

PATVIRTINTA

Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus

2017 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. v-334



## VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

# PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA 2017-12 -05 Nr. SVM-28

|                                            |                                                                                                |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vertinamas turtas ir jo adresas</b>     | Nekilnojamasis turtas, Panevėžio miesto savivaldybė                                            |
| <b>Vertinimo data</b>                      | 2017-08-01                                                                                     |
| <b>Ataskaitos surašymo data</b>            | 2017-01-01–2017-12-01                                                                          |
| <b>Vertinimo atvejis</b>                   | Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais<br>(privalomas turto arba verslo vertinimas) |
| <b>Vertinimo tikslas</b>                   | Vidutinės rinkos vertės nustatymas kitais teisės aktų<br>nustatytais tikslais                  |
| <b>Turtą įvertino ir ataskaitą parengė</b> | Valstybės įmonė Registrų centras<br>(įm. k. 124110246)                                         |
| <b>Turto vertintojai</b>                   | Diana Jakutytė<br>Nijolė Bieliauskienė                                                         |

Panevėžys, 2017

## TURINYS

|                                                                                                         |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ĮVADAS.....</b>                                                                                   | <b>4</b>  |
| 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 .....                                                                               | 9         |
| 1.7. ATASKAITOS SURAŠYMO DATA .....                                                                     | 9         |
| 1.8. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO VIEŠO SVARSTYMO IR DERINIMO DOKUMENTAI .....                 | 9         |
| <b>2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS.....</b> | <b>10</b> |
| 2.1. GEOGRAFINIS APIBŪDINIMAS, ADMINISTRACINIS PADALIJIMAS, DEMOGRAFINIAI IR EKONOMINIAI DUOMENYS.....  | 10        |
| 2.1.1. GYVENTOJŲ SKAIČIUS .....                                                                         | 11        |
| 2.1.2. GYVENTOJŲ MIGRACIJA .....                                                                        | 11        |
| 2.1.3. BVP IR VIDUTINĖ METINĖ INFLIACIJA .....                                                          | 12        |
| 2.1.4. ĮMONIŲ SKAIČIUS.....                                                                             | 13        |
| 2.1.5. NEDARBO LYGIS.....                                                                               | 13        |
| 2.1.6. INVESTICIJOS.....                                                                                | 14        |
| 2.1.7. STATYBOS LEIDIMAI.....                                                                           | 15        |
| 2.2. STATINIŲ STATISTINIAI DUOMENYS .....                                                               | 17        |
| 2.3. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS STATISTINIAI DUOMENYS.....                                              | 20        |
| <b>3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS.....</b>                                          | <b>22</b> |
| 3.1. VERTINIMO METODAI IR JŲ TAIKYMAS VIDUTINEI RINKOS VERTEI NUSTATYTI .....                           | 22        |
| 3.2. MASINIAM VERTINIMUI PANAUDOTOS DUOMENŲ BAZĖS IR PROGRAMOS.....                                     | 24        |
| 3.3. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMO BENDROS TAISYKLĖS .....                                                 | 24        |
| 3.4. STATISTINIŲ RODIKLIŲ APIBŪDINIMAS .....                                                            | 27        |
| <b>4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU .....</b>                                | <b>29</b> |
| 4.1. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS TAIKANT LYGINAMĄJĮ METODĄ.....                                         | 29        |
| 4.2. PRADINIŲ RINKOS DUOMENŲ STATISTINIAI RODIKLIAI.....                                                | 29        |
| 4.3. LAIKO PATAISA .....                                                                                | 30        |
| 4.4. VIETOS ĮTAKOS ĮVERTINIMAS.....                                                                     | 31        |
| 4.4.1. VERČIŲ ZONŲ ŽEMĖLAPIO SUDARYMAS.....                                                             | 31        |
| 4.4.2. TRUMPAS ZONŲ SUSKIRSTYMO PRAKTINIS PAAIŠKINIMAS.....                                             | 32        |
| 4.5. STATYBOS IR REKONSTRUKCIJOS METŲ ĮTAKA.....                                                        | 34        |
| 4.6. RINKOS MODELIAVIMAS.....                                                                           | 34        |
| 4.7. EKSPERTINIS VERTINIMAS.....                                                                        | 34        |
| 4.8. MODELIŲ, SUDARYTŲ LYGINAMUOJU METODU, PATIKRA.....                                                 | 34        |
| <b>5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU .....</b>                                     | <b>36</b> |
| 5.1. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS TAIKANT PAJAMŲ METODĄ.....                                             | 36        |
| 5.2. PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTĘ, SUDARYMAS .....                             | 37        |
| 5.2.1. PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS NUOMOS DUOMENŲ STATISTINIAI RODIKLIAI.....                         | 37        |
| 5.2.2. RINKOS DUOMENŲ PATIKRA .....                                                                     | 37        |
| 5.2.3. PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTĘ, SPECIFIKACIJA .....                       | 38        |
| 5.2.4. PAGALBINIO MODELIO, NUSTATANČIO VIDUTINĘ NUOMOS VERTĘ, PATIKRA .....                             | 38        |
| 5.3. VERTINAMO NEKILNOJAMOJO TURTO GRYNŲJŲ PAJAMŲ NUSTATYMAS.....                                       | 39        |
| 5.4. KAPITALIZAVIMO NORMOS NUSTATYMAS.....                                                              | 40        |

|                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.5. ŽEMĖS VERTĖS ĮTAKOS KOEFICIENTAS .....                                                                               | 42        |
| <b>6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ .....</b>                                                                      | <b>45</b> |
| <b>7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS .....</b>                                                | <b>47</b> |
| 7.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINEI RINKOS VERTEI APSKAIČIUOTI BŪTINI DUOMENYS.....                                        | 47        |
| 7.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMAS .....                     | 48        |
| 7.2.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMO VEIKSMŲ EILIŠKUMAS ..... | 48        |
| 7.2.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS LYGINAMUOJU METODU, APSKAIČIAVIMO PAVYZDYS 49              |           |
| 7.3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMAS .....                          | 51        |
| 7.3.1. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMO VEIKSMŲ EILIŠKUMAS .....      | 51        |
| 7.3.2. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS, NUSTATYTOS PAJAMŲ METODU, APSKAIČIAVIMO PAVYZDYS 52                   |           |
| 7.4. APSKAIČIUOTOS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APVALINIMO TVARKA .....                                                        | 54        |
| <b>8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS .....</b>                                                                                    | <b>56</b> |
| <b>9. LITERATŪROS SĄRAŠAS .....</b>                                                                                       | <b>57</b> |
| <b>PRIEDAI .....</b>                                                                                                      | <b>59</b> |
| <b>1. PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMAS DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFO NUSTATYMO .....</b>        | <b>60</b> |
| <b>2. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA .....</b>                    | <b>61</b> |
| <b>3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE REGISTRAVIMO ŽURNALAS .....</b>        | <b>62</b> |
| <b>4. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA .....</b>                         | <b>63</b> |

## 1. ĮVADAS

### 1.1. Masinio vertinimo samprata

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukaupytų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 9 d.). Masinis vertinimas, kurio rezultatas – vertės apskaičiavimo modelis (formulė), imituojantis paklausos ir pasiūlos faktorių veikimą didelėje teritorijoje, leidžia per santykinai 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 masinį vertinimą, nustatant nekilnojamojo turto (statinių) mokestines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras atlieka vykdydamas teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių vidutines rinkos vertes, taip pat naujai įregistruotų statinių mokestines vertes masinio vertinimo būdu ir parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2016 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1R-305 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2017–2019 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2017–2019 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).

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 anksčiau nurodytuose teisės aktuose.

### 1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 4 straipsnį atliekamas įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyto atveju (privalomas turto vertinimas).

Nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas, skirtas nekilnojamojo turto mokestinėms vertėms nustatyti, atliekamas ne rečiau kaip kas 5 metus:

1. 2005 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2006 m. sausio 1 d. penkerius metus (2006, 2007, 2008, 2009, 2010 m.);
2. 2010 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2011 m. sausio 1 d. penkerius metus (2011, 2012, 2013, 2014, 2015 m.);

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

Kitoms valstybės reikmėms nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet. Šis, tryliktasis, nekilnojamojo turto masinis vertinimas yra skirtas nekilnojamojo turto, įregistruoto Nekilnojamojo turto registre, vidutinėms rinkos vertėms nustatyti, kurios naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

1. nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiuoti;
2. savivaldybių sprendimams dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo priimti;
3. paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti, turto dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;

4. notaro paslaugų įkainiams už turto perleidimo sandorių tvirtinimą apskaičiuoti, turto deklaravimui, turto registravimo Nekilnojamojo turto registre įkainiams apskaičiuoti ir kitais atvejais.

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

įsakymu Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

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

Panevėžio miestas savivaldybės teritorijos nekilnojamasis turtas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

### **1.4. Užsakovas**

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

### **1.5. Vertintojas**

Vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras, 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. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą“ Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą, eilės Nr. 133. Įmonės turto ir verslo vertintojų profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje; turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 042563/VPS-26, galioja nuo 2017 m. vasario 17 d. iki 2018 m. vasario 16 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 042562/VPS-25, galioja nuo 2017 m. vasario 17 d. iki 2018 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė valstybės įmonės Registrų centro turto vertintojai:

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

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo darbus organizavo ir kontrolę vykdė šie 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);

Asta Paškevičienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

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

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

Daiwa Wolyniec, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei;

Rūta Kliunkienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000103);

Dovilė Gaubaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė-juriskonsultė.

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

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

### 1.1 lentelė. Registrų centro atliktų nekilnojamojo turto masinių vertinimų ataskaitų sąrašas

| Eil. Nr. | Masinio vertinimo ataskaita                                                           | Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas                                                                                                                                                                               | Vertinimo data | Įsigaliojo nuo |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1.       | Panevėžio m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita | Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“     | 2005-06-01     | 2006-01-01     |
| 2.       | Panevėžio m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita | Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“ | 2006-06-01     | 2007-02-01     |
| 3.       | Panevėžio m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita | Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“ | 2007-06-01     | 2008-05-01     |
| 4.       | Panevėžio m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita | Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“  | 2008-06-01     | 2009-02-01     |
| 5.       | Panevėžio m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita | Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2009 metų dokumentų tvirtinimo“              | 2009-06-01     | 2010-01-01     |

| Eil. Nr. | Masinio vertinimo ataskaita                                                           | Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas                                                                                                                                                                                               | Vertinimo data | Įsigaliojo nuo |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 6.       | Panevėžio m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita | Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“                     | 2010-08-01     | 2011-01-01     |
| 7.       | Panevėžio m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita | Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2011 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2012 m. sausio 1 d.“   | 2011-08-01     | 2012-01-01     |
| 8.       | Panevėžio m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita | Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2012 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2013 m. sausio 1 d.“   | 2012-08-01     | 2013-01-01     |
| 9.       | Panevėžio m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita | Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2013 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2014 m. sausio 1 d.“   | 2013-08-01     | 2014-01-01     |
| 10.      | Panevėžio m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita | Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2014 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2015 metų sausio 1 d.“ | 2014-08-01     | 2015-01-01     |
| 11.      | Panevėžio m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita | Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“                     | 2015-08-01     | 2016-01-01     |
| 12.      | Panevėžio m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita | Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. v-389 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2016 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2017 m. sausio 1 d.“   | 2016-08-01     | 2017-01-01     |

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

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

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

#### **1.6. Vertinimo data**

2017 m. rugpjūčio 1 d.

#### **1.7. Ataskaitos surašymo data**

2017 m. sausio 1 d.–2017 m. gruodžio 1 d.

#### **1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai**

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

## 2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS PANEVŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

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

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



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

Panevėžys – penktas pagal dydį Lietuvos miestas, įsikūręs šiaurės Lietuvoje, Vidurio Lietuvos žemumoje. Panevėžys – augantis, besiplečiantis miestas, turintis įtakos regiono plėtrai. Miestas išsidėstęs patogioje geografinėje padėtyje, čia susikerta svarbiausios Lietuvos automagistralės, praeina tarptautinė Via Baltica magistralė, miestą kerta geležinkelis ir turizmo reikmėms naudojamas siaurasis geležinkelis. Via Baltica automagistralė jungia Panevėžį su dvejomis Baltijos jūros regiono valstybių sostinėmis – Vilniumi (Lietuva) ir Ryga (Latvija). Nuo Panevėžio miesto iki tarptautinio Baltijos jūros uosto Klaipėdoje – 240 km, o iki Rygos uosto – tik 150 km, iki artimiausio tarptautinio oro uosto Šiauliuose tik 80 km.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

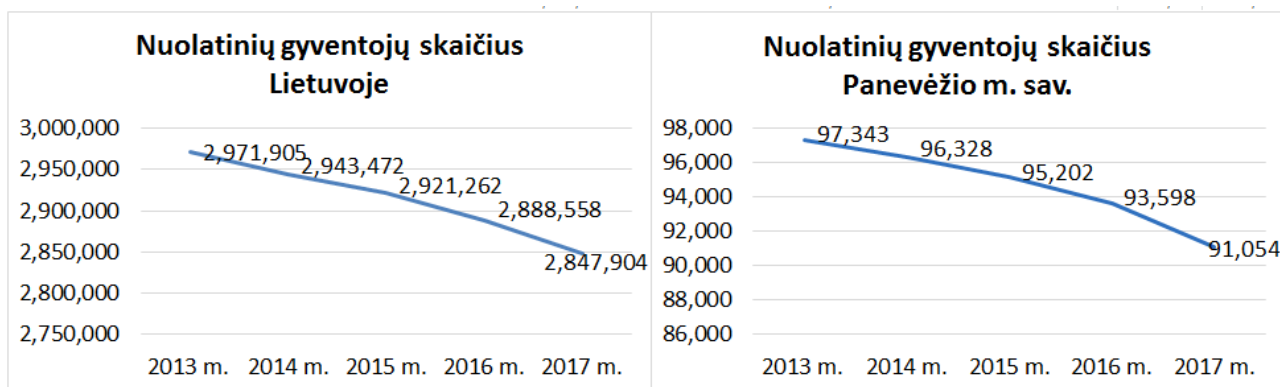
<sup>2</sup> Panevėžio m. plėtros 2014-2020 m. strateginis planas. *Panevėžio m. savivaldybė* [interaktyvus]. Panevėžys, 2013. [žiūrėta 2016-08-03]. Prieiga per internetą:

Lietuvos statistikos departamento duomenimis Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos plotas 5,0 tūkst. ha, t. y. 0,63 % Panevėžio apskrities teritorijos.<sup>3</sup>

### 2.1.1. Gyventojų skaičius

Gyventojų skaičius Lietuvoje nuolatos mažėja. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2017 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 847 tūkst. nuolatinių gyventojų. Nuo 2013-01-01 nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 124 tūkst. Vien per 2016 metus gyventojų skaičius sumažėjo per 40,7 tūkst. gyventojų – tai net 24,31 proc. daugiau nei per 2015 metais, kai šalis neteko per 32,7 tūkst. gyventojų. Kaip ir ankstesniais metais, 2016 metais pagrindinė gyventojų skaičiaus mažėjimo priežastis – emigracija. Neigiama neto tarptautinė migracija (30,2 tūkst. daugiau žmonių emigravo negu imigravo) sudarė 74,2 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigiama natūrali gyventojų kaita (mirė 10,5 tūkst. žmonių daugiau negu gimė kūdikių) – 25,8 proc.

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis 2017 m. pradžioje 67,08 proc. gyventojų gyveno miestuose, 32,92 proc. – kaime. Darbingo amžiaus gyventojų skaičius 2016 m. pradžioje sudarė 1 790 344 arba 61,98 proc. visų Lietuvos gyventojų.



**2.2 pav.** Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje<sup>4</sup>

Panevėžio miesto savivaldybėje 2017 metų pradžioje gyveno 91 054 gyventojai, tai yra 2 544 gyventojais (2,72 proc.) mažiau nei 2016 m. Savivaldybėje kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Čia per pastaruosius ketverius metus (2013–2016) sumažėjo 3 745 gyventojais (3,85 proc.).

Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis 2017 m. visi savivaldybės gyventojai gyvena mieste – 91 054 (100,0 proc.).

