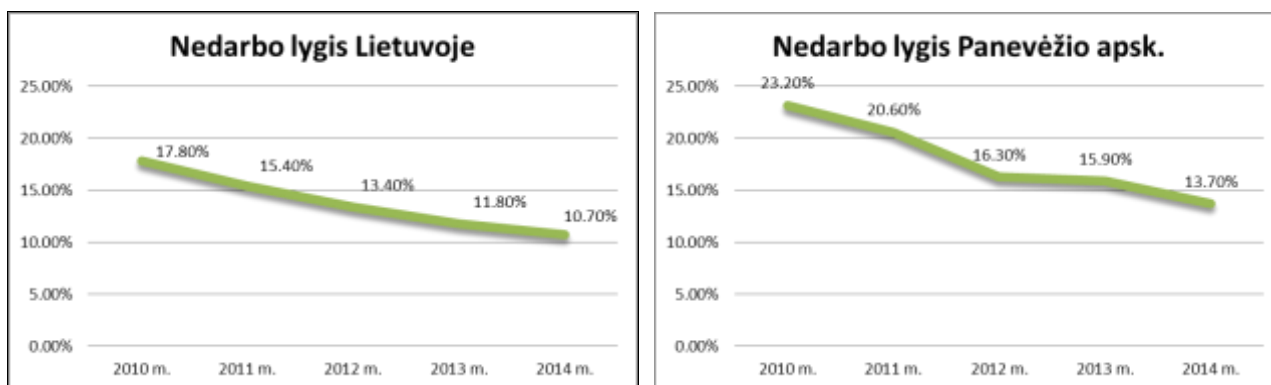
Panevėžio apskrityje, pagal 2014-01-01 investicijas, didžiausios šalys investuotojos – Danija (investuota 95,31 mln. Eur), Vokietija (investuota 48,36 mln. Eur), Norvegija (investuota 25,52 mln. Eur), Suomija (investuota 22,22 mln. Eur), Estija (investuota 20,26 mln. Eur), Latvija (investuota 16,58 mln. Eur), Prancūzija (investuota 15,67 mln. Eur), Šveicarija (investuota 12,83 mln. Eur), Lenkija (investuota 11,87 mln. Eur).⁷

⁵ Prieiga internete: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize>, žiūrėta 2015-08-18

⁶ Prieiga internete: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize>, žiūrėta 2015-08-18

⁷ Prieiga internete: <http://www.panevezys.lt/lt/verslininkams/ekonomika-ir-verslas.html>, žiūrėta 2015-08-18

2.1.5. Nedarbo lygis Lietuvoje ir Panevėžio apskrityje, Pasvalio rajono savivaldybėje



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. Šiuo metu iš 17,8 proc. per penkerius metus jis nukrito iki 10,7 proc. . Tikimasi, kad jis vis dar toliau mažės, tačiau greičiausiai nepasieks prieškrizinės būklės.

Darbingo amžiaus gyventojai 2014 m. pradžioje sudarė 57,8 proc. (15 295 gyventojai) visų savivaldybės gyventojų. Lyginant 2011 m. ir 2014 m. pradžios duomenis, darbingo amžiaus gyventojų skaičius savivaldybėje išaugo 0,8 procentiniais punktais. Savivaldybės darbingo amžiaus gyventojų dalis 2014 m. pradžioje buvo mažiausia tarp apskrities savivaldybių. 2014 m. darbingo amžiaus gyventojų dalis šalyje siekė 61,8 proc., Panevėžio apskrityje – 60,5 proc.

Pasvalio rajono savivaldybėje, Panevėžio apskrityje ir šalyje bedarbių skaičius 2011– 2013 m. mažėjo. Analizuojamu laikotarpiu šalyje bedarbių sumažėjo 18,6 proc., apskrityje – 20,1 proc., savivaldybėje – 15,0 proc. Visose apskrities savivaldybėse bedarbių skaičius mažėjo ir tik Kupiškio rajono savivaldybėje liko nepakitęs. Per pastaruosius metus ženkliausiai bedarbių sumažėjo Panevėžio miesto ir rajono savivaldybėse.

Registruotų bedarbių ir darbingo amžiaus gyventojų santykis (nedarbo lygis), lyginant 2011 m. ir 2013 m. šalyje ir visose Panevėžio apskrities savivaldybėse sumažėjo. Registruotų bedarbių ir darbingo amžiaus gyventojų santykis Pasvalio rajono savivaldybėje 2012 m. buvo 1,0 procentiniu punktu mažesnis nei 2011 m. (20,6 proc.). 2013 m. didžiausias registruotų bedarbių ir darbingo amžiaus gyventojų santykis fiksuotas Kupiškio (15,3 proc.) ir Pasvalio (14,7 proc.) rajonų savivaldybėse. Panevėžio apskrityje nedarbo lygis 2010–2014 m. sumažėjo 9,5 procentiniais punktais (nuo 23,2 proc. iki 13,7 proc.). 2014 m. Lietuvoje registruotų bedarbių ir darbingo amžiaus gyventojų santykis siekė 10,7 proc.

2.1.6. Investicijos

Pasvalio rajoną visi daugiausia žino kaip tranzitinį. Netgi važiuojantieji iš Panevėžio Latvijos pasienio link pro Pasvalį pralekia neužsukdami į miestą. Investuotojų požiūriu tokiai situacijai prilyginti turbūt negalima – pro šalį nepralekiama. Tiesa, užsukančiųjų nėra daug, kad ir kaip priešingai norėtų Pasvalio rajono vadovai.

Prieš kurį laiką įgyvendinti projektai suteikė patrauklumo ir pačiam Pasvalio miestui, ir rajone esantiems miesteliams. Sutvarkytos viešosios erdvės, atnaujinta inžinerinė infrastruktūra, modernizuoti pastatai. Žvelgiant į šiuo metu įgyvendinamus projektus, jų nedaug, daugiausia tai – daugiabučių namų renovacijos projektai.

Pasvalio rajono geografinė padėtis tinkama turizmo plėtrai, rajono teritorijoje yra turistams patrauklių objektų, tačiau dauguma jų nėra pritaikyti arba minimaliai pritaikyti lankymui, nesukurta reikalinga infrastruktūra. Nors 2010–2012 metais Pasvalio rajono apgyvendinimo įstaigose numerių

⁸ Prieiga internete: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize>, žiūrėta 2015-08-18

skaičius išaugo nuo 60 iki 65, o vietų skaičius didėjo nuo 134 iki 145, didelio pasirinkimo nėra. Rajone apgyvendinimo paslaugas teikia vienas viešbutis, du moteliai ir vieni svečių namai. Turistai dar gali apsistoti vienoje užkeigoje ir Pasvalio kempinge.

Vertinant verslo aplinką, geriausios pozicijos tenka su žemės ūkiu susijusiai sričiai: didelis žemės ūkio naudmenų procentas vertinant bendrą žemės plotą, sparčiai auganti bendrosios žemės ūkio produkcijos gamyba, savivaldybėje pagaminama didelė dalis apskrities bendrosios žemės ūkio produkcijos.

Vis dėlto rajono trūkumų sąrašas gali nusverti privalumus. Pirmiausia pastebėtinas mažas tiesioginių užsienio investicijų srautas. Nors pastaraisiais metais jos augo ir apskrities mastu atrodė neblogai, vis dar išlieka nedidelės palyginti su šalies vidurkiu.

Registruojamų įmonių skaičius rajone didėja, tačiau kartu mažėja veikiančiųjų. Dėl to fiksuojamas žemas verslumo lygis, mažesnė nei šalyje ir apskrityje vienam gyventojui tenkanti apyvarta bendrovėse, užsiimančiose mažmeninės prekybos bei maitinimo, gėrimų teikimo veikla.

Specialistai siūlo Pasvalio rajone aktyviau naudoti rinkodaros priemones pritraukiant vietas ir užsienio investicijų, sudaryti investuotojams patrauklias sąlygas, skirti didesnę paramą smulkiojo ir vidutinio verslo plėtrai, steigti verslo inkubatorių.

Investicinę aplinką pagerintų ir statybos sektoriaus plėtra, pirmiausia siejama su daugiabučių gyvenamųjų namų renovacija, viešosios paskirties pastatų atnaujinimu bei socialinio būsto plėtra.

Negerinant investicinės aplinkos gresia smunkanti perkamoji gyventojų galia, o tai tiesiogiai paveiktų verslo įmones. Taip pat iš rajono išvyktų kvalifikuoti darbuotojai, beje, jų trūkumas jaučiamas ir dabar. Nesiimant aktyvių veiksmų liktų neįgyvendinti investiciniai projektai, susiję su statybų sektoriumi, rajonas prarastų konkurencinį pranašumą.

Vertinant esamą situaciją, praėjusiais metais darbingo amžiaus gyventojų Pasvalio rajone buvo 16 294. Užimtųjų skaičius 2013 metais siekė 9,6 tūkst., panašiai kaip ir 2012-aisiais. Tačiau, palyginti su 2010 metais, gyventojų užimtumas padidėjo beveik 8 proc. Pasvalio rajono savivaldybėje registruotų bedarbių ir darbingo amžiaus gyventojų santykis 2010 metais siekė 16,3 proc., 2011-aisiais išaugo iki 16,8 proc., o 2012–2013 metais sumažėjo iki 14,7 proc.

Šių metų pradžioje rajone buvo registruoti 936 ūkio subjektai, tačiau veikiančiųjų tebuvo 442. Statybos darbų 2013 metais Pasvalio rajone atlikta kiek daugiau nei už 39 mln. litų – tai gerokai mažiau nei 2012-aisiais, kai statybos darbų apimtys siekė per 66,6 mln. litų. Pasvalio rajone 2013 metais pastatyti 6 nauji negyvenamieji pastatai ir 11 būstų. Pasvalio rajono savivaldybė Lietuvos laisvosios rinkos instituto sudaromame Lietuvos savivaldybių indekse užėmė 33 vietą iš 53 rajono savivaldybių. Investicijų srities įvertinimas viršijo šalies vidurkį (49 balai) ir siekė 50 balų (iš 100 galimų). Tai rodo investicinės aplinkos gerėjimą Pasvalio rajone, palyginti su praėjusių metų indekso rezultatais.

Palyginti su praėjusiais metais, išaugo ir veikiančių ūkio subjektų skaičius – nuo 15 iki 16. Svarbu ir tai, kad Pasvalio rajono savivaldybė turi investuotojams paruoštų žemės sklypų. Tai ypač svarbu siekiant pritraukti tiesioginių užsienio investicijų, kurių čia. Norint, kad situacija pagerėtų, vienas pirmųjų žingsnių galėtų būti savivaldybės interneto puslapio anglų kalba su informacija, skirta investuotojams, parengimas.

Pasvalio rajono savivaldybė, siekdama gerinti investicinę aplinką, dar gali mažinti savivaldybės nustatomų mokesčių tarifus. Taikomi žemės ir nekilnojamojo turto mokesčių tarifai yra vieni didesnių šalyje. Bendrą mokesčių aplinkos situaciją taiso tik maži verslo liudijimų kainų tarifai. Pasvalio rajono specializacija – žemės ūkis, čia tikrai derlingos žemės, ir tai puikiai galima išnaudoti. Su pašonėje esančiu Panevėžiu Pasvalio rajonas gal ir nelabai pakonkuruos pramonės srityje, tačiau gali išnaudoti privalumus pasirinkęs tam tikrą specializaciją. Lietuvoje didžiausia problema yra tai, kad iš produkto vieneto sukuriama per maža pridėtinė vertė. Jeigu būtų prisiviliota gamykla, kuri supirkusi žemės ūkio produkciją rinkai parduotų ne grūdus, o grūdų produktą – pridėtinė vertė būtų gerokai didesnė. Vieną tokį pavyzdį Pasvalys turi – bioetanolio gamyklą. Tokių pavyzdžių galėtų atsirasti ir daugiau.

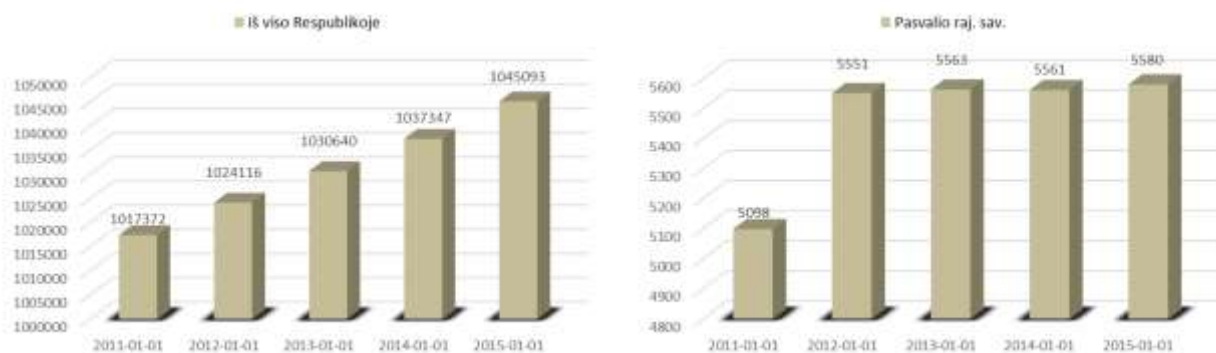
Žiūrint į Pasvalio rajoną iš šalies, pasakyti, kad kraštas labai patrauklus investicijoms – vargu ar galima. Rajono savivaldybė negalėtų pasigirti turinti investicijoms paruoštų žemės sklypų su gerai išplėtotą infrastruktūra.⁹

2.2. Statinių statistiniai duomenys



2.2-1 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika¹⁰

Registrų centro duomenimis per paskutinius penkerius metus Lietuvoje įregistruotų statinių skaičius pastoviai didėja. Iš viso Respublikoje Nekilnojamojo turto registre iki 2011-01-01 įregistruota statinių – 2332418, iki 2012-01-01 įregistruota statinių – 2359378 (1,16 proc. daugiau nei 2011-01-01), iki 2013-01-01 įregistruota statinių – 2387347 (1,19 proc. daugiau nei 2012-01-01), iki 2014-01-01 įregistruota statinių – 2412815 (1,07 proc. daugiau nei 2013-01-01), iki 2015-01-01 įregistruota statinių – 2433851 (0,87 proc. daugiau nei 2014-01-01). Pasvalio rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2011-01-01 įregistruota statinių – 45220, iki 2012-01-01 įregistruota statinių – 45654 (0,96 proc. daugiau nei 2011-01-01), iki 2013-01-01 įregistruota statinių – 46191 (1,18 proc. daugiau nei 2012-01-01), iki 2014-01-01 įregistruota statinių – 46613 (0,91 proc. daugiau nei 2013-01-01), iki 2015-01-01 įregistruota statinių – 46983 (0,79 proc. daugiau nei 2014-01-01).



2.2-2 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹¹

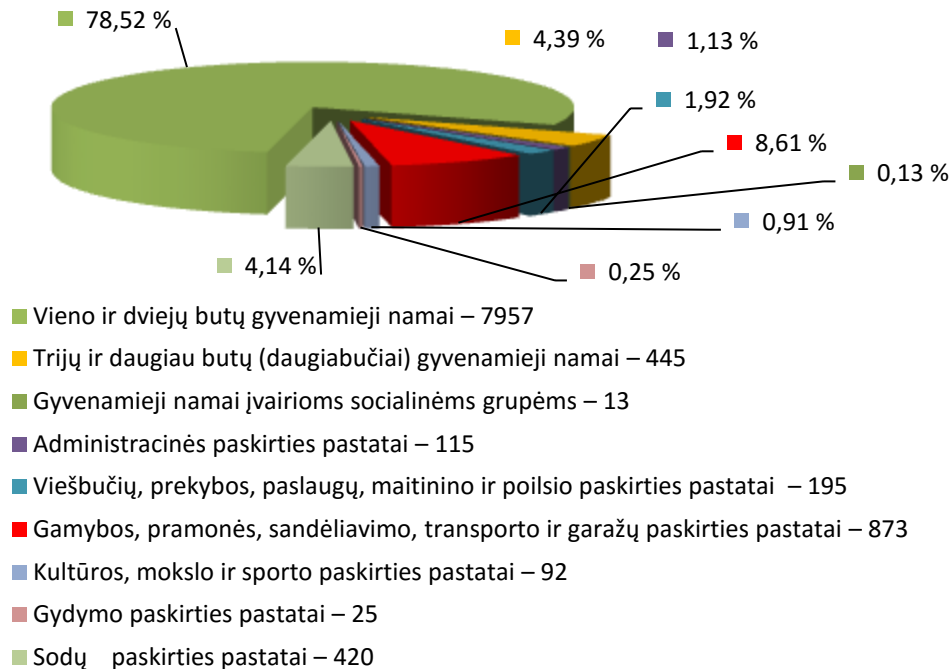
Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kas metus pastoviai didėja ~0,65 proc. Per 2014 metus statinių skaičius padidėjo 0,75 proc., o per 2010 metus šis pokytis buvo mažiausias ir siekė 0,59 proc. Iš viso Respublikoje Nekilnojamojo turto registre iki 2011-01-01 įregistruota patalpų – 1017372, iki 2012-01-01 įregistruota patalpų – 1024116 (0,66 proc. daugiau nei 2011-01-01), iki 2013-01-01 įregistruota patalpų – 1030640 (0,64 proc. daugiau nei 2012-01-01), iki 2014-01-01 įregistruota patalpų – 1037347 (0,65 proc. daugiau nei 2013-01-01), iki 2015-01-01 įregistruota

⁹ Prieiga internete: <http://sa.lt/>, žiūrėta 2015-08-18

¹⁰ Šaltinis. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010-2014 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2010-2014.

¹¹ Šaltinis. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų apskaitos duomenys 2010-2014 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2010-2014.

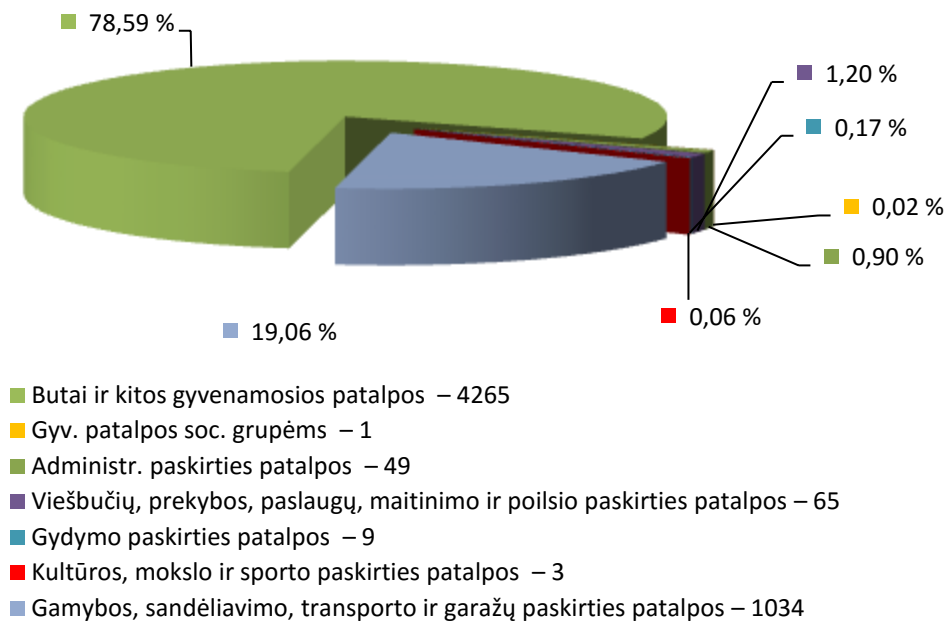
patalpų – 1045093 (0,75 proc. daugiau nei 2014-01-01). Pasvalio rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2011-01-01 įregistruota patalpų – 5098, iki 2012-01-01 įregistruota patalpų – 5551 (8,89 proc. daugiau nei 2011-01-01), iki 2013-01-01 įregistruota patalpų – 5563 (0,22 proc. daugiau nei 2012-01-01), iki 2014-01-01 įregistruota patalpų – 5561 (-0,04 proc. daugiau nei 2013-01-01), iki 2015-01-01 įregistruota patalpų – 5580 (0,34 proc. daugiau nei 2014-01-01).



