



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

ELEKTRŲNŲ SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA Nr.

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Elektrėnų savivaldybė
Vertinimo data	2019-08-01
Ataskaitos surašymo data	2019-01-01–2019-12-02
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas kitais teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Veronika Valentinavičienė Božena Sinickaja Kristina Bakanienė Miglė Jakubkienė Aušra Baronaitė-Deveikienė

Vilnius, 2019

TURINYS

1.	BENDROSIOS NUOSTATOS	4
1.1.	Masinio vertinimo samprata	4
1.2.	Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas	4
1.3.	Vertinamas turtas, jo buvimo vieta.....	6
1.4.	Užsakovas.....	6
1.5.	Vertintojas	6
1.6.	Vertinimo data.....	8
1.7.	Ataskaitos surašymo data	8
1.8.	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai	8
2.	NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ELEKTRŲ SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	9
2.1.	Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys.....	9
2.1.1.	Gyventojų skaičius	13
2.1.2.	Gyventojų migracija	14
2.1.3.	BVP ir vidutinė metinė infliacija.....	15
2.1.4.	Įmonių skaičius.....	15
2.1.5.	Nedarbo lygis	16
2.1.6.	Investicijos	17
2.1.7.	Statybos leidimai.....	19
2.2.	Statinių statistiniai duomenys.....	20
2.3.	Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys.....	23
3.	NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI.....	25
3.1.	Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti.....	25
3.2.	Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	26
3.3.	Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės	27
3.4.	Statistinių rodiklių apibūdinimas	29
4.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU.....	31
4.1.	Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą.....	31
4.2.	Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	31
4.3.	Laiko pataisa.....	32
4.4.	Vietos įtakos įvertinimas	33
4.4.1.	Verčių zonų žemėlapių sudarymas.....	33
4.4.2.	Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas.....	34
4.5.	Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka	36
4.6.	Rinkos modeliavimas	36
4.7.	Ekspertinis vertinimas	37
4.8.	Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra	37
5.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU.....	39
5.1.	Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą.....	39
5.2.	Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas.....	40
5.2.1.	Elektrėjų savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai	40
5.2.2.	Rinkos duomenų patikra.....	41
5.2.3.	Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija.....	41
5.2.4.	Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra.....	42
5.3.	Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	42
5.4.	Kapitalizavimo normos nustatymas	43
5.5.	Žemės vertės įtakos koeficientas	46
6.	NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ.....	48

7.	NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS.....	50
7.1.	Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	50
7.2.	Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas.....	51
7.2.1.	Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	51
7.2.2.	Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys.....	52
7.3.	Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas..	54
7.3.1.	Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	54
7.3.2.	Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys	55
7.4.	Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka	57
8.	BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	58
9.	LITERATŪROS SĄRAŠAS	59
10.	PRIEDAI.....	60
	1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu, 22 lapai	
	2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 6 lapai	
	3 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas	
	4 priedas. Užstatymo intensyvumo žemėlapis, 1 lapas	
	5 priedas. Sienų medžiagų žemėlapis, 1 lapas	
	6 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 3 lapai	

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

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 skaičių turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelių kaštų ir atitikties 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 (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama 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 2019 m. vasario 13 d. įsakymu Nr. 1R-69 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2019–2021 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2019–2021 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 nustatytiems 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 Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse ir kituose anksčiau nurodytuose teisės aktuose.

1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

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

Nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas, skirtas nekilnojamojo turto mokestinėms vertėms nustatyti, atliekamas ne rečiau kaip kas penkerius 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 bus patvirtintos naujos mokestinės vertės.

Kitoms valstybės reikmėms nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet. Šis, penkioliktasis, nekilnojamojo turto masinis vertinimas yra skirtas nekilnojamojo turto, įregistruoto Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre (toliau – Nekilnojamojo turto registras), 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 Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, 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 naudojamasi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojamasi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas

laikinių 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 laikinių dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Elektrėnų 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, Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, 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. 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“ filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 056652/ST-17 galioja nuo 2019 m. vasario 17 d. iki 2020 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 056653/ST-18 galioja nuo 2019 m. vasario 17 d. iki 2020 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

Veronika Valentinavičienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050);

Božena Sinickaja, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000165);

Kristina Bakanienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001875);

Miglė Jakubkienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui.

Aušra Baronaitė-Deveikienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001603).

Masinio vertinimo darbus organizavo ir kontrolę vykdė šie Registrų centro darbuotojai:

Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

Lina Kanišauskienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000509);

Antanas Tumelionis, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000149);

Mariana Makovskė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000156);

Asta Paškevičienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

Daiwa Wolyniec, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui.

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 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.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų 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
6.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų 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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaitos	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
10.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų 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
13.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2017 m. gruodžio 14 d. įsakymas Nr. v-334 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2017 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2018 m. sausio 1 d.“	2017-08-01	2018-01-01
14.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2018 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-495 „Dėl 2018 m. nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę nuo 2019 m. sausio 1 d. patvirtinimo“	2018-08-01	2019-01-01

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

2019 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2019 m. sausio 1 d.– 2019 m. gruodžio 2 d.

1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2 papunkčiu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo ir svarstymo dokumentai – Viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita pateikti vertinimo ataskaitos 6 priede – *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo dokumentas – Registrų centro generalinio direktoriaus įsakymas – pateiktas atskiru dokumentu.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ELEKTRŲ 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).

Elektrėnų savivaldybė – nauja Lietuvos Respublikos savivaldybė, įsteigta 1999 metais gruodžio mėn. vykdant šalies teritorijos administracinių vienetų reformą. Ji sudaryta iš seniūnijų, anksčiau priklausiusių Trakų rajonui (Vilniaus apskritis) ir Kaišiadorių rajonui (Kauno apskritis), taip pat buvo sudarytos naujos Beičionių, Kazokiškių, Gilučių, Pastrėvio seniūnijos.

Elektrėnų savivaldybė priklauso Vilniaus apskričiai ir yra pietrytinėje Lietuvos Respublikos dalyje (1 pav.), vakaruose ribojasi su Kaišiadorių, šiaurėje – su Širvintų, pietuose – su Vilniaus rajono, rytuose – su Trakų rajono savivaldybėmis. Savivaldybės centras – Elektrėnų miestas, vienas jauniausių miestų Lietuvoje. Elektrėnų miestas yra prie intensyviausios automagistralės A1 Vilnius – Klaipėda, pusiaukelėje tarp Vilniaus ir Kauno miestų. Atstumas nuo Elektrėnų iki Vilniaus – apie 48 km, iki Kauno – apie 54 km.



1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas (Elektrėnų savivaldybės teritorija pažymėta balta spalva)¹

¹ Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

Elektrėnų savivaldybė – viena vandeniningiausių Lietuvoje. Šiauriniu ir šiaurės rytų pakraščiu teka Neris su intakais Bražuole, Rugtupiu, Aliosa, Sukra, Spengla, Žiežmara ir Nemuno intakas Strėva. Upių tinklo tankis svyruoja nuo 0,5 iki 0,75 km / km². Savivaldybėje telkšo 101 ežeras, iš jų didžiausi – Vievis, Ilgės, Vaisietis. Be natūralių vandens telkinių, savivaldybėje gausu žmogaus sukurtų telkinių – Elektrėnų marios (1,289 ha), Pastrėvio tvenkiniai ir kt.

Miškai užima 29,2 proc. savivaldybės teritorijos. Miškingumas čia kiek mažesnis už visos Lietuvos vidurkį (30,6 proc.) ir gerokai mažesnis, negu Vilniaus apskrities, kur miškai auga net 39 proc. teritorijos plote. Savivaldybės teritorijoje vyrauja spygliuočių miškai. Apie du trečdalius medynų sudaro pušynai, antroje vietoje - lapuočiai: beržai, juodalksniai, drebulės ir baltalksniai. Beveik pusė esančių miškų priklauso valstybei, kita pusė - privatiems žemių valdytojams. Pagal naudojimo paskirtį didžiausius plotus užima ūkiniai miškai, antroje vietoje - ekosistemų apsaugos, trečioje - skirti rekreacijai.

Dirvožemiai savivaldybės teritorijoje nėra našūs ir derlingi - tai nulėmė vietovės geologinė praeitis ir nevienalytis kraštovaizdis. Tad vystyti žemdirbystės šakas šiame krašte nėra paprasta ir lengva. Kalvose dažniausiai aptinkami žvyro, priemolio ir smėlio mechaninės sudėties dirvožemiai, lygumose vyrauja molingos dirvos.

Miškai, vandenys, medžiai ir krūmynai, pelkės, pievos ir ganyklos sudaro natūralias ir pusiau natūralias teritorijas, kurios dabar užima net 48,4 proc. savivaldybės ploto, tuo tarpu miestų teritorija užima vos 4,8 proc. Žemės ūkio naudmenos, kurias sudaro ariama žemė, pievos, ganyklos ir sodai, užima kiek daugiau nei pusę administracinės teritorijos. Palyginus su šalies vidurkiu Elektrėnų krašte yra santykinai daugiau vandenų ir pelkių bei pelkėtų vietų.

Elektrėnų savivaldybės teritorijoje yra ir valstybės saugomų teritorijų. Į savivaldybės teritoriją patenka Trakų istorinio nacionalinio parko vakarinė dalis, juosianti Daugirdiškių mišką ir jo vaizdingas apylinkes, ir Neries regioninio parko dalis, esanti savivaldybės šiaurės rytinėje teritorijoje. Savivaldybės teritorijoje yra Strošiūnų kraštovaizdžio, Pipiriškių geomorfologinis, Ilgio ornitologinis, Pūstakiemio botaninis draustiniai bei Bražuolės upės gamtinis kompleksas.

Savivaldybės centras – Elektrėnų miestas, vienas jauniausių miestų Lietuvoje. Elektrėnų miestas yra prie intensyviausios automagistralės A1 Vilnius – Klaipėda, pusiaukelėje tarp Vilniaus ir Kauno miestų. Atstumas nuo Elektrėnų iki Vilniaus – apie 48 km, iki Kauno – apie 54 km.

Strategiškai gera savivaldybės teritorijos geografinė padėtis ir patogus susisiekimas (teritoriją kerta Vilnius – Klaipėda greitkelis ir svarbūs geležinkeliai), didžiųjų Lietuvos miestų Vilniaus ir Kauno kaimynystė skatina smulkųjų verslą, priemiestinio ūkio plėtrą, gražūs kraštovaizdžiai, daugybė ežerų ir kitų vandens tvenkinių, archeologijos ir kultūros paminklų gausa – pažintinį ir poilsinį turizmą.

Savivaldybėje veikia didžiausia Lietuvoje elektrinė.

Elektrėnų savivaldybės patvirtintame teritorijos bendrajame plane numatyta įgyvendinti Elektrėnų savivaldybės viziją – Elektrėnai – dipolio Vilnius – Kaunas verslo paslaugų centras su strategiškai suplanuotomis teritorijomis, išplėtotu turizmo ir poilsio infrastruktūra. Šiame funkcinio zonavimo plane numatyta, kur galima plėtoti verslą, rekreacines zonas ar gyvenamąją statybą, tai teigiamai paveikė savivaldybės žemės sklypų rinkos aktyvumą bei palaipsniui pritraukia naujas investicijas.

Elektrėnų plėtra Vilniaus apskrities bendrojo plano duomenimis, yra labiau orientuota Vilniaus kryptimi. Ties Elektrėnais, ir ties Vieviu arčiau automagistralės yra pradėti vykdyti teritorijų planavimo darbai stambiems objektams – tai prioritetinga teritorija verslo objektams, logistikos centrums, pramonės, gamybos įmonėms statyti. Atokiau nuo magistralės, pakeitus žemės paskirtį iš žemės ūkio į gyvenamąją, pradedami statyti nauji gyvenamieji namai.

Elektrėnų savivaldybės plotas 50 900 ha, t. y. 5,2 proc. Vilniaus apskrities teritorijos arba 0,78 proc. Lietuvos ploto. Žemės ūkio naudmenos, kurias sudaro ariama žemė, pievos, ganyklos ir sodai, užima kiek daugiau nei pusę savivaldybės teritorijos, t. y. 25 000 ha, miškai – 17 200 ha, užstatyta teritorija – 1 335 ha. Ežerai, upės, upeliai ir kitokie vandens telkiniai užima 3 515 ha savivaldybės teritorijos. Elektrėnų savivaldybėje įregistruoti 1 532 ūkininkų ūkiai, iš jų 56 sertifikuoti ekologiniai ūkiai.

Elektrėnų savivaldybėje yra 2 miestai – Elektrėnai ir Vievis, Semeliškių miestelis, 275 kaimai, 28 viensėdžiai. Didesni kaimai, seniūnijų centrai: Beižionių k., Pastrėvio k., Naujųjų Kietaviškių k., Gilučių k., Kazokiškių k.

Savivaldybės centras – Elektrėnų miestas – įkurtas 1961 m., pradėjus statyti šiluminę jėgainę. Nuo žodžio „elektra“ atsirado ir miesto pavadinimas – Elektrėnai. Elektrėnai užima 2 127 ha ploto teritoriją, tai yra 4,2 proc. savivaldybės teritorijos. Miestas yra prie automagistralės Vilnius – Klaipėda, pusiaukelėje tarp Vilniaus ir Kauno, strategiškai patogioje ir patrauklioje teritorijoje.

Vievis tai miestas tarp Vilniaus ir Elektrėnų, apie 14 km į rytus nuo Elektrėnų. Vievis užima 415 ha ploto teritoriją, tai yra 0,8 proc. savivaldybės teritorijos, abipus automagistralės Vilnius – Klaipėda.

Elektrėnų ir Vievio miestai dėl administracinių, funkcinių, darbo vietų koncentracijos, socialinės ir paslaugų, pramogų koncentracijos yra patrauklūs visoms Elektrėnų savivaldybės gyventojų kategorijoms.

Elektrėnų savivaldybei priklauso 8 seniūnijos: Beižionių, Elektrėnų, Gilučių, Kazokiškių Kietaviškių, Pastrėvio, Semeliškių, Vievio.

Beižionių seniūnija yra Elektrėnų savivaldybės pietvakariuose. Į seniūnijos sudėtį įeina 29 kaimai, vienas viensėdis, iš jų 12 kaimų be gyventojų, seniūnijos plotas 5 140 ha (žemės ūkio naudmenos 2210 ha, miškai 2269 ha, vandens telkiniai 137 ha), gyvena 352 gyventojai (gyv. skaičius 2018-12-31). 2009 m. įsteigtos 3 seniūnaitijos: Barboriškių, Beižionių ir Liaukiškių. Seniūnijos centras – Beižionių kaimas. Seniūnijos teritorijoje yra 4 kapinės, iš jų vienos neveikiančios, Semeliškių gimnazijos Beižionių daugiafunkcis centras, mokykloje veikia biblioteka. Beižionių seniūnijos patalpose veikia medicinos punktas, taip pat yra Beižionių paštas, Elektrėnų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos Beižionių ugniagesių komanda, Beižionių bendruomenė „Gija“, Beižionių vaikų globos namai, trys parduotuvės, kaimo turizmo sodybos „Villa Projesta“ ir „Svečių namai pas Venskų“. Beižionių seniūnijoje gamybinių įmonių nėra.

Žymesnės lankytinos vietos: Beižionių (Birutės) piliakalnis, Balandiškių piliakalnis, Eitulionių, Beižionių, Migliniškių pilkapiai, Alkakalnis, Migliniškių kaimo riedulys, Pajurgiškių akmuo, Beižionių Šv. Kryžiaus Išaukštinimo bažnyčia.²

Elektrėnų seniūnija yra Elektrėnų savivaldybės centrinėje dalyje. Į Elektrėnų seniūniją įeina miestas ir 13 kaimų, iš jų 2 viensėdžiai, t. y. Sausaraistis ir Pievaičiai. Teritorija užima 3 966 ha plotą, gyvena 12 269 gyventojai (gyv. skaičius 2018-12-31). Didžiausią seniūnijos dalį sudaro Elektrėnų miestas – savivaldybės centras. Miesto teritorija užima 2 127 ha. Seniūnijos kaimų teritorija užima apie 1,8 tūkst. ha. Abromiškių ir Žebertonių kaimai sudaro du trečdalius visų seniūnijos kaimų teritorijos ir gyventojų. 2009 m. įsteigtos 6 seniūnaitijos: Abromiškių, Centro, Naujamiesčio, Senamiesčio, Žebertonių ir Geibonių. Seniūnijoje veikia šios visuomeninės organizacijos: Abromiškių ir Žebertonių bendruomenės, Elektrėnų bendruomenė Elektrėnų kraštas, Elektrėnų neįgaliųjų draugija, Elektrėnų krašto neįgaliųjų sąjunga, Elektrėnų sveikuolių klubas, Lietuvos sutrikusio intelekto žmonių globos bendrijos „Viltis“ Elektrėnų padalinys, pagyvenusios moters centras „Puriena“, Lietuvos šaulių sąjungos Vilniaus apskrities Karaliaus Mindaugo šaulių dešimtosios rinktinės Elektrėnų kuopa, Elektrėnų diabeto klubas, Keliautojų klubas, Elektrėnų seniūnijos sveikatos draugija „Mes esame“, moksleivių ir jaunimo organizacija „Idėja“ ir kt.

Seniūnijoje veikia šios švietimo ir ugdymo įstaigos: Elektrėnų „Versmės“ gimnazija, Elektrėnų „Ažuolyno“ progimnazija, VšĮ Elektrėnų profesinio mokymo centras, Elektrėnų pradinė mokykla, Elektrėnų mokykla - darželis „Žiogelis“, Elektrėnų meno mokykla, Elektrėnų vaikų lopšeliai-darželiai „Drugelis“, „Pasaka“, Elektrėnų kultūros centras, Elektrėnų viešoji biblioteka, Elektrėnų sporto centras, paštas, Elektrėnų šeimos namai, Elektrėnų priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba.

