

PATVIRTINTA

Valstybės įmonės Registru centro direktoiaus

2018 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. v-495



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Vinco Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registracentras.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

ELEKTRĖNU SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA 2018-12-27 Nr. SVM-53

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Elektrėnų savivaldybė
Vertinimo data	2018-08-01
Ataskaitos surašymo data	2018-01-01–2018-12-03
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 Registru centras (jm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Veronika Valentinavičienė Božena Sinickaja Kristina Bakanienė Miglė Lazauskaitė

Vilnius, 2018

Ataskaitos lapų skaičius – 68, iš jų priedai – 3.

TURINYS

1.	ĮVADAS	4
1.1.	Masinio vertinimo samprata	4
1.2.	Vertinimo atvejis ir panaudojimas	4
1.3.	Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	6
1.4.	Užsakovas	6
1.5.	Vertintojas.....	6
1.6.	Vertinimo data	8
1.7.	Ataskaitos surašymo data.....	8
1.8.	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai .	8
2.	NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ELEKTRĖNŲ SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS	10
2.1.	Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys .	10
2.1.1.	Gyventojų skaičius.....	14
2.1.2.	Gyventojų migracija	15
2.1.3.	BVP ir vidutinė metinė infliacija	16
2.1.4.	Įmonių skaičius.....	17
2.1.5.	Nedarbo lygis	17
2.1.6.	Investicijos	18
2.1.7.	Statybos leidimai.....	20
2.2.	Statinių statistiniai duomenys	21
2.3.	Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys	25
3.	NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI.....	27
3.1.	Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti	27
3.2.	Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	29
3.3.	Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės	29
3.4.	Statistinių rodiklių apibūdinimas	32
4.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU.....	34
4.1.	Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą	34
4.2.	Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	34
4.3.	Laiko pataisa	35
4.4.	Vietos įtakos įvertinimas	36
4.4.1.	Verčių zonų žemėlapio sudarymas	36
4.4.2.	Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	37
4.5.	Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka	39
4.6.	Rinkos modeliavimas.....	39
4.7.	Ekspertinis vertinimas.....	40
4.8.	Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra	40
5.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU.....	42
5.1.	Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą	42
5.2.	Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas	43
5.2.1.	Elektrėnų savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai	43
5.2.2.	Rinkos duomenų patikra	44
5.2.3.	Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	44
5.2.4.	Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	45
5.3.	Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas.....	45
5.4.	Kapitalizavimo normos nustatymas	47
5.5.	Žemės vertės įtakos koeficientas	49
6.	NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ.....	51
7.	NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	53

7.1.	Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys.....	53
7.2.	Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuju metodu, apskaičiavimas	54
7.2.1.	Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	54
7.2.2.	Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuju metodu, apskaičiavimo pavyzdys	55
7.3.	Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas.....	57
7.3.1.	Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	57
7.3.2.	Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys	58
7.4.	Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka.....	61
8.	BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS.....	62
9.	LITERATŪROS SĀRAŠAS	63
10.	PRIEDAI.....	65
1.	NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA.....	66
2.	NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA.....	67

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatyta 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 savykinai trumpą laiką, vienodais principais, taikant unifikuotas ir kompiuterizuotas statistinės analizės bei vertinimo procedūras, įvertinti didelį kiekį turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelių kaštų ir atitikties bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, tokis vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatant nekilnojamojo turto (statinių) mokesčines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdyma teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių vidutines rinkos vertes, taip pat naujai įregistruotų statinių mokesčines vertes masinio vertinimo būdu ir parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2017 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. 1R-332 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2018–2020 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2018–2020 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. rugėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto vertinimo taisykliės), Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, (toliau – Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai), Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Turto ir verslo vertinimo metodika), ir kitais teisės aktais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitoje vartojamos sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto vertinimo taisykliše ir kituose anksčiau nurodytuose teisės aktuose.

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

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

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

1. 2005 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokesčinės 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 mokesčinės 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 mokesčinės vertės galioja nuo 2016 m. sausio 1 d. iki tol, kol Nekilnojamomojo turto mokesčio įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka yra patvirtinamos naujos mokesčinės vertės.

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

1. nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiuoti;
2. savivaldybių sprendimams dėl socialinės paramos ir valstybės garantuoojamos 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 Nekilnojamomojo turto registre įkainiams apskaičiuoti ir kitais atvejais.

Nekilnojamomojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasituriintiems gyventojams įstatymo, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymo, Lietuvos Respublikos valstybės garantuoojamos teisinės pagalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymo, Nekilnojamomojo turto kadastro nuostatų, Nekilnojamomojo turto registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamomojo turto registro nuostatų patvirtinimo“, (toliau – Nekilnojamomojo turto registro nuostatai), Nekilnojamomojo 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 nekilnojamujų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuemos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamomojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl Atlyginimo už nekilnojamujų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuemos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamomojo 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“, Nuompinigų 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 Nuompinigų už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomas mokesčių ir būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomas mokesčių ir būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir bazinio būsto nuomas ar išperkamosios būsto nuomas mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiente patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomas konkurso ir nuomas ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomas“, Notarų imamo atlyginimo už notariinių 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 techninės paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamasis turtas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras, kodas 124110246, Vinco Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registracentras.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 / polis Nr. PCAD 049326/VPS-16 galioja nuo 2018 m. vasario 17 d. iki 2019 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polis Nr. PCAD 049323/VPS-17 galioja nuo 2018 m. vasario 17 d. iki 2019 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro vertintojai:

Veronika Valentinavičienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050);

Božena Sinickaja, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000165);

Kristina Bakanienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001875);

Miglė Lazauskaitė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1. e. vyresniosios vertintojos pareigas.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo darbus organizavo ir kontrolę vykdė šie Registrų centro darbuotojai:

Kazys Maksvytis, l. e. direktoriaus pavaduotojo teisių registratorius pareigas (nuo 2018-08-28);

Arvydas Bagdonavičius, direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui (iki 2018-08-22), nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000501);

Lina Kanišauskienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento viršininko pavaduotoja-Rinkos tyrimų ir duomenų analizės skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000509);

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

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

Mariana Makovské, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000156);

Lidija Zavtrakova, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus inžinierė programuotoja (iki 2018-09-28);

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

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

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

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

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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaitos	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-06-01	2006-01-01
2.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktores 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-02-01
3.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktores 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
4.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktores 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
5.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktores 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2009 metų dokumentų tvirtinimo“	2009-06-01	2010-01-01
6.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01
7.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktores 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2011 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2012 m. sausio 1 d.“	2011-08-01	2012-01-01
8.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktores 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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaitos	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
9.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2013 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2014 m. sausio 1 d.“	2013-08-01	2014-01-01
10.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2014 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2015 metų sausio 1 d.“	2014-08-01	2015-01-01
11.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01
12.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. v-389 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2016 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2017 m. sausio 1 d.“	2016-08-01	2017-01-01
13.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2017 m. gruodžio 14 d. įsakymas Nr. v-334 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2017 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2018 m. sausio 1 d.“	2017-08-01	2018-01-01

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

2018 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2018 m. sausio 1 d.– 2018 m. gruodžio 3 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 ataskaitos pieduose, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo dokumentas – Registrų centro direktoriaus įsakymas – pateiktas atskiru dokumentu interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, paieškos lauke – Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinkus atitinkamą savivaldybę.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ELEKTRĖNU SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS

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

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymą, Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių 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).¹

² Elektrėnų savivaldybė – nauja Lietuvos Respublikos savivaldybė, įsteigta 1999 metais gruodžio mėn. vykdant šalies teritorijos administracinių vienetų reformą. Ji sudaryta iš seniūnijų, anksčiau priklausiusių Trakų rajonui (Vilniaus apskritis) ir Kaišiadorių rajonui (Kauno apskritis), taip pat buvo sudarytos naujos Beižionių, Kazokiškių, Gilučių, Pastrėvio seniūnijos.

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



1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas (Elektrėnų savivaldybės teritorija pažymėta balta spalva)²

¹ Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

² Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-23]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/regionine-statistika-pagal-statistikos-sritis>.

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

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

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

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

Elektrėnų savivaldybės teritorijoje yra valstybės saugomų teritorijų. I savivaldybės teritoriją patenka Trakų istorinio nacionalinio parko vakarinė dalis, juosianti Daugirdiškių mišką ir jo

vaizdingas apylinkes, ir Neries regioninio parko dalis, esanti savivaldybės šiaurės rytinėje teritorijoje. Savivaldybės teritorijoje yra Strošiūnų kraštovaizdžio, Pipiriškių geomorfologinis, Ilgio ornitologinis, Pūstakiemio botaninis draustiniai bei Bražuolės upės gamtinis kompleksas.

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

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

Savivaldybėje veikia didžiausia Lietuvoje elektrinė.