2.2-3 pav. Pastatų pasiskirstymas Pasvalio rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹²

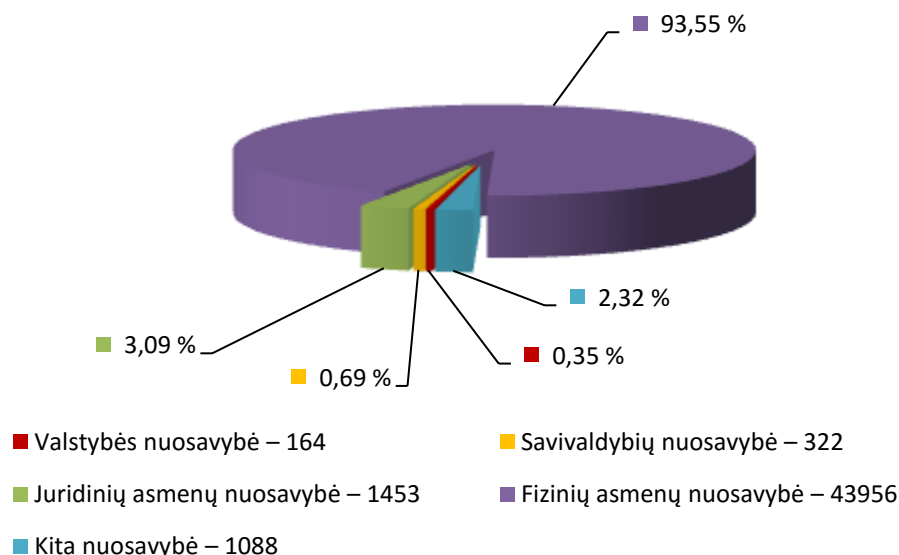
Pastatų pasiskirstymas Pasvalio rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. buvo: vieno ir dviejų butų gyvenamieji namai – 7957, tai sudaro 78,51 proc. visų įregistruotų (10135) pastatų; trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamieji namai – 445, tai sudaro 4,39 proc. visų įregistruotų (10135) pastatų; gyvenamieji namai įvairioms socialinėms grupėms – 13, tai sudaro 0,13 proc. visų įregistruotų (10135) pastatų; administracinės paskirties pastatai – 115, tai sudaro 1,13 proc. visų įregistruotų (10135) pastatų; viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatai – 195, tai sudaro 1,92 proc. visų įregistruotų (10135) pastatų; gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatai – 873, tai sudaro 8,61 proc. visų įregistruotų (10135) pastatų; kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatai – 92, tai sudaro 0,91 proc. visų įregistruotų (10135) pastatų; gydymo paskirties pastatai – 25, tai sudaro 0,25 proc. visų įregistruotų (10135) pastatų; sodų paskirties pastatai – 420, tai sudaro 4,14 proc. visų įregistruotų (10135) pastatų.

¹² Šaltinis. 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 Pasvalio rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹³

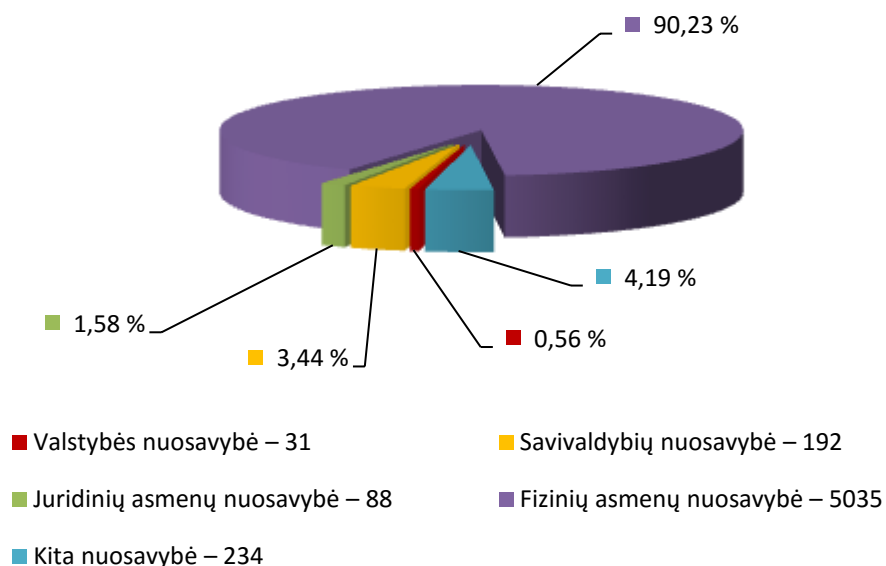
Patalpų pasiskirstymas Pasvalio rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. buvo: butai ir kitos gyvenamosios patalpos – 4265, tai sudaro 78,59 proc. visų įregistruotų (5426) patalpų; gyv. patalpos soc. grupėms – 1, tai sudaro 0,02 proc. visų įregistruotų (5426) patalpų; administr. paskirties patalpos – 49, tai sudaro 0,9 proc. visų įregistruotų (5426) patalpų; viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpos – 65, tai sudaro 1,2 proc. visų įregistruotų (5426) patalpų; gydymo paskirties patalpos – 9, tai sudaro 0,17 proc. visų įregistruotų (5426) patalpų; kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 3, tai sudaro 0,06 proc. visų įregistruotų (5426) patalpų; gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpos – 1034, tai sudaro 19,06 proc. visų įregistruotų (5426) patalpų.



2.2-5 pav. Pastatų pasiskirstymas Pasvalio rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d.⁴

¹³ Šaltinis. 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.

Pastatų pasiskirstymas Pasvalio rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d. buvo: valstybės nuosavybė – 164, tai sudaro 0,35 proc. visų įregistruotų (46983) pastatų; savivaldybių nuosavybė – 322, tai sudaro 0,69 proc. visų įregistruotų (46983) pastatų; juridinių asmenų nuosavybė – 1453, tai sudaro 3,09 proc. visų įregistruotų (46983) pastatų; fizinių asmenų nuosavybė – 43956, tai sudaro 93,55 proc. visų įregistruotų (46983) pastatų; kita nuosavybė – 1088, tai sudaro 2,32 proc. visų įregistruotų (46983) pastatų.

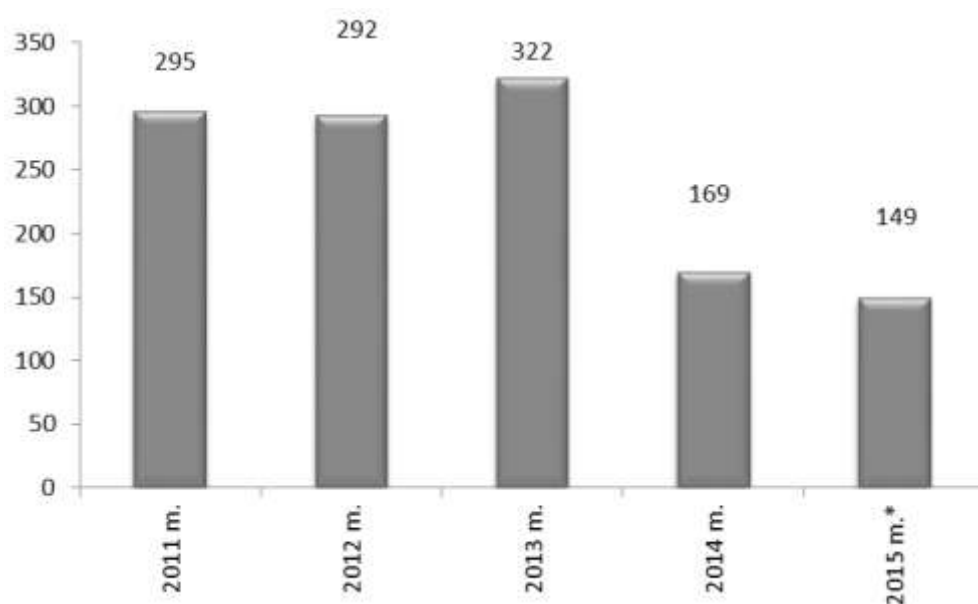


2.2-6 pav. Patalpų pasiskirstymas Pasvalio rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.¹⁴

Patalpų pasiskirstymas Pasvalio rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d. buvo: valstybės nuosavybė – 31, tai sudaro 0,56 proc. visų įregistruotų (5580) patalpų; savivaldybių nuosavybė – 192, tai sudaro 0,56 proc. visų įregistruotų (5580) patalpų; juridinių asmenų nuosavybė – 88, tai sudaro 1,58 proc. visų įregistruotų (5580) patalpų; fizinių asmenų nuosavybė – 5035, tai sudaro 90,23 proc. visų įregistruotų (5580) patalpų; kita nuosavybė – 234, tai sudaro 4,19 proc. visų įregistruotų (5580) patalpų.

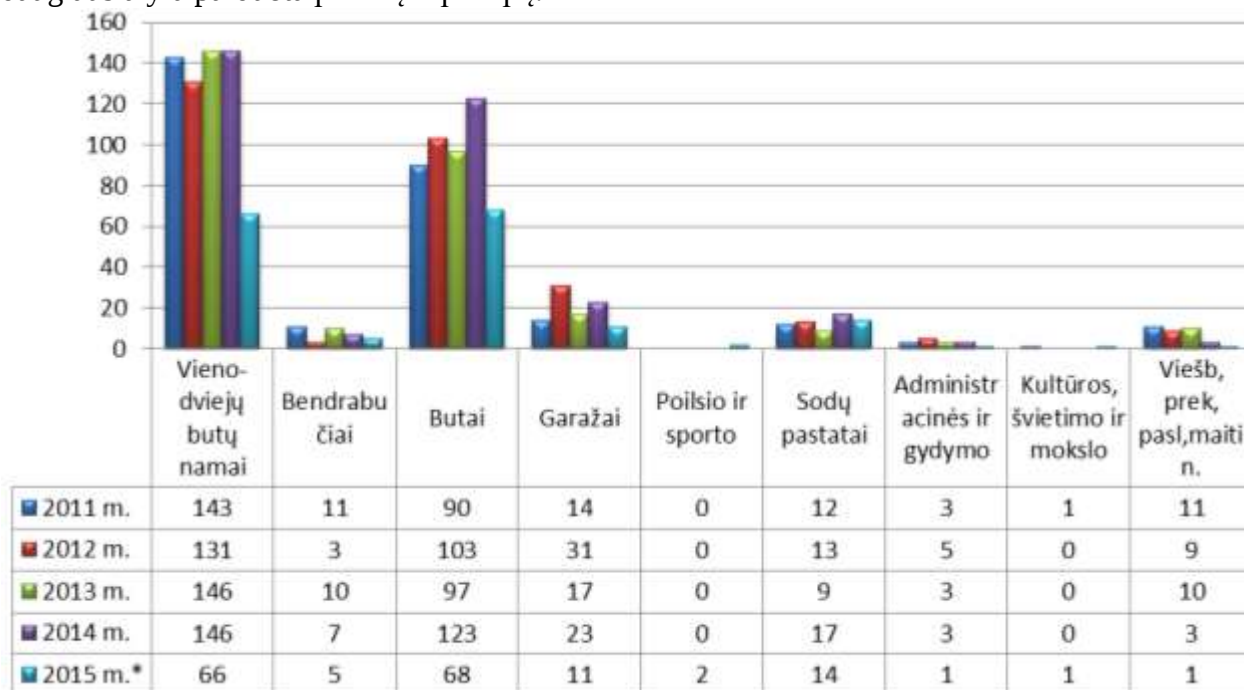
¹⁴ Šaltinis. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys



2.3-1 pav. 2011–2015 m. ¹⁵ Pasvalio rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius¹⁶

Pasvalio rajono savivaldybėje per analizuojamą 2011 – 2015* metų laikotarpį 2013 metais daugiausia yra parduota pastatų ir patalpų.



2.3-2 pav. 2011–2015* m. ¹⁷ Pasvalio rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes⁸

Pasvalio rajono savivaldybėje per analizuojamą 2011 – 2015* metų laikotarpį daugiausia yra perkami ir parduodami vieno – dviejų butų namai, butai ir garažai.

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

¹⁶ Šaltinis. VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė.

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

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:

$$RV = PK + PV,$$

čia: 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 – gryųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu apskaičiuojama vertinamo turto naudojimo vertė surandant dabartinę tikėtinų turto naudojimo pajamų vertę. Turto naudojimo pajamos apskaičiuojamos, atėmus iš visų pajamų, susijusių su turto naudojimu, visas su turto naudojimu susijusias išlaidas. Objekto vertė paskaičiuojama pagal formulę:

$$OV = GP / r,$$

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

Grynosios pajamos paskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

Platesnis pajamų metodo panaudojimo vertinant 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 VI 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 m³ ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.

2. Nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto eksploatavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo 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 taisyklių 3 p. vertinimo modelis apibrėžiamas taip: nekilnojamojo turto vertinimo modelis – matematinė formulė, taikoma nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamojo turto verčių zonose apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastrinius rodiklius. Tokiems modeliams parengti būtini išsamūs ir patikimi rinkos duomenys apie objektus.

Vertinimo modeliai parengti rinkos duomenų pagrindu, panaudojant lyginamąjį metodą. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys pastatų ir patalpų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomos kainas panaudota kaip pagalbinių duomenys. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 18 p., sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

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

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimas susideda iš tarpusavyje susijusių 4 pagrindinių etapų: rinkos duomenų patikros, modelio specifikacijos, modelio kalibravimo ir modelių patikros (4.1-1 pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

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

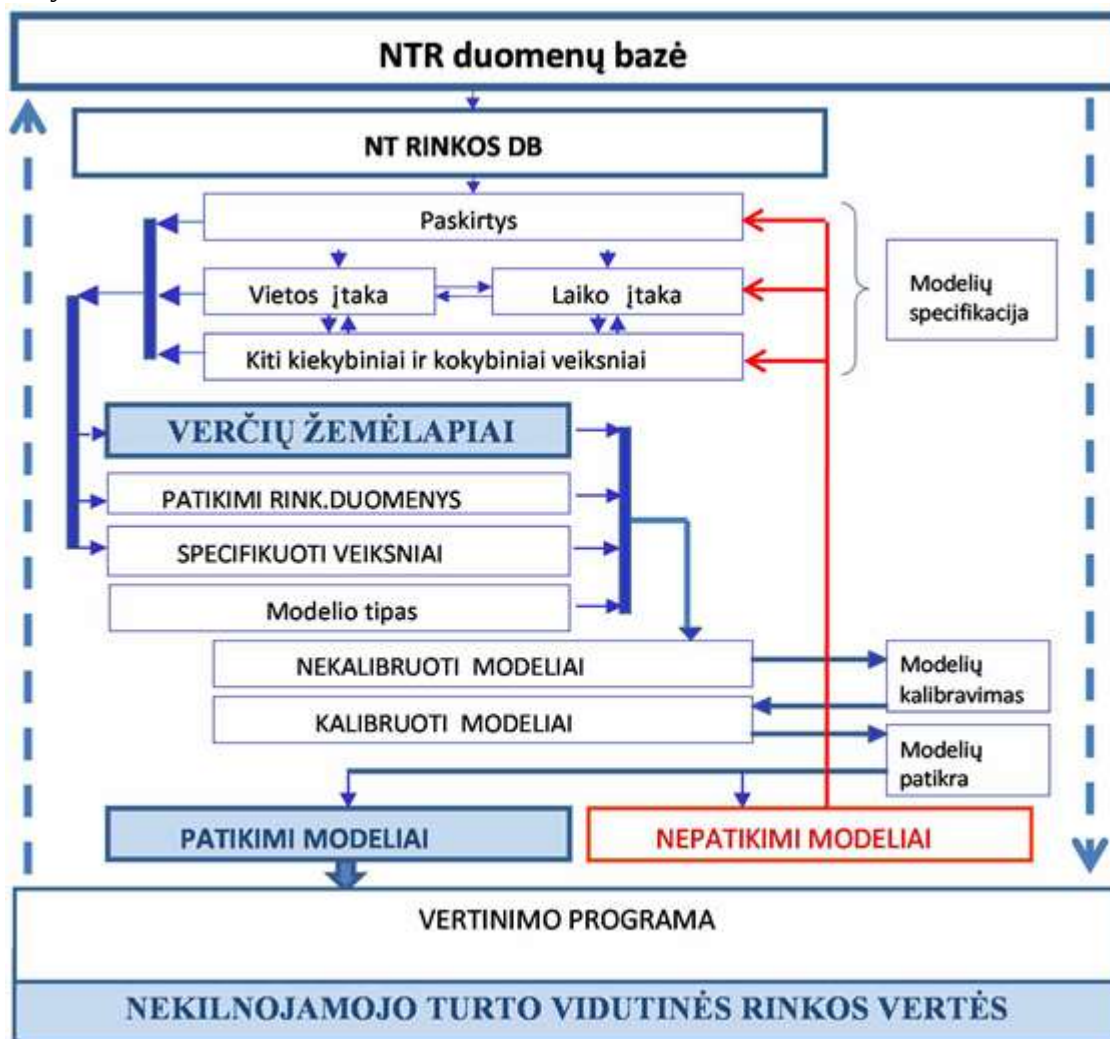
Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2. skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti naudojant rinkos kainas aproksimuojančią kreivę ir porinę pardavimų analizę (naudojant laikotarpio pradžios ir laikotarpio pabaigos mėnesių kainų medianas). Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus sandorius, atliekama modelių specifikacija.

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

Kitas svarbus veiksnys – vietos įtaka, įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu nustatoma vietos įtaka rinkos vertei ir dėl vertės zonoje veiksnių homogeniškumo

sumažinamas vertimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.3.1 papunktyje.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais 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 nepriklausomi kintamieji įgyja didelę koreliacijos koeficiento reikšmę, tai 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 rinkos vertę. Lieka nustatyti veiksnių 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.

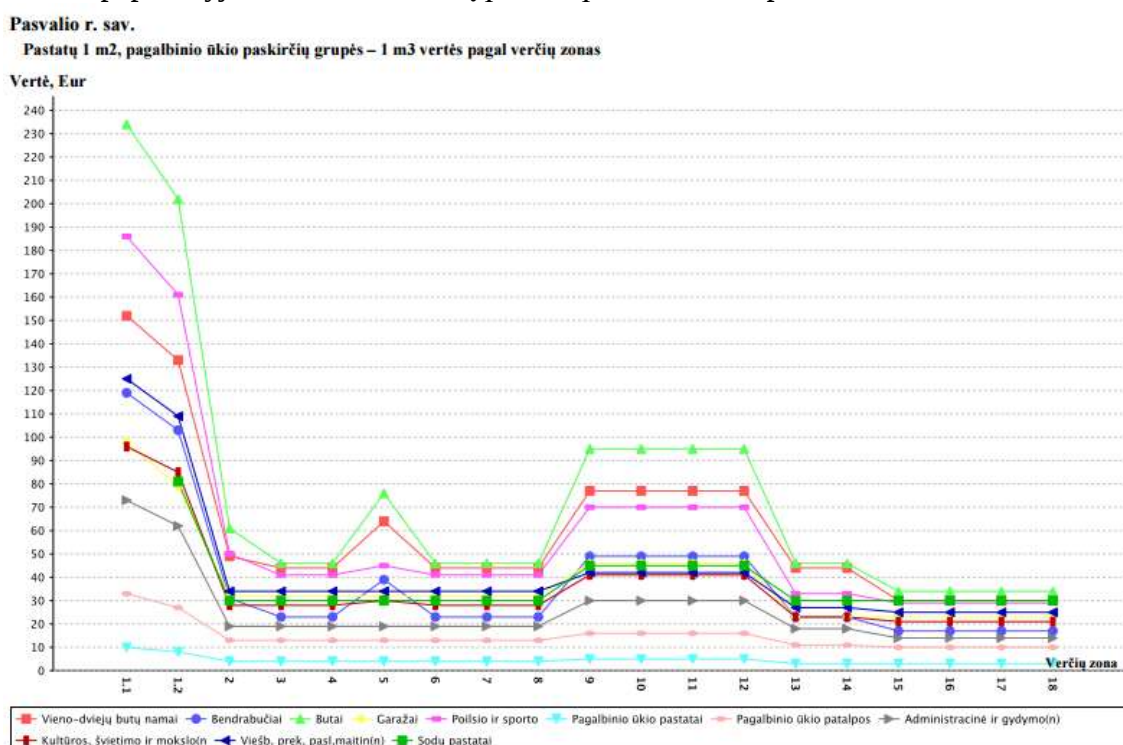
Hibridiniai modeliai sujungia ir adityvinius, ir multiplikatyvinius komponentus, pavyzdžiui:

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

Kur S – apskaičiuota vertė; b_0 – laisvas narys; b_6 – ploto koeficientas; Sp – pastato plotas; $SIEMED\check{Z}$ – sienų medžiagos skaliarinis skaičius; $b_1, b_2, \dots, b_7$ – koeficientų reikšmės, $MIKR1, MIKR2, MIKR4$ – binariniai kintamieji.

