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

TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA Nr.

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Trakų 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

Ataskaitos lapų skaičius – 95, iš jų priedai – 34.

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS 4
1.1. Masinio vertinimo samprata 4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas 4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta 6
1.4. Užsakovas 6
1.5. Vertintojas 6
1.6. Vertinimo data 8
1.7. Ataskaitos surašymo data 8
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai 8
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS 9
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys 9
2.1.1. Gyventojų skaičius 12
2.1.2. Gyventojų migracija 13
2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija 13
2.1.4. Įmonių skaičius 14
2.1.5. Nedarbo lygis 15
2.1.6. Investicijos 15
2.1.7. Statybos leidimai 19
2.2. Statinių statistiniai duomenys 21
2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys 24
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS 26
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti 26
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos 27
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės 28
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 žemėlapio sudarymas 34
4.4.2. Trumpas verčių 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 40
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą 40
5.2.1. Trakų rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai 41
5.2.2. Rinkos duomenų patikra 41
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija 42
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra 42
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas 43
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas 44
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas 47
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ 49
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS 51

7.1 Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys 51
7.2 Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas 52
7.2.1 Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas 52
7.2.2 Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys 53
7.3 Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas 55
7.3.1 Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas 55
7.3.2 Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys 56
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka 58
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS 59
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS 60
10. PRIEDAI 61
1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu, 22 lapai
2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 6 lapai
3 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas
4 priedas. Užstatymo intensyvumo žemėlapis, 1 lapas
5 priedas. Sienų medžiagų žemėlapis, 1 lapas
6 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 3 lapai

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse 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

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

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

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą“ – Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą. Įmonės turto ir verslo vertintojų profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 056652/ST-17 galioja nuo 2019 m. vasario 17 d. iki 2020 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 056653/ST-18 galioja nuo 2019 m. vasario 17 d. iki 2020 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

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

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

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

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

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

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

Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

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

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

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

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

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

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

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

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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Trakų 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.	Trakų 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.	Trakų 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.	Trakų 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.	Trakų 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.	Trakų 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.	Trakų 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
8.	Trakų 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.	Trakų 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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaitos	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
10.	Trakų 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.	Trakų 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.	Trakų 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.	Trakų 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.	Trakų 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 TRAKŲ 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).

2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas
(Trakų rajono savivaldybės teritorija pažymėta balta spalva)[1]

Trakų rajono savivaldybė – viena vaizdingiausių Lietuvos savivaldybių. Didžioji rajono savivaldybės dalis yra Dzūkų aukštumoje (aukščiausias taškas (257,4 m) – Gedanonių kalnas), šiaurinė dalis – Neries žemupio plynaukštėje, rytinė – Dainavos žemumoje. Šiaurine riba teka Neris, pietrytine – Merkys. Rajone pradžią gauna Strėva, Verknė, Luknė ir Geluža.

Trakų rajono savivaldybės plotas – 1208 kv. km (12,4 proc. apskrities ploto). Rajone yra trys miestai: Lentvaris, Rūdiškės ir Trakai, du miesteliai: Aukštadvaris ir Onuškis.

Trakų rajonas, turistinio ir rekreacinio naudojimo požiūriu, pasižymi palankia geografine padėtimi bei rekreacinių – turistinių išteklių, tiek gamtinių, tiek istorinių gausa.

Didelę Trakų rajono savivaldybės dalį užima miškai, kuriuose vyrauja pušynai, eglynai ir beržynai. Didžiausi miškai – Ropėjos, Miškinių, Rūdiškių, Rūdninkų giria.

Trakų rajono savivaldybėje yra daugiau nei 200 ežerų, iš kurių didžiausi – Vilkokšnis, Galvė, Skaistis, Akmena, Totoriškės, Margis. Iš didesnių tvenkinių - Aukštadvario.

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

Rajono teritorijoje yra Trakų istorinis nacionalinis ir 2 regioniniai parkai (Aukštadvario ir Neries), 2 valstybiniai parkai (Lentvario ir Užtrakio), 7 draustiniai ir 5 gamtos paminklai.

Trakų miestas, jo centrinė dalis – senamiestis skiriasi nuo kitų Lietuvos miestų ir miestelių savo unikalia gamtine geografine padėtimi. Tai – miestas tarp ežerų. Galvės, Skaisčio, Totoriškių, Lukos (Bernardinų) ir Gilužio ežerai, juosiantys miestą, yra sudėtingos kilmės ir konfigūracijos. XV–XVI a. – susiformavo pagrindinės miesto užstatymo savybės ir išskirtiniai bruožai bei vertinga miesto tūrinė – erdvinė kompozicija. Įvairių tautybių gyventojai taip pat formavo savitą miesto charakterį. Atskirose miesto dalyse išryškėja skirtingi statybos būdo ir pastatų tipologiniai bruožai.

Trakų rajono savivaldybės administracijoje yra 8 seniūnijos: Aukštadvario, Grendavės, Lentvario, Onuškio, Paluknio, Rūdiškių, Senųjų Trakų, Trakų.

Trakų seniūnija yra viena iš aštuonių Trakų rajono savivaldybės administracinių dalių su administraciniu centru Trakų mieste, kuriame yra savivaldos institucijos, mokymo, gydymo ir kultūros įstaigos. Ribojasi su Lentvario, Senųjų Trakų, Rūdiškių seniūnijomis ir Elektrėnų savivaldybe. Trakų seniūnija buvo įkurta 1995 m. liepos mėn. 1 d. sujungus Trakų apylinkę ir Trakų miesto meriją. Seniūnijos teritorijoje yra apie 114 kaimų. Iš jų didesni: Žaizdriai, Bražuolė, Jovariškės, Babriškės, Bagdononys, Gratiškės. Trakų seniūnija užima apie 14146 ha plotą. Iš jų 1150 ha užima Trakų miestas.

Apie 16 proc. seniūnijos teritorijos užima vandens telkiniai. Teritorijoje yra 36 ežerai, kurių didžiausi yra Akmenos (270,4 ha), Galvės (367,4 ha) Skaisčio (285,5 ha), Babruko (36,2 ha), Totoriškių (75,2 ha), Bernardinų (Lukos) ir Nerespinkos (86,7 ha). Apie 40 proc. seniūnijos teritorijos užima miškai.

Trakų miestas – buvusi senoji Lietuvos sostinė, dabartinis rajono savivaldybės centras – įsikūręs išskirtinai gražioje vietoje ir išsaugojęs vieną reikšmingiausių Lietuvos paminklų – salos pilį Galvės ežere. Miestas iš visų pusių apsuptas ežerų: Galvės, Totoriškių, Lukos, Bernardinų, Gilušio. Netoli Akmena ir Skaistis. Didžiausias ir vaizdingiausias - Galvės, jame yra net 21 sala. Trakų miesto teritorija – 11 kv. km. Pusę šio ploto užima ežerų vandenys, želdinių plotai.

Lankomi objektai: Trakų salos pilis, Trakų pusiasalio pilies ir Domininkonų vienuolyno liekanos, Užutrakio dvaro sodyba, Šv. Dievo Motinos gimimo cerkvė, Šv. Mergelės Marijos Apsilankymo bažnyčia, Šv. Jono Nepamuko koplystulpis, Daniliškių cerkvė, Kenesa, Varnikų botaninis zoologinis draustinis, Varnikų pažintinis takas, Daniliškių, Strėvos, Varnikų ir Bražuolės piliakalniai, Trakų alkakalnis (Rėkalnis), vandens ir pramogų parkas „Trasalis“.

Aukštadvario seniūnija yra vakarinėje Trakų rajono dalyje, Pietryčių Lietuvos aukštumoje. Ją iš rytų į vakarus kerta magistralinis kelias A16 Vilnius – Marijampolė. Administracinis seniūnijos centras – Aukštadvario miestelis. Seniūnijoje yra 115 kaimų, iš jų didžiausi – Bijūnai, Čižiūnai, Karapolis, Mackantiškės, Totoriškės, Ubiškės. Aukštadvario kraštas garsėja istoriniais paminklais, unikalia gamta, puikiais kraštovaizdžiais. Dalis Aukštadvario seniūnijos teritorijos įeina į Aukštadvario regioninį parką, kuriame yra daug istorinių – lankytinų vietovių. Tai pritraukia gausų būrį turistų, kaimiško poilsio mėgėjų. Aukštadvario seniūnijoje įsikūrę 10 kaimo turizmo paslaugas teikiančios sodybų. Veikia Aukštadvario vidurinė, Bijūnų pagrindinė, Aukštadvario žemės ūkio mokyklos, Aukštadvario pradinė mokykla – darželis „Gandriukas“. Paslaugas teikia Čižiūnų socialinių paslaugų centras. Seniūnijoje veikia 3 Trakų rajono savivaldybės viešosios bibliotekos filialai: Aukštadvario, Bijūnų ir Čižiūnų.

Grendavės seniūnija – mažiausia seniūnija - Trakų rajono savivaldybės pietvakarinėje dalyje. Seniūnijos teritoriją kerta magistralinis krašto kelias Vilnius – Alytus. Teritorija užima 6 700 ha; iš jų žemės ūkio naudmenos – 2700 ha, miškai – 700 ha, vandenys 500 ha. Teritorijoje yra 21 kaimas; didesni iš jų – Grendavė, Gruožninkai, Panošiškės. Seniūnijoje yra 12 ežerų, vienas didžiausių ir gražiausių – Vilkokšnio ežeras – 350 ha, kurio pakrantės ilgis apie 37 km, teka trys upės – Samė, Spengla, Verknė. Dalis seniūnijos teritorijos yra Aukštadvario regioniniame parke. Seniūnijoje veikia pagrindinės įstaigos: seniūnija, paštas, biblioteka, med. punktas, Trakų kultūros rūmų filialas, Trakų švietimo centro nuotolinio mokymo grupė, Grendavės bendruomenė, maldos namai. Seniūnijoje veikia verslo įmonės: UAB “A. ir K. Dalgedų sodyba“, “Vilkokšnio vingis“ „Papartis“ (kaimo turizmas), UAB „AERODREAM“ (verslo, pramogų rezidencija), UAB „NS 2“, „NS 3“ (baldų gamyba).

Lentvario seniūnija yra Trakų rajono savivaldybės šiaurės rytuose. Seniūnijos centras – Lentvario miestas. Tai didžiausias Trakų rajono miestas, išsidėstęs tarp Lietuvos sostinės Vilniaus (18 km) ir Trakų (8 km). Visa seniūnijos teritorija užima 4 917 ha plotą, iš jų vandens telkinių (ežerų, tvenkinių) plotas – 300 ha, miškų – 490 ha. Didesni seniūnijos kaimai: Kariotiškės, Naujasis Lentvaris, Rykantai. Lentvaris - didelis geležinkelio mazgas – keliai į Vilnių, Kaišiadoris, Trakus, Varėną ir kt. Yra Lentvario Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčia (pastatyta 1926 m.), biblioteka (veikia nuo 1941 m.), paštas, vaikų globos namai. Miesto šiauriniame krašte telkšo Lentvario ežeras, šalia kurio yra išlikęs XVI a. Lentvario dvaro parkas ir dvaro sodyba. Pietiniame pakraštyje yra miesto kapinės. Viena didžiausių pramonės įmonių – UAB „Kaitra“. Lentvaryje veikia kilimų (AB „Kilimai“), metalo gaminių („Lentima“, „Kaitec“, „Minartis“, „Gijona“), medienos apdirbimo („Lentvario mediena“), medinio karkaso skydinių namų („Jūsų namas“), santechnikos, šildymo įrenginių (UAB „Kaitra“) gamybos bendrovės.

Onuškio seniūnija yra Trakų rajono savivaldybės pietvakariuose, nutolusi nuo Trakų miesto 30 km, važiuojant kryptimi Rūdiškės – Dusmenys – Alytus. Onuškio seniūniją sudaro 71 kaimas; didžiausi iš jų: Dusmenys, Vaickūniškės, Taučionys. Seniūnijos centras – Onuškio miestelis. Seniūnijos plotas – 25 000 ha. Seniūnijoje yra Onuškio vidurinė mokykla, Onuškio vidurinės mokyklos Vaickūniškių pradinio ugdymo skyrius, Onuškio vaikų darželis, Onuškio palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, Trakų rajono kultūros rūmų filialai Onuškyje ir Dusmenų kaime, paštas Onuškyje. Seniūnijoje veikia 2 bibliotekos: Trakų rajono savivaldybės viešosios bibliotekos Onuškio ir Dusmenų filialai; veikia verslo įmonės: G. Drakšo IĮ, J. Kazlausko IĮ, UAB „ PRESTOFLOR“, UAB „STAGINIS“, J. Matkevičiaus IĮ, UAB „KEVLARO“, UAB „ECO TURAS“, sodyba „Gudašiai“, Senovinė Dūminė Pirtis, UAB „Trakų kooperacijos prekyba“ (7 parduotuvės), Bartkuvėno vaistinė, IĮ filialas.

Paluknio seniūnija yra pietrytinėje Trakų rajono savivaldybės dalyje, nutolusi nuo rajono centro 28 km. Jos teritorija užima apie 14 tūkst. ha plotą. Paluknio seniūnijoje yra 14 kaimų, seniūnijos teritorijoje yra daugiau kaip 80 km kelių. Seniūnijos centras – Paluknys, įsikūręs apie 12 km nuo Rūdiškių, prie Vilniaus–Varėnos plento, pagal Luknos upę, nuo kurios ir kilo vietovės vardas. Paluknio seniūniją iš visų pusių supa pušynai. Seniūnijos teritorijoje yra penki ežerai. Paluknyje yra 2 vidurinės mokyklos, vaikų darželis, biblioteka, paštas, ambulatorija, gaisrinė, girininkija, 2 pakelės kioskai, motelis „Maldis“, 2 parduotuvės, degalinė, Vilniaus aeroklubas, sienos apsaugos aviacijos bazė, skraidymo mokymo centras. Paluknio seniūnijos teritorijoje veikia apie 18 įmonių. Stambiausios jų: ŽŪB „Pjūklas“, UAB „Medarvitas“, UAB „Aonidė“, UAB „Fenolita“, vienintelė rajone veikianti ŽŪB „Merkys“, Č. Zachaževskio IĮ.

Rūdiškių seniūnija yra Trakų rajono savivaldybės pietuose. Seniūnijoje yra 62 kaimai. Seniūnijos centras – Rūdiškių miestas, 15 km į pietus nuo Trakų, prie Vilniaus – Gardino geležinkelio, jį supa didžiuliai miškai. Rūdiškių seniūnija apima apie 25 000 ha teritoriją; iš jų 60 proc. sudaro miškai, 39 proc. – žemės ūkio naudmenos, 1 proc. – vandenys ir kitos paskirties plotai. Seniūnijos teritorijoje yra: Švč. Jėzaus širdies bažnyčia, Šv. Antano bažnyčia, koplyčia (Gojaus k.), Rūdiškių gimnazija, Rūdiškių vaikų lopšelis - darželis „Pasaka“, Rūdiškių vaikų muzikos mokykla, Amatų mokykla „Sodžiaus meistrai“, VšĮ „Šv. Jono vaikai“ , Rūdiškių pirminės sveikatos priežiūros centras, bibliotekos (Rūdiškių m., Šklėrių k. ir Tiltų k.), vaistinė, paštas, turgavietė, Žėronių ir Antakalnio girininkijos. Veikia įmonės: UAB „Baltic Stages“, UAB „Vylaida“, UAB „Santimeta“, V. Vinskevičiaus PĮ, UAB „Rudmė“, ŽŪKB „Bulvių namai“, Kaimo turizmo sodyba „Gervių takas“, Bajambalės sodyba, Sodyba prie Ilgučio ežero.

