

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, 35173 Panevėžys, tel. (8 45) 510 141,
faks. (8 45) 502 361, el. p. panib@registrucentras.lt, filialo kodas 147025577

**BIRŽŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO
ATASKAITA
Nr. ST/2015-36-11**

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

Panevėžys, 2015

TURINYS

1. ĮVADAS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas	4
1.3. Vertinamas turtas, 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 BIRŽŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	9
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	9
2.1.1. Gyventojų skaičius	10
2.1.2. Gyventojų migracija	10
2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija	11
2.1.4. Įmonių skaičius Lietuvoje, Panevėžio apskrityje ir Biržų rajono savivaldybėje	11
2.1.5. Nedarbo lygis Lietuvoje ir Panevėžio apskrityje, Biržų rajono savivaldybėje	12
2.2. Statinių statistiniai duomenys	15
2.3. Statistiniai rinkos duomenys	19
3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI	21
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	23
4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą	23
4.2. Laiko pataisa	26
4.3. Vietos įtakos įvertinimas	27
4.3.1. Teorinis–metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas	27
4.3.2. Zonų aprašymas	28
4.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	29
4.4. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai	30
4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas	30
4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	31
4.4.3. Rinkos modeliavimas	32
4.4.4. Ekspertinis vertinimas	32
4.5. Statybos metų įtaka	32
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	33
5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą	33
5.1.1. Rinkos duomenų patikra	34
5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	34
5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	35
5.1.4. Biržų r. sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	36
5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	37
5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas	38
5.2. Žemės vertės įtakos koeficientas	39
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	41
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	43
7.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	43
7.1.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	44
7.1.2. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	45
7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	47
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	47
7.2.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	47

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	49
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	50
10. PRIEDAI	52
1. BIRŽŲ R. SAV. TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ ZONŲ ŽEMĖLAPIS	53
2. UŽSTATYMO PASTATAIS INTENSIVUMO SCHEMA	54
3. PASTATŲ IŠSIDĖSTYMO PAGAL SIENŲ MEDŽIAGAS SHEMA	55
4. VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU	56
5. VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU	78
6. BIRŽŲ 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) mokesčių verčių galiojimo periodui. Taip pat vidutinės rinkos vertės naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymo, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos gyventojų turto ir pajamų deklaravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymo, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, Nekilnojamojo turto registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (toliau - Nekilnojamojo turto registro nuostatai), Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir Bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymo Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

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

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė VĮ Registrų centro Panevėžio 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 naudota VĮ Registrų centro atliktų ankstesnių statinių masinių vertinimų patirtis:

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Biržų 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.	Biržų 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.	Biržų 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.	Biržų 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.	Biržų 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.	Biržų 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.	Biržų 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.	Biržų rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357	2012 08 01	2013 01 01
9.	Biržų 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.	Biržų 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:

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

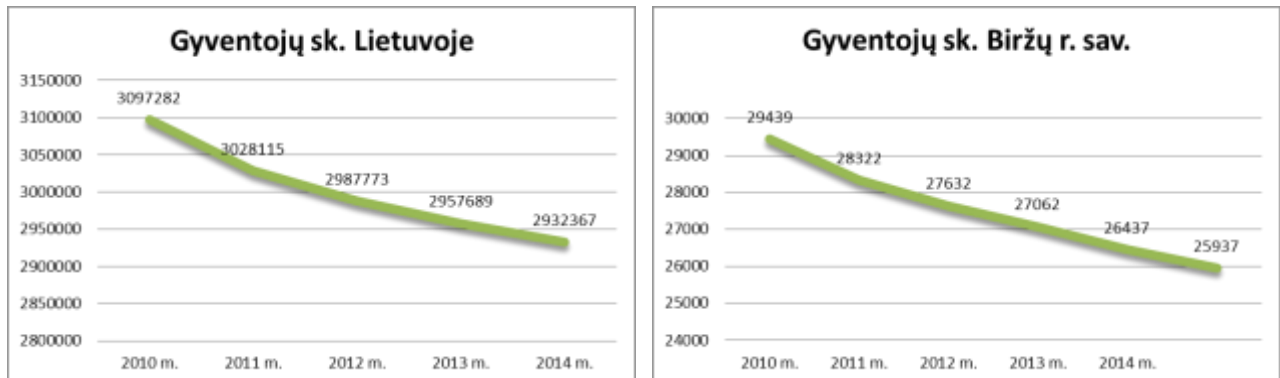
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai

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.

¹ Prieiga internete: <http://osp.stat.gov.lt/regionine-statistika-pagal-statistikos-sritis>, žiūrėta 2015-08-01

2.1.1. Gyventojų skaičius

Biržų rajono gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t.y. gyventojų skaičius nuolatos mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Lietuvoje nuo 2010 iki šių metų gyventojų skaičius sumažėjo beveik 165 tūkstančiais, o Biržų rajono savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus gyventojų sumažėjo 11,89 proc.



2.1.1-1 pav. Vidutinis gyventojų skaičius²

Statistikos departamento duomenimis, šalyje ir Biržų rajono savivaldybėje per tą patį laikotarpį gyventojų sumažėjo atitinkamai po 6,51 ir 13,72 proc. Iš viso savivaldybėje gyvena 25,937 tūkst. gyventojų, iš jų: mieste – 12,456 tūkst. (48 proc.), kaimiškoje savivaldybės dalyje gyvena – 13,481 tūkst. gyventojų (52 proc.). Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Biržų rajone 2014 m. 9,6 tūkst., tai sudarė 36,3 proc.

2.1.2. Gyventojų migracija



2.1.2-1 pav. Gyventojų migracija³

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

Svarbus savivaldybę apibūdinantis rodiklis yra migracijos saldo, kuris parodo skirtumą tarp išvykstančių ir atvykstančių gyventojų skaičiaus. Migracijos saldo 2014–2015 m. laikotarpiu Biržų

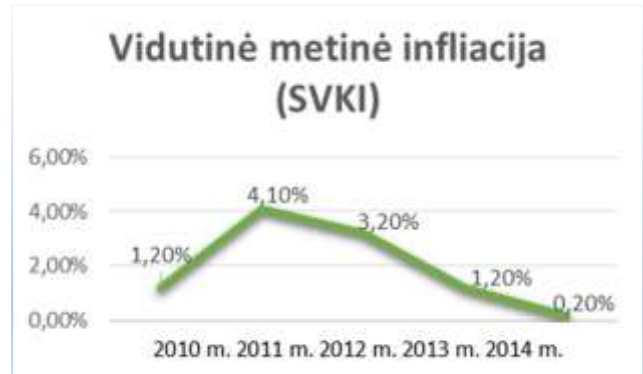
² Prieiga internete: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize>, žiūrėta 2015-08-18

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

rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje išliko neigiama. Didžiausias migracijos mastas ir neigiamas migracijos saldo (-449) savivaldybėje fiksuotas 2011 m., kitu laikotarpiu neigiamos migracijos rodikliai mažėjo.

2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

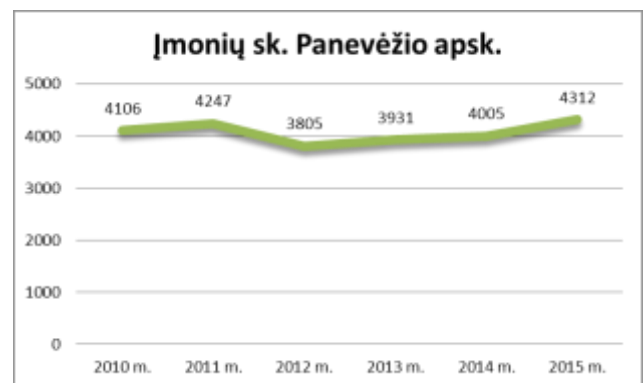
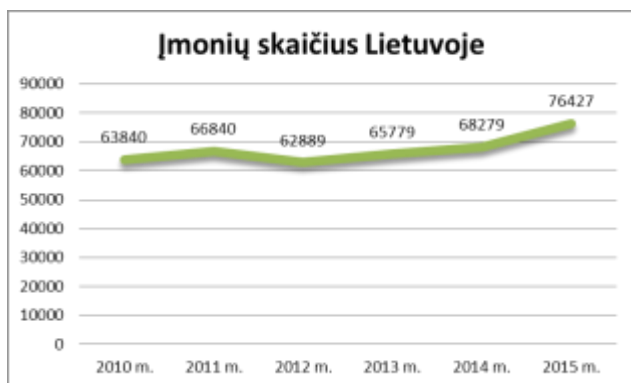
Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2014 metais augo 2,9 proc. Tais metais nustatytos Rusijos sankcijos Europos Sąjungos gamintojams paveikė BVP augimą, tačiau ne taip smarkiai, kaip tikėtasi. Nuosekliai gerėjanti vidaus rinkos būklė sušvelnino makroekonominį smūgį. Lietuvos Statistikos departamento 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.



2.1.3-1 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁴

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..

2.1.4. Įmonių skaičius Lietuvoje, Panevėžio apskrityje ir Biržų rajono savivaldybėje



2.1.4-1 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje⁵

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.

2013 m. pabaigoje Biržų rajono savivaldybėje veikė 142 mažmeninės prekybos įmonių parduotuvės. 2011–2013 m. savivaldybėje sumažėjo 9 parduotuvėmis (6,0 proc.). Šalyje mažmeninės prekybos įmonių parduotuvių skaičius augo 1,3 proc., apskrityje sumažėjo 3,2 proc. 2013 m.

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

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

pabaigoje parduotuvių skaičius 1 000-iui savivaldybės gyventojų (5,3) buvo panašus į apskrities (5,5) ir šalies (5,2) rodiklius. Parduotuvių prekybos plotas 1000-iui savivaldybės gyventojų (571 m²) nusileido tiek apskrities (824 m²), tiek šalies (997 m²) parduotuvių plotams.

Variklinių transporto priemonių ir motociklų didmenine ir mažmenine prekyba bei remontu užsiimančių parduotuvių skaičius savivaldybėje siekė 12, o vienam 1 000-iui gyventojų teko 0,4 parduotuvės arba šiek tiek mažiau nei apskrityje ir šalyje, kur 1 000-iui gyventojų teko 0,5 parduotuvės.

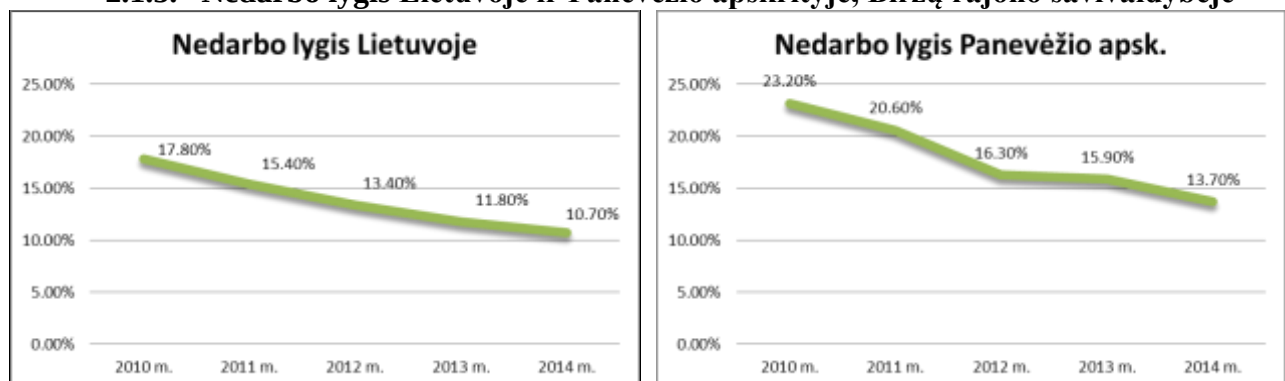
Mažmeninės prekybos įmonių apyvarta savivaldybėje 2013 m. siekė 47 462,0 tūkst. Eur (be PVM). 2011–2013 m. rajono mažmeninės prekybos įmonių apyvarta išaugo 2,8 proc., apskrityje – 9,6 proc., šalyje – 11,7 proc. Vienam gyventojui tenkanti apyvarta sudarė 1 774 Eur. Apskrityje mažmeninės prekybos įmonių apyvarta vienam gyventojui buvo 31,8 proc. didesnė nei savivaldybėje, šalies vidurkis aukštesnis 58,3 proc. 2011–2013 m. laikotarpiu vienam gyventojui tenkanti apyvarta savivaldybėje augo 7,6 proc., apskrityje – 13,4 proc., šalyje – 14,4 proc. Biržų rajono mažmeninės prekybos įmonių apyvarta 2013 m. sudarė 8,4 proc. Panevėžio apskrities mažmeninės prekybos įmonių apyvartos.

Variklinių transporto priemonių ir motociklų didmeninės ir mažmeninės prekybos bei remonto įmonių apyvarta 2013 m. siekė 3 316,0 tūkst. Eur (be PVM) ir vienam rajono gyventojui sudarė 124 Eur. Tais pačiais metais variklinių transporto priemonių ir motociklų didmeninės ir mažmeninės prekybos bei remonto įmonių apyvarta vienam gyventojui Panevėžio apskrityje siekė 419 Eur, šalyje – 855 Eur. 2011–2013 m. savivaldybėje variklinių transporto priemonių ir motociklų didmeninės ir mažmeninės prekybos bei remonto įmonių apyvarta išaugo 29,7 proc. ir šiame sektoriuje lenkė apskrities (augimas 16,1 proc.) ir šalies (augimas 11,5 proc.) augimo rodiklius.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2011–2013 m. laikotarpiu Biržų rajono savivaldybėje maitinimo įstaigų skaičius sumažėjo nuo 23 iki 22. Lietuvoje ir Panevėžio apskrityje maitinimo įstaigų skaičius augo (atitinkamai 8,4 proc. ir 5,5 proc.). Maitinimo ir gėrimų teikimo veikla užsiimančiuose įmonėse vietų skaičius, tenkantis 1 000-iui gyventojų 2011–2013 m. savivaldybėje išaugo nuo 36 (2011 m.) iki 39 (2013 m.), tačiau atsiliko nuo apskrities (48) ir šalies (73) vidurkių. Lyginant 2011 m. ir 2013 m., maitinimo ir gėrimų teikimo veikla užsiimančių įmonių metinė apyvarta savivaldybėje sumažėjo 26,1 proc. (nuo 1 889,5 tūkst. Eur (be PVM) iki 1 395,9 tūkst. Eur (be PVM)). Apskrityje analizuojamu laikotarpiu maitinimo ir gėrimų teikimo veikla užsiimančių įmonių metinė apyvarta kito neženkiai, o šalyje augimas siekė 15,0 proc. 2013 m. maitinimo ir gėrimų teikimo veikla užsiimančių įmonių metinė apyvarta vienam gyventojui savivaldybėje (52 Eur) buvo mažesnė nei Panevėžio apskrityje (73 Eur) ir šalyje (141 Eur).⁶

2015 metų pradžioje įmonių skaičius Panevėžio apskrityje — 4312.

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



2.1.5-1 pav. Nedarbo lygis⁷

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

⁶ Prieiga internete: <https://www.birzai.lt/index.php?233147781>, žiūrėta 2015-08-14

⁷ Prieiga internete: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize>, žiūrėta 2015-08-18

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.

Biržų 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 Biržų rajono savivaldybėje 2012 m. buvo 1,0 procentiniu punktu mažesnis nei 2011 m. (12,2 proc.), toks pat išliko ir 2013 m. Biržų rajono ir Panevėžio miesto savivaldybėse 2013 m. nedarbo lygis buvo labai panašus bei mažiausias apskrityje. 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 2011–2013 m. sumažėjo 2,7 procentiniais punktais (nuo 14,9 proc. iki 12,2 proc.). 2013 m. Lietuvoje registruotų bedarbių ir darbingo amžiaus gyventojų santykis siekė 10,9 proc. ir buvo 2,2 procentiniais punktais mažesnis nei 2011 m.

Biržų rajono savivaldybėje laisvų darbo vietų 2011 m. registruota 1 224. Kitais, 2012 m., šis skaičius išaugo iki 1 444 darbo vietų, panašus išliko ir 2013 m. (1 412). Įdarbintų asmenų skaičius didesnis buvo 2012 m. (1 472) nei 2011 m. (1 419) ir 2013 m. (1 415). 2013 m. neterminuotam darbui priimi 879 asmenys ir 536 terminuotam darbui. 2011–2013 m. įdarbinamų asmenų terminuotam darbui Biržų rajono savivaldybėje skaičius mažėjo. 2011–2013 m. laikotarpiu bedarbių, vykdančių veiklą pagal verslo liudijimą, skaičius savivaldybėje sumažėjo. 2011 m. veiklą su lengvatiniu verslo liudijimu vykdė 346 asmenys, 2012 m. – 204 ir 2013 m. – 207. Į aktyvias darbo rinkos politikos priemones Biržų rajono savivaldybėje 2011–2013 m. laikotarpiu nusiųsti 2 271 asmenys arba vidutiniškai 750 asmenų kasmet. Analizuojamu laikotarpiu Biržų rajono savivaldybėje registruojamų bedarbių per metus mažiausias skaičius buvo 2011 m. (1 889). 2012 m. registruotų bedarbių, lyginant su 2011 m., išaugo 30,5 proc., o 2013 m. sumažėjo (registruoti 2 222 bedarbiai). 2014 m. pradžioje didžiausią dalį bedarbių savivaldybėje sudarė paslaugų srities specialistai (32,3 proc.), toliau eina darbuotojai, dirbę žemės ūkyje, medžioklėje ir miškininkystėje (18,5 proc.), pramonėje (17,4 proc.), vertėsi kita veikla (16,7 proc.) bei buvo dirbę statyboje (5,6 proc.). 9,5 proc. visų bedarbių buvo asmenys niekur nedirbę. 2014 m. pradžioje 3,0 proc. bedarbių turėjo aukštąjį universitetinį išsilavinimą, 10,5 proc. – aukštąjį neuniversitetinį, 45,0 proc. – vidurinį ir likusi dalis (41,5 proc.) – pagrindinį ar žemesnį išsilavinimą. Jaunimo bedarbių (16–24 m.) dalis bendrame bedarbių skaičiuje 2014 m. pradžioje savivaldybėje sudarė 12,2 proc. (šalyje – 11,2 proc., apskrityje – 11,6 proc.). Daugiausia bedarbių rajone pagal amžiaus grupes, sudarė asmenys nuo 45 iki 54 metų (31,4 proc.).

2.1.6. Investicijos

Tiesioginės užsienio investicijos. 2013 m. pabaigoje tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Biržų rajono savivaldybėje siekė 9,32 mln. Eur ir sudarė 3,2 proc. Panevėžio apskrities TUI. 2011–2013 m. TUI savivaldybėje išaugo ketvirtadaliu. Apskrityje itin mažai tiesioginių užsienio investicijų 2011–2012 m. turėjusios Panevėžio ir Rokiškio rajonų savivaldybės, 2013 m. sulaukė kelis ir net keliasdešimt kartų didesnių investicijų. Šalyje 2011–2013 m. TUI augo 15,3 proc., apskrityje – 37,5 proc. 2013 m. vienam savivaldybės gyventojui teko 352 Eur TUI ir buvo 30,9 proc. didesnės nei 2011 m. 2013 m. TUI tenkančios vienam savivaldybės gyventojui buvo tris su puse karto mažesnės nei apskrityje (1 203 Eur) ir dvylika kartų mažesnės nei šalyje (4 321 Eur). Apskrityje daugiausia TUI vienam gyventojui teko Panevėžio miesto savivaldybėje (2 554 Eur) ir

buvo du kartus didesnės nei apskrities vidurkis. Taro apskrities savivaldybių 2011–2013 m. tiek bendros TUI apimtys, tiek TUI, tenkančios vienam gyventojui, sumažėjo tik Kupiškio rajono savivaldybėje. Materialinės investicijos (MI) – tai investicijos ilgalaikiam materialiajam turtui sukurti, įsigyti arba jo vertei padidinti. Materialinių investicijų apimtys 2011–2013 m. laikotarpiu savivaldybėje, apskrityje ir šalyje kito netolygiai. Savivaldybėje mažiausios materialinės investicijos darytos 2012 m., o didžiausios – 2011 m. Lyginant 2011 m. ir 2013 m. materialinės investicijos savivaldybėje sumažėjo 5,0 proc. Apskrityje ir šalyje, atvirkščiai nei savivaldybėje, didžiausios MI buvo 2012 m., tačiau, palyginus 2011 m. ir 2013 m., apskrityje MI sumažėjo 4,9 proc., o šalyje išaugo 1,8 proc. 2011–2013 m. apskrityje MI itin sumažėjo Kupiškio rajono savivaldybėje (40,3 proc.) ir Panevėžio rajono savivaldybėje (37,5 proc.). Didžiausios MI apskrityje darytos Panevėžio miesto savivaldybėje, čia investicijos išaugo 18,5 proc. 2013 m. Biržų rajono savivaldybėje vienam gyventojui tenkančios MI siekė 741 Eur ir buvo labai panašios į 2011 m. MI vienam gyventojui (747 Eur). 2013 m. apskrities vienam gyventojui vidutiniškai teko 1 032 Eur MI arba 28,2 proc. daugiau nei savivaldybėje. Lyginant su šalies rodikliu (1 742 Eur) savivaldybėje MI vienam gyventojui atsiliko nuo šalies vidurkio daugiau nei du kartus. Biržų rajono savivaldybėje pastaraisiais metais daugiausia MI sulaukė šios ekonominės veiklos rūšys: kasyba ir karjerų eksploatavimas; apdirbamoji gamyba; elektros, dujų, vandens tiekimas ir atliekų tvarkymas. Apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikla bei administracinė ir aptarnavimo veikla savivaldybėje užsiimančiose įstaigose/įmonėse analizuojamu laikotarpiu buvo investuojama mažiausia.⁸

Biržai, vienas seniausių Lietuvos miestų, skaičiuoja jau penktą savo istorijos šimtmetį. Miestas įsikūręs tarp dviejų upių – Apaščios ir Agluonos, bei dviejų ežerų – Širvėnos ir Kilučių.