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

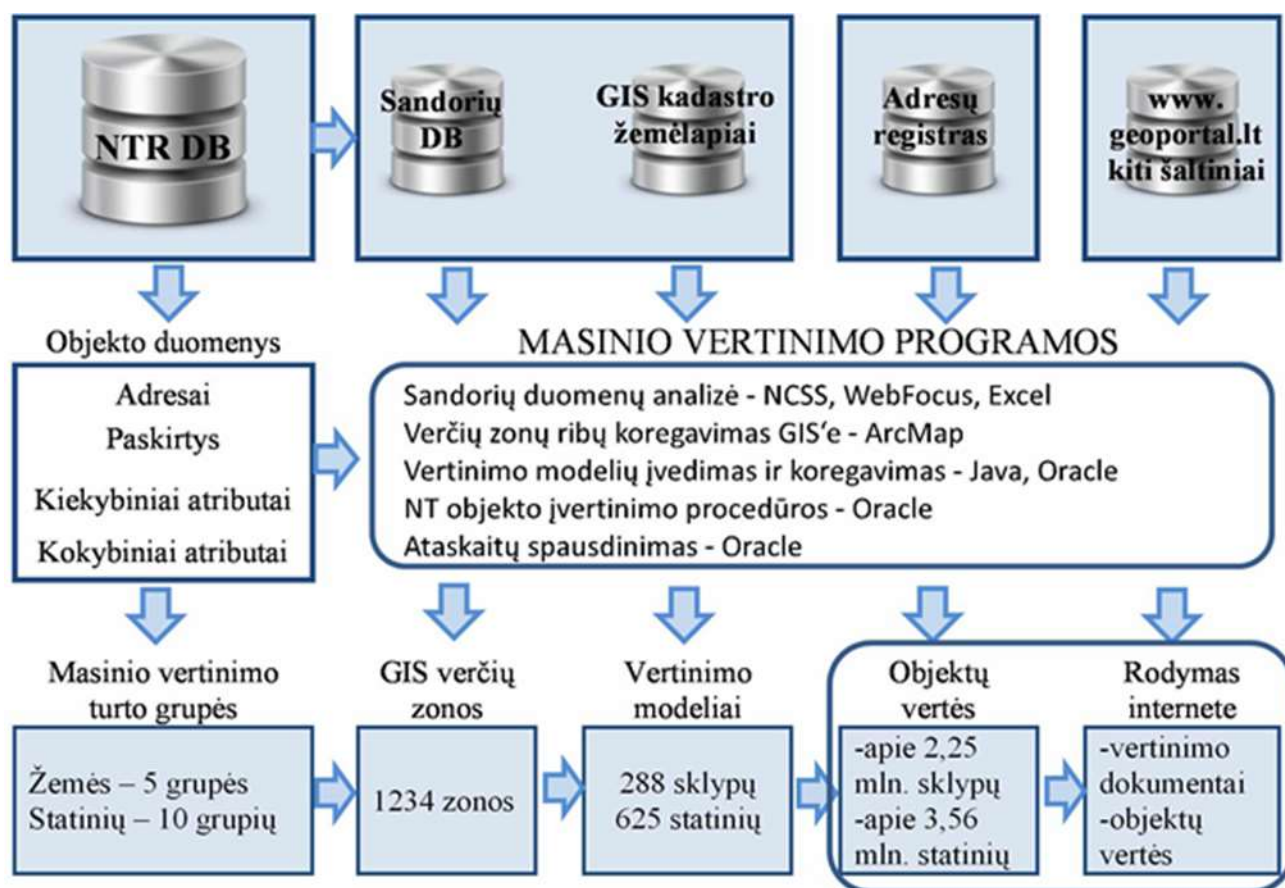
Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 4.4.1 papunktyje. Grafinė modelių patikra pateikta 4.1-2 pav.



4.1-2 pav. Pasvalio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra.

4.1-2 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² 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 – susikirtus 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. Pasvalio 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. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema.

4.2. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2015 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, 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 nekilnojamajamojo turto analogiškų objektų pardavimai, atlikti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kainas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likę kainų skirtumai priskiriami laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objektų rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianą, kadangi ji išeliminuoja ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požiūriu pagal formulę:

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

čia:

KLP– pardavimo kaina, pakoreguota vertinimo data;

- K – faktinė pardavimo kaina;
- r – mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;
- t – periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

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

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

čia: 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.

Pasvalio rajono savivaldybėje 2015 m. rugpjūčio 1 d. laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų analizę aproksimuojančia kreive pagal nekilnojamojo turto paskirčių grupes (vieno-dviejų 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 masių 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.

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

4.3.2. Zonų aprašymas

34. Pasvalio r. savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonos aprašymas
34.1.	Pasvalio m.
34.1.1	Centras apribotas Ežero g. su statiniais nuo Vilniaus g. iki Žemaitės g., Žemaitės g. su statiniais, Vytauto Didžiojo a. su statiniais, taip pat įskaitant Nepriklausomybės g. Nr.2, Lėvens upe, Gėlių g. iki Taikos g., Taikos g. iki Vilniaus g., Vilniaus g. iki Ežero g.
34.1.2	Likusi miesto dalis.
34.2	Joniškėlio m.
34.3	Daujėnų mstl.
34.4	Krinčino mstl.
34.5	Pumpėnų mstl.
34.6	Pušaloto mstl.
34.7	Saločių mstl.
34.8	Vaškų mstl.
34.9	Ustukių k., Aukštikalnių k.
34.10	Pasvalio Vienkiemį k.
34.11	Diliauskų k.
34.12	Pagojo II k.
34.13	Paberžėlių k., Skėrių k., Dvareliškių k., Brazdigos k., Čižiškių k. (Pasvalio apylinkių sen.), Kantariškių k., Valakėlių k., Talačkonių k., Velniakalnio vs., Šlamų k., Paberžių k., Varlynės k.
34.14	Maskoliškių k., Maliupių k. (Pasvalio apylinkių sen.), Papyvesių k., Šikšneliškių k.
34.15	Krinčino sen.: Daučkėnų k., Dauškių k., Sodelių k., Paberlių k., Varžų k., Berčiūnų k., Ruopiškių k., Motiejūnų k., Užusienio I k., Leliškių k., Jutiškių k., Gulbinėnų k., Stasiškių k., Barklainėlių k., Barklainių k., Petriškių k., Daniliškių k., Žvirgzdės k., Aukštuolių k.
34.16	Joniškėlio apylinkių sen.: Mekšrių k., Jurgeniškių k., Katinų k., Pažsų k., Žiukų k.; Pušaloto sen.: Budrionių k., Jukonių k., Stumbriškio k., Toliūnų k.; Pasvalio apylinkių sen.: Migonių k., Ližų k., Levaniškio k., Palėvenės k., Naujikų k., Balsių k., Dagiliškio k., Žadeikėlių k., Vilkynės k., Trūliško k., Užusienio k., Pašilės k., Geivitonių k., Žadeikių k., Pagojo I k., Stačiūnų k., Kurkliškių k., Gaidynės k., Ragujų k., Kiemelių k., Girmiūnų k., Adampolio k.; Pumpėnų sen.: Auriliškių k., Pajstriečių k., Gegabrastos k., Talkonių k., Aukštagojo k., Jurgėnų k., Kalno k., Dirvonų k., Stebeikių k., Ramoninės k., Rinkūnų k., Vizorių k., Melėnų k., Pašiliečių k., Miesteliškių k., Gustadalis k., Daliekų k., Moliūnų k., Dručmaniškių k., Bartkūnų k., Dumbliūnėlių k., Lipniškio k., Druciškių k., Balčiūniškio k., Mitkų k., Margių k., Janušų k., Kenelių k., Storiškių k.; Daujėnų sen.: Trajoniškio k., Dirvoniškio k., Baliečių k., Girsūdų k., Vytautų k., Sereikių k., Patrakės k., Baukų k., Smiltynės k., Smilgių k., Židonių k., Petrovos k., Čekiškio k., Liukpetrių k., Orijos vs., Levaniškių k., Valakų k., Porijų k., Barklainių k., Naujasodžio k., Dvareliškių vs., Baluškių k., Vaidagynės vs., Puteikių k., Balčiškių k., Mikėnų k., Mažionių k., Šakarnių k.; Krinčino sen.: Dambynės k., Daniūnų k., Juodžionių k., Balčiūniškio vs., Paežerėlių k., Trečionių k., Dagilynės k., Trečionėlių k., Kraštų k., Tetirvynės k., Žydžiūnų k., Žabynės k., Užusienio II k., Pajiešmenių k., Miežiūnų k., Daukniūnų k., Krinčino vs., Vidubalės k., Peteliškių k., Steponiško k., Ličiūnų k., Kalniškio k., Suntuatų k., Skietelių k., Žadeikių k., Žoliškių k.; Saločių sen.: Medomiškio k., Raudonpamūšės k., Raubonių k., Ažuolytės vs., Ažuolpamūšės k.
34.17	Pušaloto sen.: Pagirnupių k., Deglėnų k., Daukučių vs., Laukugalis vs., Jakūbonių k., Šermukšnių k., Būdininkų k., Mickaičių k., Pabėrvalkių k., Migonėlių k., Kidžionių k., Medikonių k., Ožkyčių k., Mikoliškio k., Kruopinės vs., Buojaragio k., Dičiūnų k., Pušaloto vs., Šedeikonių k., Pabuojų k., Jaciūnų k., Matkūnų k., Kauklių k., Baldoniškio vs., Vaitkūnų k., Maldučionių k., Vytėnų k., Valmonių k., Pakalniškių k., Orelų k., Palėvenių k., Papiškių k.; Pumpėnų sen.: Smilgelėlių k., Lavėnų k., Pumpėnų vs., Sereikonių k., Molynės k., Dūdiškių k., Račiškių k., Kirkiliškio k., Jurkašiškio k., Ramoninės k., Vilkiškių k., Pavalkio k., Vanaginės k., Banionių k., Kliuokmaniškio k., Kriklinių mstl.
34.18	Likusi savivaldybės dalis.

4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

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

Pasvalio rajono savivaldybėje 1 m² statinių kainų analizė atlikta pagal tvarką, aprašytą 4.3.1 poskyryje. Iš viso sudaryta 19 verčių zonų.

Centrinė miesto dalis išskirta į atskirą zoną Nr. 34.1.1. Joje aukštą nekilnojamojo turto (toliau – NT) rinkos vertę suformavo esančios pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, kultūros objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Centro zona nustatyta gana didelė, kadangi koncentruoto traukos centro čia nėra – paklausumą ir vertę didinantys veiksniai išsidėstę gana tolygiai didelėje teritorijoje.

34.1.2 zonai priklauso likusi miesto dalis, kuri yra išsidėsčiusi aplink centrinės miesto dalies zoną. Ši verčių zona suformuota nustatius kainų lygį, žemesnį kaip 15 procentų, lyginant su kainų lygiu 34.1.1 verčių zonoje.

34.2 – 34.8 zonoms priklauso Joniškėlio miestas ir miesteliai. Tai daugumoje seniūnijų centrai, kuriuose yra mokyklos, med. punktai, parduotuvės, pašto skyriai. Tai lemia aukštesnę NT rinkos vertę negu kitose zonose, kur šių traukos centrų nėra.

34.9 – 34.12 zonoms priklauso kaimai, kurie ribojasi su Pasvalio miestu. Tai patogus susisiektis, rami vieta. Ši zona išsiskiria didesniu NT kainų lygiu lyginant su NT kainomis tų teritorijų, kurios nesiriboja su Pasvalio miestu ir yra nuo jo labiau nutolę.

34.13, 34.14 zonoms priklauso aplink Pasvalio miestą išsidėsčiusios teritorijos, kurios nepatenka į 34.9 – 34.12 zonas. Tai teritorijos, kurios yra arti savivaldybės centro, o tai lemia aukštesnę NT rinkos vertę.

34.15 – 34.18 zonoms priklauso visa likusi savivaldybės dalis, išskyrus aprašytą 34.1.1 – 34.14.

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 patogu rasti histograma.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$ - prognozuota kaina.

R gali turėti 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

4.4.2-1 lentelė. Pasvalio rajono 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:	475	11	512	70	71	44
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	36	17	380	150	93	144
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	437	31	2368	590	537	394
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	21	25	275	93	73	63
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	8	16	409	155	149	108
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	84	11	310	85	68	61
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	2	257	288	272	32	273
Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	2	118	122	120	3	120
Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	51	18	301	97	54	79
Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	3	40	65	54	17	59

4.4.3. Rinkos modeliavimas

Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas – procesas, kai atliekant nekilnojamojo turto rinkos analizę, nustatoma vertės ir rinkos veiksnių 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

* 2014 - sandoriai, įvykę 2014 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre

(paskirties) objektų nebuvo parduota ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Taikant nekilnojamojo turto rinkos analizę nustatytų priklausomybių tarp vertės ir rinkos veiksnių (turto vertės ir nuomos kainos priklausomybės, turto verčių tarp skirtingų turto grupių priklausomybės, turto verčių nuo atstumo priklausomybės, analogiškų verčių zonų vertės, individualaus vertinimo verčių) panaudojimas neįvertintos turto grupės (paskirties) vertei nustatyti vadinamas vertinimu rinkos modeliavimo būdu. Vertinant šiuo būdu, verčių tikslumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos pagrįstumo ir teisingumo.

4.4.4. Ekspertinis vertinimas

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

Atsižvelgiant į tai, jog bendrabučių paskirties grupėje esančių sandorių nėra pakankamai bei vertinant butų ir bendrabučių paskirčių grupes yra atsižvelgiama į analogiškus vertę įtakančius faktorius, VĮ Registrų centras sudarydamas bendrabučių modelį, statistinės analizės būdu nustatė bendrabučių paskirties koeficientą. Pasvalio r. sav. teritorijoje atlikus butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, jog nekilnojamojo turto verčių zonose Nr. 34.1.1-34.18 butų paskirties grupės 1 m² kainos mediana lyginant su bendrabučių paskirties grupės 1 m² kainos mediana skiriasi 49proc. Taigi, sudarant bendrabučių modelį bei skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiento 0,51. Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.4.4-1 lentelėje.

4.4.4-1 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiento apskaičiavimas

Statistinis rodiklis	Butų paskirties 1 m ² kaina (Eur)	Bendrabučių paskirties 1 m ² kaina (Eur)	Koeficientas
Mediana	239	121	0,51

4.5. Statybos metų įtaka

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

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. komercinio naudojimo 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 ekonominį 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:

$$NV = VP / r,$$

čia: 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 pagalbinių duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt. panaudoti kaip pagalbinių duomenys;
- viešbučiams vertinti – vidutinės kambarių nuomos kainos, kambarių skaičius, užimtumas, pajamos, išlaidos ir kt. duomenys surinkti iš anketų, padedant Lietuvos viešbučių ir restoranų asociacijai.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo 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:

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

čia: $BP = (vid. nuomos vertė \times (BnPl - PgPl \times 0,25)) \times 12,$

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

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

b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina;

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

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

12 – mėnesių skaičius.

5.1-1 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 – $1 \text{ m}^2/\text{mėn.}$ – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2 skyriuje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti nuomos kainas aproksimuojančia kreive. Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus nuomos kainas, atliekama modelių specifikacija.

5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

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

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių, zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Pasvalio r. sav. turi 19 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.

Pasvalio 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.

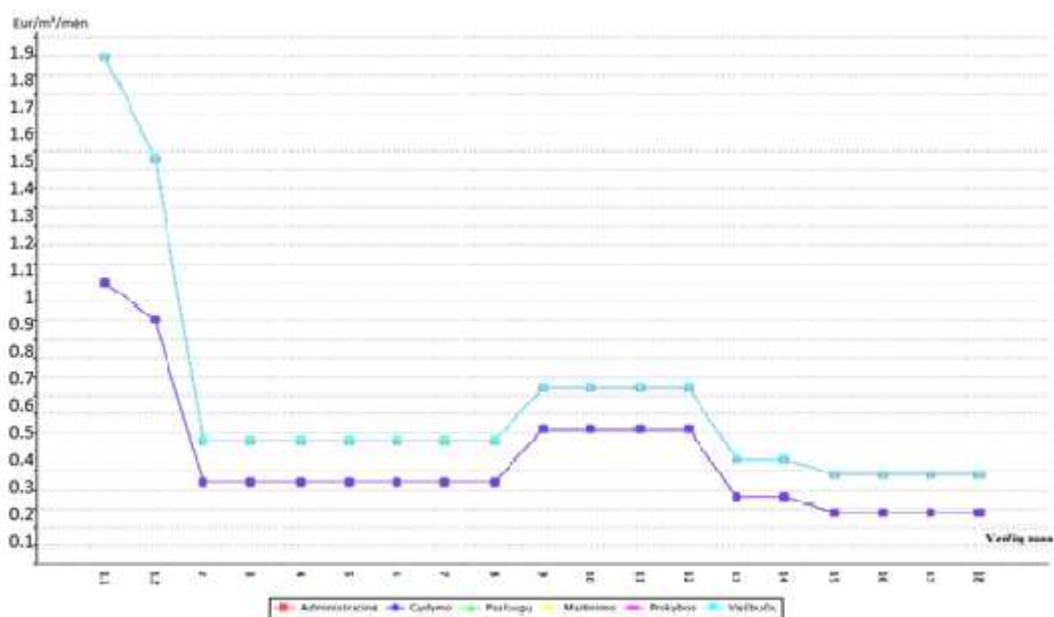
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

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. poskyryje. Grafinė modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1.3-1 paveiksle.



5.1.3-1 pav. Pasvalio 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 pagalbinis modelius, parengtus vertinimo datai – 2015 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – jei kreivės susikerta, būtina pertikrinti modelių teisingumą, papildomai atlikti rinkos analizę.

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

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

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

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

5.1.4-1 lentelė. Nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių skaičius	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
10	0,53	19,62	7,01	6,97	5,32

5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų 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,

čia: 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Pasvalio r. sav. nustatyta, kad administracinės paskirties ir komercinės paskirčių pastatų neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0.2) = 0.8$.

5.1.5-1 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	0,8
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,8
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,2
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	2

5.1.5-1 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Pasvalio r. savivaldybės 2014 m. balandžio 30 d. sprendimu Nr. T1-75 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,5 proc. nekilnojamojo turto mokesstinės vertės fiziniams asmenims, 0,8 proc. nekilnojamojo turto mokesstinės vertės juridiniams asmenims, 1,0 proc. – nenaudojamam ar naudojamam ne pagal paskirtį nekilnojamojo turtui ir 3,0 proc. – apleistam ar neprižiūrimam nekilnojamojo turtui. Vertinimui taikytas naudojamo pagal paskirtį, prižiūrėto nekilnojamojo turto mokesčio procentas juridiniams asmenims – 0,8.

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokesstinė vertė × 0,008.

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

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

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

4. Einamojo remonto išlaidos – 1-2 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Objektų išlaikymo kaštus sudaro kasdieniai poreikiai, todėl svarbu nustatyti procentinę dalį pajamų skirtų einamiesiems remonto darbams. Šios išlaidos dažniausiai sudaro 1-3 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 grynyjų 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 realiaja verte ir paprastai būna mažesnis nei miestuose. Vadinasi, kaimo teritorijoje esantis nekilnojamas 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:

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

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

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

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

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

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

Pasvalio rajono savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė. Kadangi Pasvalio rajono savivaldybėje per metus įvykė nedaug tokio turto pirkimo–pardavimo sandorių, jie buvo parinkti iš panašių vertės požiūriu teritorijų.