Senųjų Trakų seniūnija yra Trakų rajono savivaldybės rytuose. Seniūnijos teritorija užima 9 832 ha plotą. Iš viso seniūnijoje yra 26 kaimai. Seniūnijos centras – Senųjų Trakų kaimas. Senųjų Trakų kaimas yra prie geležinkelio atšakos Vilnius – Gardinas, Varšuva, iki Trakų m. – 4 km. Seniūnijos teritorijoje veikia Senųjų Trakų Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai ir Šv. Benedikto bažnyčia (pastatyta 1899 m.), 2 pagrindinės mokyklos, vaikų lopšelis-darželis, 2 bibliotekos, medicinos punktas, paštas. Senųjų Trakų seniūnijoje veikia: UAB „Ednita“, UAB „Tauranija“, UAB“Jariktra“, UAB „Betonika“, UAB „Žvyro karjerai“, UAB „Miškinių karjerai“,

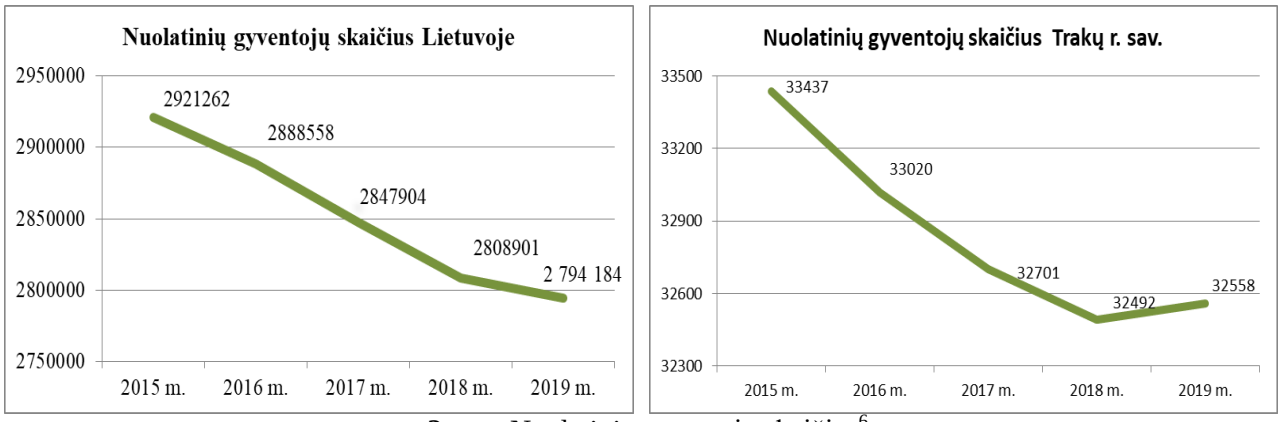
UAB „Trakų akmuo“, UAB „Irvista“, UAB „Imgrota“, IĮ „M. Savicka“, IĮ „S.Juškevičiaus“, IĮ „L.Urbanovič“, IĮ „Skaidrusis upelis“, IĮ „A. Kislych“. Iš viso yra 1093 ūkiai.[2]

Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2019 m. pradžioje Trakų rajono savivaldybėje buvo registruoti 1 819 ūkio subjektų, iš kurių veikė 739. Veikiančių ūkio subjektų skaičius pagal ekonomines veiklos rūšis: žemės ūkis, miškininkystė ir žuvininkystė – 24, kasyba ir karjerų eksploatavimas – 4, apdirbamoji gamyba – 81, elektros, dujų, garo tiekimas ir oro kondicionavimas – 9, vandens tiekimas, nuotekų valymas, atliekų tvarkymas ir regeneravimas – 5, statyba – 66, didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas – 142, transportas ir saugojimas – 61, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikla – 42, informacija ir ryšiai – 14, finansinė ir draudimo veikla – 5, nekilnojamojo turto operacijos – 24, profesinė, mokslinė ir techninė veikla – 57, administracinė ir aptarnavimo veikla – 19, viešasis valdymas ir gynyba; privalomasis socialinis draudimas – 4, švietimas – 46, žmonių sveikatos priežiūra ir socialinis darbas – 28, meninė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla – 52, kita aptarnavimo veikla – 56.[3]

2.1.1. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[4], 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 duomenimis[5], 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 kvadratiniame kilometre.



2 pav. Nuolatinis gyventojų skaičius[6]

Trakų rajono savivaldybėje 2019 m. pradžioje gyveno 32 492 gyventojai, tai yra 66 gyventojais (0,21 proc.) daugiau 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 Trakų rajono savivaldybėje sumažėjo 945 gyventojais (2,91 proc.), šalyje atitinkamai 4,35 proc.

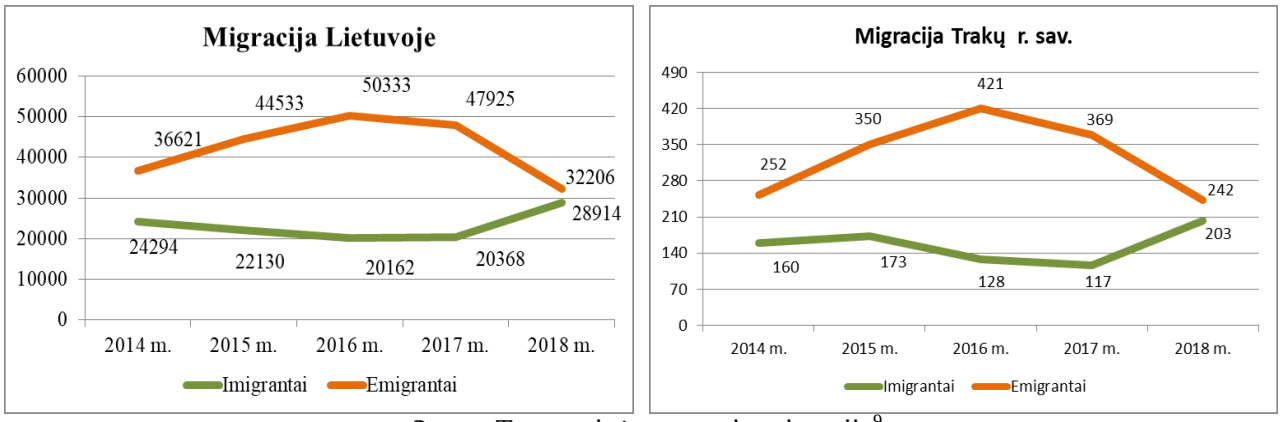
[2]Apie rajoną. Trakai, 2018. *Trakų rajono savivaldybė* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-08-23]. Prieiga per internetą *<https://www.trakai.lt/index.php?1340257270>*.
[3] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: *<https://osp.stat.gov.lt>*.
[4] *Ibid.*
[5] *Ibid.*
[6] *Ibid.*

2019 m. pradžioje Trakų rajono savivaldybėje gyveno 32 558 gyventojai, iš jų: Trakų mieste – 4 295 (13,19 proc.), Lentvario mieste – 10 152 (31,18 proc.), Rūdiškių mieste – 2 046 (6,28 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 16 235 gyventojai (49,35 proc.). Trakų rajono savivaldybės gyventojų tankis – 27 žm./kv. km.

Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Trakų rajono savivaldybėje 2019 metų pradžioje sudarė 63,26 proc.[7]

2.1.2. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[8], 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.



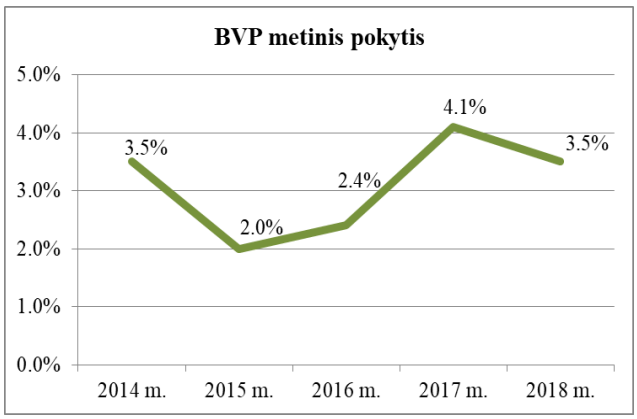
3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija[9]

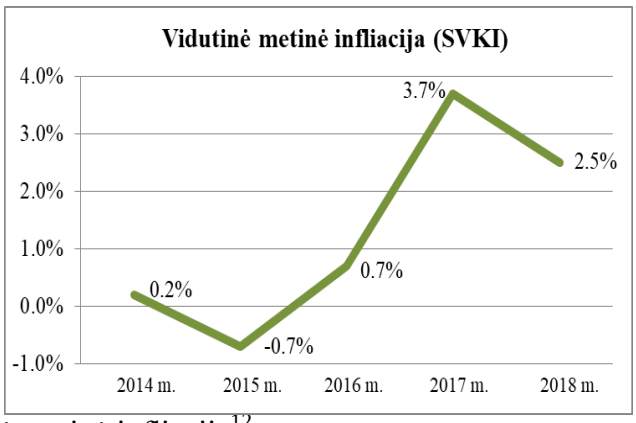
Trakų rajono savivaldybėje tarptautinės emigracijos rodiklis 2018 m. siekė 242, t. y. 34,42 proc. mažiau negu 2017 m.. Rajono imigracijos rodiklis 2014-2015 m. auga, 2015 m. siekė 173, t. y. 8,13 proc. daugiau negu 2014 m., 2016 m. – sumažėjo nuo 173 iki 128, 2017 m. – sumažėjo nuo 128 iki 117, o 2018 m. pakilo iki 203.

2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[10], 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]

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



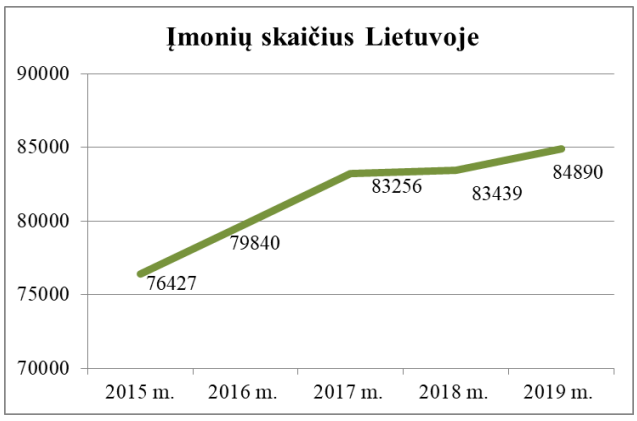


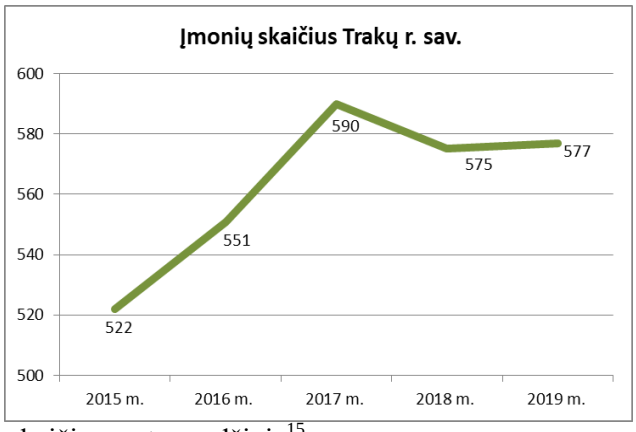
4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija[12]

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 duomenimis[14], 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 uždarosios 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.





5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje[15]

2015-2019 m. veikiančių įmonių skaičius Trakų rajono savivaldybėje išaugo 9,53 proc. Statistikos departamento duomenimis 2019 m. pradžioje Trakų rajono savivaldybėje veikė 577 įmonės, t. y. 0,35 proc. daugiau negu 2018 m. pradžioje. Didžioji įmonių dalis buvo mikro įmonės, kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai, t. y. 63,60 proc. visų įmonių. Įmonių, kurių darbuotojų

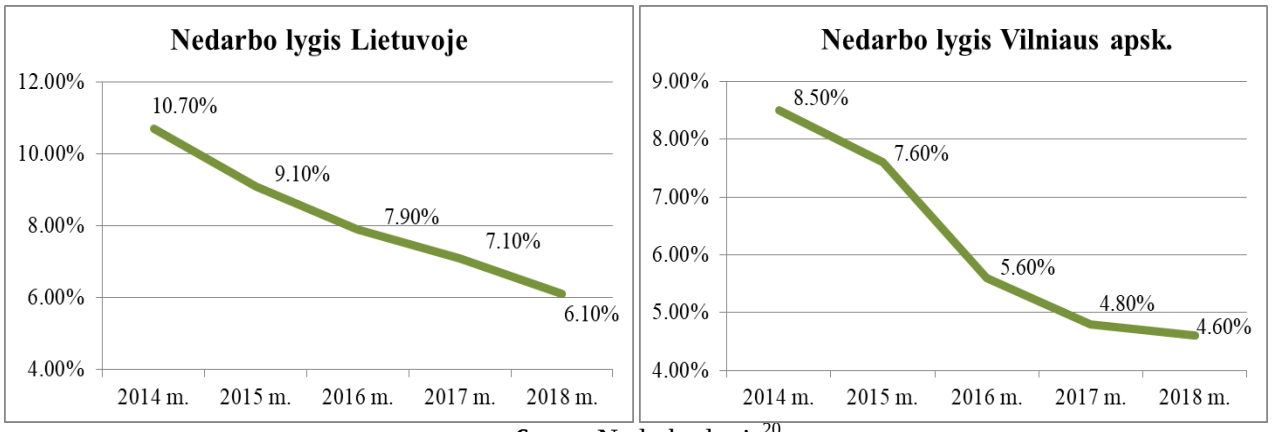
[12] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.
[13] Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2019 m. kovas [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <*https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2019-03.pdf*>.
[14] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <*http://osp.stat.gov.lt*>.
[15] *Ibid.*

skaičius iki 500, buvo tik 2.[16] Rajone veikiančių įmonių metinės pajamos yra įvairios: 114 įmonių metinės pajamos neviršijo 9 999 Eur, 29 – didesnės nei 1 000 000 Eur.[17] Daugiausia Trakų rajone veikė didmeninės ir mažmeninės prekybos; variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto veiklos rūšies įmonių. Gana didelis procentas įmonių veikė apdirbamojoje gamyboje.

2.1.5. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[18], 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.[19]



6 pav. Nedarbo lygis[20]

Vilniaus apskrityje nedarbo lygis mažesnis negu visos šalies, 2018 m. sumažėjo iki 4,60 proc. Statistikos departamento duomenimis, 2018 m. Vilniaus apskrityje buvo 442 300 užimtųjų, Trakų rajono savivaldybėje užimtieji 2018 m. sudarė 77,70 proc. nuo visų gyventojų (tai yra 17 700).[21]

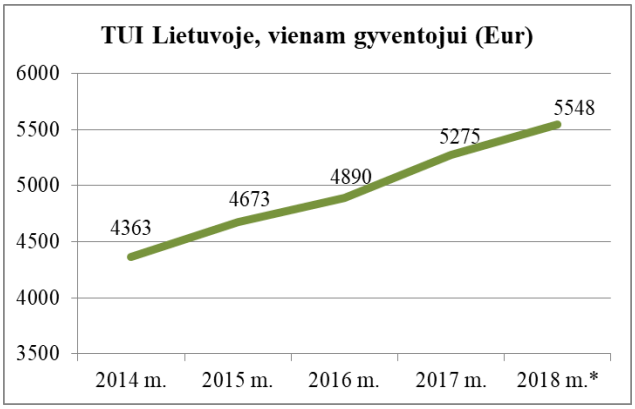
2.1.6. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis[22], tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2018 m. pabaigoje siekė 15 500,38 mln. Eur, t. y. 4,6 proc. daugiau nei prieš metus (2017 m. pabaigoje TUI sudarė 14 816,47 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2018 m. pabaigoje buvo 5 548 Eur arba 5,2 proc. didesnės nei prieš metus. 2018 m. pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 689,8 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 093,73 mln. Eur), Estija (investuota 1 171,36 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 148,59 mln. Eur), Kipras (investuota 1 117,96 mln. Eur), Lenkija (investuota 956,24 mln. Eur).

---

[16] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.
[17] *Ibid.*
[18] *Ibid.*
[19] 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*>.
[20] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.
[21] *Ibid.*
[22] *Ibid.*
* Išankstiniai 2018 m. duomenys.

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.



7 **pav.** Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje[23]

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2018 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2017 m. Trakų rajono savivaldybėje TUI sudarė 1 860 Eur vienam gyventojui, tai yra 24,09 proc. daugiai nei 2016 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 1 412 Eur. Tačiau savivaldybei 2017 m. tekusios TUI vienam gyventojui 35,26 proc. atsiliko nuo šalies vidurkio (5 275 Eur).

Tiesioginės užsienio investicijos 2017 m. pabaigoje Trakų rajono savivaldybėje sudarė 60,42 mln. Eur, tai 23,58 proc. daugiau nei 2016 m. (46,17 mln. Eur).

Tobulinant susisiekimą miestuose, miesteliuose bei kaimo vietovėse, buvo rekonstruojami vietinės reikšmės keliai, asfaltuojami žvyrkeliai, rekonstruojamos miestelių ir gyvenviečių gatvės. Prižiūrimų vietinės reikšmės kelių (gatvių) ilgis (km) – 817,3 km, įrengta ištisinės asfaltbetonio dangos 13700,0 m (47950,0 m²), atlikta viršutinio asfaltbetonio dangos išlyginamojo sluoksnio remonto 206,0 m (1030,0 m²), užtaisyta asfaltbetonio dangos duobių 9498,0 m², išgreideriuota žvyrkelių 764,5 km (2 kartus: pavasario ir rudens sezono metu), atlikta žvyrkelių duobių užpylimas smėlio-žvyro mišiniu 3312,0 m³. Įgyvendintos eismo saugumo priemonės – 207 kelio ženklų, 66 m metalinių atitvarų, gatvių horizontalus žymėjimas 1248,0 m², įrengta greičio slopinimo kalnelių 3 vnt., įrengta pralaidos po keliu 2 vnt., įrengta keleivių išlaipinimo aikštelė, įrengta sustojimo aikštelės pavėsinė 1 vnt. Baigti Rūdiškių seniūnijos vietinės reikšmės kelio Anglininkai–Gojus, kuris jungiasi su valstybinės reikšmės magistraliniu keliu A4 Vilnius–Varėna–Gardinas rekonstravimo darbai (ilgis 5268,0 m).

Viena svarbiausių Trakų rajono savivaldybės prioritetinių veiklų 2018 m. buvo rajono viešosios infrastruktūros atnaujinimas. Įgyvendinant investicijų projektus, Lentvario mieste buvo vykdoma įvairių statybos darbų.

Lentvaryje prie Graužio ežero kuriama poilsio ir rekreacijos zona. Projekto metu įrengiama bendruomenės poreikius atitinkanti poilsio ir rekreacijos zona prie Lentvario ežero: įrengtos poilsio aikštelės, pėsčiųjų ir dviračių takai, lengvųjų automobilių ir dviračių stovėjimo aikštelės, vaikų žaidimo aikštelės, treniruoklių aikštelės, universalus sporto aikštynas, dvi lauko tinklinio aikštelės, lauko dušai ir geriamo vandens kolonėlės, valčių prieplauka, prieplauka su poilsio aikštele, persirengimo kabinos, ugniavietės aikštelės, inžineriniai tinklai, šiukšliadėžės, atliktas aplinkos sutvarkymas ir apželdinimas, kt. elementai. Darbus planuojama užbaigti 2019 m.

