



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

ŠVENČIONIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA Nr.

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Švenčionių rajono 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	9
1.7. Ataskaitos surašymo data	9
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai	9
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠVENČIONIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	10
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	10
2.1.1. Gyventojų skaičius	14
2.1.2. Gyventojų migracija	15
2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija	15
2.1.4. Įmonių skaičius	16
2.1.5. Nedarbo lygis	16
2.1.6. Investicijos	17
2.1.7. Statybos leidimai	18
2.2. Statinių statistiniai duomenys	19
2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys	23
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS	25
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti	25
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	27
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės	27
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas	30
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	32
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą	32
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	32
4.3. Laiko pataisa	33
4.4. Vietos įtakos įvertinimas	34
4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas	34
4.4.2. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	35
4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka	38
4.6. Rinkos modeliavimas	38
4.7. Ekspertinis vertinimas	39
4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra	39
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	41
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą	41
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas	42
5.2.1. Švenčionių rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai	42
5.2.2. Rinkos duomenų patikra	43
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	43
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	44
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	44
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas	46
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas	48
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	50

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	53
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	53
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas	54
7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	54
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys	55
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas	57
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	57
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys	58
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka	61
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	62
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	63
10. PRIEDAI	64
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, 2 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 sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 9 d.). Masinis vertinimas, kurio rezultatas – vertės apskaičiavimo modelis (formulė), imituojantis paklausos ir pasiūlos faktorių veikimą didelėje teritorijoje, leidžia per 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 piniginės 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 piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės

2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamas 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).

Nekilnojamojo turto 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.	Švenčionių rajono 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.	Švenčionių rajono 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.	Švenčionių rajono 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.	Švenčionių rajono 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.	Švenčionių rajono 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.	Švenčionių rajono 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.	Švenčionių rajono 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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
8.	Švenčionių rajono 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.	Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2013 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2014 m. sausio 1 d.“	2013 08 01	2014 01 01
10.	Švenčionių rajono 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.	Švenčionių rajono 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.	Švenčionių rajono 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.	Švenčionių rajono 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.	Švenčionių rajono 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 ŠVENČIONIŲ RAJONO 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).

Švenčionių rajono savivaldybės teritorija (2.1 pav.) – viena iš atokiausių Vilniaus apskrityje – yra šiaurės rytų Lietuvos pasienyje su Baltarusija (127 km pasienio ruožas): nuo Adutiškio miškų – šiaurės rytiniame kampe iki Neries kilpų – pietvakariuose. Šiauriniame pakraštyje ribojasi su Ignalinos ir Utenos rajonais, vakaruose – su Molėtų rajonu, pietvakariuose – su Vilniaus rajonu.

Didieji miestai: Švenčionys, Švenčionėliai, Pabradė. Švenčionių rajono savivaldybės centras – Švenčionių m., kuris nuo Vilniaus m. nutolęs apie 86 km. Atstumas nuo Švenčionių m. iki Kauno m. 175 km., iki Klaipėdos m. – 370 km, iki Panevėžio m. – 162 km.



2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas ¹

Švenčionių rajono centras yra Švenčionių aukštumoje, rajono pakraščiai – Aukštaičių aukštumoje. Žemiausia rajono vieta – 116 m žemiau jūros lygio – Žeimenos žemuma. Aukščiausia vieta – 250 m Girdziuliškės kalnas. Švenčionių rajonas išsiskiria ežerų gausa – 289 ežerai, bendras

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

jų plotas užima 5 632,1 ha. Tai vienas ežeringiausių rajonų šalyje. Didžiausi ežerai – Kretuonas (862,5 ha) bei Asveja (539,6 ha). 70 proc. visų ežerų sudaro nedideli, iki 10 ha ploto ežerai (203 ežerai), 26,7 proc. – nuo 10 iki 100 ha (77 ežerai), 2,1 proc. – nuo 100 iki 500 ha (7 ežerai), 2 ežerai – virš 500 ha. Pietiniu Švenčionių rajono pakraščiu teka Neris. Iš šiaurės į pietus rajono teritorija teka Neries intakas Žeimena, į kurią įsilieja Lakaja, Peršokšna, Mera, Dubinga ir kiti mažesni upeliai. Žeimena – viena švariausių Lietuvos upių, joje nėra užtvankų, todėl ji priskirta prie pagrindinių Lietuvos lašišinių žuvų nerštaviečių.

Švenčionių rajono teritorijoje yra net 4-ių valstybinės reikšmės parkų dalys – Aukštaitijos nacionalinis parkas, Labanoro, Asvejos ir Sirvėtos regioniniai parkai. Šių parkų teritorijose yra 11 valstybinių draustinių bei 2 valstybiniai biosferos poligonai, kuriuose gausu nykstančių augalų bei paukščių rūšių.²

Švenčionių rajonas išsiskiria ežerų gausa – 289 ežerai, bendras jų plotas užima 5 632,1 ha. Tai vienas ežeringiausių rajonų šalyje. Didžiausi ežerai – Kretuonas (862,5 ha) bei Asveja (539,6 ha). 70 proc. visų ežerų sudaro nedideli, iki 10 ha ploto ežerai (203 ežerai), 26,7 proc. – nuo 10 iki 100 ha (77 ežerai), 2,1 proc. – nuo 100 iki 500 ha (7 ežerai), 2 ežerai – virš 500 ha.

Švenčionių rajone yra 11 seniūnijų:

Švenčionių seniūnijos plotas – 164 km². Švenčionių seniūnija buvo įkurta 2013 m. gruodžio 1 d. sujungus Švenčionių seniūniją ir Švenčionių miesto seniūniją. Švenčionių seniūnijoje yra 106 kaimai bei vienkiemiai. Didžiausi seniūnijos kaimai: Milkuškos, Zadvarninkai, Stanislavavas, Šventa. Seniūnijos teritorija, ypač rytinėje dalyje, labai kalvota. Daug ežerų, pelkių (Samanis, Vastutis, Ilgis ir kt). Šventos kaimas įsikūręs Sirvėtos regioninis parkas. Švenčionių rajono centras – Švenčionių miestas (plotas 6,13 km²). Švenčionių seniūnijoje veikia: Švenčionių pirminės sveikatos ir priežiūros centras (PSPC) ir Švenčionių ligoninė, 5 vaistinės, iš jų 2 – veterinarijos, veikia socialinių paslaugų centras su padaliniais, tai – 30 vietų senelių ir invalidų globos namai, kavinė „Arka“, įsikūręs savanorių pajėgų Didžiosios kovos apygardos 8-oji rinktinė, mieste įsikūrusios rajono savivaldybės ir valstybinės įstaigos: prokuratūra, teismas, policija, 2 advokatų kontoros, notaro ir antstolio kontoros, mokesčių inspekcija, Sodra, Švenčionių darbo birža, Registrų centro Švenčionių skyrius.

Veikiančios įmonės: 1883 m. įkurtas pirmas ir vienintelis tuometinėje Rusijoje Švenčionių vaistažolių fabrikas, gamina įvairias vaistines arbatas ir tiekia jas ne tik vietinei rinkai, bet eksportuoja į daugelį pasaulio šalių, AB „Švenčionių švara“, bendra Suomijos ir Lietuvos įmonė UAB FORTUM Švenčionių energija, AB „Firidas“ – spaustuvės paslaugas, UAB Narika, – vykdanči statybos darbus, veikia Kurpių žemės ūkio bendrovė, uždaros akcinės bendrovės „Almra“, „Savutė“, „Deonista“ Šventos kaime veikia autoservisas. Seniūnijos teritorijoje vyrauja smulkus ir vidutinis ūkis. Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, vaistažolių, grybų, uogų rinkimas, medienos ruošas.

Pabradės seniūnijos plotas 365 km², iš jų 17 proc. užima žemės ūkio naudmenos, 71 proc. – miškai, 12 proc. – vandenys ir kitos paskirties plotai. Pabradės seniūnija yra Švenčionių rajono pietvakarinėje dalyje. Seniūnijos centras – Pabradės miestas (5492 gyventojų), įsikūręs abipus Žeimenos upės, prie santakos su Dubingės upe. Miestas yra 45 km atstumu nuo Vilniaus, važiuojant Vilnius-Zarasai plentu, Daugpilio kryptimi. Iki rajono centro – Švenčionių – 38 km. Seniūnijos teritorijoje yra 93 gyvenvietės: 1 miestas, 61 kaimas, 32 viensėdijos. Didesni iš kaimų: Karkažiškės kaimas (341 gyventojas), Pavoverės kaimas (395 gyventojai), Zalavo kaimas (132 gyventojai). Pabradės seniūnija – ežerų, upių kraštas. Seniūnijos teritorijoje apie 50 ežerų, 10 upių, tarp jų ir Žeimena. 4864 ha žemės priklauso Asvejos regioniniam parkui. Parke gausu geologinių, geomorfologinių, hidrografinių, botaninių vertybių. Hidrografiniu požiūriu vertingiausias yra ilgiausio (22 km, su Žalktynės ir Viriogalos įlankomis apie 30 km.), vieno giliausio (50,2 m.) ir didžiausio (1015 ha) Lietuvoje ežero – Asvejos – hidrografinis kompleksas, kurį sudaro dvi ežero dalys, sujungtos Žingių protaka, Vainikų, Bieliškių ir kitos salos, Šakymo, Dubingių pusiasaliai. Parko teritorijoje, Šakymo pusiasalyje, yra išlikę senųjų ažuolynų, o Purviniškių pelkėje –

² Apie Švenčionių kraštą. *Švenčionių verslo ir turizmo informacijos centras* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-08-20]. Prieiga per internetą: <<https://infosvencionys.lt/turizmas/apie-svencioniu-krasta/>>.

juodalksnynų. Miškai užima pietinę vieno didžiausių Lietuvos masių – Labanoro – Pabradės girios – dalį. Prie Baluošo ežero, Baluošų kraštovaizdžio draustinyje yra išlikusių sengirų. Parke daug vertingų medžių: storiausia Lietuvoje Purviniškių pušis, kuriai apie 350 metų, Beržos, Šakymo, Purvino, Karpakėlio ąžuolai, Padubingės liepos. Yra parke ir kitų kultūros paveldo vertybių. Purviniškių kaime išlikę grafo Tiškevičiaus medžioklės namai, kuriuose šiuo metu įsikūrusi girininkija.

Seniūnijoje veikiančios įmonės, įstaigos: UAB Intersurgical – medicinos įrangos gamyba, Užsieniečių registracijos centras, UAB Pabradės kartonas – kartono gamyba, UAB Polymer Recycling – kombinuotos pakuotės perdirbimas į statybines plokštes, UAB Baloša – durpių gavyba, UAB VD Pack – polietileninių gaminių produkcija, UAB Pabradės komunalinis ūkis, UAB Monblana – gamyba iš metalo ir plastiko, UAB SG dujos – suslėgtų gamtinių dujų gamyba, ekologiškas kuras transportui.

Švenčionėlių seniūnijos plotas – 239 km², iš jų 77 km² sudaro miškai, žemės ūkio naudmenos – 106 km². Yra 75 gyvenamosios vietovės. Seniūnijos centras – Švenčionėliai, įsikūręs Žeimenos slėnio pakrastyje, 10 km į šiaurės vakarus nuo Švenčionių, Vilniaus – Daugpilio ir Utenos – Švenčionių siaurojo geležinkelio linijų sankryžoje. Seniūnijos teritorijoje yra daug vaizdingų ežerų: Kretuono, Vajuonio, Švento, Kampučio ir kiti. Didžiausias yra Kretuono ežeras. Kretuono ežere yra šešios salos. Kretuono ežeras paskelbtas ornitologiniu draustiniu. Aukštumų ketera skiria du didžiuosius upynus: Nemuno ir Dauguvos. Prie Kretuono ežero gausu archeologinių paminklų. Unikali Kretuonų gyvenvietė mena neolito laikus. Per Švenčionėlių miestą teka upė Žeimena, todėl čia apsilanko daug turistų. Upės ilgis nuo ištakų 82 km. Pagrindiniai verslai seniūnijoje yra žemės ūkio kultūrų auginimas ir perdirbimas, uogų ir grybų supirkimas, medžio apdirbimas. Seniūnijoje yra du medicinos punktai: Pašaminės ir Reškutėnų, taip pat Švenčionių r. PSPC Švenčionėlių poliklinika ir Švenčionėlių sveikatos centras. Švenčionėlių mieste veikia kelios švietimo, socialinės įstaigos: Švenčionėlių Mindaugo gimnazija, Švenčionėlių progimnazija, Švenčionėlių socialinių paslaugų centras, vaikų lopšelis–darželis „Vyturėlis“.

Adutiškio seniūnijos plotas 125 km², iš jų 80,2 proc. žemės ūkio naudmenos, 7,4 proc. – miškai, 0,4 proc. – vandenys, 12 proc. – kitos paskirties plotai. Seniūnijos centras – Adutiškio miestelis, esantis 29 km nuo Švenčionių. Didesni kaimai – Jakelių, Lasiškės, Lazdinių, Svilionių. Seniūnijoje yra: pašto įstaiga, autobusų stotelė, pagrindinė mokykla, 2 bibliotekos, bažnyčia, kaimo klubas, poliklinika, muitinės postas, pasienio užkarda, 3 parduotuvės, 2 girininkijos, 2 vietiniai verslininkai vykdo veiklą: „Vytauto Sološenkos individuali įmonė“ – statyba, pastatų ir statinių įrengimas, ir UAB „VUDSTATATA“ – medienos gaminių gamyba, Č. Lukšos individuali įmonė, veikla – miško priežiūra, 8 didesni ūkininkai (augalininkystė, gyvulininkystė, bitininkystė), „Varupio“ žemės ūkio bendrovė, veikla – augalininkystė, UAB „Adatėlė“, veikla – drabužiai, siuvimas. Seniūnijos gyventojų verslas: žemės ir miškų ūkis, medienos gaminių gamyba, gyventojų aptarnavimas.

Cirkliškio seniūnija yra pietryčių ir pietvakarių kryptimi nuo rajono centro. Seniūnijos plotas – 47 km², iš jų 17,5 km² užima miškai, 25,43 km² – žemės ūkio naudmenos ir 4,29 km² – kitos paskirties plotai. Seniūnijos centras – Cirkliškio kaimas. Iš viso seniūnijoje 22 kaimai. Didesni kaimai: Cirkliškis, etnografiniai – Mėžionys ir Modžiūnai. Seniūnijos teritorijoje yra daug svarbių kultūros paveldo objektų, reikšmingų ne tik rajone, bet ir respublikoje. 29 kultūros paveldo objektai įrašyti į Kultūros vertybių registrą; tai 12 archeologijos, 4 architektūros, 1 mitologijos, 5 istorinės memorialinės vertybės bei 7 senosios kapinės. Seniūnijoje veikia: medžio apdirbimo įmonės veikia Merlino ir Cirkliškio kaimuose, Modžiūnų kaime yra Modžiūnų girininkija, Cirkliškyje Švenčionių profesinio rengimo centras su biblioteka, valgykla, bendrabučiu, sporto sale ir aikštynu, 2 parduotuvės, žuvies perdirbimo įmonė „Jolada“, autoservisas UAB „ALEXA LT“. Seniūnijoje plėtojamas žemės ir miškų ūkis, medžio apdirbimas, žuvies produktų gamyba, prekyba.