Gilučių seniūnija yra Elektrėnų savivaldybės šiaurės vakaruose, automagistralės Vilnius–Kaunas dešinėje, 5 km nuo Elektrėnų miesto, šalia geležinkelio Vilnius–Kaunas. Seniūnija ribojasi su Kaišiadorių rajono Žaslių bei Žiežmarių seniūnijomis. Iki tol visa Gilučių seniūnijos teritorija priklausė Kaišiadorių rajono Žaslių seniūnijai. Gilučių seniūnijoje yra 12 kaimų, užima 2 481 ha

² Elektrėnų kraštas. Elektrėnai, 2018. *Elektrėnų savivaldybė* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-08-23]. Prieiga per internetą: <<https://www.elektrėnai.lt/>>.

plotą. Didžiausi du kaimai: Gilučių k. ir Gabriliavos k. Miestelių, kaimų, viensėdžių skaičius – 12. Seniūnijoje visuomeninių organizacijų nėra. 2009 m. įsteigtos 3 seniūnaitijos: Gabriliavos, Gilučių, Kalninių Mijaugonių. Seniūnijoje veikia Elektrėnų pradinės mokyklos Gilučių skyrius, kultūros klubo salė, biblioteka, parduotuvė „Gilutis“, pieno surinkimo punktas, UAB „Obervē“, UAB „Cebeco timber“, VšĮ „Visos Lietuvos vaikai“, Strošiūnų kaime veikia kartodromas UAB „Speedway“, kaimo turizmo sodyba „Rimo fazenda“, ūkininkauja 90 ūkininkų, dirbančių daugiau kaip po 50 ha - 9, 81 smulkesni ūkiai, dirbantys po 3-49 ha. Vieni ūkininkai augina javus, kiti – plėtoja mišrius ūkius, vienas ūkininkas augina avis.

Kazokiškių seniūnija yra savivaldybės šiaurinėje dalyje. Dalis seniūnijos priklauso Neries regioniniam parkui. Ji ribojasi su Kaišiadorių, Širvintų ir Vilniaus savivaldybėmis. Seniūnijos teritorija apie 6 218 ha. Didžiąją dalį teritorijos – 59,3 proc. sudaro miškai, žemės ūkio naudmenos – 31 proc. Seniūnijoje yra 27 kaimai ir viensėdžiai, daugiausia jų gyvena Kazokiškių kaime. Didesni kaimai: Mitkiškių, Zabarijos, Medžiolų, Grabijolų. 2009 m. įsteigtos 3 seniūnaitijos: Kazokiškių, Mitkiškių, Zabarijos. Veikia visuomeninė organizacija Kazokiškių bendruomenė.

Seniūnijos centras yra Kazokiškių kaimas. Seniūnijoje veikia kultūros namai, parduotuvė, UAB „Olmar“, rūšiavimo įmonė EKO (+), reabilitacijos centras „Naujas gyvenimas“, nuomojama sodyba „Edvino pirtelė“, Kazokiškių daugiavilkiame centre veikia Vievio pradinės mokyklos Kazokiškių skyrius, Vaikų dienos centras, biblioteka, paštas, medicinos punktas, įsikūrusi seniūnija, yra salė renginiams.

Kietaviškių seniūnija yra savivaldybės vakaruose, apie 7 km nuo automagistralės Vilnius–Kaunas, apie 5 km nuo Elektrėnų. Seniūnijos teritorija – 5 562 ha. Miestelių, kaimų, viensėdžių skaičius: 24 kaimai, iš jų 4 viensėdžiai, 2 kaimai, kuriuose nėra gyventojų. Seniūnijos centras – Naujųjų Kietaviškių kaimas. Pagrindinės gyvenvietės: Kareivonys, Kloniniai Mijaugonys, Jagėlonys. Daugiausia jaunų žmonių yra Kareivonių ir Naujųjų Kietaviškių gyvenvietėse. 2009 m. įsteigtos 4 seniūnaitijos: Jagėlonių, Kareivonių, Kietaviškių, Mijaugonių. Seniūnijoje veikia Kietaviškių pagrindinė mokykla, dvi bibliotekos, du Lietuvos pašto skyriai, Kietaviškių gydytojo kabinetas, dveji kultūros namai, įmonės: UAB „BOEN Lietuva“, UAB „Kietaviškių gausa“, UAB „Balkesta“, UAB „Bartžuvė“, UAB „Singlis“, UAB „Toga FMG“, UAB „Deimeda“, UAB „Elektrėnų statyba“, UAB „Pinela“, UAB „Būsto spektras“, UAB „Giris“, V. Usenko PĮ „USVA“, V. Kartenio įm. „Elektrėnų mėsa“, UAB „Kietaviškių autocentras“.

Pastrėvio seniūnija yra savivaldybės centrinėje dalyje. Pastrėvio kaimas minimas nuo to laiko, kai prie Strėvos upės įsikūrė XVII a. iš carinės Rusijos ištremti rusų sentikiai, seniūnijos centras – Pastrėvio kaimas. Seniūnijos teritorija apie 5 680 ha (žemės ūkio naudmenos – 325,9 ha, miškai – 1 439 ha, keliai – 120,1 ha, užstatyta teritorija – 97,6 ha, vandenys – 254,6 ha, kita žemė (želdiniai, pelkės, pažeista žemė, nenaudojama žemė) – 443,1 ha). Seniūnijoje – 25 kaimai, iš jų trys be gyventojų. Seniūnijoje veikia kaimo bendruomenė. 2009 m. įsteigtos 3 seniūnaitijos: Mustenių, Pastrėvio, Strėvininkų. Seniūnijoje yra Semeliškių vidurinės mokyklos Pastrėvio skyrius, medicinos punktas, parduotuvė, biblioteka, paštas. Dauguma seniūnijos gyventojų užsiima žemės ūkio veikla, registruoti 75 ūkininko ūkiai. Pastrėvio kaime veikia gamybinė įmonė UAB „InterVilža“, užsiimanti plastikinių techninių profilių gamyba. Pipiriškių kaime veikia UAB „Sostinių golfo klubas“, Belezų kaime – kaimo turizmo sodyba „Ekovilis“, UAB „Gerovės konservų fabrikas“.

Lankytinos vietos: Toleikių senkapis, Toleikių senovės gyvenvietė, Mustenių, Baubonių pilkapynas, Pipiriškių piliakalnis Juodasis kalnas, Belezų kaimo akmuo, Mustenių kaimo akmuo, Pipiriškių akmuo.

Semeliškių seniūnija yra savivaldybės pietuose. Seniūnijos centras – Semeliškių miestelis, įsikūręs apie 15 km į vakarus nuo Trakų ir 49 km nuo Vilniaus, prie Strėvos upės. Seniūnijos plotas – 6 671 ha (dirbama žemė – 2 548 ha, miškai – 101 ha, nenaudojama žemė – 147 ha), gausu ežerų, didesni iš jų: Nestrėvantys, Monis, Monaitis, Ungurys. Miestelį dalija Strėvos upė, ant kurios pastatyta veikianti hidroelektrinė. Seniūnijoje yra 32 kaimai (vienas be gyventojų), didesni iš jų: Daugirdiškės, Laičiai. 2009 m. įsteigtos 4 seniūnaitijos: Semeliškių miestelio, Daugirdiškių, Laičių, Semeliškių kaimiškoji.

Veikia dvi bendruomenės: „Strėvos“ ir Semeliškių, dvi labdaros organizacijos: Semeliškių parapijos Caritas ir Lietuvos Raudonojo Kryžiaus draugijos Elektrėnų skyrius. Seniūnijoje yra Semeliškių gimnazija, paštas, biblioteka, vaikų darželis, ambulatorija, priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba, Semeliškių ir Jagėlonių girininkijos, trys medžio apdirbimo įmonės, 4 parduotuvės, bažnyčia, stačiatikių cerkvė, nemažai kaimo turizmo sodybų, etnografinis muziejus Semeliškių gimnazijoje.

Seniūnijai priklauso 5 veikiančios ir 2 neveikiančios kapinės. Lankytinos vietos: Semeliškių kaimo I-ojo pasaulinio karo karių kapinės, Žuvyčių piliakalnis, senasis bažnyčios varpas, šv. Jono Nepomuko koplytstulpis, Laičių akmuo.

Vievio seniūnija yra savivaldybės rytinėje dalyje, apie 40 km atstumu nutolusi nuo Vilniaus, prie respublikinės reikšmės automagistralės ir geležinkelio Vilnius–Kaunas. Seniūnijos plotas – 15 165 ha. Miestelių, kaimų, viensėdžių skaičius: 70 kaimų ir 15 viensėdžių. Didesni iš jų: Pylimai, Pakalniškės, Vievininkai, Balceriškės, Lazdėnai. 2009 m. įsteigtos 9 seniūnaitijos: Vievio miesto I-oji, Vievio miesto II-oji, Vievio miesto III-oji, Pakalniškių, Panerių, Pilypiškių, Vievininkų, Pylimų, Lazdėnų.

Seniūnijoje veikia: Vievio pradinė mokykla, Vievio gimnazija, Vievio vaikų lopšelis-darželis „Eglutė“, Pylimų vaikų lopšelis-darželis, Vievio kultūros centras, Vievio miesto biblioteka, Pakalniškių kaimo biblioteka, Vievio meno mokykla, amatų centras, Vievio PSPC, Vievio miesto palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, vaikų dienos centras ir kt. Seniūnijoje veikia šios visuomeninės organizacijos: Lazdėnų kaimo bendruomenės „Ąžuolas“ ir „Liepa“, Vievio bendruomenės „Santalka“ ir „Centras“, Alesninkų, Pilypiškių, Vievininkų, Kurkliškių, Pylimų kaimų bendruomenės, Pakalniškių kaimo bendruomenė „Jorė“, Panerių kaimo bendruomenė „Panerija“, bendruomenė „Aktėvystė“, Lietuvos neįgaliųjų draugijos, Kaišiadorių vyskupijos „Caritas“ ir Lietuvos samariečių bendrijos Vievio skyriai, Labdaros fondas „Šalpa“, pagyvenusių moterų sambūris „Ieva“ (neformali organizacija) ir kt.³

Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2019 m. pradžioje Elektrėnų savivaldybėje buvo registruoti 969 ūkio subjektai, iš kurių veikė 477. Veikiančių ūkio subjektų skaičius pagal eko-nomines veiklos rūšis: žemės ūkis, miškininkystė ir žuvininkystė – 12, kasyba ir karjerų eksploata-vimas – 1, apdirbamoji gamyba – 39, elektros, dujų, garo tiekimas ir oro kondicionavimas – 5, van-dens tiekimas, nuotekų valymas, atliekų tvarkymas ir regeneravimas – 5, statyba – 51, didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas – 99, transportas ir sau-gojimas – 57, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikla – 14, informacija ir ryšiai – 7, finansinė ir draudimo veikla – 3, nekilnojamojo turto operacijos – 16, profesinė, mokslinė ir techninė veikla – 37, administracinė ir aptarnavimo veikla – 10, viešasis valdymas ir gynyba; privalomasis socialinis draudimas – 5, švietimas – 28, žmonių sveikatos priežiūra ir socialinis darbas – 17, meninė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla – 36, kita aptarnavimo veikla – 35.⁴

2.1.1. Gyventojų skaičius

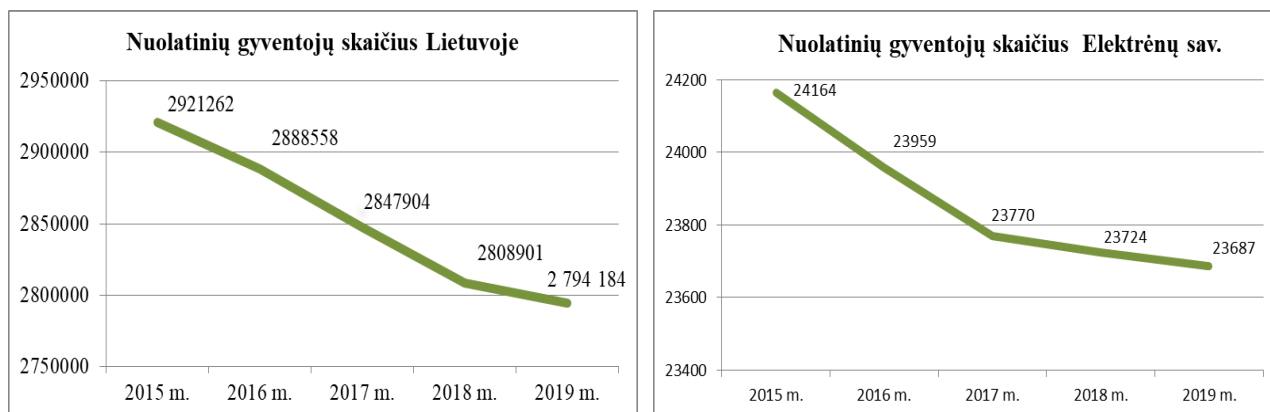
Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁵, 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 794 184 nuolatiniai gyventojai. Nuo 2015 m. sausio 1 d. nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 127 078 gyventojais. Per 2018 m. gyventojų skaičius sumažėjo 14 717 gyventojų – tai 62,3 proc. mažiau nei per 2017 m., kai šalis neteko 39 003 gyventojų. 2018 m. pagrindinė gyventojų skaičiaus mažėjimo priežastis – natūrali gyventojų kaita. Neigiama natūrali gyventojų kaita (mirė 11 425 žmonėmis daugiau negu gimė kūdikių) sudarė 77,6 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigiama neto tarptautinė migracija (3 292 žmonėmis daugiau emigravo negu imigravo) – 22,4 proc.

³ Elektrėnų savivaldybės administracijos 2017 ir 2018 metų veiklos planai. *Elektrėnų savivaldybė* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-08-23]. Prieiga per internetą: <<https://www.elektrenai.lt/>>.

⁴ Ūkio subjektai. *Oficialios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-08-23]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/documents/10180/3329771/Ukio_subjektai.pdf>.

⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt/>>.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, 2019 m. pradžioje 67,1 proc. gyventojų gyveno miestuose, 32,9 proc. – kaimuose. Darbingo amžiaus gyventojų skaičius 2019 m. pradžioje sudarė 1 721 700 arba 61,6 proc. visų Lietuvos gyventojų. 2019 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 42,8 žmonės viename kvadratiniam kilometre.



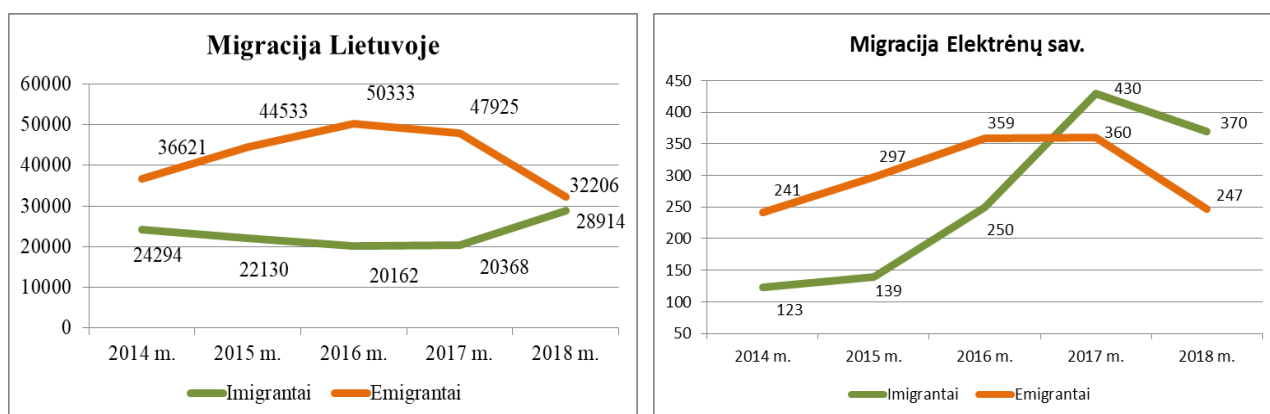
2.2 pav. Nuolatinis gyventojų skaičius metų pradžioje⁷

Elektrėnų savivaldybėje 2019 metų pradžioje gyveno 23 687 gyventojai, tai yra 37 gyventojais (0,15 proc.) mažiau nei 2018 m., iš jų: Elektrėnų mieste – 11 269 (47,57 proc.), Vievio mieste – 4 506 (19,02 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 7 940 (33,41 proc.). Elektrėnų savivaldybės gyventojų tankis – 46,50 žm./kv. km. Savivaldybėje kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Nuo 2015 m. pradžios iki 2019 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Elektrėnų savivaldybėje sumažėjo 477 gyventojais (1,97 proc.), šalyje atitinkamai 4,35 proc.

Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Elektrėnų savivaldybėje 2019 m. pradžioje sudarė 63,17 proc.⁸

2.1.2. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁹, 2018 m. iš šalies emigravo 32 206 gyventojai, t. y. 32,8 proc. mažiau nei 2017 m., imigravo – 28 914 asmenų, t. y. 42,0 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2014–2018) Lietuva neteko 95 750 nuolatinių gyventojų.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija¹⁰

⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-08-23]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

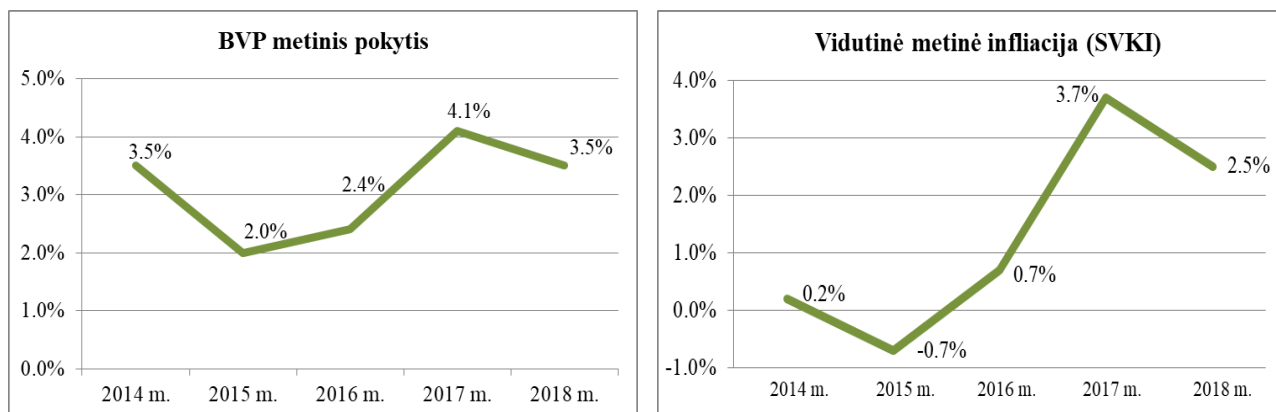
⁹ *Ibid.*

¹⁰ *Ibid.*

Elektrėnų savivaldybėje tarptautinės emigracijos rodiklis 2018 m. siekė 247, t. y. 31,39 proc. mažiau negu 2017 m., o imigracijos rodiklis – 370, t. y. 13,99 proc. mažiau.