Rajono sporto infrastruktūra pasipildė dar vienu svarbiu objektu – Onuškyje įrengta lauko krepšinio aikštelė. Lauko krepšinio aikštelės įrengimo darbai buvo pradėti praėjusių metų pabaigoje, tačiau dalį jų buvo įmanoma atlikti tik atšilus orui. Aikštelė jau baigta – paklota nauja danga, pastatyti nauji krepšinio stovai, bus atgabenti nauji suoliukai. Krepšinio aikštelei įrengti buvo panaudoti 37 tūkst. eurų iš rajono savivaldybės biudžeto.

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

Įgyvendinant projektą „Trakų rajono viešosios bibliotekos Lentvario filialo ir Lentvario kultūros rūmų įrengimas rekonstruotame pastate“, 2018 m. balandžio 19 d. su UAB „Akvesta“ pasirašyta statybos rangos sutartis minėto pastato rekonstravimui. Projekto tikslas – prisidėti prie modernios, šiuolaikinės visuomenės poreikius atitinkančios Lentvario miesto kultūros infrastruktūros kūrimo, siekiant aukštesnės kultūros paslaugų kokybės ir skatinant papildomus lankytojų srautus Lentvario kultūros centre. Būsimose Lentvario kultūros rūmų ir bibliotekos patalpose tvarkomas gerbūvis, išasfaltuota aikštelė, iškloti takai, šiltinamas fasadas, montuojamos šildymo, vandentiekio, vėdinimo sistemos. Projekto biudžetas siekia 1500 000 eurų, iš kurių 635 000 eurų – Europos regioninės plėtros fondo, 169 000 eurų VIPA lėšos, 714 000 eurų SB (skolintos) lėšos. Darbus planuojama baigti 2019 m. III ketvirtį.

2018 m. Nacionalinė mokėjimo agentūra prie Žemės ūkio ministerijos ir Trakų rajono savivaldybės administracija pasirašė 5 paramos sutartis:

1. Trakų rajono savivaldybės viešosios infrastruktūros atnaujinimas. 2018 m. įrengti gatvių apšvietimo inžineriniai tinklai Ežero g. Čižiūnų k., Kariotiškių g. Kariotiškių k., Ežerų g., Ismonių k. 2019 m. planuojama įrengti gatvių apšvietimo inžinerinius tinklus Angelų kalvos g., Būdos k. ir Liepų g. Bagdanonių k. bei sutvarkyti žemės sklypą, esantį Vilties g. 2, Čižiūnų k. Aukštadvario sen., ir jame įrengti bendruomenės poreikiams pritaikytą erdvę (sklypo aptvėrimas, pėsčiųjų takas, teritorijos apšvietimas, mažosios architektūros elementai, lauko treniruokliai).

2. Viešosios infrastruktūros gerinimas Beržų g., Bražuolės k., Trakų sen. 2018 m. įrengta asfalto danga ir modernizuotas apšvietimas Beržų g., Bražuolės k., Trakų sen., 2019 m. numatomi baigiamieji projekto darbai.

3. Viešosios infrastruktūros gerinimas Onuškio ir Užutrakio kaimiškosiose vietovėse. 2018 m. įrengta dviračio tako atkarpa nuo Užutrakio k. iki Raudonės II k. (sutankinto žvyro danga) ir asfalto danga Šlaito g. Onuškio miestelyje. 2019 m. planuojama pabaigti apšvietimo įrengimo darbus Šlaito g. Onuškio miestelyje.

4. Kompleksiškas traukos objektų, esančių Paluknio ir Trakų seniūnijų kaimiškosiose vietovėse sutvarkymas. 2019 m. planuojama sutvarkyti poilsio zoną prie Galvės ežero, Užutrakio g., Užutrakio k. (menkavertės augalijos pašalinimas, pakrantės sutvarkymas, stalų, suoliukų, šiukšliadėžių, informacinių stendų, pėsčiųjų takų įrengimas ir atnaujinimas, medinių laiptų, tvorelių, dangų atnaujinimas, laužaviečių, liepto įrengimas) bei įrengti ir bendruomenės poreikiams pritaikyti aikštę prie bažnyčios Paluknio kaime (automobilių stovėjimo aikštelės renovacija, vejos, betono trinkelių dangos, takų, apšvietimo, suoliukų, šiukšliadėžių įrengimas, želdinių sodinimas).

5. Viešosios infrastruktūros gerinimas Strakiškių, Serapiniškių ir Paluknio kaimų vietovėse. 2019 m. planuojama įrengti asfalto dangą Laimės g. Strakiškių k., įrengti apšvietimą Ilgojoje g. Serapiniškių k. ir pakeisti asfalto dangą bei įrengti apšvietimą Tilto g. Paluknio kaime

Trakiečiai ir miesto svečiai elektromobilius gali įkrauti nemokamai. Nuo rugpjūčio 10 dienos Trakuose pradėjo veikti pirma elektromobilių įkrovimo stotelė, kuri pastatyta Vilniaus Mažojoje gatvėje 2A. Kita elektromobilių įkrovimo stotelė veikia nuo lapkričio 23 dienos Trakų senamiestyje, Karaimų g. 46A. Bendra elektromobilių stotelių suma – 10 736,40 Eur.

Sprendžiant Trakų rajono savivaldybės komunalinių atliekų surinkimo klausimus įgyvendinamas projektas „Komunalinių atliekų tvarkymo infrastruktūros plėtra Trakų rajone“, kurio metu bus gerinama komunalinių atliekų infrastruktūra, t. y. pagal parengtą komunalinių atliekų išdėstymo schemą įrengiamos aplinkosauginius reikalavimus atitinkančios komunalinių atliekų aikštelės. Projekto veiklos įgyvendinamos visose Trakų rajono savivaldybės seniūnijose, išskyrus Grendavės seniūniją. 2018 m. įvykdyti pagrindiniai projekto pirkimai, vykdomi konteinerinių aikštelių projektavimo ir įrengimo darbai. Įgyvendinus projektą bus:

- įrengtos 55 konteinerinės aikštelės, iš jų: 13 aikštelių su požeminiais konteineriais, 19 aikštelių su pusiau požeminiais konteineriais ir 23 aikštelės su antžeminiais konteineriais;
- įsigyti ir pastatyti 253 konteineriai, iš jų: 59 požeminiai, 82 pusiau požeminiai ir 112 antžeminiai.

Lapkričio mėnesį buvo aptarti ir įvertinti du viešąją infrastruktūrą gerinantys Lentvario miesto investicijų projektai. Projektas „Daugiafunkcės laisvalaikio zonos Lentvario miesto prie Bevardžio

ežero įrengimas, kartu rekonstruojant į teritoriją vedančius privažiavimus (Klevų alėjos skg. ir Dzūkų g.)“ bei „Šeimos parko ir skverų įkūrimas, prieigų bei jungties tarp jų infrastruktūros sutvarkymas Lentvario mieste“.

Gyvenamųjų namų kiemų sutvarkymas Lentvario mieste (atnaujinant parkavimo, vaikų žaidimo aikšteles, želdinius, mažąją architektūrą). Projektas 2018-08-29 įtrauktas į regiono projektų sąrašą, 2019-07-31 planuojamas projekto paraiškos pateikimas įgyvendinančiajai institucijai.

Projekto „Daugiafunkcių aikštelių prie Lentvario Motiejaus Šimelionio, „Versmės“ ir Henriko Senkevičiaus gimnazijų įrengimas“ metu Lentvario miesto gyventojams ir svečiams buvo sukurtos dvi viešosios erdvės. Įrengta laisvalaikio, bendruomenės užimtumą ir fizinį aktyvumą skatinanti infrastruktūra (futbolo, krepšinio, tinklinio, gimnastikos, treniruoklių aikštelės ir pan.), sutvarkyta aplinka, įrengtas teritorijos apšvietimas, vaizdo stebėjimo sistema bei inžineriniai tinklai ir kiti elementai. Taip projekto įgyvendinimas prisidėjo prie bendros gyvenimo kokybės ir aplinkos gerinimo Lentvario mieste. Projekto vertė – 823 135,65 Eur, iš kurių 626 035,23 Eur – Europos Sąjungos struktūrinių fondų, 55 238,41 Eur – Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto, 141 862,01 Eur Trakų rajono savivaldybės biudžeto lėšos.

Projektu „Ambulatorinių sveikatos priežiūros paslaugų prieinamumo gerinimas tuberkulioze sergantiems asmenims Trakų rajono savivaldybėje“ siekiama mažinti Trakų rajono gyventojų sergamumą ir mirtingumą nuo tuberkuliozės, išvengti atsparių vaistams tuberkuliozės mikrobakterijų atsiradimo ir plitimo. 2018 m. pasirašyta projekto finansavimo sutartis. Projekto biudžetas – 20 198,82 eurų., iš kurių 18 683,61 eurų Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšos, o 1 514,91 eurų – Savivaldybės biudžeto lėšos.

2018 m. pradėtas įgyvendinti „Trakų rajono savivaldybės administracijos teikiamų paslaugų ir asmenų aptarnavimo kokybės gerinimo“ projektas, kuris skirtas pagerinti visuomenei teikiamų paslaugų kokybę, didinant jų atitikimą visuomenės poreikiams. Projekto tikslas - padidinti visuomenės pasitenkinimą savivaldybių viešojo valdymo institucijų teikiamomis paslaugomis ir asmenų aptarnavimu, savivaldybėse įgyvendinant paslaugų teikimo ir (ar) asmenų aptarnavimo kokybei gerinti skirtas priemones, nustatyti viešųjų paslaugų kokybės standartai ir optimizuotos teikiamų paslaugų apimtys. 2018 m. pasirašyta projekto finansavimo sutartis. Parengta Centralizuoto vaikų priėmimo į Trakų rajono švietimo įstaigas duomenų bazės sukūrimo paslaugų techninė specifikacija. Įsigytos teisinio reglamentavimo analizė su rekomendacijomis parengimo paslaugos.

2018 m. buvo vykdomas projektas „Sveikos gyvensenos skatinimas Trakų rajono savivaldybėje“, kuriuo siekiama gerinti gyventojų sveikatos raštingumo lygį, investuoti į sveikatos raštingumo didinimo infrastruktūrą. 2018 m. buvo atsiskaitymo už tarpinius rodiklius metai. Trakų rajono savivaldybė buvo įsipareigojusi šiuo projektu pasiekti 500 unikalių renginių dalyvių rodiklį. Oficialiai užfiksuotas Trakų rajono savivaldybės pasiektas rodiklis – 522 unikalūs renginių dalyviai. Per 2018 m. buvo surengti seminarai ir mokymai temomis: Fizinio aktyvumo nauda ir traumatizmo profilaktika vyresnio amžiaus asmenims, Savižudybių prevencija, Saugios aplinkos vaikams kūrimas, Saugaus elgesio eisme užsiėmimai Savivaldybės mokyklose. Iš viso suorganizuota 36 informaciniai ir mokomieji renginiai Trakų rajono savivaldybės gyventojams.

Siekiant pagerinti miesto socialinę infrastruktūrą, pradėtas įgyvendinti projektas „Kompleksiškas Rūdiškių miesto sutvarkymas“. Projekto metu bus tvarkoma Rūdiškių miesto centrinė aikštė, įrengiant lauko renginių, poilsio ir vaikų žaidimų erdves; rekonstruojama Bažnyčios gatvė, įrengiama parkavimo aikštelė, apšvietimas; Rūdiškių parke įrengiamos poilsio ir aktyvaus laisvalaikio erdvės; rekonstruojamos Šilo ir Beržų gatvės; tvarkomas skveras prie geležinkelio stoties, įrengiant takus, apšvietimą, mažosios architektūros elementus, sutvarkant želdynus; rekonstruojamas aikštynas prie Trakų rajono Rūdiškių gimnazijos. Projekto biudžetas siekia 1 441 793,38 eurų, iš kurių 1 225 524,36 eurų – Europos Sąjungos struktūrinių fondų, 108 134,50 eurų – Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto ir 108 134,52 eurų Trakų rajono savivaldybės biudžeto lėšos.

Kokybiška švietimo sistema, patogios darbo sąlygos pedagogams ir moksleiviams yra neabejotinai vienas svarbiausių klestinčio rajono bruožų. Todėl 2018 m. iš Trakų rajono savivaldybės, valstybės, Europos Sąjungos ir Lenkijos Vyriausybės biudžetų į rajono švietimo įstaigas investuojama rekordinė suma – daugiau kaip 8,7 mln. eurų.

Paluknio Longino Komolovskio gimnazijoje atlikti koridoriaus ir laiptinės, pėsčiųjų tako remonto darbai: išardytas senas ir naujai įrengtas šaligatvio takas, įrengtas naujas įvažiavimas. Pakeistos koridoriaus šildymo sistemos vamzdynai, atliktas rūbinės remontas bei aptverta mokyklos teritorija. Gimnazijos remontui skirta 126 000 eurų.

Trakų gimnazijoje atliktas įėjimų laiptų remontas prie septynių atskirų įėjimo durų, įrengtos naujos laiptų pakopos ir aikštelės, metaliniai laiptų turėklai, suremontuotas fasado sienų tinkas, atlikti avarinės vandentiekio trasos pakeitimo darbai, keturių administracijos kabinetų, dirbtuvių, ūkio dalies ir pagalbinių patalpų remonto darbai.

Tikslinės valstybės biudžeto lėšos buvo skirtos Trakų Vytauto Didžiojo gimnazijos vidaus patalpų remonto darbams atlikti – sienų dažymui, klasių durų montavimui. Gimnazijos remontui ir kitoms reikmėms skirta apie 114 000 eurų.

Trakų rajono savivaldybė, Trakų meno mokykla ir Gižycko miesto ir rajono (Lenkija) savivaldybės įgyvendina tarptautinį projektą „Kultūros ir gamtos paveldo išsaugojimas ir pritaikymas Trakų ir Gižycko rajonuose“. Projektu siekiama skatinti turizmo plėtrą prisidedant prie Trakų ir Gižycko (Lenkija) rajonų patrauklumo. Projekto įgyvendinimo metu vykdomos bendros veiklos, skirtos tarpvalstybinio turizmo plėtrai, pritaikant kultūros ir gamtos paveldo objektus: Trakų meno mokyklą ir Boyen tvirtovę Gižycke. Vykdant projektą 2018 m. buvo rekonstruojama Trakų meno mokykla – atnaujintas pastato fasadas, remontuotos klasės bei koridoriai. Investicijų dalis tenkanti Trakų rajono savivaldybei – daugiau kaip 700 tūkst. eurų.

Didžiausias 2018 m. projektas – Lentvario M. Šimelionio gimnazijos rekonstrukcija. Trakų rajono savivaldybės administracija pradėjo įgyvendinti projektą „Ugdymo kokybės gerinimas Lentvario M. Šimelionio gimnazijoje“, kurio metu bus modernizuotas gimnazijos pastatas, jame įrengiant modernias kūrybiškumą skatinančias edukacines erdves. 2018 m. atnaujintas pastato fasadas, sporto bei aktų salės, valgykla bei dalis pastato per visus 3 aukštus. Projektas finansuojamas Europos regioninės plėtros fondo, Lietuvos Respublikos valstybės ir Trakų rajono savivaldybės biudžeto lėšomis pagal 2014–2020 metų Europos Sąjungos fondų investicijų veiksmų programą. Projekto biudžetas siekia 1 124 580,27 eurų, iš kurių 912 275,90 eurų – Europos Sąjungos struktūrinių fondų, 80 494,93 eurų – Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto ir 131 809,44 eurų Trakų rajono savivaldybės biudžeto lėšos. LR Švietimo ir mokslo ministerija projektui „Šimelionio gimnazijos pastato rekonstravimas ir modernizavimas didinant energetinį efektyvumą“ skyrė 1 500 000 eurų iš 2017–2019 m. VIP programos lėšų. Mokyklos modernizavimas truks iki 2019 m. rugsėjo, tada mokykla bus atnaujinta iš esmės: bus renovuotos vidaus patalpos, visas pastatas apšiltintas, sutvarkyta aplinka, pakeista šildymo sistema ir kiti inžineriniai tinklai bei komunikacijos.[24]

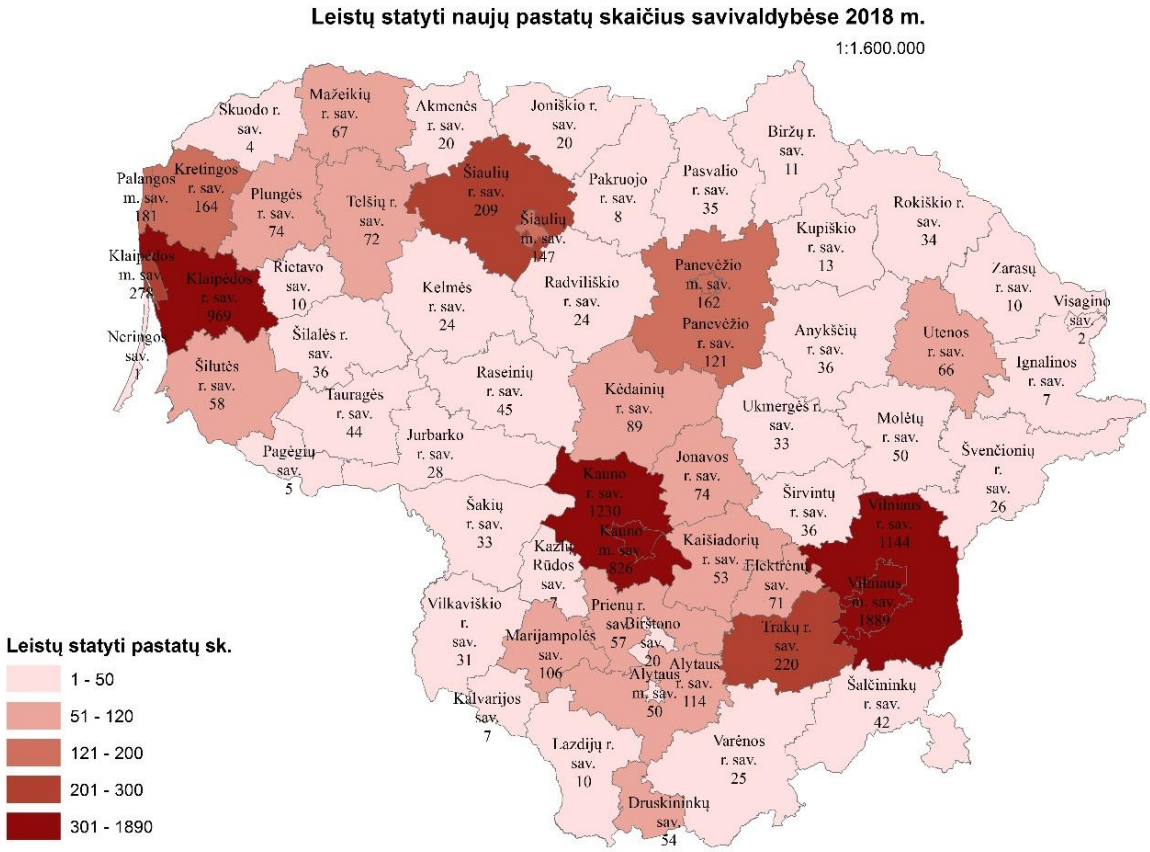
2.1.7. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[25], 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

[24] Trakų rajono savivaldybės mero ir tarybos 2018 metų veiklos ataskaita.
Trakų rajono savivaldybė [žiūrėta 2019-08-23]. Prieiga per internetą: <*www.trakai.lt*>.