Kaltanėnų seniūnijos plotas – 68 km², seniūnijos centras – Kaltanėnai, esantys 26 km nuo Švenčionių. Seniūnijoje yra 25 gyvenvietės. Didesnės – Ožkiniai (68 žm.), Kukliai (53 žm.), Berniūnai (58 žm.), Šakališkė (31 žm.). Seniūnija yra rajono rytiniame pakrastyje. Jos teritorijoje nutiesti Švenčionėlių – Utenos geležinkelis bei plentas. Plotas – 10059,94 ha; gyventojų skaičius –

452. Kaltanėnai yra Aukštaitijos nacionalinio parko ir Labanoro regioninio parko teritorijoje. Čia auga beržynai, eglynai, pušynai. Miškuose gyvena stambesniųjų kanopinių, nemažai plėšriųjų žvėrių. Kaltanėnų seniūnijoje yra parduotuvė, Kaltanėnų ambulatorija, lentpjūvė, Kaltanėnų biblioteka, Kaltanėnų paštas, A. Breidoko veterinarijos klinika, Kaltanėnų Švč. Mergelės Marijos Angeliškosios bažnyčia (klebonas kun. dr. Valdas Girdziušas), kaimo turizmo sodybos: A. Prunskuvienės sodyba „Prie Žeimenos“, „Elenutės namai“, „Žeimenos vingis“, „Ežerinis“ ir kitos sodybos. Žemę dirba keli stambūs ir smulkūs ūkininkai.

Labanoro seniūnijos plotas – 227 km², seniūnijos centras - Labanoro miestelis, esantis 37 km nuo Švenčionių. Seniūnijoje yra 51 kaimas, 12 viensėdžių. Didesni kaimai yra Padumblės k., Lakajos k., Januliškio k. Labanoro miestelis - Švenčionių rajono savivaldybės seniūnijos centras, įsikūręs Labanoro girioje regioniniame parke. Labanoras - sena gyvenvietė, minima nuo XIV a. antrosios pusės. Didžiąją seniūnijos dalį užima miškai. Čia auga pušynai, eglynai, beržynai. Miškuose auga virš 1020 augalijos rūšių, veisiasi ir gyvena 54 rūšys žinduolių, 172 rūšys paukščių, 40 rūšių žuvų, 5 rūšys roplių, 11 varliagyvių rūšių. Seniūnijos teritorijoje yra 88 ežerai ir nemažai upių. Didesnės iš jų yra Lakaja, Peršokšna, Dumbėlė, Luknelė, o ežerai - Peršokšnų, Aisetų, Labanoro, Rašio, Juodųjų Lakajų, Didžiųjų Siaurių. Labanoras - tai vienas švariausių Lietuvos regionų - nutolęs nuo visų didžiųjų pramonės gigantų, bet gana lengvai pasiekiamas vykstant iš Lietuvos didžiųjų miestų.

Magūnų seniūnijos plotas: 101 km², iš jų 55 proc. užima žemės ūkio naudmenos, 43 proc. miškai, 1,3 proc. – vandenys, 0,7 proc. – kitos paskirties plotai. Seniūnijos teritorijoje yra 33 kaimai. Didesni iš jų – Prienai ir Magūnai. Seniūnijos centras – Magūnų kaimas. Į pietus nuo Pabradės miesto, už Žaliojo miško tęsiasi Magūnų seniūnijos teritorija. Čia pietinis rajono pakraštys, ribojamas Neries. Tai seniausia ir pastoviausia rajono riba, pasienio ruožas su Baltarusijos Respublika. Seniūnijoje yra 13 ežerų. Teka Žeimenos ir Neries upės.

Sarių seniūnijos plotas 144 km². Seniūnija yra Švenčionių rajono vakarinėje dalyje. Seniūnijos centras – Sarių kaimas, įsikūręs 11 kilometrų į pietvakarius nuo Švenčionių miesto, prie krašto kelio Vilnius-Švenčionys-Zarasai, Sarių ežero pakrantėje. Sarių ežeras ilgas, siauras, jo plotas 75,4 ha. Iš jo per Sarius teka Sarios upelis, kuris įteka į Žeimeną. Sarių kaime taip pat tyvuliuoja du tvenkiniai. Seniūnijoje registruotos įmonės: A. Kliuko IĮ „Alsa“, G. Zibliavskio IĮ, IĮ Gintaro sodyba Sarių karčema, Liūlinės baidarės UAB „EGISTA“, M. Šereikienės IĮ, UAB „Interagro“, VŠĮ „Sarių senjorai“, UAB „Sarių sala“, UAB „Sarių rojus“, UAB „Sevika“, UAB Valių medžio gaminių, UAB „VaSariai“, UAB „VaVila“.

Strūnaičio seniūnijos plotas 106 km², t. sk. miškų – 35 proc., žemės ūkio naudmenų – 40 proc., vandenų – 2 proc., kitos paskirties plotai – 23 proc. Strūnaičio seniūnija yra Švenčionių rajono vidurio pietinėje dalyje. Seniūnijoje yra 48 gyvenvietės: 37 kaimai, 11 viensėdžių. Strūnaičio seniūnijos centras – Naujo Strūnaičio kaimas, esantis į 7 km atstumu pietus nuo Švenčionių, prie Strūnos upelio. Didesnieji kaimai – Strūna, Senas Strūnaitis, Karklinė, Vidutinė, Ziboliškė. Seniūnijos teritorijoje yra: Naujo Strūnaičio Šv. apaštalų Petro ir Povilo bažnyčia, Strūnos pensionatas, Švenčionių pirminės sveikatos priežiūros centro Vidutinės medicinos punktas, Švenčionių miesto viešosios bibliotekos Strūnaičio filialas, Švenčionių miesto viešosios bibliotekos Vidutinės filialas, AB Lietuvos pašto Strūnaičio ir Vidutinės paštai, Lukovskio veterinarinė įmonė, 2 maisto produktų ir pramoninių prekių parduotuvės. Verslas: žemės ūkis ir žemės ūkio produktų perdirbimas, gyventojų aptarnavimas. Stambiausi ūkininkai – Vaclovas Gabrinavičius ir Slavomiras Jastremskis (ekologinis ūkis).

Svirkių seniūnijos plotas: 100 km², iš jų žemės ūkio naudmenos užima 69 proc., miškai – 13 proc., vandenys – 1 proc., kitos paskirties plotai – 17 proc. Iš viso seniūnijoje yra 30 kaimų, didesni iš jų: Svirkos, Bačkininkai, Jurgeliškė, Kackonys, Rakauskai. Lankytinos vietos seniūnijoje: Jurgeliškės sentikių cerkvės pastatas – unikalus senovinės rusų medinės architektūros paminklas, 2006 m. įrašytas į Kultūros vertybių sąrašą; Lietuvos kario eilinio Alfonso Stumbrio kapas Davaisių kapinėse, rusų karių kapai Rakauskų kapinėse, Sirvėtos regioninis parkas. Seniūnijoje nuo 1953 m. plėtojama durpių gavyba eksplatuojamas Alių durpynas – UAB „Alių durpynas“. Durpės

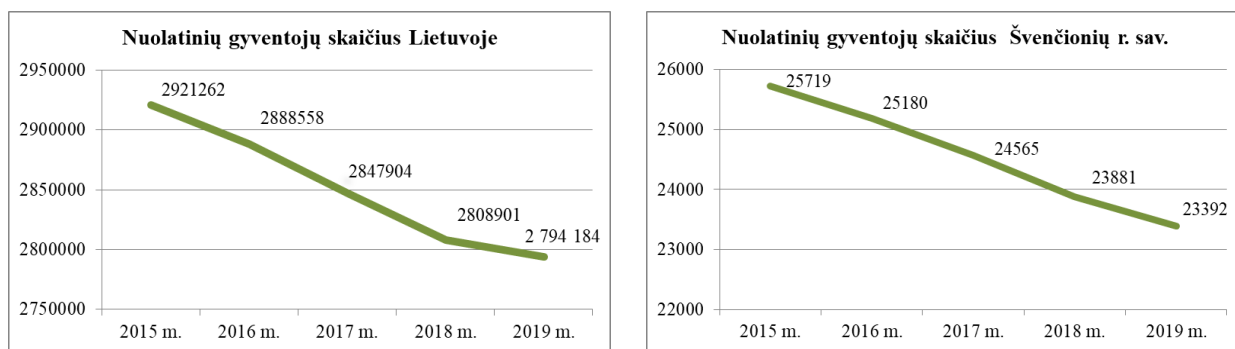
eksportuojamos į Italiją, Čekiją, Prancūziją, Ispaniją, Vokietiją. Dirba 3 parduotuvės – UAB „Judeista“, UAB „Imeda“ Bačkininkų ir Svirkų kaimas.³

Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2019 m. pradžioje Švenčionių rajono savivaldybėje buvo registruotas 881 ūkio subjektas, iš kurių veikė 370. Veikiančių ūkio subjektų skaičius pagal ekonomines veiklos rūšis: žemės ūkis, miškininkystė ir žuvininkystė – 29, kasyba ir karjerų eksploatavimas – 2, apdirbamoji gamyba – 39, elektros, dujų, garo tiekimas ir oro kondicionavimas – 3, vandens tiekimas, nuotekų valymas, atliekų tvarkymas ir regeneravimas – 5, statyba – 28, didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas – 68, transportas ir saugojimas – 27, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikla – 12, informacija ir ryšiai – 9, nekilnojamojo turto operacijos – 11, profesinė, mokslinė ir techninė veikla – 27, administracinė ir aptarnavimo veikla – 9, viešasis valdymas ir gynyba; privalomasis socialinis draudimas – 4, švietimas – 24, žmonių sveikatos priežiūra ir socialinis darbas – 18, meninė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla – 20, 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.

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 kvadratiname kilometre.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁷

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Švenčionių rajono savivaldybėje 2019 m. pradžioje gyveno 23 392 gyventojai, tai yra 489 gyventojais (2,05 proc.) mažiau nei 2018 m. Savivaldybėje, kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje, stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Nuo 2015 m. pradžios iki 2019 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Švenčionių rajono savivaldybėje sumažėjo 2 327 gyventojais (9,05 proc.). 2019 m. pradžioje iš visų

³ Seniūnijos. *Švenčionių rajono savivaldybė* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-08-20]. Prieiga per internetą: <<https://www.svencionys.lt/index.php?1236841042>>.

⁴ Veikiantys ūkio subjektai. *Oficialios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-08-20]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt/statistiskai-veikianti-ukio-subjektu-registras>>.

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

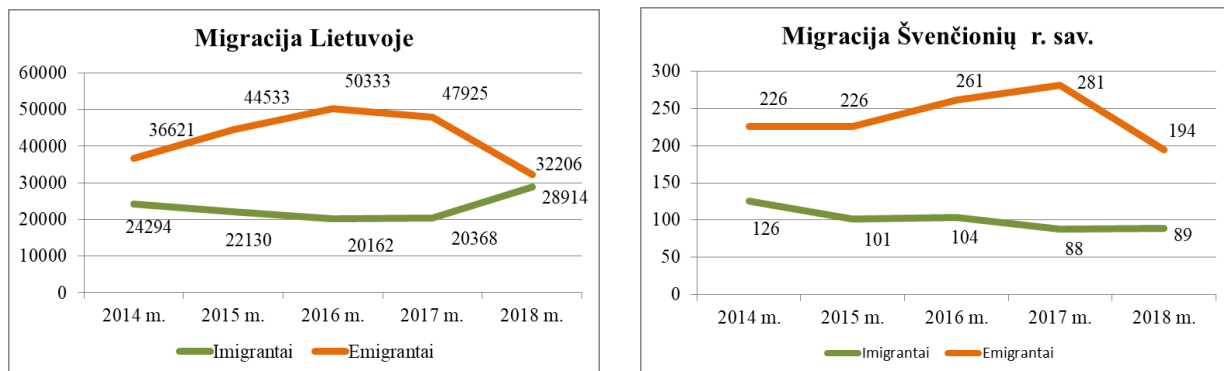
⁶ Ibid.

⁷ Ibid.

savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 8 959 gyventojai (38,3 proc.), mieste –14 433 (61,7 proc.).

2.1.2. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁸, 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.

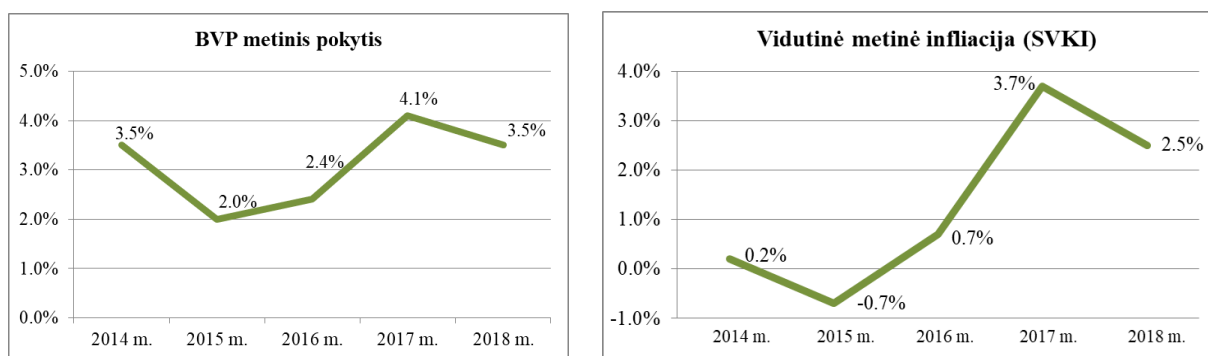


2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁹

Švenčionių rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2014–2018 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2018 m. iš savivaldybės emigravo 194 asmenys (30,96 proc. mažiau nei 2017 m.). Tai yra mažiausias emigracijos rodiklis savivaldybėje per paskutinius penkerius metus.

2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁰, 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.¹¹



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹²

⁸ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ *Ibid.*

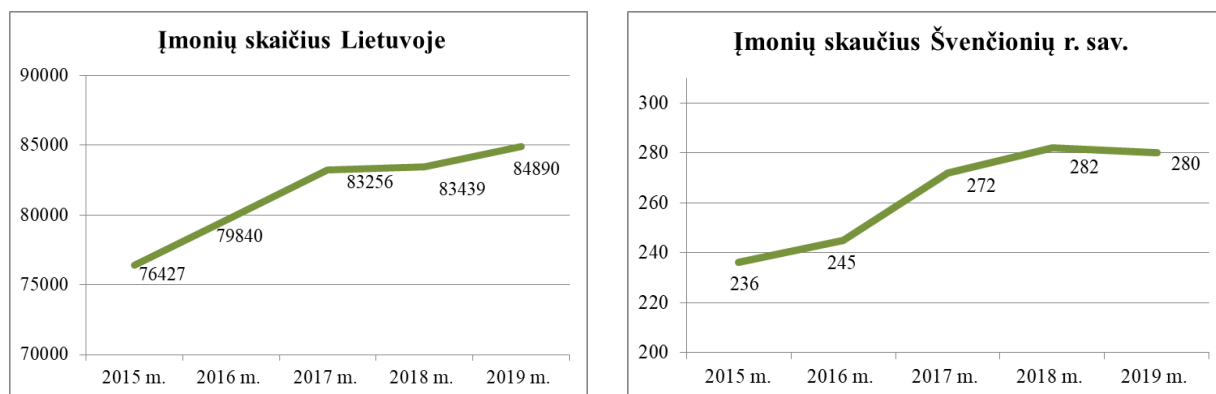
¹¹ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2019 m. kovas [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2019-03.pdf>.