2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹¹, Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2018 m. buvo 3,5 proc. Nepaisant lėčiau didėjusios išorės paklausos, Lietuvos ekonomikos augimo tempas 2018 m. buvo spartus. Prie spartaus ekonomikos augimo daugiausia prisidėjo vidaus paklausa – ypač namų ūkių vartojimas. Pastarajam didžiausią įtaką darė sparčiai didėjusios namų ūkių disponuojamosios pajamos. 2018 m. ūkio augimą sulėtino mažėjusi žemės ūkio sektoriaus pridėtinė vertė, kitų ekonominių veiklų pridėtinė vertė didėjo tolygiu tempu.¹²



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹³

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija 2018 m. buvo mažesnė nei 2017 m. ir sudarė 2,5 proc. Didžiausią įtaką kainų augimui Lietuvoje 2018 m. darė gana stabiliai kilusios paslaugų kainos. Pastarosios kartu su pramonės prekėmis jau keletą metų lemia apie pusę visos bendrosios infliacijos.¹⁴

2.1.4. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁵, 2019 m. pradžioje buvo 84 890 veikiančių įmonių, t. y. 1,74 proc. daugiau nei 2018 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,1 proc., Kaune – 14,0 proc., Klaipėdoje – 6,4 proc., Šiauliuose – 3,5 proc., Panevėžyje – 3,0 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 80,4 proc., individualiosios įmonės – 11,9 proc., ir mažosios bendrijos – 6,1 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.

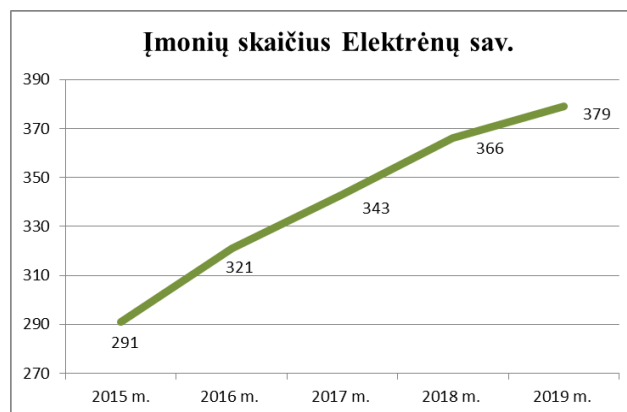
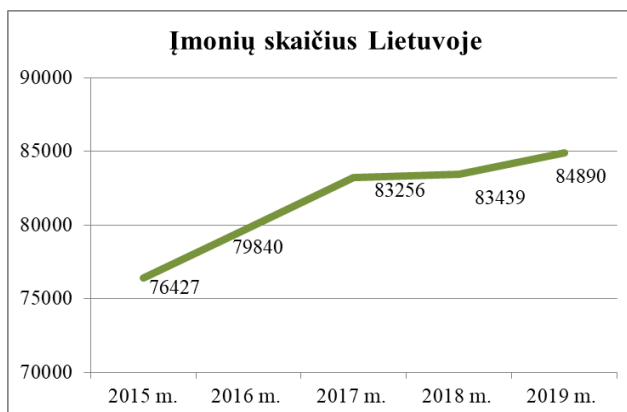
¹¹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹² Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2019 m. kovas [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2019-03.pdf>.

¹³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁴ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2019 m. kovas [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2019-03.pdf>.

¹⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.



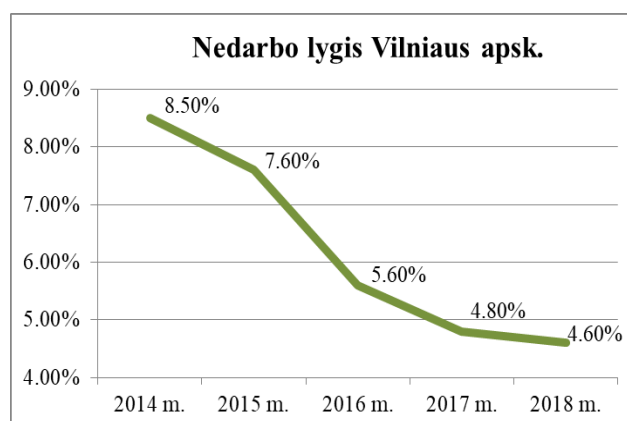
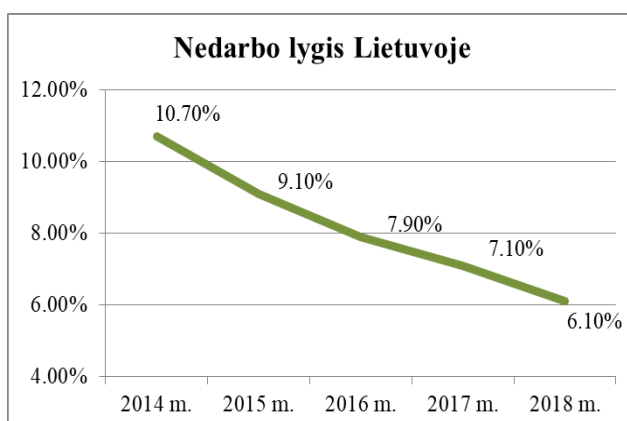
2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁶

2015-2019 m. veikiančių įmonių skaičius Elektrėnų sav. išaugo 30,24 proc. Statistikos departamento duomenimis 2019 m. pradžioje Elektrėnų savivaldybėje veikė 379 įmonės, t. y. 3,43 proc. daugiau negu 2018 m. pradžioje. Didžioji įmonių dalis buvo įmonės, kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai, t. y. 58,05 proc. visų įmonių. Įmonių, kurių darbuotojų skaičius didesnis nei 500, buvo tik 1.¹⁷ Rajone veikiančių įmonių metinės pajamos yra įvairios: 65 įmonių metinės pajamos neviršijo 9 999 Eur, 17 – didesnės nei 1 000 000 Eur.¹⁸ Daugiausia Elektrėnų savivaldybėje veikė didmeninės ir mažmeninės prekybos; variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto veiklos rūšies įmonių.

2.1.5. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁹, nedarbo lygis 2014–2018 m. laikotarpiu sumažėjo 4,6 procentiniais punktais – nuo 10,7 proc. 2014 m. iki 6,1 proc. 2018 m. Mieste 2018 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 4,8 proc., kaimiškoje teritorijoje gerokai didesnis – 9,1 proc.

Užimtumo tarnybos duomenimis, registruotų bedarbių skaičius 2019 m. sausio 1 d. sudarė 154 430 (2,0 tūkst. arba 1,3 proc. daugiau nei prieš metus). Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 16 iš 60 šalies savivaldybių, 37 – augo, 7 – nepakito. Ilgalaikių bedarbių dalis tarp visų bedarbių per metus sudarė 25,0 proc.²⁰



2.6 pav. Nedarbo lygis²¹

¹⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Lietuvos darbo rinka skaičiais 2018 [interaktyvus]. Užimtumo tarnyba, 2019 kovas [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt/statistikos-leidiniu-katalogas?eventId=206005>>.

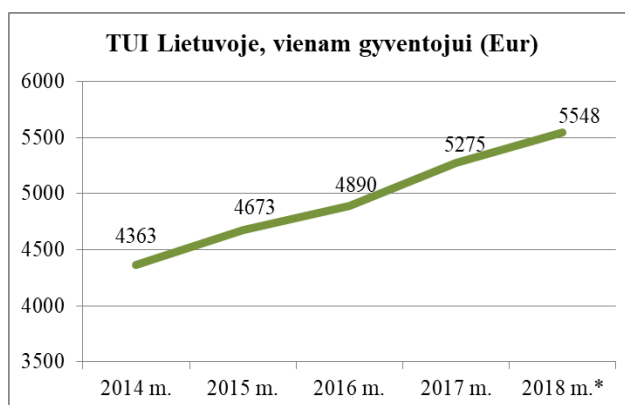
²¹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

Vilniaus apskrityje nedarbo lygis mažesnis negu visos šalies, 2018 m. sumažėjo iki 4,60 proc. Statistikos departamento duomenimis, 2018 m. Vilniaus apskrityje buvo 442 300 užimtųjų, Elektrėnų savivaldybėje užimtieji 2018 m. sudarė 40,11 proc. nuo visų gyventojų (tai yra 9 500).²²

2.1.6. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis²³, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2018 m. pabaigoje siekė 15 500,38 mln. Eur, t. y. 4,6 proc. daugiau nei prieš metus (2017 m. pabaigoje TUI sudarė 14 816,47 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2018 m. pabaigoje buvo 5 548 Eur arba 5,2 proc. didesnės nei prieš metus. 2018 m., pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 689,8 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 093,73 mln. Eur), Estija (investuota 1 171,36 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 148,59 mln. Eur), Kipras (investuota 1 117,96 mln. Eur), Lenkija (investuota 956,24 mln. Eur).

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2017 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (12 984 Eur), Klaipėdos (3 790 Eur), Telšių (3 150 Eur), Kauno (2 775 Eur) apskrityse.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje²⁴

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2018 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2017 m. Elektrėnų savivaldybėje TUI sudarė 4 401 Eur vienam gyventojui, tai yra 0,91 proc. daugiau nei 2016 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 4 003 Eur. Tačiau savivaldybei 2017 m. tekusios TUI vienam gyventojui 19,86 proc. atsiliko nuo šalies vidurkio (5 275 Eur).

Tiesioginės užsienio investicijos 2017 m. pabaigoje Elektrėnų savivaldybėje sudarė 104,42 mln. Eur, tai 9,74 proc. daugiau nei 2016 m. (95,15 mln. Eur).

Panaudojant ES struktūrinių fondų lėšas parengtos 25 paraiškos ES struktūrinių ir kitų fondų investicijoms gauti, 13 projektinių pasiūlymų investicijoms pritraukti, 10 investicinių projektų, finansuojamų iš Valstybės investicijų programos, 82 ataskaitos po projektų užbaigimo.

2017 m. pradėti įgyvendinti projektai, finansuojami ES struktūrinių fondų lėšomis:

- Įgyvendinamas projektas „Vievio miesto kompleksinė plėtra“. Numatyta sutvarkyti centrinę miesto dalį ir jos prieigas, rekonstruoti pėsčiųjų taką Vilniaus g., atlikti pastato, esančio Semeliškių g. 36, konversiją, pritaikant bendruomeninei veiklai, sutvarkyti šalia pastato esančią teritoriją, įrengti automobilių stovėjimo aikštelę, atnaujinti ir bendruomenės poreikiams pritaikyti viešąsias erdves, esančias Semeliškių g. 38, įrengti joje lauko sceną, daugiafunkcę sporto aikštelę, vaikų žaidimo aikštelę, pėsčiųjų takus, sutvarkyti žaliuosius plotus. Prie Vievio ežero numatoma įrengti paplūdimį.

²² Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

²³ *Ibid.*

* Išankstiniai 2018 m. duomenys.

²⁴ *Ibid.*

Projekto vertė 955 tūkst. Eur (ES struktūrinių fondų lėšos – 811,8 tūkst. Eur, LR valstybės biudžeto lėšos – 71,6 tūkst. Eur ir Elektrėnų savivaldybės biudžeto lėšos – 71,6 tūkst. Eur).

- Įgyvendinamas projektas „Elektrėnų marių pakrančių, paplūdimio ir daugiabučių namų kiemų sutvarkymas, įrengiant bendruomeninę, aktyvaus laisvalaikio infrastruktūrą“. Projekto metu planuojama sutvarkyti viešąją erdvę prie Elektrėnų marių ir atnaujinti daugiabučių namų kiemų infrastruktūrą.

Projekto vertė 1 158,5 tūkst. Eur (ES struktūrinių fondų lėšos – 984,7 tūkst. Eur, LR valstybės biudžeto lėšos – 86,9 tūkst. Eur ir Elektrėnų savivaldybės biudžeto lėšos – 86,9 tūkst. Eur).

- Įgyvendinamas projektas „Eismo saugos priemonių diegimas Sanatorijos g. tarp Dubijos ir Dvaro g. Abromiškėse Elektrėnų sav.“. Projektu siekiama plėtoti susisiekimą vietinės reikšmės keliais.

Projekto vertė 151,6 tūkst. Eur (ES struktūrinių fondų lėšos – 128,9 tūkst. Eur, Elektrėnų savivaldybės administracijos lėšos – 22,7 tūkst. Eur).

- Įgyvendinamas projektas „Socialinių paslaugų plėtra Elektrėnų savivaldybėje“. Projekto tikslas – plėsti socialines paslaugas senyvo amžiaus asmenims ir asmenims su negalia bei socialinės rizikos asmenims Elektrėnų savivaldybėje.

Projekto vertė 381 056 tūkst. Eur (ES struktūrinių fondų lėšos – 323 897 tūkst. Eur, Elektrėnų savivaldybės administracijos lėšos – 57 159 tūkst. Eur). Elektrėnų savivaldybės administracijos projekto partneris – Elektrėnų socialinės globos namai. Projektą numatyta įgyvendinti iki 2019 m. lapkričio 30 d.

- Įgyvendinamas projektas „Saulės g. Elektrėnuose rekonstrukcija“. Pagrindinis projekto rezultatas – rekonstruota Saulės g. Elektrėnuose. Įgyvendinus projektą, bus pagerinta transporto infrastruktūra, sumažintas neigiamas transporto poveikis aplinkai, sudarytos palankesnės gyvenamosios ir susisiekimo sąlygos vietos gyventojams bei svečiams, sukurta verslui palanki aplinka.

Projekto vertė 252,2 tūkst. Eur (ES struktūrinių fondų lėšos – 214,3 tūkst. Eur, Elektrėnų savivaldybės administracijos lėšos – 37,8 tūkst. Eur).

- Įgyvendinamas projektas „Gatvės nuo Abromiškių reabilitacijos ligoninės iki Vaikų skyriaus Abromiškėse rekonstrukcija“.

Projekto vertė 133,3 tūkst. Eur (ES struktūrinių fondų lėšos – 113,3 tūkst. Eur, Elektrėnų savivaldybės administracijos lėšos – 20 tūkst. Eur).

- Įgyvendinamas projektas „Buvusios naftos bazės teritorijos Elektrėnų sav. Naujųjų Kietaviškių k., sutvarkymas“. Projekto metu Naujųjų Kietaviškių k. buvusioje naftos bazės teritorijoje bus iškiršta menkavertė augalija, pašalinti statinių likučiai, iškastas ir išvežtas užterštas gruntas ir rekultivuota teritorija.

Projekto vertė 63,6 tūkst. Eur (ES struktūrinių fondų lėšos – 60,74 tūkst. Eur, Elektrėnų savivaldybės administracijos lėšos – 2,86 tūkst. Eur).

- Įgyvendinamas projektas „Centrinės Elektrėnų miesto dalies ir jos prieigų sutvarkymas“. Projekto tikslas – skatinti ekonominę bei socialinę plėtrą Elektrėnų mieste, sudarant sąlygas didesniai gyventojų užimtumui.

Projektui įgyvendinti skirta daugiau kaip 3 milijonai Eur iš ES struktūrinių fondų lėšų.

- Įgyvendinamas projektas „Sporto aikštynas „Energija“, finansuojamas „Lietuvos energijos“ paramos fondo. Projekto tikslas – gerinti sporto infrastruktūrą, rekonstruojant turimas sporto aikšteles prie Šarkinės g. namo Nr. 21. Aikštelės bus pritaikytos vaikų ir jaunimo poreikiams, siekiant pagerinti sportavimo sąlygas. Rekonstruojamos sporto aikštelės plotas – 412 kv. m, tinklinio aikštelės – 128 kv. m.

Projekto vertė 25 tūkst. Eur („Lietuvos energijos“ paramos fondo lėšos – 18 tūkst. Eur, Elektrėnų savivaldybės administracijos lėšos – 7 tūkst. Eur).

- Įgyvendinamas projektas „Gebėjimų stiprinimas ir institucinis bendradarbiavimas tarp viešųjų institucijų atsinaujinančių energijos šaltinių srityje“, finansuojant pagal 2009-2014 m. Norvegijos finansinio mechanizmo programą LT 10. Projektą įgyvendino partneriai: VšĮ Socialinės

atsakomybės centras, Elektrėnų savivaldybės administracija, Norvegijos vidaus energetikos agentūra ir Trakų rajono savivaldybės administracija.

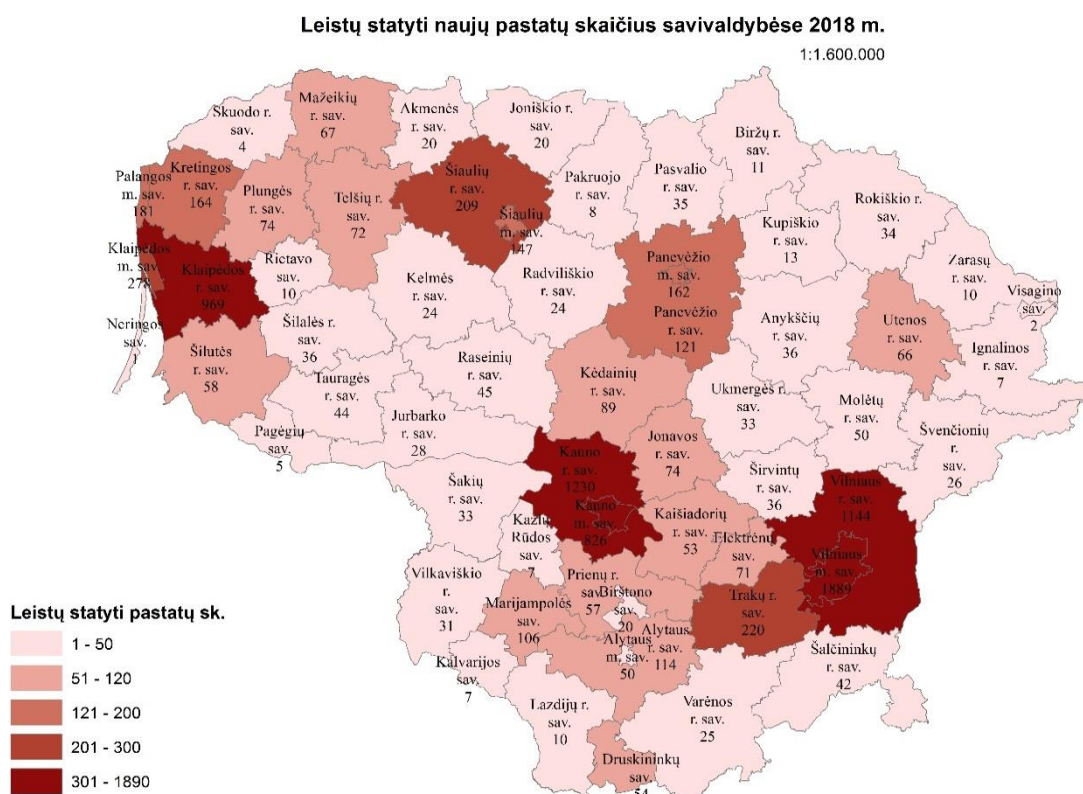
Projekto vertė 202,7 tūkst. Eur (VŠĮ Socialinės atsakomybės centras – 171,9 Eur (užsienio valstybių paramos lėšos – 146,1 tūkst. Eur ir LR valstybės biudžeto lėšos – 25,8 tūkst. Eur) ir Elektrėnų savivaldybės biudžeto lėšos – 30,8 tūkst. Eur).