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

bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (42,3 proc.) bei įstaigų pastatų (15,3 proc.).



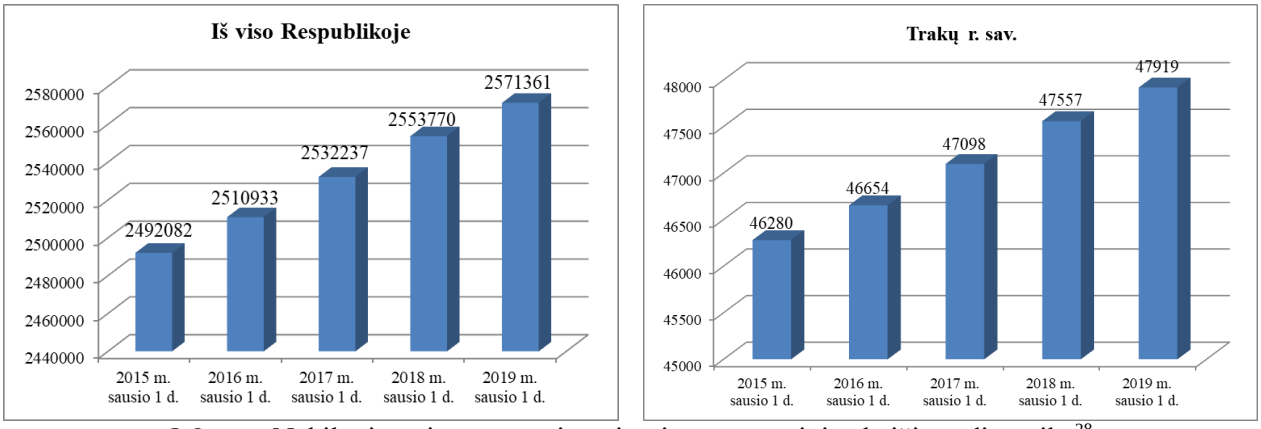
2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius[26]

Lietuvos Respublikos statistikos departamento duomenimis Trakų rajono savivaldybėje 2018 m. iš viso leista statyti 220 naujų pastatų, iš jų 195 gyvenamuosius ir 25 negyvenamuosius pastatus.[27]

[26] Lietuvos statistikos departamento duomenys. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-04]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.
[27] *Ibid.*

2.2. Statinių statistiniai duomenys

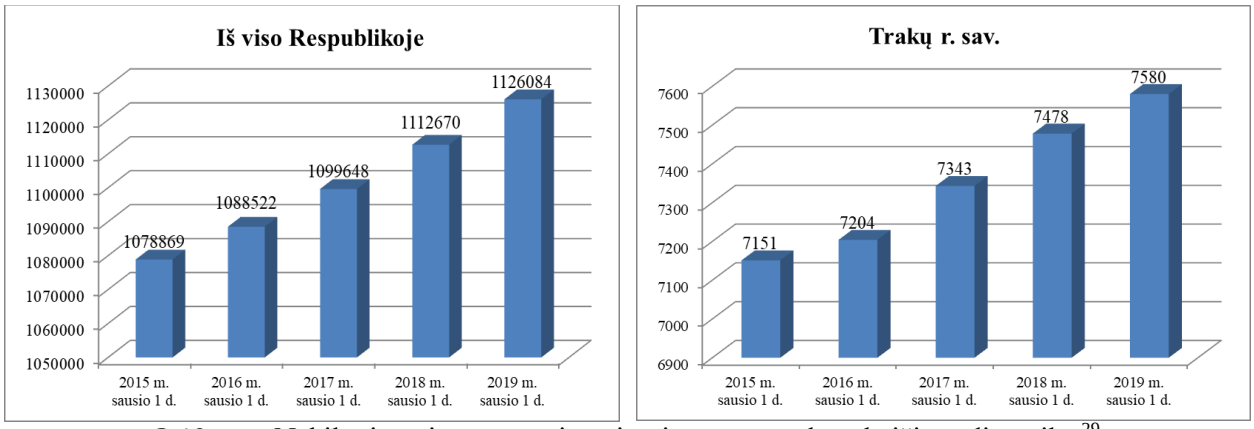
Registrų centro duomenimis, nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2019 m. sausio 1 d. buvo įregistruotas 2 571 361 pastatas, tai yra 17 591 pastatu (0,69 proc.) daugiau nei prieš metus ir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



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių skaičiaus dinamika[28]

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, 2019 sausio 1 d. Trakų rajono savivaldybėje buvo įregistruoti 47 919 pastatų, tai yra 362 pastatais (0,76 proc.) daugiau nei prieš metus ir 1 639 pastatais (3,42 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 362 pastatai (0,66 proc.) fiksuojamas 2019 metų pradžioje, didžiausias – 459 pastatai (0,97 proc.) – 2018 m. sausio 1 d.

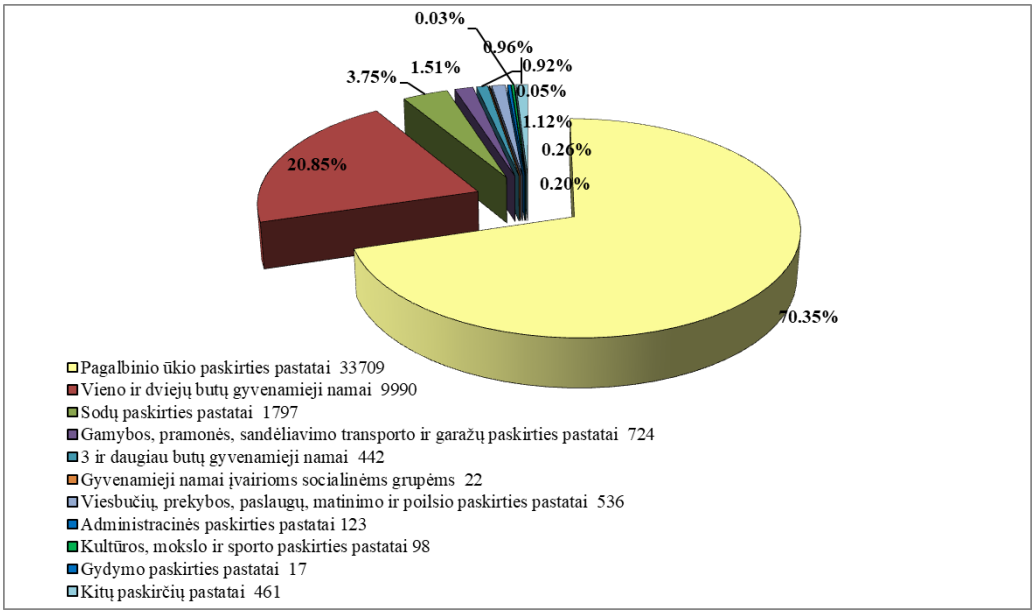
Registrų centro duomenimis, nuo 2015 m. sausio 1 d iki 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2019 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 126 084 patalpos, tai yra 13 414 patalpų (1,21 proc.) daugiau nei prieš metus ir 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 dinamika [29]

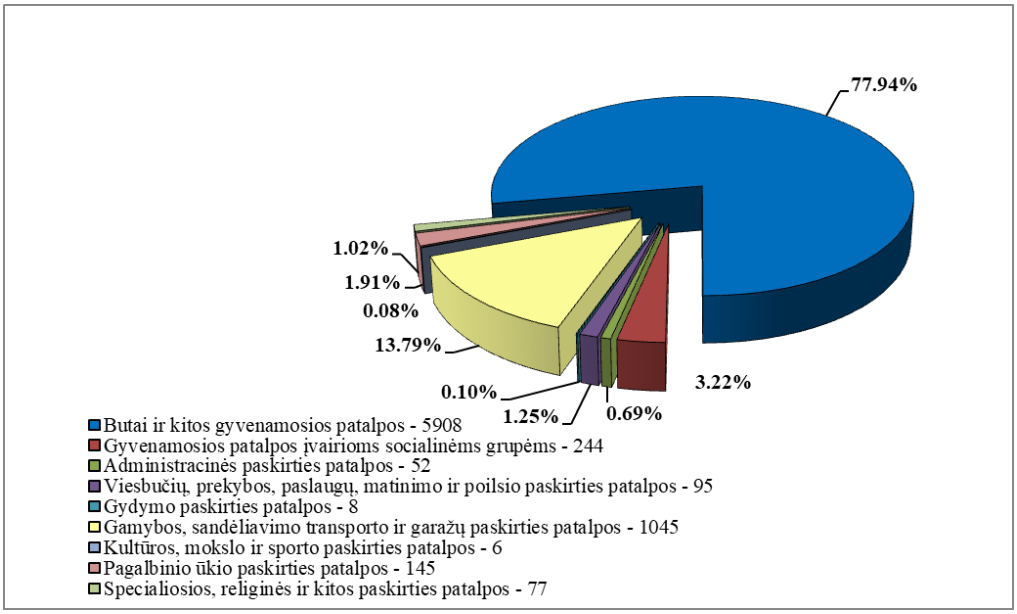
[28] Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <*https://www.registrucentras.lt/p/191*>.
[29] *Ibid.*

Trakų rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2019 m. sausio 1 d. įregistruotos 7 580 patalpos, tai 1,35 proc. daugiau nei prieš metus. Ankstesniais laikotarpiais 2016, 2017 ir 2018 metų pradžios duomenimis įregistruotų patalpų skaičius didėjo atitinkamai 0,74 proc., 1,89 proc. ir 1,80 proc. per metus.



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Trakų r. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d. [30]

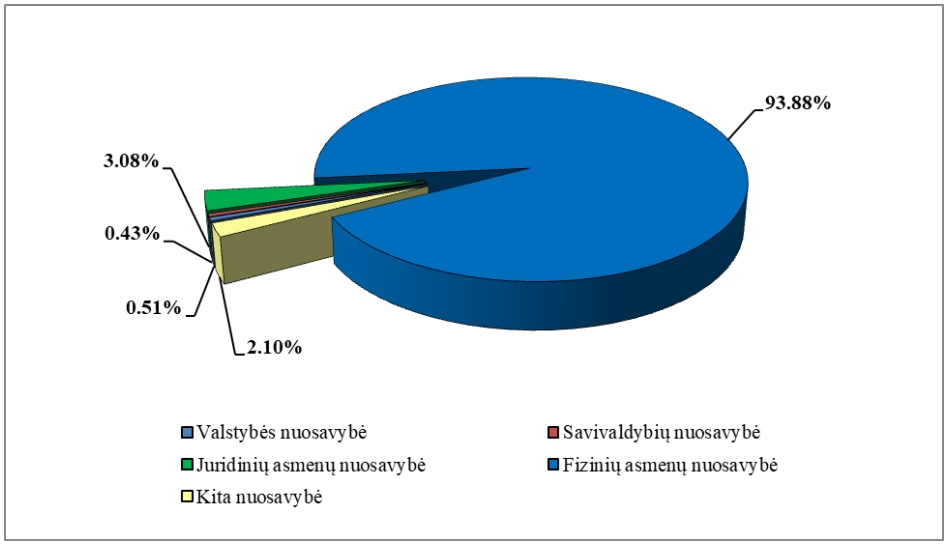
Trakų rajono savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 33 709 (70,35 proc.), mažiausiai įregistruota gydymo paskirties pastatų – tik 17 (0,03 proc.), 1–2 butų gyv. namų paskirties pastatų – 9 990 (20,85 proc.), trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų paskirties pastatų – 442 (0,92 proc.), gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms paskirties pastatų – 22 (0,05 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 536 (1,12 proc.), administracinės paskirties pastatų – 123 (0,26 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 724 (1,51 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 98 (0,20 proc.), sodų paskirties pastatų – 1 797 (3,75 proc.).



2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Trakų rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d. [31]

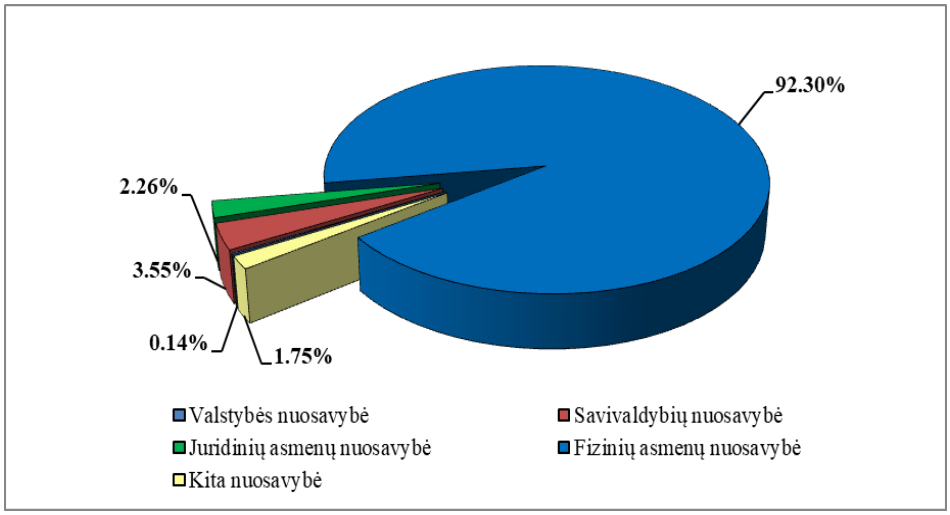
[30] Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <*https://www.registrucentras.lt/p/191*>.
[31] *Ibid.*

Trakų rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota butų ir gyvenamosios paskirties patalpų – 5 908 (77,94 proc.), mažiausiai įregistruota kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpų – 6 (0,08 proc.) ir gydymo paskirties patalpų – 8 (0,10 proc.), gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms paskirties patalpų – 244 (3,22 proc.), administracinės paskirties patalpų – 52 (0,69 proc.), viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 95 (1,25 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų – 1 045 (13,79 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpų – 145 (1,91 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpų – 77 (1,02 proc.).



2.13 pav. Pastatų Trakų rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d. [32]

Pastatų pasiskirstymas Trakų rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d.: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 44 984 arba 93,88 proc. visų įregistruotų (47 919) pastatų; juridinių asmenų nuosavybė sudarė 3,08 proc. (1 477 pastatai), valstybės nuosavybė – 0,51 proc. (246 pastatai), savivaldybių nuosavybė – 0,43 proc. (205 pastatai), kita nuosavybė – 2,10 proc. (1 007 pastatai) visų įregistruotų pastatų.

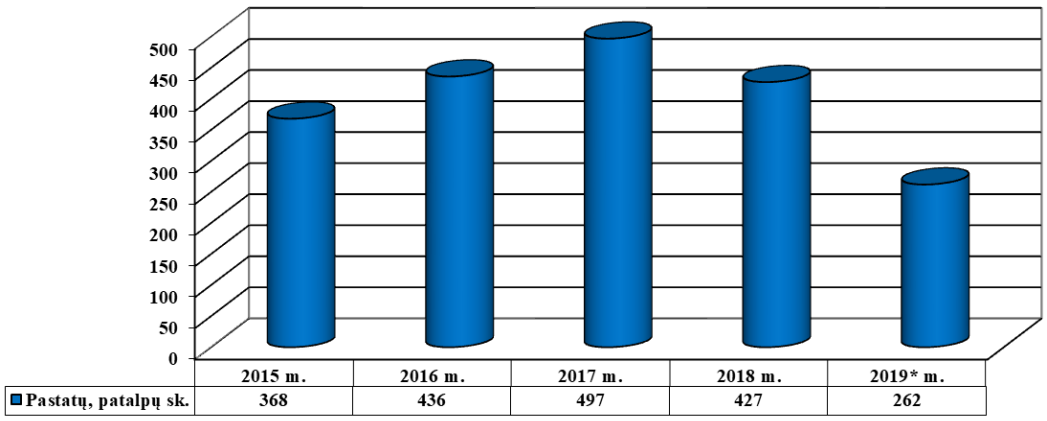


2.14 pav. Patalpų Trakų rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d. [33]

[32] 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*>.
[33] *Ibid.*
* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė arba nuosavybės teisės neįregistruotos.