### 2.1.2. Gyventojų migracija

Lietuvoje tarptautinės emigracijos rodiklis tūkstančiui gyventojų 2015 m. buvo didžiausias Europos Sąjungoje.<sup>5</sup> 2016 metais tarptautinės migracijos rodikliai ir toliau blogėja, praėjusiais metais iš šalies emigravo 50 333 gyventojai, t. y. 13 proc. daugiau nei 2015 metais, imigravo

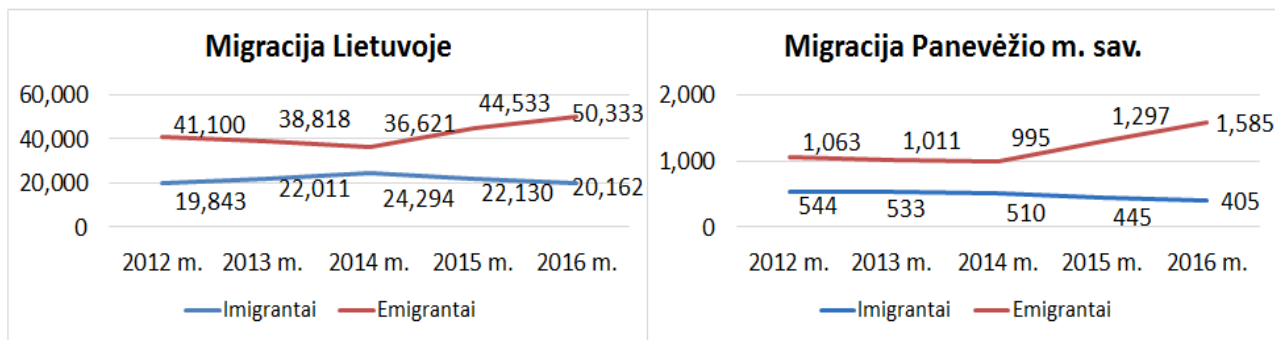
<http://www.panevezys.lt/lt/veikla/planavimo-dokumentai-1889/miesto-pletros-strateginis-planas.html>

<sup>3</sup> Teritorija (žemės plotas) metų pradžioje. *Oficialus statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2016 [žiūrėta 2016-08-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=5ccd20b4-6f90-493a-83d5-7d9f06cc2dfa>

<sup>4</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>5</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Lietuvos gyventojų tarptautinė migracija 2015. Vilnius, 2016. Prieiga per internetą: <https://www.osp.stat.gov.lt> [žiūrėta 2017-06-03].

20 162 asmenys, t. y. 8,9 proc. mažiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2012–2016) Lietuva neteko beveik 103 tūkst. nuolatinių gyventojų.

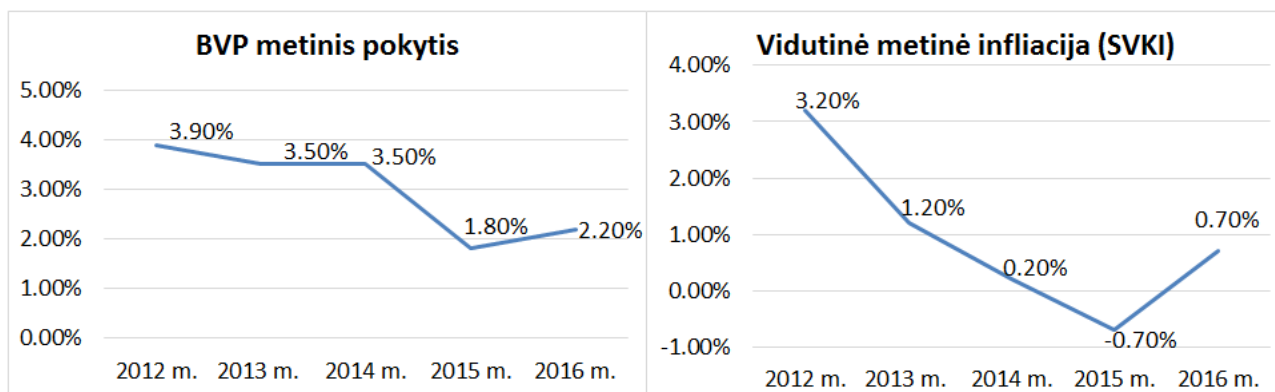


**2.3 pav.** Tarptautinė gyventojų migracija<sup>6</sup>

Panevėžio miesto savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2012–2016 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2016 m. šis rodiklis netgi pablogėjo, iš savivaldybės emigravo 1585 asmenys. Tai yra didžiausias emigracijos rodiklis savivaldybėje per paskutinius penkerius metus.

### 2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Besitęsiantis neapibrėžtumas dėl tarptautinės ekonominės ir politinės aplinkos pokyčių (2016 m. birželio mėnesį referendumu Jungtinė Karalystė nusprendė ištotti iš Europos Sąjungos, 2016 m. lapkritį JAV prezidentu išrinktas Donaldas Trampas) didesnio poveikio Lietuvos ekonomikai nepadarė. Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2016 metais nuosaikiai didėjo ir siekė 2,2 proc. augimą per metus, t. y. buvo 4 procentiniais punktais didesnis nei 2015 metais. Didėjantis vidutinis darbo užmokestis Lietuvoje, mažėjantis nedarbo lygis skatino vidaus vartojimą, nors statybos sektoriuje ir žemės ūkyje sukurtų produktų gamybos apimtys mažėjo.



**2.4 pav.** BVP ir vidutinė metinė infliacija<sup>7</sup>

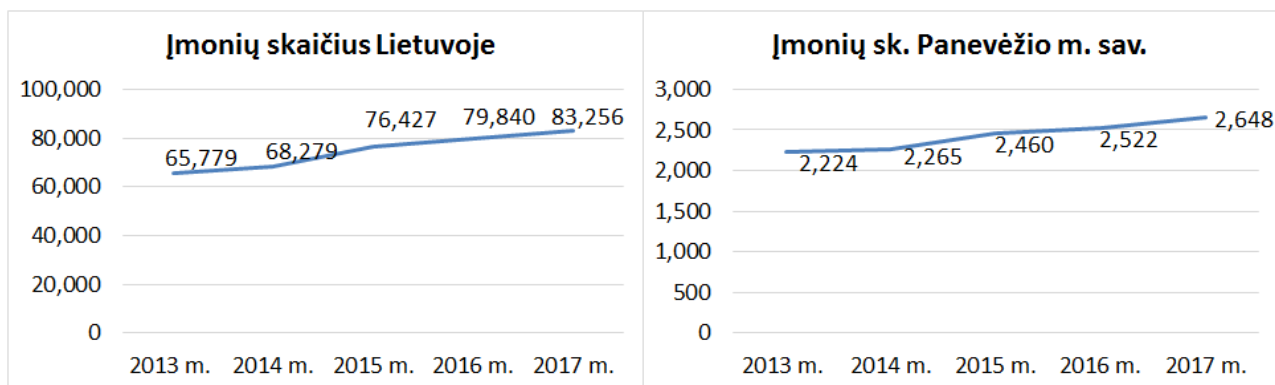
Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija 2016 metais sudarė 0,7 proc. Infliacijos teigiamam pokyčiui (lyginant su 2015 m. kai infliacija buvo neigiama ir siekė -0,7 proc.) įtakos turėjo naftos kainų didėjimas, taip pat didėjo alkoholinių gėrimų ir tabako gaminių, įvairių paslaugų kainos. Kainų augimo spartėjimas buvo ypač ryškus 2016 metų pabaigoje, todėl tikimasi, kad infliacija ir toliau didės.

<sup>6</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>7</sup> *Ibid.*

#### 2.1.4. Įmonių skaičius

Įmonių skaičius Lietuvoje nuosekliai didėja. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2017 m. pradžioje buvo 83 256 veikiančios įmonės, t. y. 4,28 proc. daugiau nei 2016 metų pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (64,0 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,9 proc., Kaune – 13,8 proc., Klaipėdoje – 6,6 proc., Šiauliuose – 3,6 proc., Panevėžyje – 3,2 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės (80,4 proc.), individualiosios įmonės (13,8 proc.) ir mažosios bendrijos (4,0 proc.), kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje<sup>8</sup>

Įmonių skaičius Panevėžio miesto savivaldybėje kaip ir Lietuvoje kas metus didėja. Didžiausias įmonių skaičiaus padidėjimas buvo užfiksuotas 2015 m. pradžioje, ir buvo lygus 8,6 proc. 2017 m. pradžioje buvo įregistruota 126 įmonėmis daugiau, t. y. padidėjimas siekė 5,0 proc. ir viso įregistruotos 2 648 įmonės. Čia vyrauja mažos įmonės, iki 4 darbuotojų, kurių buvo 1 595. Taip pat yra trys įmonės, kuriose darbuotojų skaičius daugiau nei 500.

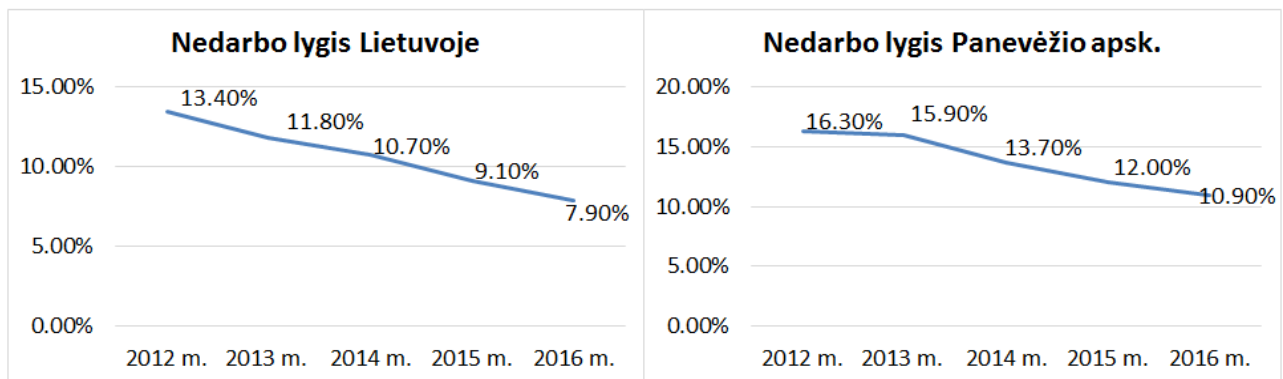
#### 2.1.5. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis nedarbo lygis 2012–2016 m. laikotarpiu sumažėjo 5,5 procentiniais punktais – nuo 13,4 proc. 2012 metais iki 7,9 proc. 2016 metais. Mieste 2016 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,9 proc., kaimiškoje teritorijoje gerokai didesnis – 12,4 proc.

Lietuvos darbo birža nurodo, kad registruotų bedarbių skaičius 2017-01-01 sudarė 152 tūkst. (10,6 tūkst. arba 6,5 proc. mažiau nei prieš metus). Išlaugęs darbo jėgos aktyvumas sumažino neigiamą demografinių veiksnių poveikį. Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 48 iš 60 šalies savivaldybių, devyniose augo, trijose – nepakito. Teritorinius skirtumus daugiausia nulėmė investicijų pasiskirstymas, veikiančių ūkio subjektų skaičius. Ilgalaikių bedarbių dalis tarp visų bedarbių per metus sudarė 25,7 proc. (tokių bedarbių metų pabaigoje buvo registruota 39,1 tūkst.).<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>9</sup> Lietuvos darbo birža prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos. 2016 metų veiklos ataskaita. Prieiga per internetą: <http://www.ldb.lt>.

2.6 pav. Nedarbo lygis<sup>10</sup>

Panevėžio apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims Nedarbo lygis apskrityje per metus sumažėjo 1,10 procentinio punkto nuo 12,0 proc. 2015 metais iki 10,9 proc. 2016 metais. Panevėžio mieste 2016 m. buvo registruota 4,3 tūkst. bedarbių, tai sudaro 7,4 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Panevėžio apskrityje šis rodiklis siekia 9,2 proc.).

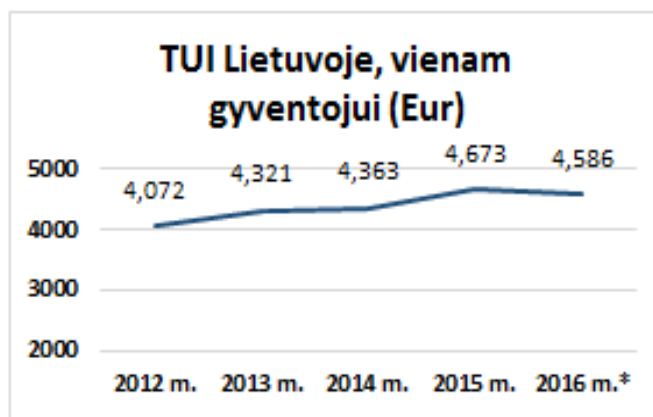
2016 metais Panevėžio apskrityje buvo 102,3 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (57,4 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 23,0 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 11,7 proc., statyboje – 7,9 proc.

### 2.1.6. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2016 m. pabaigoje siekė 13,066 mlrd. Eur, t. y. 3,2 % mažiau nei prieš metus (2015 m. pabaigoje TUI sudarė 13,497 mlrd. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI buvo 4 586 Eur arba 1,86 proc. mažesnės nei prieš metus. 2016 metais (kaip ir 2015 metais) pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos išlieka tos pačios – Švedija (investuota 2496,73 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 1585,68 mln. Eur), Vokietija (investuota 1315,42 mln. Eur), Lenkija (investuota 957,82 mln. Eur), Norvegija (investuota 919,18 mln. Eur), Estija (investuota 696,41 mln. Eur).

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2015 m. duomenimis daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (11830 Eur), Klaipėdos (3732 Eur), Kauno (2612 Eur), Telšių (1867 Eur) apskrityse.

<sup>10</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.



**2.7 pav.** Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje<sup>11</sup>

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2016 metų duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2015 m. duomenimis Panevėžio miesto savivaldybėje TUI sudarė 2 614 Eur vienam gyventojui, tai yra 6,87 proc. daugiau nei 2014 m., kai TUI vienam miesto gyventojui buvo 2 446 Eur. Tačiau miestui 2015 metais tekusios TUI vienam gyventojui vis tiek gerokai atsiliko nuo šalies vidurkio (4 673 Eur).

Panevėžio mieste, pagal 2017 m. duomenis, didžiausios šalys investuotojos – Danija (investuota 92,33 mln. Eur), Vokietija (investuota 23,25 mln. Eur), Norvegija (investuota 24,63 mln. Eur), Suomija (investuota 24,70 mln. Eur), Estija (investuota 24,96 mln. Eur), Latvija (investuota 14,19 mln. Eur), Prancūzija (investuota 42,36 mln. Eur), Šveicarija (investuota 40,33 mln. Eur).<sup>12</sup>

Panevėžio valdžia investuotojų atėjimą glaudžiai sieja su laisvąja ekonomine zona (LEZ). Kurį laiką pati valdžiusi šį pramonės parką, neseniai savivaldybė pasirašė sutartį su „Ogmios“ grupe, ir ši tapo LEZ operatoriumi. Panevėžio LEZ bendras plotas – 47 hektarai, naudingasis plotas plyno lauko investicijoms – 35 hektarai. Čia yra suformuoti aštuoni 0,3–12 hektarų ploto sklypai su visa infrastruktūra: asfaltuotu privažiuoju, vandentiekio ir kanalizacija, elektros linija, vidaus keliais, apšvietimu bei dujotiekio.<sup>13</sup>

### 2.1.7. Statybos leidimai

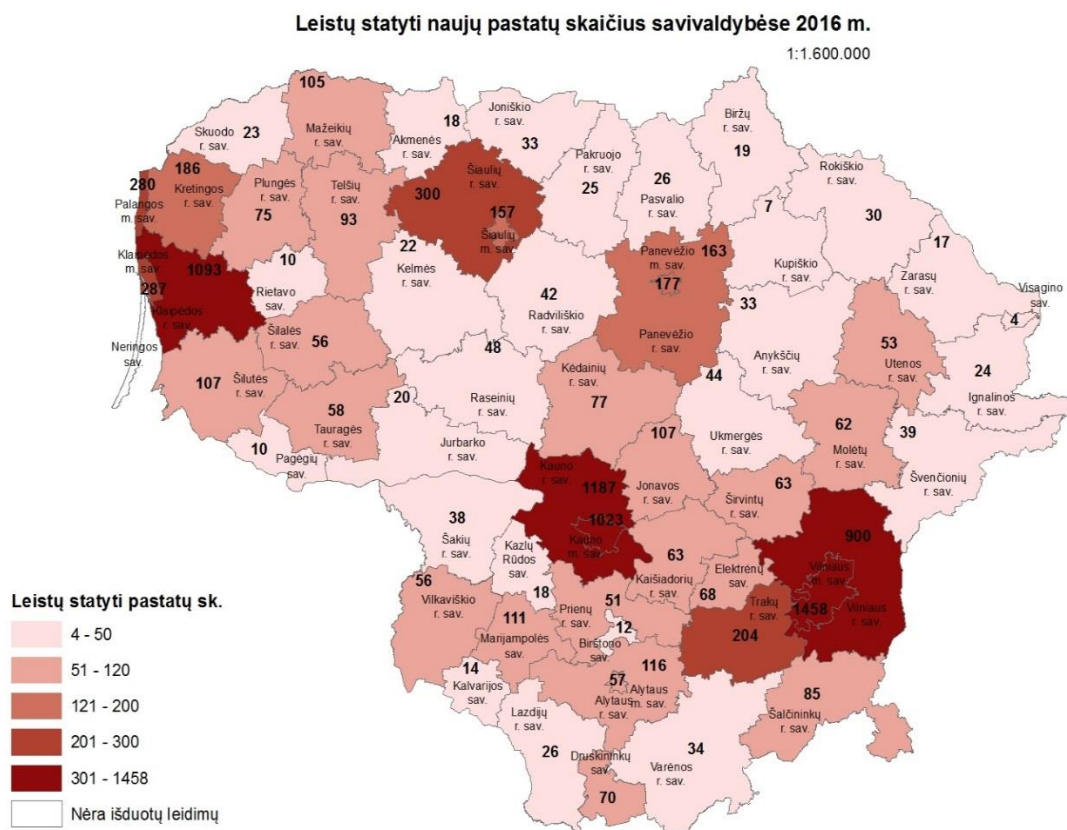
Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2016 m. iš viso šalyje buvo išduoti 9584 statybos leidimai naujiems pastatams statyti, iš jų 8458 statybos leidimai naujiems gyvenamiesiems pastatams ir 1126 negyvenamiesiems pastatams. Daugiausia pastatų leista statyti didžiuosiuose Lietuvos miestuose ir priemiesčių rajonuose ( žr. 2.8 pav.).