- Įgyvendinamas projektas „Komunalinių atliekų tvarkymo sistemos plėtra Elektrėnų savivaldybės teritorijoje.

Projekto vertė 1,158 tūkst. Eur (ES struktūrinių fondų lėšos – 984 tūkst. Eur, Elektrėnų savivaldybės administracijos lėšos – 174 tūkst. Eur).²⁵

2.1.7. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²⁶, 2018 m. iš viso šalyje buvo išduoti 7 625 leidimai 9 282 pastatams statyti: 6 655 leidimai 8 082 gyvenamiesiems ir 970 leidimų 1 200 negyvenamųjų (2.8 pav.). 2018 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 4,1 proc. daugiau nei 2017 m. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose numatyta įrengti 16 658 butus – 3,1 proc. daugiau nei 2017 m. Leista statyti 7 764 individualiuosius namus, 314 daugiabučių namų ir 4 bendrabučius. Negyvenamiesiems pastatams statyti 2018 m. išduota 2,5 proc. mažiau leidimų nei 2017 m., tačiau numatytas jų bendrasis plotas 10,9 proc. didesnis nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (42,3 proc.) bei įstaigų pastatų (15,3 proc.).



2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁷

Lietuvos Respublikos statistikos departamento duomenimis Elektrėnų savivaldybėje 2018 m. iš viso leista statyti 71 naują pastatą, iš jų 53 gyvenamuosius ir 18 negyvenamųjų pastatų.²⁸

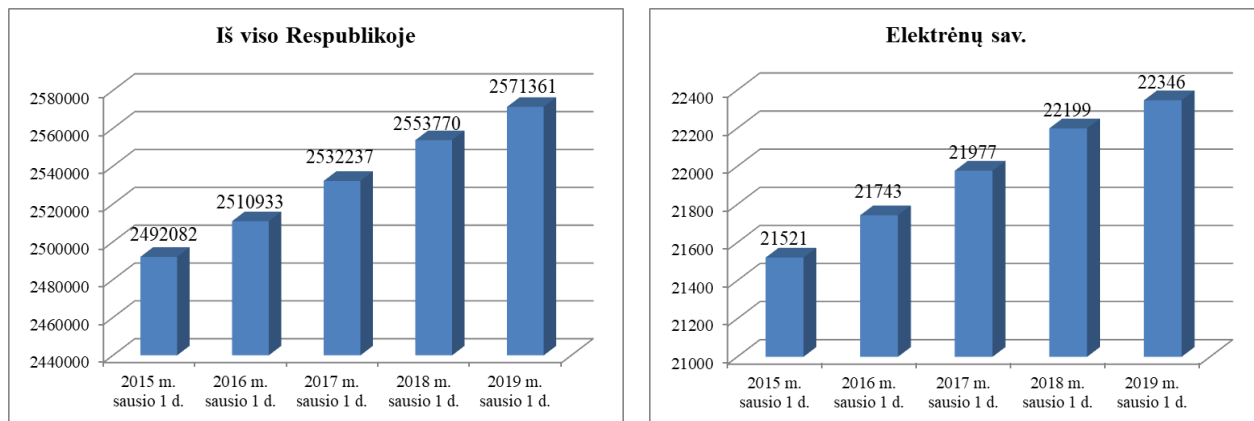
²⁵ Elektrėnų savivaldybės tarybos 2017 m. ir 2018 m. veiklos ataskaitos. *Elektrėnų savivaldybė* [žiūrėta 2019-08-23]. *Elektrėnų savivaldybė* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-08-23]. Prieiga per internetą: <<https://www.elektrennai.lt/>>.

²⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt/>>.

²⁷ *Ibid.*

2.2. Statinių statistiniai duomenys

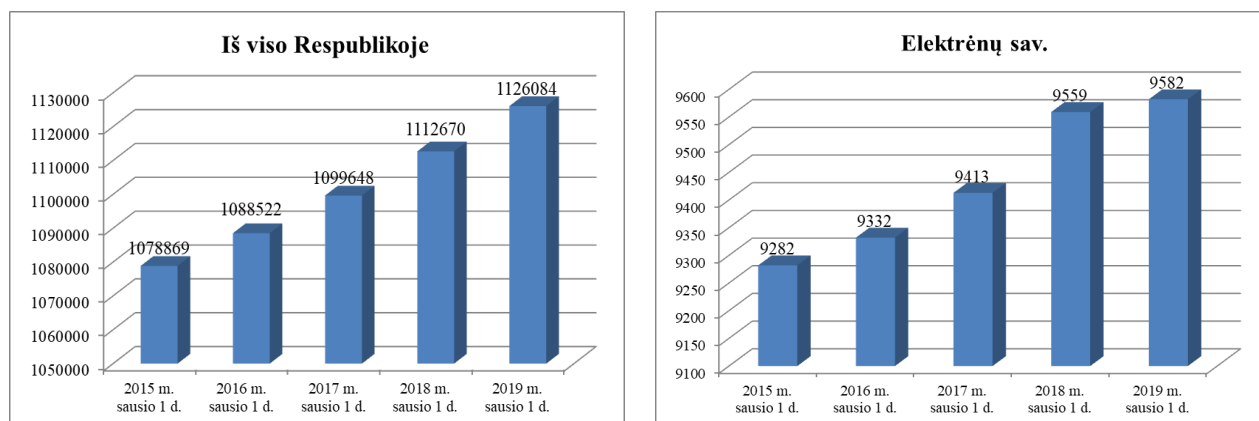
Registrų centro duomenimis, nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2019 m. sausio 1 d. buvo įregistruotas 2 571 361 pastatas, tai yra 17 591 pastatu (0,69 proc.) daugiau nei prieš metus ir 79 279 pastatais (3,18 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 17 591 pastatas (0,69 proc.) fiksuojamas 2019 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių skaičiaus dinamika²⁹

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, 2019 m. sausio 1 d. Elektrėnų savivaldybėje buvo įregistruoti 22 346 pastatai, tai yra 147 pastatais (0,66 proc.) daugiau nei prieš metus ir 825 pastatais (3,69 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 147 pastatai (0,66 proc.) fiksuojamas 2019 metų pradžioje, didžiausias – 234 pastatai (12,05 proc.) – 2017 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2019 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 126 084 patalpos, tai yra 13 414 patalpų (1,21 proc.) daugiau nei prieš metus ir 47 215 patalpų (4,38 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 9 653 patalpos (0,89 proc.) fiksuojamas 2016 m. sausio 1 d., didžiausias – 13 414 patalpų (1,21 proc.) – 2019 m. pradžioje.



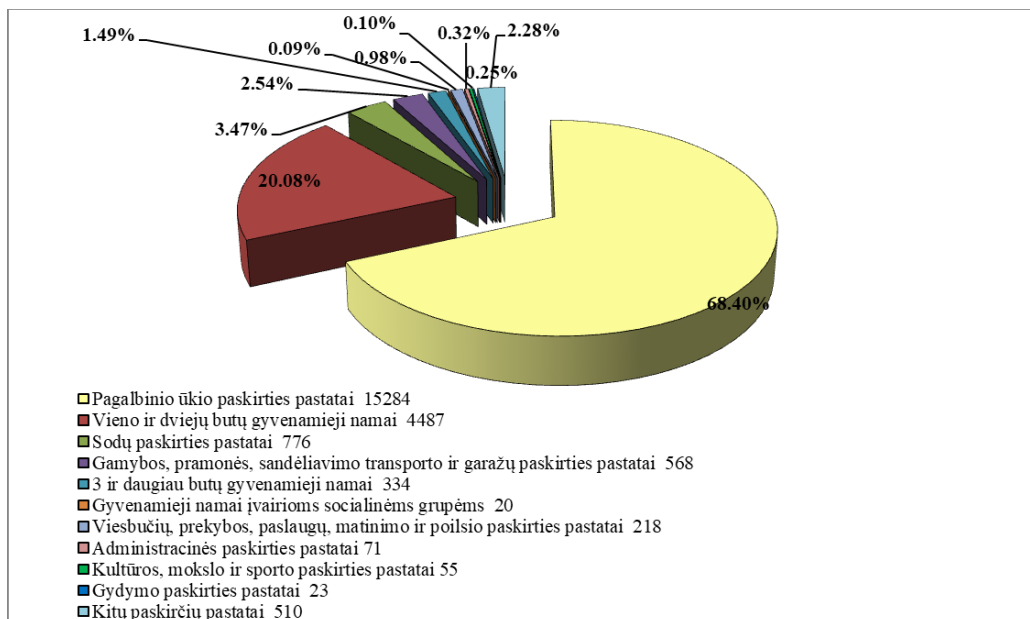
2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika³⁰

²⁸ Ibid.

²⁹ Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://www.registrucentras.lt/p/191>>.

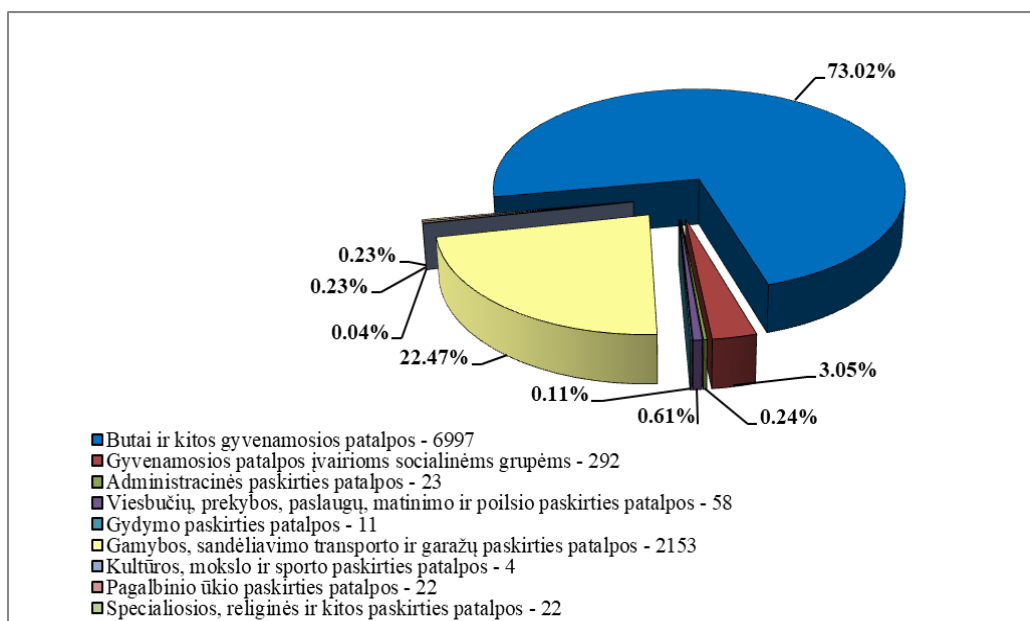
³⁰ Ibid.

Elektrėnų savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2019 m. sausio 1 d. įregistruotos 9 582 patalpos, tai 0,24 proc. daugiau nei prieš metus. Ankstesniais laikotarpiais 2016, 2017 ir 2018 metų pradžios duomenimis įregistruotų patalpų skaičius didėjo atitinkamai 0,54 proc., 0,87 proc. ir 1,55 proc. per metus.



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Elektrėnų savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d.³¹

Elektrėnų savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 15 284 (68,40 proc.), mažiausiai įregistruota gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms – 20 (0,09 proc.), 1-2 butų gyvenamųjų namų – 4 487 (20,08 proc.), trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų – 334 (1,49 proc.), sodų paskirties pastatų – 776 (3,47 proc.), gydymo paskirties pastatų – 23 (0,10 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 568 (2,54 proc.), administracinės paskirties pastatų – 71 (0,32 proc.), viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 218 (0,98 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 55 (0,25 proc.).

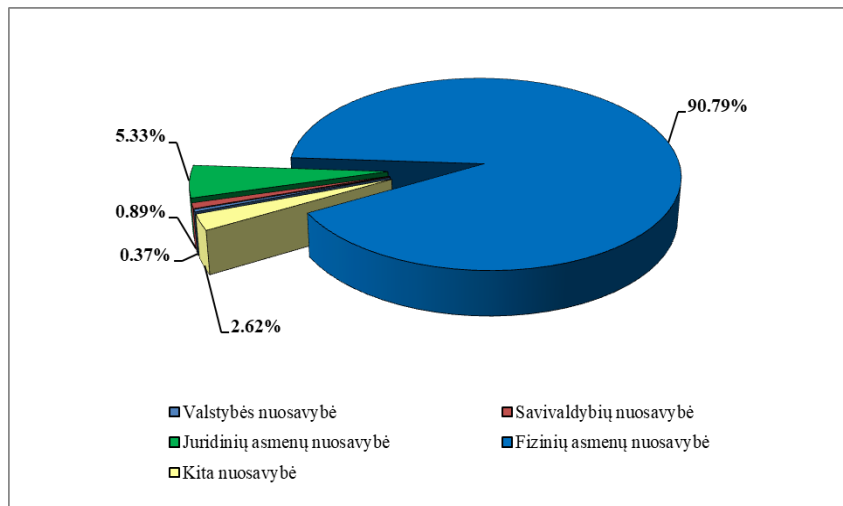


2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Elektrėnų savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d.³²

³¹ Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registru centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://www.registrucentras.lt/p/191>>.

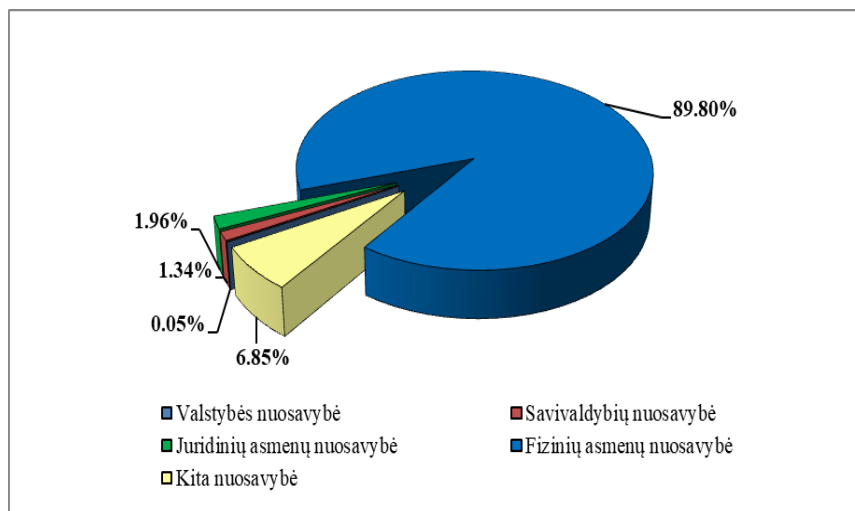
³² *Ibid.*

Elektrėnų savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausia įregistruota butų ir gyvenamųjų patalpų – 6 997 (73,02 proc.), mažiausia įregistruota kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpų – tik 4 (0,04 proc.). Gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 292 (3,05 proc.), administracinės paskirties patalpų – 23 (0,24 proc.), viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 58 (0,61 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 2 153 (22,47 proc.), gydymo paskirties – 11 (0,11 proc.), pagalbinių ūkio paskirties patalpų – 22 (0,23 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpų – 22 (0,23 proc.).



2.13 pav. Pastatų Elektrėnų savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d.³³

Pastatų pasiskirstymas Elektrėnų savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d. buvo toks: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 20 288 arba 90,79 proc. visų įregistruotų (22 346) pastatų; juridinių asmenų nuosavybė sudarė 5,33 proc. (1 190 pastatų), valstybės nuosavybė – 0,37 proc. (83 pastatai), savivaldybių nuosavybė – 0,89 proc. (199 pastatai), kita* nuosavybė – 2,62 proc. (586 pastatai) visų įregistruotų pastatų.



2.14 pav. Patalpų Elektrėnų savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d.³⁴

Patalpos Elektrėnų savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į juos pasiskirsto taip: fizinių asmenų nuosavybė – 8 605 patalpos (89,80 proc.), juridinių asmenų nuosavybė –

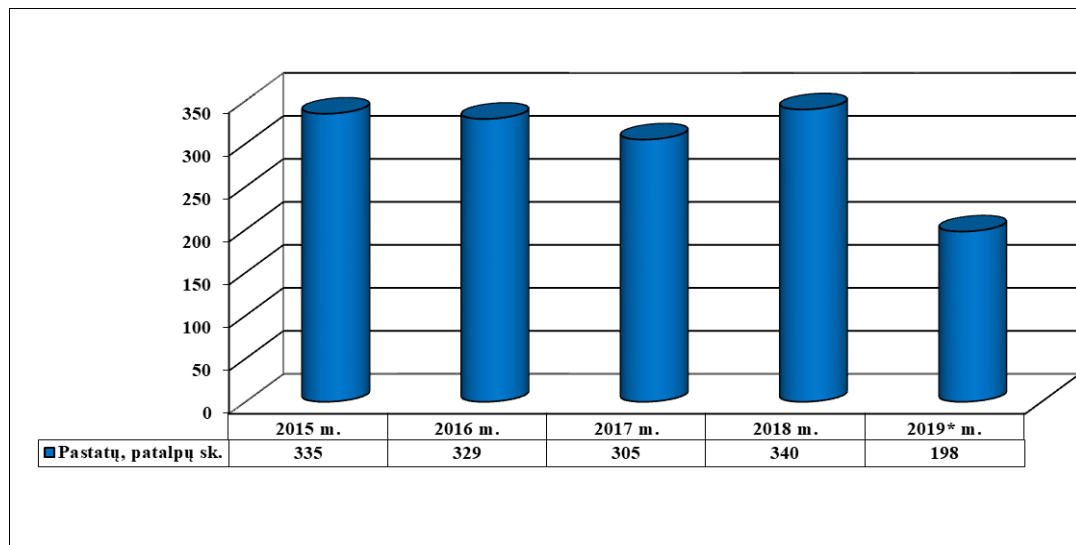
³³ Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://www.registrucentras.lt/p/191>>.

³⁴ *Ibid.*

* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė arba nuosavybės teisės neįregistruotos.