Patalpos Trakų rajono savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į juos pasiskirsto taip: fizinių asmenų nuosavybė – 6 996 patalpos (92,30 proc.), juridinių asmenų nuosavybė – 171 (2,26 proc.), valstybės nuosavybė – 11 (0,14 proc.), savivaldybių nuosavybė – 269 (3,55 proc.), likusią dalį – 133 (1,75 proc.) sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

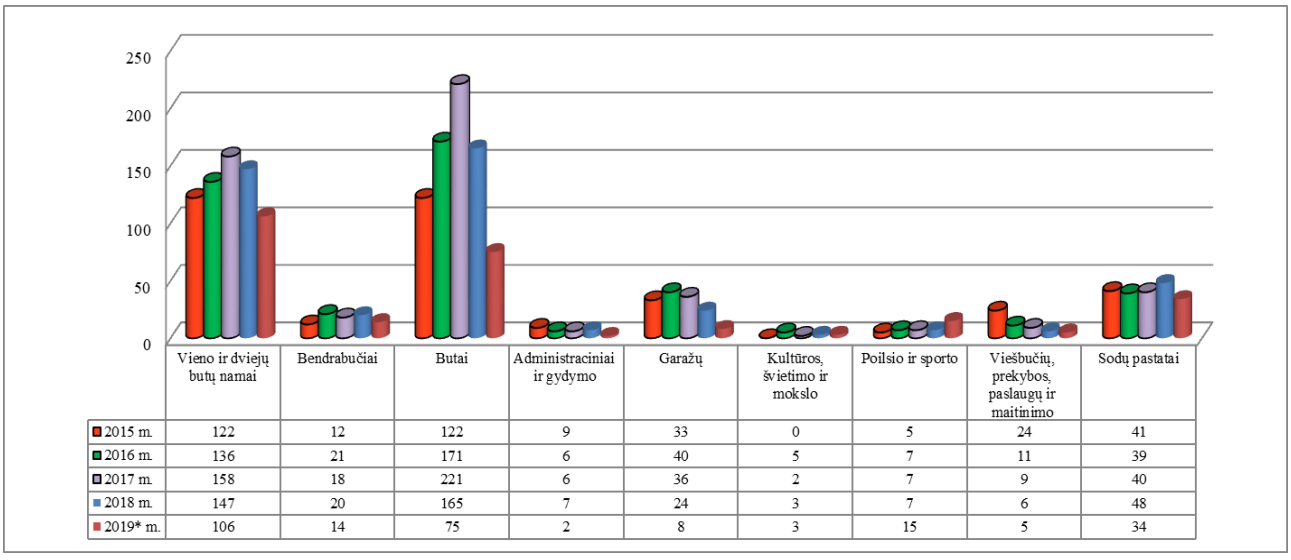
2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



	2015 m.	2016 m.	2017 m.	2018 m.	2019* m.
Pastatų, patalpų sk.	368	436	497	427	262

2.15 pav. 2015–2019* m. Trakų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**[34]

Trakų rajono savivaldybėje per analizuojamą 2015–2019* m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2017 m. (497), mažiausiai – 2015 m. (368). 2016 m. perleista 15,60 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2015 m. ir 12,27 mažiau nei 2017 m. 2019 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



	Vieno ir dviejų butų namai	Bendrabučiai	Butai	Administraciniai ir gydymo	Garažų	Kultūros, švietimo ir mokslo	Poilsio ir sporto	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	Sodų pastatai
2015 m.	122	12	122	9	33	0	5	24	41
2016 m.	136	21	171	6	40	5	7	11	39
2017 m.	158	18	221	6	36	2	7	9	40
2018 m.	147	20	165	7	24	3	7	6	48
2019* m.	106	14	75	2	8	3	15	5	34

2.16 pav. 2015–2019* m. Trakų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirties grupes[35]

* Sandoriai, įvykę 2019 m. sausio–liepos mėnesiais.
** Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirties pastatų ir patalpų.
[34] Registrų centras. Vilnius, 2019. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.
* Sandoriai įvykę 2019 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.
** Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirties pastatų.
[35] *Ibid.*

Trakų rajono savivaldybėje per analizuojamą laikotarpį aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo butai ir 1–2 butų gyvenamieji namai. Daugiausia 1–2 butų gyvenamųjų namų parduota 2017 m. – 158, tai sudarė 31,79 proc. visų parduotų pastatų ir patalpų 2017 m., 2015 m. – 122, 2016 m. – 136, 2018 m. – 147.

Butų pirkimo–pardavimo sandorių daugiausia įvyko 2017 m. – 221 (tai sudarė 44,47 proc. visų parduotų pastatų ir patalpų 2017 m.), 2015 m. – 122, 2016 m. – 171, 2018 m. – 165.

Sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų aktyviausia rinka buvo 2018 m. – 48 (tai sudarė 11,24 proc. visų parduotų pastatų ir patalpų 2018 m.), 2015 m. – 41, 2016 m. – 39, 2017 m. – 40.

Garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų aktyviausia rinka buvo 2016 m. – 40, 2015 m. – 33, 2017 m. – 36, 2018 m. – 24.

2015 m. buvo suaktyvėjusi viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties ir patalpų rinka. 2015 m. įvyko 24 sandoriai, 2016 m. – 11, o 2017 m. – 9, o 2018 m. įvyko tik 6 pirkimo-pardavimo sandoriai.

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

2015 – 2018 m. Trakų rajono savivaldybėje vidutiniškai buvo įregistruota po 432 sandoriai kas metus. Kasmet vidutiniškai buvo parduodama po 170 butus, tai sudarė 39,29 proc. visų per metus įvykusių nekilnojamojo turto sandorių. Vieno-dviejų butų namų vidutiniškai buvo parduodama 141 per metus, tai sudarė 32,58 proc. nekilnojamojo turto sandorių per metus. Sodų pastatų sandorių vidutiniškai registruojama po 42 per metus, tai sudaro 9,72 proc. visų per metus įvykusių sandorių. Mažiausiai parduodama kultūros, švietimo ir mokslo pastatų ir patalpų – tik po 3 sandorius per metus, o tai sudaro 0,58 proc. visų per metus įvykusių nekilnojamojo turto sandorių.

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 mokes - čio 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 pakankamumą, patikimumą, išsamumą.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą vertingumo požiūriu), nekilnojamasis 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, vidutinė rinkos vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

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

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

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

$$RV = PK + PV,$$

čia: RV – vertinamo objekto rinkos vertė,
PK – 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 – grynųjų 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 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 m^3 (1 m^2 ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.
2. Nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto eksploatavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių III skyriuje.
3. Nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 p. nurodytam nekilnojamajam turtui.

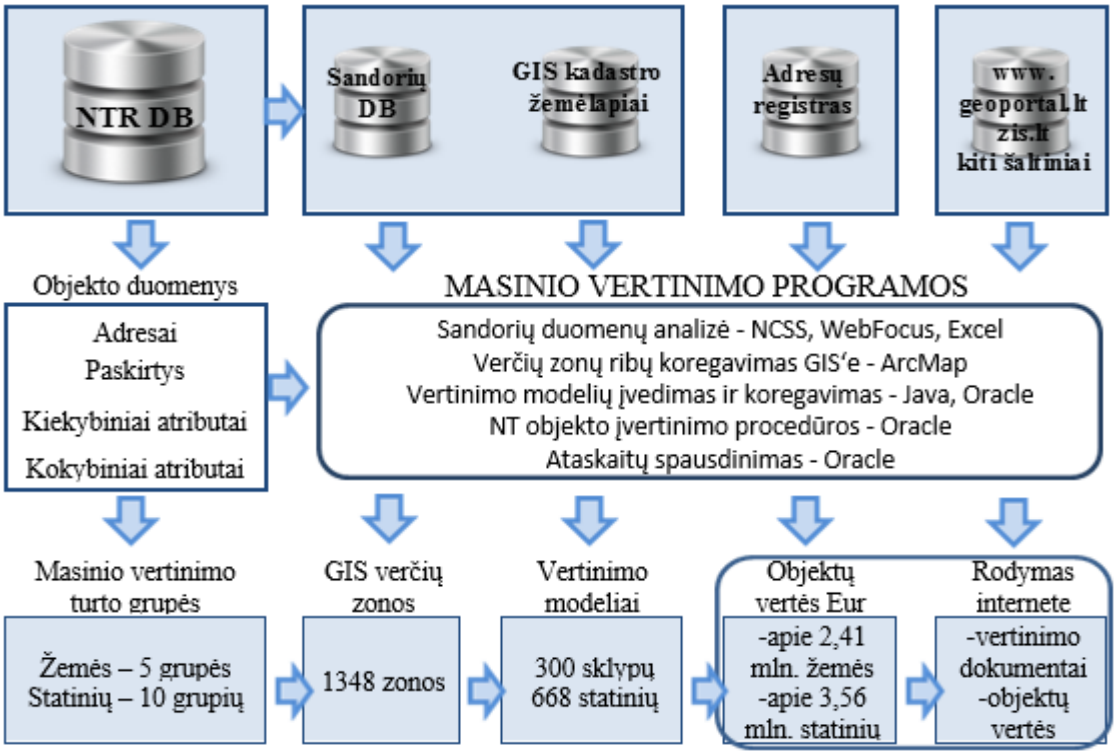
Nekilnojamojo turto vertės nustatytos išlaidų (kaštų) metodu įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudotos Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Lietuvos Respublikos adresų registro duomenų bazės, interneto puslapio *hppts://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.

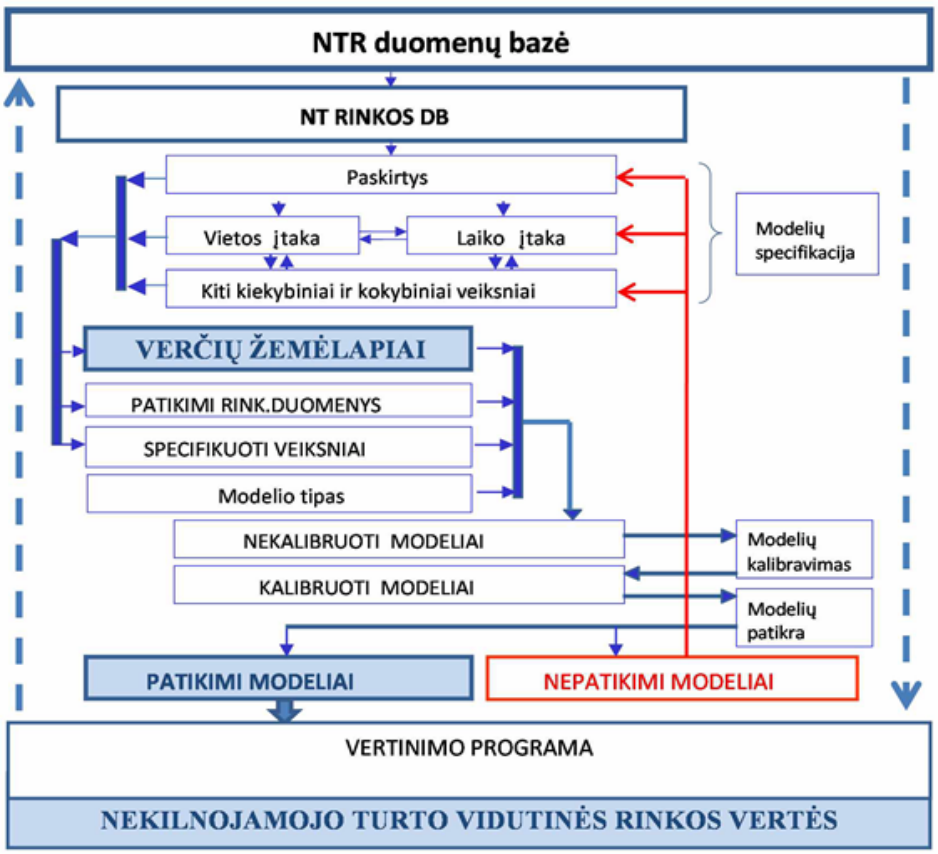
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m^2 kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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

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

čia: S – apskaičiuojama vertė, X_1, X_2, ..., X_p – nepriklausomi kintamieji, p – nepriklausomų kintamųjų skaičius, b_0 – konstanta, b_1, b_2, …, b_p – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

$S = b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \ldots \times X_p^{bp}$,

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

Hibridinis modelis. Hibridiniai modeliai sujungia ir adityvinius, ir multiplikatyvinius komponentus, pavyzdžiui:

$S = X_1^{b1} \text{ x } X_2^{b2} x \ldots b_i^{Xi} x \ldots (X_j^{bj} + \ldots + X_p^{bp})$,

čia: S – apskaičiuojama vertė, X_1, X_2, …, X_p – nepriklausomi kintamieji, p – nepriklausomų kintamųjų skaičius, b_1, b_2, …, 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 $\overline{S} = \frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n} S_i$.

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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:

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

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 $-1 \le r(S,Z) \le 1$. Jeigu dviejų kintamųjų koreliacijos koeficientas lygus 0, tai tie kintamieji yra statistiškai nepriklausomi. Koreliacijos koeficiento formulė:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$, – prognozuota kaina.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

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

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

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

1. rinkos duomenų patikra.
2. modelio specifikacija.
3. modelio kalibravimas.
4. modelio patikra.

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

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

Trakų rajono savivaldybės teritorijoje 2015–2019* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta butų ir vieno-dviejų butų namų sandorių, atitinkamai 797 ir 690 sandorių. Mažiausiai sudaryta kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto bei pagalbinio ūkio paskirčių objektų sandorių.

4.1. lentelė. Trakų 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
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
33	3.04	1932.15	350	138	200
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
99	52.00	1111.00	397	55	343
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
797	9.00	1584.12	685	34	723
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
150	2.85	1230.00	91	84	65
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
15	5.72	366.00	93	155	49
Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
37	0.73	410.12	54	206	21
Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
161	32.93	110.08	80	9	80
Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
47	7.87	4782.40	621	160	318
Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
213	9.04	712.26	244	52	204
Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
690	3.07	3793.03	355	107	228
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
61	11.00	1648.94	674	56	730

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

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

4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2019 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, prireikus, atlikta korekcija, prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti taikomi šie metodai:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Daugianarė regresinė analizė (DRA). Taikant DRA nustatoma kelių nepriklausomų faktorių, tokių kaip objektų fizinių, vietos charakteristikų įtaka priklausomam kintamajam – pardavimo kainai. Pardavimo datą DRA panaudojant kaip vieną iš nepriklausomų kintamųjų, gaunama datos veiksnio koeficiento reikšmė. Ji parodo laiko veiksnio įtaką pardavimo kainai.

Trakų 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 žemėlapio 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.).

Trakų 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 žemėlapio 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 žemėlapio 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 m^2 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 vandenis, kuriuose bent vienos paskirties nekilnojamojo turto patikimumo kriterijus atitinkančių kainų lygis nuo gretimos nekilnojamojo turto verčių zonos kainų lygio skiriasi ne mažiau kaip 15 procentų.

2. Nekilnojamojo turto verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos gyvenamosios vietovės teritorija arba urbanizuota ar rekreacinio naudojimo pobūdžio teritorijos dalis (sodininkų bendrijos sodai, miestelis ir kita).

3. Nekilnojamojo turto verčių zonų ribos derinamos su savivaldybių, gyvenamųjų vietovių, kadastro vietovių ir kadastro blokų bei žemės sklypų ribomis, miškų masyvų ir valstybinių vandens telkinių pakraščiais, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų ar skirtingo teritorijos tvarkymo režimo teritorijų ribomis.

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

GIS taikomojoje programoje suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį verčių žemėlapį, 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 sąraše pažymint norimą savivaldybę, temų sąraše pažymint laukus – *verčių zonos; sklypai*, paieškos laukuose įvedant statinio adresą.

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

4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Trakų rajono savivaldybėje sudarytos 29 verčių zonos, iš kurių Trakų mieste – dvi, likusioje savivaldybės teritorijoje – dvidešimt septynios, zonų sudarymo pagrindimai pateikiami toliau.

52.1.1 verčių zona – Trakai – tai miestas ant vandens, nuo Vilniaus miesto nutolęs apie 28 km. Miestą supa Lukos (Bernardinų), Totoriškių, Galvės, Akmenos, Gilušio ežerai. Trakuose yra nemažai architektūros, kultūros, istorijos paminklų. Trakų rajono savivaldybės centras – Trakų miestas, išskirtas į atskirą zoną, kurioje aukštas nekilnojamojo turto kainas suformavo čia esančios pagrindinės savivaldybės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, poliklinika, komerciniai pastatai, kultūros objektai, suformuota infrastruktūra, sutvarkyta aplinka. Yra savivaldybės pastatas, rajono centrinė ligoninė ir poliklinika, kultūros rūmai. Be minėtų veiksnių Trakų miestas žymus ne tik rajono mastu, bet ir visos Lietuvos mastu, kaip kultūrinis – istorinis paminklas su žymiąja Trakų pilimi. Trakai - rekreacijos centras, išsiskiriantis aukštomis nekilnojamojo turto kainomis, kurios turi tendenciją išlikti aukštos.