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

Elektrėnų plėtra Vilniaus apskrities bendrojo plano duomenimis, yra labiau orientuota Vilniaus kryptimi. Ties Elektrėnais, ir ties Vieviu arčiau automagistralės yra pradėti vykdyti teritorijų planavimo darbai stambiems objektams – tai prioritetenė teritorija verslo objektams, logistikos centrams, pramonės, gamybos įmonėms statyti.

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

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

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

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

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

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

Beižionių seniūnija yra Elektrėnų savivaldybės pietvakariuose. I seniūnijos sudėtį įeina 29 kaimai, vienas viensėdis, iš jų 12 kaimų be gyventojų, seniūnijos plotas 5 140 ha (žemės ūkio naudmenos 2210 ha, miškai 2269 ha, vandens telkiniai 137 ha), gyvena 303 gyventojai (gyv. skaičius 2017-12-31). 2009 m. įsteigtos 3 seniūnaitijos: Barboriškių, Beižionių ir Liaukiškių. Seniūnijos centras – Beižionių kaimas. Seniūnijos teritorijoje yra 4 kapinės, iš jų vienos neveikiančios, Semeliškių gimnazijos Beižionių daugiafunkcis centras, mokykloje veikia biblioteka. Beižionių seniūnijos patalpose veikia medicinos punktas, taip pat yra Beižionių paštas, Elektrėnų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos Beižionių ugniagesių komanda, Beižionių bendruomenė „Gija“, Beižionių vaikų globos namai, dvi parduotuvės, kaimo turizmo sodyba „Villa Projesta“. Beižionių seniūnijoje gamybinių įmonių nėra.

Žymesnės lankytinos vietas: Beižionių (Birutės) piliakalnis, Balandiškių piliakalnis, Eitulionų, Beižionių, Migliniškių pilkapiai, Alkakalnis, Migliniškių kaimo riedulys, Pajurgiškių akmuo, Beižionių Šv. Kryžiaus Išaukštinimo bažnyčia.³

Elektrėnų seniūnija yra Elektrėnų savivaldybės centrinėje dalyje. I Elektrėnų seniūniją įeina miestas ir 13 kaimų, iš jų 2 viensėdžiai, t. y. Sausaraistis ir Pievaičiai. Teritorija užima 3 966 ha plotą, gyvena 13 501 gyventojas (gyv. skaičius 2017-12-31). Didžiausių seniūnijos dalį sudaro Elektrėnų miestas – savivaldybės centras. Miesto teritorija užima 2 127 ha. Seniūnijos kaimų teritorija užima apie 1,8 tūkst. ha. Abromiškių ir Žebertonių kaimai sudaro du trečdalius visų seniūnijos kaimų teritorijos ir gyventojų. 2009 m. įsteigtos 6 seniūnaitijos: Abromiškių, Centro, Naujamiesčio, Senamiesčio, Žebertonių ir Geibonių. Seniūnijoje veikia šios visuomeninės organizacijos: Abromiškių ir Žebertonių bendruomenės, Elektrėnų bendruomenė Elektrėnų kraštas, Elektrėnų neigaliųjų draugija, Elektrėnų krašto neigaliųjų sajunga, Elektrėnų sveikuolių klubas, Lietuvos sutrikusio intelekto žmonių globos bendrijos „Viltis“ Elektrėnų padalinys, pagyvenusios moters centras „Puriena“, Lietuvos šaulių sajungos Vilniaus apskrities Karaliaus Mindaugo šaulių dešimtosios rinktinės Elektrėnų kuopa, Elektrėnų diabeto klubas, Keliautojų klubas, Elektrėnų seniūnijos sveikatos draugija „Mes esame“, moksleivių ir jaunimo organizacija „Idėja“ ir kt.

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

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

³ Elektrėnų kraštas. Elektrėnai, 2016. *Elektrėnų savivaldybė* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-22]. Prieiga per internetą: <http://www.elektrėnai.lt/index.php?2587022479>.

plotą, gyvena 536 gyventojai (gyv. skaičius 2017-12-31). Didžiausi du kaimai: Gilučių k. ir Gabriliavos k. Miestelių, kaimų, viensėdžių skaičius – 12. Seniūnijoje visuomeninių organizacijų nėra. 2009 m. įsteigtos 3 seniūnaitijos: Gabriliavos, Gilučių, Kalninių Mijaugonių. Seniūnijoje veikia Elektrėnų pradinės mokyklos Gilučių skyrius, kultūros klubo salė, biblioteka, parduotuvė „Gilutis“, pieno surinkimo punktas, UAB „Obervė“, UAB „Cebeco timber“, VšĮ „Visos Lietuvos vaikai“, Strošiūnų kaime veikia kartodromas UAB „Speedway“, kaimo turizmo sodyba „Rimo fazenda“, ūkininkauja 100 ūkininkų, dirbančių daugiau kaip po 50 ha - 9, 81 smulkesni ūkiai, dirbantys po 3-49 ha. Vieni ūkininkai augina javus, kiti – plėtoja mišrius ūkius, vienas ūkininkas augina avis.