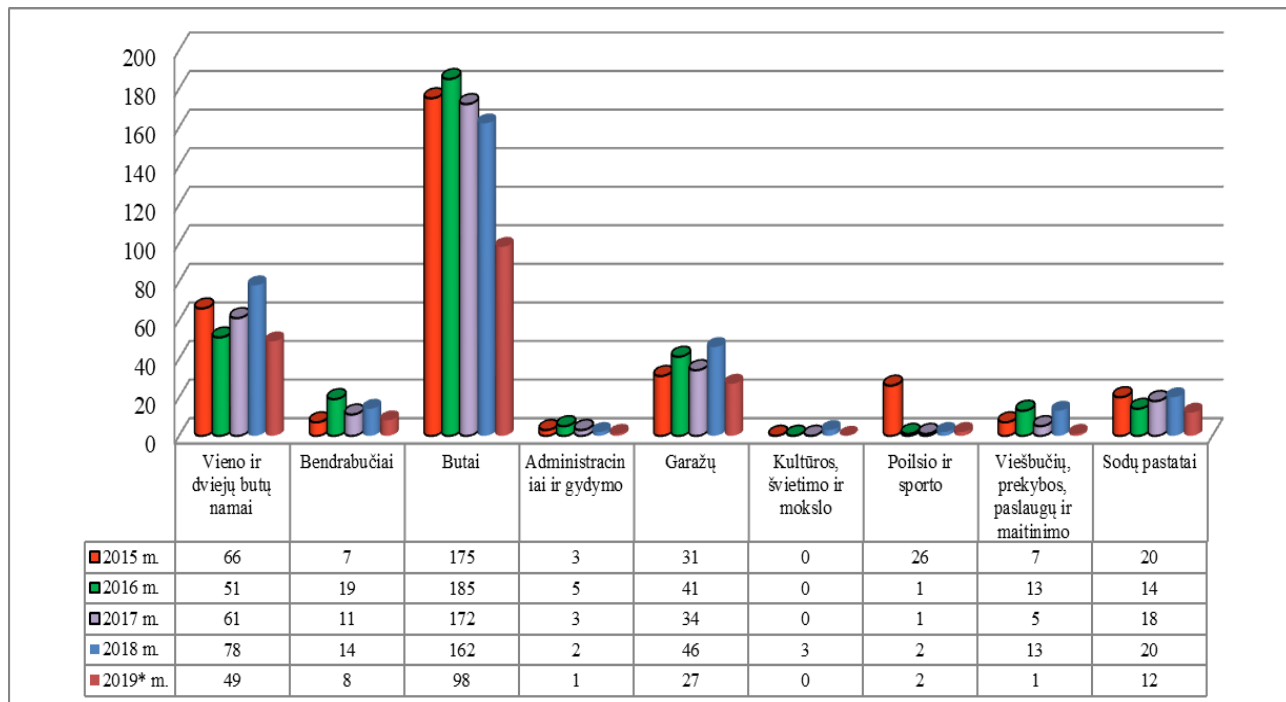
188 (1,96 proc.), valstybės nuosavybė – 5 (0,05 proc.), savivaldybių nuosavybė – 128 (1,34 proc.), likusią dalį – 656 (6,85 proc.) sudaro patalpos, priklausančios kita* nuosavybės teise.

2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2015–2019* m. Elektrėnų savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**³⁵

Elektrėnų savivaldybėje per analizuojamą 2015–2019* m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2018 m. (340), mažiausiai – 2017 m. (305). 2016 m. perleista 1,79 proc. mažiau pastatų ir patalpų nei 2015 m. ir 7,29 proc. daugiau nei 2017 m. 2019 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



2.16 pav. 2015–2019* m. Elektrėnų savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirties grupes³⁶

* Sandoriai, įvykę 2019 m. sausio–liepos mėnesiais.

** Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirties pastatų ir patalpų.

³⁵ Registrų centras. Vilnius, 2019. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

* Sandoriai įvykę 2019 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

** Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirties pastatų.

Elektrėnų savivaldybėje 2015-2019* m. laikotarpiu aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo butai ir 1–2 butų gyvenamieji namai. Daugiausia 1–2 butų gyvenamųjų namų parduota 2018 m. – 78, tai sudarė 22,94 proc. visų 2018 metais parduotų pastatų ir patalpų. 2015 m. parduoti 66 namai, 2016 m. – 51, 2017 m. – 61. Butų pirkimo-pardavimo sandorių rinka aktyviausia buvo 2016 m. – parduoti 185 butai, 2015 m. įvyko 175 sandoriai, 2017 m. – 172, 2018 m. – 162.

Sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų aktyviausia rinka buvo 2015 m. ir 2018 m. – po 20 sandorių, tai sudarė atitinkamai 5,97 proc. ir 5,88 visų 2015 m. ir 2018 m. šioje savivaldybėje įvykusių nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorių. 2016 m. parduota 14 sodų paskirties pastatų, 2017 m. – 18.

Garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų aktyviausia rinka buvo 2018 m. – 46 sandoriai. 2015 m. įvyko 31 sandoris, 2016 m. – 41, 2017 m. – 34.

2018 m. suaktyvėjo viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties ir patalpų rinka. 2015 m. įvyko – 7, 2016 m. – 13 pirkimo-pardavimo sandorių, tačiau 2017 m. tik 5.

Kitų paskirčių turto grupių: gyvenamųjų namų įvairių soc. grupių, administracinės ir gydymo, švietimo ir kultūros bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas.

2015 – 2018 m. Elektrėnų savivaldybėje vidutiniškai buvo įregistruota po 327 sandorius kas metus. Kasmet vidutiniškai buvo parduodama po 174 butus, tai sudarė 53,02 proc. visų per metus įvykusių nekilnojamojo turto sandorių. Vieno-dviejų butų namų vidutiniškai buvo parduodama 64 per metus, tai sudarė 19,56 proc. nekilnojamojo turto sandorių per metus. Sodų pastatų sandorių vidutiniškai registruojama po 18 per metus, tai sudaro 5,50 proc. visų per metus įvykusių sandorių. Mažiausiai parduodama kultūros, švietimo ir mokslo pastatų ir patalpų – tik po 1 sandorį per metus, o tai sudaro 0,23 proc. visų per metus įvykusių nekilnojamojo turto sandorių.

³⁶*Ibid.*

3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d., Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, 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.

Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. nurodyto nekilnojamojo turto masinio vertinimo metodas parenkamas atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, duomenų pakankumą, patikimumą, išsamumą.

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 lentelėje. Nebaigto statyti ir fiziškai pažeisto nekilnojamojo turto, kuriam nenustatyti kadastro rodikliai (plotas, sienų medžiagos ir pan.), būtini vidutinę rinkos vertę apskaičiuoti pagal patvirtintus masinio vertinimo dokumentus, vidutinę rinkos vertę nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

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

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

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

$$RV = PK + PV;$$

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

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

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu apskaičiuojama vertinamo turto naudojimo vertė surandant dabartinę tikėtinų turto naudojimo pajamų vertę. Turto naudojimo pajamos apskaičiuojamos 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 masinio vertinimo būdu aprašymas pateiktas 5 skyriuje.

Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 ir 4 p. 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 Registrų centras.

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubaturą, kvadraturą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 m³ (1 m² ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.

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

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

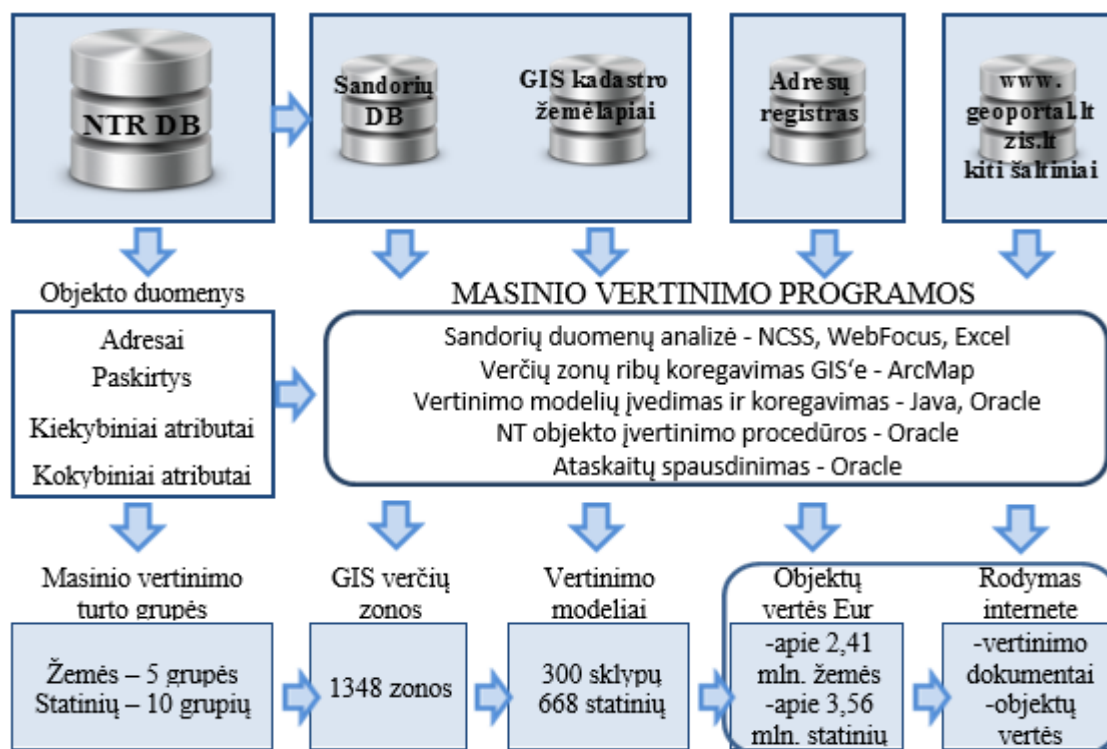
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudotos Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Lietuvos Respublikos adresų registro

duomenų bazės, interneto puslapio www.geoportal.lt informacija ir atitinkamos programos, skirtos atlikti masinio vertinimo darbus:

- sandorių duomenų analizę;
- verčių zonų ribų koregavimą;
- vertinimo modelių įvedimą ir koregavimą;
- nekilnojamojo turto objektų įvertinimą;
- ataskaitų rengimą.

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema.

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios 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 kadastro 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, 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.

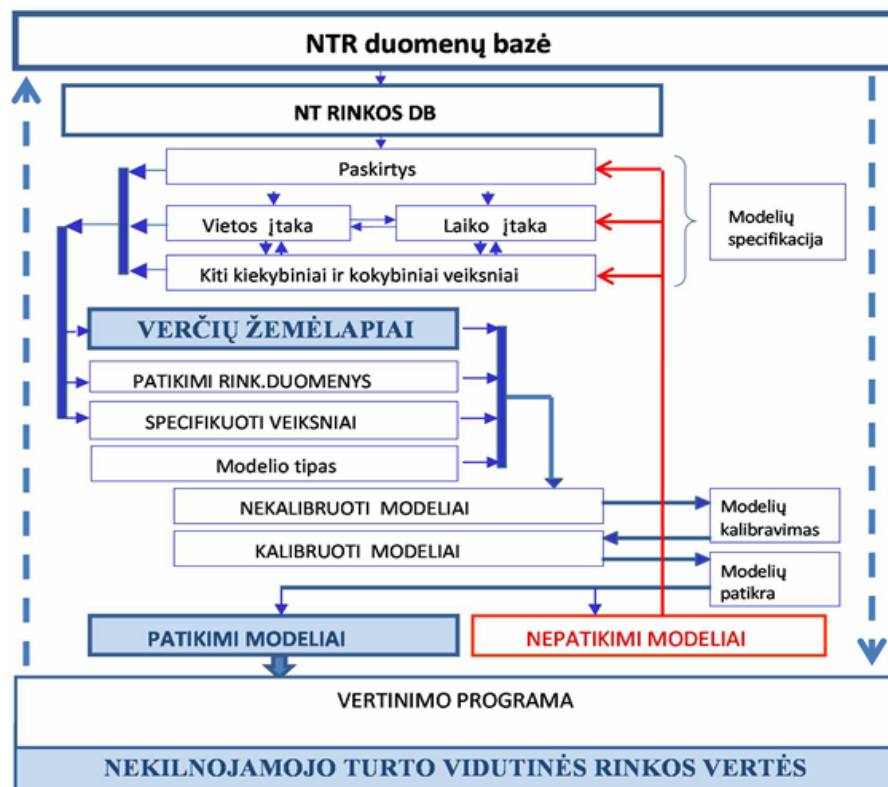
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejiama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 poskyryje. 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 vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Kokybiniai faktoriai matricai sudaryti 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:

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

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), 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 patogiu 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 reikšmę pasirinktam pasiklivimo laipsniui randama lentelėse (pateikiamos statistiniuose vadovėliuose).

Fišerio kriterijus $F = t^2$, 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 modeliams, taikant lyginamąjį metodą, sudaryti panaudoti Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys pastatų ir patalpų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomos kainas panaudota kaip pagalbinių duomenys.

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 panaudota Registrų centro nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazė (toliau – Sandorių duomenų bazė). Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami lentelėje.

Elektrėnų savivaldybės teritorijoje 2015–2019* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta butų ir vieno–dviejų butų namų sandorių, atitinkamai 848 ir 329 sandoriai. Mažiausiai sandorių sudaryta kultūros, švietimo ir mokslo (3), pagalbinių ūkio paskirčių objektų (12 ir 24), administracinės ir gydymo paskirties (17) bei poilsio ir sporto (32).

4.1. lentelė. Elektrėnų savivaldybės 2015–2019* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirties grupes masiniam vertinimui

Sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
17	22.54	1623.60	264	214	96
<i>Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
62	53.00	786.00	296	45	270
<i>Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
848	4.00	1165.94	443	29	444
<i>Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
189	5.00	307.90	77	58	62
<i>Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
3	24.43	84.87	50	51	39
<i>Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
12	7.79	84.02	30	69	24
<i>Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
24	1.32	361.00	286	16	331
<i>Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
32	32.64	761.37	142	44	113
<i>Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
89	6.89	506.83	168	39	152
<i>Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
329	3.15	3823.31	219	106	137
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
39	0.70	1315.00	210	79	157

* Sandoriai, įvykę 2019 m. sausio–liepos mėnesiais.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 6 p., 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 2019 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 taikomi 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, nes ji pašalina 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 laiko pataisa;
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.

Elektrėnų 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 2019-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas

Nekilnojamojo turto masiniame 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.).

Elektrėnų savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *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 taikomojoje programoje suformuojamos verčių zonos. Verčių zonų ribos turi atitikti nekilnojamojo turto rinkos kainų lygių (ploto vienetui) pasikeitimų ribas, įvertinant analizuojamų objektų, kurių pardavimo kainos atitinka rinkos kainų patikimumo kriterijus, naudojimo paskirtį ir kitas svarbias charakteristikas.

Zonomis sudaryti parduotų objektų 1 m² kainos 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 taikomojoje programoje 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 priemonių taikymas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat panaikinamos 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 <https://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.

Elektrėnų savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateiktas vertinimo ataskaitos 3 priede – *Verčių zonų žemėlapis*.

4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Elektrėnų savivaldybėje sudarytos 26 verčių zonos.

8.1 zona – savivaldybės centras – Elektrėnų miestas, plotas – 2127 ha, išsidėstęs aplink Elektrėnų marias, vienas iš naujausių miestų Lietuvoje, išskirtas į atskirą zoną, kurioje aukštas šios savivaldybės nekilnojamojo turto kainas suformavo čia esančios pagrindinės savivaldybės bei valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, 4 sveikatos priežiūros įstaigos, kultūros objektai, suformuota infrastruktūra, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Elektrėnų miestas išaugo kartu su vienu didžiausių apskrities pramonės objektų – Lietuvos elektrine, iš kurios pavadinimo ir kilęs šio miesto pavadinimas. 2015 m. pavasarį Elektrėnuose atidaryta biokuro katilinė, kurioje įrengti pažangūs aplinkos taršą mažinantys ir itin efektyvūs įrenginiai. 40 MW galios biokuro katilinė užtikrina apie 90 proc. Elektrėnų miesto, UAB „Kietaviškių gausa“ šiltnaminių ir Elektrėnų komplekso šilumos poreikio. Šiluma joje gaminama ištisus metus. Objektą valdo AB Lietuvos energija. Šiame pramonės objekte anksčiau dirbo dauguma miesto ir savivaldybės gyventojų. Mieste dominuoja 1970–1980 metais statyti daugiabučiai gyvenamieji namai. Pastaruoju metu pastatyti ir keli nauji daugiabučiai daugiaaukščiai gyvenamieji namai. Pastaraisiais metais Elektrėnuose pastatyta ir statoma daug individualių gyvenamųjų namų. Visi išvardyti veiksniai turi didelę įtaką nekilnojamojo turto kainoms.

8.2 zona – Vievis - miestas abipus Vilniaus-Kauno automagistralės, išsidėstęs Vievio ežero šiauriniame krante, antras po Elektrėnų miesto savo dydžiu bei reikšmingumu savivaldybės miestas, nutolęs 40 km atstumu nuo Vilniaus miesto. Dėl savo strateginės padėties – per miestą praeina tarptautinės reikšmės geležinkelis ir automagistralė, čia įsikūrę pramonės įmonės: UAB „Malsena plus“, UAB „Vievio paukštynas“, VĮ „Automagistralė“, AB „Zelvė“ ir kitos, įkurti Lietuvos geologijos ir Kelių muziejai, pastaruoju metu pastatyti ir statomi dideli verslo bei logistikos centrai. Vievio centre daugiausia yra medinių pastatų; priemiestyje – nemažai sovietmečiu statytų daugiabučių ar dviaukščių privačių mūrinių namų. Vievio nekilnojamojo turto kainos konkuruoja su Elektrėnų miesto nekilnojamojo turto kainomis.

8.3 zona – Naujųjų Kietaviškių ir Senųjų Kietaviškių kaimai – upelių, ežerų ir tvenkinių vandenimis apsupti kaimai, nuo Elektrėnų miesto nutolę apie 3 kilometrus. Kietaviškėse įsikūrę daug įmonių, yra visos pagrindinės įstaigos. Pagrindiniai verslai Kietaviškėse yra žemės ūkis (UAB „Kietaviškių gausa“), medienos apdirbimas, UAB „BOEN Lietuva“, UAB „Verslo ekspertų pajėgos“, žuvininkystė (UAB „Bartžuvė“). Gyvenvietės užstatytos senesniais ir naujais individualiais gyvenamaisiais namais, yra ir keletas daugiabučių gyvenamųjų namų. Dėl gyventojų užimtumo, infrastruktūros bei palyginti patogaus susisiekimo su savivaldybės centru, NT kainos Kietaviškėse aukštesnės už greta esančių kaimų NT kainas, todėl šios gyvenvietės išskirtos į atskirą zoną.