Rajone gana gerai išplėtotą turizmo infrastruktūrą: yra daug lankytinų istorinių objektų, kraštovaizdžio paminklų, pramoginių maršrutų. Vienas žymiausių ir gausiausiai lankomų objektų – Biržų pilis. Kunigaikštis Kristupas Radvila (1547–1603 metai) savo Biržų žemių ir Lietuvos šiaurinio pasienio apsaugai pastatė modernią, didžiausią ir stipriausią tuo metu Lietuvoje itališko tipo bastioninę tvirtovę. XVIII amžiaus pradžioje tvirtovę buvo užėmusi švedų kariuomenė. Pasitraukdama ji išsprogdino rūmus ir kitus tvirtovės pastatus.

Reprezentaciniai Biržų pilies rūmai buvo atstatyti 1978–1988 metais, juose įsikūrė Biržų viešoji biblioteka, vėliau – Biržų krašto muziejus „Sėla“. Iš bastioninės tvirtovės komplekso, be reprezentacinių rūmų, buvo atstatytos dvi parakinės, tiltas, arsenalo pastatas.

Biržų rajono savivaldybės strateginės plėtros vizija labiausiai sietina su ekologine veikla, žemdirbystės plėtra ir turistų pritraukimu. Natūralu, nes rajonas nuo seno garsėja kaip aludarių kraštas, čia veikia ir viena didžiausių šalyje duonos kepyklų. Turistus gausiai vilioja išplėtotas Alaus kelias, o jo lankytojams siūlomos jaukios nakvynės vietos.

Įvaizdžiui ir investicinei aplinkai gerinti Biržų rajono savivaldybė yra įgyvendinusi ne vieną investicinį projektą, tarp kurių – vandentvarkos infrastruktūros sutvarkymas ir Biržuose, ir rajone esančiuose miesteliuose, visuomeninių pastatų modernizavimas, viešųjų erdvių bei vandens telkinių pakrančių, transporto infrastruktūros sutvarkymas. Be abejonės, vienas didžiausių projektų yra Biržų pilies komplekso atstatymo darbai.

Tarp šiuo metu įgyvendinamų didžiausių investicinių projektų – Biržų pilies komplekso pilies rūmų sutvarkymas, arsenalo pastato atstatymas ir pritaikymas turizmo bei kitiems viešiesiems poreikiams. Taip pat – vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros darbai Biržuose.

Turistai galės naudotis ir Biržų kempingu, kuriame įrengta reikiama infrastruktūra (palapinių ir kemperių aikštelės, sanitarinės higienos, maisto gamtinimo patalpos), taip pat dviračių ir pėsčiųjų taku prie Širvėnos ežero.

Biržų rajono merės Irutės Varzienės teigimu, investicinę aplinką turėtų pagerinti ir 2014–2020 metais Europos Sąjungos fondų lėšomis finansuojama integruotų teritorinių investicijų programa, į kurią savivaldybė patenka kaip tikslinė teritorija. Įgyvendinant šią programą Biržuose bus sutvarkyta dar daugiau viešųjų erdvių ir reprezentacinių teritorijų, rekreacinių zonų prie Širvėnos ežero, inžinerinės infrastruktūros. Biržiečiai labai laukia sporto ir sveikatingumo komplekso, kurio statyba

⁸ Prieiga internete: <https://www.birzai.lt/index.php?233147781>, žiūrėta 2015-08-14

turėtų prasidėti 2015–2016 metais. Taip būtų sukurta dar viena patraukli poilsio vieta prie Širvėnos ežero, nes joje pat Erdvėje jau yra naujas stadionas, teniso kortai, kempingas, maudykla.

Taip pat Biržų turizmo klasteris kviečia ne tik aplankyti istorijos objektus, karstines įgriauvas, alaus daryklas, bet ir susipažinti su kulinariniu Biržų krašto paveldu. Biržų miestui trūksta apgyvendinimo ir pramogų paslaugų. Todėl, anot rajono merės, šioje srityje investuotojai ypač laukiami. Biržų rajono savivaldybė Lietuvos laisvosios rinkos instituto sudaromame Lietuvos savivaldybių indekse užėmė 48 vietą iš 53 rajono savivaldybių. Investicijų srities įvertinimas buvo žemesnis nei šalies vidurkis (49 balai) ir siekė 34 balus (iš 100 galimų). Tai rodo akivaizdų investicinės aplinkos blogėjimą Biržų rajone kitų savivaldybių atžvilgiu, palyginti su praėjusių metų indekso rezultatais.

Žemės sklypų su visiškai parengtais detaliesiais planais trūkumas buvo viena priežasčių, lėmusių prastesnį savivaldybės įvertinimą. Žemas bendras investicinės aplinkos įvertinimas skiriamas ir dėl du kartus nuo šalies vidurkio atsiliekančių materialinių investicijų kiekio, tenkančio vienam gyventojui (2219 litų vienam gyventojui 2011 metais). Tiesioginių užsienio investicijų padėtis – dar prastesnė. Nuo šalies vidurkio atsiliekama penkis kartus (930 litų vienam gyventojui). Tūkstančiui gyventojui tenka tik 18 ūkio subjektų, o šalies vidurkis yra 21. Visi šie rezultatai skelbia aiškią žinią – reikia gerinti investicinę aplinką.

Didelį poveikį jai turi mokesčių sistema. Biržų rajone taikomi vidutinio dydžio nekilnojamojo turto ir žemės mokesčio tarifai. Tačiau esama situacija reikalauja drastiško jų mažinimo. Puikus pavyzdys – kaimyninė Panevėžio rajono savivaldybė, kurioje nekilnojamojo turto mokesčio tarifas yra mažiausias. Siekiant skatinti verslumą svarbi ir verslo liudijimų kaina, kurią mažinti Biržų rajonas dar gali. Biržų kraštas, kaip ir šalia esantis Pasvalio rajonas, garsėja žemės ūkiu ir maisto pramone, labiausiai aludarystės tradicijomis, čia veikia ir viena didžiausių šalyje duonos kepyklų. Ar turimi resursai trauktų investuotojus – sunku spėlioti. Aišku viena – aukštos kategorijos specialistai labai nenoriai vyksta gyventi į tokius mažus miestelius.⁹

2.2. Statinių statistiniai duomenys



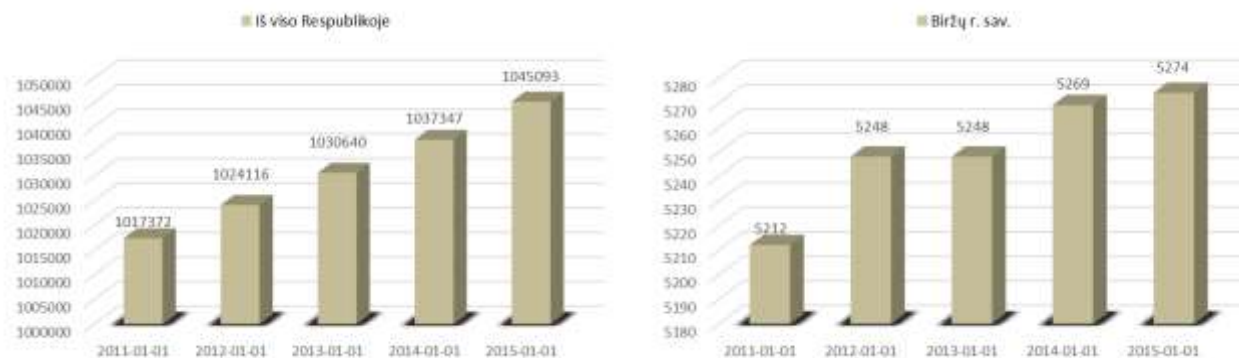
2.2-1 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika¹⁰

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), Biržų rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2011-01-01 įregistruota statinių – 45869, iki 2012-01-01 įregistruota statinių – 46311 (0,96 proc. daugiau nei 2011-01-01), iki 2013-01-01 įregistruota statinių –

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

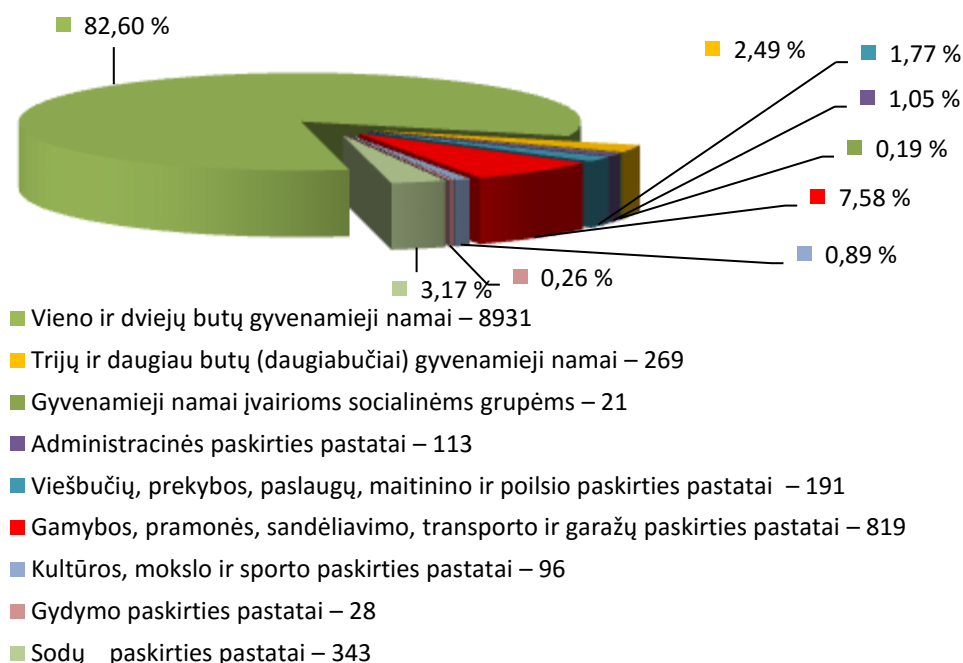
¹⁰ Šaltinis. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011-2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2011-2015.

46771(0,99 proc. daugiau nei 2012-01-01), iki 2014-01-01 įregistruota statinių – 47152 (0,81 proc. daugiau nei 2013-01-01), iki 2015-01-01 įregistruota statinių – 47474 (0,68 proc. daugiau nei 2014-01-01).



2.2-2 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika ¹¹

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 patalpų – 1045093 (0,75 proc. daugiau nei 2014-01-01). Registrų centro duomenimis per paskutinius penkerius metus Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius pastoviai didėja. Biržų rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2011-01-01 įregistruota patalpų – 5212 , iki 2012-01-01 įregistruota patalpų – 5248 (0,69 proc. daugiau nei 2011-01-01), iki 2013-01-01 įregistruota patalpų – 5248(0 proc. daugiau nei 2012-01-01), iki 2014-01-01 įregistruota patalpų – 5269 (0,4 proc. daugiau nei 2013-01-01), iki 2015-01-01 įregistruota patalpų – 5274 (0,09 proc. daugiau nei 2014-01-01).

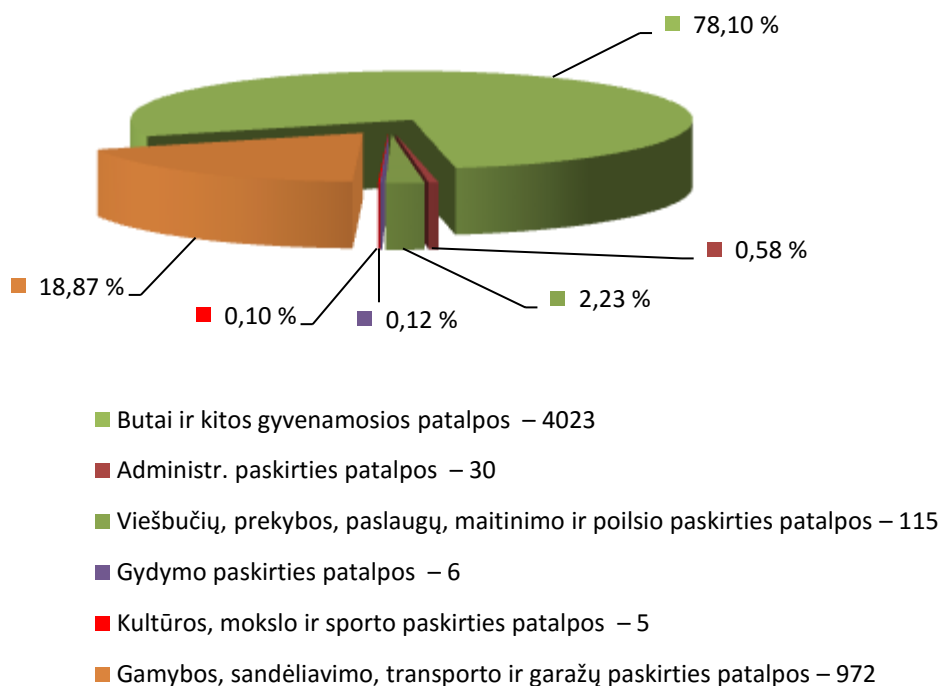


2.2-3 pav. Pastatų pasiskirstymas Biržų rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. ¹²

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

¹² 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 .

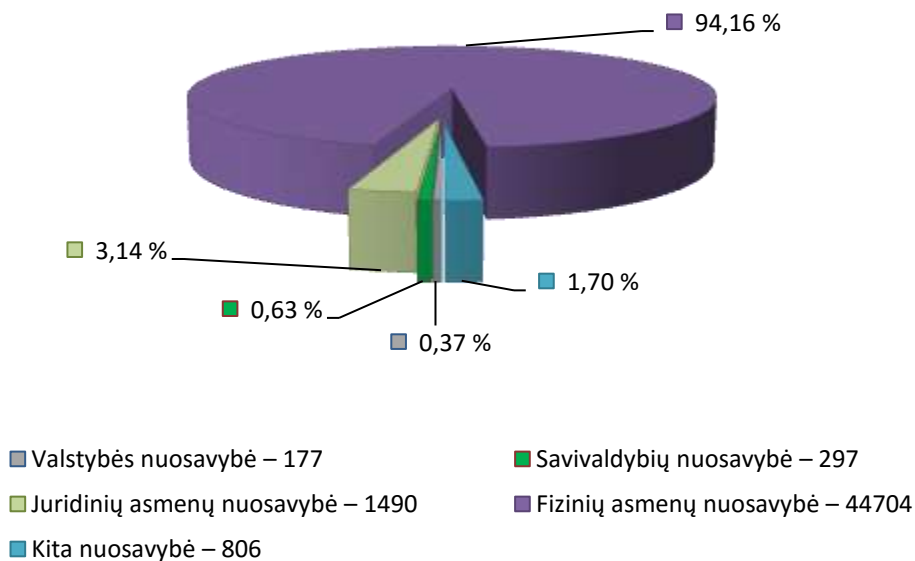
Pastatų pasiskirstymas Biržų rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. buvo: vieno ir dviejų butų gyvenamieji namai – 8931, tai sudaro 82,61 proc. visų įregistruotų (10811) pastatų; trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamieji namai – 269, tai sudaro 2,49 proc. visų įregistruotų (10811) pastatų; gyvenamieji namai įvairioms socialinėms grupėms – 21, tai sudaro 0,19 proc. visų įregistruotų (10811) pastatų; administracinės paskirties pastatai – 113, tai sudaro 1,05 proc. visų įregistruotų (10811) pastatų; viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatai – 191, tai sudaro 1,77 proc. visų įregistruotų (10811) pastatų; gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatai – 819, tai sudaro 7,58 proc. visų įregistruotų (10811) pastatų; kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatai – 96, tai sudaro 0,89 proc. visų įregistruotų (10811) pastatų; gydymo paskirties pastatai – 28, tai sudaro 0,26 proc. visų įregistruotų (10811) pastatų; sodų paskirties pastatai – 343, tai sudaro 3,17 proc. visų įregistruotų (10811) pastatų.



2.2-4 pav. Patalpų pasiskirstymas Biržų rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹³

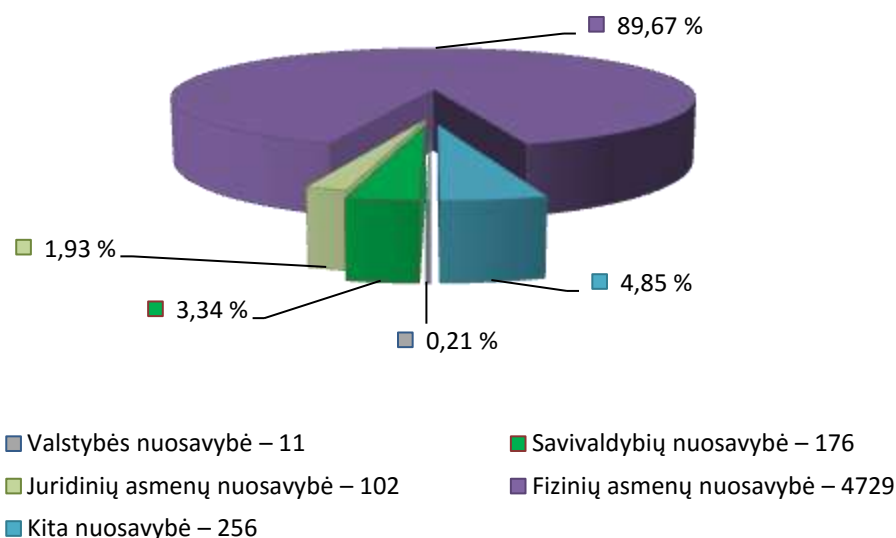
Biržų rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota butų ir kitų gyvenamųjų patalpų. Patalpų pasiskirstymas Biržų rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. buvo: butai ir kitos gyvenamosios patalpos – 4023, tai sudaro 78,1 proc. visų įregistruotų (5151) patalpų; gyv. patalpos soc. grupėms – 0, tai sudaro 0 proc. visų įregistruotų (5151) patalpų; administr. paskirties patalpos – 30, tai sudaro 0,58 proc. visų įregistruotų (5151) patalpų; viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpos – 115, tai sudaro 2,23 proc. visų įregistruotų (5151) patalpų; gydymo paskirties patalpos – 6, tai sudaro 0,12 proc. visų įregistruotų (5151) patalpų; kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 5, tai sudaro 0,1 proc. visų įregistruotų (5151) patalpų; gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpos – 972, tai sudaro 18,87 proc. visų įregistruotų (5151) patalpų.

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.



2.2-5 pav. Pastatų pasiskirstymas Biržų rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d.¹⁴

Biržų rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į pastatus 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų. Pastatų pasiskirstymas Biržų rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d. buvo: valstybės nuosavybė – 177, tai sudaro 0,37 proc. visų įregistruotų (47474) pastatų; savivaldybių nuosavybė – 297, tai sudaro 0,63 proc. visų įregistruotų (47474) pastatų; juridinių asmenų nuosavybė – 1490, tai sudaro 3,14 proc. visų įregistruotų (47474) pastatų; fizinių asmenų nuosavybė – 44704, tai sudaro 94,16 proc. visų įregistruotų (47474) pastatų; kita nuosavybė – 806, tai sudaro 1,7 proc. visų įregistruotų (47474) pastatų.



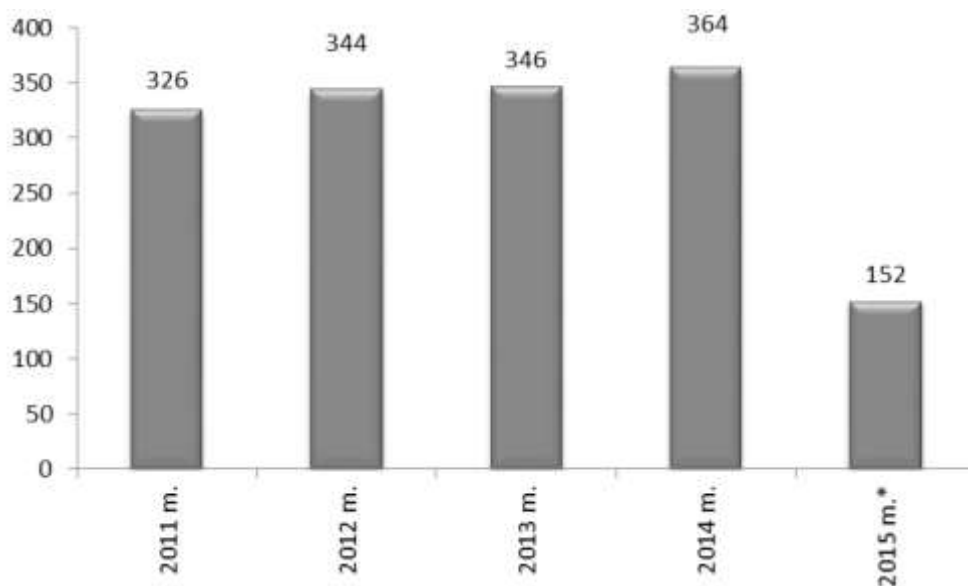
2.2-6 pav. Patalpų pasiskirstymas Biržų rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.¹⁵

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.