Kazokiškių seniūnija yra savivaldybės šiaurinėje dalyje. Dalis seniūnijos priklauso Neries regioniniam parkui. Ji ribojasi su Kaišiadorių, Širvintų ir Vilniaus savivaldybėmis. Seniūnijos teritorija apie 6 218 ha. Didžiąją dalį teritorijos – 59,3 proc. sudaro miškai, žemės ūkio naudmenos – 31 proc.. Seniūnijoje yra 27 kaimai ir viensėdžiai, kuriuose gyvena 512 gyventojų (gyv. skaičius 2017-12-31), daugiausia jų gyvena Kazokiškių kaime. Didesni kaimai: Mitkiškių, Zabarijos, Medžiolių, Grabijolų. 2009 m. įsteigtos 3 seniūnaitijos: Kazokiškių, Mitkiškių, Zabarijos. Veikia visuomeninė organizacija Kazokiškių bendruomenė.

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

Kietaviškių seniūnija yra savivaldybės vakaruose, apie 7 km nuo automagistralės Vilnius–Kaunas, apie 5 km nuo Elektrėnų. Seniūnijos teritorija – 5 562 ha. Miestelių, kaimų, viensėdžių skaičius: 24 kaimai, iš jų 4 viensėdžiai, 2 kaimai, kuriuose nėra gyventojų. Gyventojų skaičius 2017-12-31 duomenimis – 1 1373. Seniūnijos centras – Naujujų Kietaviškių kaimas. Pagrindinės gyvenvietės: Kareivonyse, Kloniniai Mijaugonys, Jagėlonys. Daugiausia jaunų žmonių yra Kareivonių ir Naujujų Kietaviškių gyvenvietėse. 2009 m. įsteigtos 4 seniūnaitijos: Jagėlonių, Kareivonių, Kietaviškių, Mijaugonių. Seniūnijoje veikia Kietaviškių pagrindinė mokykla, dvi bibliotekos, du Lietuvos pašto skyriai, Kietaviškių gydytojo kabinetas, dveji kultūros namai, įmonės: UAB „BOEN Lietuva“, UAB „Kietaviškių gausa“, UAB „Balkesta“, UAB „Bartžuvė“, UAB „Singlis“, UAB „Toga FMG“, UAB „Deimeda“, UAB „Elektrėnų statyba“, UAB „Pinela“, UAB „Būsto spektras“, UAB „Giris“, V. Usenko Pli „USVA“, V. Kartenio įm. „Elektrėnų mësa“, UAB „Kietaviškių autocentras“.

Pastrėvio seniūnija yra savivaldybės centrinėje dalyje. Pastrėvio kaimas minimas nuo to laiko, kai prie Strėvos upės įsikūrė XVII a. iš carinės Rusijos ištremti rusų sentikiai, seniūnijos centras – Pastrėvio kaimas. Seniūnijos teritorija apie 5 680 ha (žemės ūkio naudmenos – 325,9 ha, miškai – 1 439 ha, keliai – 120,1 ha, užstatyta teritorija – 97,6 ha, vandenys – 254,6 ha, kita žemė (želdiniai, pelkės, pažeista žemė, nenaudojama žemė) – 443,1 ha). Seniūnijoje – 25 kaimai, iš jų trys be gyventojų, gyvena 691 gyventojas (gyv. skaičius 2017-12-31). Seniūnijoje veikia kaimo bendruomenė. 2009 m. įsteigtos 3 seniūnaitijos: Mustenių, Pastrėvio, Strėvininkų. Seniūnijoje yra Semeliškių vidurinės mokyklos Pastrėvio skyrius, medicinos punktas, parduotuvė, biblioteka, paštas. Dauguma seniūnijos gyventojų užsiima žemės ūkio veikla, registruoti 75 ūkininko ūkiai. Pastrėvio kaime veikia gamybinė įmonė UAB „InterVilža“, užsiimanti plastikinių techninių profilių gamyba. Pipiriškių kaime veikia UAB „Sostinių golfo klubas“, Belezų kaime – kaimo turizmo sodyba „Ekovilis“, UAB „Gerovės konservų fabrikas“.