¹² Lietuvos statistikos departamento duomenys. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

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.¹³

2.1.4. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁴, 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.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁵

Švenčionių rajono savivaldybėje 2019 m. matomas įmonių skaičiaus sumažėjimas. 2019 m. pradžioje buvo įregistruota 280 įmonių (2 įmonėmis mažiau nei prieš metus), jose dirbo 4603 darbuotojai. Švenčionių rajono savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (61,07 proc.) ir mažos įmonės (30 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės sudaro 8,93 proc., jose dirba 77,45 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų skaičiaus.

2.1.5. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁶, 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.¹⁷

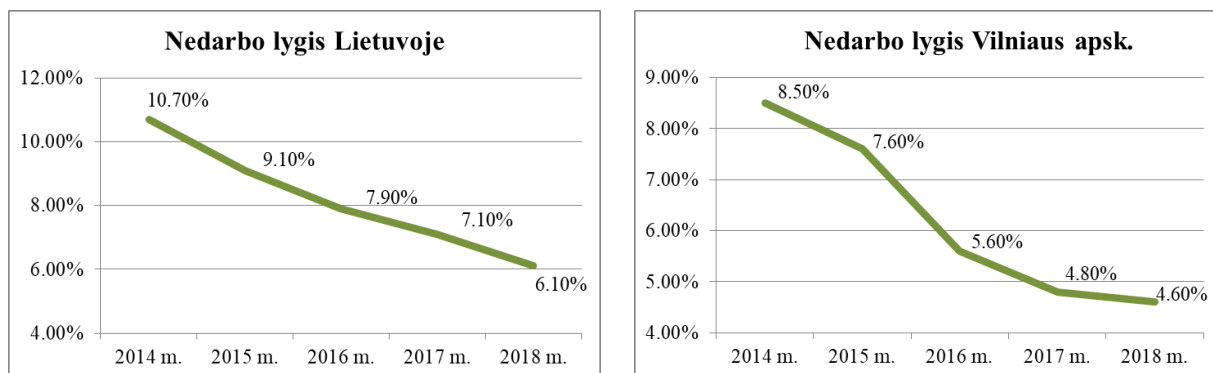
¹³ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2019 m. kovas [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2019-03.pdf>.

¹⁴ Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid.

¹⁷ 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>>.



2.6 pav. Nedarbo lygis¹⁸

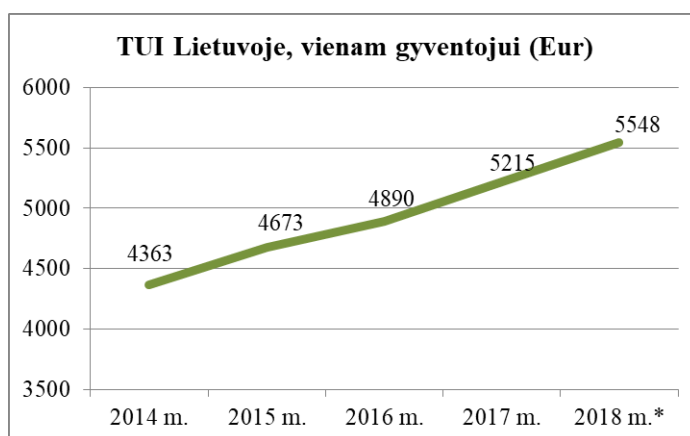
Vilniaus apskrityje nedarbo lygis yra mažesnis negu visos šalies, 2018 m. sumažėjo iki 4,60 proc. Švenčionių rajone 2018 m. buvo registruota 1,4 tūkst. bedarbių, tai sudaro 9,8 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Vilniaus apskrityje šis rodiklis siekia 7,6 proc.).

2018 m. Vilniaus apskrityje buvo 442,3 tūkst. užimtųjų, Švenčionių rajone užimtieji 2018 m. sudarė 45,64 proc. nuo visų gyventojų, Vilniaus apskrityje – 54,92 proc., o Lietuvos Respublikoje – 48,94 proc.

2.1.6. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis¹⁹, 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 metais, 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 pabaigoje²⁰

¹⁸ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: < <https://osp.stat.gov.lt> >.

¹⁹ *Ibid.*

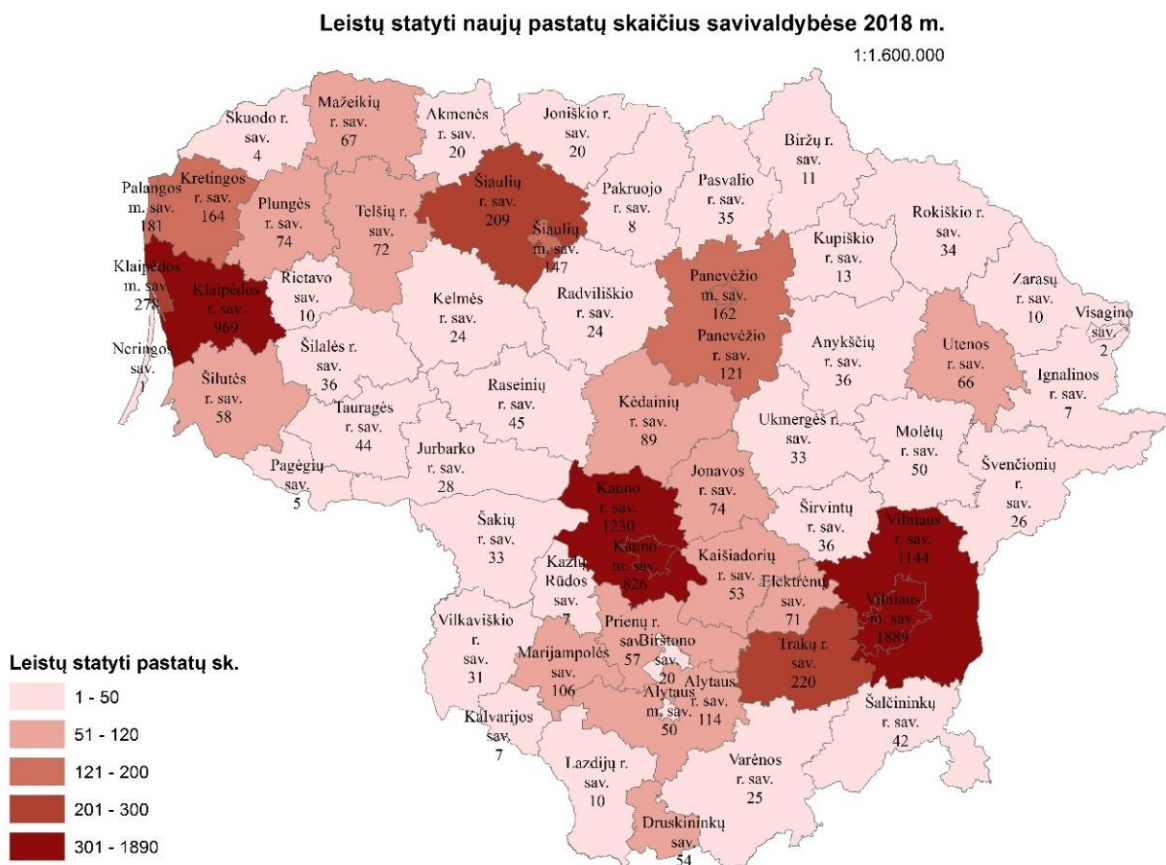
²⁰ *Ibid.*

* Išankstiniai 2018 m. duomenys.

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2018 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2017 m. Švenčionių rajono savivaldybėje TUI siekė 65,04 mln. Eur., lyginant nuo 2015 m. pastebimas didėjimas (2015 m. – 57,91 mln. Eur, 2016 m. – 64,22 mln. Eur). 2015–2017 m. TUI Švenčionių rajono savivaldybėje augo 12,31 proc.²¹

2.1.7 Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²², 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 skaičius²³

Švenčionių rajone 2018 m. iš viso leista statyti 26 naujus pastatus iš jų 20 gyvenamųjų ir 6 negyvenamuosius pastatus.²⁴

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

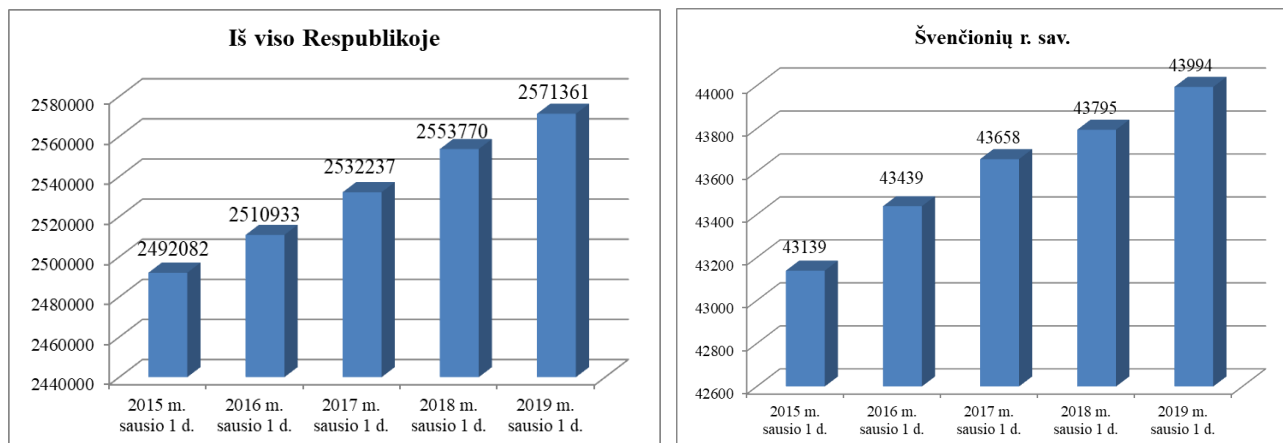
²² *Ibid.*

²³ *Ibid.*

²⁴ Statyba. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: < <https://osp.stat.gov.lt/statyba> >.

2.2. Statinių statistiniai duomenys

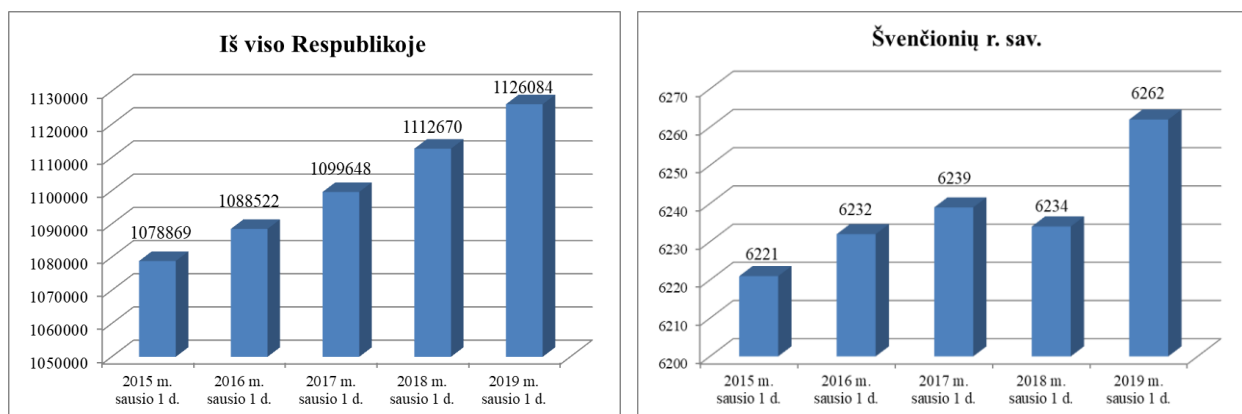
Registrų centro duomenimis, nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2019 m. sausio 1 d. buvo įregistruotas 2 571 361 pastatas, tai yra 17 591 pastatu (0,69 proc.) daugiau nei prieš metus ir 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 pastatų skaičiaus dinamika²⁵

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, 2019 sausio 1 d. Švenčionių rajono savivaldybėje buvo įregistruoti 43 994 pastatai, tai yra 199 pastatais (0,45 proc.) daugiau nei prieš metus ir 855 pastatais (1,98 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 137 pastatai (0,31 proc.) fiksuojamas 2018 metų pradžioje, didžiausias – 301 pastatas (0,7 proc.) – 2016 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.

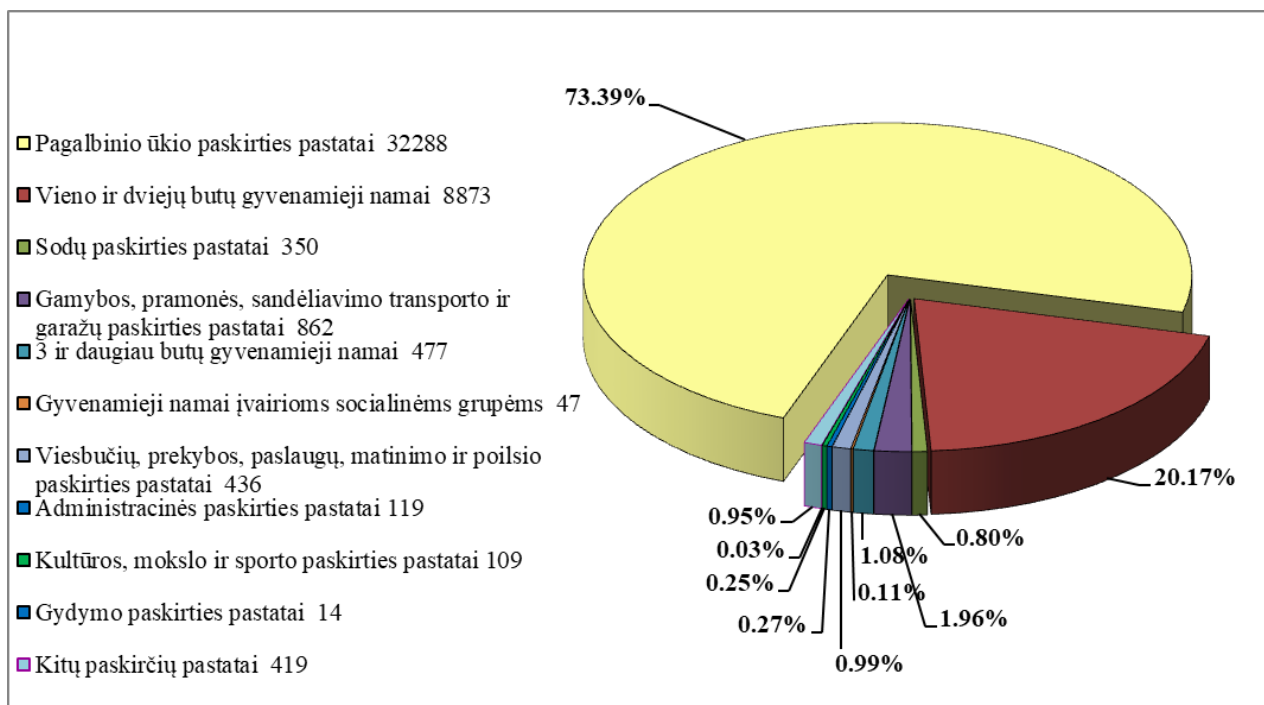


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika²⁶

²⁵ 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>>.