<sup>11</sup> *Ibid.*

\* Išankstiniai 2016 m. duomenys

<sup>12</sup> Ekonomika ir verslas. *Panevėžio m. savivaldybė* [interaktyvus]. Panevėžys, 2017. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://www.panevezys.lt/lt/verslininkams/ekonomika-ir-verslas.html>

<sup>13</sup> *Ibid.*



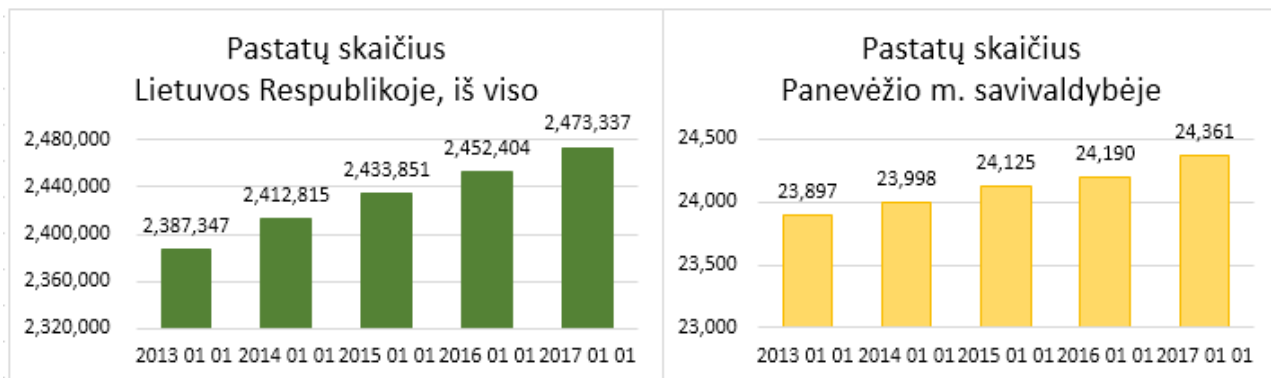
**2.8 pav.** Leistų statyti naujų pastatų skaičius<sup>14</sup>

Panevėžio mieste 2016 m. iš viso leista statyti 177 naujus pastatus, iš jų 146 gyvenamuosius ir 31 negyvenamąjį pastatą.

<sup>14</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

## 2.2. Statinių statistiniai duomenys

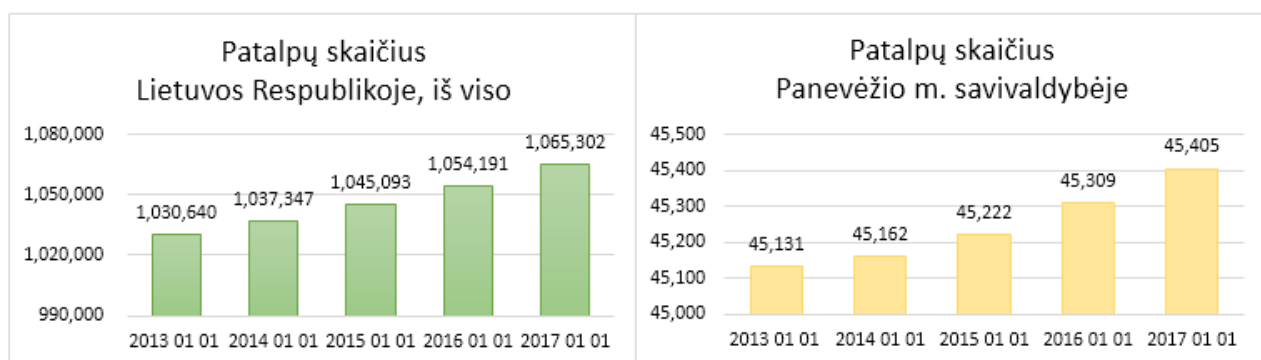
Registrų centro duomenimis, per paskutinius penkerius metus Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2017 metų pradžioje buvo įregistruota 2 473 337 pastatai, tai yra 20 933 pastatais (0,85 proc.) daugiau nei 2016-01-01. Pastebima, kad 2014, 2015 metų pradžios duomenimis pastatų per metus buvo įregistruota daugiau – atitinkamai 25 468, 21 036 pastatai per metus. Per pastaruosius penkerius metus mažiausias metinis pokytis – 18 553 pastatai fiksuojamas 2016 metų pradžioje.



**2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika<sup>15</sup>**

Nekilnojamojo turto registro duomenimis 2017-01-01 Panevėžio miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 24 361 pastatas, tai yra 171 pastatu (0,71 proc.) daugiau nei 2016-01-01. Per paskutinius penkerius metus įregistruotų pastatų skaičius didėja vidutiniškai apie 116 pastatų per metus: 2013 metų pradžioje – 101 pastatu daugiau nei prieš metus, 2014 – 127 pastatais, 2015 – 65 pastatais, 2016 – 171 pastatu.

Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičiaus dinamika pateikta 2.10 pav. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2017 metų pradžioje buvo įregistruotos 1 065 302 patalpos. Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2013 metų pradžioje – 6 524, 2014 m. – 6 707, 2015 m. – 7 746, 2016 m. – 9 098 patalpomis per metus. 2017 metais įregistruota 11 111 patalpa (1,04 proc.) daugiau nei 2016 metų pradžioje, tai yra didžiausias metinis pokytis per paskutinius penkerius metus.



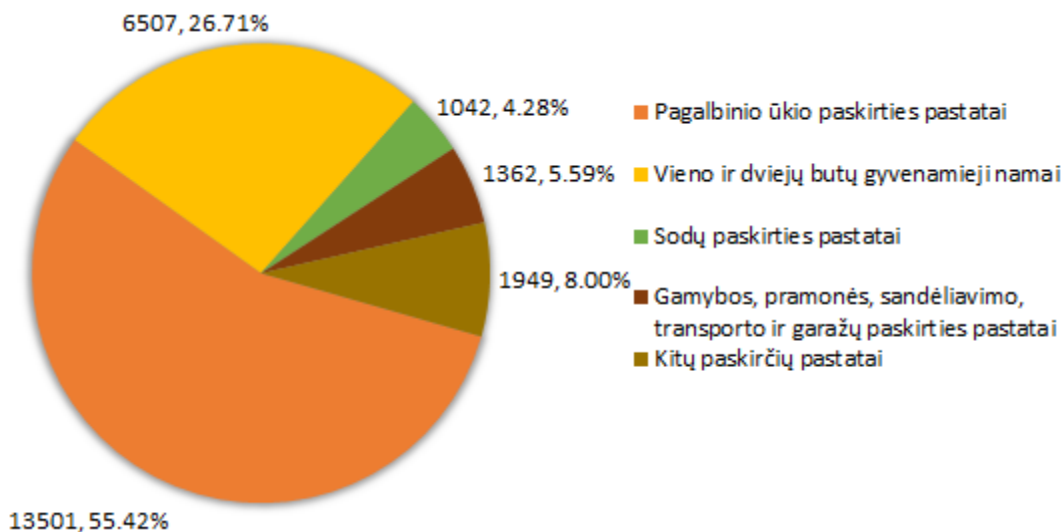
**2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika<sup>16</sup>**

Panevėžio miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2017-01-01 įregistruotos 45 405 patalpos, tai yra 96 patalpomis arba 0,21 proc. daugiau nei prieš metus. Įregistruotų patalpų

<sup>15</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013–2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2013–2017.

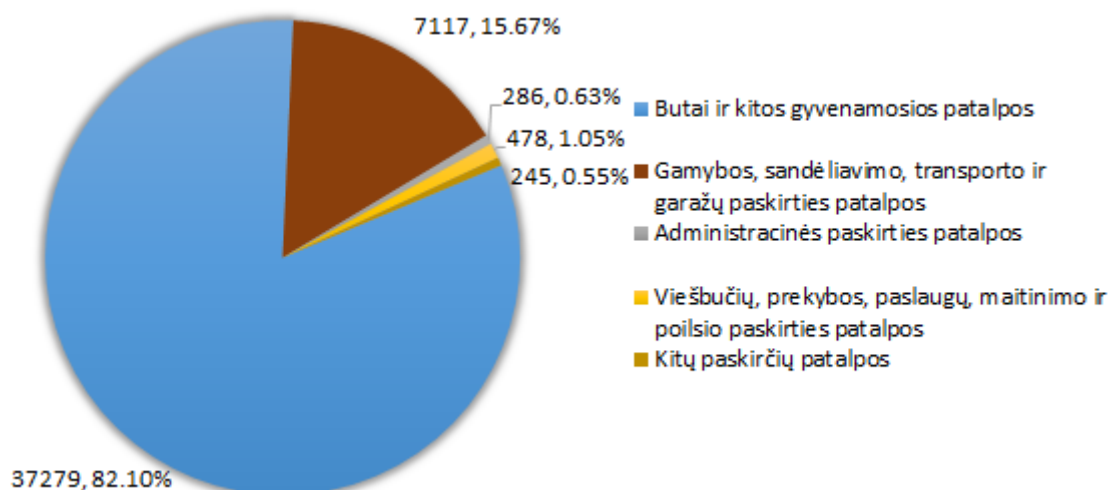
<sup>16</sup> *Ibid.*

skaičius savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus didėja, bet nežymiai – vidutiniškai 0,15 proc. kasmet.



**2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Panevėžio m. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2017 m. sausio 1 d.<sup>17</sup>**

Panevėžio miesto savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 13 501 (tai sudaro 55,42 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), vieno ir dviejų butų gyvenamieji namų – 6 507 (26,71 proc.), sodų paskirties pastatų – 1 042 (4,28 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 1 362 (5,59 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 8,0 proc., iš jų: žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 23 (0,09 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 212 (0,87 proc.), trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamųjų namų – 870 (3,58 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 339 (1,39 proc.), administracinės paskirties pastatų – 273 (1,12 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatai – 136 (0,56 proc.), gyvenamieji namai įvairioms socialinėms grupėms – 61 (0,25 proc.), gydymo paskirties pastatai – 35 (0,14 proc.).

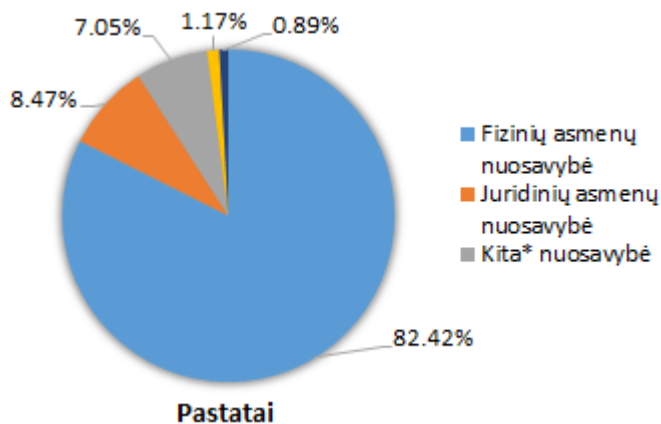


**2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Panevėžio m. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2017 m. sausio 1 d.<sup>18</sup>**

<sup>17</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2017.

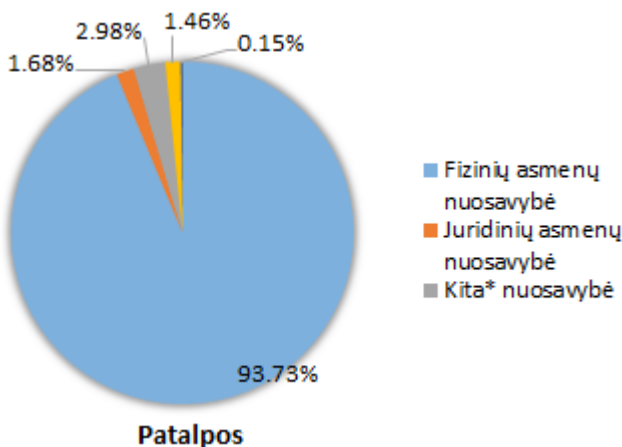
<sup>18</sup> *Ibid.*

Panevėžio miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registro 2017 m. sausio 1 d. duomenimis pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų: butų (34 830) ir kitos gyvenamosios patalpos (2 449) sudaro 82,10 proc. visų įregistruotų patalpų, gyvenamosios patalpos įvairioms socialinėms grupėms (52) tik 0,11 proc. Negyvenamųjų patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 7 117 (15,67 proc.), administracinės paskirties patalpų – 286 (0,63 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 478 (1,05 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Nedidelę dalį sudaro specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 72 (0,17 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 19 (0,04 proc.), gydymo paskirties patalpos – 69 (0,15 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpos – 33 (0,07 proc.).



**2.13 pav. Pastatų Panevėžio miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2017 m. sausio 1 d.<sup>19</sup>**

Pastatų pasiskirstymas Panevėžio miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2017 m. sausio 1 d. buvo toks: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 20 079 arba 82,42 proc. visų įregistruotų (24 361) pastatų; juridiniams asmenims – 2 063 pastatai (8,47 proc.), valstybės nuosavybė – 216 pastatų (0,89 proc.), savivaldybių nuosavybė – 286 pastatai (1,17 proc.), kita nuosavybė – 1 717 pastatų (7,05 proc. visų įregistruotų pastatų).



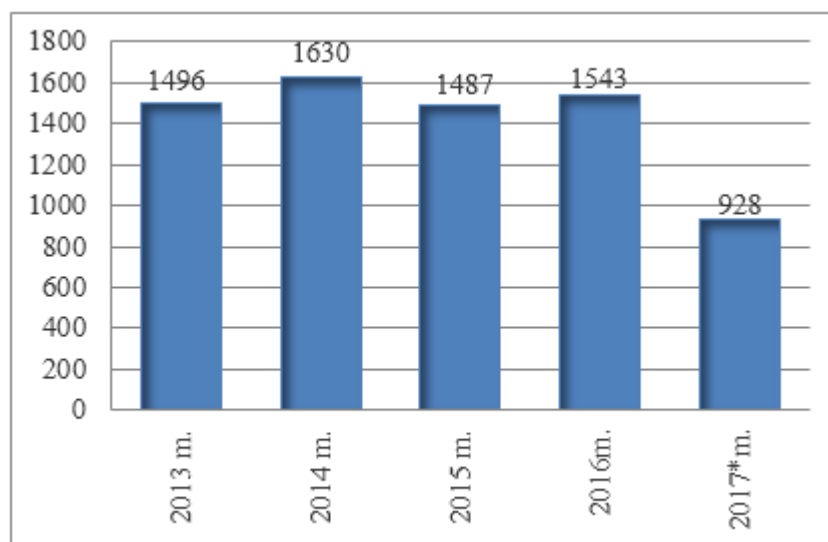
**2.14 pav. Patalpų Panevėžio miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2017 m. sausio 1 d.<sup>20</sup>**

<sup>19</sup> Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2017. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d.