8.4 zona – Pastrėvio ir Peliūnų kaimai, besiribojantys su Elektrėnų miestu, nutolę nuo Elektrėnų 8 km, minimi nuo to laiko, kai prie Strėvos upės įsikūrė XVII a. iš carinės Rusijos ištremti rusų sentikiai. Pastrėvis – nedidelė gyvenvietė, kurioje dominuoja individualios valdos su senesnės bei naujesnės statybos namais, joje yra pagrindinė mokykla, medicinos punktas, dvi parduotuvės,

biblioteka, paštas. Dėl infrastruktūros, gražių apylinkių, nuolat statomų naujų individualių gyvenamųjų namų Pastrėvys ir Peliūnai išskirti į atskirą verčių zoną.

8.5 zona – Semeliškių miestelis, įsikūręs apie 15 km nuo Elektrėnų miesto, 21 km į vakarus nuo Trakų ir 49 km nuo Vilniaus. Vietovė sena, jau žinoma kryžiuočių žygių į Lietuvą laikais. Bene pirmą kartą Semeliškių vardas kronikose paminėtas 1377 m. Miestelis – urbanistikos paminklas, tačiau didžiausia vertybė – gražios, kalvotos apylinkės: pro miestelį teka Strėvos upė, į ją įteka Dabinta, Semeliškių malūno tvenkinys, šalia didelis ežeras Nestrėvantys. Miestelis užstatytas senos statybos individualiais gyvenamaisiais, yra ir naujos statybos naujų gyvenamųjų namų. Šie išvardinti faktoriai sąlygoja aukštesnes rekreacinio ir gyvenamosios paskirties NT kainas šioje teritorijoje.

8.6, 8.8, 8.9 zonos – Beižionių, Lazdėnų, Kazokiškių kaimai – seniūnijų administraciniai centrai su savo nedidelėmis mokyklomis, pašto, medicinos punktais, bibliotekomis, nedidelėmis parduotuvėmis. Šiose zonose didelių pramonės objektų nėra, vykdoma smulki paslaugų ir komercinė veikla. Zonose esančių gyvenviečių teritorijos užstatytos senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais, kurių nekilnojamojo turto kainos dėl gyvenviečių minimalios infrastruktūros bei palyginti patogaus susisiekimo su savivaldybės centru, aukštesnės už greta esančių zonų 8.12, 8.13 nekilnojamojo turto kainas.

8.10, 8.14, 8.21 ir 8.24 zonos – teritorijos juosiančios Elektrėnų miestą ir Elektrėnų marias. Tai perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu Elektrėnų savivaldybės teritorijos, kuriose, miestui plečiantis bei dėl jų rekreacinio statuso (ežerai, miškai), tiek žemės sklypai, tiek pastatai paklausūs. 8.21 zonoje esančiuose Kareivonyse yra UAB Kietaviškių gausa ir UAB BOEN Lietuva sklypai), yra keletas socialinių, kultūrinių objektų: Abromiškių kaime, gražioje kalvoje tarp miško ir ežero įsikūrusi Abromiškių reabilitacinė ligoninė, garsi visoje Lietuvoje, tarp pušyno ir Elektrėnų ežero – vaikų sanatorija, Abromiškių dvaro rūmai. Elektrėnų savivaldybės bendrajame plane šios teritorijos dalis numatyta verslo plėtrai, urbanizacijai, kita dalis saugomos teritorijos – rekreacijai. Dėl Elektrėnų miesto artumo, gero susisiekimo, vandens telkinių gyvenamosios ir rekreacinės paskirties NT šiose verčių zonose turi nemažą paklausą. Atsižvelgiant į išvardintus faktorius, teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

8.7, 8.11, 8.15 ir 8.16 zonos – teritorijos, esančios abipus automagistralės A1 Vilnius – Klaipėda. Tai intensyviai urbanizacijai numatytos savivaldybės teritorijos, kuriose savivaldybės bendrajame plane numatyta verslo, paslaugų, komercinių objektų statyba. Kol kas šiose teritorijose vyrauja žemės ūkio, gyvenamosios paskirties žemės sklypai. Nekilnojamojo turto kainos šiose zonose, atsižvelgiant į bendrojo plano sprendinius, aukštesnės už greta esančių zonų: 8.12, 8.17.

8.12 zona – teritorija ribojasi su Kaišiadorių ir Vilniaus rajonais. Šios zonos didžiąją dalį užima miškai, retokai išsidėstę nedideli kaimai ir viensėdžiai, daugumoje užstatyti senais individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais žemės sklypais, kurių nekilnojamojo turto kainos nėra aukštos ir panašios su Vilniaus rajono besiribojančiomis zonomis. Dauguma gyventojų verčiasi žemės ūkiu. Didžioji dalis šių zonų teritorijų – saugomos teritorijos, išsidėsčiusios Nėries upės vingyje, miškuose, todėl numatytos rekreacijai bei esamų kaimų plėtojimui. Dėl teritorijos išskirtinumo (upės Nėries vingis, gražūs miškai) teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

8.13 ir 8.18 zonos – Elektrėnų savivaldybės teritorija, juosianti savivaldybę iš pietų pusės, besiribojanti su Kaišiadorių ir Trakų rajonais. Tai miškingos ir vandeningos vietovės, kuriose dominuoja nedideli kaimai ir viensėdžiai, užstatyti senais individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais žemės sklypais, kurių kainos nėra aukštos. Gyventojų užimtumas dominuoja šiose žemės ūkio srityse: augalininkystėje, miško ūkyje, gyvulininkystėje bei daržininkystėje. Pagal mechaninę sudėtį dirvožemiai šiose teritorijose – mažai humusingi priemėliai. Dėl nedidelių nekilnojamojo turto kainų bei nedidelės paklausos šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

8.17 ir 8.20 zonos – Elektrėnų savivaldybės dalis, pagal bendrąjį planą numatyta žemės ūkiui vystyti. Teritorijos užstatytos individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais ūkiais, daug žemės ūkio paskirties sklypų. Šiose zonose pramonės objektų nėra, vykdoma smulki paslaugų ir komercinė veikla. Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, medienos ruošimas. Šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas dėl neblogo susisiekimo.

8.19 zona – Elektrėnų savivaldybės teritorija, išsidėsčiusi šalia Monio ir Monaičio ežerų. Zoną sudaro Daugirdiškių kaimas, mažesni Pamonaičių, Subartėnų, Užkryžių kaimai. Ši zona dėl gražių kraštovaizdžių, ežerų yra populiari, pasižymi didele paklausa ir daug aukštesnėmis nekilnojamojo turto kainomis už gretimų teritorijų (tiek rekreacinės, tiek gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto), todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

8.22 zona – Abromiškių, Šarkinės, Alinkos kaimų teritorijos su išvystyta infrastruktūra, besiribojančios su rytine Elektrėnų miesto riba. Šie kaimai - tai Elektrėnų miesto gatvės, pereinančios iš miesto į kaimų administracines ribas, užstatytos išimtinai naujos ir senesnės statybos gyvenamaisiais namais, kurių kainos labai panašios ar šiek tiek žemesnės už greta esančio Elektrėnų miesto nekilnojamojo turto kainas. Šios zonos teritorijoje yra populiarius Abromiškių ežeras, šalia ežeras – Orys.

8.23. zona – didelės Vievininkų ir Lapiakalnio kaimų teritorijos, besiribojančios su Vievio miesto riba bei Vievio ežero pakrante. Tai teritorijos, savivaldybės bendrajame plane numatytos gyvenamųjų namų statyboms, kuriose jau pastatyti ir toliau intensyviai statomi nauji gyvenamieji namai. Dėl gero susisiekimo (netoli automagistralė), šalia esančio Vievio miesto, Vievio ežero, šiose vietovėse esantis nekilnojamas turtas – paklausus ir pasižymi nemažomis kainomis.

8.25 zona – dalis Vievininkų kaimo teritorijos – Vievio miestui besitęsiančios Semeliškių, Šermukšnių, Birutės ir Liepų gatvės, kuriose esančių gyvenamųjų namų ir žemės sklypų kainos labai panašios arba tokios pat kaip Vievio miesto, todėl minėtos Vievininkų kaimo gatvės išskirtos į atskirą zoną.

8.26. zona – didelės Pylimo, Zabakos, Patiltų, Šadubalio kaimų teritorijos, šiaurine dalimi besiribojančios su Vievio miesto riba bei juosiančios Vievio ežerą. Tai teritorijos, savivaldybės bendrajame plane numatytos gyvenamųjų namų statyboms, kuriose jau anksčiau pastatyti ir toliau statomi nauji gyvenamieji namai. Šiose vietovėse yra ir žemės ūkio bei miškų paskirties sklypų, yra ir keletas nedidelių ežerų. Dėl gero susisiekimo (netoli automagistralė), šalia esančio Vievio miesto, Vievio ežero, šiose vietovėse esantis nekilnojamas turtas – paklausus ir pasižymi paklausa ir nemažomis kainomis.

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 $(2000+2012)/2 = 2006$ m.

Masinio vertinimo modeliuose atskiru kintamuoju įvertinama rekonstrukcijos metų įtaka vidutinei rinkos vertei, jeigu nekilnojamas turtas buvo rekonstruotas.

4.6. Rinkos modeliavimas

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

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

Atsižvelgiant į nepakankamą bendrabučių paskirties sandorių skaičių ir į tai, kad vertinant butus ir bendrabučius atsižvelgiama į analogiškus vertei įtaką darančius veiksnius, vertintojai, sudarydami bendrabučių masinio vertinimo modelį, apskaičiavo priklausomybės koeficientą tarp butų ir bendrabučių paskirčių grupių. Atlikus Elektrėnų, Širvintų r., Švenčionių r., Trakų r., Ukmergės r. ir Vilniaus r. sav. teritorijoje butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, kad nekilnojamojo turto verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje, vidutinis skirtumas tarp butų sandorių 1 kv. m kainos medianos ir bendrabučių sandorių 1 kv. m kainos medianos, yra 30 proc. Taigi sudarant bendrabučių modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutinės rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiento 0,7.

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	Butų sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Bendrabučių sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Koeficientas
8.1	326	463	0,71
8.2	253	363	0,70
49.2	135	182	0,74
52.2	506	748	0,68
58.1	556	803	0,69
58.24	542	768	0,70
58.32	125	179	0,70
58.52	512	723	0,71
58.69	550	774	0,71
48.1.1	267	376	0,71
48.1.3	156	224	0,70
49.1.2	161	229	0,71
53.1.3	203	288	0,71
53.1.4	220	320	0,69
Koeficientų vidurkis:			0,70

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 lyginamąjį arba pajamų metodą.

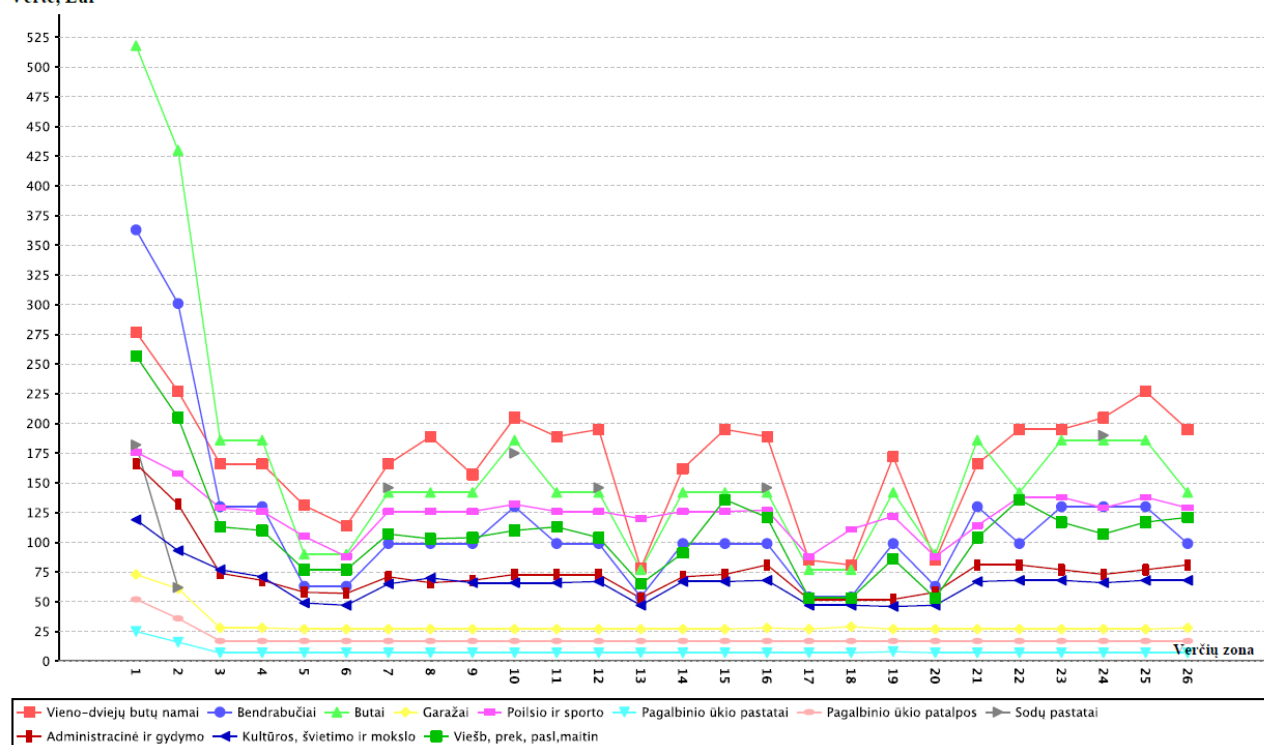
4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

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

Elektrėnų sav.

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

Vertė, Eur



4.1 pav. Elektrėnų savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikalė–horizontali patikra

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2019 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikirtus kreivėms, būtina patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Elektrėnų savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikti vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis 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. 5 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 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 grynujų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto, ir to objekto rinkos vertės. Vertinant nekilnojamąjį turtą 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 Sandorių duomenų bazėje;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudotos 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 grynujų 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: $\text{vid. nuomos vertė} = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$;
 $X_1, X_2, \dots, X_p$ – 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. Vertinimo modelių, sudarytų taikant pajamų metodą, kintamieji ir jų trumpiniai

Pavadinimas	Pavadinimo trumpinys
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. Elektrėnų savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2. lentelė. Elektrėnų savivaldybės 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 grupės nekilnojamasis turtas</i>					
5	2,61	2,18	1,44	1,16	5,00
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
24	3,92	2,71	3,04	0,02	9,88

Nekilnojamojo turto nuomos rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Elektrėnų savivaldybėje užfiksuotų nuomos sandorių skaičius buvo nepakankamas vertinimo modeliams sudaryti, taikant pajamų metodą. Papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomos pasiūlos kainas. Vertinant Elektrėnų savivaldybės komercinį turtą pajamų metodu, buvo rinkti ir analizuoti ne tik šios, bet ir panašių teritorijų vertės požiūriu nuomos kainos visoje Vilniaus apskrityje.

5.3 lentelė. Vilniaus apskrities pradinių nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių ir nuomos kainų skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
3220	14,46	8,09	99,10	0,01	3644,00
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
1982	23,23	9,41	218,92	0,01	7260,00

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 pokyryje. 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 verčių zonoje esančių veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Elektrėnų savivaldybė turi 26 verčių zonas, verčių zonų žemėlapiu 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.

Elektrėnų savivaldybėje 2019 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.

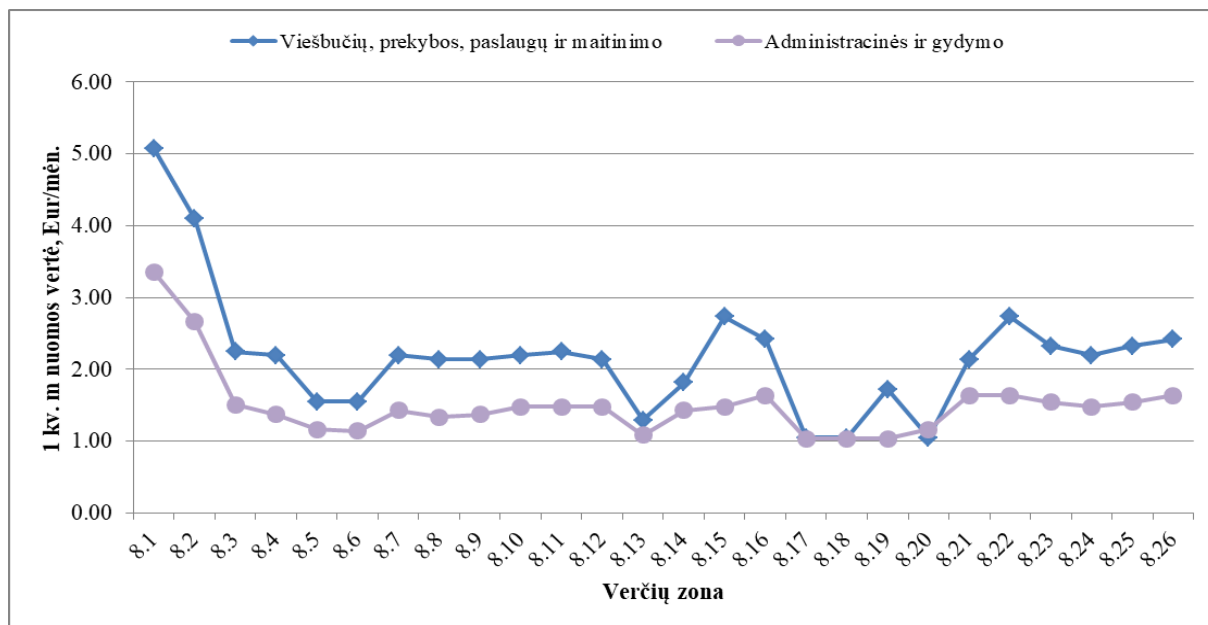
Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai išreiškiami skaitmenine forma. Aukštus koreliacijos laipsnius turinčiose porose vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje verčių 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. Elektrėnų 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 – 2019 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.

Elektrėnų savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai vertinimo modeliai pateikti vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – 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.

$$\text{Bendrosios metinės pajamos} = (\text{vidutinė nuomos vertė}) \times \text{vertinamo objekto bendras objekto plotas} + (-25 \text{ proc. nuo pagalbinio ploto}) \times 12, \text{ čia: } 12 - \text{ mėnesių skaičius.}$$

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Elektrėnų savivaldybėje nustatytas pastatų neužimtumas pateikiamas 5.4 lentelėje.