5.1.6-1 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Išsigytas plotas, m ²	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2015-02-10	Panevėžio r. sav.	Ramygala	Liaudies g.	Prekybos	116.91	9575	906	9.46
2014-12-15	Panevėžio r. sav.	Rodai II	Dvaro g.	Administracinė	125.12	4630	482	10.41
2014-10-14	Pasvalio r. sav.	Pasvalys	Stoties g.	Administracinė	699.02	72405	7401	10.22
2015-07-24	Jonavos r.	Jonava	Turgaus g.	Prekybos	30.75	8734	850	9.73

5.1.6-1 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Išsigytas plotas, m ²	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
	sav.							
2014-08-14	Prienų r. sav.	Prienai	Revuonos g.	Prekybos	112.54	27274	2667	9.78
2015-07-17	Tauragės r. sav.	Tauragė	Sandėlių g.	Prekybos	173.41	33000	3310	10.03
2015-02-09	Visagino sav.	Karlos	Pramonės g.	Administracinė	567.12	14481	1499	10.35
2014-09-26	Zarasų r. sav.	Smėlynė	Liaudies g.	Maitinimo	329.59	9810	1026	10.46
								~10

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 srantai turi įtakos ir statinio, ir žemės vertės dalims. Kadangi vertinant statinius pajamų metodu, šiuo metu nėra technologinių galimybių masiniu vertinimo būdu susieti žemės su statiniu ir nustatyti, ar žemė priklauso pastato savininkui nuosavybės teise, ar šis žemės sklypas nuomojamas, todėl daroma prielaida, kad visi žemės sklypai yra suformuoti ir mokesčių mokėtojai priklauso nuosavybės teise.

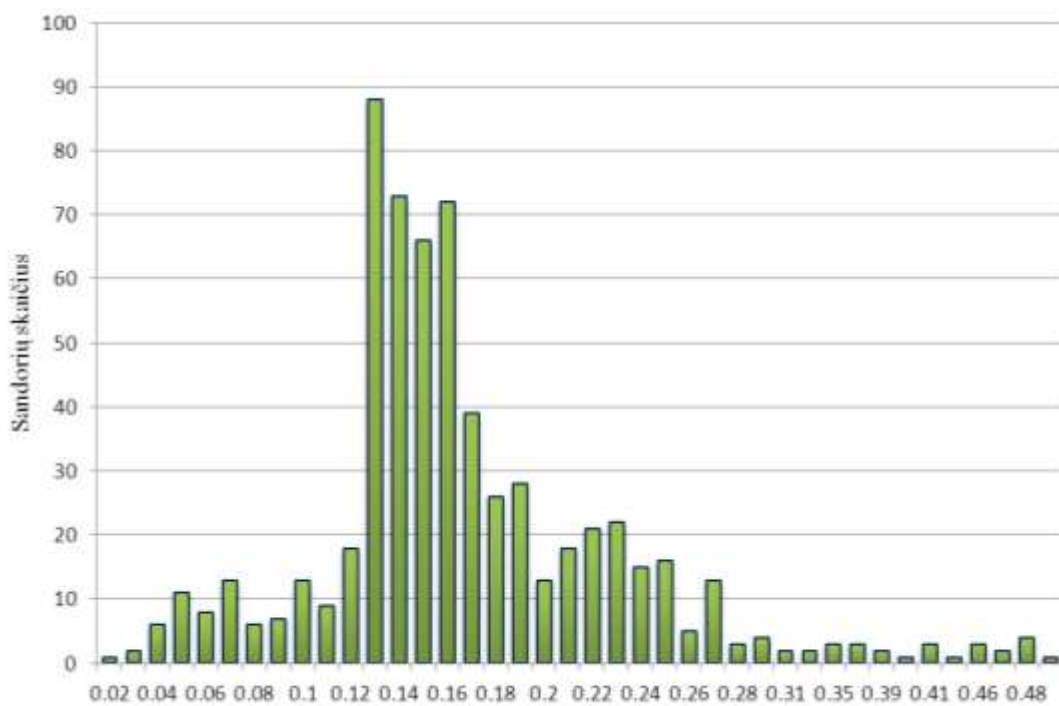
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽĮK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5.2-1 lentelėje:

5.2-1. 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 masinio vertinimo būdu	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 pav.

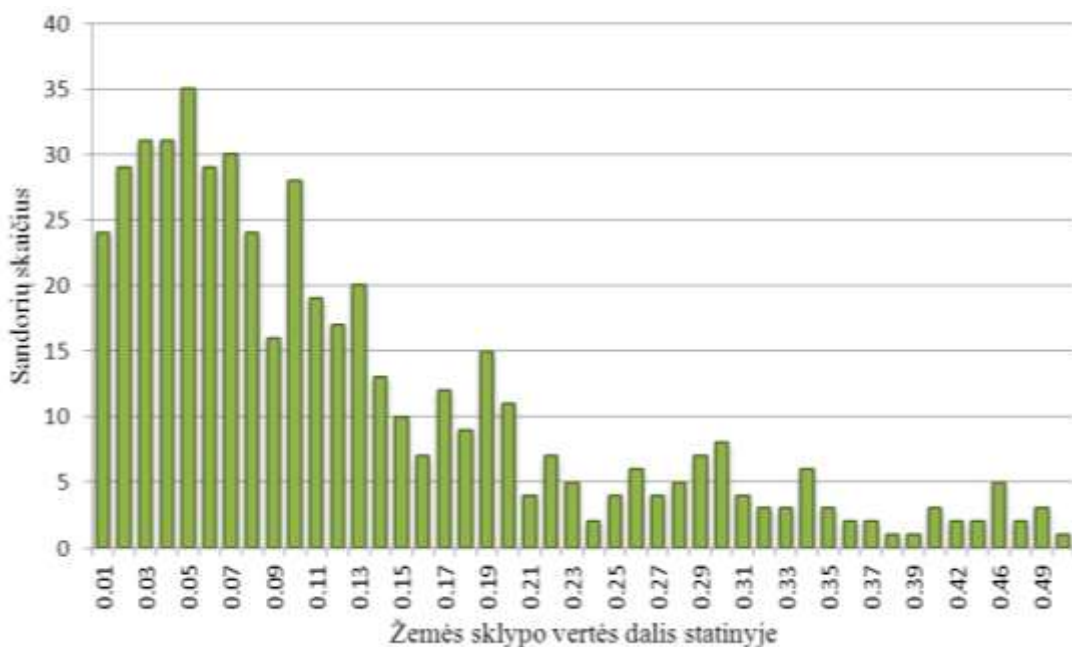


Žemės sklypo vertės dalis statinyje

Vidurkis	0,17
Mediana	0,16

5.2-1 pav. Žemės sklypo vertės dalies statinyje miestuose-savivaldybėse analizė

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



Žemės sklypo vertės dalis statinyje

Vidurkis	0,15
Mediana	0,10

5.2-2 pav. Žemės sklypo vertės dalies statinyje, stoviniame 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. Biržų 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/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių pokytis, proc.
Administracinės ir gydymo paskirčių grupė				
34.1.1	40	82,84	84,90	-2,43
34.1.2	50	71,11	75,03	-5,23
34.2	10	27,18	31,26	-13,05
34.3	6	25,60	29,46	-13,10
34.4	5	29,24	33,76	-13,39
34.5	6	24,27	27,82	-12,75
34.6	6	29,41	34,09	-13,73
34.7	7	25,12	29,00	-13,36
34.8	5	23,37	26,91	-13,14
34.9	2	38,99	45,70	-14,69
34.10	1	35,57	41,74	-14,78
34.11	1	40,27	47,30	-14,86
34.13	5	22,41	23,29	-3,77
34.15	2	16,10	15,99	0,71
34.16	10	21,07	21,01	0,31
34.17	14	18,98	18,83	0,80
34.18	28	17,34	17,23	0,69
Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė				
34.1.1	72	149,37	160,42	-6,89
34.1.2	36	134,42	133,31	0,83
34.2	16	45,62	43,51	4,85
34.3	1	55,57	53,07	4,70
34.4	2	59,00	56,39	4,63
34.5	8	46,13	43,85	5,20
34.6	8	47,86	45,65	4,86
34.7	6	51,31	48,87	4,99
34.8	5	37,12	35,39	4,89
34.9	2	71,02	77,66	-8,55
34.11	1	76,67	84,64	-9,41
34.13	4	34,65	35,76	-3,10
34.14	1	49,91	51,65	-3,37
34.15	2	42,56	40,35	5,48
34.16	26	31,43	29,80	5,46
34.17	12	32,52	30,90	5,25
34.18	42	33,61	31,92	5,31

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 Panevėžio filialas, atlikdamas Pasvalio 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 projekcinėmis, 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 vertė yra tiesiogiai susiję. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti, paskaičiavimas Lietuvos Respublikos teisės aktais patvirtintuose turto vertinimo metodiniuose dokumentuose nėra aiškiai reglamentuotas ir yra turto bei verslo vertintojų diskusijų tiek Lietuvoje, tiek užsienyje objektas. Atsižvelgdami į metodinius neapibrėžtumus, taip pat į nuomos rinkos duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stygių, manome, jog lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, jog Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, kuriais remiantis atliekami vertės skaičiavimai yra tikslesni ir patikimesni.

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

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

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

1. iki 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 (m²);
- kita charakteristika, nurodyta modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;

1.3. vertės zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;

1.4. vertės apskaičiavimo modelis;

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

S	objekto vidutinė rinkos vertė;
+	suma;
-	atimtis;
* ar ×	daugyba;
^1,1252	kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1,1252;
=	lygybė;

7.1-1 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
Rūs	Rūsys	Rūsys
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

7.1-1 lentelė. Vertinimo atributo kintamieji

Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas	Vertinimo atributo pavadinimas spausdinti
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.

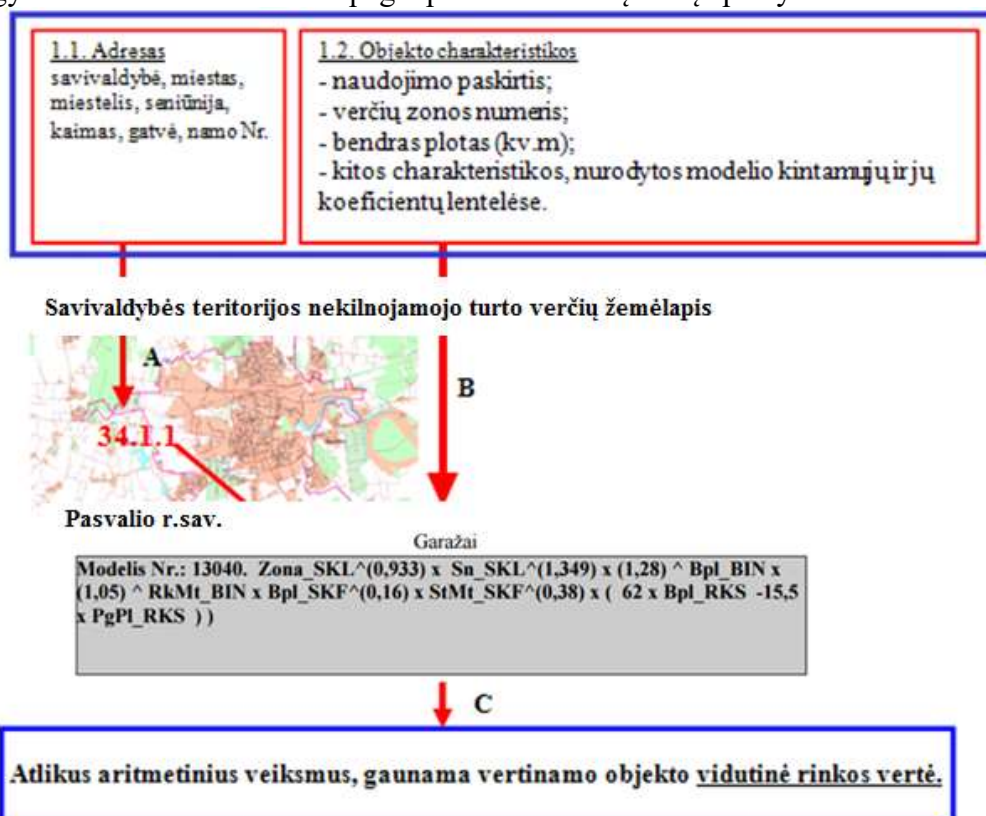
7.1.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

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.



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 charakteristikos:

- | | |
|---------------------|--|
| adresas | - Pasvalio rajono sav., Pasvalys, Biržų g. |
| naudojimo paskirtis | - garažų |
| statybos metai | - 1987 |
| sienos | - plytų |

objekto plotas m ²	- 21,46
pagrindinis plotas m ²	- 21,46
rekonstrukcija	- nėra

Garažų paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Modelis Nr.: 13040. Zona_SKL^{^(0,933)} x Sn_SKL^{^(1,349)} x (1,28) ^ Bpl_BIN x (1,05) ^ RkMt_BIN x Bpl_SKF^{^(0,16)} x StMt_SKF^{^(0,38)} x (62 x Bpl_RKS -15,5 x PgPl_RKS))

Pasvalio rajono sav., Pasvalio miesto Biržų gatvė yra 34.1.1 verčių zonoje – nustatome verčių žemėlapiu pagalba 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.

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

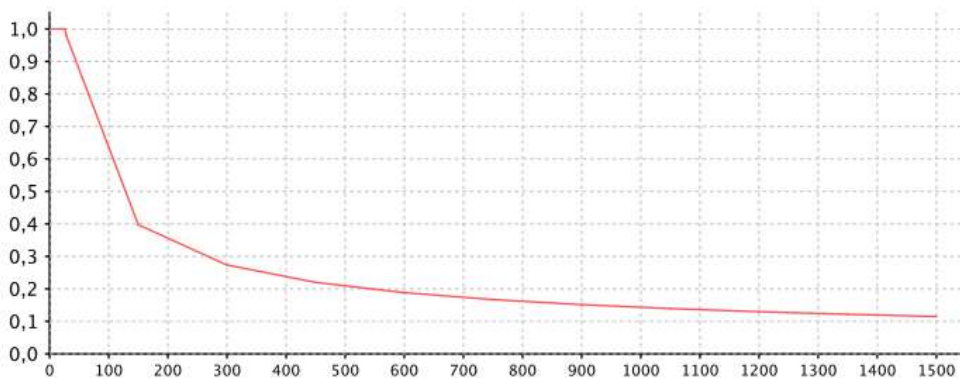
Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 0.933	
34.1.1	1.304	34.1.2	1.032	34.2	0.385
34.3	0.385	34.4	0.385	34.5	0.385
34.6	0.385	34.7	0.385	34.8	0.385
34.9	0.581	34.10	0.581	34.11	0.581
34.12	0.581	34.13	0.278	34.14	0.278
34.15	0.278	34.16	0.278	34.17	0.278
34.18	0.278				

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

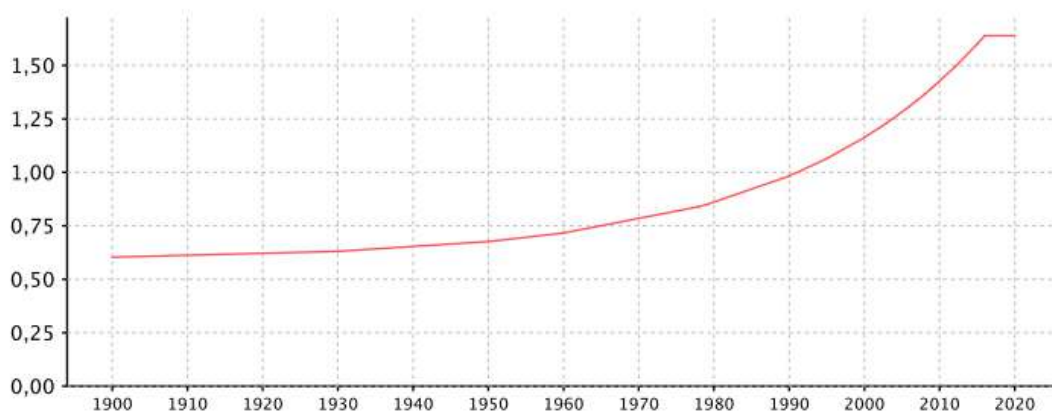
Bendras plotas		Laipsnis: Bpl_BIN		Pagrindas: 1.28	
,001-27	1.0	27,01-999999	0.0		

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

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



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



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

$$S = 1,3^{0,933} \times 1^{1,349} \times 1,28^1 \times 1,05^0 \times 1^{0,16} \times 0,94^{0,38} (62 \times 21,46 - 15,5 \times 0) = 1,28 \times 1 \times 1,28 \times 1 \times 0,98 \times 1330,52 = 2130 \text{ Eur.}$$

Išvada:

Pasvalio rajono sav., Pasvalio miesto Avižonio gatvėje garažų paskirties, plytų mūro, 1987 metų statybos 21,46 m² bendro ploto be pagalbinio ploto ir be rekonstrukcijos vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 2 130 Eur.

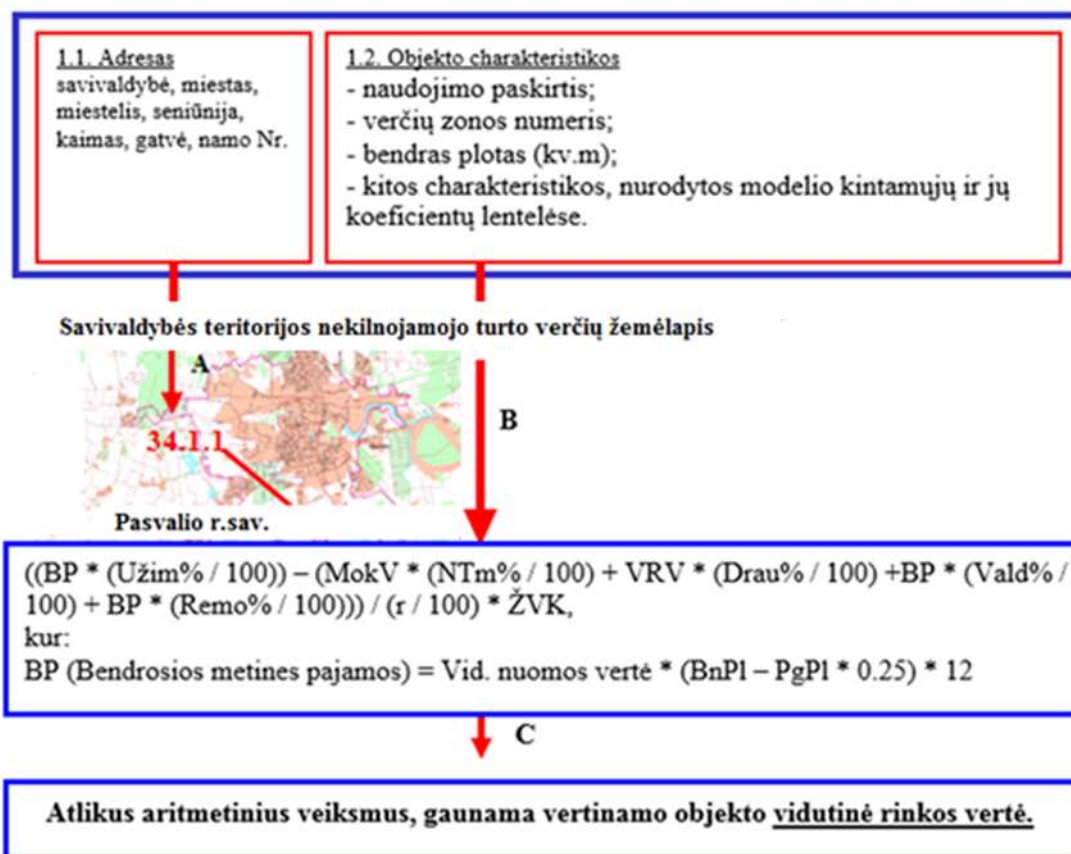
Taip pat, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė.