²⁶ *Ibid.*

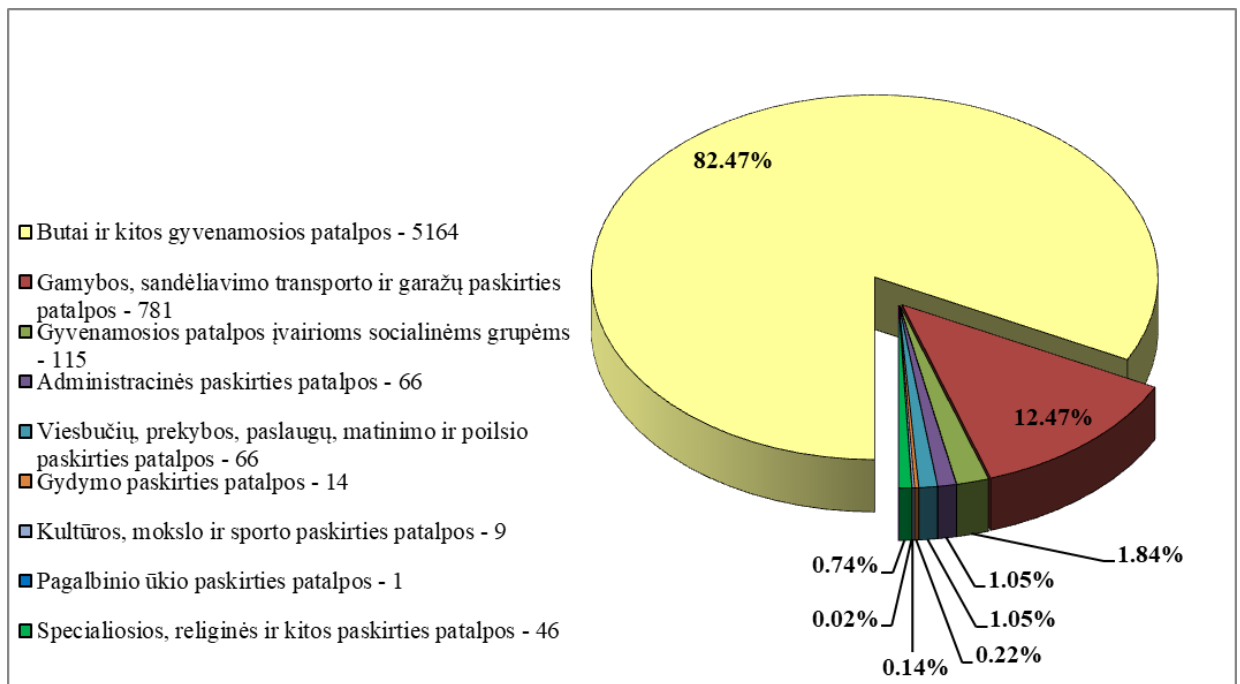
Švenčionių rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2019 sausio 1 d. įregistruotos 6 262 patalpos, tai yra 28 patalpomis arba 0,45 proc. daugiau nei prieš metus ir 41 patalpa (0,66 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d.



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Švenčionių rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d.²⁷

Švenčionių rajono savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 32288 (tai sudaro 73,39 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), vieno ir dviejų butų gyvenamieji namų – 8873 (20,17 proc.), sodų paskirties pastatų – 350 (0,80 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 862 (1,96 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 3,68 proc., iš jų: kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatai – 155 (0,35 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatai – 264 (0,6 proc.), trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamieji namai – 477 (1,08 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatai – 436 (0,99 proc.), administracinės paskirties pastatai – 119 (0,27 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatai – 109 (0,25 proc.), gyvenamieji namai įvairioms socialinėms grupėms – 47 (0,11 proc.), gydymo paskirties pastatai – 14 (0,03 proc.).

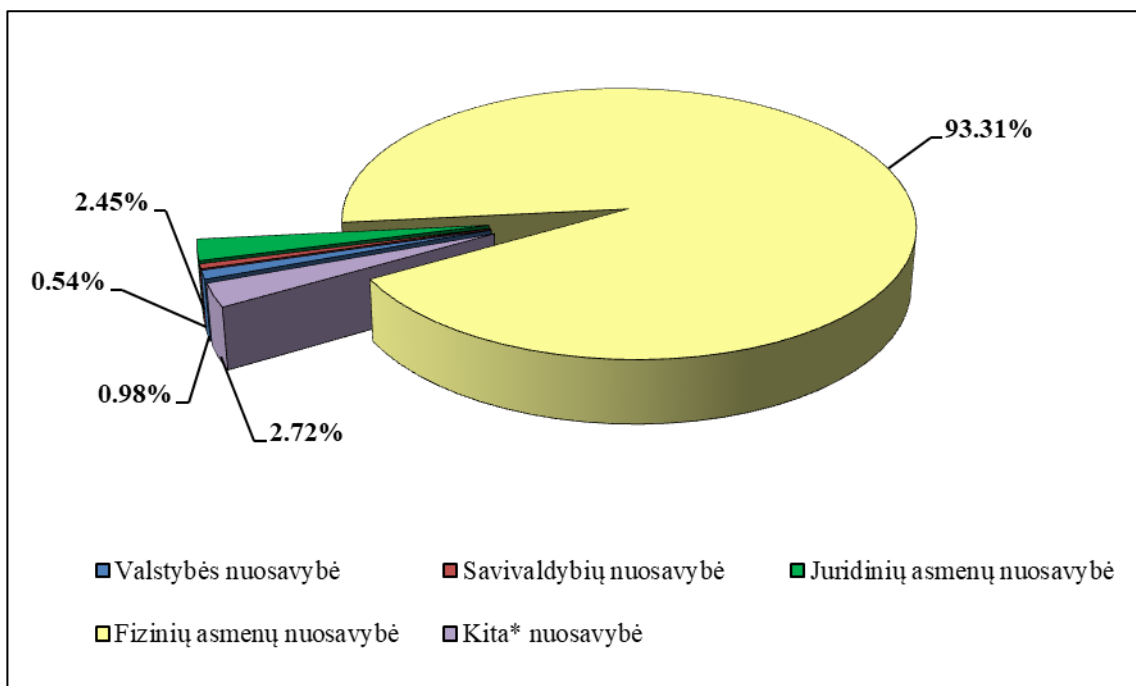
²⁷ Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://www.registrucentras.lt/p/191>>.



2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Švenčionių rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d.²⁸

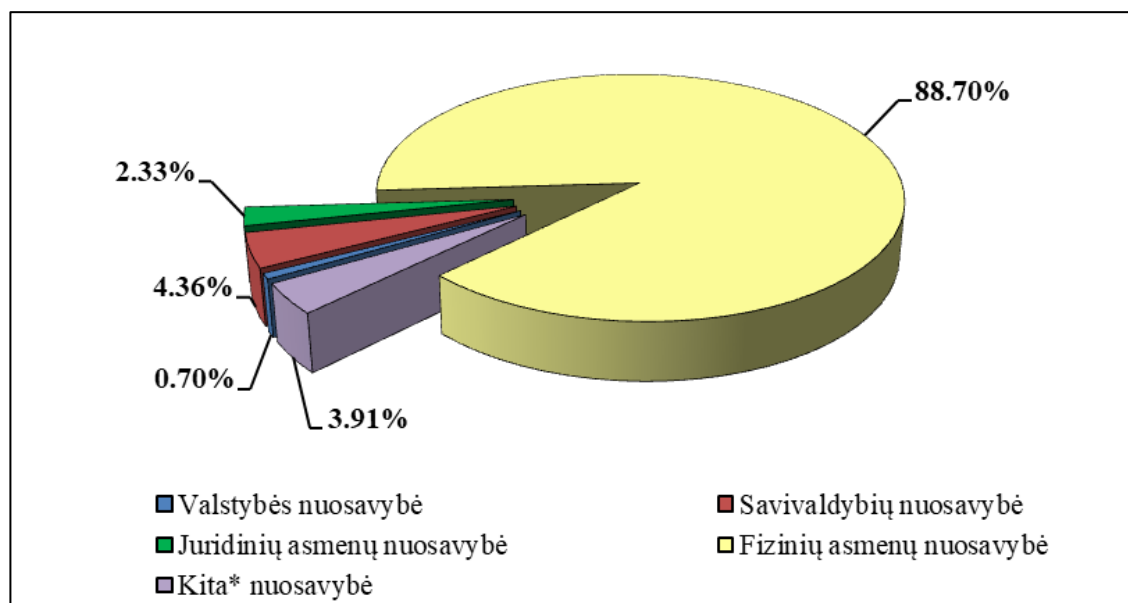
Švenčionių rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registro 2019 m. sausio 1 d. duomenimis pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų: butai ir kitos gyvenamosios patalpos (5164) sudaro 82,47 proc. visų įregistruotų patalpų. Negyvenamųjų patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 781 (12,47 proc.). Gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 115 (1,84 proc.), administracinės paskirties patalpų – 66 (1,05 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 66 (1,05 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Nedidelę dalį sudaro specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 46 (0,74 proc.), gydymo paskirties patalpos – 14 (0,22 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 9 (0,14 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpos – 1 (0,02 proc.).

²⁸ 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>>.



2.13 pav. Pastatų Švenčionių rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d.²⁹

Pastatų pasiskirstymas Švenčionių rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d. buvo toks: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 41051 arba 93,31 proc. visų įregistruotų (43994) pastatų; juridiniams asmenims – 1079 pastatai (2,45 proc.), valstybės nuosavybė – 430 pastatų (0,98 proc.), savivaldybių nuosavybė – 238 pastatai (0,54 proc.), kita nuosavybė – 1196 pastatai (2,72 proc. visų įregistruotų pastatų).



2.14 pav. Patalpų Švenčionių rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2019 m. sausio 1 d.³⁰

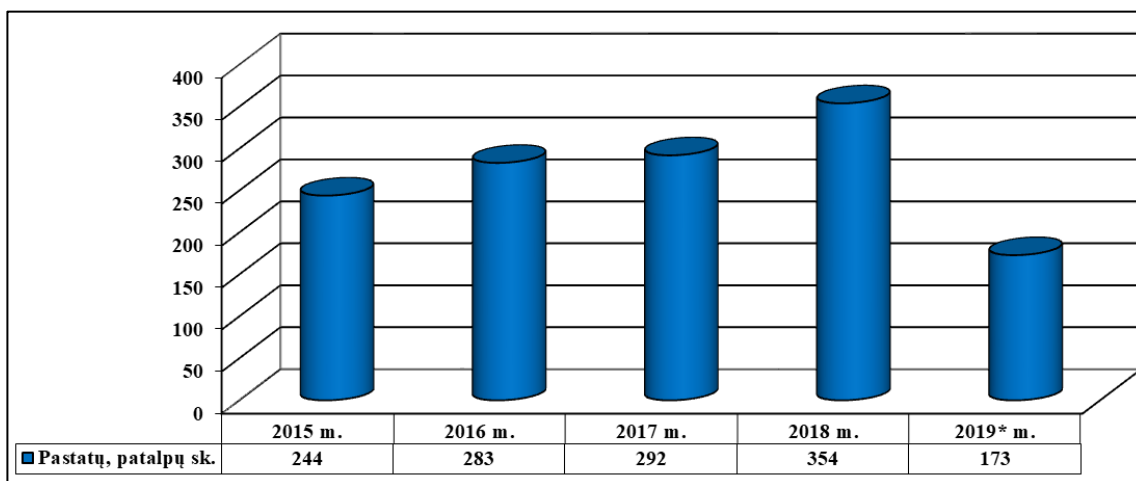
²⁹ Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://www.registrucentras.lt/p/191>>.

³⁰ *Ibid.*

* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė.

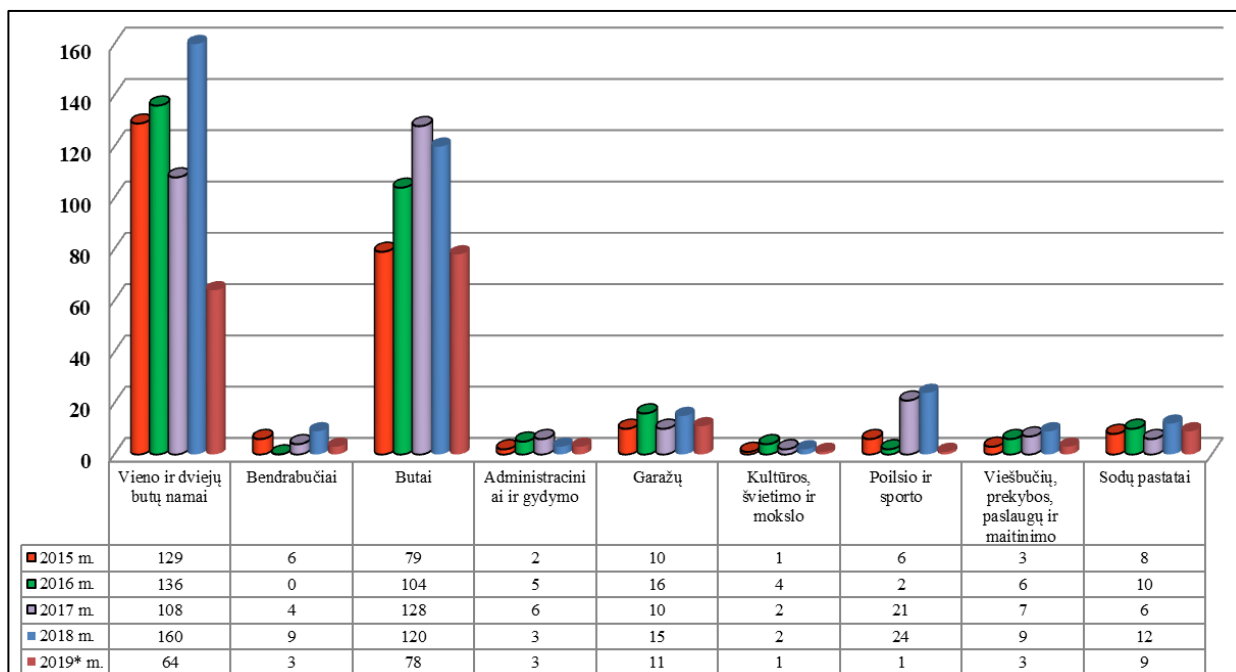
Patalpos Švenčionių rajono savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į juos pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 5554 patalpos (89,7 proc.), juridiniams asmenims – 146 patalpos (2,33 proc.), valstybės nuosavybė – 44 patalpos (0,7 proc.), savivaldybių nuosavybė – 273 patalpos (4,36 proc.), likusią dalį – 245 patalpas (3,91 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (6262) savivaldybėje) sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2015–2019* m. Švenčionių rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius^{**31}

Švenčionių rajono savivaldybėje per analizuojamą 2015–2019* m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2018 m. (354), mažiausiai – 2015 m. (244). 2018 m. perleista 21,23 proc. daugiau pastatų ir patalpų 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. Švenčionių rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius^{**} pagal paskirties grupes³²

³¹ Registrų centras. Vilnius, 2019. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

³² *Ibid.*

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

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

Švenčionių rajono savivaldybėje 2015–2019* m. laikotarpiu pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 1346 nekilnojamojo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami vieno–dviejų butų namai ir butai.