5.4 lentelė. Vertinamo turto neužimtumas

Vertinamo turto paskirtis	Neužimtumas (procentais)	Pajamų netekimo koeficientas
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas		
Administracinė	25	0,75
Gydymo	20	0,80
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas		
Viešbučių	20	0,80
Prekybos	20	0,80
Paslaugų	20	0,80
Maitinimo	20	0,80

Turtui tenkančios metinės išlaidos. Sudarant Elektrėnų savivaldybės masinio vertinimo modelius pajamų metodu taikomi vidutiniai metinių išlaidų dydžiai nurodyti 5.5 lentelėje.

5.5 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

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

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Elektrėnų savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. V.TS-84 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifų 2019 metams nustatymo“ nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 1 proc. nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

Tokiu būdu:

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

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

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

3. Turto valdymo išlaidos – 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.

Skaičiuojant savininko išlaidas, laikoma, kad nuomininkai sumoka 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.

Tačiau iš esmės, kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

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

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

1. rinkos analogų metodas;
2. paskolos padengimo koeficiento metodas (angl. *debt coverage ratio approach*);
3. susietų investicijų metodas (angl. *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 skolinotos 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 lyginamuosius 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., bazinės (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.

Elektrėnų savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta komercinio naudojimo objektų nagrinėjamoje teritorijoje pardavimo ir nuomos kainų analizė. Kadangi Elektrėnų savivaldybėje per metus įvykė nedaug komercinio naudojimo turto pirkimo–pardavimo sandorių, jie buvo parinkti iš panašių vertės požiūriu teritorijų, esančių Vilniaus apskrityje.

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

Elektrėnų savivaldybėje administracinės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.6 lentelėje.

5.6 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Išsigytas plotas, kv. m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2018-09	Vilniaus r. sav.	Verbiškės	Vilties g.	Maitinimo	14,15	2000	247	12,35
2017-08	Ukmergės r. sav.	Želva	Dariaus ir Girėno g.	Prekybos	164,21	6000	747	12,45
2016-10	Trakų r. sav.	Lentvaris	Kęstučio g.	Paslaugų	801,34	141000	17229	12,22
2016-02	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Kauno g.	Paslaugų	55,71	10000	1224	12,24
2018-11	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Deltuvos g.	Administracinė	57,34	63130	7676	12,16
2016-08	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Kauno g.	Prekybos	593,81	59845	7159	11,96
2017-05	Vilniaus r. sav.	Visalaukė I		Maitinimo	428,22	40000	4763	11,91
2019-01	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Kęstučio a.	Prekybos	93,95	20000	2392	11,96
2017-12	Vilniaus r. sav.	Lavoriškės	Upelio g.	Administracinė	160,09	23523	2770	11,78
2017-04	Švenčionių r. sav.	Bačkininkai	Ežero g.	Administracinė	111,41	4500	524	11,64
2017-09	Ukmergės r. sav.	Martnonys		Prekybos	133,12	5274	612	11,60
2018-12	Ukmergės r. sav.	Vidiškiai	Ukmergės g.	Prekybos	91,30	5971	680	11,39
2019-07	Šalčininkų r. sav.	Šalčininkai	Nepriklausomybės g.	Gydymo	252,97	27786	3161	11,38
2016-07	Trakų r. sav.	Lieponys	Liepų g.	Prekybos	93,01	7266	821	11,30
2017-06	Vilniaus r. sav.	Rukainiai	Vilniaus g.	Paslaugų	151,12	18679	2111	11,30
2018-11	Ukmergės r. sav.	Statikai	Deltuvos g.	Administracinė	797,35	45010	4925	10,94
2017-06	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Vilniaus g.	Prekybos	36,91	8871	970	10,93
2017-03	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Vilniaus g.	Prekybos	36,91	8871	970	10,93
2018-11	Trakų r. sav.	Trakai	Vytauto g.	Administracinė	337,03	220000	24038	10,93
2017-05	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Gedimino g.	Prekybos	223,75	34896	3794	10,87
2018-08	Širvintų r. sav.	Širvintėlės	Musinkų g.	Administracinė	405,28	35809	3807	10,63
2017-11	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Anykščių g.	Prekybos	750,15	100000	10392	10,39
2016-12	Vilniaus r. sav.	Nemenčinė	Piliakalnio g.	Administracinė	214,34	41659	4339	10,42
2016-10	Švenčionių r. sav.	Švenčionėliai	Kaltanėnų g.	Prekybos	333,13	33801	3470	10,27
2016-12	Vilniaus r. sav.	Nemenčinė	Šilo g.	Gydymo	45,61	11573	1162	10,04
2018-05	Elektrėnų sav.	Gilučiai	Liepų g.	Prekybos	142,96	20068	1938	9,66
2018-02	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Anykščių g.	Prekybos	146,79	26715	2555	9,56
2016-05	Švenčionių r. sav.	Milkuškos	Didžioji g.	Gydymo	45,07	1600	155	9,69
2017-01	Vilniaus r. sav.	Paberžė	Vilniaus g.	Prekybos	562,45	86866	8132	9,36
2019-06	Švenčionių r. sav.	Kabakėlis		Administracinė	13,68	803	75	9,34
2019-05	Vilniaus r. sav.	Bagotėliai		Administracinė	374,20	30700	2844	9,26
2017-01	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Viešbučių	59,44	30000	2759	9,20
2016-12	Trakų r. sav.	Lentvaris	Klevų al.	Viešbučių	47,14	19000	1699	8,94
2019-07	Trakų r. sav.	Lentvaris	Klevų al.	Prekybos	68,70	25000	2207	8,83
2017-08	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Prekybos	35,06	18000	1567	8,71
2018-11	Ukmergės r. sav.	Žeimiai	Storės g.	Administracinė	859,71	38000	3254	8,56
2019-01	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Kauno g.	Administracinė	157,46	35000	2968	8,48
2017-06	Širvintų r. sav.	Širvintos	Kalnalaukio g.	Administracinė	334,97	54882	4655	8,48
2017-08	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Kauno g.	Paslaugų	10,23	2900	245	8,45
2018-06	Vilniaus r. sav.	Egliškės	Mokyklos g.	Viešbučių	72,15	54207	4508	8,32
2018-04	Vilniaus r. sav.	Egliškės	Mokyklos g.	Viešbučių	72,59	55694	4536	8,14
2017-04	Vilniaus r. sav.	Egliškės	Mokyklos g.	Viešbučių	72,21	56668	4570	8,06
2019-07	Vilniaus r. sav.	Rudamina	Gamyklos g.	Administracinė	801,33	121444	9787	8,06
2018-02	Vilniaus r. sav.	Egliškės	Mokyklos g.	Viešbučių	72,49	56962	4529	7,95
2019-02	Vilniaus r. sav.	Egliškės	Mokyklos g.	Viešbučių	72,08	57213	4504	7,87
2018-02	Elektrėnų sav.	Ausieniškės	Paukštyno g.	Prekybos	45,72	9595	753	7,85
2018-11	Vilniaus r. sav.	Egliškės	Mokyklos g.	Viešbučių	72,10	57501	4505	7,83
2018-10	Vilniaus r. sav.	Egliškės	Mokyklos g.	Viešbučių	72,08	57760	4504	7,80
2017-11	Švenčionių r. sav.	Stanislavavas	Dvaro g.	Administracinė	25,38	1210	94	7,77
Kapitalizavimo norma priimama								10,00

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.

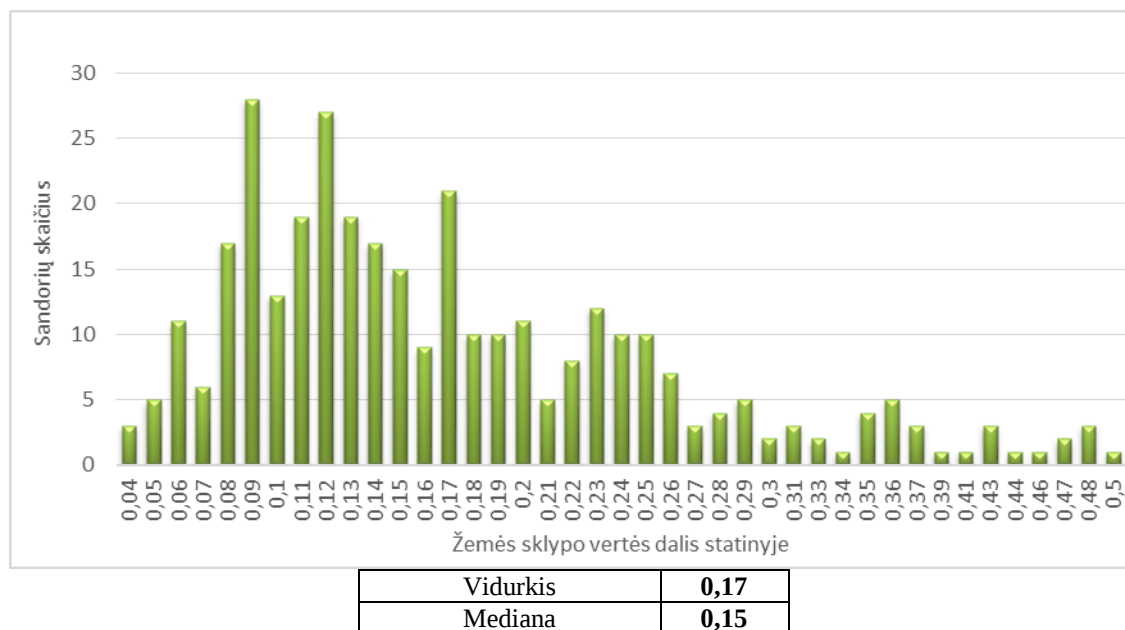
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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 5.7 lentelėje:

5.7. lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Vidutinė rinkos vertė, Eur	Dalis	Koef.	Sandorio suma 250 000, Eur	Padalinta objekto kaina, Eur
Žemės sklypas	17 500	17 500/350 000	0,05	250 000×0,05	12 500
Pastatas	329 000	329 000/350 000	0,94	250 000×0,94	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500/350 000	0,01	250 000×0,01	2 500
Visų sandoryje dalyvavusių objektų vidutinių rinkos verčių suma	350 000				250 000

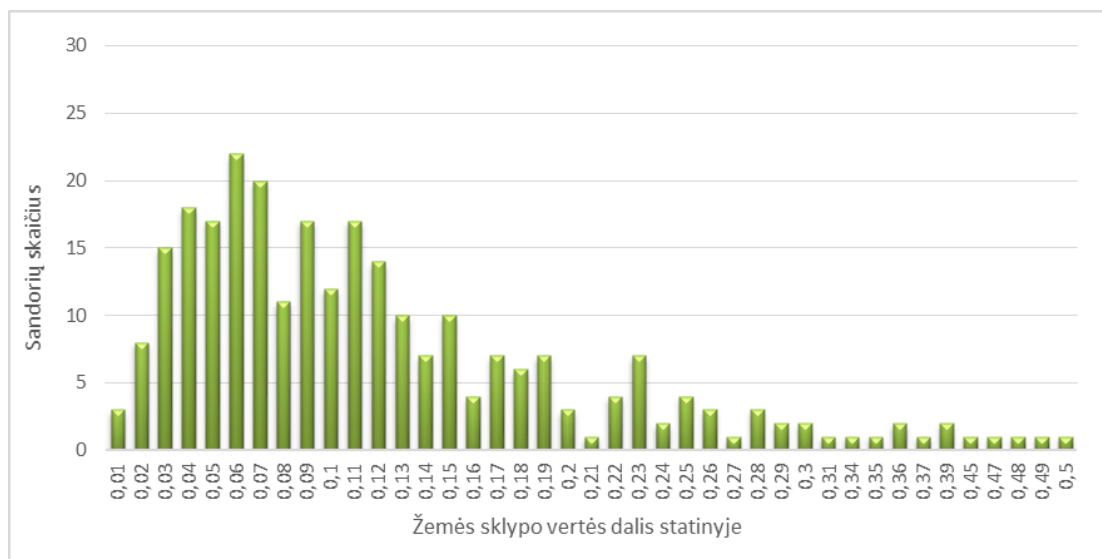
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2015–2019* m. sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.



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

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 338 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 15 proc.

* Sandoriai, įvykę 2019 m. sausio–birželio mėnesiais.



Vidurkis	0,12
Mediana	0,10

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 270 sandorių, 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. Elektrėnų savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų vidutinių rinkos verčių, apskaičiuotų lyginamuoju ir pajamų metodais, svertinių vidurkių pagal verčių zonas ir paskirčių grupes palyginimas, 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 palyginimas pagal verčių zonas ir paskirčių grupes

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv.m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv.m)	Verčių procentinis skirtumas
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</i>				
8.1	51	161.60	147.18	9.79%
8.2	32	147.04	130.16	12.97%
8.3	3	76.92	67.68	13.66%
8.4	1	109.66	99.63	10.07%
8.5	3	72.46	64.48	12.38%
8.7	4	81.96	71.98	13.86%
8.8	1	49.68	51.12	-2.81%
8.9	6	70.09	61.73	13.54%
8.12	1	91.13	82.23	10.83%
8.13	1	57.88	51.89	11.54%
8.14	2	72.65	66.29	9.59%
8.16	5	71.76	64.24	11.70%
8.20	1	76.13	66.07	15.24%
8.21	2	130.99	113.85	15.06%
8.22	2	84.95	77.11	10.17%
8.26	4	111.35	103.95	7.12%
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>				
8.1	73	262.51	238.93	9.87%
8.2	34	215.07	198.16	8.53%
8.3	2	173.57	161.51	7.47%
8.4	3	121.87	111.75	9.06%
8.5	6	74.28	69.93	6.21%
8.6	1	98.02	92.52	5.94%
8.7	1	125.91	121.71	3.45%
8.8	2	144.64	142.22	1.70%
8.9	2	103.25	98.73	4.58%
8.10	1	109.98	101.75	8.09%
8.11	2	104.37	95.17	9.66%
8.12	3	104.31	98.90	5.47%
8.13	1	58.06	52.38	10.85%
8.14	2	90.72	83.09	9.19%
8.15	1	174.78	159.69	9.45%
8.16	2	89.86	84.31	6.59%
8.18	1	66.78	61.17	9.17%
8.19	6	68.57	63.18	8.53%
8.21	2	91.32	82.59	10.57%
8.22	1	79.26	73.16	8.33%
8.25	1	127.53	115.49	10.43%
8.26	8	105.25	96.39	9.19%

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Elektrėnų savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2019 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

Išlaikant pagrindinius masinio vertinimo 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, Elektrėnų 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 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 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 (m²);
- 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	Rūsys
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
KrPb	Kapitalinio remonto pabaigos metai
Kamb	Kambarių skaičius
Pask	Paskirtis
Zona	Verčių zona
NPask	Namo paskirtis
Auk1	Pirmas aukštas
AukV	Viršutinis aukštas
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštas
Ppoz	Patalpa yra pastogėje

Prie vertinimo 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 nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirties grupė.

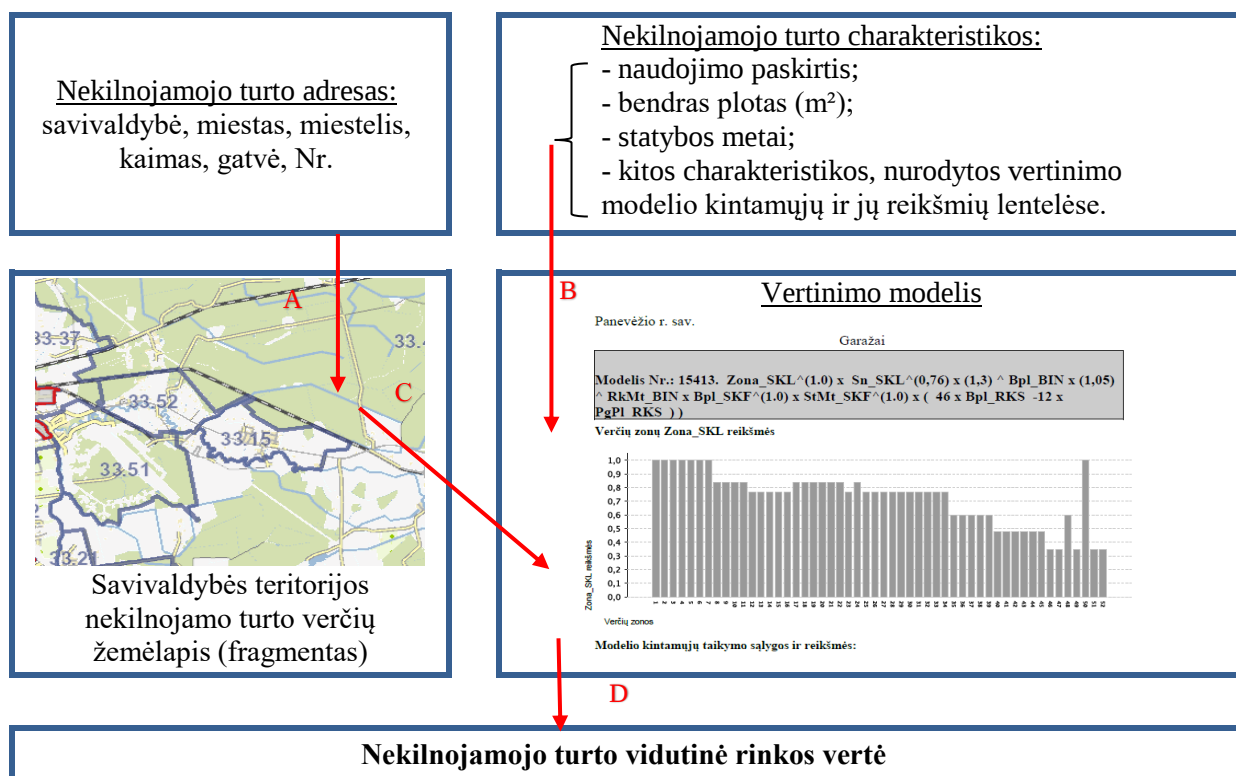
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikti 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).

4. Pagal verčių zonos numerį ir kitas nekilnojamojo turto charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.1 pav. B ir C rodyklės).

5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.1 pav. D rodyklė).