<sup>20</sup> *Ibid.*

Patalpos Panevėžio miesto savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į juos pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 42 558 patalpos (93,73 proc.), juridiniams asmenims – 762 patalpos (1,68 proc.), valstybės nuosavybė – 69 patalpos (0,15 proc.), savivaldybių nuosavybė – 665 patalpos (1,46 proc.), likusią dalį – 1 351 patalpa (2,98 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (45 405) savivaldybėje) sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

### 2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2013–2017\* m. Panevėžio miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius\*\*<sup>21</sup>

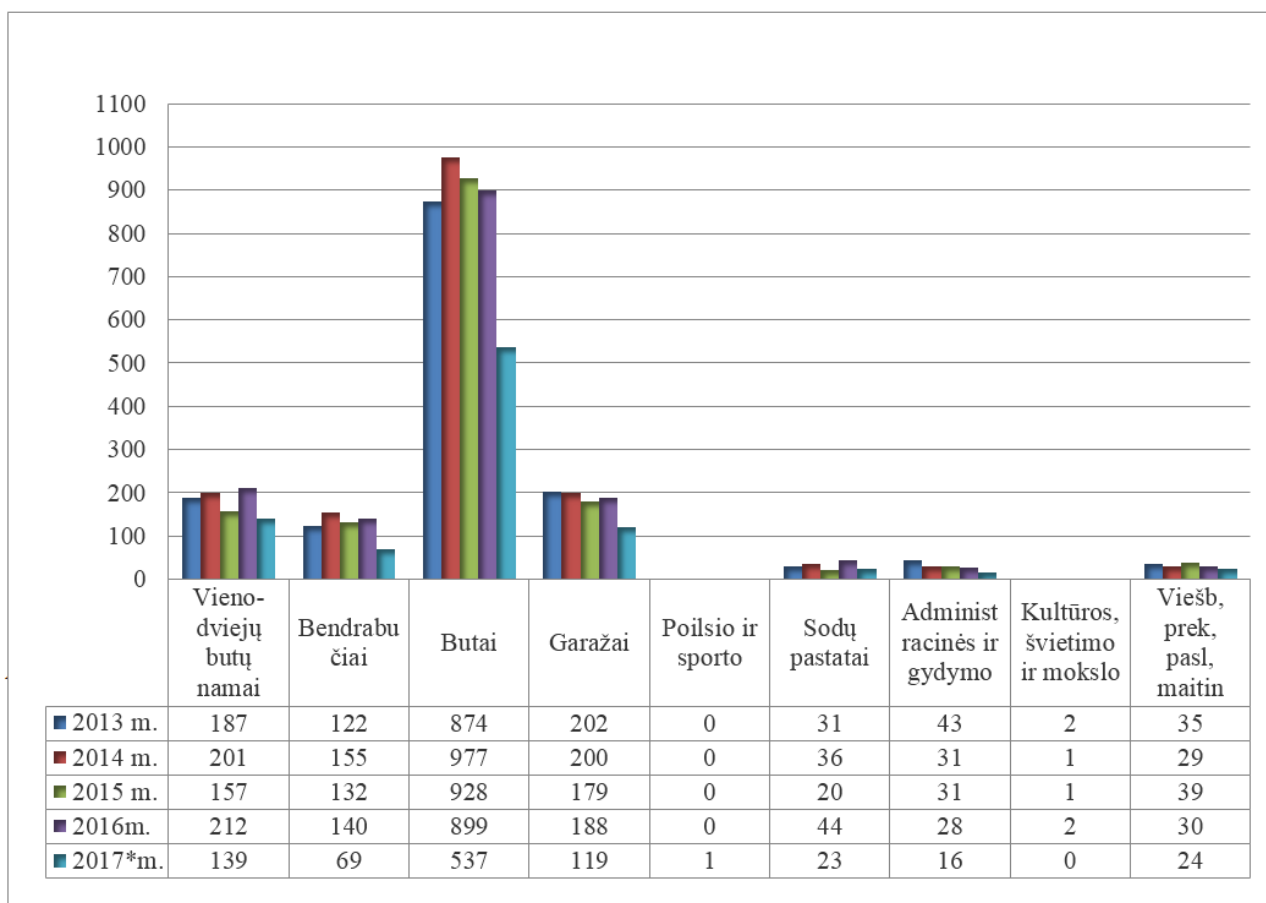
Panevėžio miesto savivaldybėje per analizuojamą 2013–2017\* metų laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2014 metais, mažiausiai – 2015 m. 2016 metais perleista 3,8 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2015 metais. 2017 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

\* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė. Taip pat pastatai, kuriems nuosavybės teisės neįregistruotos.

\* Sandoriai įvykę 2017 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

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

<sup>21</sup> VĮ Registrų centras. Vilnius, 2017. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.



**2.16 pav. 2013–2017\* m. Panevėžio miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius\*\* pagal paskirties grupes<sup>22</sup>**

Panevėžio miesto savivaldybėje 2013–2017\* metų laikotarpių pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleista 7 084 nekilnojamojo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami vieno–dviejų butų namai, sodų pastatai, garažai ir butai.

2016 m. daugiausia parduota vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų – 212, tai yra 35,0 proc. daugiau nei 2015 m., kai buvo perleisti 157 namai. Pirkimo–pardavimo sandoriais perleistų butų skaičius 2016 m. – 899, 3,13 proc. mažiau nei 2015 metais, tačiau tai yra 7,98 proc. mažiau nei 2014 m., kai buvo perleista 977 butai. Panevėžio mieste aktyvi yra garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2016 m. perleisti 188 garažų paskirties pastatai, 2015 m. – 179, 2014 m. – 200 pastatai. 2016 m. perleista 140 bendrabučių paskirties objektų, 188 garažų paskirties objektai.

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo, švietimo ir kultūros poilsio ir sporto bei sodų nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 6,74 proc. visų 2016 m. savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

\* Sandoriai įvykę 2017 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

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

<sup>22</sup> VĮ Registrų centras. Vilnius, 2017. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

### 3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

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

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).

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą vertingumo požiūriu) nekilnojamas turtas masiniam vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirties grupes. Paskirties grupės ir taikomi vertinimo metodai nurodyti 3.1 lentelėje. Tačiau nesant arba trūkstant Registrų centro nekilnojamojo turto duomenų bazei reikiamų kadastro rodiklių (ploto, sienų medžiagos ir pan.) nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

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

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

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

$$RV = PK + PV,$$

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 iš visų pajamų, susijusių su turto naudojimu, atėmus visas su turto naudojimu susijusias išlaidas. Objekto vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$OV = GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

Kapitalizavimo norma priimama atsižvelgus į pastatų (patalpų) panaudojimo galimybes ir kitus faktorius, turinčius įtakos pastato ilgalaikiam ekonomiškam naudojimui. Kapitalizavimo normos dydis gali būti nustatomas keliais būdais. Paprasčiausias ir tiksliausias iš jų yra kapitalizavimo normos dydžio nustatymas remiantis rinkos duomenimis – 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.

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktuose nurodytas nekilnojamas turtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nustatyta tvarka.

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 ir verčių zonos, kurias nustato valstybės įmonė Registrų centras.

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubaturą, kvadratūrą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 m<sup>3</sup> (1 m<sup>2</sup> ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.

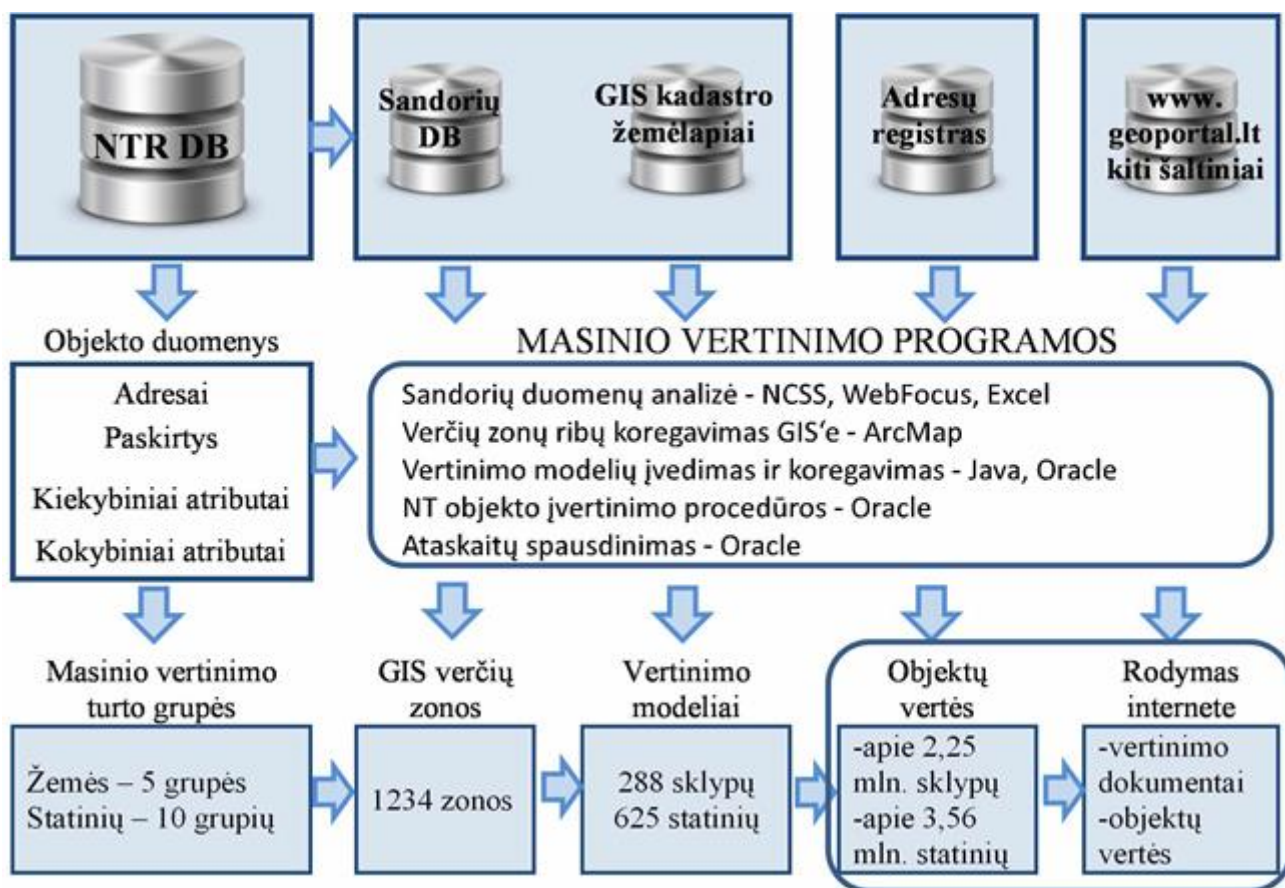
2. Nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto eksploataavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių III skyriuje.

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

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

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

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. Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

### 3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendros taisyklės

Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. vertinimo modelis apibrėžiamas taip: *nekilnojamojo turto vertinimo modelis – matematinė formulė, taikoma nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamojo turto verčių zonose apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto*

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

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

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

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

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

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

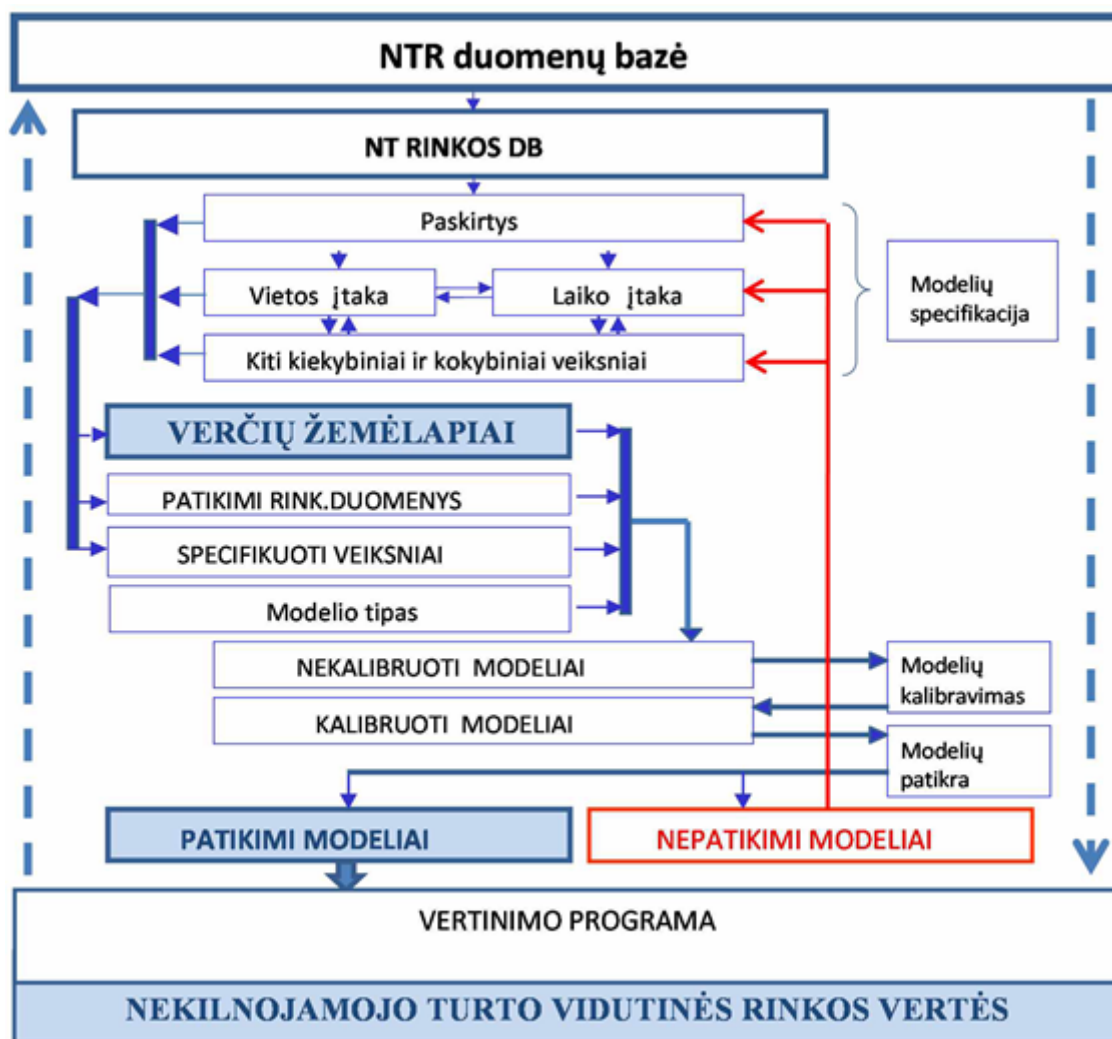
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m<sup>2</sup> kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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

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

Vienas iš svarbiausių vertę lemiančių veiksnių – vietos įtaka, įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu nustatoma vietos įtaka rinkos vertei ir dėl veiksnių homogeniškumo vertės zonoje sumažinamas vertimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.4.1 papunktyje.

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



3.2 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas

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

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

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

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:

$$S = S = X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times b_i X_i \dots (X_j^{b_j} + \dots + X_p^{b_p}),$$

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

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

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

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

### 3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

**Moda** – dažniausiai duomenų aibėje 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)** rodo, 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 pasikliovimo laipsniui randama lentelėse (pateikiamos statistiniuose vadovėliuose).

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

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

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

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

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

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

#### 4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

##### 4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

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

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

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

1. Rinkos duomenų patikra.
2. Modelio specifikacija.
3. Modelio kalibravimas.
4. Modelio patikra.

##### 4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti įvykę pastatų ir patalpų sandoriai, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami 4.1 lentelėje.

Panevėžio miesto savivaldybės teritorijoje 2013–2017\* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta butų, garažų ir vieno–dviejų butų namų, sandorių, atitinkamai 4215, 914 ir 858 sandoriai. Mažiausiai sudaryta kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto bei pagalbinio ūkio paskirčių objektų sandorių.