52.1.2. zona – tai Trakų miesto verčių zona miesto pietinėje dalyje, apimanti naujai prijungtas prie miesto Babriškių, Naujasodžių ir Žaizdrių kaimų teritorijas, kuriose nekilnojamojo turto kainos mažesnės už Trakų senamiesčio kainas. Teritorijose dominuoja namų valdos – senesnės ir naujos statybos privatūs mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai. Zonos teritorijoje yra Babruko ežeras, taip pat yra ir sodų bendrija, kuri palaipsniui užstatoma individualiais gyvenamaisiais namais. Zonos teritorijoje Aukštadvario gatvėje yra UAB „Trakų paslaugos“ administracinis ir gamybinis pastatai, degalinė, UAB „Trakis“, UAB „Altitudė“ ir kt. Šios Trakų miesto teritorijos pastaraisiais metais intensyviai urbanizuojamos, pasižymi aukštomis kainomis.

52.2 verčių zona – Lentvario miestas, nutolęs nuo Trakų miesto 6 km atstumu, esantis prie pat Vilniaus ir Trakų rajonų savivaldybių ribos. Tai pramoninis Trakų rajono miestas: veikia viena didžiausių pramonės įmonių – šildymo įrenginių UAB „Kaitra“, kilimų (AB „Kilimai“) fabrikas, metalo gaminių („Lentima“, „Kaitec“, „Minartis“, „Gijona“), medienos apdirbimo („Lentvario mediena“), medinio karkaso skydinių namų („Jūsų namas“), santechnikos ir kitos gamybos bendrovės. Lentvaris – stambus geležinkelio mazgas (praeina tarptautinės reikšmės geležinkelio magistralės). Dėl geros strateginės padėties, artumo su Vilniaus miestu, beatsigaunančių įmonių (kas sąlygoja gyventojų užimtumą), Lentvario miestas nekilnojamojo turto kainomis lygiuojasi į Grigiškių miestą, esantį Vilniaus miesto savivaldybėje.

52.3 verčių zona – Senųjų Trakų kaimas. Šis kaimas nutolęs nuo Trakų 4 km atstumu, žinomas nuo 1316 metų. Dėl nedidelio atstumo iki Trakų miesto, per kaimą praeinančios geležinkelio magistralės, praeityje žinomos įmonės – Nerūdinių medžiagų kombinato, negyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas Senųjų Trakų kaime paklausus. Kaimas užstatytas individualiais senesnės statybos gyvenamaisiais namais, yra ir keletas sovietiniais laikais statytų daugiabučių gyvenamųjų namų. Dėl gero susisiekimo, tradicijų (istorinis kaimas) Senųjų Trakų kaimas išskirtas į atskirą verčių zoną.

52.4 verčių zona – Rūdiškės – nedidelis miestas, seniūnijos centras, į pietus 15 km atstumu nuo Trakų miesto, prie Vilnius – Gardino geležinkelio. Aplink miestą – dideli Rūdiškių miškai, kas sąlygojo medienos apdirbimo verslo atsiradimą šioje gyvenvietėje. Nekilnojamojo turto kainos Rūdiškėse didesnės už gretimuose kaimuose esantį nekilnojamąjį turtą. Rūdiškėse dominuoja namų valdos – senesnės statybos privatūs mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai, sukurta socialinė infrastruktūra.

52.5 verčių zona – Paluknio kaimas su besiribojančiais Liepynų, Paežerėlių, Madžiūnų kaimais, įsikūręs Luknos upelio krantuose, šalia tarptautinės Vilnius – Gardinas automagistralės. Paluknys – senas gatvinis kaimas, kuriame dominuoja privatūs ankstesnės statybos gyvenamieji namai ir keliolika daugiabučių gyvenamųjų namų, Liepynų kaime statomas naujų gyvenamųjų namų kvartalas. Netoli Paluknio kaimo įsikūręs Vilniaus aviacijos technikos sporto klubas. Nekilnojamojo turto kainos Paluknio kaime panašios kaip ir Rūdiškių miestelyje, bet aukštesnės už greta esančios verčių zonos 52.14, todėl Paluknio teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

52.6 ir 52.7 verčių zonos – Lieponių, Klepočių, Mažųjų Lieponių, Pagelužio, Vaikštenių ir Grendavės kaimai Trakų rajono pietvakariuose, Aukštadvario regioniniame parke. Tai seniūnijų administraciniai centrai, vienas nuo kito nutolę apie 20 km atstumu. Šiuose kaimuose dominuoja namų valdos – senesnės statybos privatūs mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai. Dėl administracinio statuso, neblogo susisiekimo su Trakų bei Vilniaus miestais nekilnojamasis turtas šiuose kaimuose paklausesnis už greta esančių 52.14 ir 52.20 verčių zonų kaimų.

52.8 verčių zona – Onuškio miestelis – tai nedidelis miestelis Dzūkų aukštumoje – urbanistikos paminklas, esantis atokiau nuo pagrindinių kelių, apie 30 km į pietvakarius nuo Trakų miesto. Miestelis žymus Vilniaus katedrą primenančia bažnyčia, miestelio pakraštyje yra vaizdingas Onuškio ežeras. Čia, kaip ir daugumoje Trakų rajono vietovių, dominuoja privačios valdos su senesnės statybos gyvenamaisiais namais. Dėl rekreacinės aplinkos nekilnojamasis turtas šiame miestelyje paklausus, todėl teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

52.9 verčių zona – Aukštadvario miestelis – urbanistikos paminklas, esantis prie kelio Trakai – Birštonas. Jo centras – senoji turgaus aikštė, apstatyta 20 a. pr. pastatais. Miestelis dar žymus bažnyčios ir vienuolyno ansambliu, Aukštadvario dvaru. Miestelis užstatytas pokario metais statytais mediniais ir plytų mūro individualiais gyvenamaisiais namais, besiribojantis su ežerais. Šis Trakų rajono savivaldybės esantis miestelis patrauklus dėl savo strateginės padėties (rekreacinė zona), ramios ir vaizdingos aplinkos, patogaus susisiekimo bei susiformavusios infrastruktūros, iš gretimų kaimų išsiskiria aukštesnėmis nekilnojamojo turto kainomis.

52.10 verčių zona – teritorija, supanti Trakų miestą, nutolusi iki 10 km atstumu nuo Trakų miesto, besiribojanti su Lentvario miestu. Tai perspektyvi gyvenamųjų namų statybai teritorija: dėl nedidelio atstumo, vandens telkinių, gražios aplinkos bei patogaus susisiekimo su Trakų ir Lentvario miestais nekilnojamasis turtas šioje teritorijoje turi paklausą, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

52.11 verčių zona – populiari ir paklausi teritorija, besiribojanti su Vilniaus miesto ir Vilniaus rajono savivaldybėmis. Tai žinomi ir populiarūs Kiemeliškių, Dėdeliškių, Valų ir Vosyliukų kaimai. Dėl lokalizacijos (zoną kerta Vilnius – Klaipėda automagistralė) dalis šios teritorijos perspektyvi ir paklausi logistikos, komercijos, pramonės objektų statybai. Nekilnojamasis turtas dėl geros alokacijos šioje teritorijoje paklausus ir pasižymi aukštomis kainomis dar ir dėl Nėries pakrantėje išsidėsčiusių didelių Vosyliukų ir Valų sodų bendrijų masyvų, gyvenamųjų namų plėtros, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

52.12, 52.15, 52.16 ir 52.17 verčių zonos – teritorijos Trakų rajono savivaldybės šiaurinėje ir centrinėje savivaldybės dalyje. Tai perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu teritorijos: tiek rekreacinės paskirties (daug ežerų, miškų, draustinių, sodų bendrijų), tiek gyvenamosios paskirties pastatų statybai. Žemės sklypai su gyvenamaisiais namais, ypatingai prie vandens telkinių, turi nemažą paklausą ir tokia tendencija išliks ateityje. Dėl teritorijų populiarumo ir paklausos teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

52.13 verčių zona – su Vilniaus miesto savivaldybės riba besiribojanti teritorija, išsidėsčiusi dešinėje Vilnius – Druskininkai automagistralės pusėje. Didesni ir žinomi kaimai: Šventininkai, Naujasis ir Senasis Tarpupis. Dėl būsimos plėtros (šalia automagistralės numatyta verslo ir logistikos objektų statyba), numatytos bendrajame plane, gero susisiekimo, nedidelio atstumo iki Vilniaus miesto, įvairios paskirties nekilnojamojo turto paklausa šioje teritorijoje pastaruoju metu kilo, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

52.14 verčių zona – užimanti didelę pietinę savivaldybės dalį, kurioje dominuoja miškai, nedideli kaimai su vyraujančiais senais mediniais individualiais namais, viensėdžiai su nedideliais

žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Pramonės bei komercijos objektų šioje teritorijoje nėra (smulkios parduotuvės pagrinde įrengtos gyvenamuosiuose namuose), gyventojų užimtumas sutelktas žemės ir miškų ūkyje. Dėl išvardintų aplinkybių šioje teritorijoje vyrauja vienos žemiausių Trakų r. savivaldybės nekilnojamojo turto kainos (išskyrus nekilnojamąjį turtą, esantį prie vandens telkinių), todėl jį išskirta į atskirą verčių zoną.

52.18, 52.19 ir 52.20 verčių zonos – užima beveik pusę Trakų rajono savivaldybės teritorijos. Tai teritorijos, kuriose sutelkta dauguma Trakų rajono ežerų, miškų, parkų. Šiose teritorijose pramonės objektų nėra, vykdoma smulki paslaugų, rekrecinė veikla, nedideli žemės ūkiai. Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, medienos ruoša, kaimo turizmas. Dėl ramios, poilsiui palankios aplinkos, palyginti nedidelio atstumo iki Trakų ir Vilniaus miestų, dėl apribojimų (parkai, draustiniai), žemės sklypai su pastatais, ypač esantys prie vandens telkinių, turi paklausą, todėl pasižymi nemažomis kainomis.

52.21 verčių zona – perspektyvi Trakų rajono teritorija, šiaurėje besiribojanti su Akmenos ežeru ir Trakų miestu. Paklausi gyvenamosios ir rekreacinio nekilnojamojo turto požiūriu Trakų rajono teritorija, kurioje yra populiarūs kaimai: Jovariškių, Varatniškių ir kt., išsidėstę Akmenos ežero pakrantėje. Teritorija užstatyta senais ir naujais gyvenamaisiais namais, pasižymi aukštomis nekilnojamojo turto kainomis, todėl jį išskirta į atskirą verčių zoną.

52.22 verčių zona – Trakų seniūnijos dalis, kurios didelę teritoriją užima populiarūs Akmenos ir Bitiškių ežerai ir dar keletas nedidelių ežerų. Šioje zonoje yra paklausūs nekilnojamojo turto požiūriu Akmenos, Bražuolės, Kudrionių, Kudrionių Girios ir kt. kaimai. Ši teritorija, išsiskirianti gražia, vandeninga aplinka – populiari bei paklausi nekilnojamojo (tiek gyvenamosios, tiek ir rekreacinės paskirties) turto požiūriu, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

52.23 verčių zona – Trakų seniūnijos teritorija, išsidėsčiusi aplink gerai žinomą, populiarų Margio ežerą, esanti prie Trakai – Birštonas kelio. Ši brangiausia Trakų rajono teritorija (Markininkų, Penkininkų, Malūnių kaimai) išskirta į atskirą verčių zoną dėl čia esančių prabangių gyvenamųjų bei poilsio namų. Taip pat čia išsidėsčiusios prabangios kaimo turizmo sodybos. Tai teritorija, pasižyminti išskirtinai aukštomis nekilnojamojo turto kainomis.

52.24 verčių zona – Grendavės ir Onuškio seniūnijų teritorijose esančios gyvenvietės: Žuklijų, Panošiškių, Jankovicų, išsidėsčiusios aplink ypač gražaus kraštovaizdžio Vilkokšnio ežerą. Sovietiniais laikais aplink ežerą buvo pastatyta keliolika poilsiaviečių, kurios pastaraisiais metais privatizuotos, rekonstruotos. Nekilnojamasis turtas (gyvenamosios ir rekreacinės paskirties) šioje teritorijoje turi paklausą, o tuo pačiu ir aukštą kainą.

52.25 verčių zona – Lentvario ir Senųjų Trakų seniūnijų teritorijose esančios gyvenvietės: Račkūnų, Užukampio, Dobrovolės ir Pabalių kaimai, išsidėstę šalia kelių Vilnius - Trakai ir Vilnius – Druskininkai. Šių kaimų teritorijos į atskirą verčių zoną išskirtos dėl pastaraisiais metais vykstančios intensyvios plėtros: šalia magistralinių kelių statomi nauji logistikos ir komerciniai objektai, formuojasi nauji individualių gyvenamųjų namų kvartalai.

52.26. zona – Totoriškių, Užutrakio, Varnikų kaimų teritorijos, besiribojančios su Trakų miestu bei pagrindiniais Trakų ežerais: Galvės, Lukos. Zonos teritorijoje yra didelis Skaisčio ežeras ir keletas mažesnių ežerų: Baluošys, Piliškių, Ilgelis. Tai labai perspektyvi gyvenamųjų namų bei poilsio pastatų statybai teritorija: dėl nedidelio atstumo iki Trakų miesto, gražios, vandeningos aplinkos bei patogaus susisiekimo su Trakų miestu nekilnojamasis turtas šioje teritorijoje turi didelę paklausą, ypač prie vandens telkinių, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

52.27. ir 52.28. zonos – Trakų rajono savivaldybės vakarinėje dalyje esančios teritorijos, išskirtos į atskiras verčių zonas dėl gero susisiekimo, ypač gražių vietovių, kuriose dominuoja miškai ir vandens telkiniai. Nedideli kaimai, užstatyti senos ir naujos statybos gyvenamaisiais namais, išsidėstę didesnių ir mažesnių ežerų pakrantėse, kur dėl regioninio ir nacionalinio parko teritorijos statuso ribojamos statybos ir plėtra, pasižymi nemaža paklausa ir didėjančiomis kainomis. Minėti veiksniai lėmė šių vietovių išskyrimą į atskiras verčių zonas.

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, jei nekilnojamasis 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, kad vertinant butus ir bendrabučius atsižvelgiama į analogiškus vertei įtaką darančius veiksnius, vertintojai, sudarydami bendrabučių masinio vertinimo modelį, apskaičiavo priklausomybės koeficientą tarp butų ir bendrabučių paskirčių grupių. Atlikus Elektrėnų, Širvintų, Švenčionių, Trakų, Ukmergės ir Vilniaus rajonų savivaldybių teritorijose butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, kad nekilnojamojo turto verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje, vidutinis skirtumas tarp butų sandorių 1 kv. m kainos medianos ir bendrabučių sandorių 1 kv. m kainos medianos, yra 30 proc. Taigi sudarant bendrabučių modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiento 0,7. Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

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

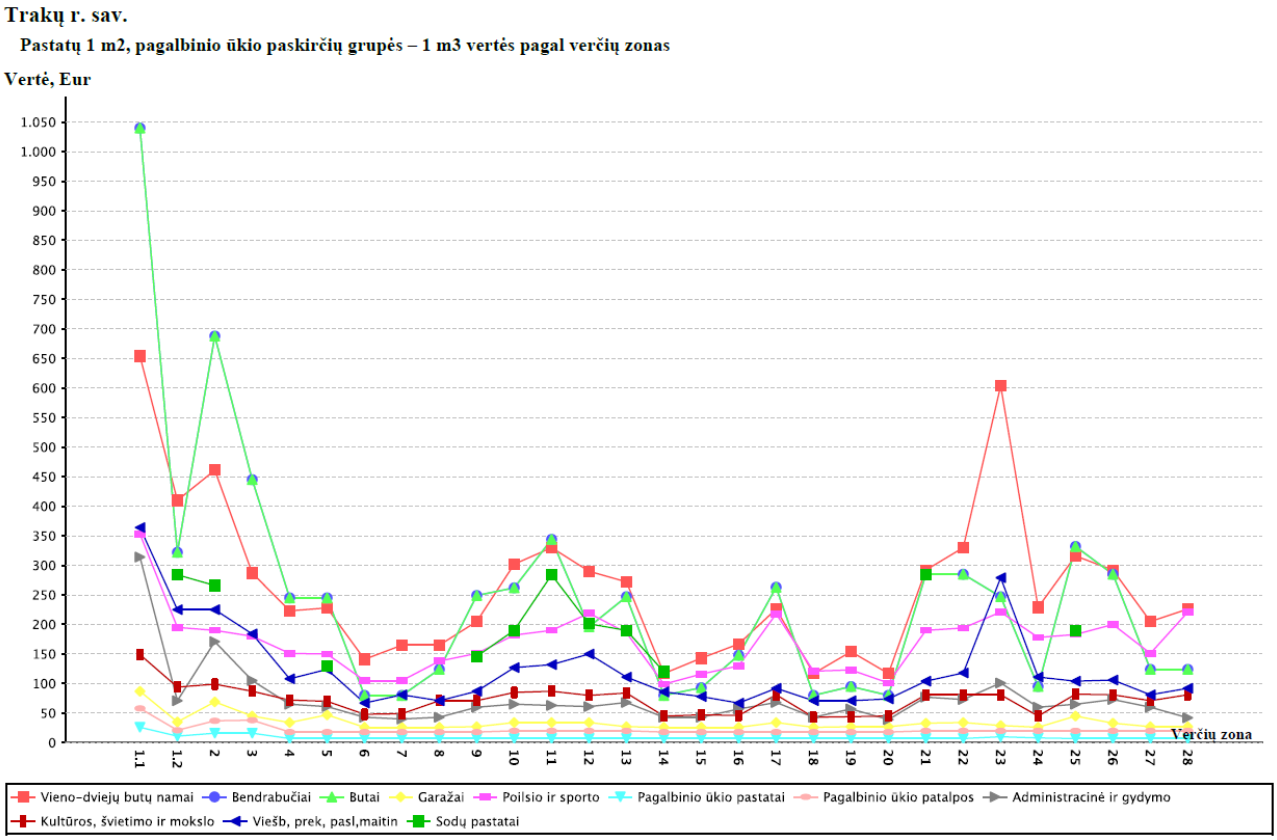
4.7. Ekspertinis vertinimas

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

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

4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

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



4.1 pav. Trakų 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.