¹⁵ 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.

Biržų rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į patalpas 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota fizinių asmenų nuosavybės patalpų. Patalpų pasiskirstymas Biržų rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d. buvo: valstybės nuosavybė – 11, tai sudaro 0.21 proc. visų įregistruotų (5274) patalpų; savivaldybių nuosavybė – 176, tai sudaro 3.34 proc. visų įregistruotų (5274) patalpų; juridinių asmenų nuosavybė – 102, tai sudaro 1.93 proc. visų įregistruotų (5274) patalpų; fizinių asmenų nuosavybė – 4729, tai sudaro 89.67 proc. visų įregistruotų (5274) patalpų; kita nuosavybė – 256, tai sudaro 4.85 proc. visų įregistruotų (5274) patalpų.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys

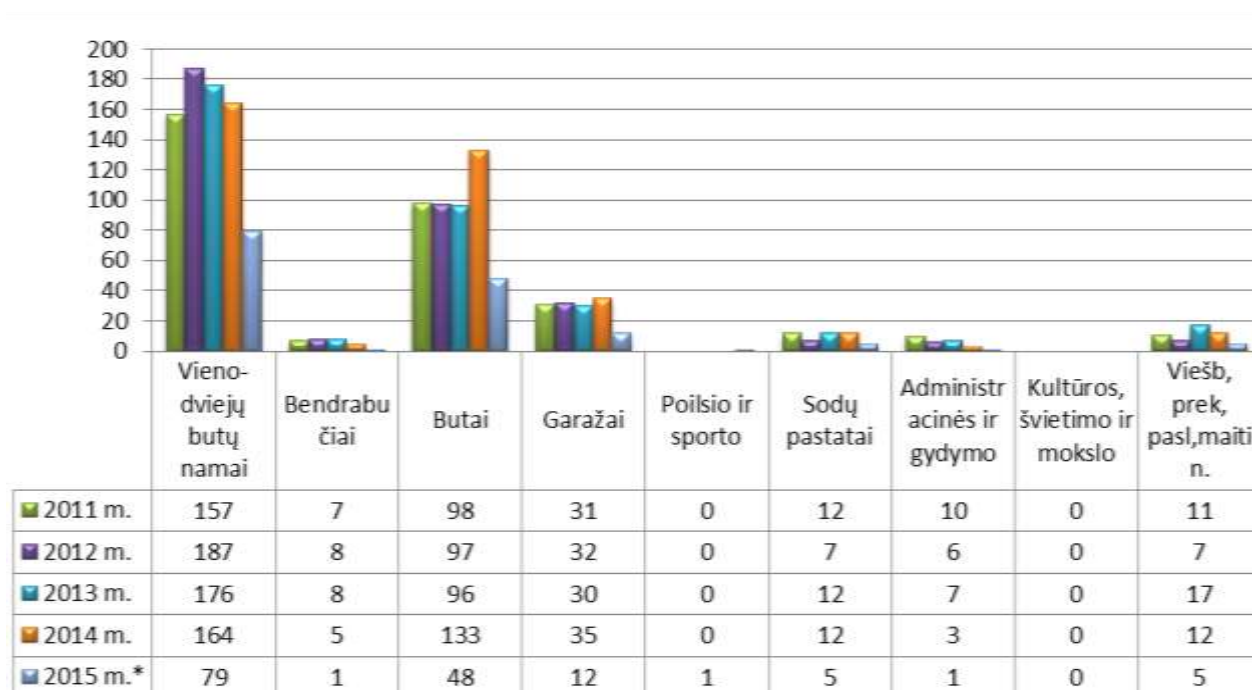


2.3.-1 pav. 2011–2015*¹⁶ m. Biržų r. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius¹⁷

Biržų rajono savivaldybėje per analizuojamą 2011 – 2015* metų laikotarpį 2014 metais daugiausia yra parduota pastatų ir patalpų.

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

¹⁷ Šaltinis. VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė.



2.3.-2 pav. 2011–2015* m. Biržų r. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes¹⁸

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

¹⁸ Šaltinis. VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė.

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.

2.3-1 lentelė. Naudojimo paskirtys, paskirties grupės masiniam vertinimui ir vertinimo metodai

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

Lyginamojo metodo esmė vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Turto vertintojas turi pasižymėti visas skirtingas vertinamo ir lyginamo objektų savybes (patikslinimus) ir apskaičiuoti vertinamo objekto vertę. Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV,$$

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

$$OV = GP / r,$$

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 VĮ Registrų centras.

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubaturą, kvadraturą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 kub. metro (1 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 m^2 kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

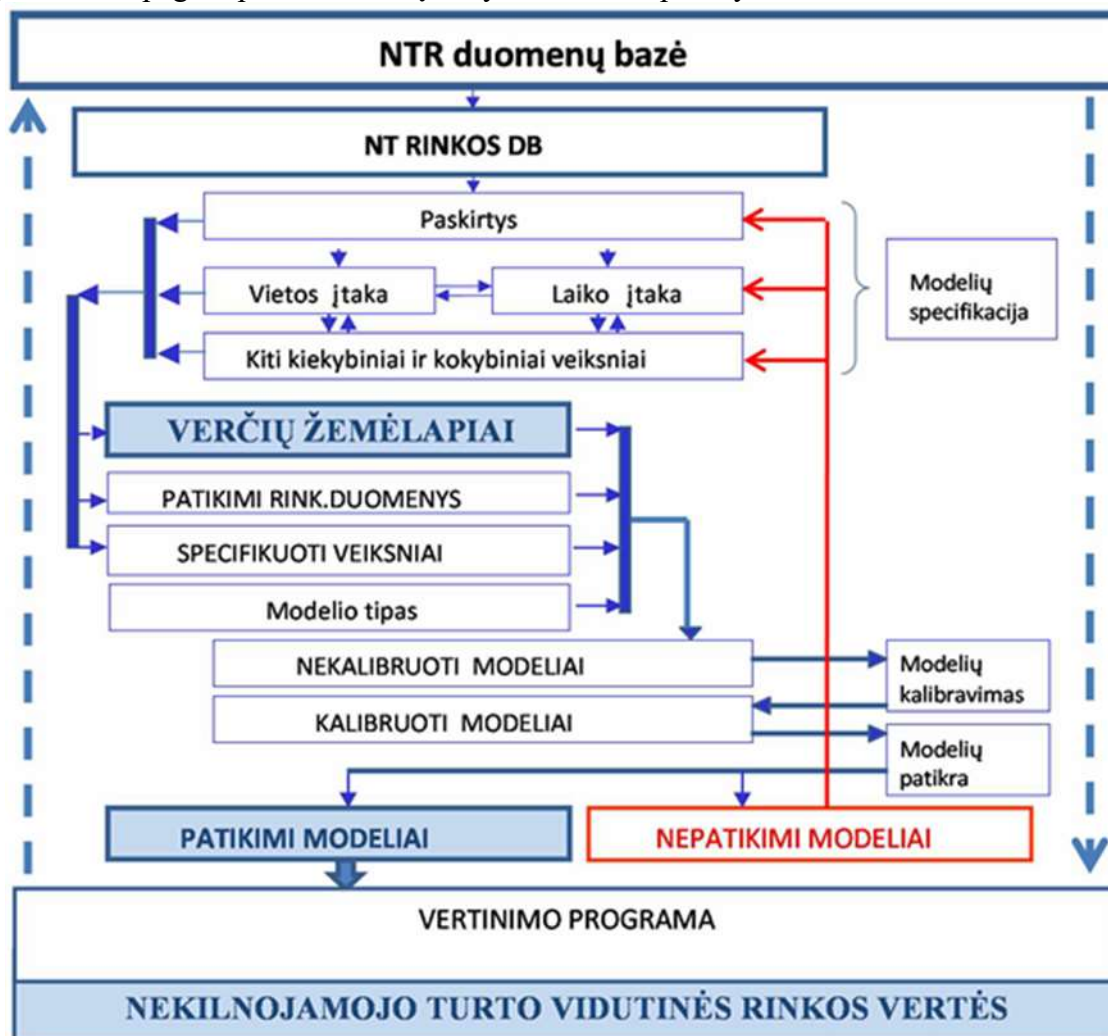
Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2. skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko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

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 veiksmų specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto rinkos vertę. Lieka nustatyti veiksmų sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius apsprendžia modelių tipai. Teisingas modelio tipo parinkimas garantuoja vertinimo rezultatų kokybę. Modeliai pagal tipus skirstomi į adityvinius, multiplikatyvinius ir hibridinius.



4.1-1 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas.

Adityvinis modelis.

Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

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

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

Multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

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

Hibridinis modelis.

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

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

čia: S – apskaičiuota vertė,

 b_0 – laisvas narys,

b_6 – ploto koeficientas,

Sp – pastato plotas,

SIEMEDŽ – sienų medžiagos skaliarinis skaičius,

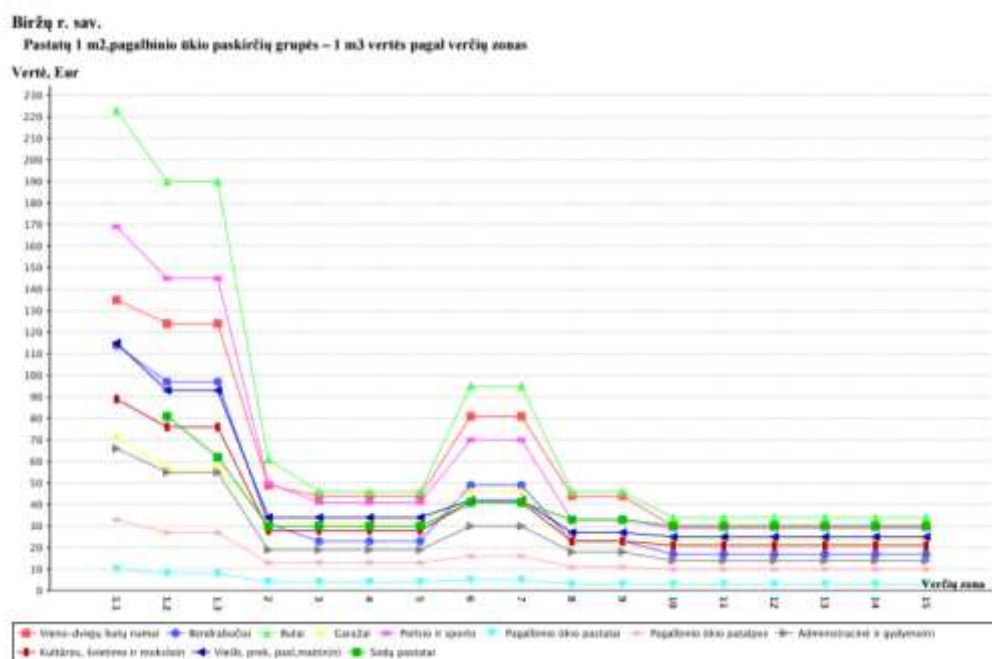
$b_1; b_2 \dots b_n$ – koeficientų reikšmės,

MIKR1, MIKR2, MIKR4 – binariniai kintamieji.

Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas *modelio kalibravimas*.

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

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

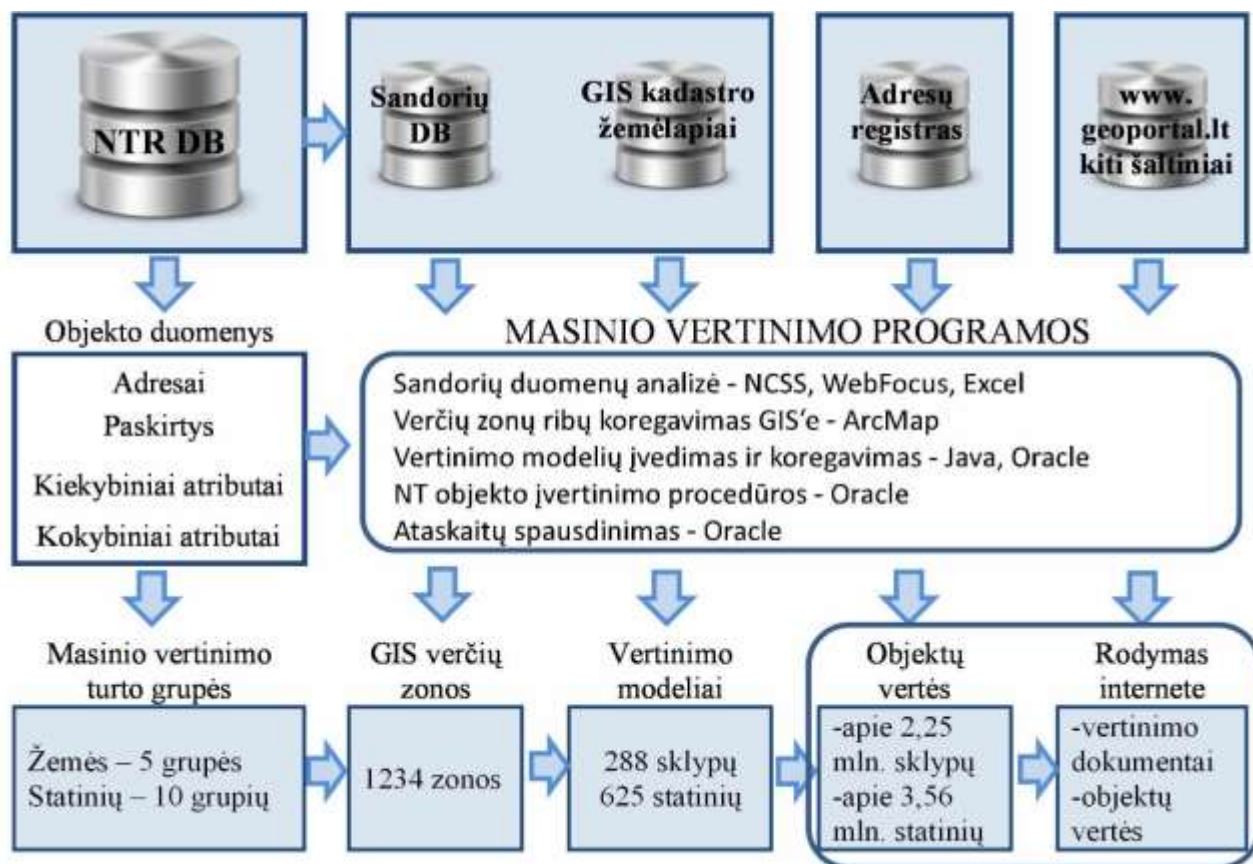


4.1-2 pav. Biržų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra.

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m²vertės, 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. Biržų 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 nekilnojamojo turto analogiškų objektų pardavimai, atlikti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kainas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likę kainų skirtumai priskiriami laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objektų rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianą, kadangi ji išelminuoja 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.

Biržų 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 masyvų ir valstybinių vandens telkinių pakraščiais, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų ar skirtingo teritorijos tvarkymo režimo teritorijų ribomis.

Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos.

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

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

4.3.2. Zonų aprašymas

6.	Biržų r. savivaldybė
Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
6.1	Biržų m.
6.1.1	Centras apribotas Apaščios upe, Širvėnos ežero pietiniu krantu, Agluonos upe iki Kęstučio g., Kęstučio g. su statiniais iki Stoties g., Stoties g. be statinių iki Tarybų g. pradžios ir toliau iki Agluonos upės, Agluonos upe iki Respublikos g., Respublikos g. be statinių iki Apaščios upės.
6.1.2	Kol. sodininkų bendrijos "Apaščios krantas" teritorija.
6.1.3	Likusi miesto dalis be kol. sodininkų bendrijos "Apaščios krantas" teritorijos.
6.2	Vabalninko m.
6.3	Nemunėlio Radviliškio mstl.
6.4	Pabiržės mstl., Naciūnų k.
6.5	Papilio mstl.
6.6	Biržų k., Rinkuškių k.
6.7	Kilučių k., Buožiškio k.
6.8	Paežerių k., Ruoliškio k., Skratiškių k.
6.9	Ožkiniškio k., Dirvonakių k.
6.10	Bačiškių k., Bikšių k., Bitniškių k., Butautų k., Degesių k., Didžiosios Panemunės k., Dilių k., Drabūnų k., Dvargalių k., Gineičių k., Griciūnų k., Grumšlių k., Jackonėlių k., Jackonių k., Jokūbonių k., Jonelių k., Jukniškių k., Juostaviečių k., Kazlų k., Kelmynės k., Keršių k., Kuprėnų k., Kuosakių k., Lapiškių k., Laumekių k., Legailių k., Mažosios Panemunės vs., Medinių k., Morkūnų k., Neizergio vs., Odmeniškio k., Pačeriaukštės I k., Pačeriaukštės II k., Pagaičiškių k., Pakalniečių k., Pakarklių k., Pasvaliečių k., Pauperių k., Peikštenių k., Peleniškių k., Purviškių II k., Putrių k., Ratninkų k., Šarkinės k., Šilėnų k., Smilgelių k., Smilgių k., Sodeliškių k., Strėliškių k., Tylinavos k., Toliūnų k., Triškų k., Žvejotgalos k.
6.11	Užbalių k., Šeškinės k., Padaičių k., Dainiūnų k., Daniūnų k., Dūdoriškių vs., Gatavinos vs., Likėnų k., Latveliškio k., Čeniškių k., Dirvoniškio k., Kiršonių k., Kojeliškių k., Kirdonių k., Gerkiškių k., Balandiškių k., Gražusių k., Kirdonėlių k., Pagirių k., Paringužių k., Daumėnų k., Zakrių k., Juodeišių k., Patatuliečių k., Spalviškių k., Gulbinų k., Užugulbinės k.
6.12	Ančiškių k., Apušoto vs., Aukštuolių k., Baibokų k., Bartkūnų k., Berčiūnėlių k., Berniškių k., Butniūnų k., Čypėnų k., Čypiškio k., Dačiūnų k., Daržų k., Daskapio vs., Daunorių k., Deikiškėlių k., Deikiškių k., Dumblinų k., Dvaržiškio k., Džiugiškių k., Eiminių k., Gaižiūnų k., Grikių k., Grubiškio k., Gumbelių k., Guodžių k., Ilgalaukių k., Inkūnų k., Jasiuliškių k., Jaunučių k., Kateliškių k., Kuprių k., Lamokėlių k., Lamokų k., Laužų k., Lebeniškių k., Linaičių k., Martišiūnų k., Mediniškių I k., Medinų I k., Medinų II k., Meilūnų k., Mielionių k., Mielūnų k., Misiškių k., Mockūnų k., Muimelio k., Muimeliškių k., Nariškių k., Narvydiškių k., Natiškių k., Padagų k., Padvariečių k., Palaimos k., Patatuliečių k., Plikių k., Purvų I k., Purvų II k., Puteliškių k., Ramongalių k., Remeikių k., Šalnių k., Savučių k., Severiškių k., Šilų k., Skaistbalio k., Šleikiškių k., Smilgiškio k., Strazdžių k., Šukionių k., Sungailių k., Svilių k., Tribuliškių k., Trišakių k., Varteliškių k., Veleniškių k., Voriškio k., Zaprutiškių k., Žiliškių k.
6.13	Rumbų vs., Igaunių vs., Aspariškių k., Totorkalnio k., Ločerų k., Zabiškių k., Tabokinės k., Muoriškių k., Pučiakalnės k., Bėnupės k., Putrinės k., Nemunėlio Radviliškio vs., Beinoro k., Antupės k., Pagojų k., Parupės k., Sandariškių vs., Leitiškių k., Juljanavos k., Rigmantiškių k., Palsupės k., Jokūbiškio k., Bėčiūnų k., Jasiškių k., Velykionių k., Ločių k., Krauklių k., Bliūdžių k., Šilagalos k., Lukėnų k., Germaniškių k., Kukulių k., Spingučių k., Straugalių k., Dauguviečių vs., Lujėnų I k., Ruobežių k., Nausėdžių k., Strelniekų vs., Gužų k., Runikių k., Kuldūnų k., Kočėnų k., Gerkių vs., Kiauliškių k., Svidžių k., Slimaniškių k., Pardambių vs., Brukų vs., Linkiškių k., Nemunėlio k., Zeliškių k., Suosto k., Naujikų k., Rindaugų k., Bobėnų k., Upės Sėtos vs., Rindaugiškių k., Melėnų k., Purviškių I k., Lujėnų II k., Bobėnėlių k.,

6.	Biržų r. savivaldybė
Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
	Smaltiškių k., Briedžių k., Sebentiškio k., Juozeliškių II k., Lukiškio k., Kuokaviečių k., Vaskališkių vs., Pundurių k.
6.14	Šiekštininkų k., Kupreliškio mstl., Paberžinės vs., Diliavos k., Galvokų k., Kurklių k., Dilių k., Vieščiūnų k., Valiuliškių k., Čechiškių k., Mikalaitiškių k., Vileišiškių k., Diemedžių k., Šniurkiškių k., Jokūbiškių k., Variakojiškių k., Mantvydiškio k., Kojeliškio vs., Skrebiškio k., Vaivadynės vs., Kaukališkio vs., Gajūnų k., Akmenės II k., Griaužių k., Verdinės vs., Latvygalos k., Gikonių k., Mikališkio vs., Vaiginų k., Šiliškio vs., Andrišonių k., Pūtelų k., Sauginų k., Kerpiškių k., Kraštų k., Bruzgulių k., Vanagynės k., Paškučių k., Skrebiškių k., Mikalių k., Rodiškių vs., Kvetkų k., Garšvių k., Mitlanų k., Griauzdžių k., Roviškėlių k., Ilgabrado vs., Gačionių k., Roksalės k., Bokiškių k., Kubilių k., Ažubalių k., Glūdiškio vs., Pakvetkės vs., Steponiškių k., Papilio k., Jokniūnų k., Gervėlėnų k., Sližių k., Ruškiškių k., Meldiškių k., Roviškių k., Griauzdės k., Užnemunio vs., Baryškių k., Špygių k., Jusiagurio k., Šmėlavietės vs., Parovėjos k., Medikių k., Eiskudžių k., Gaigalų k., Miliškių k., Palaidžios k., Valkiškių k., Gydiškio k., Kalpokiškių vs., Akmeniškio vs., Kuciūnų k., Gudelių k., Pažulės vs., Sviesteliškio k., Kaušiškių vs., Kučgalio k., Kemėnų k., Kuprių k., Dukurnių k., Mažuikių k., Kvedariškio k., Žvirblių k., Pariškių k., Prūdelio k., Smaliečių k., Kyliškių k., Dirvoniškio vs., Žalgirio k., Kadarų k., Satkūnų k., Plepikių k., Akmenės I k., Miegonių k., Žvagučių k., Šakiškio k., Valentų k., Šlėgeriškių k., Skiltuvų k., Ažuolynės vs., Vėliškių k., Žaliosios k., Apaščios k., Einorių k., Vijoliškio k., Purleškių k., Čižiškio k.
6.15	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.