**4.1 lentelė. Panevėžio miesto savivaldybės 2013–2017\* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirties grupes masiniam vertinimui**

|                                                                                           | Sandorių<br>skaičius | Minimumas<br>vnt. kaina | Maksimumas<br>vnt. kaina | Aritmetinis<br>vidurkis | Vidutinis<br>kvadratinis<br>nuokrypis | Mediana |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------|
| <b>Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>                     |                      |                         |                          |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                                                  | 858                  | 7                       | 1120                     | 259                     | 164                                   | 219     |
| <b>Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>                                       |                      |                         |                          |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                                                  | 4215                 | 6                       | 1232                     | 443                     | 141                                   | 429     |
| <b>Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>                                |                      |                         |                          |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                                                  | 607                  | 2                       | 797                      | 238                     | 119                                   | 224     |
| <b>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b> |                      |                         |                          |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                                                  | 165                  | 15                      | 1955                     | 452                     | 370                                   | 347     |
| <b>Administracinės ir gydymo paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>                  |                      |                         |                          |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                                                  | 151                  | 15                      | 1266                     | 325                     | 264                                   | 272     |
| <b>Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>                                     |                      |                         |                          |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                                                  | 914                  | 2                       | 474                      | 86                      | 69                                    | 67      |
| <b>Kultūros, švietimo ir mokslo paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>               |                      |                         |                          |                         |                                       |         |

\* Sandoriai įvykę 2017 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

|                                                                        | Sandorių<br>skaičius | Minimumas<br>vnt. kaina | Maksimumas<br>vnt. kaina | Aritmetinis<br>vidurkis | Vidutinis<br>kvadratinis<br>nuokrypis | Mediana |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------|
| Iš viso:                                                               | 7                    | 43                      | 262                      | 128                     | 91                                    | 74      |
| <b>Poilsio ir sporto paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>       |                      |                         |                          |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                               | 1                    | 512                     | 512                      | 512                     | 0                                     | 512     |
| <b>Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b>            |                      |                         |                          |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                               | 122                  | 8                       | 240                      | 88                      | 35                                    | 79      |
| <b>Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b> |                      |                         |                          |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                               | 1620                 | 0,12                    | 181,16                   | 13,63                   | 12,12                                 | 10,97   |
| <b>Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</b> |                      |                         |                          |                         |                                       |         |
| Iš viso:                                                               | 9                    | 7                       | 108                      | 37                      | 35                                    | 43      |

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

#### 4.3. 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 2017 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Daugianarė regresinė analizė (DRA).** Taikant DRA nustatoma kelių nepriklausomų faktorių, 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.

Panevėžio miesto savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamojo turto paskirčių grupėms (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); pardavimo kainos 2017-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

#### 4.4. Vietos įtakos įvertinimas

##### 4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas

Masiniame nekilnojamojo turto vertinime 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. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliariniais dydžiais, yra vienas iš vertinimo modelio kintamųjų, turinčių svarbią įtaką nekilnojamojo turto vertei.

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

Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos (Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 8 p.).

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

Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis sukurtoje aplikacijoje 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 m<sup>2</sup> kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamojo turto verčių zonos sudarytos laikantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 7 punkto 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.*

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

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

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

Susipažinti su patvirtintais savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapiais ir atlikti verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje [www.regia.lt/zemelapis/](http://www.regia.lt/zemelapis/). Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąrašė pažymint norimą savivaldybę, temų sąrašė pažymint laukus – *verčių zonos; sklypai*, adresų paieškos lauke įvedant statinio adresą.

Panevėžio miesto savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateiktas atskirame priede „Zonų žemėlapis“.

#### **4.4.2. 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.

Iš viso Panevėžio miesto savivaldybėje sudaryta 25 verčių zonos.

Centrinė miesto dalis išskirta į atskirą zoną Nr. 32.1. Čia aukštą statinių vertę suformavo esančios pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, kultūros objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka.

32.2 zona nustatyta gana didelė, kadangi koncentruoto traukos centro čia nėra – paklausumą ir vertę didinantys veiksniai išsidėstę gana tolygiai didelėje teritorijoje. Tai teritorija išsidėsčiusi aplink centrinę miesto zoną, turinti pakankamai aukštą vertę.

32.3 zonoje kainų lygis yra mažesnis nei centrinėje miesto dalyje (32.2 zonoje). Atitinkamai šalia 32.2 zonos esanti 32.3 zona yra palyginti tokio pat dydžio kaip ir 32.2 zona. Šioje zonoje yra daugiau gyvenamųjų namų, bet gyvenamieji namai senesnės statybos. Yra pastebėti keli atvejai, kur buvo perkamas žemės sklypas su gyvenamuoju namu, su perspektyva, kad sklypas bus padalintas į dvi dalis arba senas namas nugriaunamas ir statomas naujas.

32.4 zona yra rytinėje nuo miesto centro dalyje. Tai zona, kurios vertę apsprendžia įvairūs ir skirtingi faktoriai: patogi rami vieta, geras susisiekimas, komunikacijos, upė. Šioje zonoje yra tiek gyvenamųjų teritorijų, tiek komercinės paskirties statinių.

32.5 zona jau nebepriklauso centrinei miesto daliai, ji apima miesto pietrytinę dalį. Šioje zonoje yra gyvenamųjų teritorijų ir komercinės paskirties statinių. Tai nėra senas gyvenamasis rajonas, jis vis dar plečiasi, kuriasi naujos namų valdos.

32.6 zona – tai naujai pastatytas Pilėnų daugiabučių namų kvartalas ir naujas Stetiškių individualių gyvenamųjų namų kvartalas. Šioje zonoje yra privestos miesto šiluminės trąsos,

vandentiekis, kanalizacija, dujos. Dauguma gatvių asfaltuotos, patogus privažiavimas. Šioje zonoje žemės sklypai ir statiniai yra paklausūs ir turi pakankamai aukštą kainų lygį.

32.7 zona yra išsidėsčiusi šiaurinėje centrinės miesto dalies pusėje. Ši zona priklauso miesto centrinei daliai, bet pro ją eina pagrindiniai išvažiavimai iš miesto ir nuo seno susiformavę senų gyvenamųjų namų kvartalai. Visa šiaurinė šios zonos dalimi praeina geležinkelis. Pietinė šios zonos riba ribojasi su upe, kuri atriboja nuo 32.2; 32.3; 32.4 zonų, kurios turi aukštą vertę.

32.8 zonoje išsidėstęs naujai suprojektuotas su visomis miesto komunikacijomis, panašių statybos metų daugiabučių namų kvartalas. Šioje zonoje ryškiai išsiskiria komercinės paskirties objektai.

32.9 zona apima individualių gyvenamųjų namų teritoriją. Pietiniu šios zonos pakraščiu praeina geležinkelis. Šioje zonoje nedaug yra komercinių objektų, vos keli daugiabučiai gyvenamieji namai. Tai teritorija kurioje taip pat pakankamai paklausūs gyvenamieji namai, tačiau ji yra nutolusi nuo miesto centro.

32.10 zona – tai miesto pramoninė zona su joje įsiterpusiais gyvenamaisiais namais, komerciniais objektais. Per daugiau nei pusę šios zonos praeina geležinkelio teritorija. Šioje zonoje sukoncentruota didžioji dalis pramonės įmonių bei gamyklų.

32.11 zona – tai teritorija į pietus už 32.6 zonos, kurioje yra senoji Stetiškių gyvenvietė. Ši zona yra labiau nutolusi nuo miesto centro nei 32.6 zona ir pasižymi žemesnėmis kainomis.

32.12 zona – tai teritorija tarp 32.22 ir 32.5 zonos. Šioje zonoje yra visos miesto komunikacijos. Prie pietinės šios zonos ribos yra miesto kapinės. Čia vyrauja pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties statiniai.

32.13 zona – tai išsidėstęs daugiabučių gyv. namų kvartalas. Šioje zonoje yra miesto parkas. Šiaurinėje pusėje šią zoną nuo pramoninės zonos skiria Nevėžio upė.

32.14 – 32.16 zonos – tai prie miesto naujai prijungtos teritorijos, kurios turi žymiai žemesnę sklypų kainą. Čia vyrauja žemės ūkio paskirties žemės sklypai, tik pradedama formuoti infrastruktūra. Šiose zonose statomi nauji pramoniniai statiniai ir gyvenamieji namai.

32.17 – prie miesto prijungta nauja teritorija, miesto plėtra vyksta šios zonos kryptimi, čia daug parduodama žemės sklypų gyvenamųjų namų statybai, ruošiamasi statyti pramoninį parką, patraukli teritorija ir komercijai. Pastatyta daug naujų komercinės paskirties statinių.

32.18 zona. Šioje zonoje yra sodo bendrija „Ąžuolas“ ir prie jos esanti teritorija su Panendrės g., Pavasario g., Pienių g., Linų g., Savitiškio g. dalies teritorija. Čia paklausūs žemės sklypai, kuriuose statomi gyvenamieji namai, soduose taip pat statomi namai.

32.19 zonai priklauso teritorija esanti į vakarus nuo Savitiškio g. Šia kryptimi vyksta miesto plėtra, todėl formuojami nauji sklypai, tiesiamos komunikacijos, statomi komerciniai pastatai, bei gyvenamieji namai.

32.20 zonai priklauso individualių namų kvartalas esantis prieš sodininkų bendriją „Klevas“. Čia buvo parduota daug sklypų, kurių kaina yra žymiai aukštesnė nei 32.21 zonoje. Taip pat čia patogus susisiektis su miesto centru, gyvenamųjų namų aukštos kainos.

32.21 zonai priklauso sodininkų bendrijos „Klevas“, „Šarmutas“, ir Molainių individualių namų statybos kvartalas, esantis už sodininkų bendrijos „Šarmutas“ teritorijos.

32.22 zonai priklauso teritorija, esanti už 32.4 zonos. Čia kainos yra žemesnės nei 32.4 zonoje. Šioje zonoje yra senesnės statybos daugiabučių kvartalas, ji yra labiau nutolusi nuo miesto centro, todėl pasižymi mažesnėmis kainomis. Ši verčių zona suformuota nustačius kainų lygį žemesnį kaip 15 procentų, lyginant su kainų lygiu 32.4 verčių zonoje.

32.23 zonai priklauso teritorija esanti tarp 32.17 ir 32.21 zonos. Šioje teritorijoje yra buvęs senasis miesto sąvartynas ir valymo įrengimai.

32.24 zonai priklauso teritorija atskirta iš 32.9 zonos. Čia buvo tik žemės ūkio žemė. Pradėjus keisti žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties ir nesukūrus infrastruktūros, šios paskirties žemės kaina yra žymiai mažesnė už 32.9 zonoje esančios kitos paskirties žemės kainą.

32.25 zonai priklauso teritorija atskirta iš 32.11 zonos. Čia buvo Stetiškių aerodromo teritorija apie 52 ha ploto, kurioje pradėta formuoti naujus sklypus, kurie neturi infrastruktūros ir turi mažesnę kainą negu 32.11 zonoje.

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

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

Masinio vertinimo modeliuose atskiru kintamuoju įvertinama rekonstrukcijos metų įtaka vidutinei rinkos vertei, jei pastatas buvo rekonstruotas.

#### **4.6. 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 verčių zonose, kuriose analizuojamos turto grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Taikant nekilnojamojo turto rinkos analizę nustatytų priklausomybių tarp vertės ir rinkos 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.

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

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

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

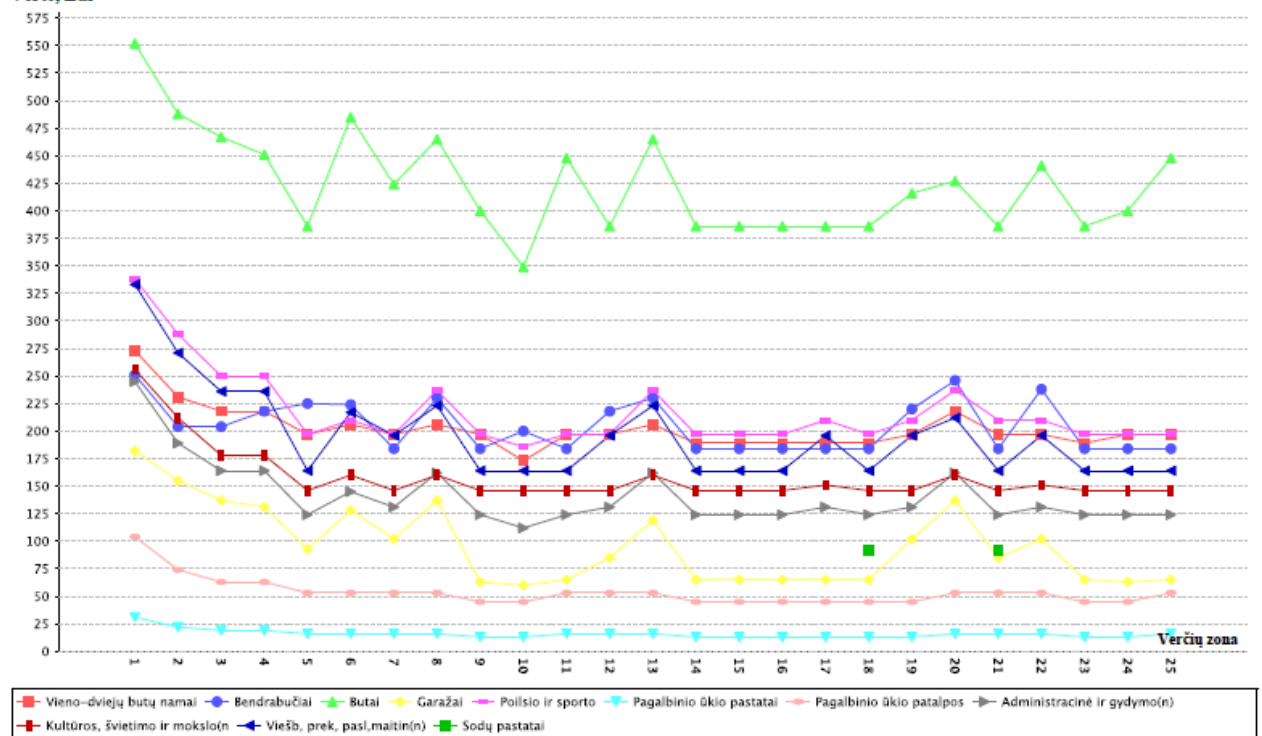
#### **4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra**

Panevėžio miesto savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, grafinė patikra pateikta 4.1 pav.

**Panevėžio m. sav.**

Pastatų 1 m<sup>2</sup>, pagalbinio ūkio paskirčių grupės – 1 m<sup>3</sup> vertės pagal verčių zonas

Vertė, Eur



**4.1 pav. Panevėžio miesto savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių  
vertikali–horizontali patikra**

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m<sup>2</sup> vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2017 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m<sup>2</sup> vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – 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. Panevėžio m. savivaldybės vertinimo modeliai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“.

## 5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

### 5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas vertinamas lyginamuoju ir 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).*

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

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

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

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

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

$$NV = VP / r,$$

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

- nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos VĮ Registrų centre;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudoti kaip pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt. panaudoti kaip pagalbiniai duomenys.

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

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

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:  

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

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

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

**5.1 lentelė.** Masinio vertinimo modelio pajamų metodu kintamieji 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            |

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

### 5.2.1. Panevėžio miesto savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

**5.2 lentelė.** Panevėžio m sav. pradinių nuomos sandorių duomenų statistiniai rodikliai

| Nuomos sandorių skaičius                                          | Aritmetinis vidurkis | Mediana | Vidutinis kvadratinis nuokrypis | Minimali vnt. kaina | Maksimali vnt. kaina |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|---------|---------------------------------|---------------------|----------------------|
| <i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</i>                  |                      |         |                                 |                     |                      |
| 63                                                                | 12                   | 3       | 52                              | 0.02                | 417                  |
| <i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i> |                      |         |                                 |                     |                      |
| 129                                                               | 9                    | 5       | 12                              | 0.01                | 73                   |

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

### 5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio –  $1 \text{ m}^2/\text{mėn.}$  – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 skyriuje. Panaudojant

ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę. 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.

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

### 5.2.3. 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.

Vietos veiksnys įvertinamas sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu nustatoma vietos įtaka vidutinei nuomos vertei ir dėl vertės zonoje esančių veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.4.1 poskyryje.

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Panevėžio miesto savivaldybė turi 25 verčių zonas, verčių zonų žemėlapių sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Panevėžio m. savivaldybėje 2017 m. rugpjūčio 1 d. nuomos verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę, 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 ryšiai nustatomi pasirenkant modelio tipą.