2018 m. daugiausia parduota vieno–dviejų butų namų – 160, tai yra 48,15 proc. daugiau nei 2017 m., kai buvo perleisti 108 namai. Pirkimo–pardavimo sandoriais perleistų butų skaičius 2018 m. – 120, 6,25 proc. mažiau nei 2017 metais ir 15,38 proc. daugiau nei 2016 m., kai buvo perleisti 104 butai. Švenčionių rajone 2018 m. perleista 15 garažų paskirties objektų, 12 sodo, 24 poilsio ir sporto paskirties pastatų.

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo, švietimo ir kultūros bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius sudaro apie 4 proc. visų 2018 m. savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

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 3.1 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 nekilnojamasis turtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nustatyta tvarka.

Nekilnojamasis turtas išlaidų (kaštų) metodu vertinamas naudojant aktualius įregistruotus Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenis, naujausius Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus, statinio vidutinės naudojimo trukmės normatyvus ir vietovės pataisos koeficientus.

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamų nekilnojamojo turto objektų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti taikomi vietovės pataisos koeficientai (toliau – VPK) ir verčių zonos, kurias nustato Registrų centras.

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubatūrą, kvadratūrą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 kub. metro (1 kv. m ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.

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

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

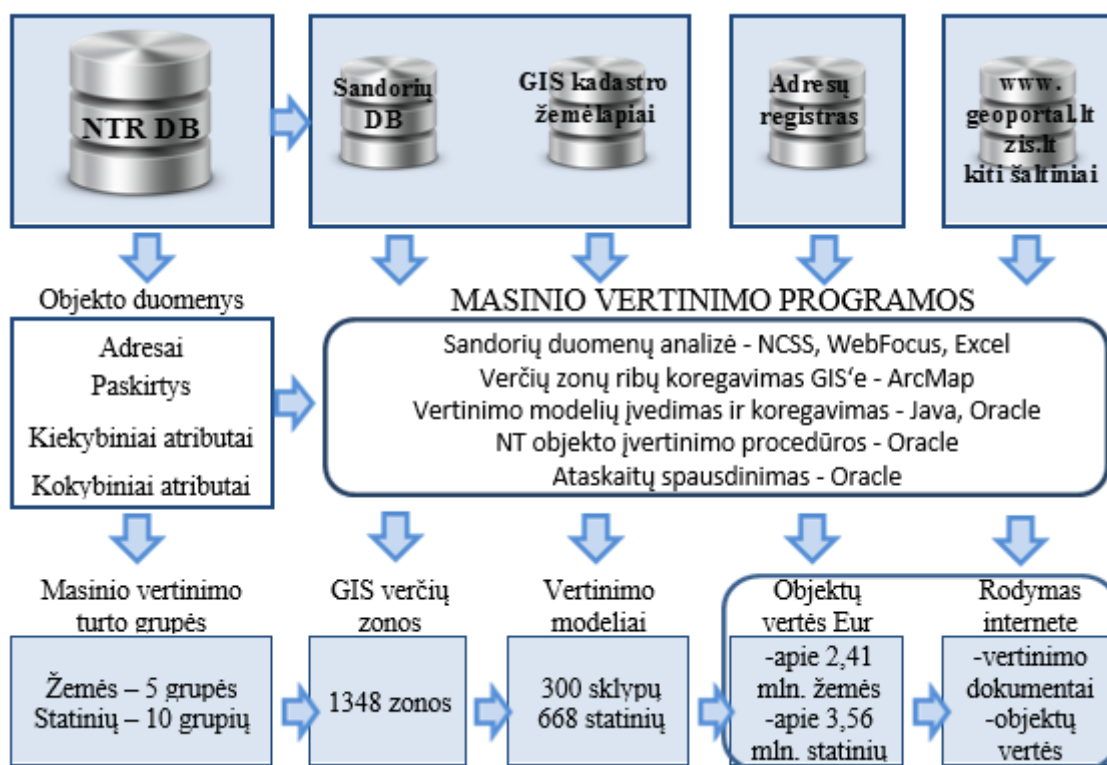
Nekilnojamojo turto vertės nustatytos išlaidų (kaštų) metodu įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

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 <https://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 ir kitų individualių savybių;
6. nekilnojamojo turto (statinio) padėties gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu;
7. nekilnojamojo turto panaudojimo universalumo, technologinės įrangos, jo skleidžiamos taršos.

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

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

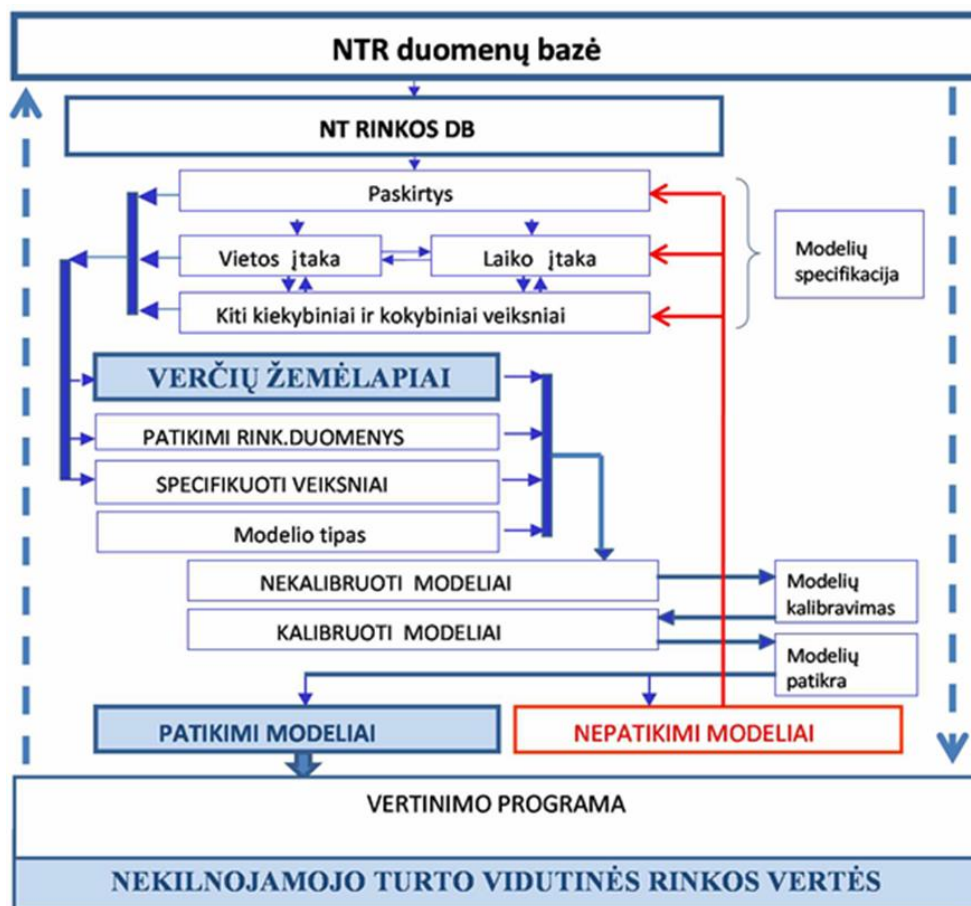
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 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:

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

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

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

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

3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$ – prognozuota kaina.

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

4. 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 4.1 lentelėje. Švenčionių rajono savivaldybės teritorijoje 2015–2019* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta pagalbinio ūkio pastatų ir vieno-dviejų butų namų sandorių, atitinkamai 2206 ir 595 sandoriai. Mažiausiai sudaryta kultūros, švietimo ir mokslo, bendrabučių bei pagalbinio ūkio paskirčių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Švenčionių rajono 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>					
19	1	1468	150	271	48
<i>Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
22	9	640	187	84	123
<i>Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
507	5	900	209	74	158
<i>Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
63	1	123	46	56	43
<i>Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
9	1	448	64	354	16
<i>Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
2206	1	137	7	134	4
<i>Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
-	-	-	-	-	-
<i>Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
55	14	620	129	82	111
<i>Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
43	9	464	103	113	61
<i>Vieno-dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
595	0	1331	103	107	66
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
29	10	3098	209	201	84

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

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

4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 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. Atrinkami 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.

Švenčionių rajono 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.).

Švenčionių rajono 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.

Verčių zonoms 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 masių 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.

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

4.4.2. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

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

Švenčionių rajono savivaldybėje atlikta 1 m² statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Iš viso sudarytos 37 verčių zonos.

Švenčionių miestas įsikūręs rytiniame Lietuvos pakraštyje apie 85 km į šiaurės rytus nuo Vilniaus, 6 km nuo sienos su Baltarusija, sausame giliame slėnyje, prie pat čia prasidedančio Kunos upelio, tekančio į Baltarusiją. Švenčionys yra daugelio kelių sankirtoje. Iš Švenčionių keliai eina į Vilnių, Zarasus, Ignaliną, Lentupį (Baltarusija), Vidžius (Baltarusija) per Adutiškį, Mielagėnus į Ignalinos raj. Pirmosios rašytinės žinios apie Švenčionis yra 1486 m., tačiau užuominų apie Švenčionis yra jau XIV amžiaus pabaigoje.

Centrinė Švenčionių miesto dalis išskirta į atskirą zoną 49.1.1. Šioje centrinėje miesto dalyje – Vilniaus gatvėje - aukštesnės nekilnojamojo turto kainas suformavo čia esančios pagrindinės savivaldybės ir valstybės institucijos, pačiame miesto centre esantis žymusis Švenčionių vaistažolių fabrikas, eksportuojantis savo produkciją į daugelio pasaulio šalių, mokyklos, prekybos ir paslaugų centrai, Švenčionių rajono savivaldybės pastatas, bankas, poliklinika, kultūros objektai, bažnyčia, suformuota infrastruktūra, sutvarkyta aplinka.

49.1.2 zona, kurioje nekilnojamojo turto kainos mažesnės nei centrinėje dalyje, bet didesnės už 49.1.3 zonos. Ši zona, apimanti Švenčionių miesto centrinę dalį, nustatyta gana didelė, nes traukos objektai išsidėstę ne tik pagrindinėse Vilniaus, Adutiškio ir Strūnaičio gatvėse, bet ir aplink jas esančiose gatvėse. Į šią zoną įeina teritorijos, užstatytos 1960 – 1990 metų statybos individualiais gyvenamaisiais namais, yra ir sovietinių laikų daugiabučių, dabar renovuojamų gyvenamųjų namų. Šioje zonoje yra gamybinių objektų: UAB „Švenčionių švara“ – komunalinės paslaugos, AB „Firidas“ – spaustuvės paslaugos, AB „Narika“ – statybos darbai. Dėl išvardintų aplinkybių nekilnojamojo turto kainos šioje zonoje turi kilimo tendenciją.

49.1.3 zona – teritorija – Švenčionių miesto priemiesčio teritorijos, abipus Lentupio ir Strūnaičių gatvių, užstatytos senesnės statybos individualiais mediniais ir plytų mūro gyvenamaisiais namais. Šioje zonoje išsidėsciusios ir Švenčionių miesto kapinės bei sodų bendrijų teritorijos. Nekilnojamojo turto kainos šioje zonoje palyginti su kitomis centrinėmis miesto zonomis – žemesnės, todėl šios teritorijos išskirtos į atskirą verčių zoną.

49.2 zona – Švenčionėlių miestas, įsikūręs Žeimenos slėnio pakraštyje, Vilniaus – Daugpilio ir Utenos – Švenčionių geležinkelio transporto linijų sankryžoje, 12 km atstumu vakarų kryptimi nutolęs nuo Švenčionių miesto. Tai rajono pramoninis miestas: veikia grūdų perdirbimo įmonė, ketaus liejinių gamykla, vaisvandenių gamybos cechų, siuvimo įmonė „Aliviva“, medienos apdirbimo įmonės. Dėl geros strateginės padėties – praeina tarptautinės reikšmės geležinkelio linija, Žeimenos upė, ribojasi su rajono rekreacinėmis zonomis, – ši rajono teritorija išsiskiria savo specifika iš kitų zonų. Šio miesto nekilnojamojo turto kainas lemia gyventojų užimtumas:

beatsigaunančios įmonės sąlygoja naujų darbo vietų kūrimą. Nekilnojamojo turto kainomis Švenčionėliai lygiuojasi į Švenčionių ir Pabradės miestus.

49.3 zona – Pabradė, įsikūrusi abipus Žeimenos upės, prie santakos su Dubingės upe. Miestas yra 45 km atstumu nuo Vilniaus, Daugpilio kryptimi. Iki rajono centro – Švenčionių – 38 km. Tai sovietiniais laikais buvęs karinis miestelis, kuriame vyrauja kariniam miesteliui būdingi objektai, dabar žinomas 1997 m. įsteigtu Užsieniečių registracijos centru. Daugelis buvusių karinės paskirties pastatų – seni, apleisti, pastaruoju metu griaujami arba rekonstruojami. Pabradės mieste veikia UAB Pabradės kartono fabrikas, statybinių medžiagų, medicinos įrangos gamykla, popieriaus, medžio apdirbimo, prekybos ir aptarnavimo įmonės. Kiti pastatai – 1-2 aukštų plytų mūro ir mediniai individualūs namai, sovietinės statybos (dabar renovuojami) daugiabučiai gyv. namai. Dėl išvardintų aplinkybių ir darbo vietų nekilnojamojo turto kainos šiame mieste nemažos ir, dėl geros strateginės padėties, nedidelio atstumo iki Vilniaus miesto (dalis gyventojų dirba ir Vilniaus mieste), turi kilimo tendenciją.

49.4 zona – Labanoro miestelis, esantis 37 km nuo Švenčionių, įsikūręs prie to paties pavadinimo ežero ir Dumblės upelio, didelio miškų masyvo viduryje. Aplinkui – įžymioji Labanoro giria, dengianti smėlėtas kalvas. Miestelyje dominuoja prieškario ir pokario metais statyti individualūs mediniai gyvenamieji namai. Dėl saugojamų teritorijų statuso ir didelių apribojimų rekreacinio pobūdžio ir gyvenamosios paskirties nekilnojamas turtas miestelyje turi nemažą paklausą, o tuo pačiu ir kainą, todėl miestelis išskirtas į atskirą verčių zoną.

49.5 zona – Kaltanėnų miestelis rajono rytiniame pakraštyje, esantis 22 km nuo Švenčionių ir 10 km atstumu nuo Švenčionėlių miesto. Per Kaltanėnus praeina Švenčionėlių – Utenos geležinkelis bei plentas. Kaltanėnuose prasideda Žeimenos – didokos upė, kuri įteka į Nerį. Žeimenos ilgis – 80 km. Upė vandeninga. Kaltanėnai yra Aukštaitijos nacionalinio parko ir Labanoro regioninio parko teritorijoje. Miestelis populiarus tarp poilsiautojų, rekreacinio pobūdžio nekilnojamas turtas yra paklausus, pasižymi aukštomis kainomis, todėl Kaltanėnų miestelis išskirtas į atskirą zoną.