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

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

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

1. Pagal objekto naudojimo paskirtį, užfiksuotą Nekilnojamojo turto registro pažymoje, 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:

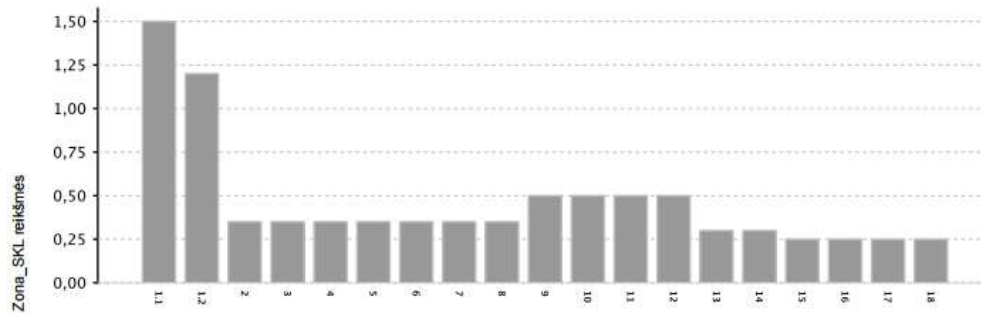
adresas	-Pasvalio rajono sav., Pasvalys, Avižonio g.
zona	- 34.1.1
naudojimo paskirtis	-viešbučių
statybos metai	- 1970
sienos	-plytos
bendras plotas m ²	-946,87
pagalbinis plotas m ²	-0
aukštas	-3

Viešbučių paskirties vidutinė nuomos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

Modelis Nr.: 6523. $Zona_SKL^{(0,968)} \times Pask_SKL^{(0,09)} \times Sn_SKL^{(0,631)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (1,06) \wedge RkMt_BIN \times (1,175) \wedge Auk11_BIN \times Bpl_SKF^{(1,01)} \times StMt_SKF^{(0,72)} \times 2,23$

Pasvalio r. sav. Pasvalio m. Avižonio g. yra 34.1.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapi arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos 4.3.2. poskyryje „Zonų aprašymas“. Viešbučių paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

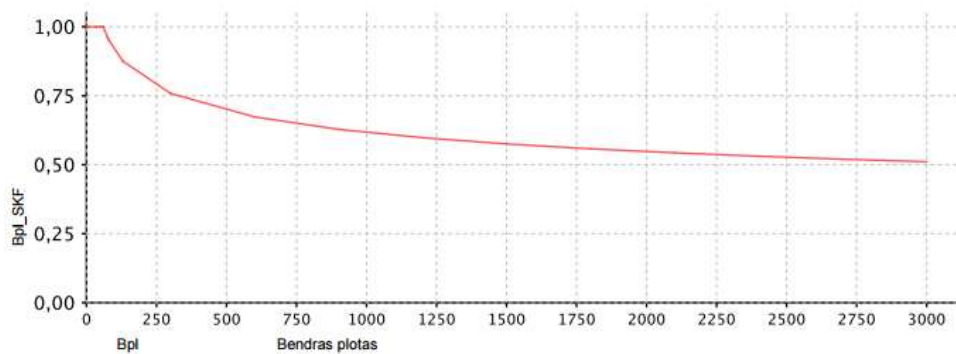
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.631	
Akmenbetonis	0.86	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blkeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.928	Medis su karkasu	0.57	Metalas su karkasu	0.81
Molis	0.57	Monolitinis gelžbetonis	0.928	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Rastai	0.66	Stiklas su karkasu	1.0

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

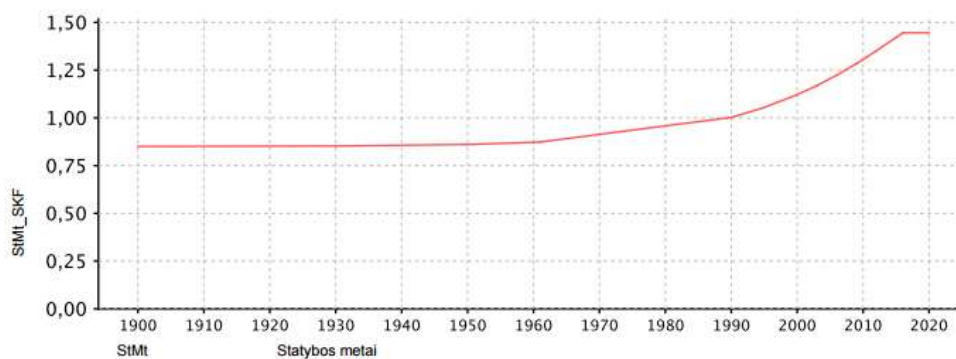
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.06	
1996-9999	1.0				

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

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



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



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

$$S = 1,5^{0,968} \times 0,56^{0,09} \times 1^{0,631} \times 1,0^0 \times 1,06^0 \times 1,175^0 \times 0,62^{1,01} \times 0,89^{0,72} \times 2,23 = 1,79 \text{ Eur.}$$

Suskaiciavus vertinamo objekto 1 m² vidutinę nuomos vertę, apskaičiuojame viso objekto vidutinę rinkos vertę pagal formulę:

Pasvalio r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

$$((BP \times (Uzim\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times \check{ZVK},$$

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,2
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	1
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	1
Uzim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,2
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	1
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	1
Uzim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Atliekame skaičiavimus:

$$BP = 1,79 \times (946,87 - 0,00 \times 0,25) \times 12 = 20327,41 \text{ Eur.}$$

$$((BP \times (Uzimproc. / 100)) - (MokV \times (NTmproc. / 100) + VRV \times (Drauproc. / 100) + BP \times (Valdproc. / 100) + BP \times (Remoproc. / 100))) / (r / 100) \times \check{ZVK}$$

$$((20327,41 \times (80/100)) - (130039 \times (0,8/100) + 135000 \times (0,2/100) + 20327,41 \times (1/100) + 20327,41 \times (1/100))) / (10/100) \times 0,9 = 131000 \text{ Eur.}$$

Išvada:

Pasvalio r. sav., Pasvalio m., Avižonio g. viešbučių paskirties, plytų mūro, 1970 metų statybos, 946,87 m² bendro ploto be pagalbinio ploto, patalpų vidutinė rinkos vertė yra 131 000 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 Pasvalio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita, kuri yra paskelbta VĮ Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt>. Nekilnojamojo turto mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės yra skelbiamos VĮ Registrų centro interneto puslapyje įvedus statinio unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės skelbiamos Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje adresu www.regia.lt.

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

Ataskaitos rengėjai vertintojai

Valstybės įmonės Registrų centro Panevėžio filialas

Direktorius

Rimantas Sankauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
nekilnojamojo turto vertintoja,
kvalif. paž. Nr. A 000170

Diana Jakutytė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė kvalif.
paž. Nr. A 001443

Nijolė Bieliauskienė

9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas;
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas;
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas;
4. Turto ir verslo vertinimo metodika;
5. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės;
6. Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai;
7. Lietuvos Respublikos finansų 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“;
8. Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2010 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-244 „Dėl vietovės pataisos koeficientų ir nekilnojamojo turto (žemės sklypų ir statinių) vertinimo duomenų“;
9. Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2013 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2014 m. sausio 1 d.“;
10. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2010;
11. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2011;
12. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2012 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2012;
13. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2013;
14. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2014;
15. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2015;
16. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
17. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;
18. Ward, Richard D. Seminario 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;

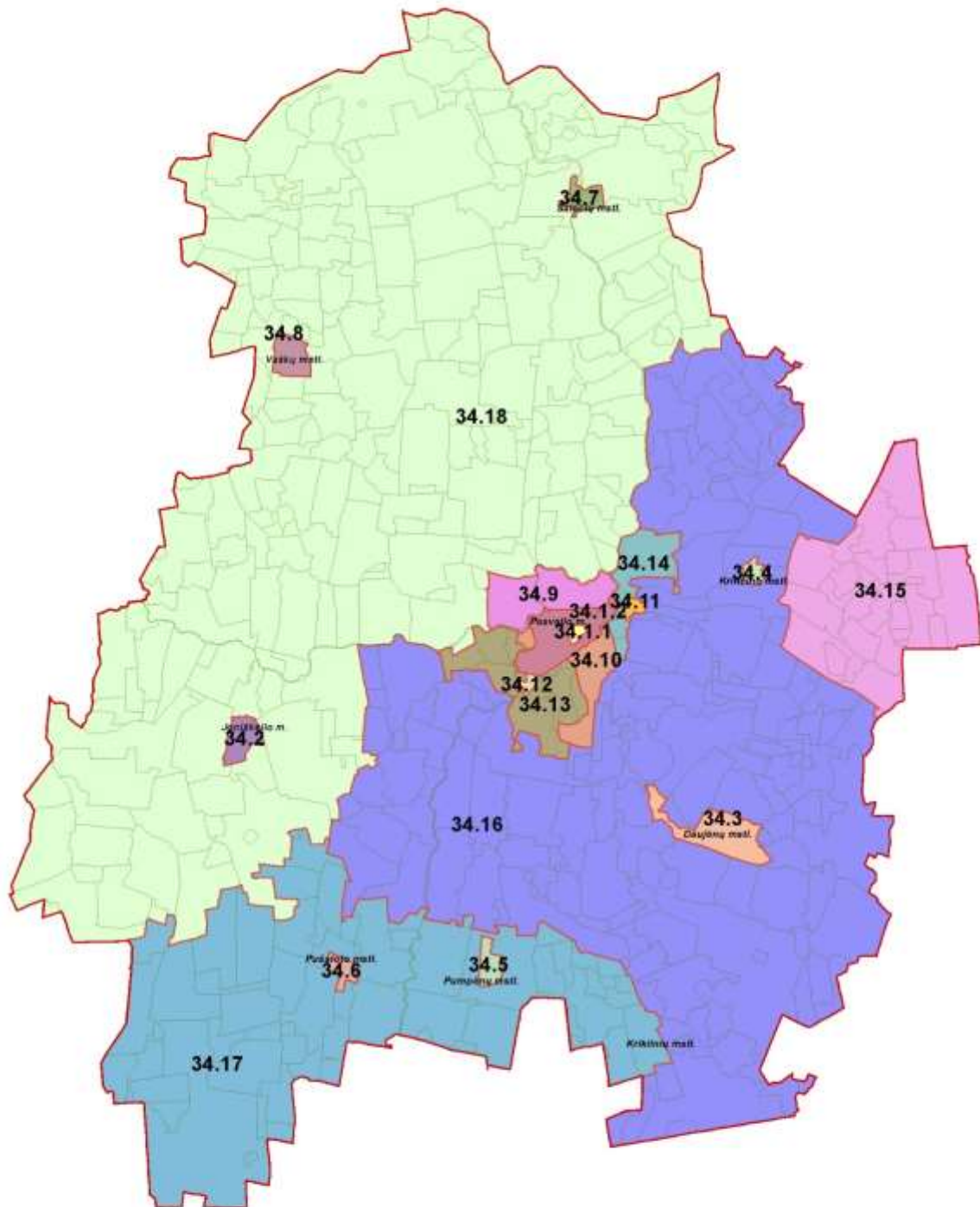
24. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;
25. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;
26. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey 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. Pasvalio r. sav. teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

Pasvalio r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonos

M 1:160.000



Sutartiniai ženkliai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba
- Verčių zonos Nr.
- Gyvenamosios vietovės riba
- Šaklių m. Gyvenamosios vietovės pavadinimas

RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

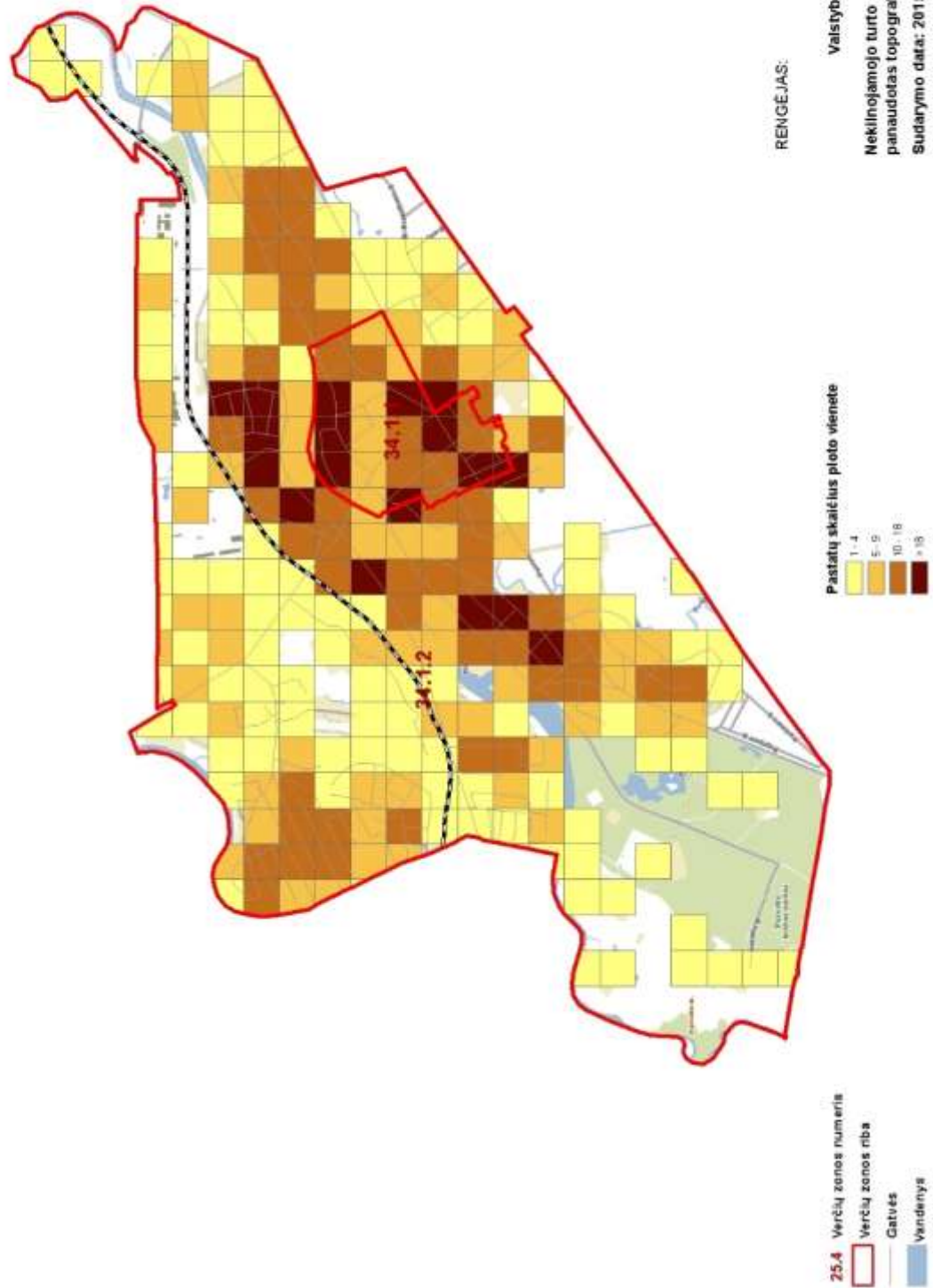
Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GDB10LT, 2015

Sudarymo data: 2015 m. rugpjūčio 1 d.

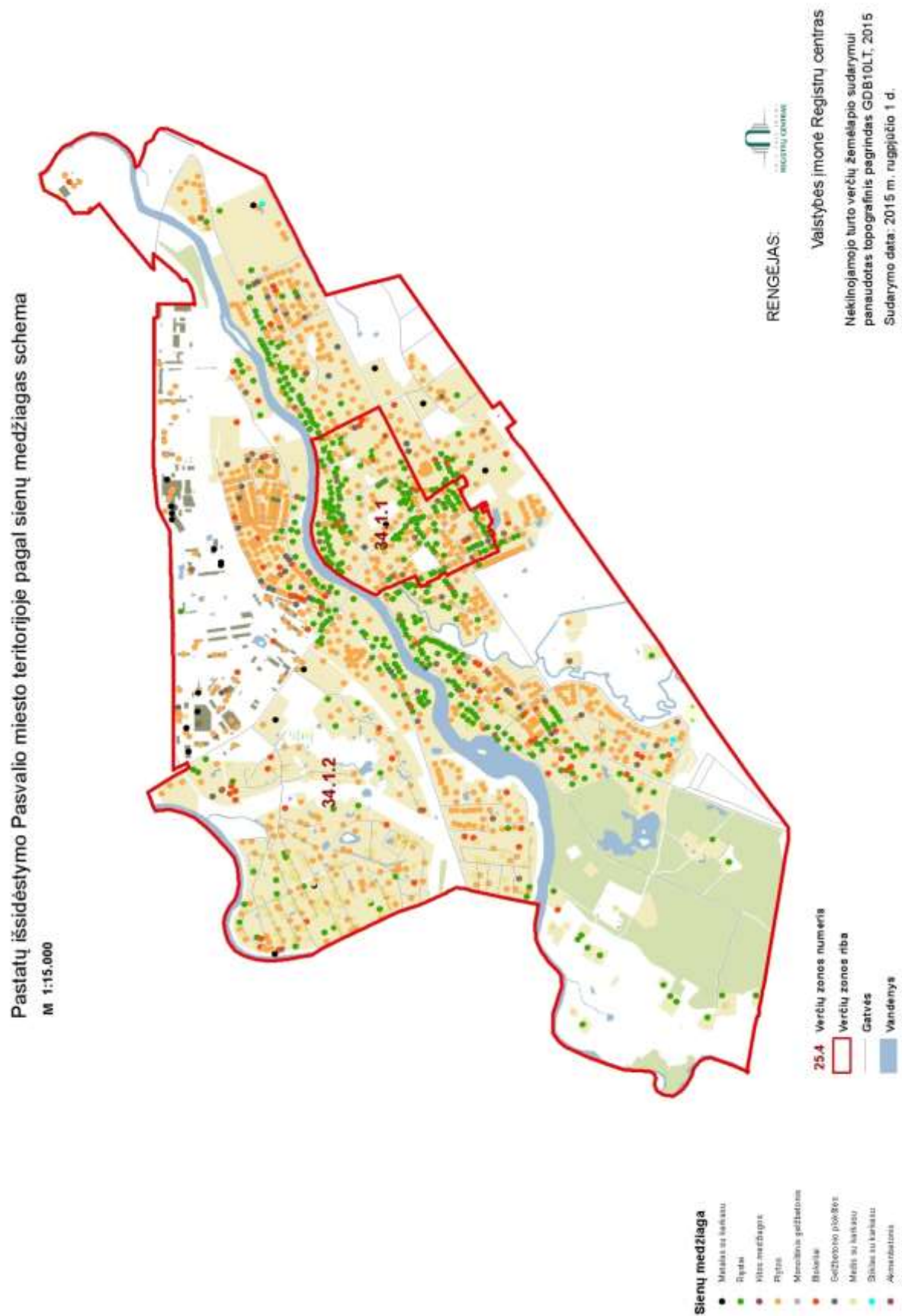
2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema

Pasvalio miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema

M 1:16.000



3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas shema



4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

VĮ Registrų centras

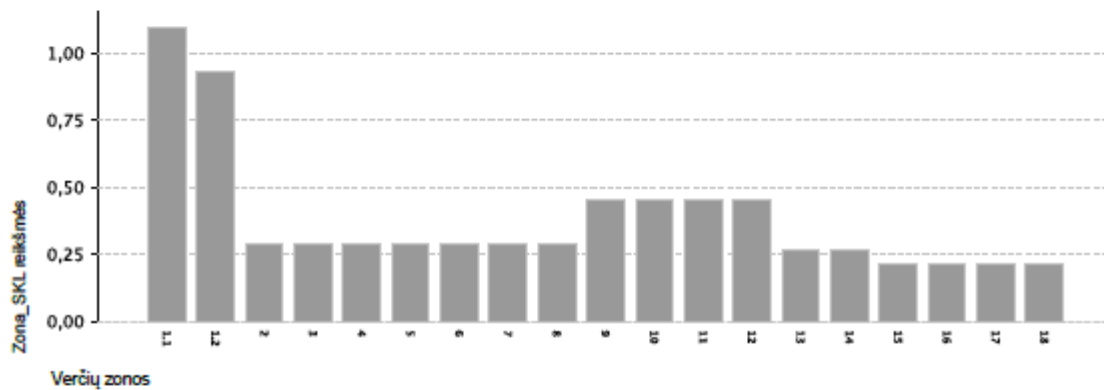
2016 m. masinis vertinimas

Pasvalio r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 13041. $Zona_SKL^{(1,003)} \times Sn_SKL^{(0,73)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (1,071)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,458)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times (145,8 \times Bpl_RKS - 36,5 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