Biržų rajono savivaldybėje 1 m² statinių kainų analizė atlikta pagal tvarką, aprašytą 4.3.1 poskyryje. Iš viso sudaryta 17 verčių zonų.

Centrinė miesto dalis išskirta į atskirą zoną Nr. 6.1.1. 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.

6.1.2 zonai priskirta sodininkų bendrijos „Apaščios krantas“ teritorija. Ši teritorija yra netoli miesto centrinės dalies, todėl čia nemažai statoma individualių gyvenamųjų namų ir yra žymiai aukštesnė NT rinkos vertė, lyginant su likusios miesto dalies.

6.1.3 zonai priskirta likusi miesto dalis, kuri yra išsidėsčiusi aplink centrinės miesto dalies zoną. Ši verčių zona suformuota nustačius kainų lygį, žemesnį kaip 15 procentų, lyginant su kainų lygiu 6.1.1 verčių zonoje.

6.2 – 6.5 zonoms priklauso Vabalninko miestas, Naciūnų k., miesteliai (išskyrus Kupreliškio mstl.), tai teritorija, kuri yra pakankamai nutolusi nuo savivaldybės centro ir palyginti su kitomis verčių zonomis neturi pakankamo infrastruktūros išvystymo. Tai daugumoje seniūnijų centrai, kuriuose yra mokyklos, med. punktai, parduotuvės, pašto skyriai. Tai lemia aukštesnę nekilnojamojo turto rinkos vertę negu likusioje savivaldybės dalyje, todėl išskirti į atskiras verčių zonas.

6.6, 6.7 zonoms priklauso kaimai kurie ribojasi su Biržų miestu. Tai patogus susisiekimas, rami vieta. Ši zona išsiskiria didesne nekilnojamojo turto rinkos verte lyginant su nekilnojamojo turto verte likusioje savivaldybės dalyje.

6.8, 6.9 zonai priklauso aplink Biržų miestą išsidėstę teritorijos, kurios nepatenka į 6.6 – 6.7 zonas. Tai teritorijos, kurios yra arti savivaldybės centro, o tai lemia aukštesnę nekilnojamojo turto rinkos vertę.

6.10 – 6.15 zonoms priklauso visa likusi savivaldybės dalis, išskyrus aprašytą 6.1.1 - 6.9 zonų aprašyme.

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

4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas

Modeliams sudaryti naudojami patikimi rinkos duomenys. Rinkos duomenų ir jų pagrindu sudarytų masinio vertinimo modelių patikimumui įvertinti naudojami įvairūs statistiniai metodai. Kokie statistiniai rodikliai panaudoti ir kokios jų reikšmės, trumpai apžvelgiama šiame skyriuje.

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

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

Moda – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojusi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogų rasti histograma.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

Normalusis pasiskirstymas – „tvarkingas“ (homogeniškas, stochastinis) duomenų pasiskirstymas apie aritmetinį vidurkį, kai atskirų duomenų nukrypimas nuo vidurkio yra atsitiktinis. 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 pasiskliovimo laipsniui randama lentelėse (pateikiamos statistiniuose vadovėliuose).

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$ – prognozuota kaina.

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

4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

4.4.2-1 lentelė. Biržų 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:	226	11	434	73	63	4
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	11	36	254	161	79	152
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	356	11	1233	200	124	200
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	37	12	720	159	170	93
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	16	24	476	122	126	69
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	103	13	125	45	25	43
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	0	0	0	0	0	0
Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	0	0	0	0	0	0
Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	31	13	393	107	100	56

* 2014 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre

4.4.2-1 lentelė. Biržų rajono savivaldybės 2011 – 2015* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

	Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas						
Iš viso:	3	12	24	17	8	17

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 (paskirties) objektų nebuvo parduota ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Taikant nekilnojamojo turto rinkos analizę nustatytą priklausomybę 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 įtakojančius faktorius, VĮ Registrų centras, sudarydamas bendrabučių modelį statistinės analizės būdu, nustatė bendrabučių paskirties koeficientą. Biržų r. sav. teritorijoje atlikus butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, jog nekilnojamojo turto verčių zonose Nr. 6.1.1-6.15 butų paskirties grupės 1 m² kainos mediana lyginant su bendrabučių paskirties grupės 1 m² kainos mediana skiriasi 49 proc. Taigi, sudarant bendrabučių modelį bei skaičiuojant bendrabučių vidutinės 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 vidutinės 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:

$$NV = VP / r,$$

NV – naudojimo vertė;

VP – veiklos pajamos per metus;

r – kapitalizavimo normos rodiklis.

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

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

Pajamų metodu nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti:

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

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

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

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

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

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

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

$$\text{čia: vid. nuomos vertė} = b_0 \times X_{1b1} \times X_{2b2} \times \dots \times X_{p b p};$$

$X_1, X_2, \dots, X_p$ – 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 – mėnesiai.

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 m²/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 turto pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių, zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Biržų r. sav. turi 18 verčių zonų. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus bei nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Biržų 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.

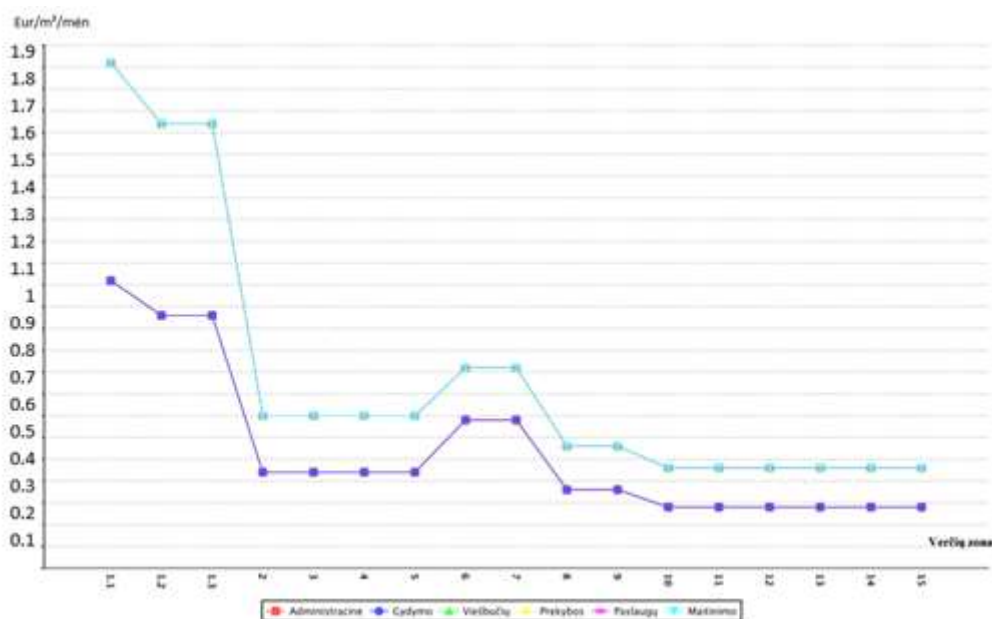
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

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

Nustačius reikšmingus veiksnis 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. Biržų r. savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomos verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra.

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal pagalbinus modelius, parengtus vertinimo datai – 2015 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 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. Biržų 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 Biržų r. sav. nepakako ir teko papildomai rinkti žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiamas nuomos kainas. Vertinant Biržų 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
28	0,01	57,92	8,688	14,48	2,6

5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos yra skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų:

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

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

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

čia: 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Biržų r. sav. nustatyta, kad administracinės paskirties ir komercinės paskirčių pastatų neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,2) = 0,80$.

5.1.5-1 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	0,9
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,9
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,2
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Biržų r. savivaldybės 2014 m. gegužės 29 d. sprendimu Nr. T-117 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,9 proc. nekilnojamojo turto mokesstinės vertės, 0,3 procento nekilnojamojo turto mokesstinės vertės viešųjų įstaigų, asociacijų, kitų religinių bendruomenių, bendrųjų ir centrų, daugiabučių namų savininkų bendrųjų, garažų eksploatavimo bendrųjų ir sodininkų bendrųjų, labdaros paramos fondų veiklai naudojamam nekilnojamajam turtui. 3,0 proc. – apleistam ar neprižiūrimam nekilnojamajam turtui. Vertinimui taikytas naudojamo pagal paskirtį, prižiūremo nekilnojamojo turto mokesčio procentas juridiniams asmenims – 0,9.

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokesstinė vertė × 0,009.

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

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

3. Turto valdymo išlaidos – 1-2 proc. 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.

Skaičiuojant savininko išlaidas, laikoma, kad nuomininkai apmoka komunalinius mokesčius (proporcingai nuomojamam plotui).

5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas

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

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

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

Sprendžiant, kokią kapitalizavimo normą priimti kapitalizuojant grynąsias pajamas, atsižvelgiama į vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę šiuo atveju turi pasiūlos ir paklausos santykis. Į skirtingus kapitalizavimo normų dydžius atsižvelgiama pagal pastatų rūšį. Taip pat kaimo vietovėje esančio pastato kapitalizavimo norma didesnė nei miesto, nes čia nuomos mokesčio dydis remiasi realiąja verte ir paprastai būna žemesnis nei miestuose. Vadinasi, kaimo teritorijoje esantis 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, kuomet naudojamos skolinamos lėšos. Šie metodai nėra pagrindiniai, o labiau pagalbiniai, nes gaunama orientacinė kapitalizavimo normos reikšmė, kai rinkos duomenys nepakankamai patikimi.

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

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

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

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

Nerizikinga palūkanų norma – palūkanų norma, grindžiama vyriausybinių ilgalaikių vertybinių popierių pelningumo dydžiu arba patikimiausių šalies bankų palūkanų normų dydžiu. Prie

nerizikingos normos pridamos 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 paskaičiuoti labai atidžiai ir remiantis rinkos duomenimis.

Biržų rajono savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė. Kadangi Biržų 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. sav.	Jonava	Turgaus g.	Prekybos	30,75	8734	850	9,73
2014-08-14	Prienų r. sav.	Prienai	Revuonos g.	Prekybos	112,54	27274	2667	9,78
2015-07-17	Tauragės r. sav.	Tauragė	Sandėlių g.	Prekybos	173,41	33000	3310	10,03
2015-02-09	Visagino sav.	Karlos	Pramonės g.	Administracinė	567,12	14481	1499	10,35
2014-09-26	Zarasų r. sav.	Smėlynė	Liaudies g.	Maitinimo	329,59	9810	1026	10,46
								~10

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 sratai 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.

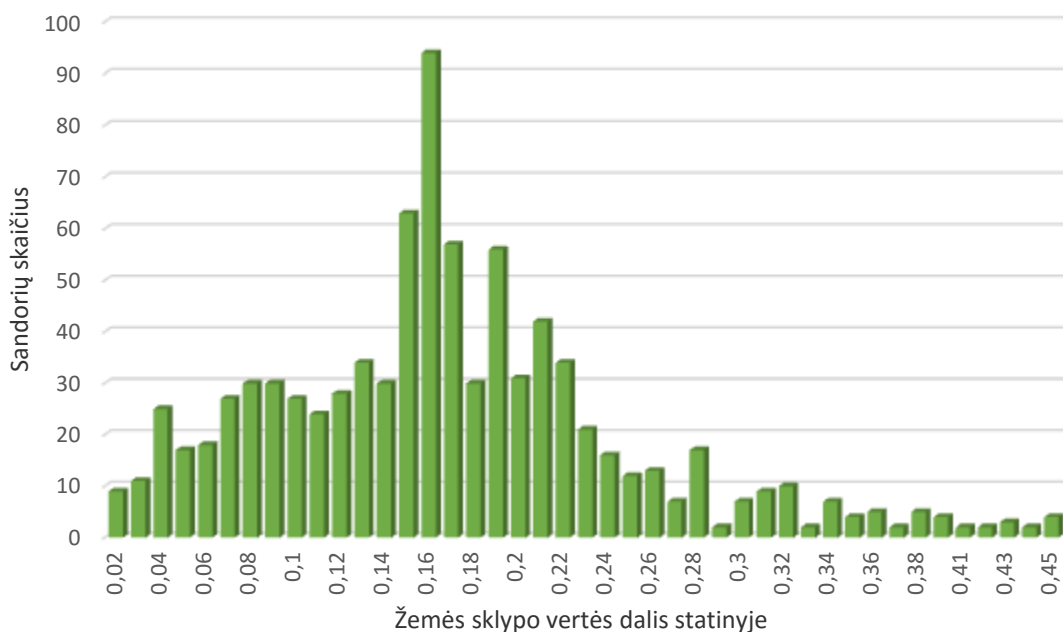
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽĮK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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

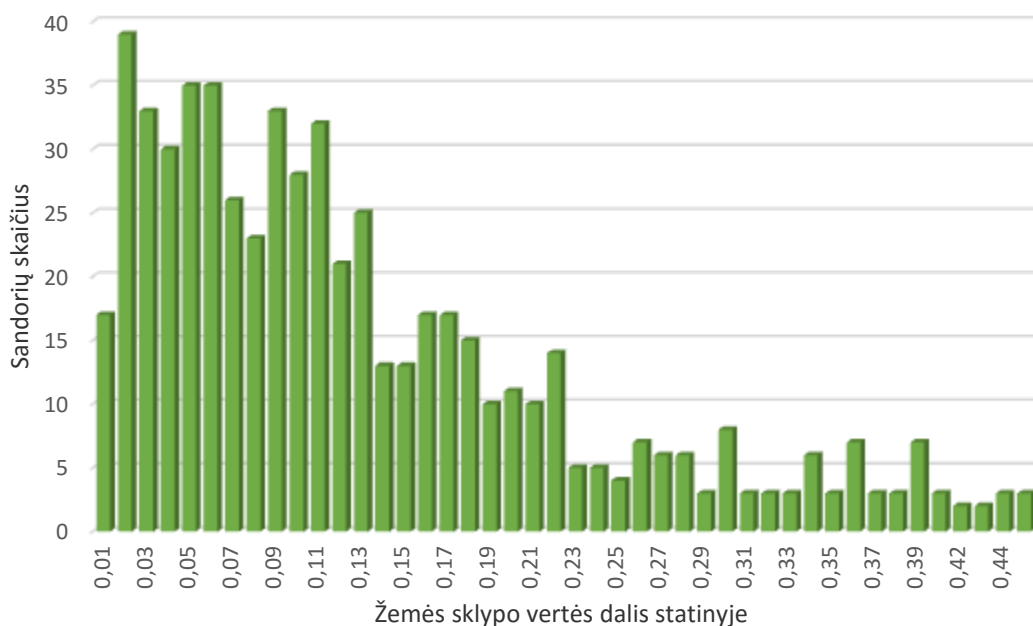
Norint nustatyti žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2006–2015* m. sandoriai. Analizės rezultatai pateikti 5.2.-1 ir 5.2-2 pav.



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.



Vidurkis	0,15
Mediana	0,10

5.2-2 pav. Žemės sklypo vertės dalies statinyje, stovinčiame savivaldybių centruose, likusiuose miesteliuose ir kaimuose analizė

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

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

Turto vertinimo praktika rodo, jei turtas naudojamas laikantis maksimalaus ir geriausio panaudojimo principo, turto (verslo) vadyba yra efektyvi, o verslas neturi skolų ar kitų įsipareigojimų, tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. 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				
6.1.1	52	80,80	81,37	-,70
6.1.3	34	60,28	63,22	-4,65
6.2	12	23,44	26,76	-12,40
6.3	3	23,52	26,83	-12,35
6.4	9	23,78	26,92	-11,65
6.5	3	22,44	25,56	-12,22
6.6	8	39,48	44,51	-11,30
6.8	6	19,17	18,90	1,42
6.10	5	18,74	18,46	1,52
6.11	7	17,69	17,46	1,34

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/m²)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m²)	Verčių pokytis, proc.
6.12	9	17,30	17,03	1,60
6.13	5	20,53	20,28	1,24
6.14	22	19,36	19,13	1,24
6.15	52	80,80	81,37	-,70
Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė				
6.1.1	127	145,38	148,37	-2,01
6.1.3	52	126,15	136,83	-7,80
6.2	17	41,94	43,30	-3,14
6.3	4	43,77	45,15	-3,07
6.4	5	42,11	43,36	-2,89
6.5	2	38,46	39,77	-3,29
6.6	6	52,77	57,27	-7,86
6.7	1	84,92	92,42	-8,12
6.10	9	34,58	32,45	6,57
6.11	3	40,75	38,47	5,94
6.12	13	34,04	31,96	6,49
6.13	8	40,13	37,81	6,12
6.14	9	32,50	30,69	5,89
6.15	34	34,87	32,79	6,36

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., numatančiu lyginamojo bei pajamų metodų taikymą komercinio naudojimo nekilnojamojo turto mokestinėms vertėms nustatyti taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą, VĮ Registrų centro Panevėžio filialas, atlikdamas Biržų 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 VĮ Registrų centro papildomai surinktus ar turto savininkų pateiktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Kadangi nekilnojamojo turto rinkos nuoma, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, daugelyje savivaldybių užfiksuotų nuomos sandorių pajamų metodo taikymui nepakako, teko papildomai rinkti žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiamas nuomos kainas. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi ekspertiškai arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų ir sumavimo metodais.