49.6 zona – Trūdų kaimas, savo riba prisišliejęs prie Švenčionėlių miesto. Kaimas užstatytas senesniais mediniais ir dabartiniais laikais statytais plytų mūro gyvenamaisiais namais. Trūduose veikia Alberto Masevičiaus įmonė "Girios". Ji jau 10 metų sėkmingai verčiasi grybų ir uogų supirkimu bei pirminiu apdorojimu. Per metus įmonė superka apie 5000 tonų uogų ir grybų. Savo produkciją įmonė eksportuoja į daugelį Europos Sąjungos šalių. Trūdų kaime įsikūrusi ir UAB „Melinga“, kuri vykdo kelių statybos ir hidro statybos darbus. Nekilnojamas turtas Trūdų kaime yra paklausus bei brangesnis už greta esančią teritoriją. Todėl šis kaimas yra išskirtas į atskirą verčių zoną.

49.7 zona – Cirkliškio kaimas, besiribojantis su Švenčionių miestu. Cirkliškis garsus architektūros paminklu – Cirkliškio dvaro rūmais bei juos supančiu natūraliu parku su Perkūno piliakalniu. Cirkliškyje dominuoja privačios valdos: ankstesniais ir dabartiniais laikais statyti mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai. Dėl geros strateginės padėties: išsidėstęs abipus Vilnius – Zarasai magistralės, ribojasi su Švenčionių miestu, nekilnojamas turtas šiame kaime paklausus, perspektyvus, dėl to ir didesnės jo kainos, išskirtas į atskirą verčių zoną.

49.8 zona – Adutiškio miestelis, esantis 29 km nuo Švenčionių miesto, atokiausiai nutolęs Švenčionių rajono miestelis, išsidėstęs gražioje vietoje prie Kamajos upės, ant kalvų. Adutiškis pirmą kartą paminėtas 1501 m. Lietuvos metrikoje. Per Adutiškį nutiesus geležinkelį, miestelis išaugo. Dabar siena su Baltarusija eina pietiniu miestelio pakraščiu, geležinkelio linija skiria dvi valstybes. Miestelyje dominuoja privačios valdos: mediniai gyv. namai. Dėl administracinio statuso (seniūnijos centras) miestelis išskirtas į atskirą verčių zoną.

49.9, 49.10, 49.11, 49.12, 49.13, 49.14, 49.15, 49.16, 49.17, 49.18, 49.19, 49.20, 49.21, 49.22, 49.23, 49.24 zonos – Senos Pašaminės, Naujos Pašaminės vs., Reškutėnų, Šventos, Zadvarninkų, Stanislovavo, Milkuškų, Bačkininkų, Svirkų, Naujo Strūnaičio, Sarių, Vidutinės, Zalavo, Pavoverės, Karkažiškių, Magūnų, Prienų kaimai bei seniūnijų administraciniai centrai, didesniu ar mažesniu atstumu nutolę nuo rajono centro – Švenčionių miesto. Šiose gyvenvietėse didelių pramonės objektų nėra: vyrauja smulkus ir vidutinis ūkis. Pagrindinis žmonių pragyvenimo

šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, žvejyba, vaistažolės, grybai, uogos, medienos ruošai. Šiose vietovėse esančių kaimų teritorijos užstatytos senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais, kurių, išskyrus esančius prie vandens telkinių bei miškų, nekilnojamojo turto kainos dėl minimalios infrastruktūros bei palyginti patogaus susisiekimo su savivaldybės centru, aukštesnės už greta esančių kaimų nekilnojamojo turto kainas. Todėl šie kaimai – administraciniai centrai, išskirti į atskiras verčių zonas.

49.25 zona – teritorija centrinėje Švenčionių rajono savivaldybės dalyje, išskirta į atskirą verčių zoną dėl artumo su rajono centru. Gyventojai užimti žemės ir miškų ūkyje. Teritorijoje vystomas medžio apdirbimas, vykdoma smulki gamybinė, paslaugų ir komercinė veikla. Tai miškinga teritorija, užstatyta senais ir naujesniais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais. Dominuoja nedideli (apie 3 ha ploto) žemės ūkio bei miškų paskirties žemės sklypai.

49.26 zona – teritorija, esanti šiaurinėje Švenčionių rajono savivaldybės dalyje, pastaruoju metu populiarėjanti kaip rekreacinė vietovė su miškais, senais kaimais, vandens telkiniais. Individualios namų valdos ir žemės ūkio paskirties žemės sklypai, išsidėstę prie vandens telkinių, šioje zonoje turi paklausą, o tuo pačiu ir kainą, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

49.27 ir 49.32 zonos – teritorijos, besiribojančios su Vilniaus rajono savivaldybės riba, juosiančios Pabradės miestą iš pietų. Gyventojai užimti žemės ir miškų ūkyje. Teritorijoje vystomas medžio apdirbimas, vykdoma smulki gamybinė, paslaugų ir komercinė veikla. Šiose zonose pramonės objektų nėra, dominuoja miškų masyvai, ariamos žemės sklypai, nedideli kaimai bei viensėdžiai, užstatyti senais individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais žemės sklypais. Šiose zonose taip pat yra nemažai vandens telkinių, prie kurių esantis nekilnojamas turtas pasižymi aukštomis kainomis. Dėl išvardintų aplinkybių šioje teritorijoje nekilnojamas turtas tampa paklausus (ypač pastatai ir žemės sklypai, esantys prie vandens telkinių), todėl šios vietos išskiriamos atskiromis verčių zonomis.

49.28 ir 49.33 zonos – teritorijos, užimančios apie trečdalį Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos. Tai zonos, kuriose sutelkta daugiausia rajono ežerų, miškų, girių, parkų. Šios teritorijos yra Švenčionių rajono savivaldybės Aukštaitijos nacionalinio parko ir Labanoro regioninio parko teritorijoje. Čia auga įvairūs miškai – beržynai, eglynai, pušynai. Miškuose gyvena stambesnieji kanopiniai (šernai), nemažai plėšriųjų (lapių, usūrinių šunų ir kt.) žvėrių. Šiose vietovėse pramonės objektų nėra, gyventojai užimti žemės ir miškų ūkyje. Dėl ramios, poilsiui skirtos aplinkos, palyginti nedidelio atstumo iki Vilniaus miesto, dėl nemažų apribojimų (parkai, draustiniai) žemės sklypai su pastatais, esantys prie vandens telkinių, turi didelę paklausą, todėl pasižymi aukštomis kainomis. Šios zonos ribojasi su Molėtų, Utenos ir Ignalinos rajonų gretimomis rekreacinėmis teritorijomis.

49.29 ir 49.30 zonos - apimančios dvi seniūnijas: Svirkų ir Adutiškio, rajono rytinėje dalyje esančios teritorijos, besiribojančios su Ignalinos rajono savivaldybe ir Baltarusijos Respublika. Šios teritorijos kol kas mažai perspektyvios ir paklausios nekilnojamojo turto požiūriu. Šiose zonose pramonės objektų nėra, išskyrus AB „Durpeta“ eksploatuojamą durpyną, vystomas žemės ir miškų ūkis, medžio apdirbimas, žuvies produktų gamyba, vykdoma smulki gamybinė, paslaugų ir komercinė veikla, dominuoja nedideli miškų masyvai, ariamos žemės sklypai, nedideli kaimai bei viensėdžiai, užstatyti senais individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais žemės sklypais. Dėl išvardintų aplinkybių, minimalios infrastruktūros šiose teritorijose nekilnojamas turtas ypatinga paklausa ir kainomis nepasižymi, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

49.31 zona – teritorija, esanti pietinėje Švenčionių rajono savivaldybės dalyje, didelė dalimi (rytine riba) besiribojanti su Baltarusijos Respublika. Kaimai ir gyvenvietės, esantys šalia magistralės ir rajono kelių, pamažu plečiasi, esantys pastatai rekonstruojami. Šioje didelėje teritorijoje, išskirtoje į atskirą verčių zoną, vystomas žemės ir miškų ūkis, medžio apdirbimas, vykdoma smulki gamybinė, paslaugų ir komercinė veikla. Dominuoja privačios valdos su senais ir naujesniais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais bei nedideli (apie 3 ha ploto) žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

49.34 zona – teritorija esanti centrinėje Švenčionių rajono savivaldybės dalyje, apie 5 - 7 km atstumu nutolusi nuo Švenčionių bei Švenčionėlių miestų. Teritorijoje dominuoja nedideli miškų

masyvai, ariamos žemės sklypai, nedideli kaimai, viensėdžiai. Dėl gero susisiekimo su Švenčionių bei Švenčionėlių miestais, aplink šiuos miestus esančios vietovės išsiskiria nekilnojamojo turto kainomis, jos aukštesnės nei greta esančiose 49.26 ir 49.31 zonose.

49.35 zona – vakarinė Švenčionių rajono savivaldybės teritorija, apsupta Asvejos, Baluošų, Nikajaus ir Arino ežerų, yra ir nemažai nedidelių ežerų. Tai didelė paklausa ir ypač aukštomis kainomis pasižymintys kaimai vandens telkinių pakrantėse, miškingose, vandeningose, valstybės saugomose vietovėse. Dėl gražių kraštovaizdžių, ramios aplinkos, ribojamos urbanizacijos, nedidelio atstumo iki Vilniaus miesto pastaraisiais metais šioje teritorijoje rekreacinės ir gyvenamosios paskirties nekilnojamas turtas tapo ypač paklausus, todėl ir jo kainos žymiai pakilo.

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 veiksnių 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 veiksnių (turto vertės ir nuomos kainos priklausomybės, turto verčių tarp skirtingų turto grupių priklausomybės, turto verčių nuo atstumo priklausomybės, analogiškų verčių zonų vertės, individualaus vertinimo verčių) panaudojimas neįvertintos turto grupės (paskirties) vertei nustatyti vadinamas vertinimu rinkos modeliavimo būdu. Vertinant šiuo būdu, verčių tikslumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos pagrįstumo ir teisingumo.

Atsižvelgiant į nepakankamą bendrabučių paskirties sandorių skaičių bei į tai, jog 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 rajono, Švenčionių rajono, Trakų rajono, Ukmergės rajono ir Vilniaus rajono savivaldybių teritorijose butų ir bendrabučių paskirčių grupių sandorių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, jog nekilnojamojo turto verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje, vidutinis skirtumas tarp butų sandorių 1 m² kainos medianos ir bendrabučių sandorių 1 m² kainos medianos, yra 30 proc. Todėl, sudarant bendrabučių masinio vertinimo modelį bei skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, pagal butų modelį apskaičiuota vertė dauginama iš nustatyto koeficiento 0,7. Verčių zonose, kuriose bendrabučių pardavimo sandorių nebuvo, pritaikytas pagal nekilnojamojo turto rinką panašios verčių zonos apskaičiuotas bendrabučių paskirties koeficientas.

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	Bendrabučių sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Butų 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

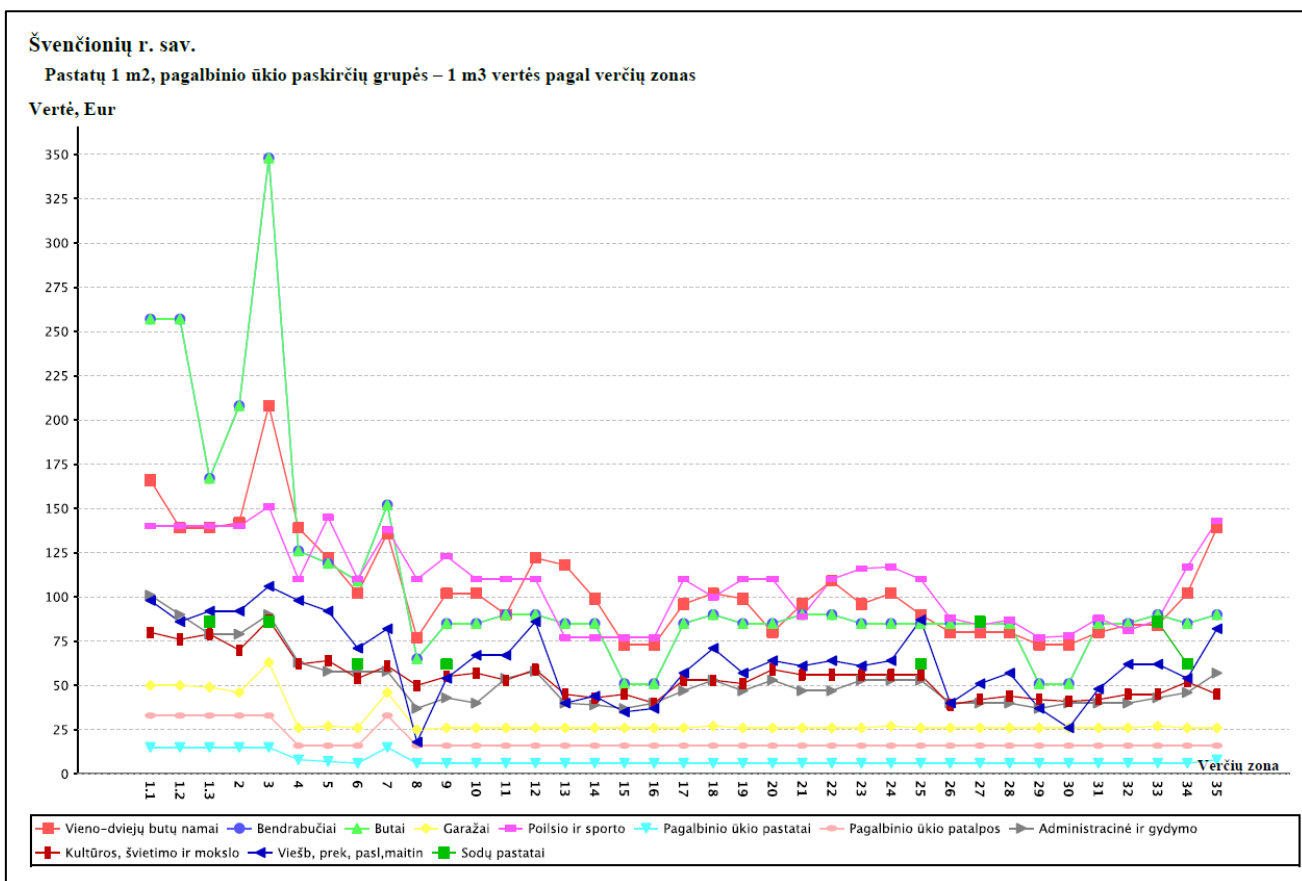
4.7. Ekspertinis vertinimas

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

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



4.1 pav. Švenčionių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–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.

Švenčionių rajono 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, jog vertinamo turto naudojimo vertė objektyviausiai parodys turto vertę rinkoje. Naudojimo vertė – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui. Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp gryųjų (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 gryųjų pajamų nustatymas;
6. kapitalizavimo normos nustatymas;
7. žemės įtakos koeficiento statinyje nustatymas;
8. pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikra.