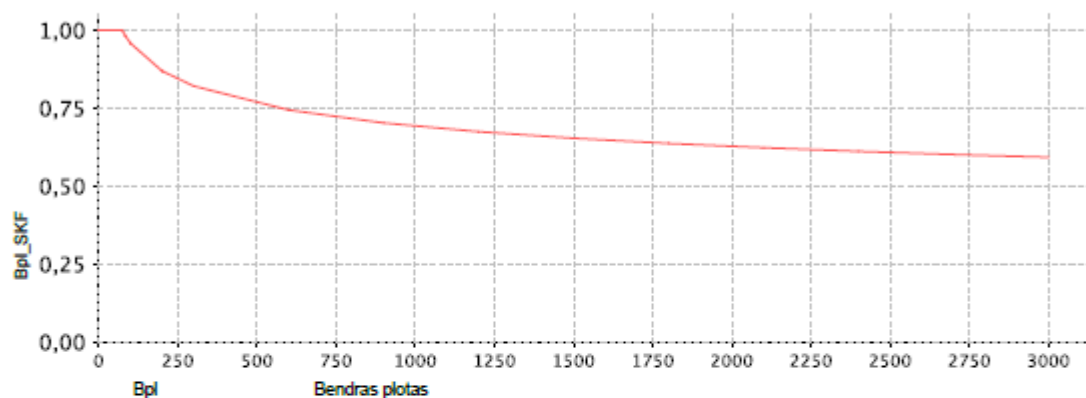
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.85	1-99	1.0		

Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.071	
1996-9999	1.0				

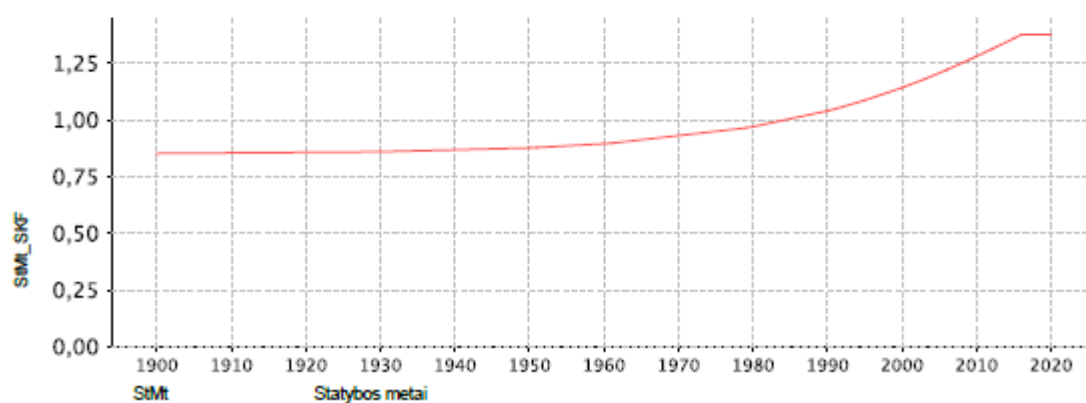
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.458	
----------------	--	---------	--	-------	--

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

Administracinė ir gydymo(n)



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

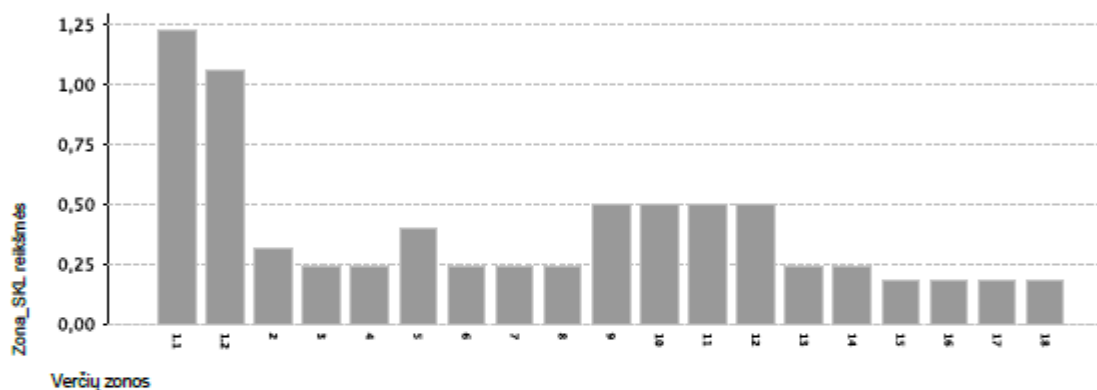


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pasvalio r. sav.

Bendrabučiai

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

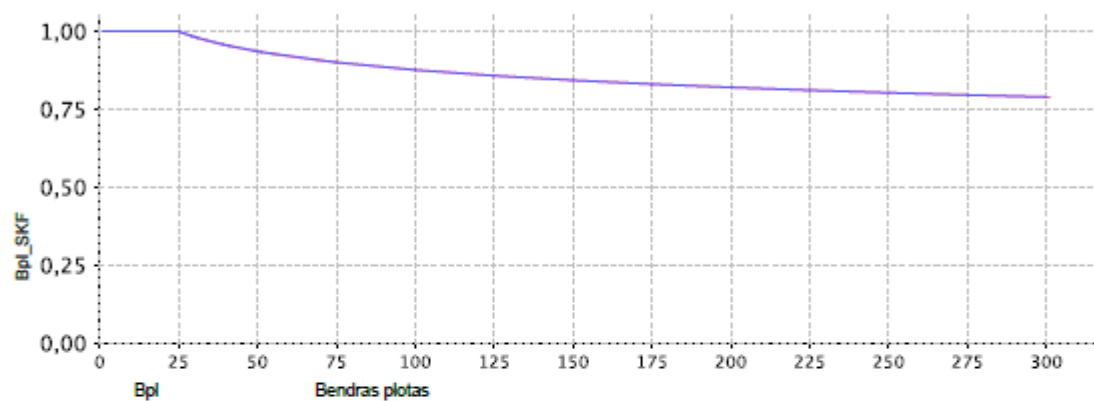
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.88	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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

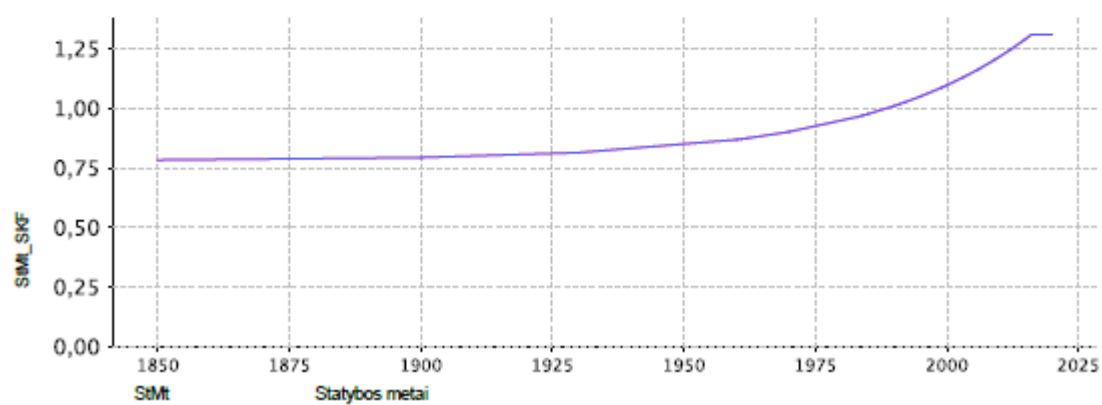
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Bendrabučiai



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

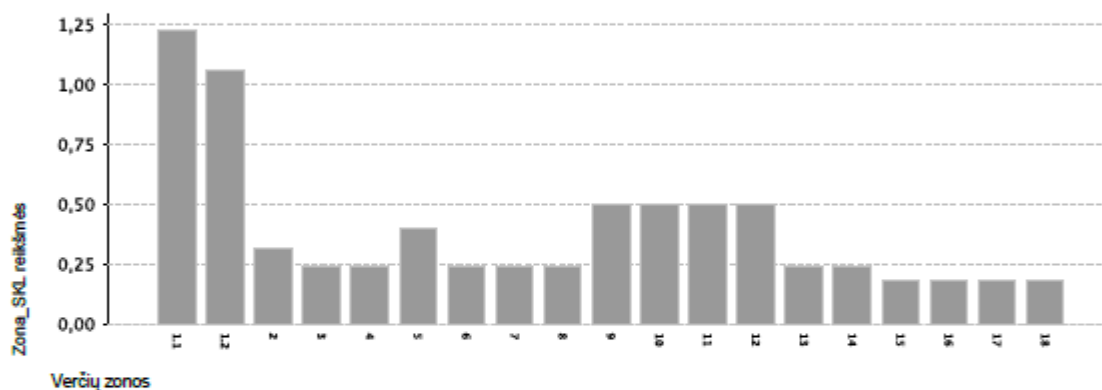


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pasvalio r. sav.

Butai

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

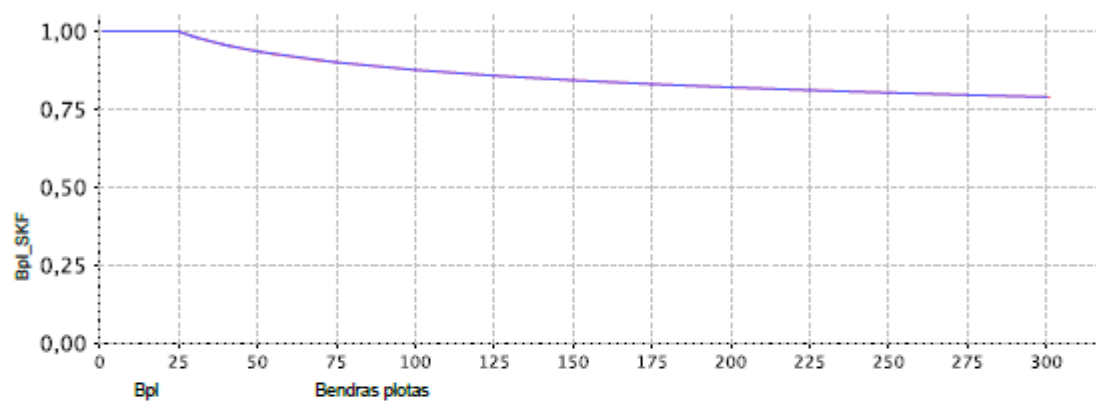
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.88	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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

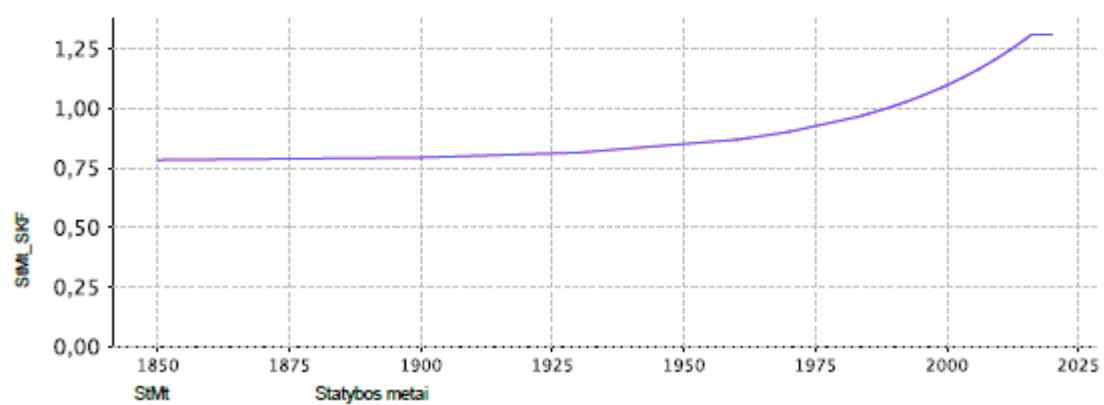
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Butai



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

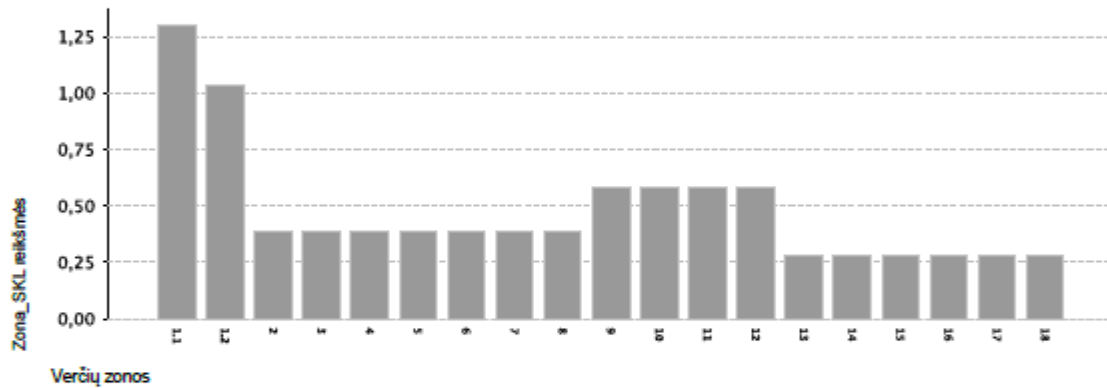


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pasvalio r. sav.

Garažai

Modelis Nr.: 13040. $Zona_SKL^{(0,933)} \times Sn_SKL^{(1,349)} \times (1,28)^{Bpl_BIN} \times (1,05)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,16)} \times StMt_SKF^{(0,38)} \times (62 \times Bpl_RKS - 15,5 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

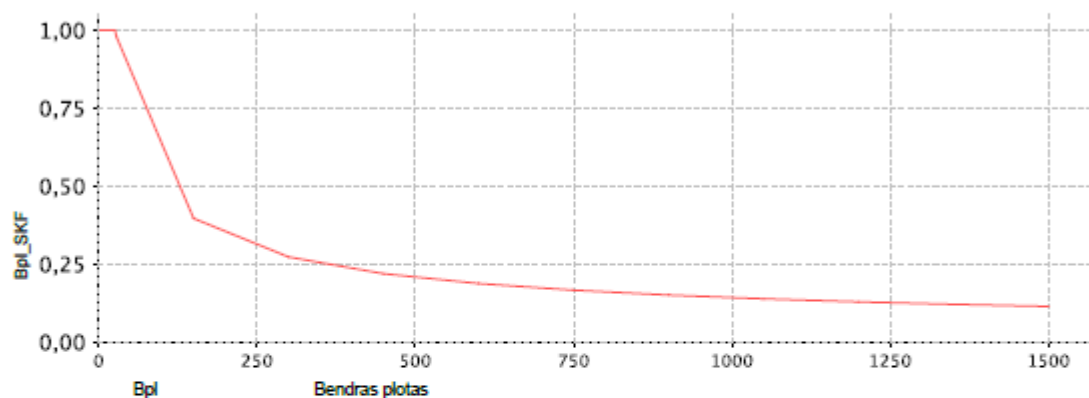
Bendras plotas		Laipsnis: Bpl_BIN		Pagrindas: 1.28	
,001-27	1.0	27,01-999999	0.0		

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

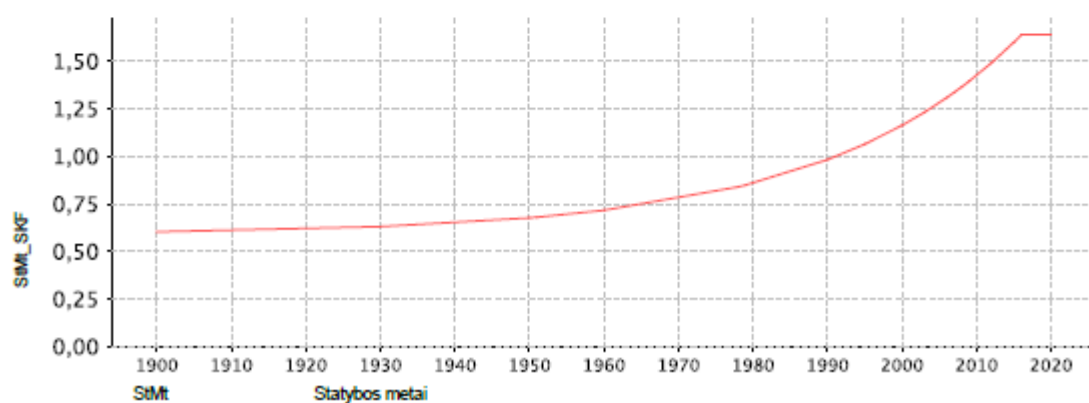
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.16	
----------------	--	---------	--	------	--

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

Garažai



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

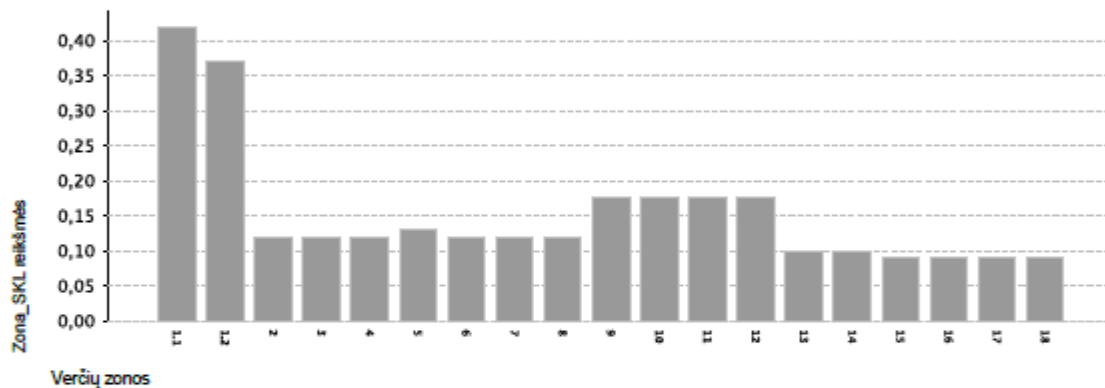


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pasvalio r. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 13034. $Zona_SKL^{(0,98)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,05)^{RkMt_BIN} \times (1,2)^{\dot{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,72)} \times StMt_SKF^{(0,85)} \times (311,1 \times Bpl_RKS - 77,8 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

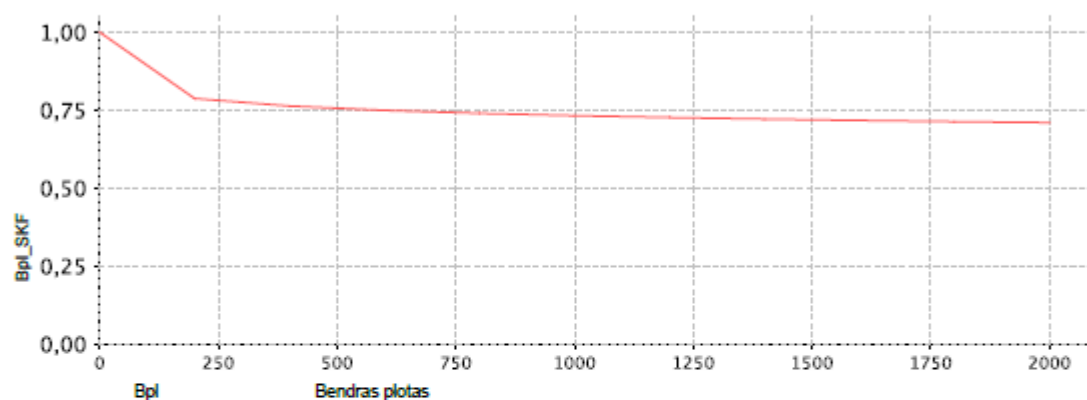
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.05	
1996-9999	1.0				

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

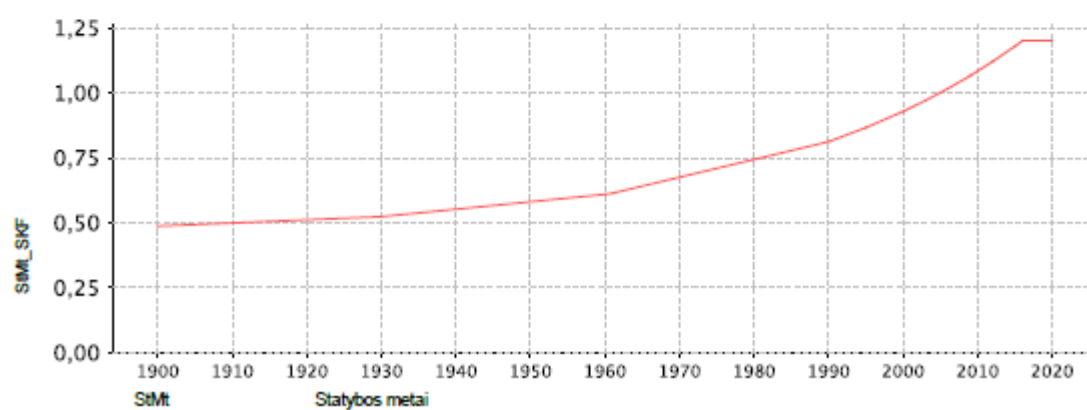
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.72	
----------------	--	---------	--	------	--

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

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



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

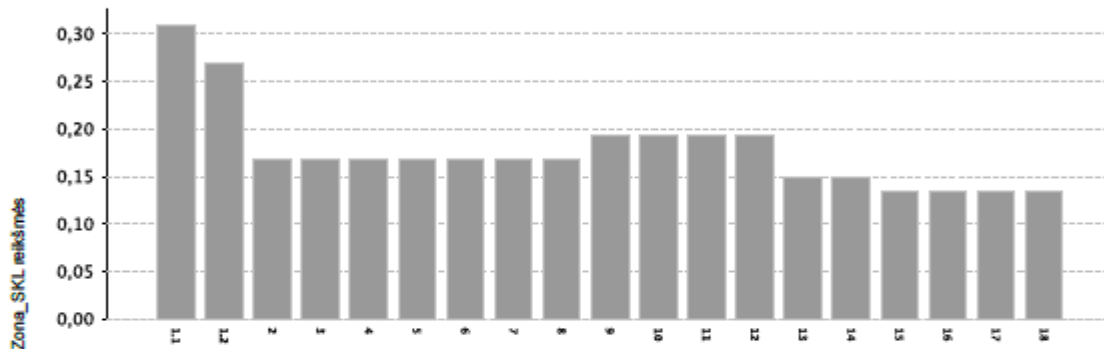


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pasvalio r. sav.

Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 13036. $Zona_SKL^{(1,5)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,05)^{RkMt_BIN} \times (1,15)^{\dot{S}l_BIN} \times (0,97)^{El_BIN} \times Tūris_SKF^{(0,62)} \times StMt_SKF^{(0,89)} \times (80,5 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

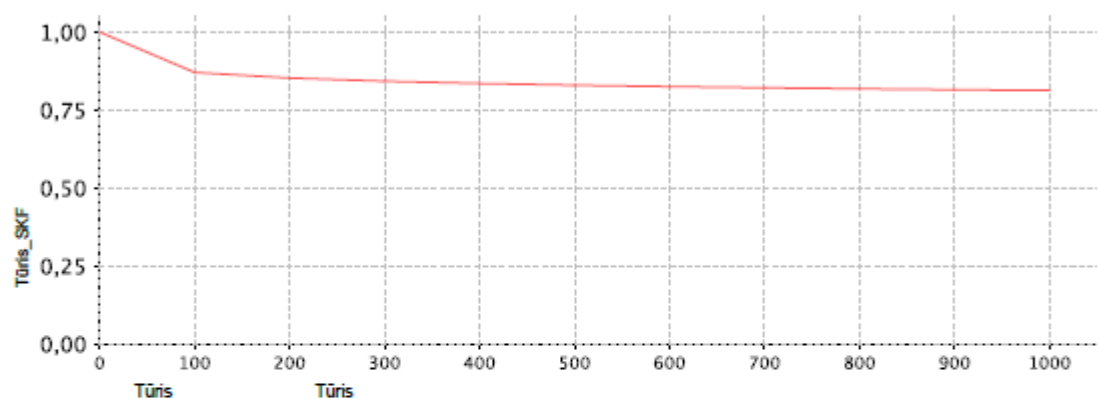
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Elektra		Laipsnis: El_BIN		Pagrindas: 0.97	
Yra	0.0	Nėra	1.0		

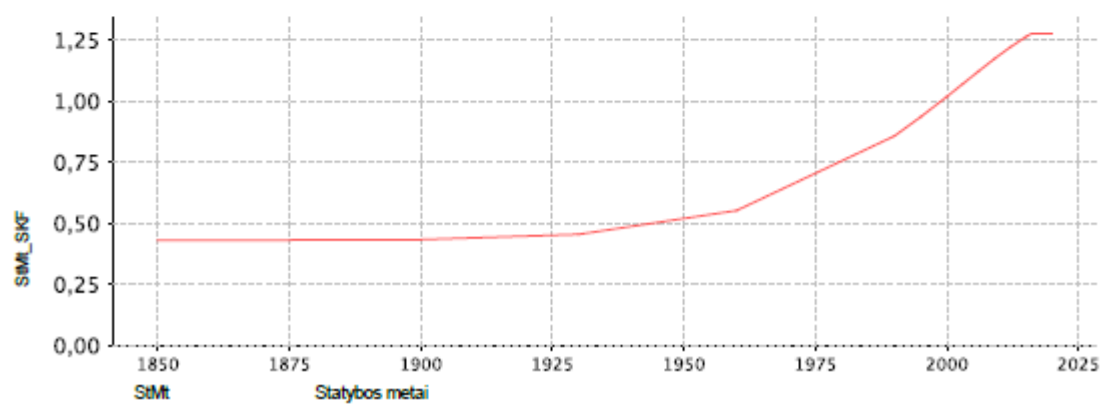
Tūris		Tūris_SKF		0.62	
-------	--	-----------	--	------	--

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

Pagalbinio ūkio pastatai



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

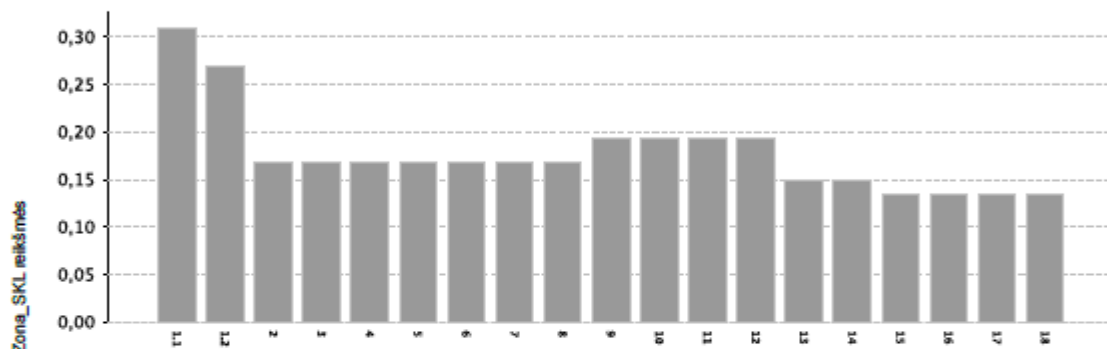


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pasvalio r. sav.

Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 13037. $Zona_SKL^{(1,5)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,05)^{RkMt_BIN} \times (1,15)^{\dot{S}l_BIN} \times (0,97)^{El_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,74)} \times StMt_SKF^{(0,89)} \times (252,8 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

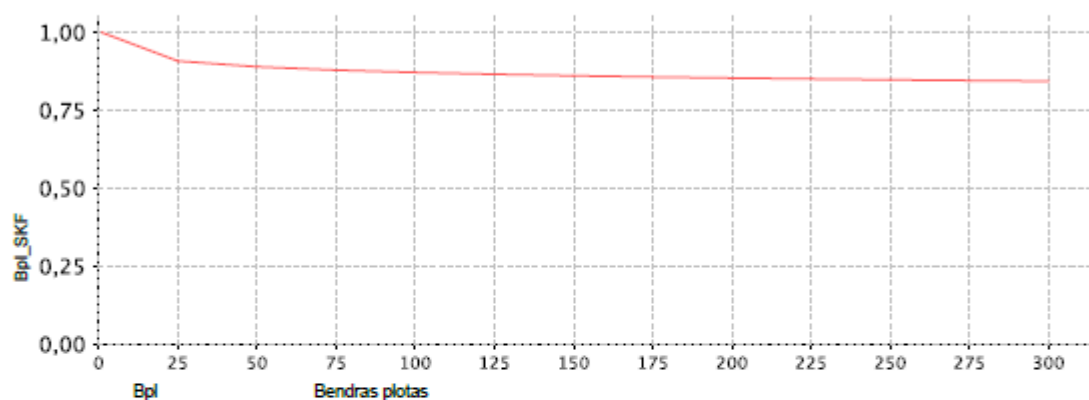
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Elektra		Laipsnis: El_BIN		Pagrindas: 0.97	
Yra	0.0	Nėra	1.0		

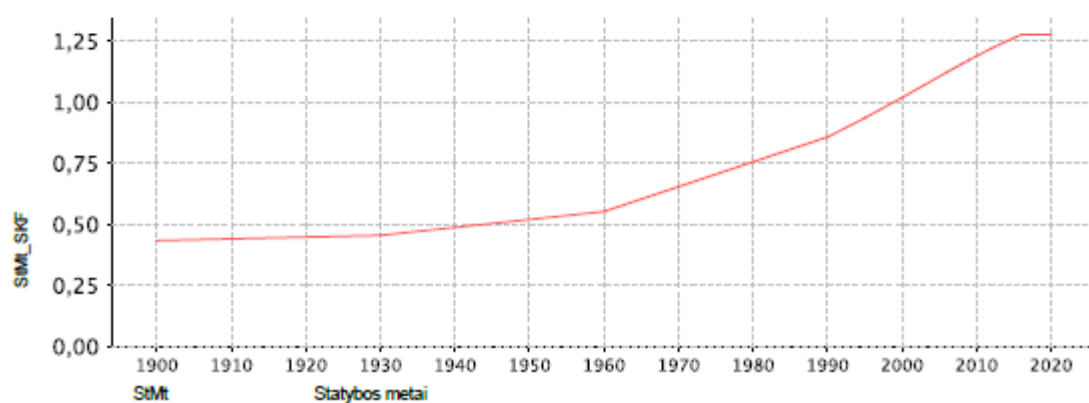
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.74	
----------------	--	---------	--	------	--

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

Pagalbinio ūkio patalpos



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

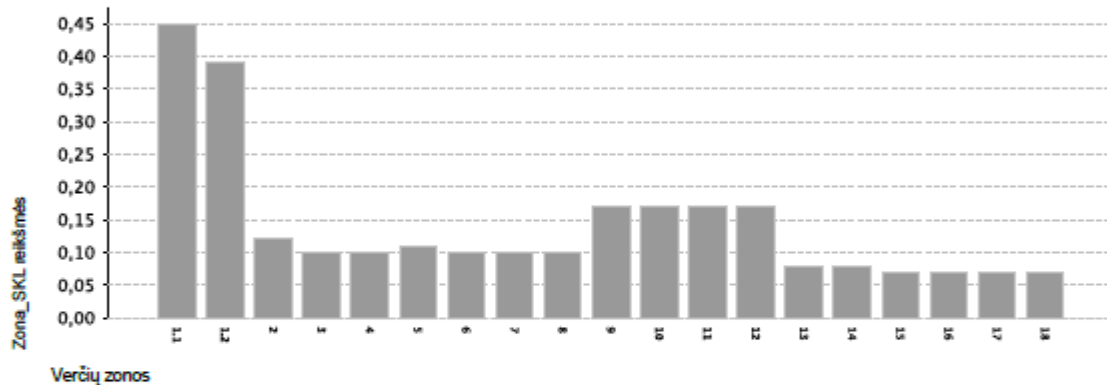


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pasvalio r. sav.

Poilsio ir sporto

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

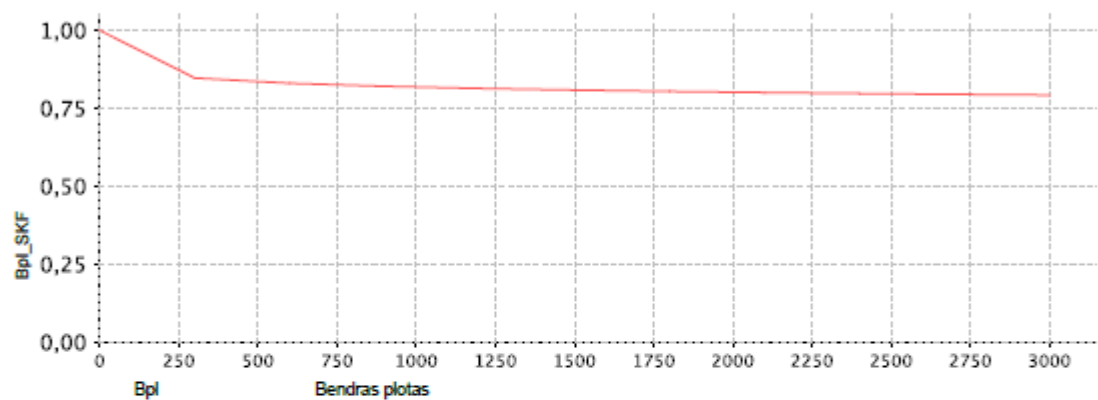
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.05	
2000-9999	1.0				

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

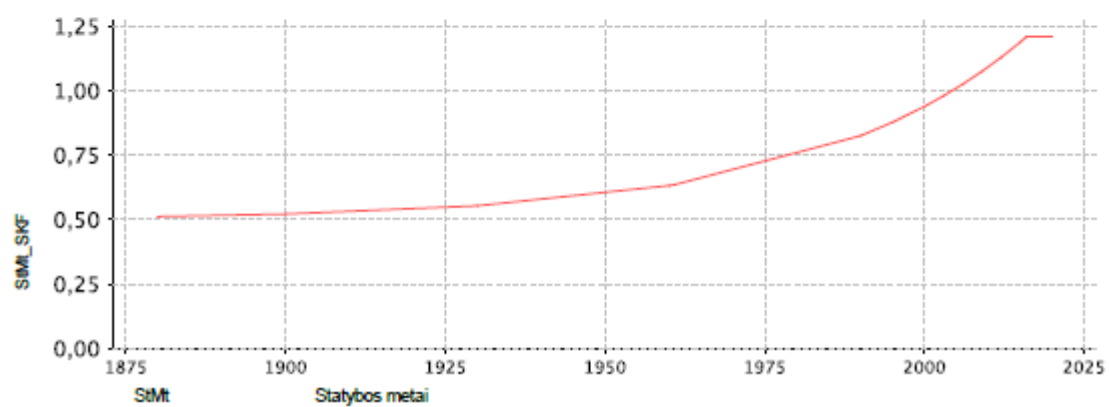
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Poilsio ir sporto



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

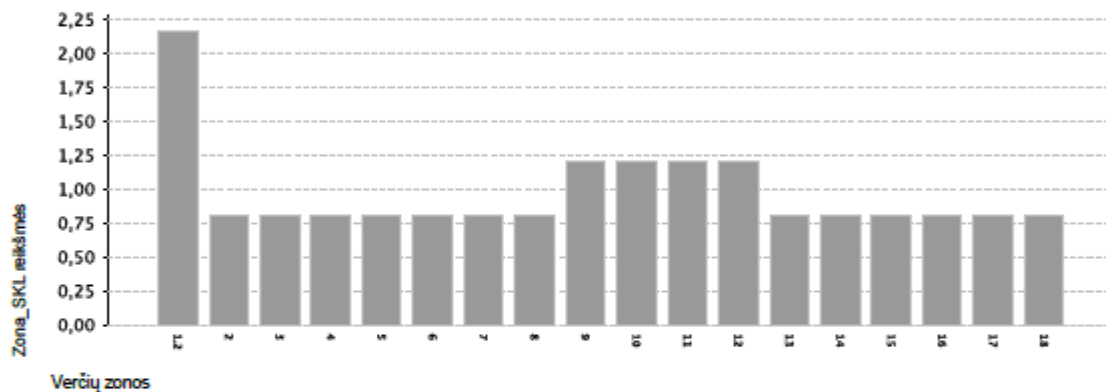


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pasvalio r. sav.

Sodų pastatai

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

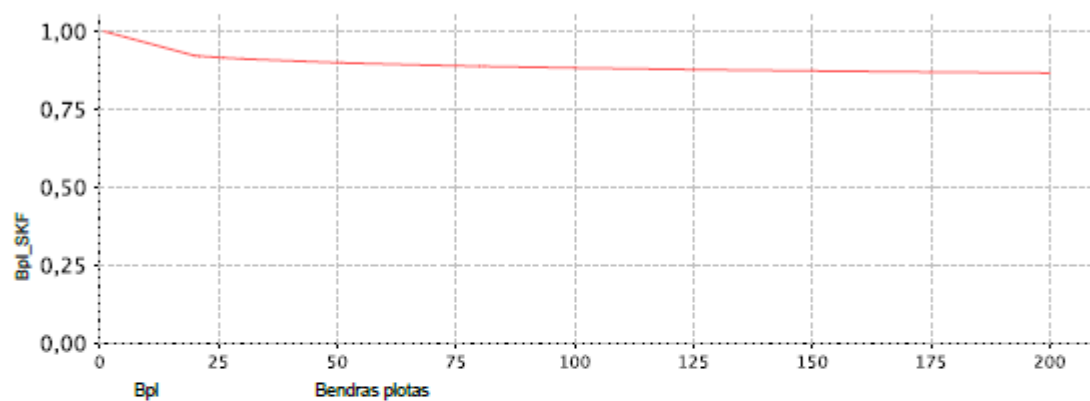
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1996-9999	1.0				

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

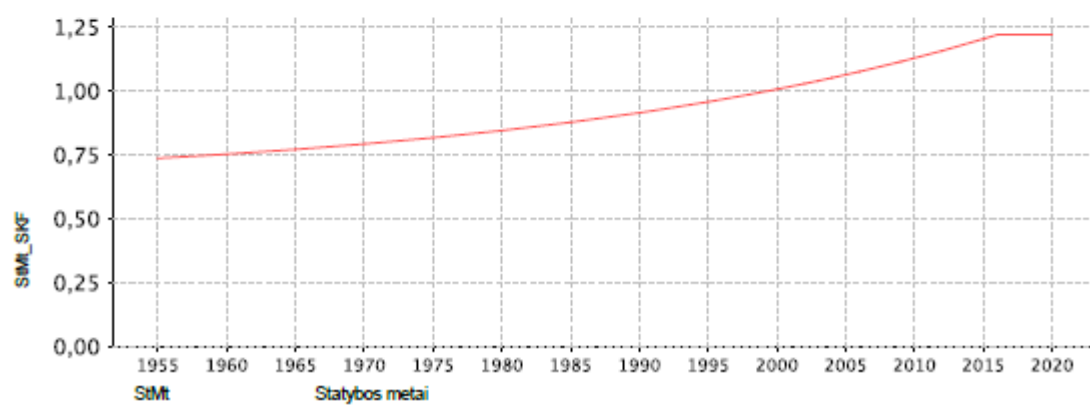
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Sodų pastatai



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

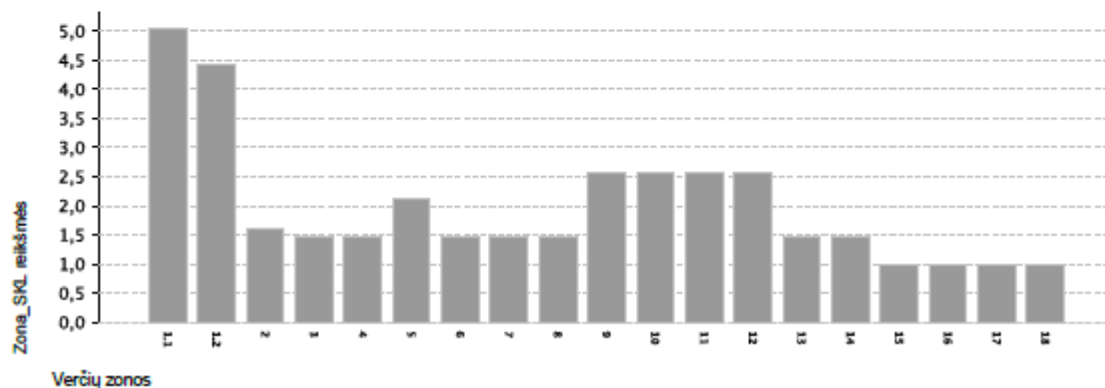


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pasvalio r. sav.

Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 13002. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,7)} \times Šl_SKL^{(0,32)} \times$
 $Duj_SKL^{(0,09)} \times Kanal_SKL^{(0,058)} \times (1,07)^{RkMt_BIN} \times (1,05)^{IsApd_BIN}$
 $\times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (39 \times Bpl_RKS - 10 \times PgNPI_RKS - 10 \times$
 $RūsPI_RKS - 10 \times GarPI_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

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

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

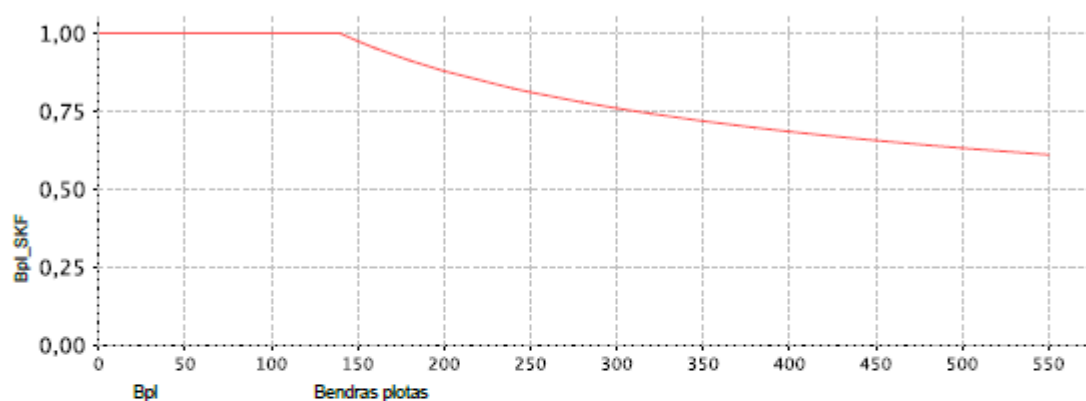
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.07	
1996-9999	1.0				

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.05	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

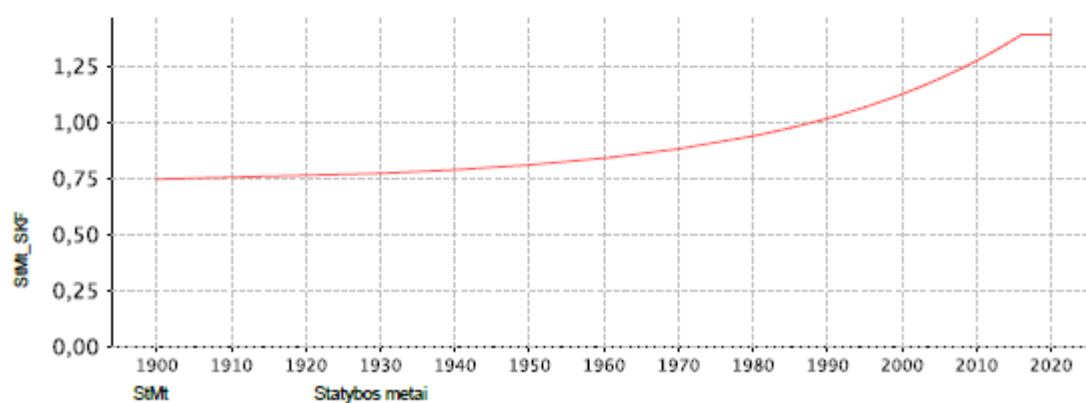
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Vieno-dviejų butų namai



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

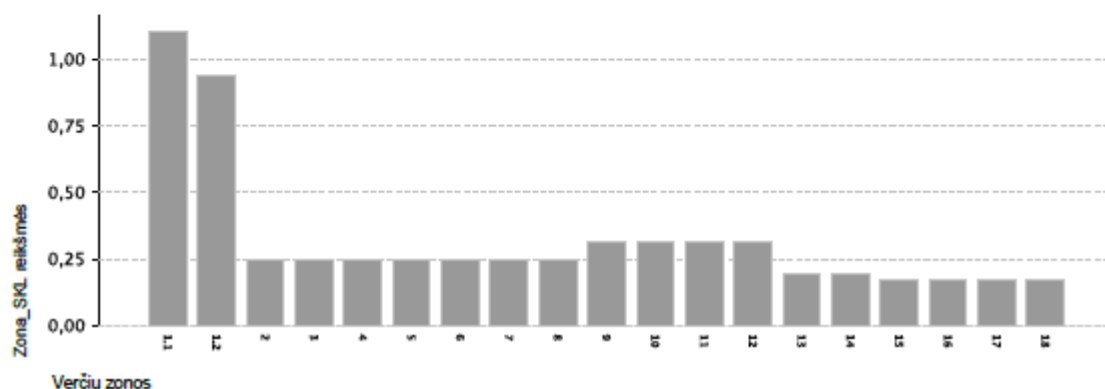


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Pasvalio r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 13038. $Zona_SKL^{(0,86)} \times Pask_SKL^{(0,09)} \times Sn_SKL^{(0,631)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (1,06)^{RkMt_BIN} \times (1,175)^{Auk11_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,01)} \times StMt_SKF^{(0,72)} \times (217,6 \times Bpl_RKS - 54,5 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

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

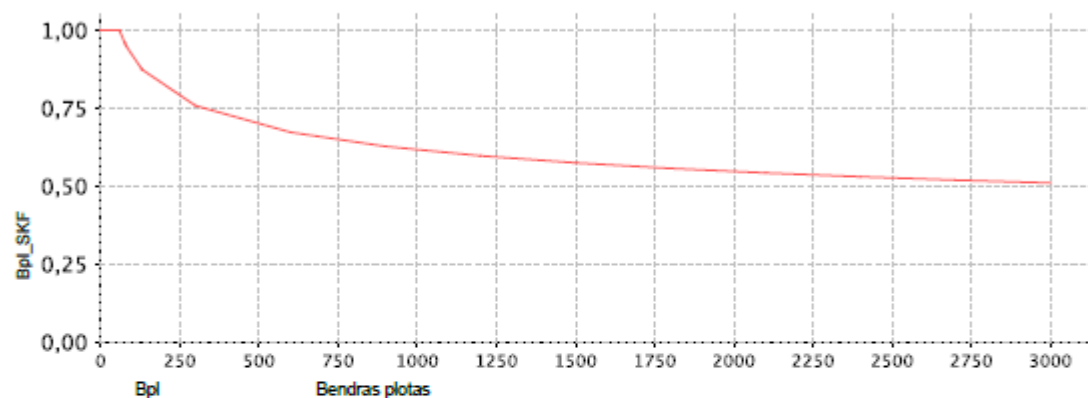
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.06	
1996-9999	1.0				

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

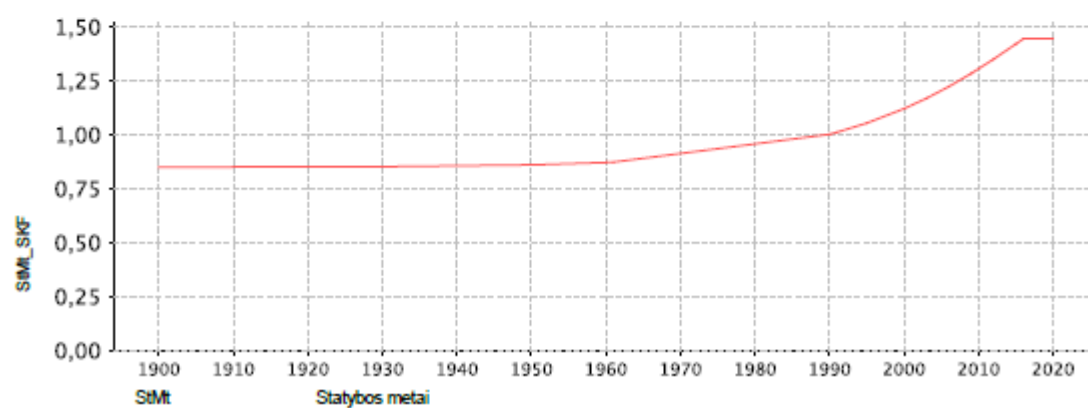
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.01	
----------------	--	---------	--	------	--

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

Viešb, prek, pasl,maitin(n)



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



5. Vertinimo modeliai pajamų metodu

Pasvalio 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

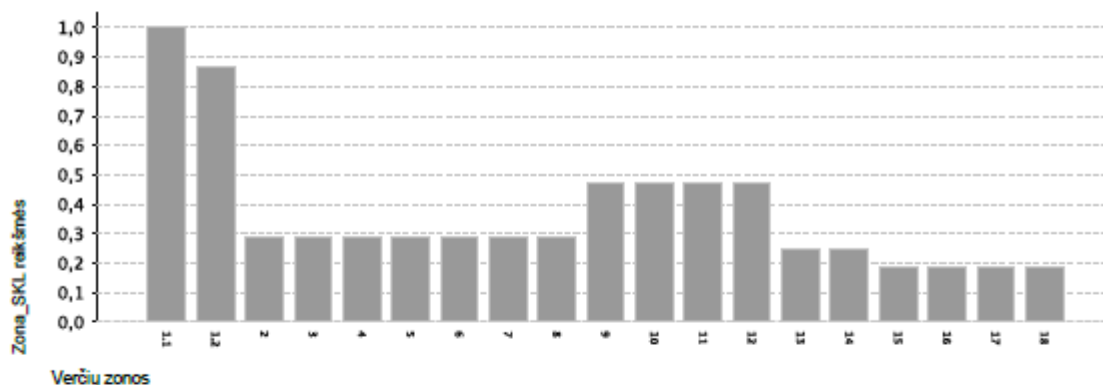
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6522. $Zona_SKL^{(1,001)} \times Sn_SKL^{(0,73)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (1,071)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,458)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times 2,03$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

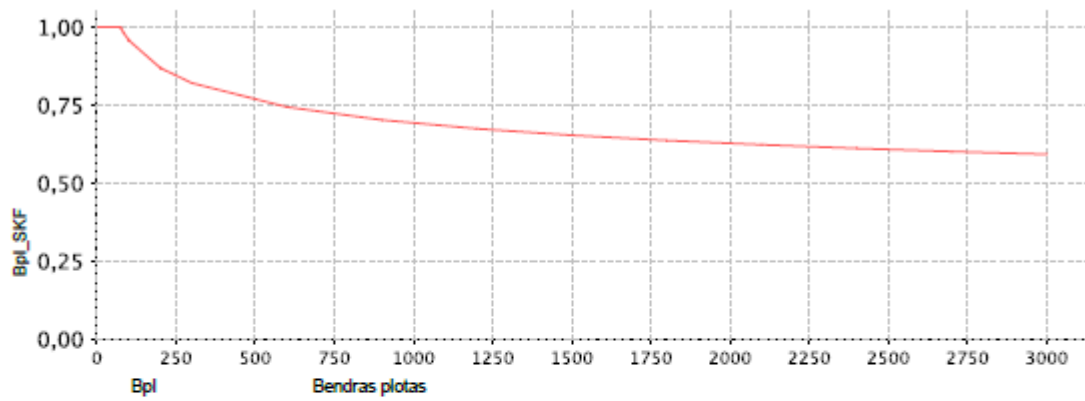
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

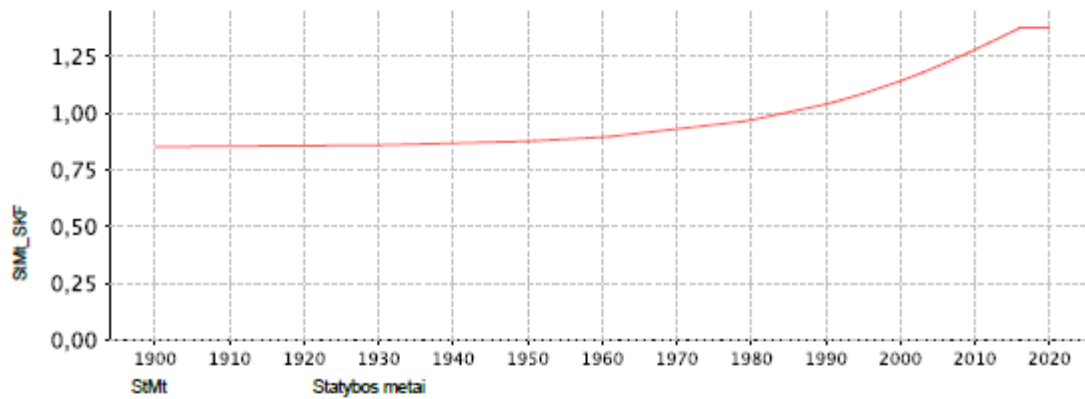
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.85	1-99	1.0		

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

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



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



Pajamų rodikliai

Paskirtis: Administracinė		
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTIm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis: Gydyimo		
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTIm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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

$((BP \times (Uzim\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times \checkmark VK,$

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

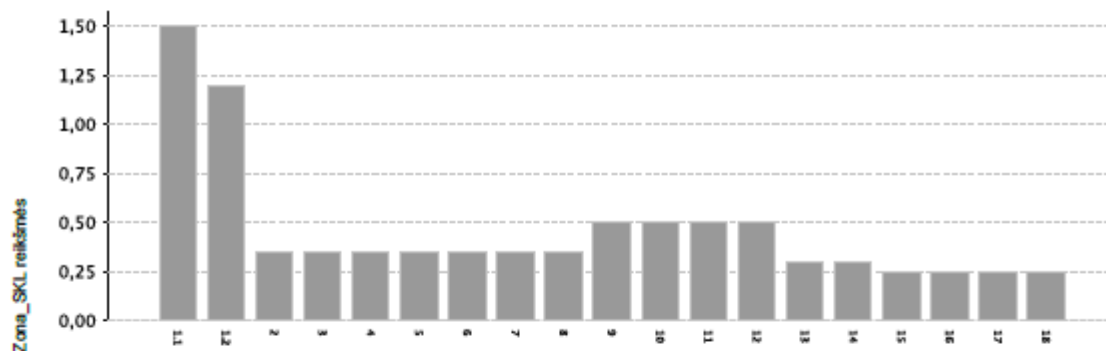
BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6523. Zona_SKL^(0,968) $\times$ Pask_SKL^(0,09) $\times$ Sn_SKL^(0,631) $\times$ Auk_SKL^(1,0) $\times$ (1,06) ^{RkMt_BIN} $\times$ (1,175) ^{Auk11_BIN} $\times$ Bpl_SKF^(1,01) $\times$ StMt_SKF^(0,72) $\times$ 2,23)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

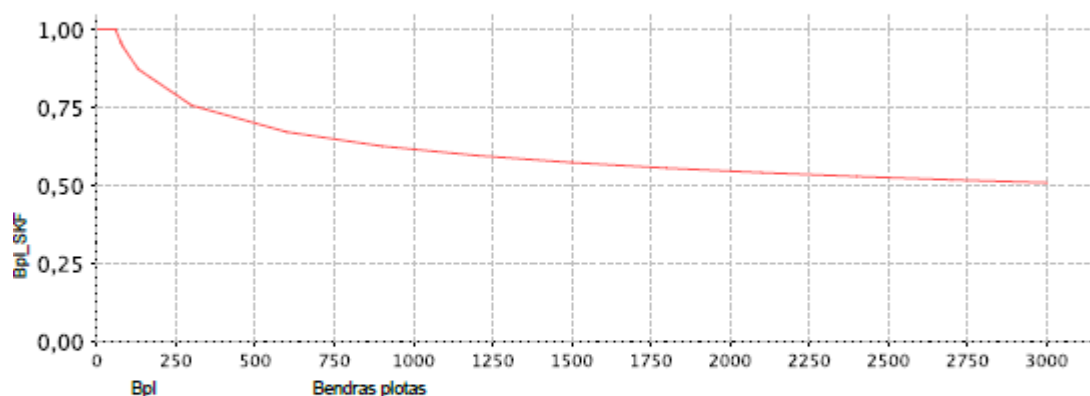
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.631	
Akmenbetonis	0.86	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.928	Medis su karkasu	0.57	Metalas su karkasu	0.81
Molis	0.57	Monolitinis gelžbetonis	0.928	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Rastai	0.66	Stiklas su karkasu	1.0

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

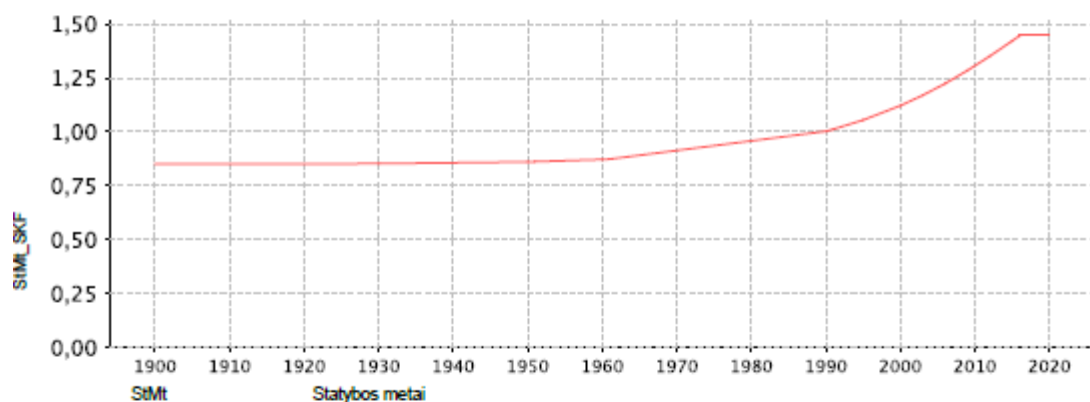
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.06	
1996-9999	1.0				

Vieno aukšto arba pirmas	Laipsnis: Auk11_BN	Pagrindas: 1.175
1-1	1.0	

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



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



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,2
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	1
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	1
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,2
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	1
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	1
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,2
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	1
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	1
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,2
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	1
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	1
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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



PASVALIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL 2015 METŲ NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ NUSTATYMO

2014 m. balandžio 30 d. Nr. T1-75
Pasvalys

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

nustatyti 2015 metams nekilnojamojo turto mokesčio tarifus:

1. fiziniams asmenims – 0,5 procento nekilnojamojo turto mokestinės vertės.
2. juridiniams asmenims:
 - 2.1. nekilnojamajam turtui, nurodytam Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 1, 2 ir 4 punktuose – 0,8 procento nekilnojamojo turto mokestinės vertės;
 - 2.2. nekilnojamajam turtui, nurodytam Nekilnojamojo mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 3 punkte – 1 procentą nekilnojamojo turto mokestinės vertės.
3. Už patalpas ir statinius, kurie yra apleisti ir neprižiūrimi – 3 procentus nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

Savivaldybės meras

Gintautas Gegužinskas

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 VĮ Registrų centro Panevėžio filialas nuo 2015 m. rugsėjo 21 d. iki 2015 m. spalio 2 d. pristatė Pasvalio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2015 m. rugsėjo 8 d. buvo skelbta leidinyje „Darbas“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai: pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

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

Panevėžio filialo direktoriaus pavaduotoja
pavadojanti direktorių



[Handwritten signature]

Angelė Jasinskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A000170)

[Handwritten signature]

Diana Jakutytė

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

[Handwritten signature]

Nijolė Bieliauskienė

Panevėžio filialo direktoriaus pavaduotoja
pavaduojanti direktorių

pavaduotoja
 as skyriaus

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

Angelė Jasinskienė

Diana Jakutytė

Nijolė Bieliauskienė

9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita

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

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

Ataskaitos rengėjai vertintojai

Valstybės įmonės Registrų centro Panevėžio filialas

Direktorius

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
nekilnojamojo turto vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja,
kvalif. paž. Nr. A 000170

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
kvalif. paž. Nr. A 001443



 Rimantas Sankauskas

 Diana Jakutyte

 Nijolė Bieliauskienė

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



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

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

2015-11-10 Nr. (14.12-01)-5K-1522360)-6K—
[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 pridedamos medžiagos (VI 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

BC_01 masinio vertinimo_2015 11 04

Budžetinė įstaiga
Lukiškių g. 2, LT-01512 Vilnius

Tel. (8 5) 239 0000 El. paštas finans@finmin.lt
Faks. (8 5) 279 1481 http://www.finmin.lt

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių
asmenų registre, kodas 288601650