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

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susiję. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti,

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

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

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

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

1. iki 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. lentelė. Vertinimo atributo kintamieji

Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas	Vertinimo atributo pavadinimas spausdinti
Bpl	Bendras plotas	Bendro ploto intervalai
Tūris	Tūris	Tūris

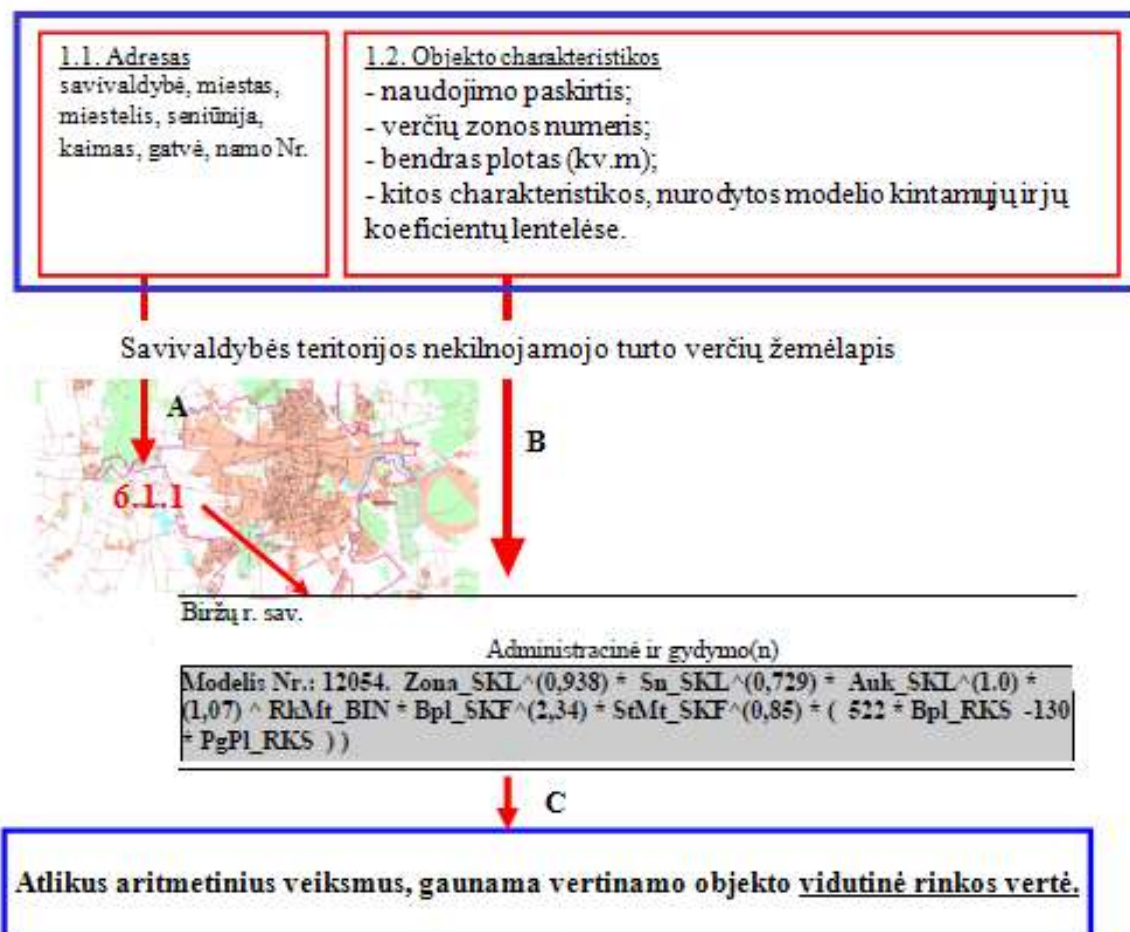
7.1. lentelė. Vertinimo atributo kintamieji

Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas	Vertinimo atributo pavadinimas spausdinti
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
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	- Biržų rajono sav., Biržai, Rotušės g.
naudojimo paskirtis	- garažų
statybos metai	- 1983
sienos	- plytų
objekto plotas m ²	- 24,08
pagrindinis plotas m ²	- 24,08
rekonstrukcija	- nėra

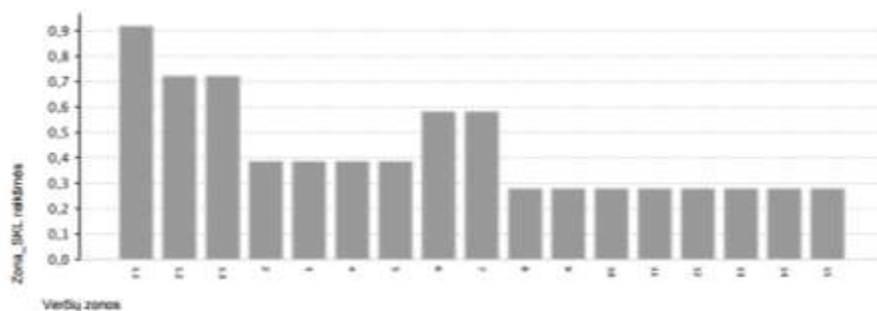
Garažų paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Garažai

Modelis Nr.: 12999. $Zona_SKL^{(0,933)} * Sn_SKL^{(1,349)} * (1,28) ^ Bpl_BIN * (1,05) ^ RkMt_BIN * Bpl_SKF^{(0,16)} * StMt_SKF^{(0,38)} * (62 * Bpl_RKS -15,5 * PgPl_RKS)$

Biržų rajono sav., Biržų miesto Rotušės gatvė yra 6.1.1 verčių zonoje – nustatome verčių žemėlapio 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.

Vertių zonų Zona_SKL reikšmės



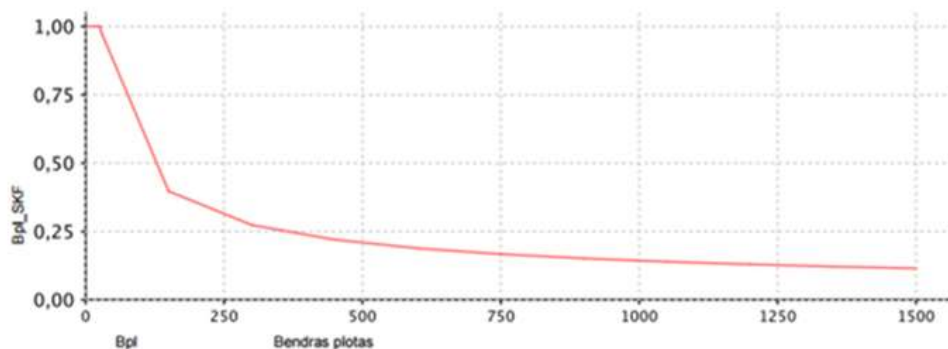
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipnis: 1.349	
Akmenbetonis	0.94	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blakėsiai	1.0
Gedėtasis plytelis	0.96	Medis su karkasu	0.64	Metalai su karkasu	0.85
Melis	0.68	Mauzolinis grūdėtumas	0.96	Plastikas su karkasu	0.55
Plytis	1.0	Kapota	0.73	Skidas su karkasu	1.0

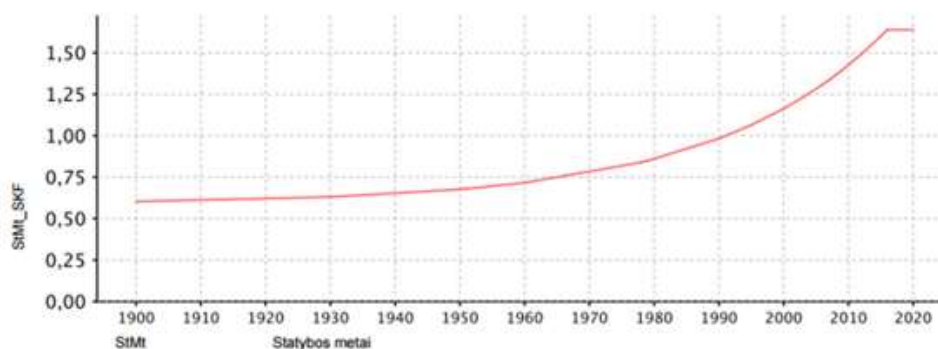
Bendras plotas		Laipnis: Bpl_BIN		Pagrindas: 1.28	
0/01-27	1.0	27/01-999999	0.0		

Rekonstrukcijos metai		Laipnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.05	
1900-1999	1.0				

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



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



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

$$S = 0,92^{0,933} \times 1^{1,349} \times 1,28^1 \times 1,05^0 \times 1^{0,195} \times 0,92^{0,36} \times (62 \times 24,08 - 15,5 \times 0) = 0,92 \times 1 \times 1,28 \times 1 \times 0,97 \times 1492,96 = 1690 \text{ Eur; suapvalinus – 1 690 eurų.}$$

Išvada:

Biržų rajono sav., Biržų miesto Rotušės gatvėje garažų paskirties, plytų mūro, 1983 metų statybos 24,08 m² bendro ploto be pagalbinio ploto ir be rekonstrukcijos vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 1 690 Eur.

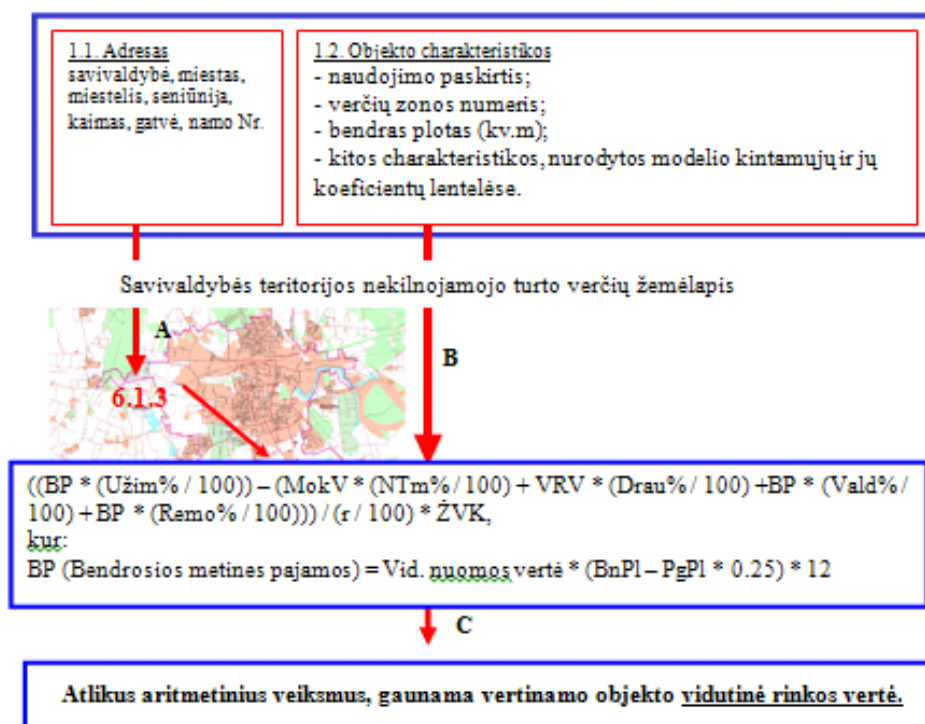
Taip pat, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė.

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

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

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

1. Pagal objekto naudojimo paskirtį, užfiksuotą Nekilnojamojo turto registro 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 (7.1.1-1 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 charakteristikos:

adresas

zona

naudojimo paskirtis

statybos metai

- Biržų rajono sav., Biržai, Tylos g.

- 6.1.3

- viešbučių

- 1995

sienos	- plytos
bendras plotas m ²	-1068,44
pagalbinis plotas m ²	- 767,63
aukštų skaičius	- 2

Viešbučių paskirties grupės vidutinė nuomos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6350. $Zona_SKL^{(0,968)} \times Pask_SKL^{(0,09)} \times Sn_SKL^{(0,631)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (1,06)^{RkMt_BIN} \times (1,175)^{Auk11_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,01)} \times StMt_SKF^{(0,72)} \times 2,23$

Biržų r. sav., Biržų m. Tylos g. yra 6.1.3 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapį arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos 4.3.2. poskyryje „Zonų aprašymas“. Viešbučių paskirties grupės modelio kintamųjų kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkame vertinimo koeficientus. Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktas reikšmės surašome į vertinimo modelį ir atliekame skaičiavimus:

$$S = 1,13^{0,968} \times 0,56^{0,09} \times 1^{0,631} \times 1,0^0 \times 1,06^0 \times 1,175^0 \times 0,61^{1,01} \times 1,06^{0,72} \times 2,23 = 1,5 \text{ Eur.}$$

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

Pajamų rodikliai

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

Atliekame skaičiavimus:

$$BP = 1,5 \times (1068,44 - 767,63 \times 0,25) \times 12 = 1,5 \times 876,5325 \times 12 = 15788,1 \text{ Eur}$$

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

$$((15788,1 (80/100)) - (106870 \times (0,9/100) + 102000 \times (0,2/100) + 15788,1 \times (1/100) + 15788,1 (1/100))) / (10/100) \times 0,9 = 101000 \text{ Eur.}$$

Išvada:

Biržų r. sav., Biržų m., Tylos g. viešbučių paskirties, plytų mūro, 1995 metų statybos, 1068,844 m² bendro ploto be pagalbinio ploto, patalpų vidutinė rinkos vertė yra 101 000 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 Biržų 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. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
19. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;
20. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
21. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
22. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001;
23. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;

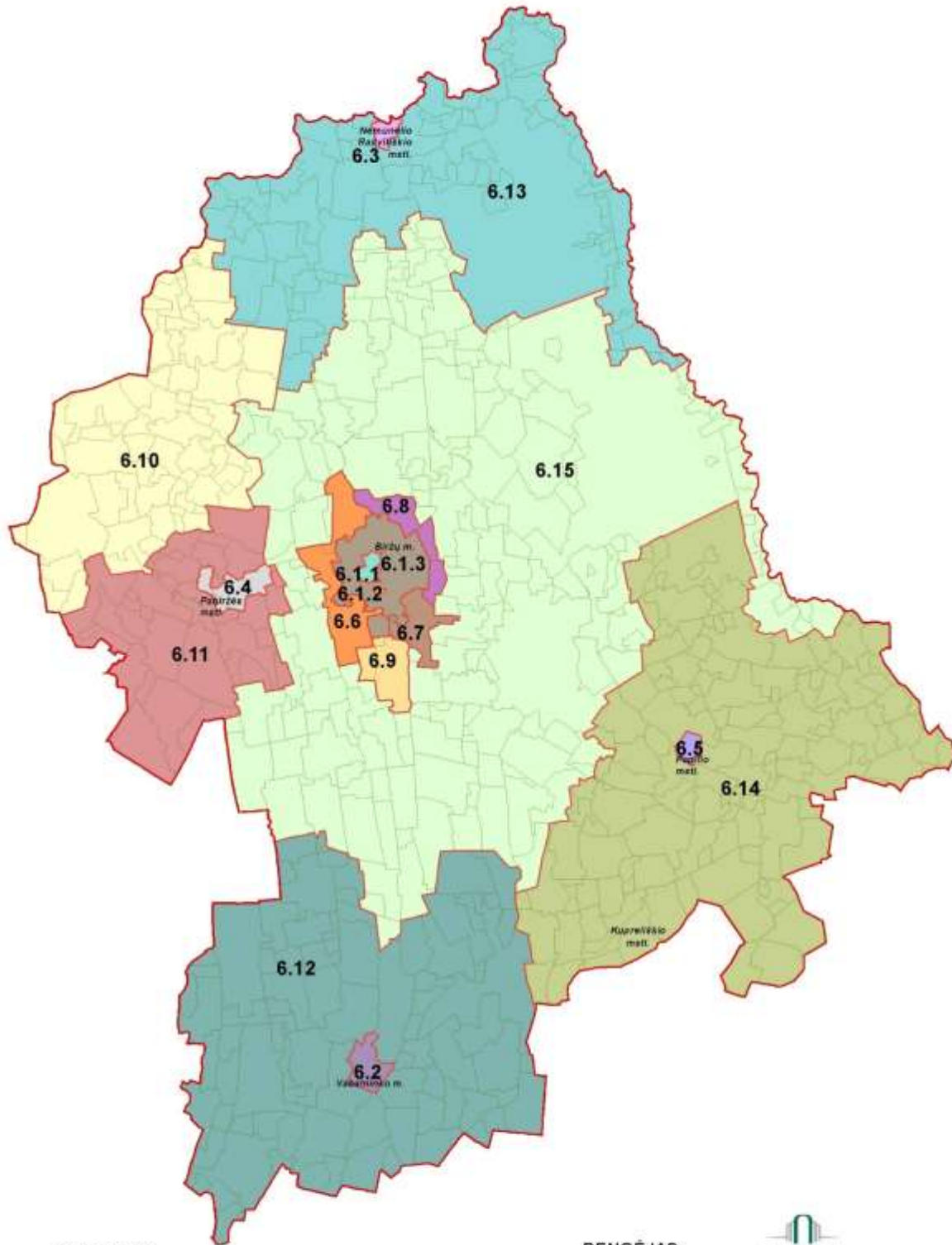
24. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;
25. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;
26. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;
27. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

10. PRIEDAI

1. Biržų r. sav. teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

Biržų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonos

M 1:180.000



Sutartiniai ženklai

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

RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

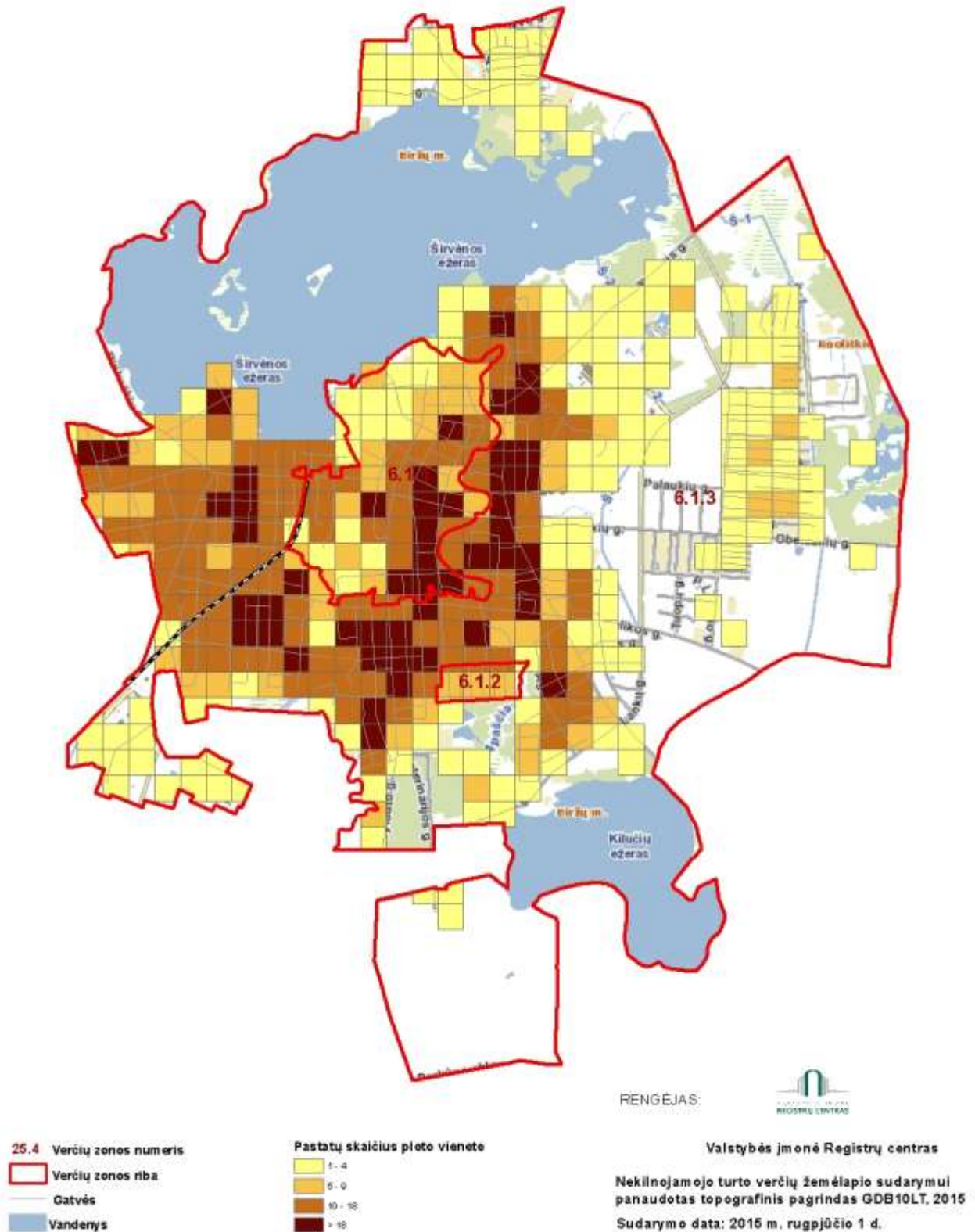
Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GDB10LT, 2015

Sudarymo data: 2015 m. rugpjūčio 1 d.