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

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

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

$X_1, X_2, \dots, X_p$ – 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
NT mokesčio tarifas, proc.	NTm%
Vidutinė rinkos vertė	VRV
Žemės vertės įtakos koef.	ŽVK
Mokestinė vertė	MokV
Grynosios veiklos pajamos, gaunamos iš NT	GP
Bendrosios pajamos	BP

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Švenčionių rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Švenčionių rajono 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>					
6	2,76	2,5	1,39	0,73	4,43
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
6	1,47	1,2	0,98	0,66	3,03

Nekilnojamojo turto nuomos rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Švenčionių rajono savivaldybės 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 Švenčionių rajono savivaldybės komercinio naudojimo nekilnojamąjį turtą pajamų metodu, buvo rinktos ir analizuotos ne tik šios, bet ir vertės požiūriu panašių teritorijų: Vilniaus rajono, Elektrėnų, Šalčininkų rajono, Širvintų rajono, Trakų rajono ir Ukmergės rajono nuomos kainos.

5.3 lentelė. Vilniaus apskrities nuomos duomenų statistiniai rodikliai

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	99,1	0,01	3644
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
1982	23,23	9,41	218,92	0,01	7260

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 poskyryje. 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 poskyryje.

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Švenčionių rajono savivaldybė turi 37 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.

Švenčionių rajono 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.

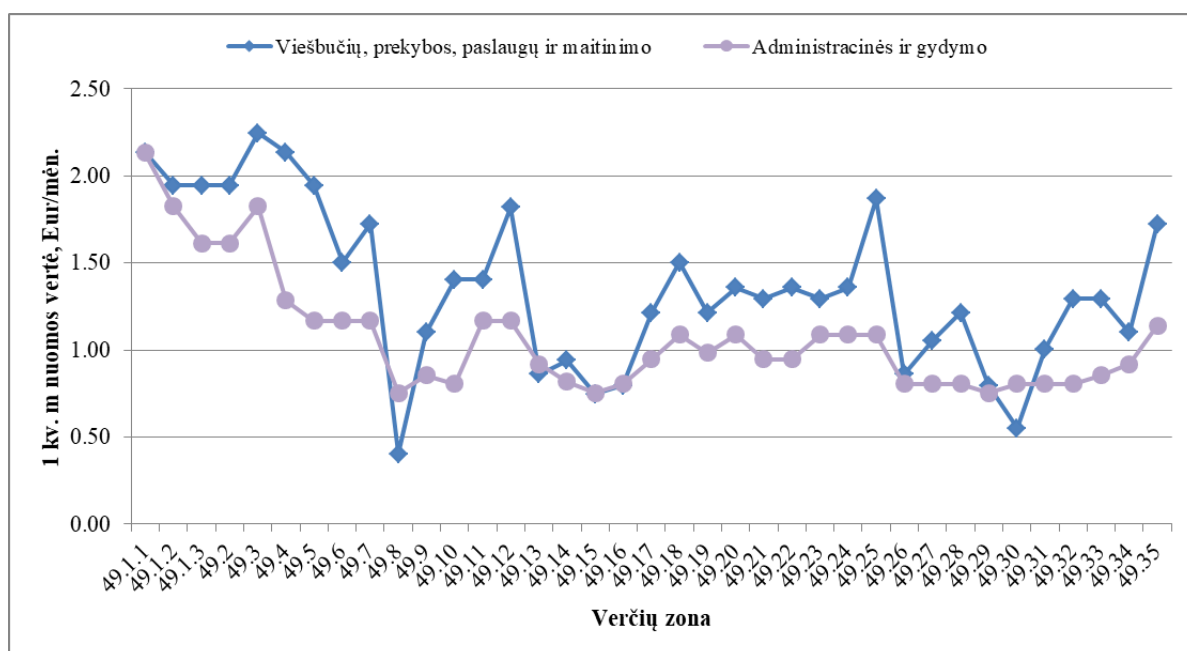
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

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. Švenčionių rajono 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 pagalbinius modelius, parengtus vertinimo datai – 2019 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo Eur/m²/mėn. vidutinės nuomos vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – jei kreivės susikerta, būtina pertikrinti modelių teisingumą, papildomai atlikti rinkos analizę.

Švenčionių rajono 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.

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

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

5.4 lentelė. Vertinamo turto neužimtumas

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

Turtui tenkančios metinės išlaidos. Sudarant Švenčionių rajono 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	Procentai
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	0,9
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,9
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,1
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. Švenčionių rajono savivaldybės 2018 m. balandžio 27 d. sprendimu Nr. T-82 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifų 2019 metams nustatymo“ nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,9 proc. nuo nekilnojamojo turto mokesstinės vertės. Tokiu būdu:

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

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

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,1proc. 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 nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

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

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

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynųjų 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 šie:

1. rinkos analogų metodas;
2. paskolos padengimo koeficiento metodas (ang. *debt coverage ratio approach*);
3. susietų investicijų metodas (ang. *band of investment approach*);
4. susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodas;
5. sumavimo metodas.

Paskolos padengimo koeficiento metodu ir susietų investicijų metodu kapitalizavimo norma skaičiuojama, kai naudojamos skolinamos 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 kapitalizavimo 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.

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

Švenčionių rajono savivaldybėje administracinės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.6 lentelėje.

5.6 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Išgytas 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	Musninkų 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

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas, kv.m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
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 sratai turi įtakos ir statinio, ir žemės vertės dalims. Kadangi vertinant statinius pajamų metodu, šiuo metu nėra technologinių galimybių masiniu vertinimo būdu susieti žemės su statiniu ir nustatyti, ar žemė priklauso pastato savininkui nuosavybės teise, ar šis žemės sklypas nuomojamas, todėl daroma prielaida, kad visi žemės sklypai yra suformuoti ir mokesčių mokėtojai priklauso nuosavybės teise.

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.

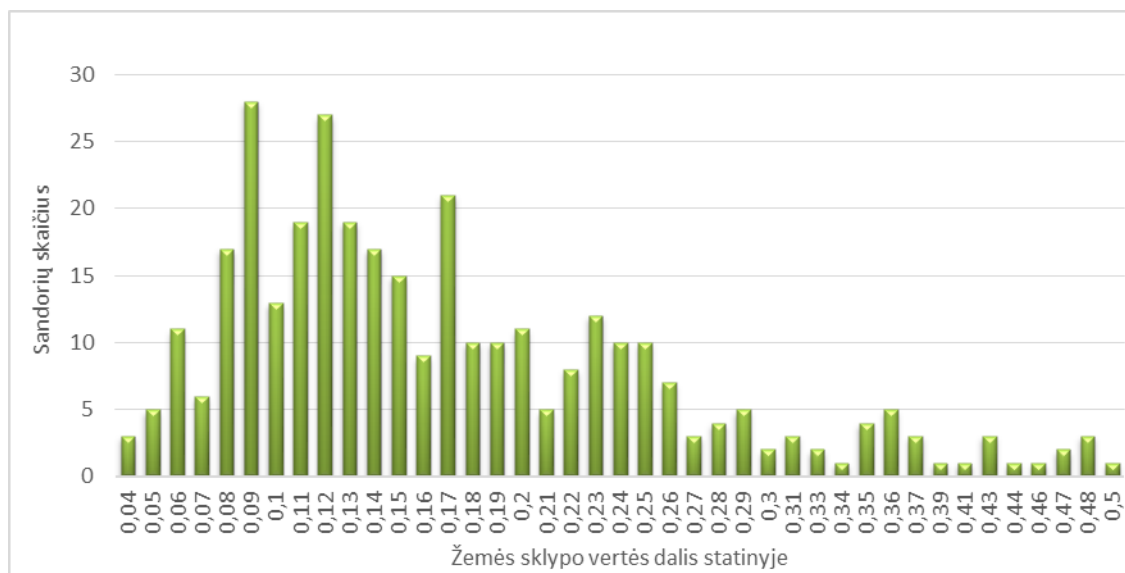
Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama 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
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. Nekilnojamojo turto sandorių bazės duomenys. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.

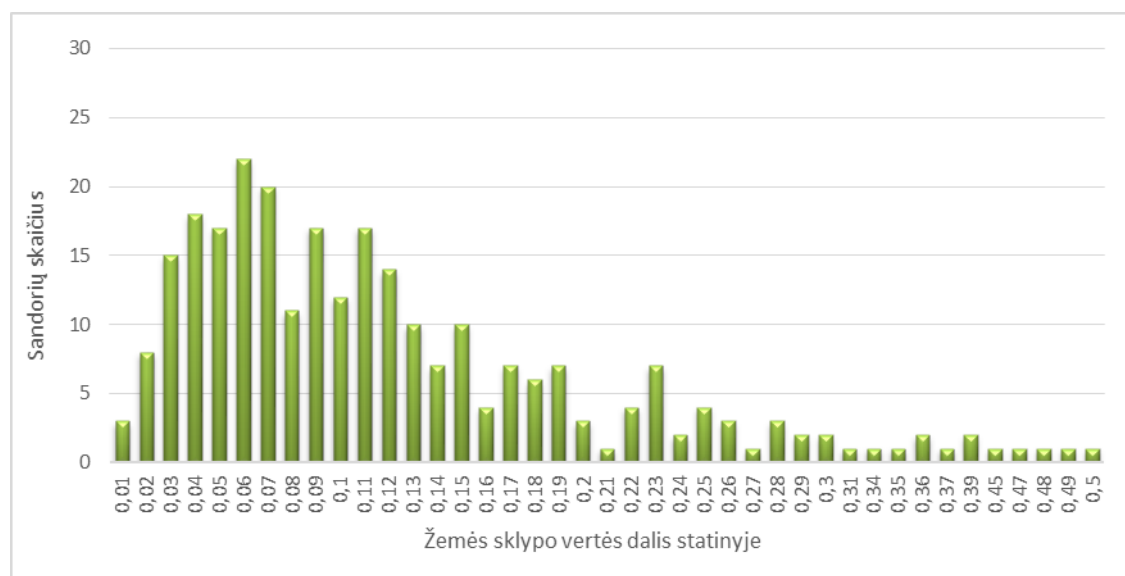
* 2019 m. – sandoriai, įvykę 2019 m. sausio–birželio mėnesiais.



Vidurkis	0,17
Mediana	0,15

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.



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. Švenčionių rajono 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, proc.
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</i>				
49.1.1	25	113,11	103,11	9,70
49.1.2	22	106,71	94,64	12,75
49.1.3	8	79,46	70,98	11,95
49.2	35	88,25	79,61	10,86
49.3	23	101,26	92,33	9,67
49.4	6	55,07	51,15	7,65
49.5	9	67,26	61,40	9,55
49.8	4	42,32	38,34	10,39
49.9	8	43,23	38,06	13,61
49.10	2	51,44	46,74	10,07
49.11	4	47,46	49,20	-3,53
49.13	2	37,90	38,66	-1,98
49.14	5	30,40	29,03	4,71
49.15	2	39,14	36,29	7,85
49.16	4	50,47	45,03	12,07
49.17	7	47,87	42,62	12,31
49.18	6	64,97	58,15	11,73
49.19	2	50,88	48,52	4,85
49.21	3	57,84	49,77	16,22
49.22	1	42,13	37,54	12,24
49.23	1	47,47	43,62	8,82
49.24	1	84,14	79,76	5,50
49.27	2	41,09	36,18	13,57
49.28	5	36,46	33,68	8,26
49.29	5	41,63	39,43	5,58
49.30	1	59,69	54,19	10,14
49.31	5	51,42	46,01	11,77
49.33	1	55,48	49,63	11,78
49.34	5	49,72	45,11	10,20
49.35	2	69,54	63,96	8,72
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>				
49.1.1	47	103,67	98,15	5,63
49.1.2	14	92,31	86,29	6,98
49.1.3	6	91,69	82,97	10,51
49.2	46	111,94	103,86	7,78
49.3	50	125,16	115,30	8,55
49.4	3	88,90	84,99	4,60
49.5	5	94,27	87,88	7,26
49.6	2	78,78	72,23	9,07
49.7	4	93,66	87,51	7,03

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, proc.
49.8	6	21,41	20,01	7,03
49.9	4	48,35	43,52	11,09
49.10	1	64,89	61,89	4,85
49.12	2	98,36	90,81	8,32
49.13	2	45,18	42,07	7,41
49.14	2	44,41	41,08	8,11
49.15	2	40,18	36,66	9,58
49.16	2	35,83	32,48	10,33
49.17	3	69,76	65,22	6,96
49.18	5	74,44	68,52	8,65
49.19	4	64,54	60,05	7,48
49.20	1	77,72	73,10	6,32
49.21	2	66,48	61,39	8,28
49.22	2	59,29	55,39	7,05
49.23	2	52,86	48,91	8,07
49.24	2	70,07	65,78	6,53
49.25	1	91,61	84,62	8,27
49.26	2	52,88	49,94	5,91
49.28	3	48,93	45,66	7,15
49.29	4	41,42	38,40	7,87
49.30	1	28,37	26,38	7,55
49.31	5	52,80	49,20	7,33
49.32	10	57,36	52,93	8,36
49.33	4	66,16	59,37	11,45
49.34	1	51,15	45,59	12,20
49.35	1	58,57	55,11	6,29

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Švenčionių rajono 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 Švenčionių rajono 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,

Registru centro vertintojai mano, kad lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir 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, Registru 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	Rūsų
Bpl	Bendras plotas
PgNPl	Pagalbinis nenaudingas plotas
RūsPl	Rūsų (pusrūsų) 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.

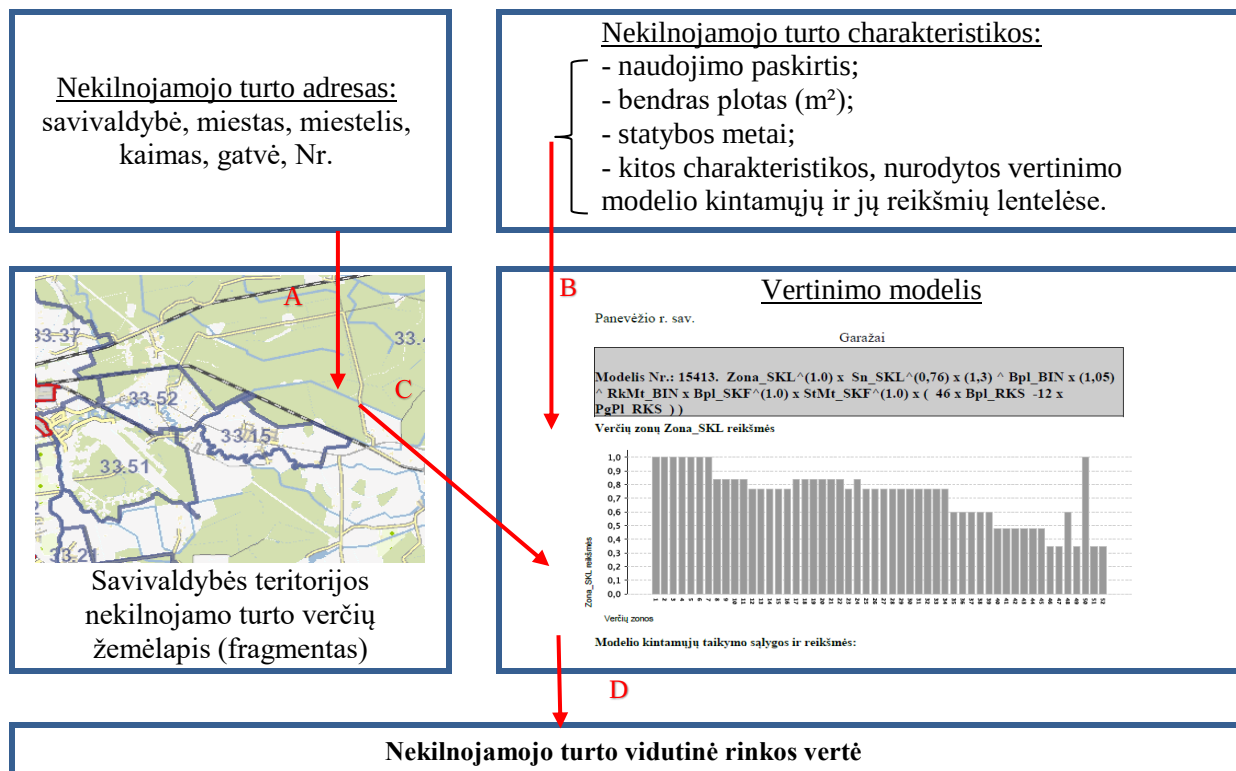
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikti vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

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 charakteristika:

Adresas	– Vilniaus g., Pabradės miestas, Švenčionių rajono savivaldybė;
Naudojimo paskirtis	– prekybos;
Sienų medžiaga	– plytos;
Statybos metai	– 1986;
Šildymas	– centrinis;
Kanalizacija	– miesto kanalizacija, miesto vandentiekis;
Objekto tipas	– patalpa;
Aukštas, kuriame yra patalpa	– antras;
Objekto bendras plotas, m ²	– 172,42;
Objekto pagalbinis plotas, m ²	– 30,00.