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

Matematine išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

((BP × (Užim% / 100)) – (MokV × (NTm% / 100) + VRV × (Drau% / 100) +BP × (Vald% / 100) + BP × (Remo% / 100))) / (r / 100) × ŽVK, čia: BP = (vid. nuomos vertė × (BnPl-PgPl×0,25)) ×12,

čia: vid. nuomos vertė = $b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times ... \times X_p^{bp}$;

X_1, X_2, …, X_p – nepriklausomi kintamieji, b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina, b_1, b_2, …, b_p – nepriklausomų kintamųjų koeficientai;

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

12 – mėnesių skaičius.

5.1. lentelė. Vertinimo modelių, sudarytų taikant pajamų metodą, kintamieji ir jų trumpiniai

Pavadinimas	Pavadinimo trumpinys
Draudimo išlaidų tarifas, proc.	Drau%
Turto valdymo ir kt. išlaidų tarifas, proc.	Vald%
Einamojo remonto išlaidos, proc.	Remo%
Užimtumo procentas, proc.	Uzim%
Kapitalizavimo normos rodiklis, proc.	r
Nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, proc.	NTm%
Vidutinė rinkos vertė	VRV
Žemės vertės įtakos koef.	ŽVK
Mokestinė vertė	MokV
Grynosios veiklos pajamos, gaunamos iš nekilnojamojo turto	GP
Bendrosios pajamos	BP

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Trakų rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2. lentelė. Trakų rajono savivaldybės pradinių nuomos sandorių duomenų statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
11	5,58	6,02	3,35	1,30	10,00
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
7	5,95	4,46	3,56	2,00	11,41

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

5.3 lentelė. Vilniaus apskrities pradinių nuomos duomenų statistiniai rodikliai

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

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

5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio – 1 m²/mėn. – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko – analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje.

Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 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. Trakų rajono savivaldybė turi 29 verčių zonas, verčių zonų žemėlapio 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.

Trakų 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 kokybiniams ir kiekybiniams 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: $S = b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times ... \times X_p^{bp}$,

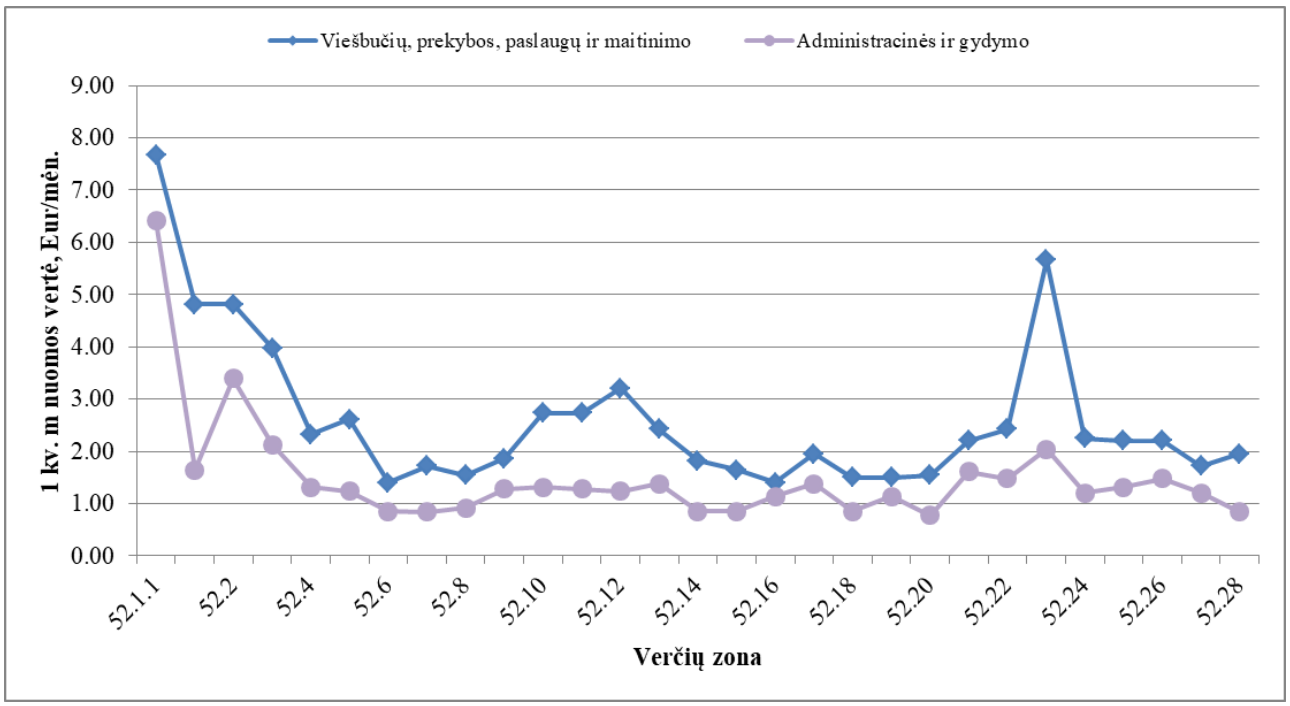
kur S – apskaičiuojama vertė, X_1, X_2, …, X_p – nepriklausomi kintamieji, b_0 – konstanta, b_1, b_2, …, b_p – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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 apibrėžtu-

mo (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. Trakų 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 parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2019 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atlikti rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Trakų 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 grynųjų 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. Trakų rajono savivaldybėje nustatytas pastatų neužimtumas pateikiamas 5.4 lentelėje.

5.4 lentelė. Vertinamo turto neužimtumas

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

Turtui tenkančios metinės išlaidos. Sudarant Trakų 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	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis[1]	Administracinė ir gydymo	0,5
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,5
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. Trakų rajono savivaldybės tarybos 2018 m. gegužės 31 d. sprendimu Nr. S1E-113 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo 2019 metais“ nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,5 proc. nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

*Tokiu būdu: Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė * 0,005.*

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

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

3. Turto valdymo išlaidos – 2 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos 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.

Skaičiuojant 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 vienų 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 (angl. *Debt Coverage Ratio Approach*);
3. susietų investicijų metodas (ang. *Band of Investment Approach*);
4. susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodas;
5. sumavimo metodas.

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

Susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodu kapitalizavimo norma skaičiuojama kaip vidutinis dydis tarp žemės kapitalizavimo normos ir pagerinimų kapitalizavimo normos. Šis metodas naudotinas, jeigu informacija apie 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., bazines (prie jų pridedamos kompensacijos už riziką, žemą likvidumą ir investicijų vadybą), ir leidžia vertintojui padaryti tam tikras pataisas dėl skirtumų tarp nekilnojamojo turto pajamų srautų ir kitų pajamų srautų. Taigi šis metodas grindžiamas pelningumo ir galimų alternatyvių investicijų supriešinimu. Jo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

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

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:

$$r = \textit{grynosios nuomos pajamos per metus / pirkimo–pardavimo kaina},$$

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.

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

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

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

5.6 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas 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
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 srautai 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 mokėtojui priklauso nuosavybės teise.

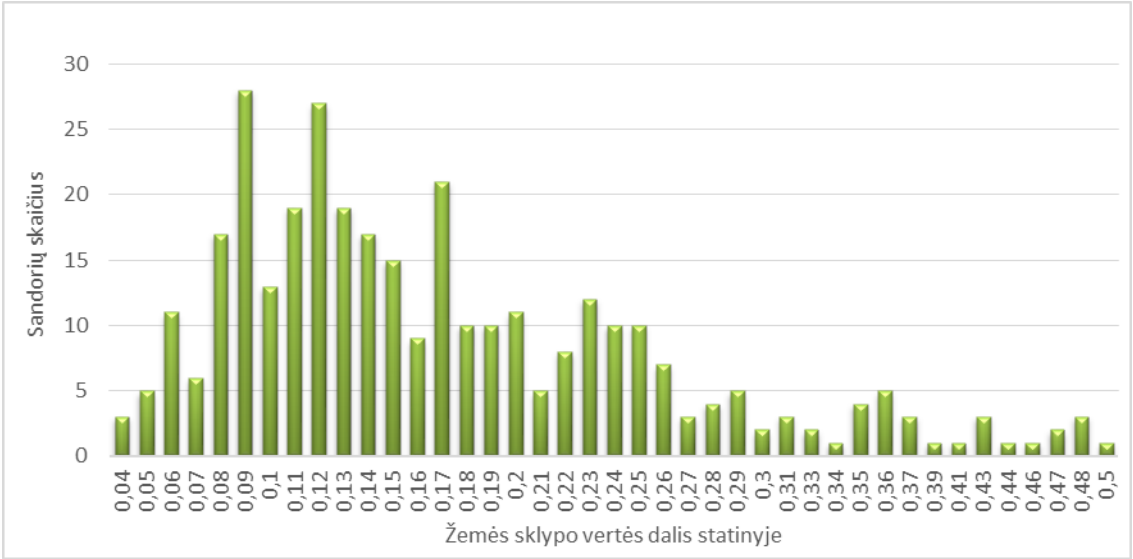
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5.7 lentelėje:

5.7 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

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

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

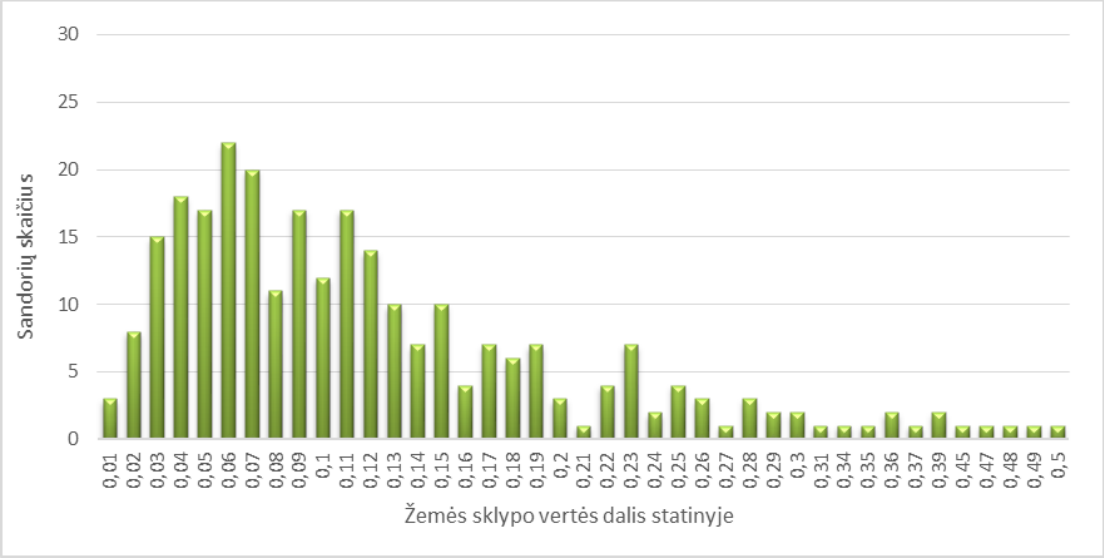


Vidurkis	**0,17**
Mediana	**0,15**

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.

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



Vidurkis	**0,12**
Mediana	**0,10**

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 270 sandorių, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

Turto vertinimo praktika rodo, jei turtas naudojamas laikantis maksimalaus ir geriausio panaudojimo principo, turto (verslo) vadyba yra efektyvi, o verslas neturi skolų ar kitų įsipareigojimų, tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Trakų 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
Administracinės ir gydymo paskirčių grupė				
52.1.1	85	333.43	316.47	5.36%
52.1.2	9	80.97	77.51	4.46%
52.2	40	202.85	187.41	8.24%
52.3	7	131.77	123.59	6.61%
52.4	6	60.06	58.55	2.58%
52.5	6	69.75	64.63	7.93%
52.7	1	30.00	29.91	0.29%
52.8	2	48.94	46.39	5.49%
52.9	5	74.42	72.91	2.06%
52.10	3	61.11	57.13	6.97%
52.11	4	78.05	75.00	4.07%
52.12	2	85.35	77.48	10.15%
52.13	1	90.75	82.91	9.45%
52.15	1	51.37	47.91	7.22%
52.17	1	88.38	80.99	9.13%
52.18	3	36.28	33.79	7.35%
52.19	3	53.35	50.98	4.65%
52.20	1	51.06	45.96	11.11%
52.21	2	55.28	56.20	-1.63%
52.22	1	86.49	82.16	5.26%
52.24	2	95.23	86.34	10.29%
52.27	1	45.89	44.69	2.68%
52.28	1	41.00	37.21	10.18%
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
52.1.1	122	344.03	320.29	7.41%
52.2	60	293.31	283.77	3.36%
52.3	5	244.52	243.01	.62%
52.4	17	147.27	141.59	4.01%
52.5	7	148.93	141.83	5.00%
52.6	1	82.89	79.45	4.33%
52.7	3	139.82	139.01	0.59%
52.8	4	72.98	71.02	2.76%
52.9	12	95.23	88.88	7.14%
52.10	4	174.12	168.29	3.47%
52.11	5	124.93	116.92	6.85%
52.12	27	267.49	258.33	3.55%
52.13	6	144.86	142.09	1.95%
52.14	1	85.58	85.09	0.57%
52.15	3	102.69	99.93	2.76%
52.16	1	55.68	53.52	4.02%
52.17	1	77.71	75.90	2.39%
52.18	4	70.13	67.76	3.49%

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 (%)
52.19	1	74.74	72.48	3.12%
52.20	7	72.91	70.30	3.73%
52.22	2	121.86	117.84	3.41%
52.23	2	413.42	390.39	5.90%
52.24	8	106.89	101.32	5.49%
52.26	1	99.11	94.39	5.00%
52.27	4	89.98	86.69	3.80%
52.28	1	89.02	85.32	4.34%

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Trakų 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) metodu.

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, Trakų 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, Registrų centro vertintojai mano, kad lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina tai, kad Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai Sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, todėl vertės skaičiavimai, atlikti remiantis didesniu rinkos duomenų kiekiu, yra tikslesni ir patikimesni.

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

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1 Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:
1.1. adresas;
1.2. objekto charakteristika:
- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (m²);
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;

1.3. verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
1.4. vertės apskaičiavimo modelis.
Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

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

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

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

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

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

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

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

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirties grupė.

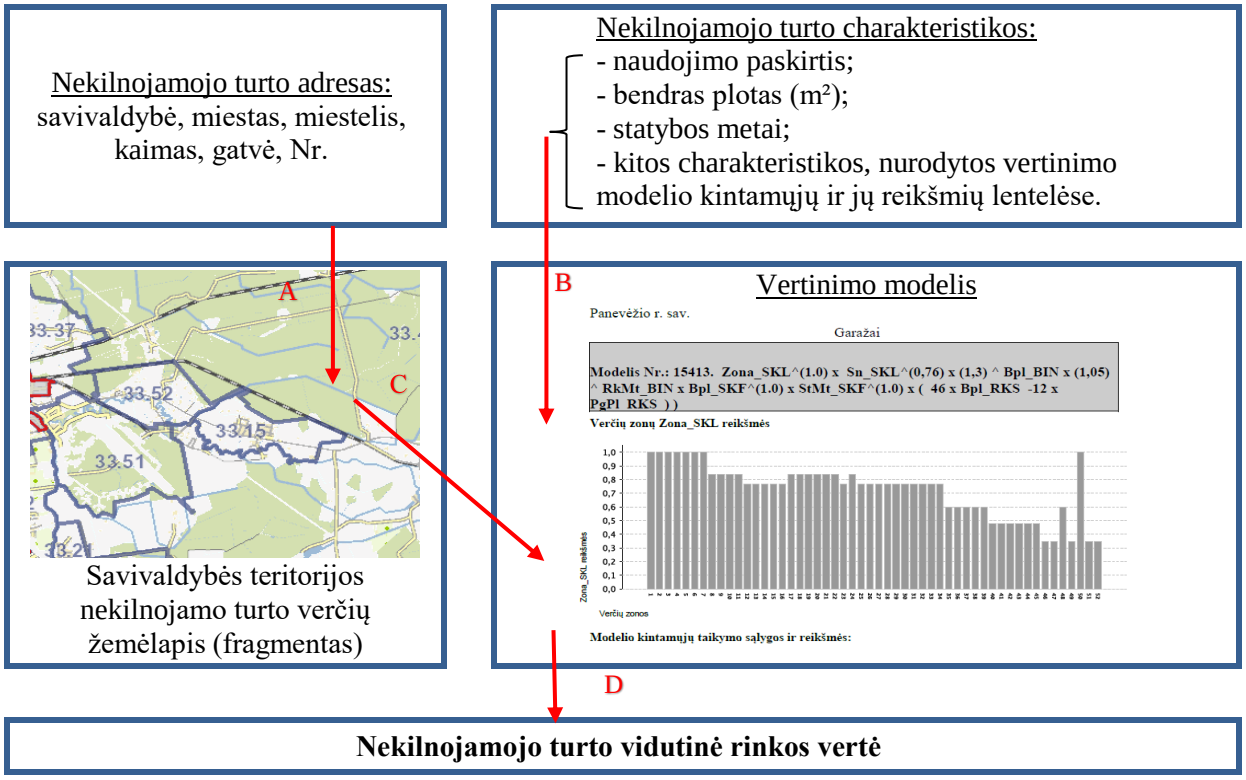
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikti vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu.*