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

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

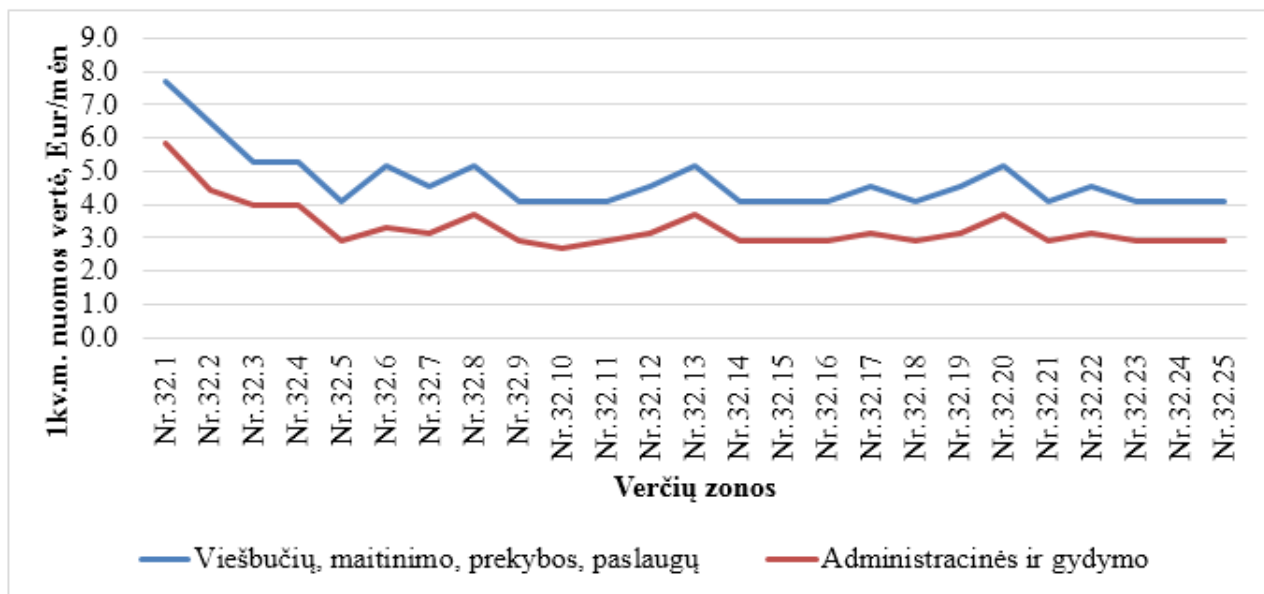
kur  $S$  – apskaičiuojama vertė,  $X_1, X_2, \dots, X_p$  – nepriklausomi kintamieji,  $b_0$  – konstanta,  $b_1, b_2, \dots, b_p$  – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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

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

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas pagalbinio modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio

apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 3.4 poskyryje. Grafinė pagalbinių modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1 pav.



**5.1 pav. Panevėžio m. savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomos verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra**

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2017 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 – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atlikti rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

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

### **5.3. 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. Panevėžio miesto savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio naudojimo (administracinės ir gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių) turto neužimtumas yra 10 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas  $(1-0,1) = 0,9$ .

**Turtui tenkančios metinės išlaidos.** Sudarant Panevėžio miesto savivaldybės masinio vertinimo modelius pajamų metodu taikomi vidutiniai metinių išlaidų dydžiai nurodyti 5.3 lentelėje.

**5.3 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos**

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

*1. Nekilnojamojo turto mokestis. Panevėžio m. savivaldybės 2016 m. gegužės 26 d. sprendimu Nr. 1-156 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,8 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Tokiu būdu:*

*Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė  $\times$  0,008.*

*Statinio mokestinė vertė skelbiama interneto puslapyje*

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

*2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0.1 proc. nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 proc. draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų 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 – 2 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos – tai išlaidos tenkančios administravimui ir pastatų ūkio priežiūrai.*

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

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

#### **5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas**

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

- nekilnojamojo turto lokalizacijos – kuo patrauklesnė vietovė, kuo palankesnės ekonominės sąlygos toje vietovėje, tuo kapitalizavimo norma bus žemesnė;

- pasiūlos ir paklausos santykio – jeigu vertinamo objekto paklausa didesnė, jo teikiamų pajamų kapitalizavimo norma žemesnė.

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

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

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

1. Rinkos analogų metodas.
2. Paskolos padengimo koeficiento metodas (ang. *Debt Coverage Ratio Approach*).
3. Susietų investicijų metodas (ang. *Band of Investment Approach*).
4. Susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodas.
5. Sumavimo metodas.

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

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

**Sumavimo metodu** kapitalizavimo norma nustatoma pagal nerizikingas palūkanų normas, pvz., 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 supriešinimu. Jo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

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

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

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

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

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

čia:  $r$  – kapitalizavimo norma.

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

Panevėžio miesto savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta komercinio naudojimo objektų nagrinėjamoje teritorijoje pardavimo ir nuomos kainų analizė. Kadangi Panevėžio miesto savivaldybėje per metus įvykė nedaug komercinio naudojimo ir administracinių bei gydymo objektų turto pirkimo–pardavimo sandorių, jie buvo parinkti iš panašių vertės požiūriu teritorijų. Išanalizavus skirtumus tarp komercinio naudojimo turto paskirčių bei administracinių ir gydymo naudojimo paskirčių kapitalizacijos normų, paskirčių įtaka kapitalizacijos normai nenustatyta.

Panevėžio miesto savivaldybėje administracinės ir gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.4 lentelėje.

**5.4 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas**

| Sandorio data                        | Savivaldybė       | Gyvenvietė | Gatvė          | Paskirtis      | Sandorio suma, Eur | Išigytas plotas, m <sup>2</sup> | Grynosios metinės pajamos, Eur | r, proc.    |
|--------------------------------------|-------------------|------------|----------------|----------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------|
| 2016/08/26                           | Panevėžio m. sav. | Panevėžys  | Kosmonautų g.  | Prekybos       | 271154             | 633.02                          | 24091                          | 8.88        |
| 2017/01/20                           | Panevėžio m. sav. | Panevėžys  | Nemuno g.      | Administracinė | 7500               | 18.97                           | 670                            | 8.94        |
| 2016/06/10                           | Panevėžio m. sav. | Panevėžys  | Respublikos g. | Prekybos       | 53599              | 86.85                           | 4825                           | 9.00        |
| 2017/02/01                           | Šiaulių m. sav.   | Šiauliai   | Trakų g.       | Prekybos       | 21000              | 40.66                           | 1883                           | 8.97        |
| 2016/06/02                           | Šiaulių m. sav.   | Šiauliai   | Trakų g.       | Prekybos       | 20800              | 45.69                           | 1883                           | 9.06        |
| 2016/06/21                           | Alytaus m. sav.   | Alytus     | Vilties g.     | Paslaugų       | 11525              | 42.9800                         | 1072                           | 9.30        |
| <b>Kapitalizavimo norma priimama</b> |                   |            |                |                |                    |                                 |                                | <b>9,00</b> |

### 5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

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

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

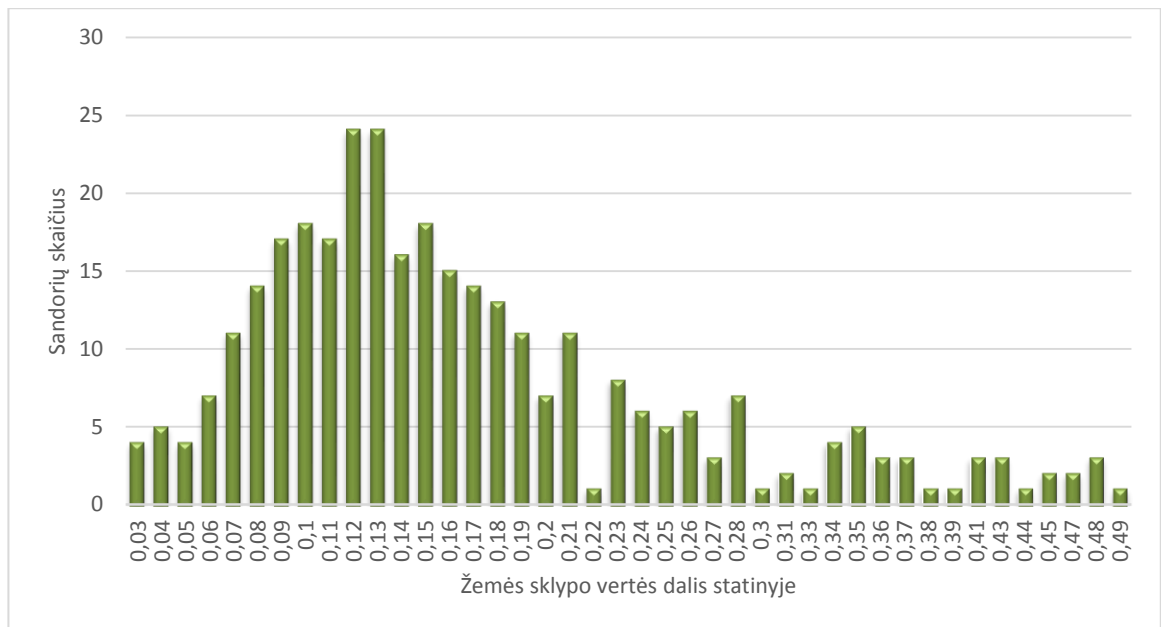
Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5.5 lentelėje:

**5.5 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas**

| Sandoryje dalyvavę objektai | Masinio vertinimo vertė, 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 sandorių dalyvavusių objektų vertė, nustatyta masiniu vertinimu | 350 000 |               |      |              | 250 000 |

Norint nustatyti žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2012–2017\* m. sandoriai. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.

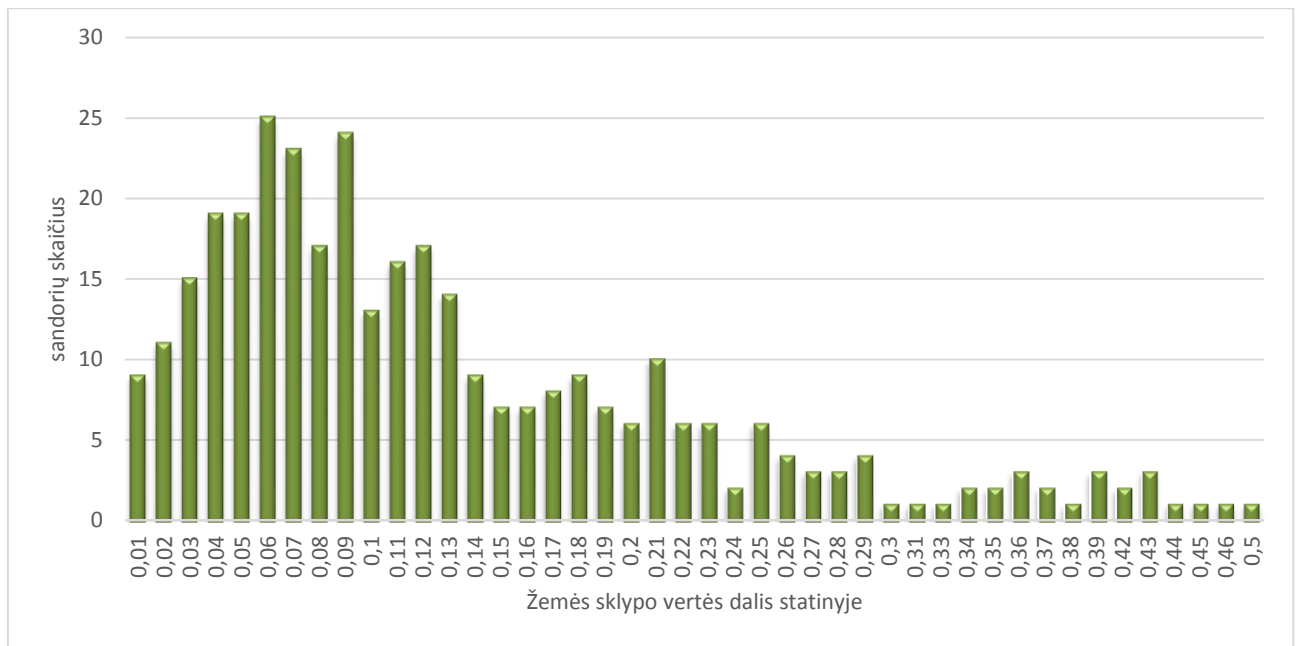


|          |             |
|----------|-------------|
| Vidurkis | <b>0,17</b> |
| Mediana  | <b>0,15</b> |

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

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 322 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 15 proc.

\* 2017 – sandoriai, įvykę 2017 m. sausio–birželio mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.



|          |             |
|----------|-------------|
| Vidurkis | <b>0,13</b> |
| Mediana  | <b>0,10</b> |

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 344 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

## 6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo bei administracinės 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. Panevėžio m. savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų verčių 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 <sup>2</sup> ) | Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m <sup>2</sup> ) | Verčių pokytis, proc. |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</b>                |                           |                                                                                    |                                                                               |                       |
| 32.1                                                            | 130                       | 271.01                                                                             | 280.58                                                                        | -3.41                 |
| 32.2                                                            | 112                       | 201.80                                                                             | 205.53                                                                        | -1.81                 |
| 32.3                                                            | 53                        | 165.02                                                                             | 175.54                                                                        | -5.99                 |
| 32.4                                                            | 44                        | 153.95                                                                             | 163.80                                                                        | -6.02                 |
| 32.5                                                            | 8                         | 118.49                                                                             | 122.03                                                                        | -2.90                 |
| 32.6                                                            | 13                        | 184.36                                                                             | 184.40                                                                        | -.02                  |
| 32.7                                                            | 48                        | 149.71                                                                             | 156.99                                                                        | -4.64                 |
| 32.8                                                            | 18                        | 272.03                                                                             | 272.36                                                                        | -.12                  |
| 32.9                                                            | 3                         | 192.63                                                                             | 198.95                                                                        | -3.17                 |
| 32.10                                                           | 166                       | 116.32                                                                             | 121.46                                                                        | -4.23                 |
| 32.11                                                           | 3                         | 150.22                                                                             | 154.52                                                                        | -2.78                 |
| 32.12                                                           | 29                        | 143.36                                                                             | 150.33                                                                        | -4.64                 |
| 32.13                                                           | 11                        | 207.97                                                                             | 208.29                                                                        | -.16                  |
| 32.19                                                           | 8                         | 180.12                                                                             | 188.91                                                                        | -4.65                 |
| 32.20                                                           | 1                         | 232.58                                                                             | 233.50                                                                        | -.39                  |
| 32.22                                                           | 14                        | 141.79                                                                             | 148.69                                                                        | -4.64                 |
| 32.25                                                           | 1                         | 143.04                                                                             | 147.39                                                                        | -2.95                 |
| <b>Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirčių grupė</b> |                           |                                                                                    |                                                                               |                       |
| 32.1                                                            | 205                       | 405.98                                                                             | 388.35                                                                        | 4.54                  |
| 32.2                                                            | 101                       | 338.02                                                                             | 334.16                                                                        | 1.15                  |
| 32.3                                                            | 73                        | 294.38                                                                             | 273.88                                                                        | 7.49                  |
| 32.4                                                            | 35                        | 306.18                                                                             | 284.99                                                                        | 7.43                  |
| 32.5                                                            | 11                        | 201.61                                                                             | 210.38                                                                        | -4.17                 |
| 32.6                                                            | 21                        | 302.68                                                                             | 301.59                                                                        | .36                   |
| 32.7                                                            | 62                        | 248.88                                                                             | 239.11                                                                        | 4.08                  |
| 32.8                                                            | 68                        | 276.76                                                                             | 266.21                                                                        | 3.96                  |
| 32.9                                                            | 19                        | 208.09                                                                             | 216.89                                                                        | -4.06                 |
| 32.10                                                           | 89                        | 175.75                                                                             | 183.46                                                                        | -4.20                 |
| 32.11                                                           | 9                         | 198.42                                                                             | 207.36                                                                        | -4.31                 |
| 32.12                                                           | 16                        | 252.01                                                                             | 242.11                                                                        | 4.09                  |
| 32.13                                                           | 69                        | 277.97                                                                             | 267.94                                                                        | 3.74                  |
| 32.17                                                           | 8                         | 212.99                                                                             | 204.70                                                                        | 4.05                  |
| 32.19                                                           | 7                         | 202.65                                                                             | 195.01                                                                        | 3.92                  |

| <b>Zonos Nr.</b> | <b>Įvertintų daiktų skaičius</b> | <b>Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m<sup>2</sup>)</b> | <b>Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m<sup>2</sup>)</b> | <b>Verčių pokytis, proc.</b> |
|------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 32.20            | 4                                | 295.56                                                                                  | 300.97                                                                             | -1.80                        |
| 32.22            | 21                               | 271.54                                                                                  | 261.00                                                                             | 4.04                         |

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Panevėžio miesto savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2017 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

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. Šiuo metu galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykusių nuomos sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamojo turto nuomos rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių, Panevėžio miesto savivaldybėje nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksuotų nuomos sandorių duomenų pajamų metodui taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomos pasiūlos kainas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi taikant ekspertinį vertinimą arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu.