2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema

Biržų miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema

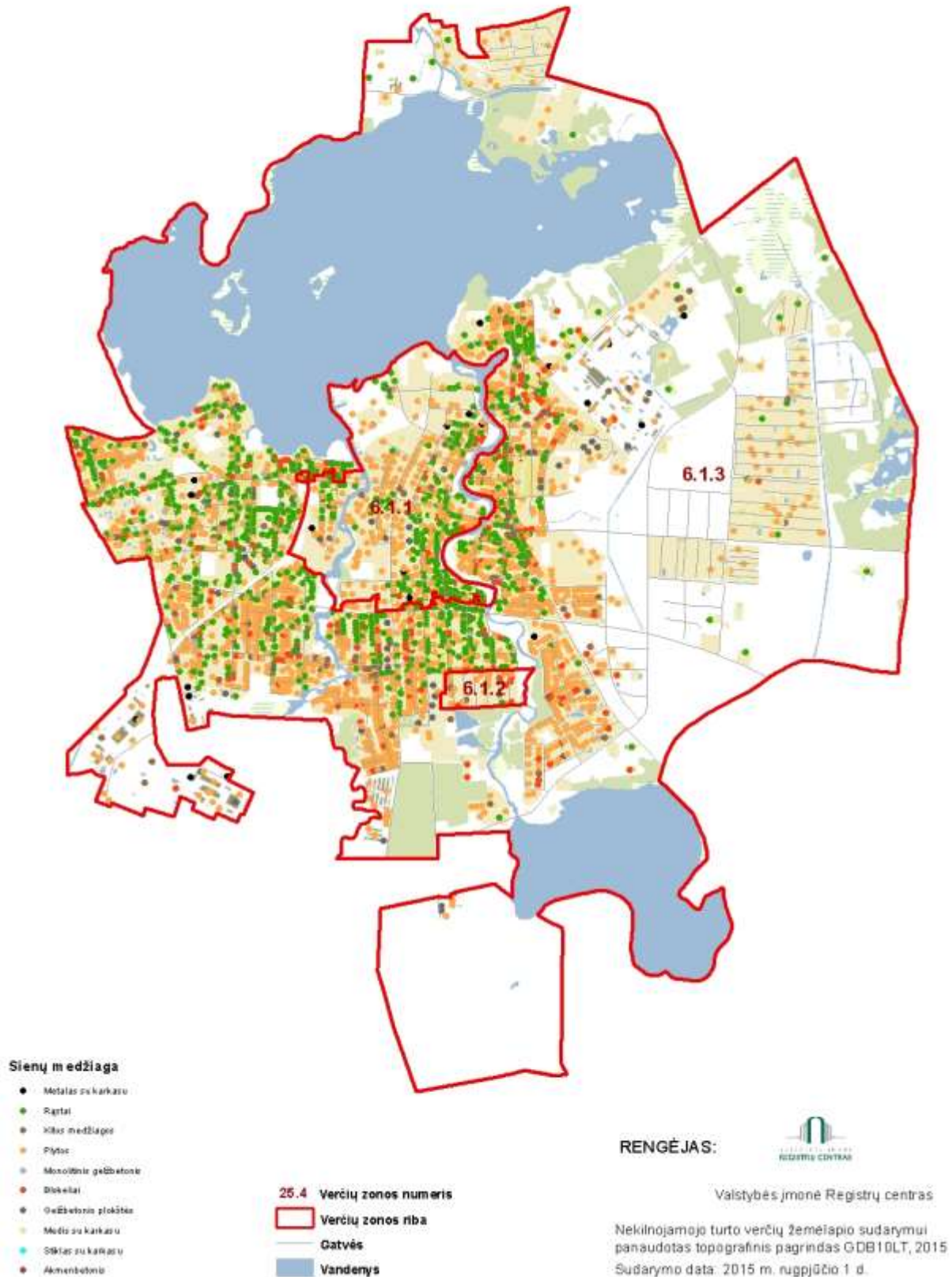
M 1:20.000



3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema

Pastatų išsidėstymo Biržų miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas schema

M 1:20.000



4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

VĮ Registrų centras

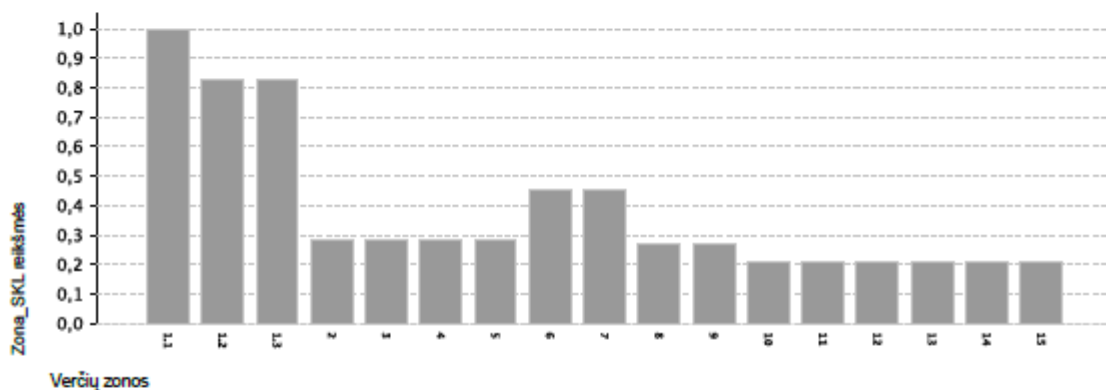
2016 m. masinis vertinimas

Biržų r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 13001. $Zona_SKL^{(1,003)} \times Sn_SKL^{(0,73)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (1,071)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,458)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times (145,8 \times Bpl_RKS - 36,5 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

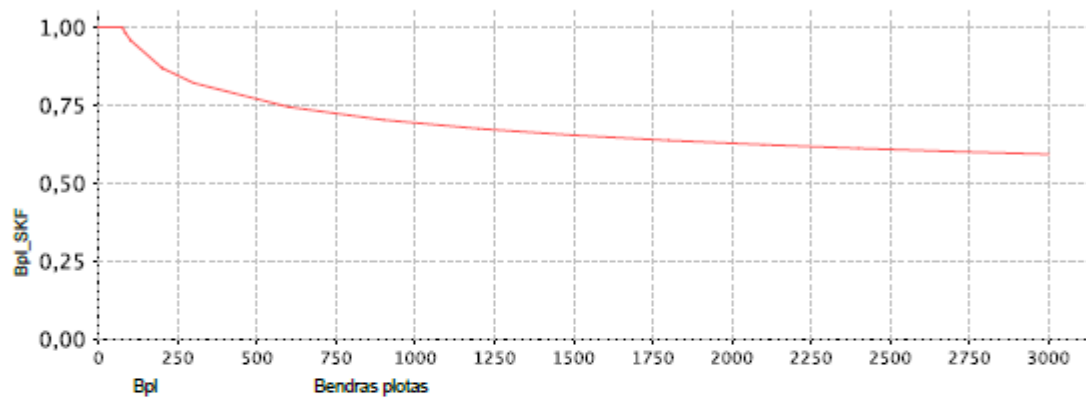
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.85	1-99	1.0		

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

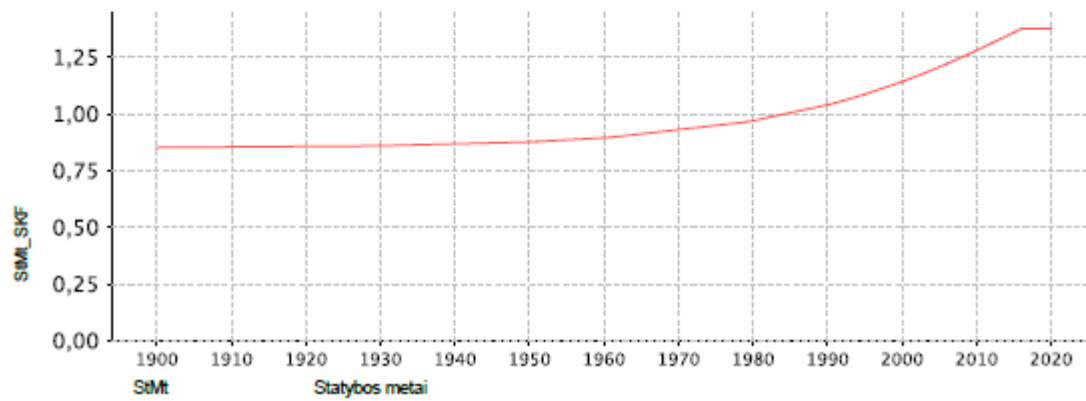
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.458	
----------------	--	---------	--	-------	--

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

Administracinė ir gydymo(n)



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

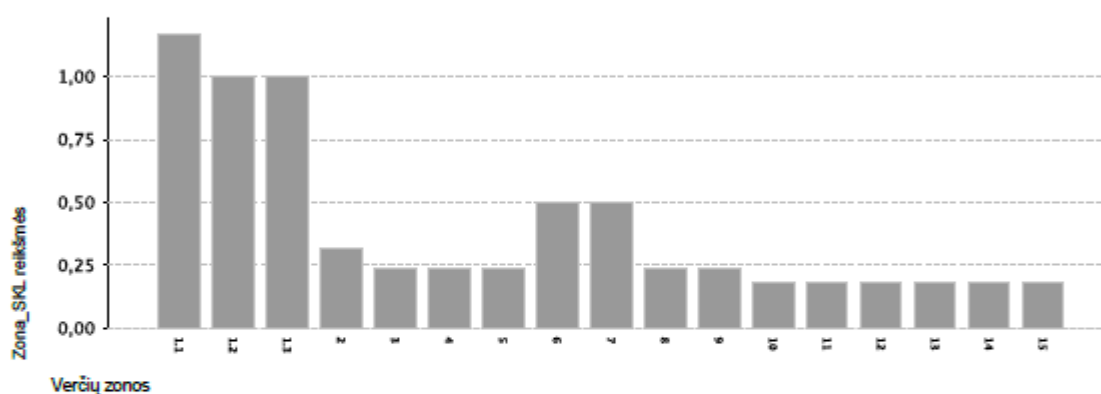


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Biržų r. sav.

Bendrabučiai

Modelis Nr.: 13003. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (1.05)^{RkMt_BIN} \times (0.88)^{\dot{S}l_BIN} \times (0.94)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (210 \times Bpl_RKS - 53 \times PgNPl_RKS - 53 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 53 \times GarPl_RKS)$. 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	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.96	Medis su karkasu	0.63	Metalas su karkasu	0.79
Molis	0.54	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.34
Plytos	1.0	Rąstai	0.63	Stiklas su karkasu	1.0

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

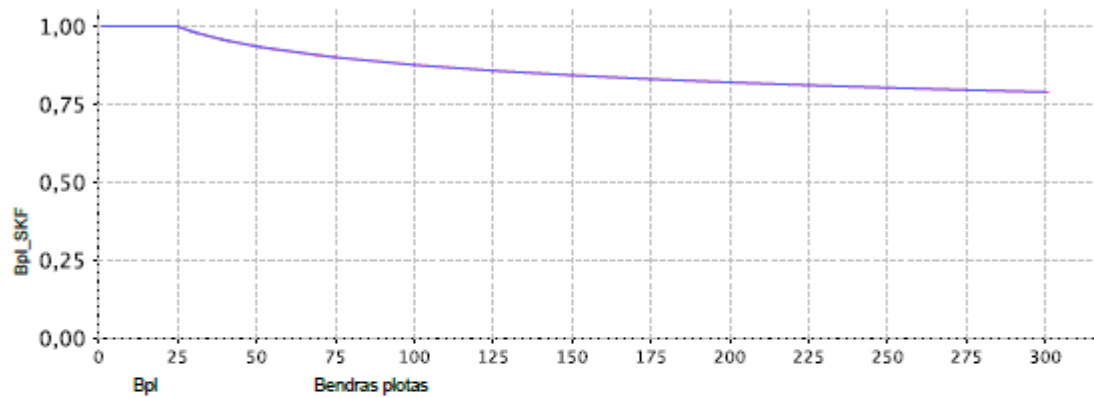
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.88	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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

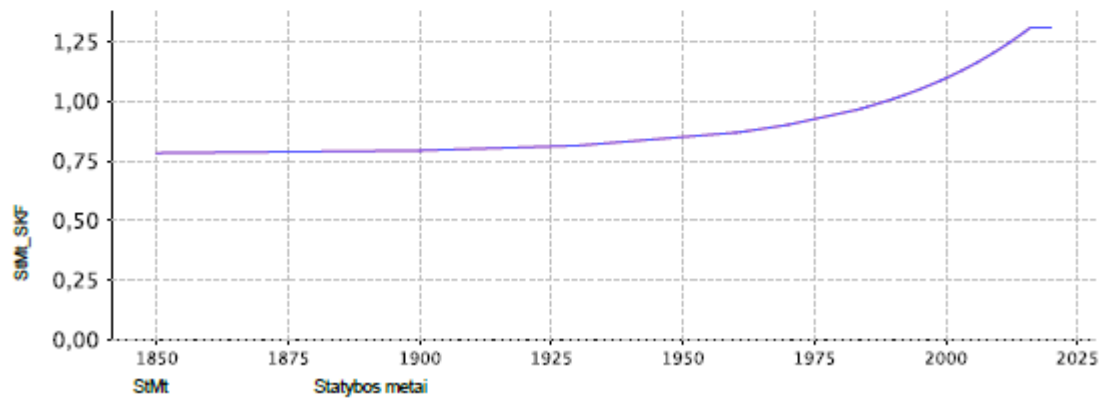
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Bendrabučiai



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

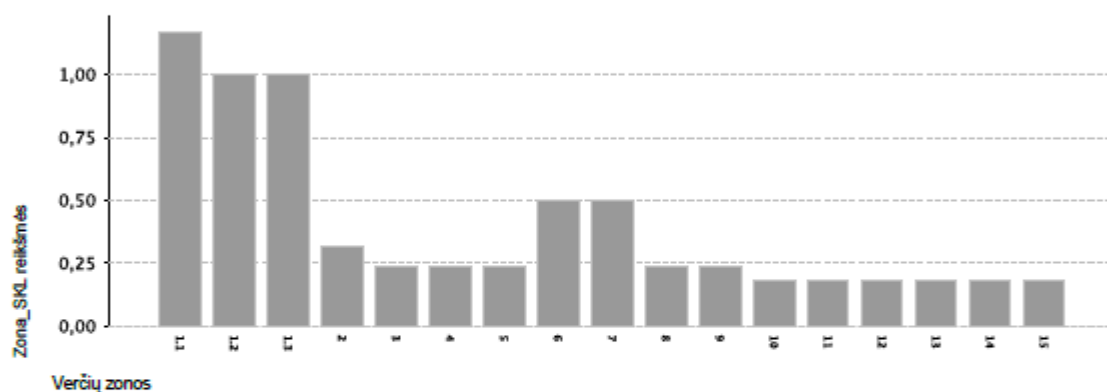


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Biržų r. sav.

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 bendrabačiai, 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	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.96	Medis su karkasu	0.63	Metalas su karkasu	0.79
Molis	0.54	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.34
Plytos	1.0	Rąstai	0.63	Stiklas su karkasu	1.0

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

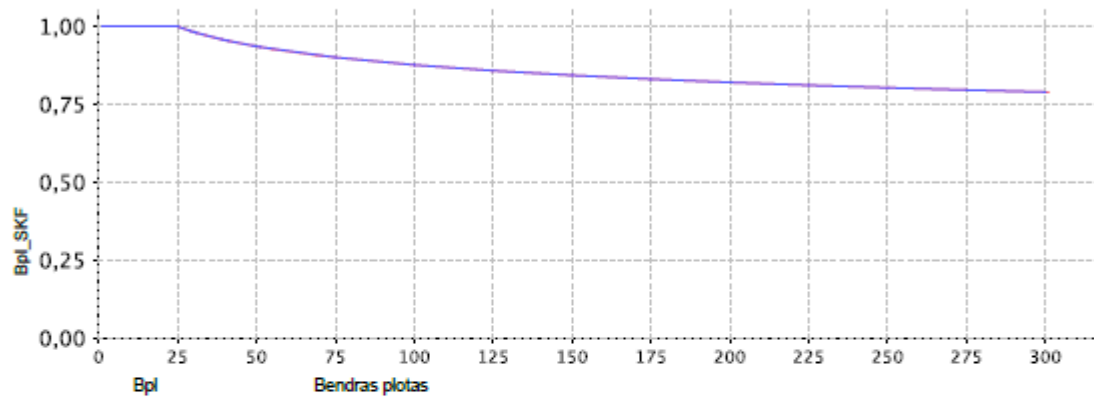
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.88	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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

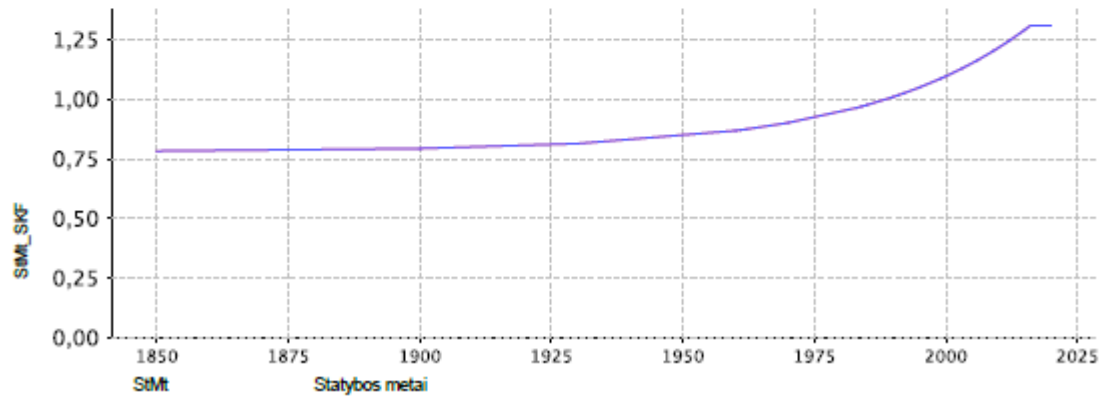
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Butai



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

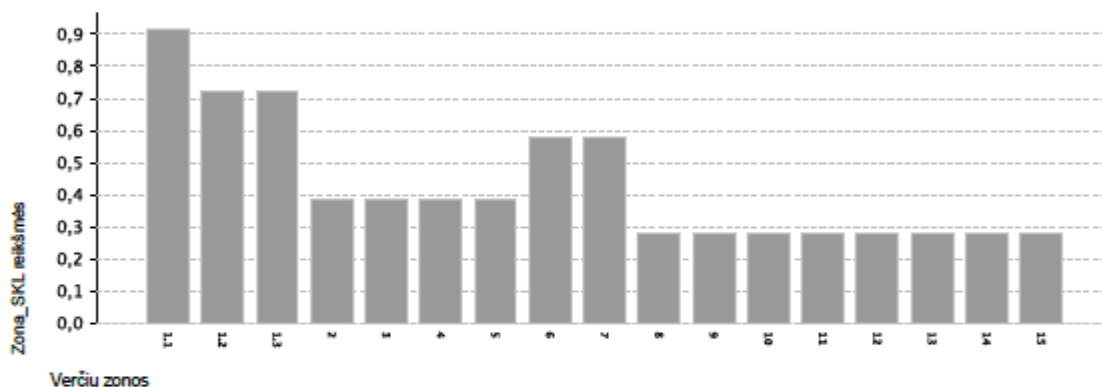


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Biržų r. sav.

Garažai

Modelis Nr.: 12999. $Zona_SKL^{(0,933)} \times Sn_SKL^{(1,349)} \times (1,28)^{Bpl_BIN} \times (1,05)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,16)} \times StMt_SKF^{(0,38)} \times (62 \times Bpl_RKS - 15,5 \times PgPl_RKS)$

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

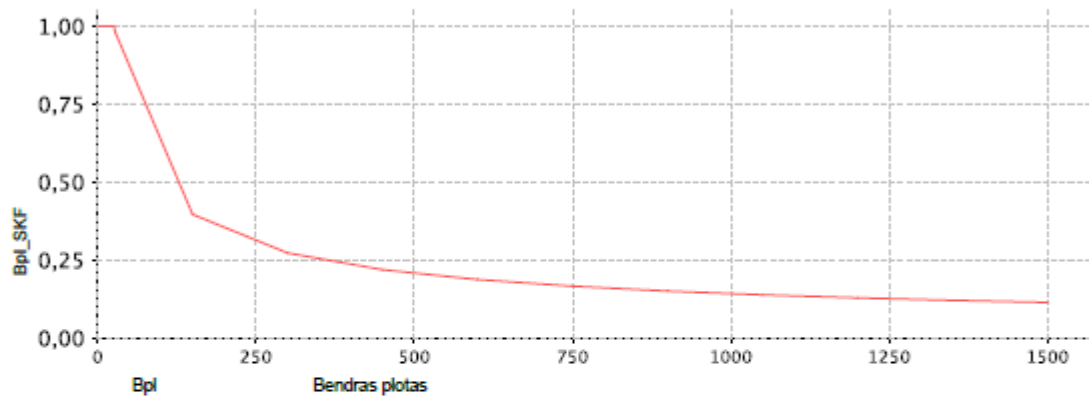
Bendras plotas		Laipsnis: Bpl_BIN		Pagrindas: 1.28	
.001-27	1.0	27,01-999999	0.0		

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

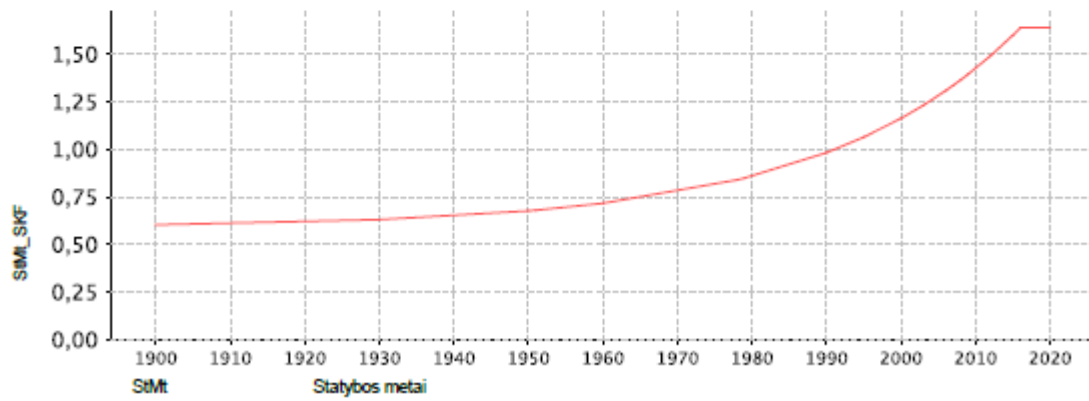
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.16	
----------------	--	---------	--	------	--

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

Garažai



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

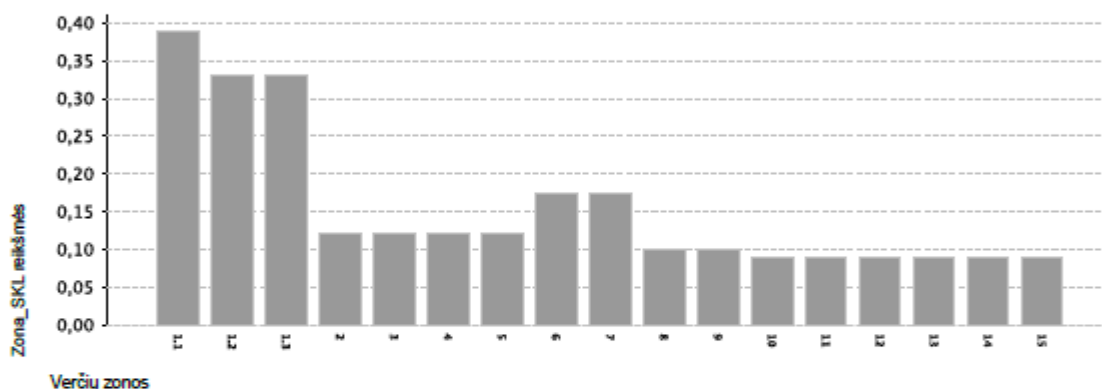


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Biržų r. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 12994. $Zona_SKL^{(0,98)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,05)^{RkMt_BIN} \times (1,2)^{\dot{S}l_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,72)} \times StMt_SKF^{(0,85)} \times (311,1 \times Bpl_RKS - 77,8 \times PgPl_RKS)$