6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



7.1 pav. Nekilnojamojo turto 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	- Rungos g., Elektrėnų miestas, Elektrėnų savivaldybė
Verčių zona	- 8.1
Naudojimo paskirtis	- prekybos
Sienų medžiaga	- plytos
Statybos metai	- 1984
Šildymas	- centrinis
Aukštas, kuriame yra objektas	- pirmas
Kanalizacija	- miesto kanalizacija, miesto vandentiekis
Objekto tipas	- patalpa
Objekto bendras plotas m ²	- 172,42
Objekto pagalbinis plotas m ²	- 30,00

Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties grupės vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

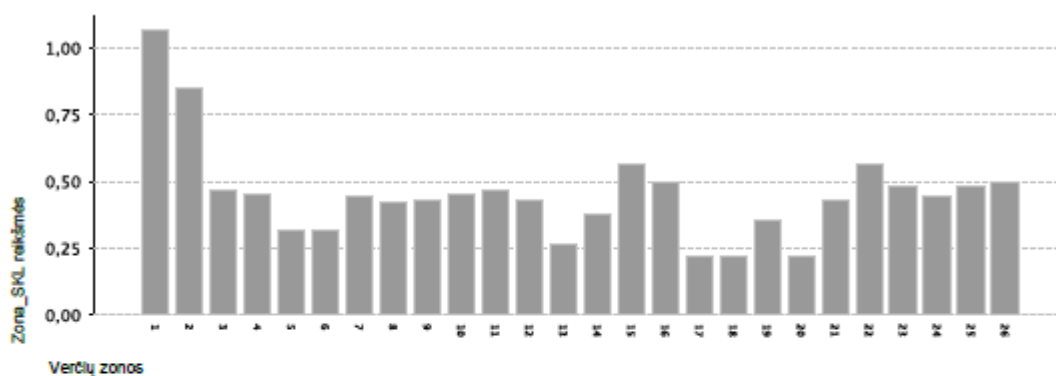
Viešb, prek, pasl, maitin

Modelis Nr.: 17707. Zona_SKL^(0,999) x Pask_SKL^(0,989) x RkMt_SKL^(1,0) x KrPb_SKL^(1,0) x Sn_SKL^(0,527) x Auk_SKL^(1,0) x (0,95) ^ Šl_BIN x (0,95) ^ Kanal_BIN x (1,05) ^ ObjTi_BIN x Bpl_SKF^(0,98) x StMt_SKF^(0,951) x (385 x Bpl_RKS -96 x PgPl_RKS)

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

Rungos gatvė, Elektrėnų miestas, Elektrėnų savivaldybė yra 8.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapi. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.989	
Maitinimo	0.9	Paslaugų	0.8	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.98				
Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.1
2006-2010	1.15	2011-2016	1.2	2017-2020	1.25
Kapitalinio remonto		Pagrindas: KrPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
2000-2009	1.02	2010-2016	1.05	2017-2020	1.1

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.527	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.27	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.69	Medis su karkasu	0.45	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.32	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.58
Plytos	1.0	Rąstai	0.54	Stiklas su karkasu	0.96

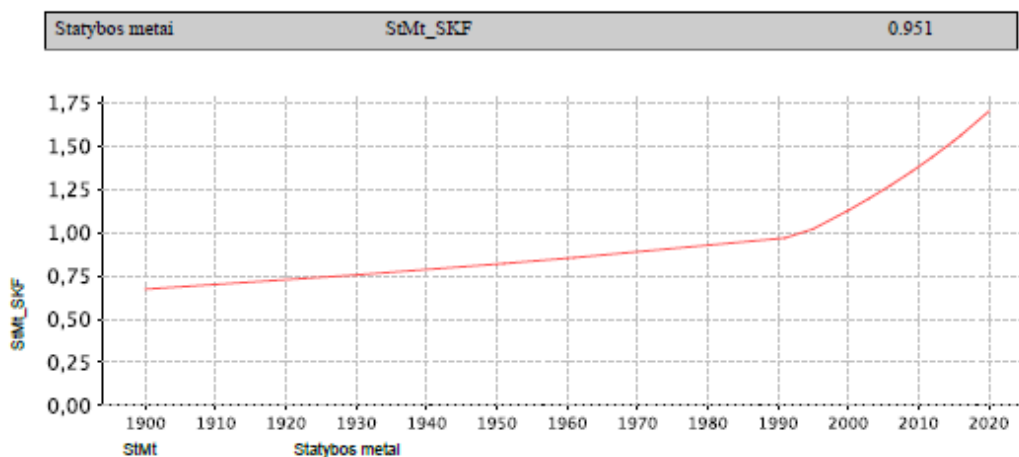
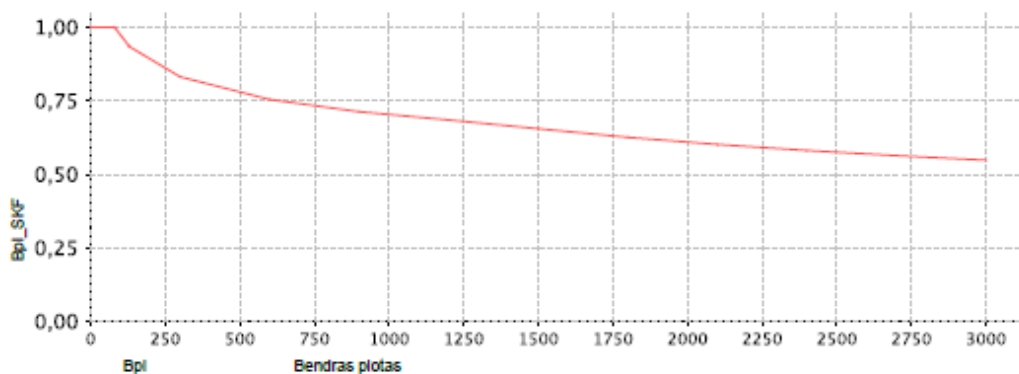
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Ind. centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0
Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0	Vietinis centrinis šildymas	0.0

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Objekto tipas		Laipsnis: ObjTi_BIN		Pagrindas: 1.05	
Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.98	
----------------	--	---------	--	------	--



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

Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktos reikšmės surašomos į vertinimo modelį ir atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = (1,065^{0,999}) * (1^{0,989}) * (1^{0,527}) * (1,05^1) * (0,95^0) * (0,95^0) * (1,05^0) * (0,90^{0,98}) * (0,95^{0,951}) * ((385 * 172,42) - (96 * 30)) = 60\,992 \text{ Eur, suapvalinus} - 61\,000 \text{ Eur.}$$

Išvada. Vertinamų prekybos paskirties patalpų, esančių plytų mūro pastate, 1984 m. statybos, pirmame aukšte, 172,42 kv. m bendro ploto su 30,00 kv. m pagalbiniu plotu, Rungos gatvėje, Elektrėnų mieste, Elektrėnų savivaldybėje, vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu yra 61 000 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 nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirties grupė.

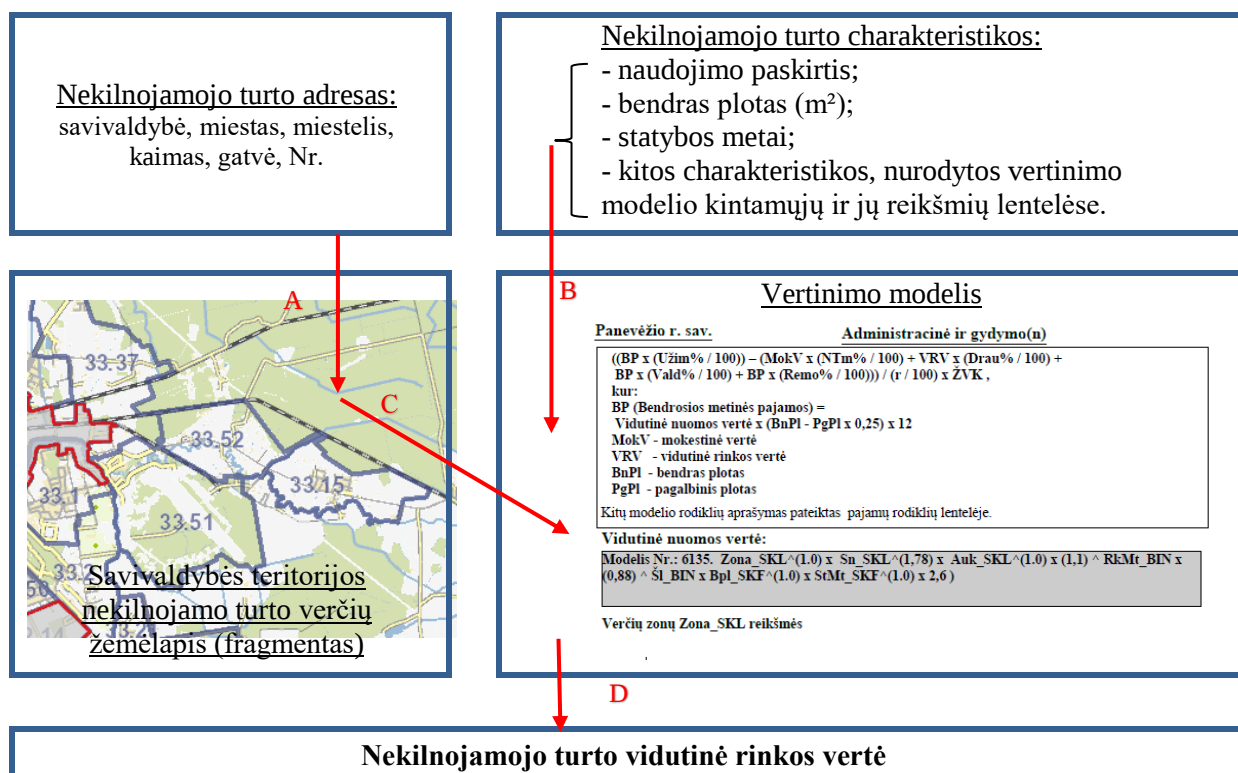
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikti vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.4 pav. A rodyklė).

4. Pagal nekilnojamojo turto verčių zonos numerį ir kitas charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.4 pav. B ir C rodyklės).

5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.4 pav. D rodyklė).

6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



7.4 pav. Nekilnojamojo turto 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	- Skirmantiškių kaimas, Elektrėnų savivaldybė
Verčių zona	- 8.15
Naudojimo paskirtis	- administracinė
Sienų medžiaga	- plytos
Šildymas	- centrinis
Nuotekų šalinimas	- komunalinis
Statybos pabaigos metai	- 1967
Objekto tipas	- negyvenamas pastatas
Objekto bendras plotas m ²	- 1095,16
Objekto pagalbinis plotas m ²	- 303,93

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

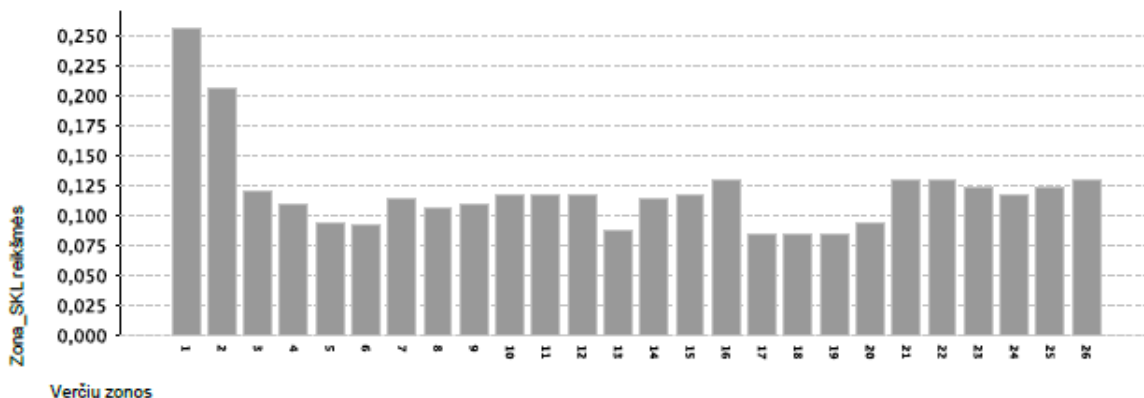
Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6131. $Zona_SKL^{(1,05)} \times Pask_SKL^{(1,0)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,205)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (0,95)^{Sl_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,96)} \times StMt_SKF^{(1,015)} \times 13,97$

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

Skirmantiškių kaimas, Elektrėnų savivaldybė, yra 8.15 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapi. Administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
Administracinė	1.0	Gydymo	1.02		
Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.05
2006-2011	1.15	2012-2099	1.2		
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.205	
Akmenbetonis	0.45	Asbestcementis su karkasu	0.055	Blockeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.43	Medis su karkasu	0.18	Metalas su karkasu	0.86
Molis	0.055	Monolitinis gelžbetonis	0.86	Plastikas su karkasu	0.26

Plytos	1.0	Rąstai	0.18	Stiklas su karkasu	0.86
--------	-----	--------	------	--------------------	------

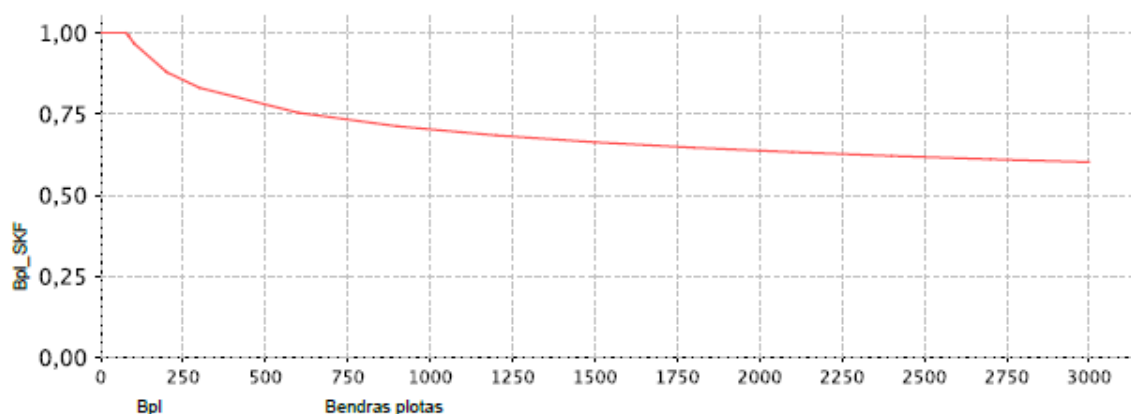
Aukštas					
Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 1.0		
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-15	0.85		

Šildymas					
Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 0.95		
Centrinis šildymas	0.0	Ind. centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0
Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0	Vietinis centrinis šildymas	0.0

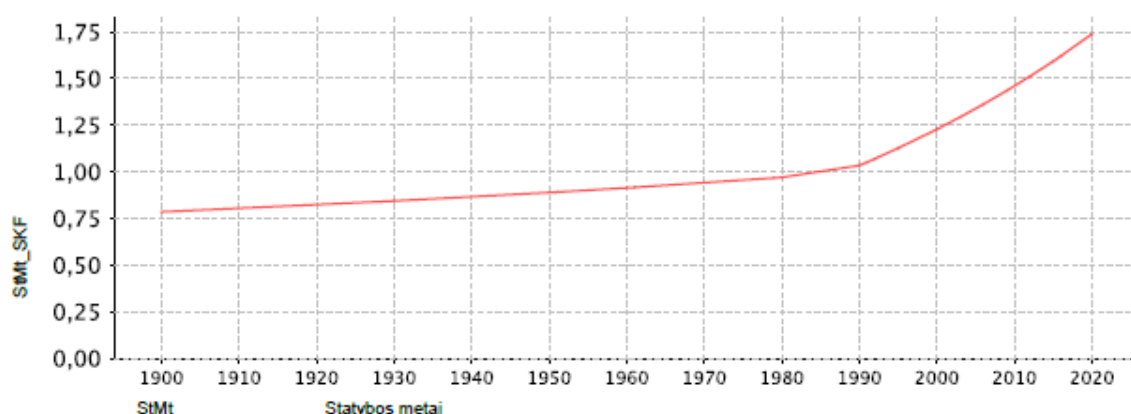
Nuotekų šalinimas					
Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 0.95		
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Objekto tipas					
Laipsnis: ObjTi_BIN			Pagrindas: 1.05		
Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0

Bendras plotas			Bpl_SKF		
			0.96		



Statybos metai			StMt_SKF		
			1.015		



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

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

$$S = (0,118^{1,05}) * (1^1) * (1^1) * (1^{0,205}) * (0,95^0) * (0,95^0) * (1,05^1) * (0,71^{0,96}) * (0,93^{1,015}) * 13,97 = 1,04 \text{ Eur.}$$

Vidutinė nuomos kaina = 1,04 Eur/m²/mėn.

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

Administracinė ir gydymo

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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

Atliekami skaičiavimai:

$$BP = 1,04 \times (1095,16 - 303,93 \times 0,25) \times 12 = 12\,719,34 \text{ Eur.}$$

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

$$((12719,34 \times (75/100)) - (82481 \times (1/100) + 83320 \times (0,1/100) + 12719,34 \times (2/100) + 12719,34 \times (2/100))) / (10/100) \times 0,9 = 73103,41 \text{ Eur, suapvalinus - } 73\,100 \text{ Eur.}$$

Išvada: Vertinamo 1095,16 kv. m bendro ploto su 303,93 kv. m pagalbiniu plotu, plytų mūro, 1967 m. statybos, administracinės paskirties pastato, esančio Skirmantiškių kaime, Elektrėnų savivaldybėje, vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 73 100 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 p. 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 (pvz., 544,20 apvalinama į 544);
2. nuo 1 000 eurų iki 10 000 eurų – dešimtimis (pvz., 8 294 apvalinama į 8 290);
3. nuo 10 000 eurų iki 100 000 eurų – šimtais (pvz., 95 296 apvalinama į 95 300);
4. nuo daugiau kaip 100 000 eurų – tūkstančiais (pvz., 775 294 apvalinama į 775 000).

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Registrų centro generalinio direktoriaus įsakymu patvirtintais Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra skelbiami Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_obj.jsp, paieškos lauke įvedus statinio unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės ir verčių zonų paieška galima Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <https://www.regia.lt>.

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

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintoja ekspertė, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos
pažymėjimas Nr. 000165)

Božena Sinickaja

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001875)

Kristina Bakanienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui

Miglė Jakubkienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001603)

Aušra Baronaitė-Deveikienė

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. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008.
12. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003.
13. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
14. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
15. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
16. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
17. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
18. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
19. 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.
20. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
21. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Prieiga per internetą: <http://www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf>.
22. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.
23. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.
24. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

10. PRIEDAI

Ataskaitos priedai pateikti Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, surandami paieškos lauke – Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus, taip pat ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>.