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

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

## 7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

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

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (m<sup>2</sup>);
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;

1.3. verčių 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 modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

| Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys | Vertinimo atributo pavadinimas     |
|-----------------------------------------|------------------------------------|
| Sn                                      | Sienų medžiaga                     |
| Šl                                      | Šildymas                           |
| Vnd                                     | Vandentiekis                       |
| IsApd                                   | Apmūrytas                          |
| Duj                                     | Dujos                              |
| Kv                                      | Karštas vanduo                     |
| El                                      | Elektra                            |
| Rūs                                     | Rūsysis                            |
| Bpl                                     | Bendras plotas                     |
| PgNPl                                   | Pagalbinis nenaudingas plotas      |
| RūsPl                                   | Rūsių (pusrūsių) plotas            |
| GarPl                                   | Garažų plotas                      |
| PgPl                                    | Pagalbinis plotas                  |
| Auk                                     | Aukštas                            |
| AukSk                                   | Aukštų skaičius(pastato)           |
| Tūris                                   | Tūris                              |
| StMt                                    | Statybos metai                     |
| RkMt                                    | Rekonstrukcijos pabaigos metai     |
| Kamb                                    | Kambarių skaičius                  |
| Pask                                    | Paskirtis                          |
| Zona                                    | Verčių zona                        |
| NPask                                   | Namo paskirtis                     |
| Auk1                                    | Pirmas aukštas                     |
| AukV                                    | Viršutinis aukštas                 |
| StRek                                   | Statybos-rekonstr. metų intervalai |
| Auk11                                   | Vieno aukšto arba pirmas aukštas   |

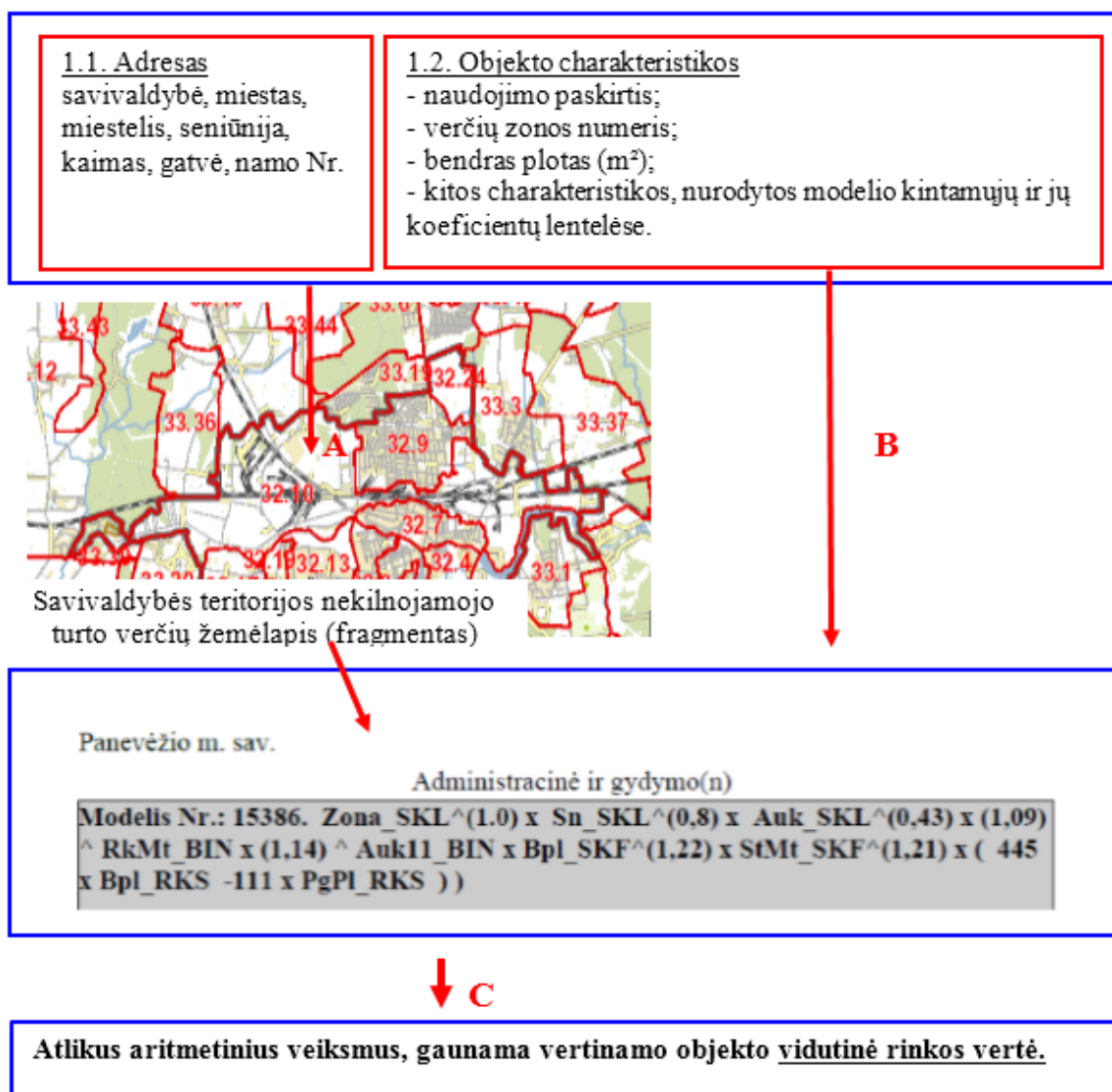
Prie vertinamo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcija, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

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

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

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

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 GIS priemonėmis pagal vertinamo objekto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

|                                  |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Adresas                          | - Panevėžio m., Paliūniškio g. |
| Zona                             | -32.10                         |
| Naudojimo paskirtis              | - administracinė               |
| Statybos metai                   | - 1977                         |
| Sienos                           | - plytos                       |
| Rekonstrukcijos metai            | - 2005                         |
| Aukštas                          | -2                             |
| Bendras plotas m <sup>2</sup>    | -91,03                         |
| Pagalbinis plotas m <sup>2</sup> | -2,28                          |

Administracinės paskirties grupės vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

VĮ Registrų centras

2018 m. masinis vertinimas

Panevėžio m. sav.

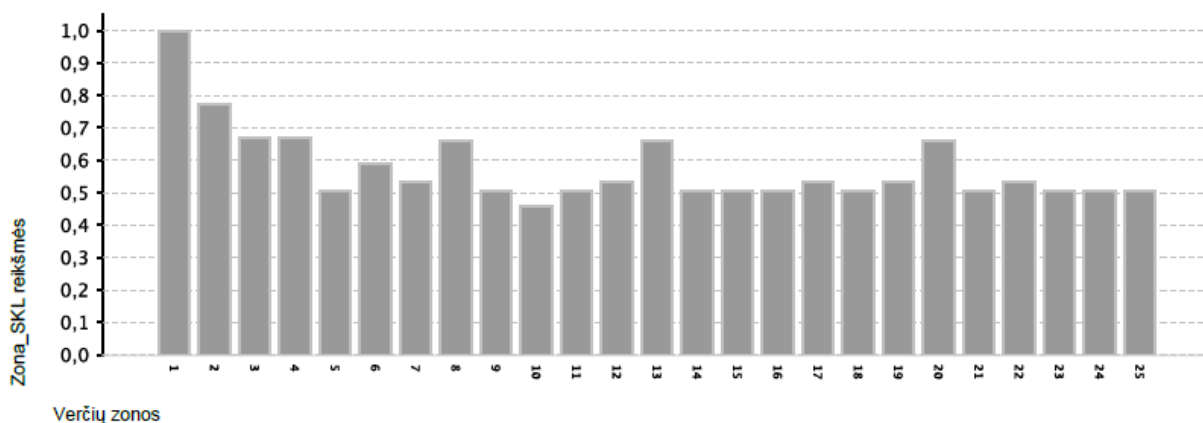
Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 15386.  $Zona\_SKL^{(1,0)} \times Sn\_SKL^{(0,8)} \times Auk\_SKL^{(0,43)} \times (1,09)^{RkMt\_BIN} \times (1,14)^{Auk11\_BIN} \times Bpl\_SKF^{(1,22)} \times StMt\_SKF^{(1,21)} \times (445 \times Bpl\_RKS - 111 \times PgPI\_RKS)$

### 7.2 pav. Parinkto vertinimo modelio lyginamuoju metodu iškarpa (vertinimo modelis)

Panevėžio m. sav., Panevėžio m., Lėkiškio g. yra 32.10 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapi. Administracinės paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



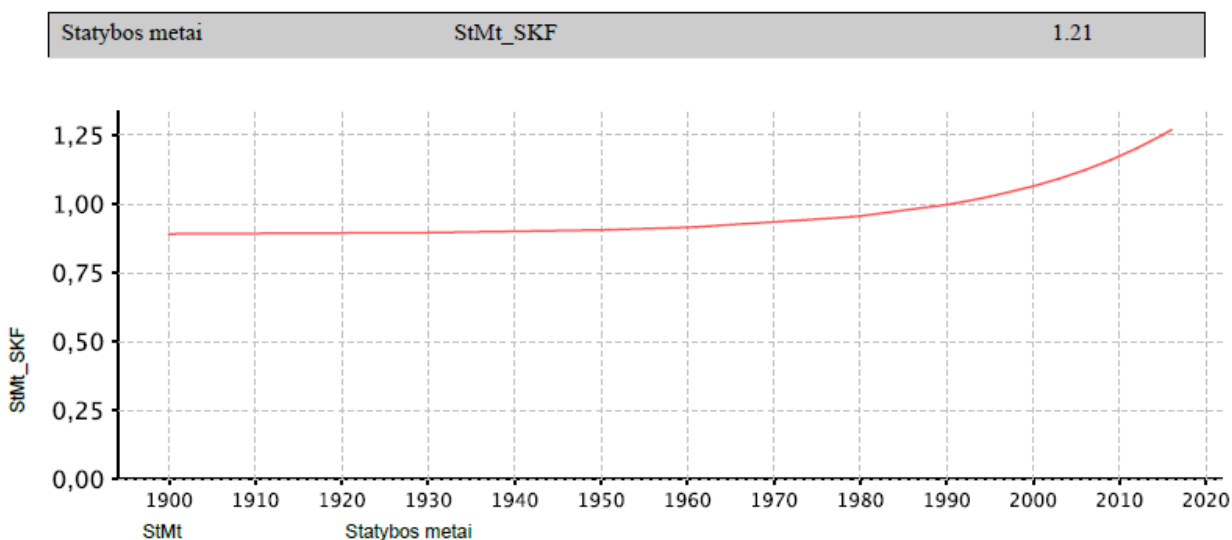
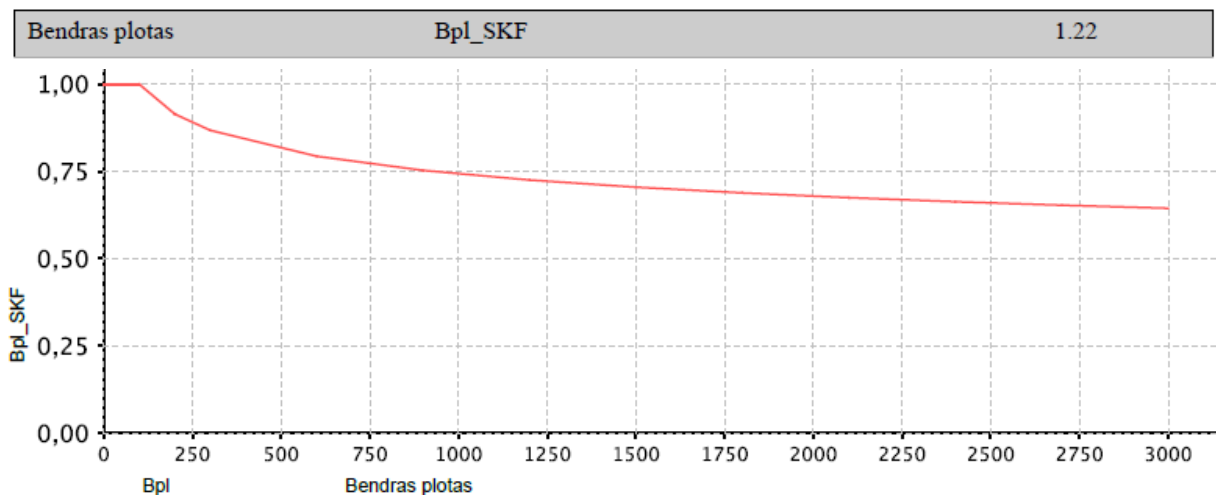
### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

| Sienų medžiagos      |       | Pagrindas: Sn_SKL         |       | Laipsnis: 0.8        |      |
|----------------------|-------|---------------------------|-------|----------------------|------|
| Akmenbetonis         | 0.88  | Asbestcementis su karkasu | 0.52  | Blokeliai            | 1.05 |
| Gelžbetonio plokštės | 0.926 | Medis su karkasu          | 0.585 | Metalas su karkasu   | 0.87 |
| Molis                | 0.585 | Monolitinis gelžbetonis   | 0.926 | Plastikas su karkasu | 0.52 |
| Plytos               | 1.0   | Rąstai                    | 0.65  | Stiklas su karkasu   | 1.05 |

| Aukštas |      | Pagrindas: Auk_SKL |     |       | Laipsnis: 0.43 |  |
|---------|------|--------------------|-----|-------|----------------|--|
| 0-0     | 0.72 | 1-2                | 1.0 | 3-999 | 0.791          |  |

| Rekonstrukcijos metai |     | Laipsnis: RkMt_BIN |     |  | Pagrindas: 1.09 |  |
|-----------------------|-----|--------------------|-----|--|-----------------|--|
| 1000-1995             | 0.0 | 1996-2099          | 1.0 |  |                 |  |

| Vieno aukšto arba pirmas |     | Laipsnis: Auk11_BIN |  |  | Pagrindas: 1.14 |  |
|--------------------------|-----|---------------------|--|--|-----------------|--|
| 1-1                      | 1.0 |                     |  |  |                 |  |



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

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

$$S = 0,458^{1,00} \times 1,00^{0,80} \times 1,0^{0,43} \times 1,09^{1,00} \times 1,14^{0,00} \times 1^{1,22} \times 0,9472^{1,21} \times (445 \times 91,03 - 111 \times 2,28) = 0,458 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,09 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,9364 \times (40\,508,35 - 253,08) = 18\,818,12 \text{ Eur.}$$

Išvada: Panevėžio m. sav., Panevėžio m., Lėkiškio g., 32.10 zonoje administracinės paskirties, plytų mūro, 1977 metų statybos 91,03 m<sup>2</sup> bendro ploto bei 2,28 m<sup>2</sup> pagalbinio ploto ir su rekonstrukcija vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 18 800 Eur.