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 objekto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų schema

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

Adresas	- Vilniaus g., Trakų miestas, Trakų rajono savivaldybė
Verčių zona	- 52.1.1
Naudojimo paskirtis	- prekybos
Sienų medžiaga	- plytos
Aukštas, kuriame yra objektas	- pirmas
Statybos metai	- 1984
Šildymas	- centrinis
Kanalizacija	- miesto kanalizacija, miesto vandentiekis
Objekto tipas	- patalpa
Objekto bendras plotas m^2	- 172,42
Objekto pagalbinis plotas m^2	- 30,00

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

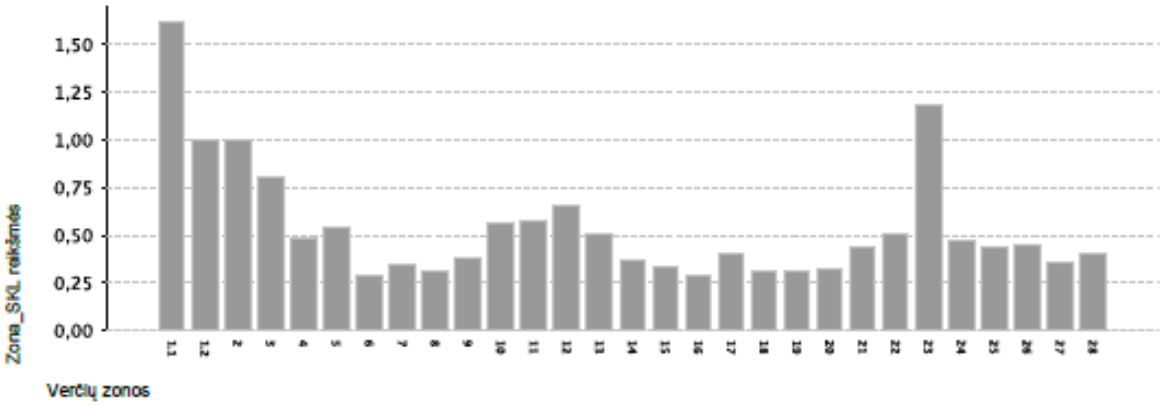
Viešb, prek, pasl,maitin

Modelis Nr.: 17922. Zona_SKL^(0,999) x Pask_SKL^(0,989) x RkMt_SKL^(1.0) x KrPb_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0,527) x Auk_SKL^(1.0) x (0,95) ^ Šl_BIN x (0,95) ^ Kanal_BIN x (1,05) ^ ObjTi_BIN x Bpl_SKF^(0,98) x StMt_SKF^(0,951) x (385 x Bpl_RKS -96 x PgPl_RKS))

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

Vilniaus g., Trakų miestas, Trakų rajono savivaldybė yra 52.1.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapį. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL			Laipsnis: 0.989	
Maitinimo	0.9	Paslaugų	0.8	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.98				

Rekonstrukcijos metai	Pagrindas: RkMt_SKL			Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.1
2006-2010	1.15	2011-2016	1.2	2017-2020	1.25

Kapitalinio remonto	Pagrindas: KrPb_SKL			Laipsnis: 1.0	
2000-2009	1.02	2010-2016	1.05	2017-2020	1.1

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

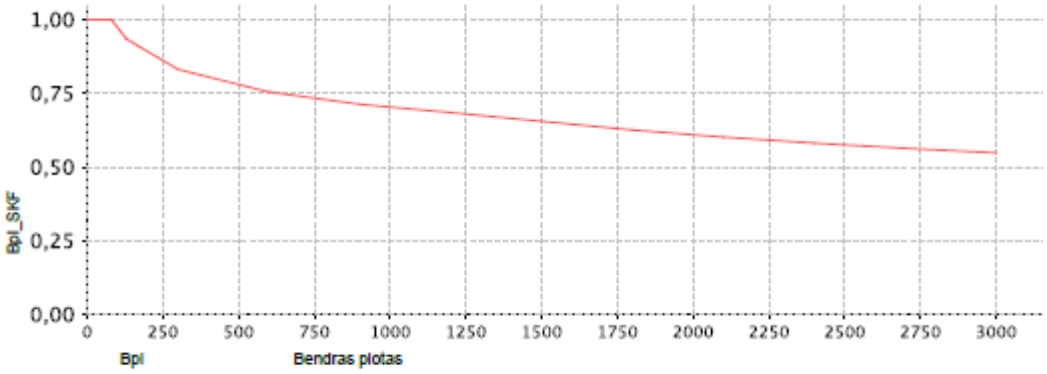
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

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

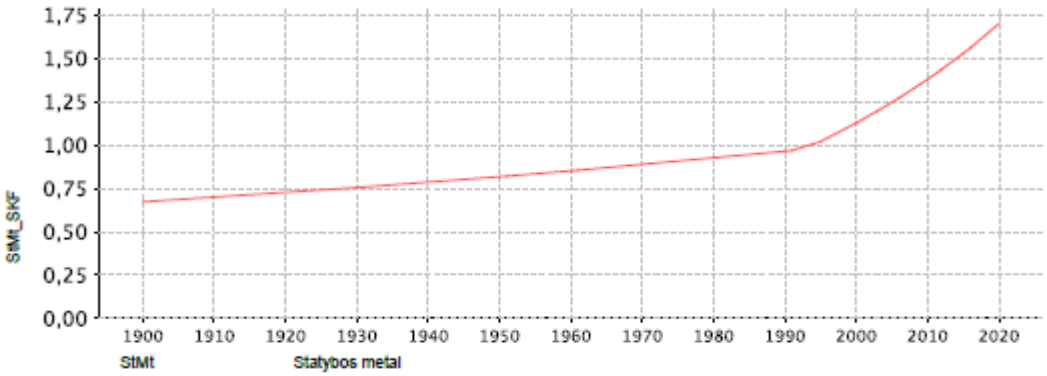
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.98



Statybos metai	StMt_SKF	0.951



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

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

S = (1,615^0,999) * (1^0,989) * (1^0,527) * (1,05^1) * (0,95^0) * (0,95^0) * (1,05^0) * (0,90^0,98) * (0,95^0,951)*((385*172,42)-(96*30)) = 92 451 Eur, suapvalinus – 92 500 Eur.

Išvada. Vertinamų prekybos paskirties patalpų, esančių plytų mūro pastate, 1984 m. statybos, pirmame aukšte, 172,42 kv. m bendro ploto su 30,00 kv. m pagalbiniu plotu, Vilniaus gatvėje, Trakų mieste, Trakų rajono savivaldybėje, vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu yra 92 500 Eur.

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

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

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

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

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirties grupė.

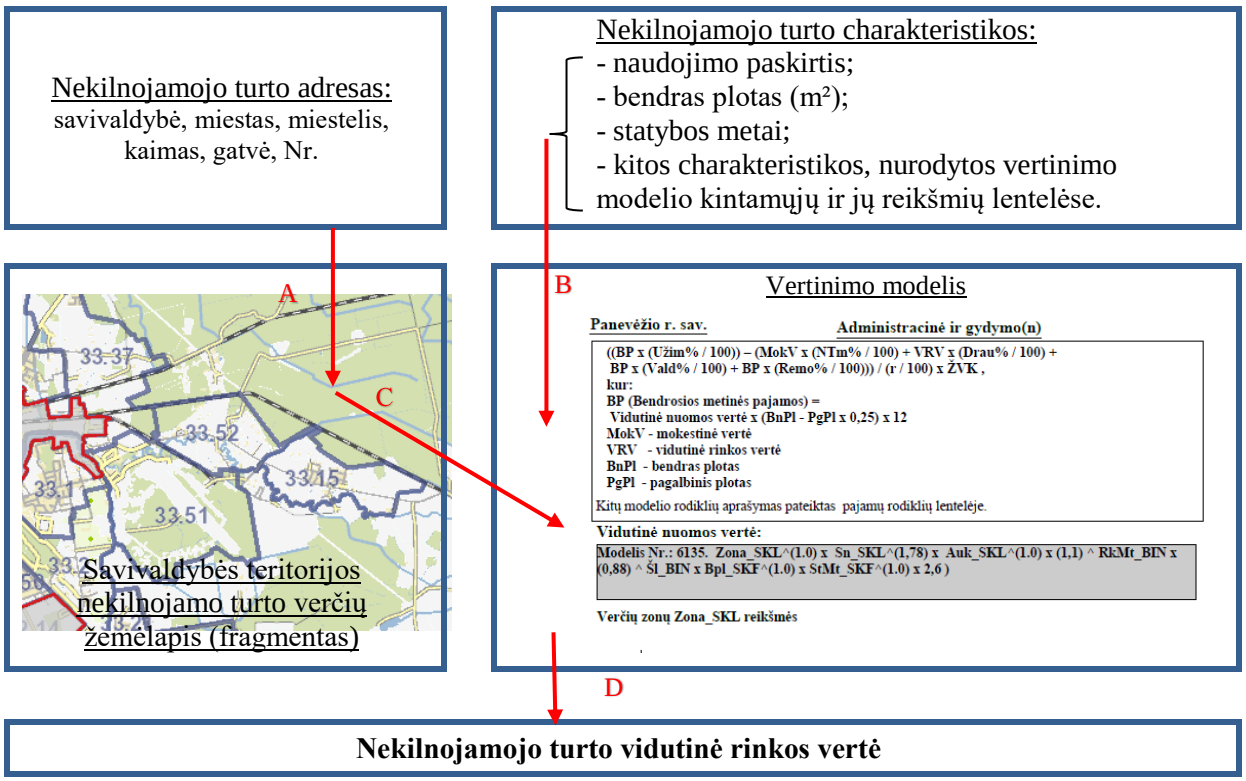
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikti vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

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

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

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

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



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

Adresas	- Daniliškių kaimas, Trakų rajono savivaldybė
Verčių zona	- 52.22
Naudojimo paskirtis	- administracinė
Sienų medžiaga	- plytos
Statybos pabaigos metai	- 1967
Objekto tipas	- negyvenamas pastatas
Objekto bendras plotas m^2	- 1095,16
Objekto pagalbinis plotas m^2	- 303,93
Šildymas	- centrinis
Nuotekų šalinimas	- komunalinis

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

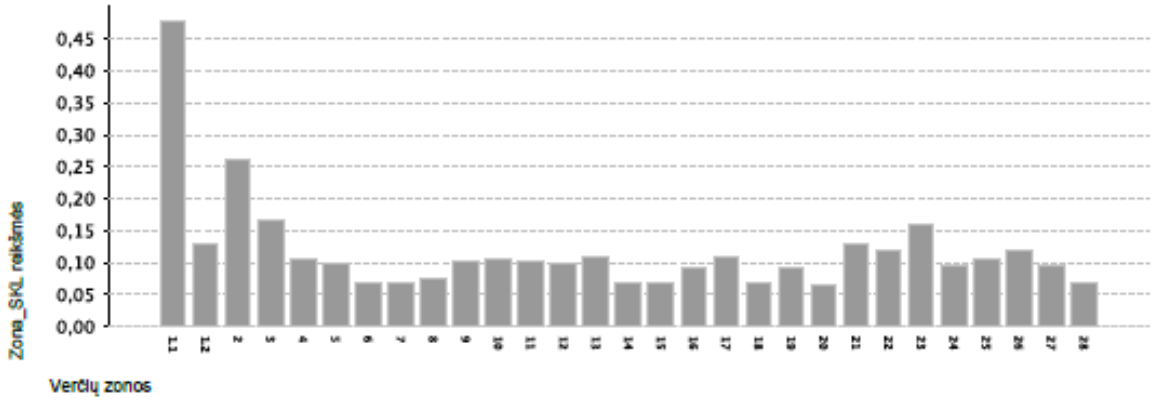
Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6158. Zona_SKL^(1,05) x Pask_SKL^(1.0) x RkMt_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0,205) x Auk_SKL^(1.0) x (0,95) ^ Šl_BIN x (0,95) ^ Kanal_BIN x (1,05) ^ ObjTi_BIN x Bpl_SKF^(0,96) x StMt_SKF^(1,015) x 13,97)

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

Daniliškių kaimas, Trakų rajono savivaldybė, yra 52.22 verčių zonoje – nustatoma naudojant verčių žemėlapius. Administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL			Laipsnis: 1.0	
Administracinė	1.0	Gydymo	1.02		

Rekonstrukcijos metai	Pagrindas: RkMt_SKL			Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.05
2006-2011	1.15	2012-2099	1.2		

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.205	
Akmenbetonis	0.45	Asbestcementis su karkasu	0.055	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.43	Medis su karkasu	0.18	Metalas su karkasu	0.86
Molis	0.055	Monolitinis gelžbetonis	0.86	Plastikas su karkasu	0.26

Plytos	1.0	Rąstai	0.18	Stiklas su karkasu	0.86

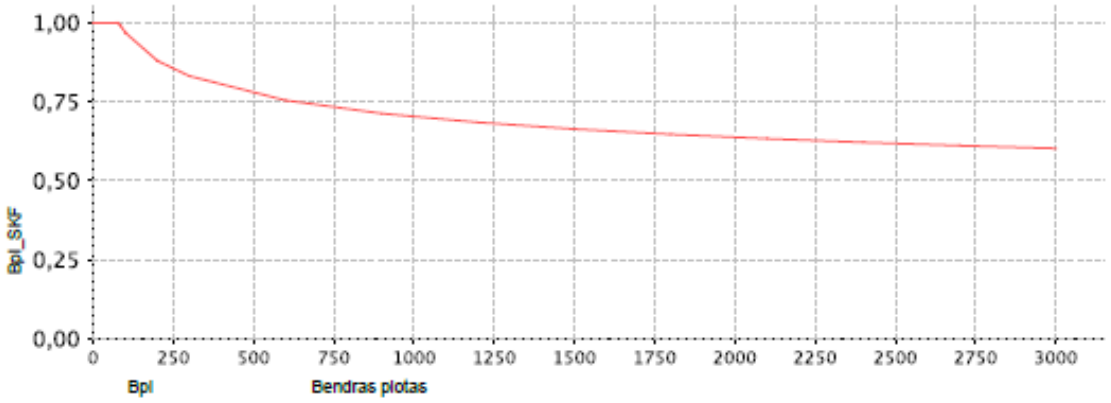
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0		
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-15	0.85		

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

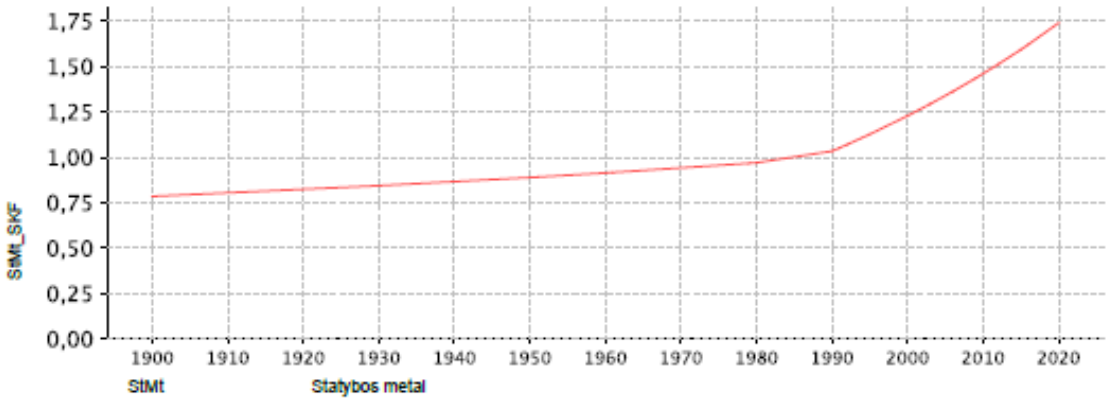
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95		
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.96



Statybos metai	StMt_SKF	1.015



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

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

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

Vidutinė nuomos kaina = 1,04 Eur/m^2/mėn.

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

Administracinė ir gydymo

((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) + BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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

Atliekami skaičiavimai:
BP = 1,04*(1095,16 – 303,93*0,25)*12 = 12 719,34 Eur.

((BP * (Užim% / 100)) – (MokV * (NTm% / 100) + VRV * (Drau% / 100) +BP * (Vald% / 100) + BP * (Remo% / 100))) / (r / 100) * ŽVK,

((12719,34* (75/100)) – (82481 * (0,5/100) + 83320 * (0,1/100) + 12719,34 * (2/100) + 12719,34 * (2/100))) / (10/100) * 0,9 = 87472,74 Eur, suapvalinus – 87 500 Eur.

Išvada. Vertinamo 1095,16 kv. m bendro ploto su 303,93 kv. m pagalbiniu plotu, plytų mūro, 1967 m. statybos, administracinės paskirties pastato, esančio Daniliškių kaime, Trakų rajono savivaldybėje, vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 87 500 Eur.

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

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

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

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

1. *iki 1000 eurų – sveikais skaičiais (pvz., 544,20 apvalinama į 544);*
2. *nuo 1 000 eurų iki 10 000 eurų – dešimtimis (pvz., 8 294 apvalinama į 8 290);*
3. *nuo 10 000 eurų iki 100 000 eurų – šimtais (pvz., 95 296 apvalinama į 95 300);*
4. *nuo daugiau kaip 100 000 eurų – tūkstančiais (pvz., 775 294 apvalinama į 775 000).*

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Registrų centro generalinio direktoriaus įsakymu patvirtintais Trakų 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*.