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	
1000-1995	0.0	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				

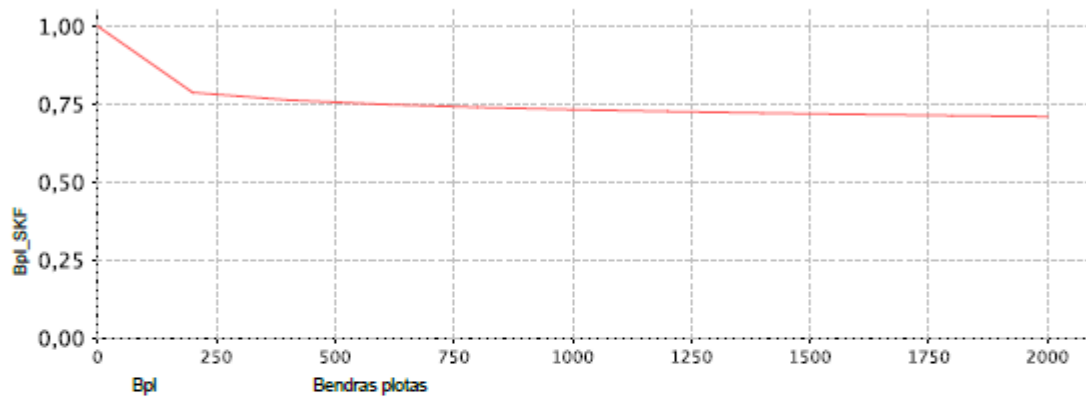
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.72	
----------------	--	---------	--	------	--

VĮ Registrų centras

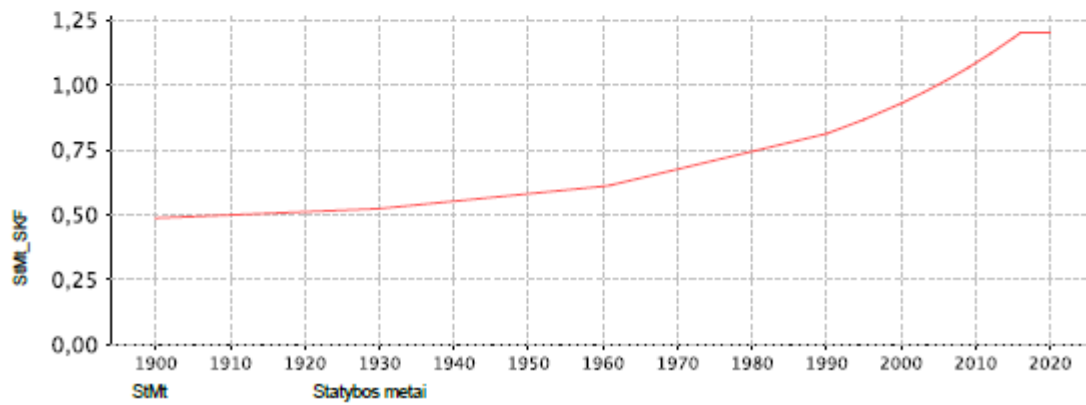
2016 m. masinis vertinimas

Biržų r. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



Statybos metai	SėMt_SKF	0.85
----------------	----------	------

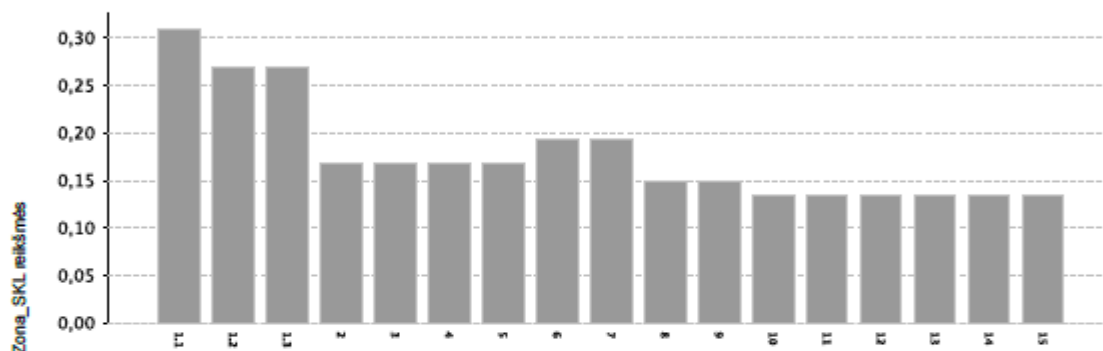


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Biržų r. sav.

Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 12996. $Zona_SKL^{(1,5)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,05)^{RkMt_BIN} \times (1,15)^{\dot{S}l_BIN} \times (0,97)^{El_BIN} \times Tūris_SKF^{(0,62)} \times StMt_SKF^{(0,89)} \times (80,5 \times Tūris_RKS)$

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	Blkeliai	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				

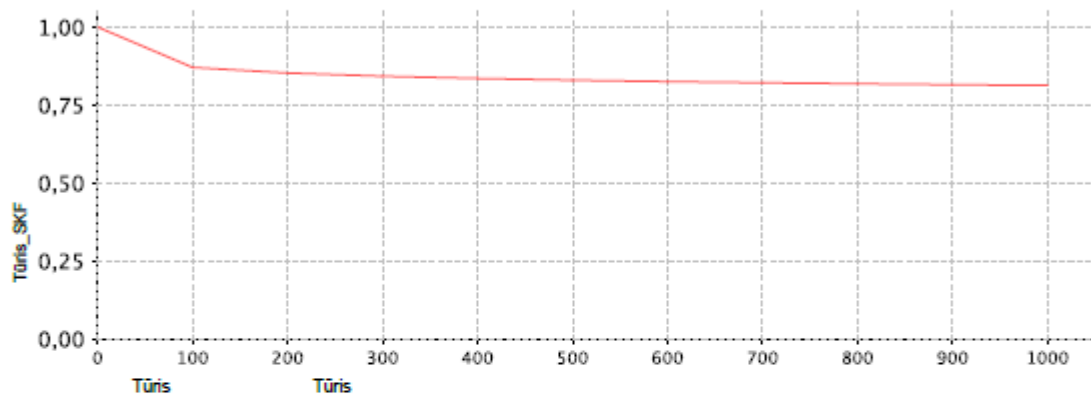
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Elektra		Laipsnis: El_BIN		Pagrindas: 0.97	
Yn	0.0	Nėra	1.0		

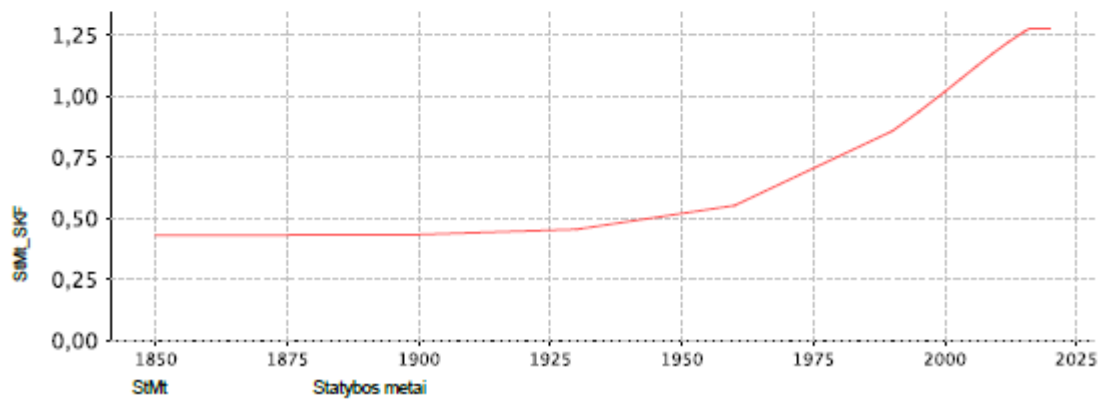
Tūris		Tūris_SKF		0.62	
-------	--	-----------	--	------	--

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

Pagalbinio ūkio pastatai



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

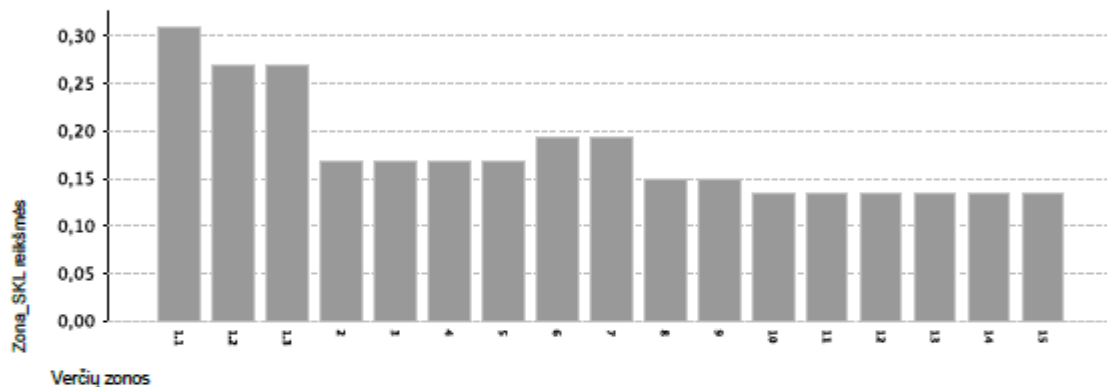


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Biržų r. sav.

Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 12997. $Zona_SKL^{(1,5)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,05)^{RkMt_BIN} \times (1,15)^{\check{S}l_BIN} \times (0,97)^{El_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,74)} \times StMt_SKF^{(0,89)} \times (252,8 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.48	Blokeliniai	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	Rastai	0.73	Stiklas su karkasu	0.36

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

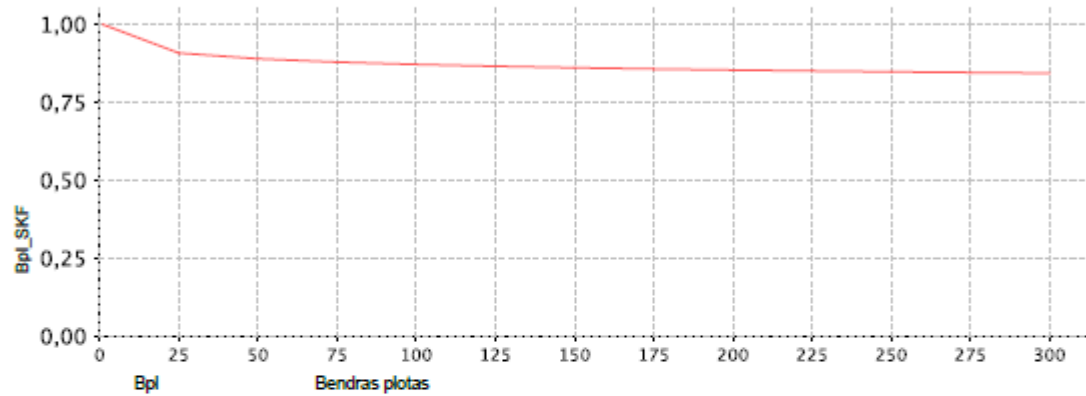
Šildymas		Laipnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

Elektra		Laipnis: El_BIN		Pagrindas: 0.97	
Yra	0.0	Nėra	1.0		

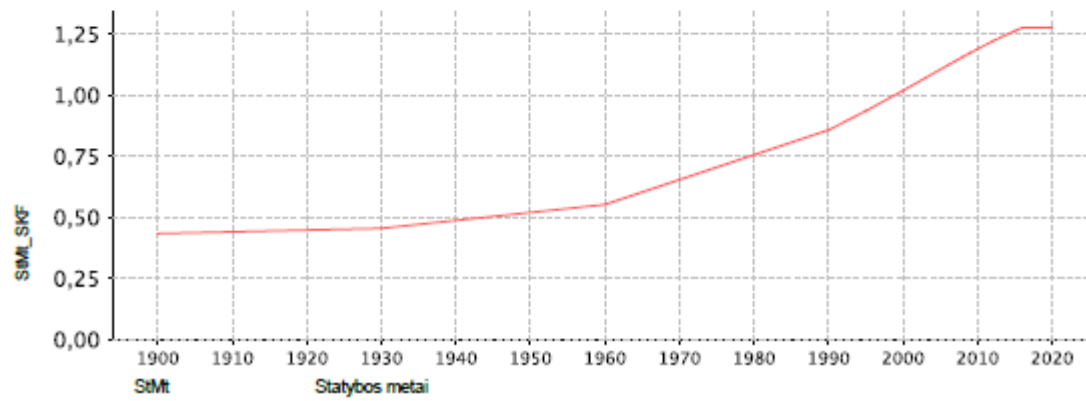
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.74	
----------------	--	---------	--	------	--

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

Pagalbinio ūkio patalpos



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

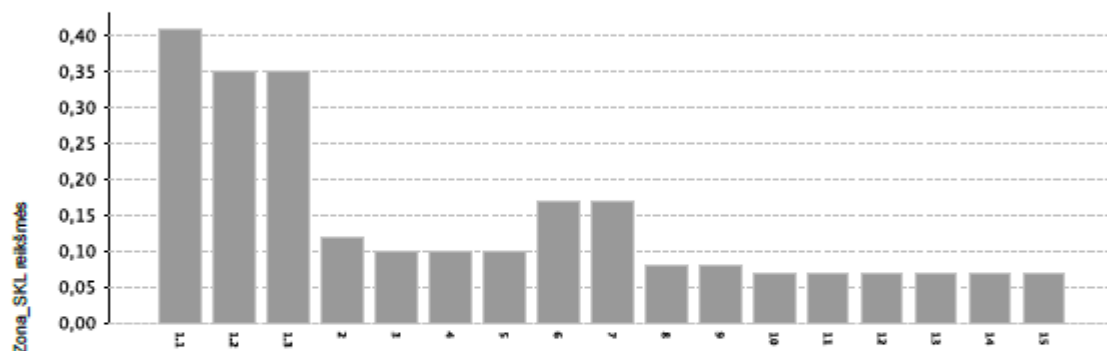


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Biržų r. sav.

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



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

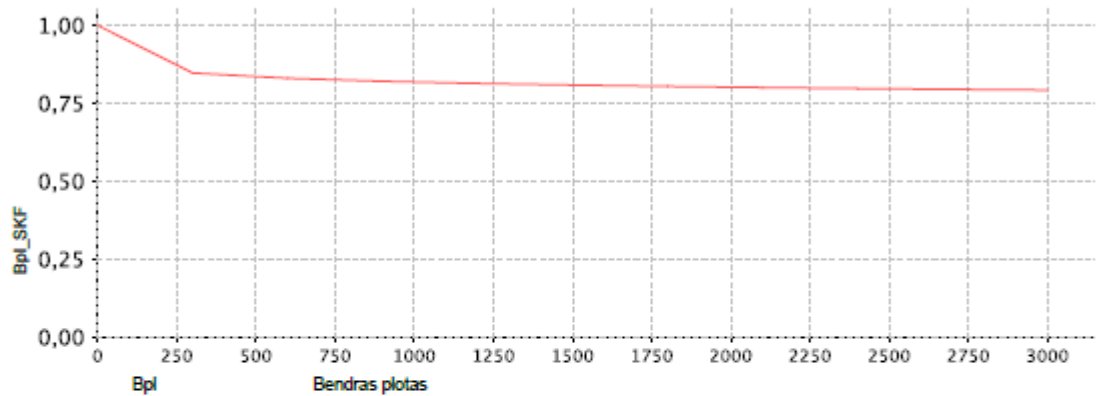
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.05	
2000-9999	1.0				

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

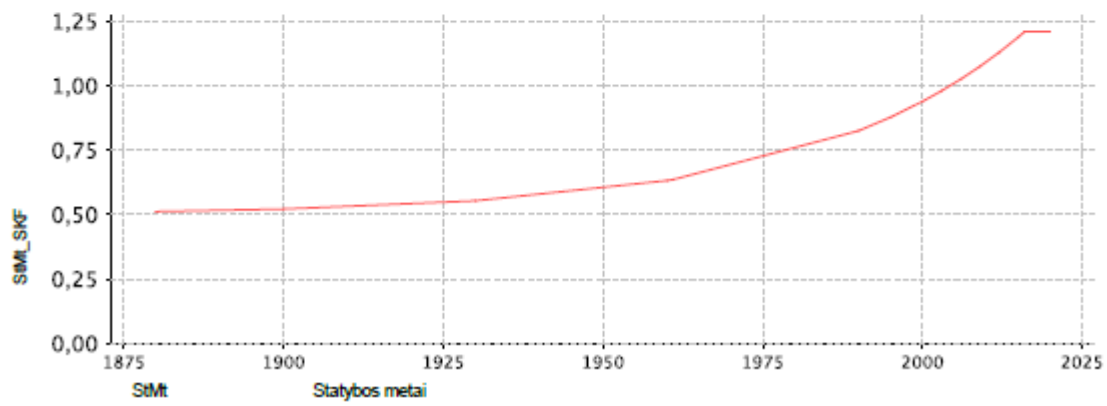
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Poilsio ir sporto



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

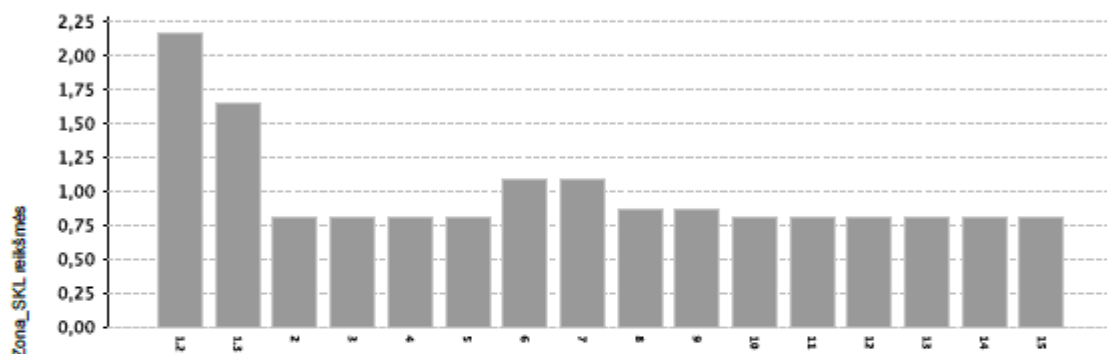


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Biržų r. sav.

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



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	1.12	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliniai	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

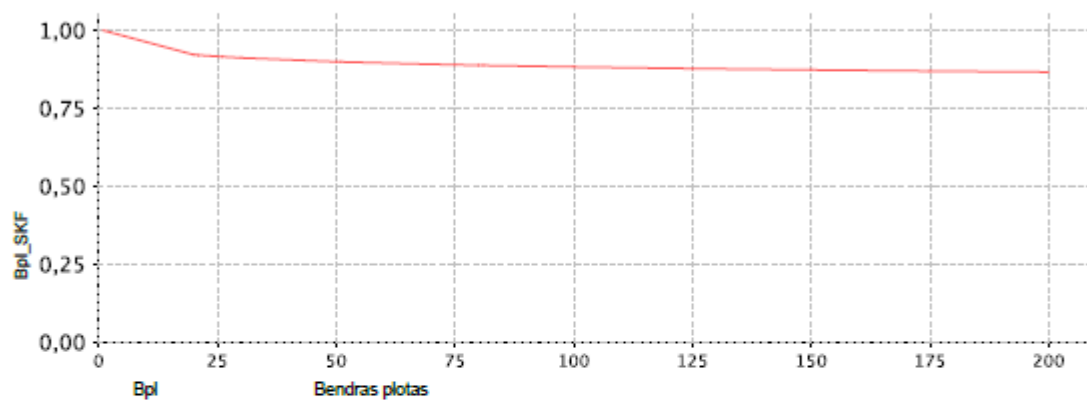
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.1	
1996-9999	1.0				

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

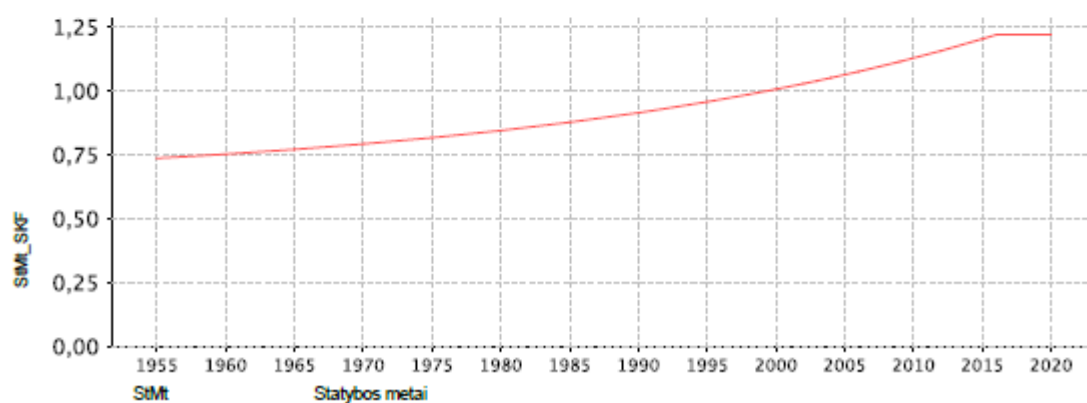
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Sodų pastatai



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

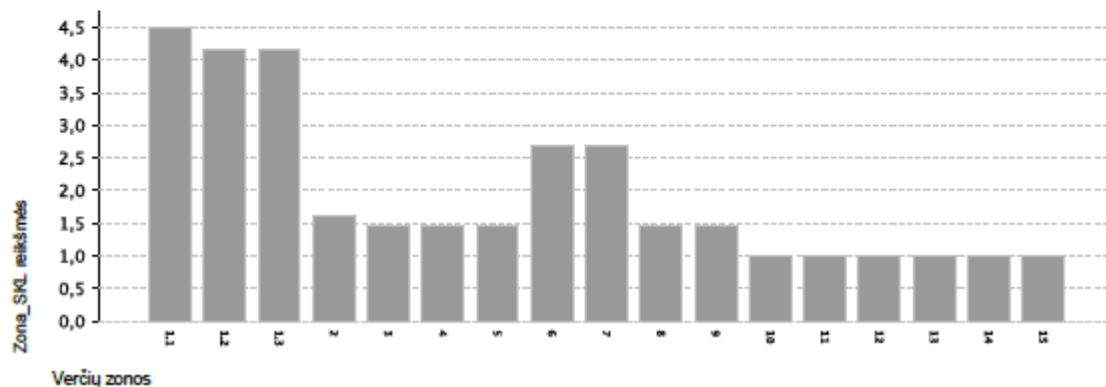


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Biržų r. sav.

Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 13002. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.7)} \times Šl_SKL^{(0.32)} \times$
 $Duj_SKL^{(0.09)} \times Kanal_SKL^{(0.058)} \times (1.07)^{RkMt_BIN} \times (1.05)^{IsApd_BIN}$
 $\times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (39 \times Bpl_RKS - 10 \times PgNPI_RKS - 10 \times$
 $RūsPl_RKS - 10 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

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

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

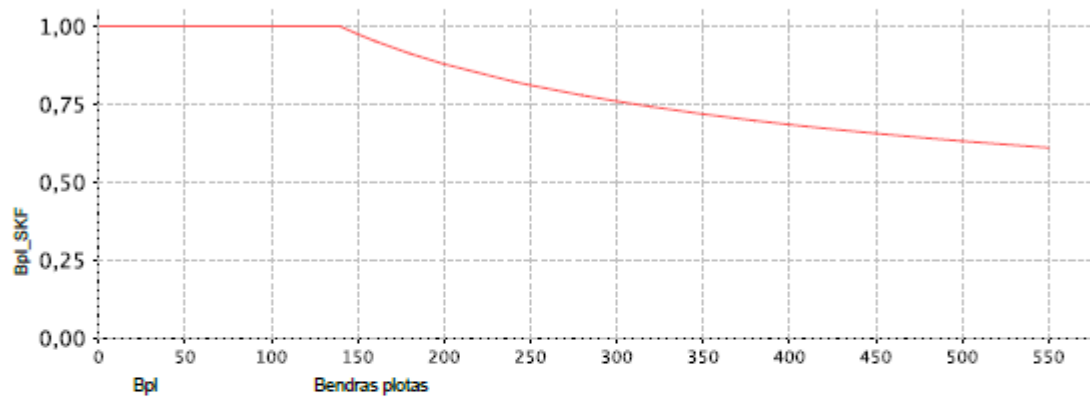
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.07	
1996-9999	1.0				

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.05	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

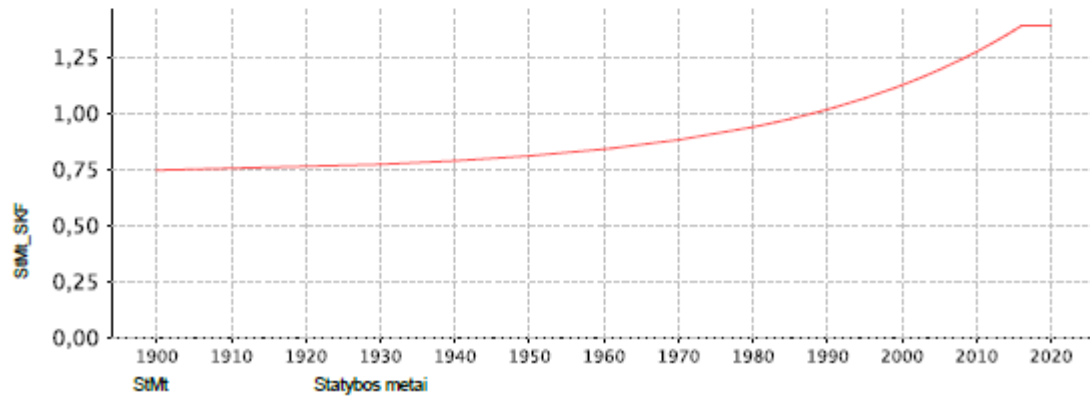
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Vieno-dviejų butų namai



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



VĮ Registrų centras

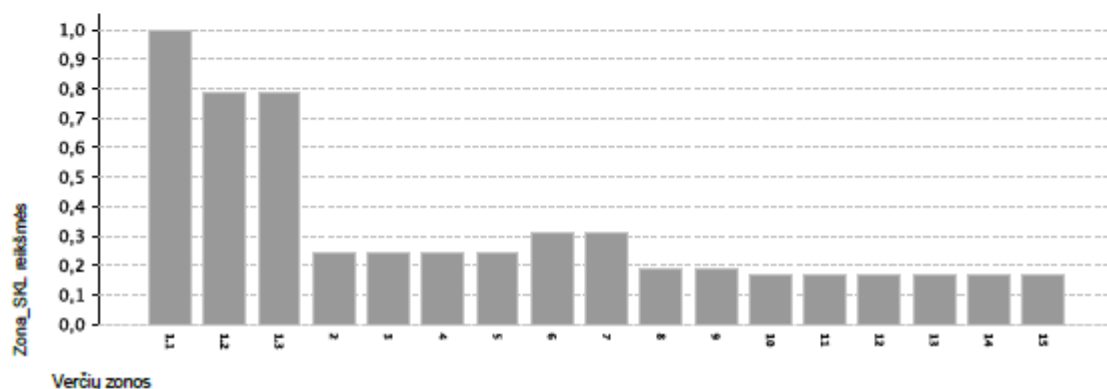
2016 m. masinis vertinimas

Biržų r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 12998. $Zona_SKL^{(0,86)} \times Pask_SKL^{(0,09)} \times Sn_SKL^{(0,631)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (1,06)^{RkMt_BIN} \times (1,175)^{Auk11_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,01)} \times StMt_SKF^{(0,72)} \times (217,6 \times Bpl_RKS - 54,5 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

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

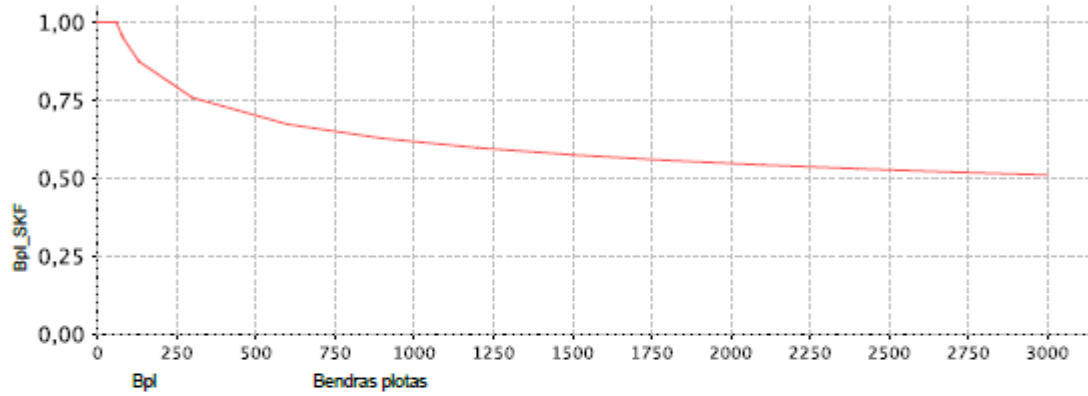
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.06	
1996-9999	1.0				

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

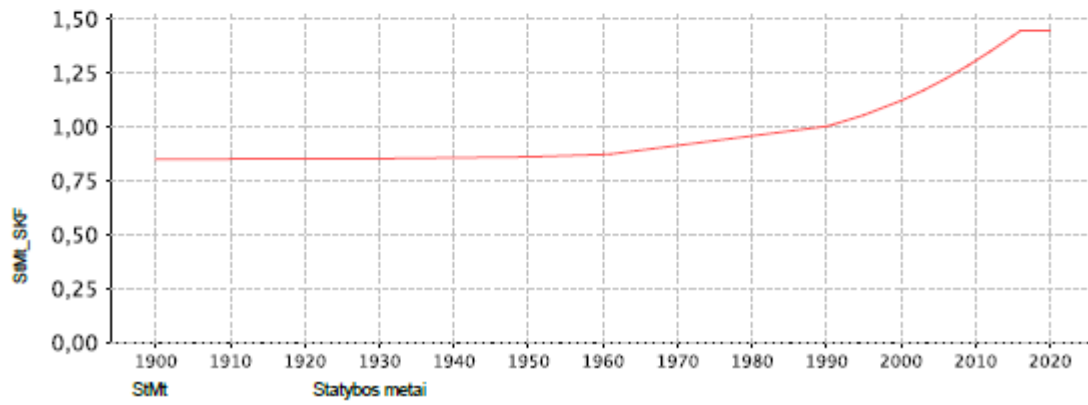
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.01	
----------------	--	---------	--	------	--

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

Viešb, prek, pasl,maitin(n)



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



5. Vertinimo modeliai pajamų metodu

Biržų 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

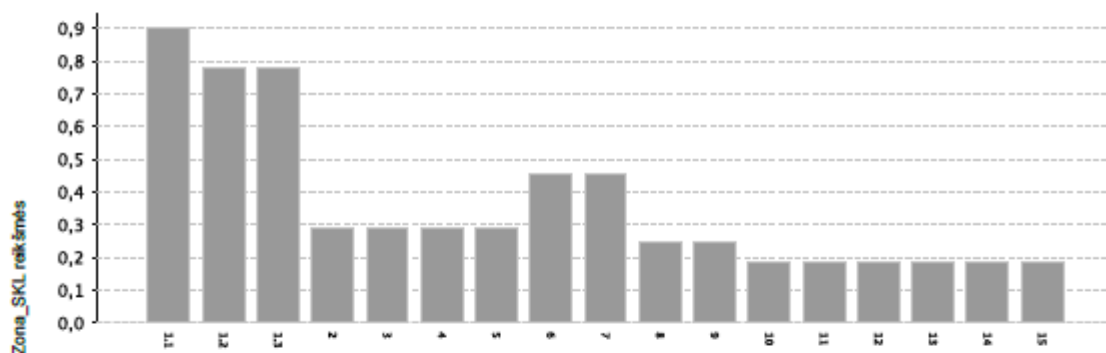
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6351. $Zona_SKL^{(1,001)} \times Sn_SKL^{(0,73)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (1,071)^{RkMt_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,458)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times 2,03$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



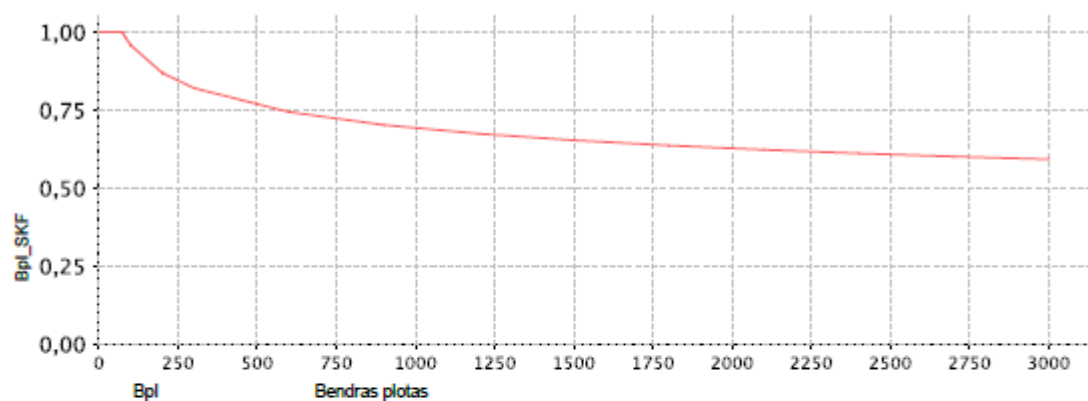
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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	Sekilas su karkasu	1.0

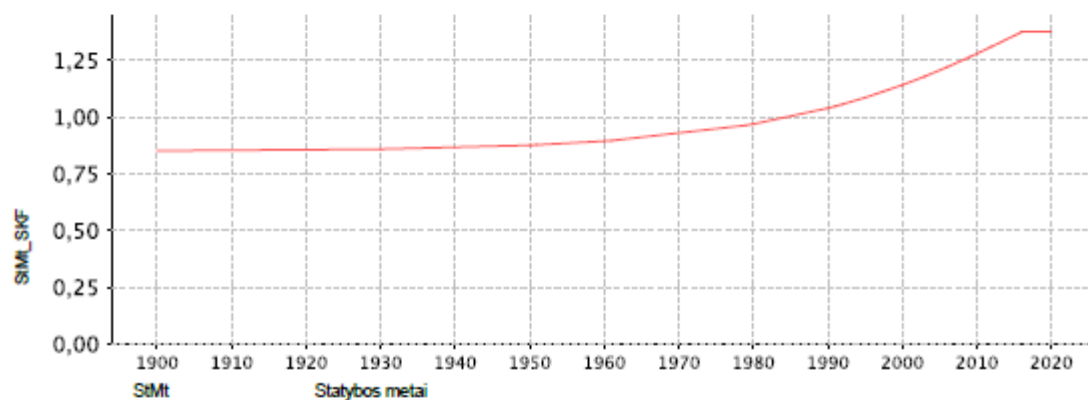
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.85	1-99	1.0		

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

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



Statybos metai	SėMt_SKF	0.9
----------------	----------	-----



Pajamų rodikliai

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

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

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

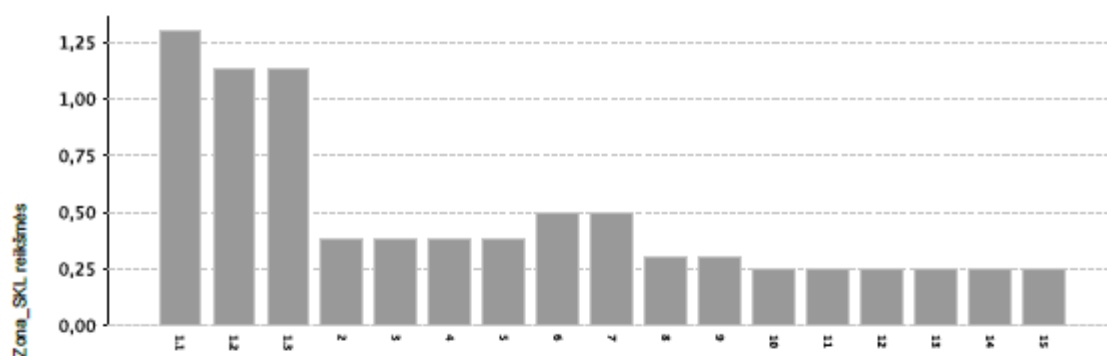
BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6350. $Zona_SKL^{(0,968)} \times Pask_SKL^{(0,09)} \times Sn_SKL^{(0,631)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (1,06)^{RkMt_BIN} \times (1,175)^{Auk11_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,01)} \times StMt_SKF^{(0,72)} \times 2,23$

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				

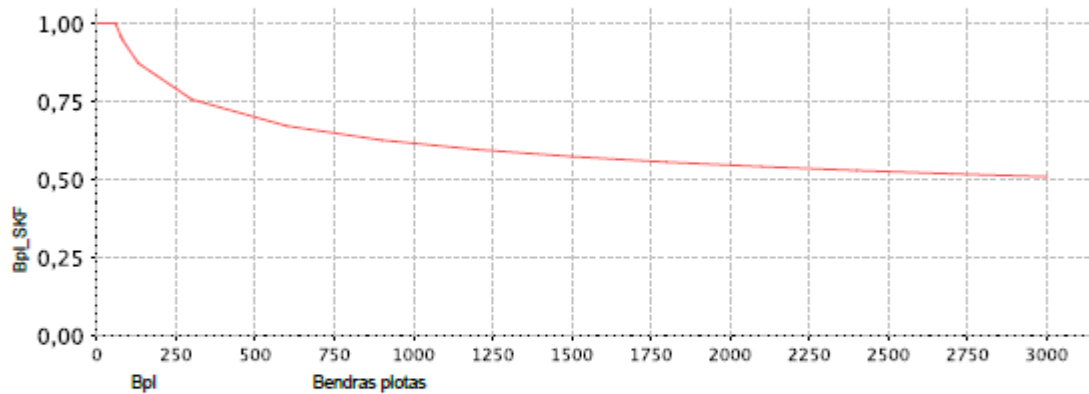
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.631	
Akmenbetonis	0.86	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	1.0
Gelžbetonio plokštės	0.928	Medis su karkasu	0.57	Metalas su karkasu	0.81
Molis	0.57	Monolitinis gelžbetonis	0.928	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Čiementas	0.66	Stiklas su karkasu	1.0

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

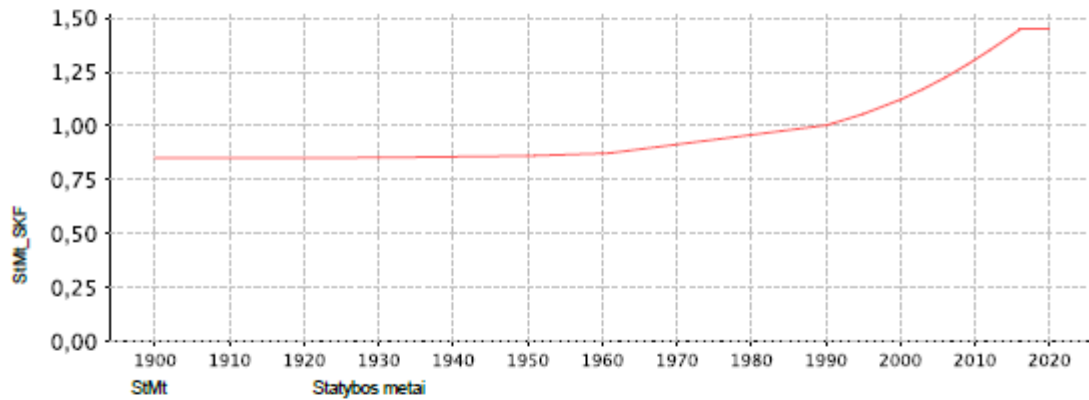
Rekonstrukcijos metai		Laipsnis: RkMt_BIN		Pagrindas: 1.06	
1996-9999	1.0				

Vieno aukšto arba pirmas	Laipsnis: Aukšt1_BIN	Pagrindas: 1.175
1-1	1.0	

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



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



Pajamų rodikliai

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

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



BIRŽŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL 2015 METŲ NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ

2014 m. gegužės 29 d. Nr. T-117

Biržai

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr. 55-1049; 2008, Nr. 113-4290) 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo (Žin., 2005, Nr. 76-2741; 2010, Nr. 145-7415) 6 straipsnio 2 dalimi, Biržų rajono savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a** nustatyti 2015 metų mokestinio laikotarpio nekilnojamojo turto mokesčio tarifus:

1. 0,3 procento mokestinės vertės – viešųjų įstaigų, asociacijų, kitų religinių bendruomenių, bendrijų ir centrų, daugiabučių namų savininkų bendrijų, garažų eksploatavimo bendrijų ir sodininkų bendrijų, labdaros ir paramos fondų veiklai naudojamam nekilnojamajam turtui;

2. 0,9 procento mokestinės vertės – juridinių asmenų (neišvardintų 1 punkte) ir fizinių asmenų nekilnojamajam turtui;

3. 3 procento mokestinės vertės – fiziniams ir juridiniams asmenims priklausančiam nenaudojamam apleistam arba neprižiūrimam nekilnojamajam turtui.

Savivaldybės merė

Irutė Varzienė

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 Biržų rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2015 m. rugsėjo 10 d. buvo skelbta leidinyje „Šiaurės rytai“.

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



Angelė Jasinskienė

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

Diana Jakutytė

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

Nijolė Bieliauskienė

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

[illegible]

Panevėžio filialo direktoriaus pavaduotoja
pavarduojanti direktorių



8

Angelė Jasinskienė

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

Of course -

Diana Jakutytė

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

Amel

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 Biržų rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų:

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Biržų 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 Jakutytė

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 (VĮ Registrų centro Telšių filialas 2015 m. rugsėjo 8 d. paprašė Telšių rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų ir Telšių rajono savivaldybės administracija 2015 m. rugsėjo 23 d. raštu pateikė atsakymą) Telšių rajono savivaldybės administracija atsakymą pateikė per nustatytą terminą, tačiau pastabų neturėjo.

Finansų viceministras

Romualdas Gėgžnas

Ingrida Večerskytė, 239 0284

NE_dėl masinio vertinimo_2015 11 10

Budžetinė įstaiga
Lukiškių g. 2, LT-01512 Vilnius

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

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

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių
asmenų registre, kodas 288601650