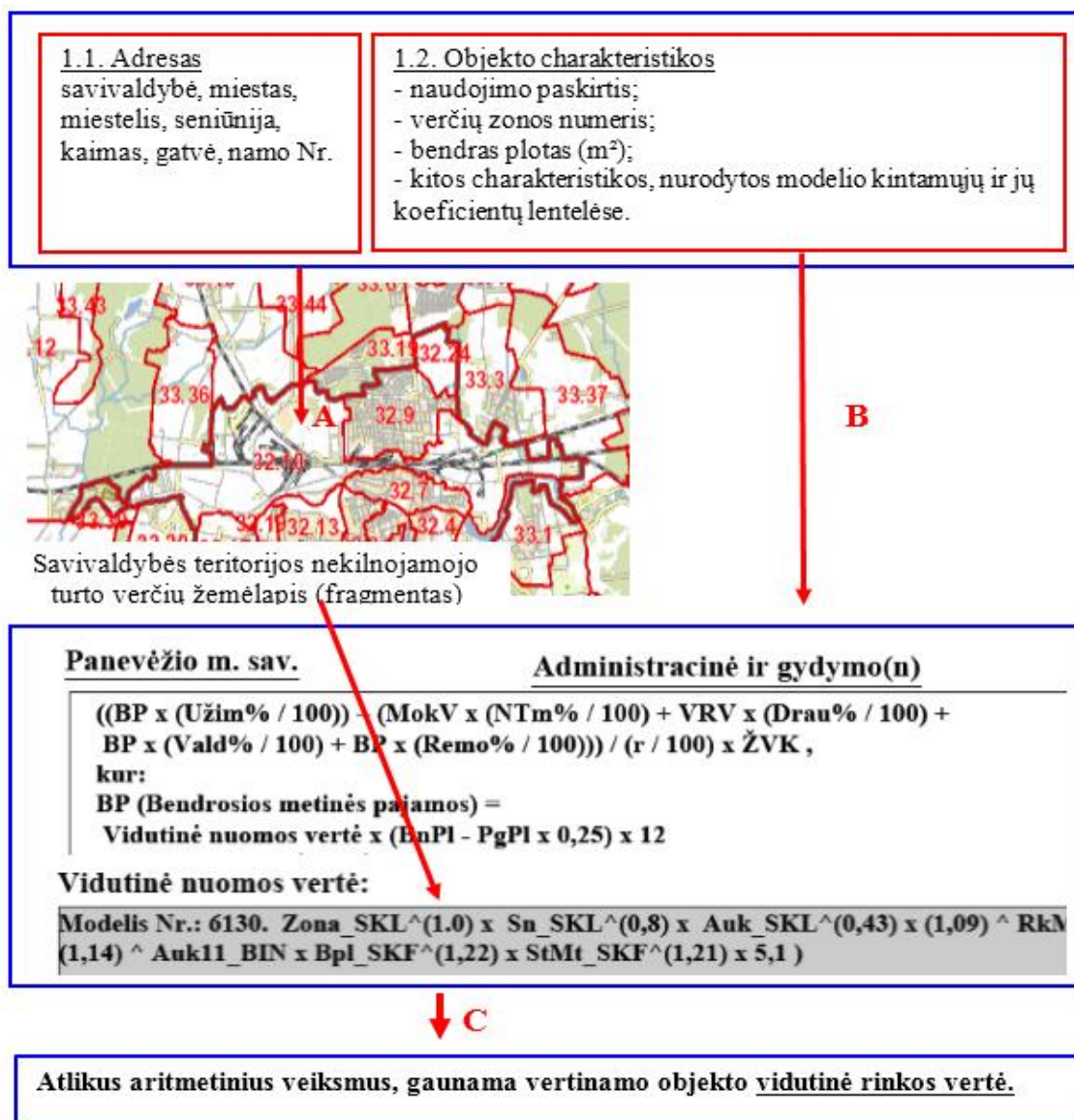
Taip pat, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė.

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

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

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

1. Pagal 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 (atsiėro priedo „Vertinimo modeliai pajamų metodu“ modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelės).
4. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo objekto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.4 pav A rodyklė).



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

|                                  |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Adresas                          | - Panevėžio m., Paliūniškio g. |
| Zona                             | -32.10                         |
| Naudojimo paskirtis              | - administracinė               |
| Statybos metai                   | - 1977                         |
| Sienos                           | - plytos                       |
| Rekonstrukcijos metai            | - 2005                         |
| Aukštas                          | -2                             |
| Bendras plotas m <sup>2</sup>    | -91,03                         |
| Pagalbinis plotas m <sup>2</sup> | -2,28                          |

Administracinės paskirties grupės vidutinė nuomos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

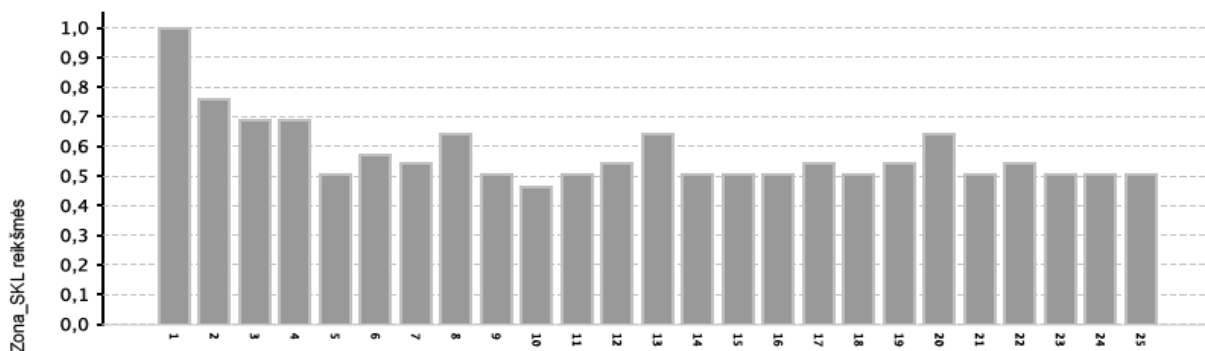
#### Vidutinė nuomos vertė:

**Modelis Nr.: 6130.**  $Zona\_SKL^{(1,0)} \times Sn\_SKL^{(0,8)} \times Auk\_SKL^{(0,43)} \times (1,09)^{RkMt\_BIN} \times (1,14)^{Auk11\_BIN} \times Bpl\_SKF^{(1,22)} \times StMt\_SKF^{(1,21)} \times 5,1$

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

Panevėžio m. sav., Panevėžio m., Paliūniškio g., yra 32.10 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapi. Administracinės paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

#### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



Verčių zonos

#### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

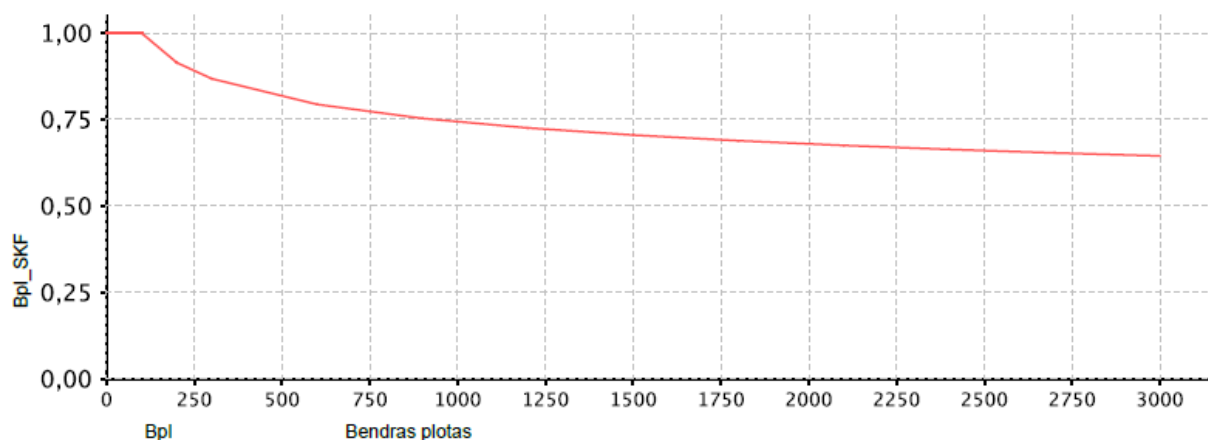
| Sienų medžiagos      |       | Pagrindas: Sn_SKL         |       | Laipsnis: 0.8        |      |
|----------------------|-------|---------------------------|-------|----------------------|------|
| Akmenbetonis         | 0.88  | Asbestcementis su karkasu | 0.52  | Blokeliai            | 1.05 |
| Gelžbetonio plokštės | 0.926 | Medis su karkasu          | 0.585 | Metalas su karkasu   | 0.87 |
| Molis                | 0.585 | Monolitinis gelžbetonis   | 0.926 | Plastikas su karkasu | 0.52 |
| Plytos               | 1.0   | Rąstai                    | 0.65  | Stiklas su karkasu   | 1.05 |

| Aukštas |      | Pagrindas: Auk_SKL |     | Laipsnis: 0.43 |       |
|---------|------|--------------------|-----|----------------|-------|
| 0-0     | 0.72 | 1-2                | 1.0 | 3-99           | 0.791 |

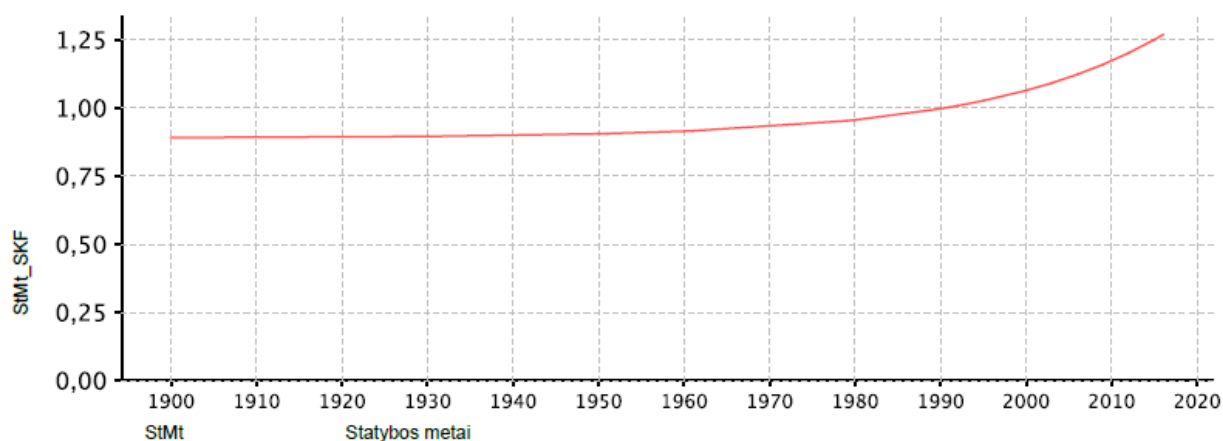
| Rekonstrukcijos metai |     | Laipsnis: RkMt_BIN |     | Pagrindas: 1.09 |  |
|-----------------------|-----|--------------------|-----|-----------------|--|
| 1000-1995             | 0.0 | 1996-2099          | 1.0 |                 |  |

|                          |                     |                 |
|--------------------------|---------------------|-----------------|
| Vieno aukšto arba pirmas | Laipsnis: Auk11_BIN | Pagrindas: 1.14 |
| 1-1                      | 1.0                 |                 |

|                |         |      |
|----------------|---------|------|
| Bendras plotas | Bpl_SKF | 1.22 |
|----------------|---------|------|



|                |          |      |
|----------------|----------|------|
| Statybos metai | StMt_SKF | 1.21 |
|----------------|----------|------|



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

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

$$S = 0,463^{1,0} \times 1,00^{0,80} \times 1,0^{1,78} \times 1,00^{0,43} \times 1,09^{1,0} \times 1,14^{0,0} \times 1,00^{1,22} \times 0,9472^{1,21} \times 5,1 = 2,41 \text{ Eur.}$$

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

**Panevėžio m. sav.****Administracinė ir gydymo(n)**

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

**Pajamų rodikliai**

| Paskirtis: | Administracinė                   |      |
|------------|----------------------------------|------|
| Drau%      | Draudimo išlaidų procentas       | 0,1  |
| r          | Kapitalizavimo norma             | 9    |
| NTm%       | NT mokesčio išlaidų procentas    | 0,8  |
| Remo%      | Remonto išlaidų procentas        | 2    |
| Vald%      | Turto valdymo išlaidų procentas  | 2    |
| Užim%      | Užimtumo procentas               | 90   |
| ŽVK        | Žemės vertės įtakos koeficientas | 0,85 |

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

Atliekame skaičiavimus:

BP =  $2,41 \times (91,03 - 2,28 \times 0,25) \times 12 = 2\,616,1$  Eur,
$$((BP \times (Užimproc. / 100)) - (MokV \times (NTmproc. / 100) + VRV \times (Drauproc. / 100) + BP \times (Valdproc. / 100) + BP \times (Remoproc. / 100))) / (r / 100) \times ŽVK$$

$$((2\,616,1 \times (90/100)) - (18\,600 \times (0,8/100) + 19\,700 \times (0,1/100) + 2\,616,1 \times (2/100) + 266,1 (2/100))) / (9/100) \times 0,85 = 19\,657,19 \text{ Eur.}$$

Išvada:

Panevėžio m. sav., Panevėžio m., Paliūniškio g. administracinės paskirties, plytų mūro, 1977 metų statybos, rekonstruoto 2005 metais, 91,03 m<sup>2</sup> bendro ploto, pagalbinis plotas 2,28 m<sup>2</sup>, patalpos vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 19 700 Eur.

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

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

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

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

1. iki 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).

## 8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Pagal šią ataskaitą apskaičiuojamos Panevėžio miesto savivaldybės teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės.

Ši ataskaita yra vieša ir skelbiama valstybės įmonės Registrų centro interneto puslapyje [www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt). Pagal ataskaitą apskaičiuotos nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos taikant masinį vertinimą, yra skelbiamos valstybės įmonės Registrų centro interneto puslapyje ir Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje adresu [www.regia.lt](http://www.regia.lt), įvedus statinio unikalų numerį.

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

### ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui



Arvydas Bagdonavičius

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



Diana Jakutytė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(pažymėjimo Nr.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. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“;
5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“;
6. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“;
7. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“;
8. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“;
9. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2017, *Tarptautiniai vertinimo standartai*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. (pirminė vertimo versija). Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/IVS-2017-LT2red.pdf>
10. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf>
11. 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;
12. 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;
13. 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;
14. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2016 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2016;
15. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2017;
16. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
17. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;
18. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
19. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;
20. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
21. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;

22. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
23. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
24. 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;
25. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Interneto prieiga: [www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf](http://www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf);
26. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;
27. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;
28. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

**PRIEDAI**

**1. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo**

**PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA**

**SPRENDIMAS**

**DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ 2017 METAMS NUSTATYMO**

2016 m. gegužės 26 d. Nr. 1-156

Panevėžys

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsnio 1 ir 2 dalimis, Panevėžio miesto savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a**:

Nustatyti nekilnojamojo turto mokesčio tarifus Panevėžio miesto savivaldybės teritorijoje 2017 metams:

1. 0,8 procento nekilnojamojo turto mokestinės vertės nekilnojamajam turtui (išskyrus nekilnojamajam turtui, nurodytam 2 punkte).

2. 3 procentai nekilnojamojo turto mokestinės vertės nekilnojamajam turtui, kuris yra nenaudojamas, naudojamas ne pagal paskirtį arba yra apleistas.

Savivaldybės meras

Rytis Mykolas Račkauskas

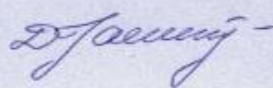
## 2. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 punktu valstybės įmonė Registrų centras nuo 2017 m. rugsėjo 18–29 d. pristatė Panevėžio m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2017 m. rugsėjo 4 d. buvo paskelbta leidinyje „Panevėžio balsas“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:  
Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Panevėžio m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nei vienas gyventojas.

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

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



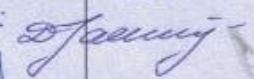
Diana Jakutytė

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



Nijolė Bieliauskienė

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

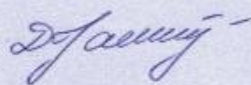
| Reg. Nr. | Data | Interesanto vardas ir pavardė | Interesanto adresas | Pastabų ir pasiūlymų trumpas aprašymas, jų pateikimas (nepateikimas) raštu                                                                                                         | Parašas |
|----------|------|-------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|          |      |                               |                     | 2017 M. RUGSĖJO 18 D. – RUGSĖJO 29 D. SUSIRAŽINTI SU PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTAIS NEATVYKO NEI VIENAS INTERESANTAS. |         |
|          |      |                               |                     | PASTABŲ IR PASIŪLYMŲ DĖL PANEVĖŽIO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ IŠ VISUOMENĖS NEGAUTA.                                          |         |
|          |      |                               |                     |                                                                                                                                                                                    |         |
|          |      |                               |                     | VYRIAUSIOJI VERTINTOJA:<br>DIANA JAKUTYTĖ                                                     |         |
|          |      |                               |                     | VYRESNIOJI VERTINTOJA<br>NIOJĖ<br>BIELIAUSKIENĖ                                               |         |
|          |      |                               |                     |                                                                                                                                                                                    |         |

#### 4. 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, valstybės įmonės Registrų centras 2017-09-11 raštu Nr. (1.1.31)s-7709 „Dėl 2017 m. žemės ir nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo dokumentų pateikimo“ paprašė Panevėžio m. savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

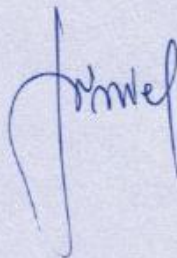
Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Panevėžio m. savivaldybė pastabų nepateikė.

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



Diana Jakutytė

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



Nijolė Bieliauskienė