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

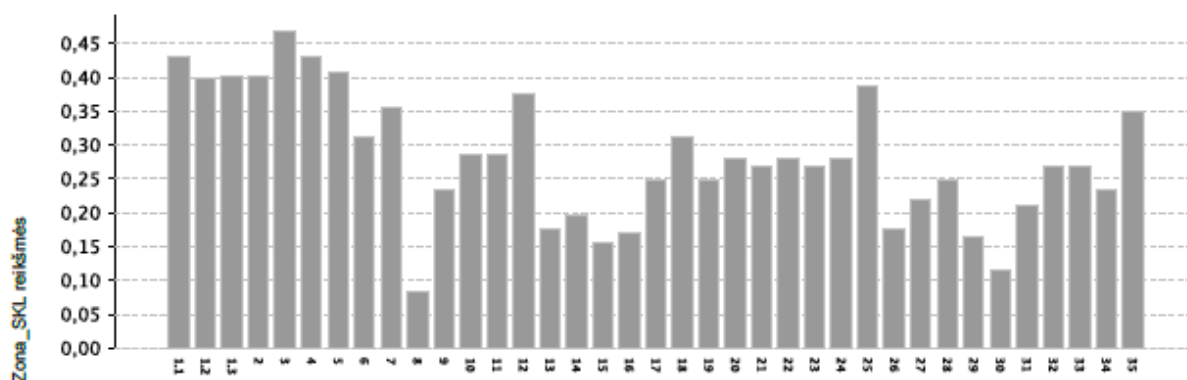
Viešb, prek, pasl, maitin

Modelis Nr.: 17920. $Zona_SKL^{(0,999)} \times Pask_SKL^{(0,989)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times KrPb_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,527)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (0,95)^{Šl_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,98)} \times StMt_SKF^{(0,951)} \times (385 \times Bpl_RKS - 96 \times PgPl_RKS)$

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

Vilniaus g., Pabradės miestas, Švenčionių rajono savivaldybė yra 49.3 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. Iš viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelių (1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.989	
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

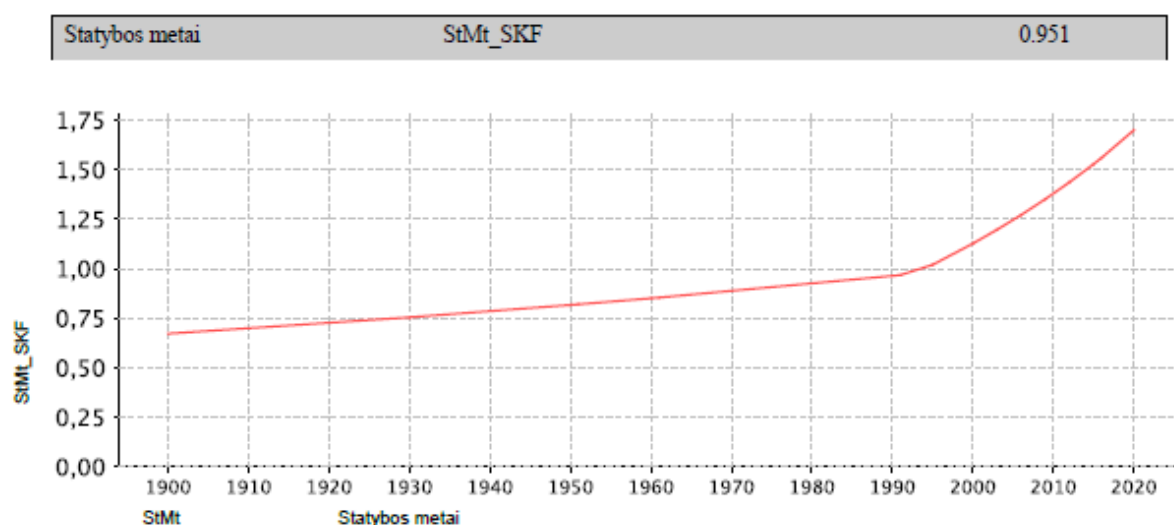
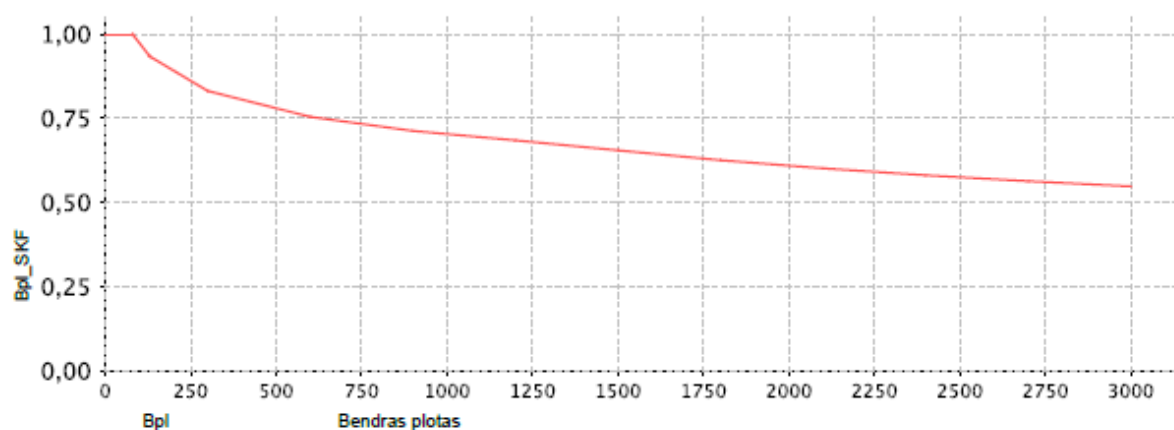
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

Šildymas		Laipsnis: ŠI_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:

$$S = (0,468^{0,999}) \times (1^{0,989}) \times (0^1) \times (0^1) \times (1^{0,527}) \times (1^1) \times (0,95^0) \times (0,95^0) \times (1,05^0) \times (0,9^{0,98}) \times (0,95^{0,951}) \times (385 \times 172,42 - 96 \times 30)$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,468 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,902 \times 0,952 \times (66381,7 - 2880) = 25\,520 \text{ Eur, suapvalinus} - 25\,500 \text{ Eur.}$$

Išvada. Prekybos paskirties patalpų, esančių Vilniaus g., Pabradės miestas, Švenčionių rajono savivaldybėje, kurių statybos pabaigos metai 1986 m., 172,42 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė yra 25 500 Eur.

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

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*.

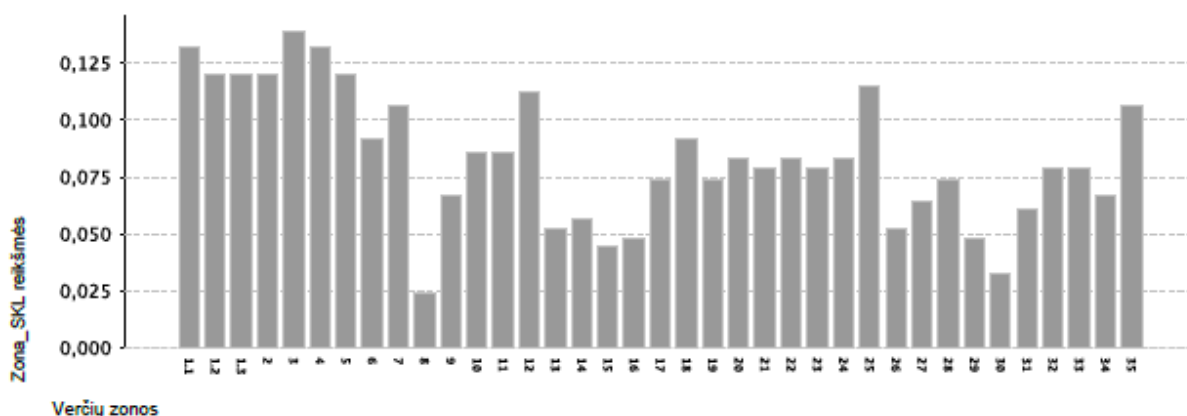
3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.4 pav. A rodyklė).

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.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.989	
Maitinimo	0.88	Paslaugų	0.78	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.96				

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.05
2006-2011	1.12	2011-2020	1.18		

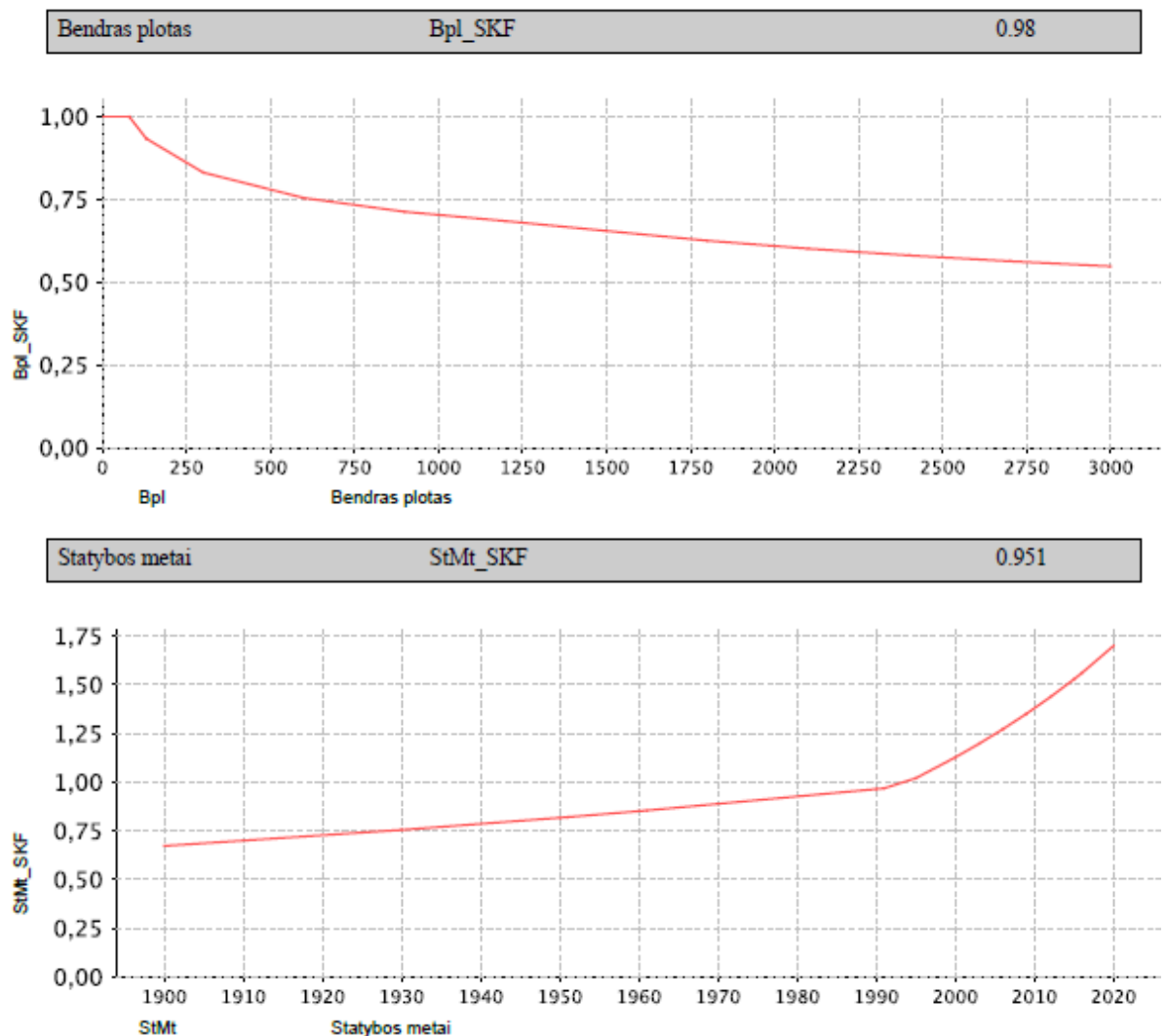
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.527	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.27	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.69	Medis su karkasu	0.45	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.32	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.58
Plytos	1.0	Rąstai	0.54	Stiklas su karkasu	0.96

Aukštai		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



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:

$$S = (0,12^{0,977}) \times (1^{0,989}) \times (0^1) \times (1^{0,527}) \times (0^1) \times (0,95^0) \times (0,95^0) \times (1,05^1) \times (0,76^{0,98}) \times (0,83^{0,951}) \times 15,45.$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,126 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,05 \times 0,764 \times 0,838 \times 15,45 = 1,31 \text{ Eur}$$

$$\text{Vidutinė nuomos kaina} = 1,31 \text{ Eur/m}^2/\text{mėn.}$$

$((BP \times (U\dot{z}im\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times \dot{Z}VK,$
 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:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,9
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
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:

$$BP = 1,31 \times (582,93 - (109,53 \times 0,25)) \times 12 = 8\,733 \text{ Eur}$$

$((BP \times (Užim\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times ŽVK,$
 $((8733 \times (80/100)) - (44635 \times (0,9/100) + 45689 \times (0,1/100) + 8733 \times (2/100) + 8733 \times (2/100)))/(10/100) \times 0,9 = (6986,4 - (401,72 + 45,69 + 174,66 + 174,66))/0,1 \times 0,9 = 55\,707 \text{ Eur},$
 suapvalinus – 55 700 Eur.

Išvada: Paslaugų paskirties pastato, esančio Vilniaus g. Švenčionių miestas, Švenčionių rajono savivaldybėje, pastatyto 1952 m., 582,93 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 55 700 Eur.

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

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

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

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

1. iki 1000 eurų – sveikais skaičiais (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 Švenčionių rajono 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>.