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

Semeliškių seniūnija yra savivaldybės pietuose. Seniūnijos centras – Semeliškių miestelis, įsikūręs apie 15 km į vakarus nuo Trakų ir 49 km nuo Vilniaus, prie Strėvos upės. Seniūnijos plotas – 6 671 ha (dirbama žemė – 2 548 ha, miškai – 101 ha, nenaudojama žemė – 147 ha), gausu ežerų, didesni iš jų: Nestrevantys, Monis, Monaitis, Ungurys. Miestelį dalija Strėvos upė, ant kurios

pastatyta veikianti hidroelektrinė. Seniūnijoje yra 32 kaimai (vienas be gyventojų), didesni iš jų: Daugirdiškės, Laičiai. Seniūnijoje gyvena 1 1194 gyventojai (gyv. skaičius 2017-12-31). 2009 m. įsteigtos 4 seniūnaitijos: Semeliškių miestelio, Daugirdiškių, Laičių, Semeliškių kaimiškoji.

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

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

Vievio seniūnija yra savivaldybės rytinėje dalyje, apie 40 km atstumu nutolusi nuo Vilniaus, prie respublikinės reikšmės automagistralės ir geležinkelio Vilnius–Kaunas. Seniūnijos plotas – 15 165 ha. Miestelių, kaimų, viensėdžių skaičius: 70 kaimų ir 15 viensėdžių. Didesni iš jų: Pylimai, Pakalniškės, Vievininkai, Balceriškės, Lazdénai. Seniūnijoje gyvena 7 687 gyventojai (gyv. skaičius 2017-12-31). 2009 m. įsteigtos 9 seniūnaitijos: Vievio miesto I-oji, Vievio miesto II-oji, Vievio miesto III-oji, Pakalniškių, Panerių, Pilypiškių, Vievininkų, Pylimų, Lazdénų.

Seniūnijoje veikia: Vievio pradinė mokykla, Vievio gimnazija, Vievio vaikų lopšelis-darželis „Eglutė“, Pylimų vaikų lopšelis-darželis, Vievio kultūros centras, Vievio miesto biblioteka, Pakalniškių kaimo biblioteka, Vievio meno mokykla, amatų centras, Vievio PSPC, Vievio miesto palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, vaikų dienos centras ir kt. Seniūnijoje veikia šios visuomeninės organizacijos: Lazdénų kaimo bendruomenės „Ąžuolas“ ir „Liepa“, Vievio bendruomenės „Santalka“ ir „Centras“, Alesninkų, Pilypiškių, Vievininkų, Kurkliskių, Pylimų kaimų bendruomenės, Pakalniškių kaimo bendruomenė „Jorė“, Panerių kaimo bendruomenė „Panerija“, bendruomenė „Aktėvystė“, Lietuvos neįgaliųjų draugijos, Kaišiadorių vyskupijos „Caritas“ ir Lietuvos samariečių bendrijos Vievio skyriai, Labdaros fondas „Šalpa“, pagyvenusių moterų sambūris „Ieva“ (neformali organizacija) ir kt.⁴

Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2017 m. pradžioje Elektrėnų savivaldybėje buvo registruoti 907 ūkio subjektai, iš kurių veikė 469. Veikiančių ūkio subjektų skaičius pagal ekonomines veiklos rūšis: žemės ūkis, miškininkystė ir žuvininkystė – 11, kasyba ir karjerų ekspluatavimas – 1, apdirbamoji gamyba – 37, elektros, dujų, garo tiekimas ir oro kondicionavimas – 6, vandens tiekimas, nuotekų valymas, atliekų tvarkymas ir regeneravimas – 5, statyba – 46, didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas – 93, transportas ir saugojimas – 56, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikla – 15, informacija ir ryšiai – 8, finansinė ir draudimo veikla – 3, nekilnojamomojo turto operacijos – 15, profesinė, mokslinė ir techninė veikla – 34, administracinė ir aptarnavimo veikla – 13, viešasis valdymas ir gynyba; privalomasis socialinis draudimas – 5, švietimas – 28, žmonių sveikatos priežiūra ir socialinis darbas – 20, meninė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla – 34, kita aptarnavimo veikla – 39.⁵

2.1.1. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 808 901 nuolatinis gyventojas. Nuo 2014-01-01 nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 134 571 gyventoju. Per 2017 metus gyventojų skaičius sumažėjo 39 003 gyventojais – tai 4,06 proc. mažiau nei per 2016 metus, kai šalis neteko 40 654 gyventojų. Kaip ir ankstesniais metais,

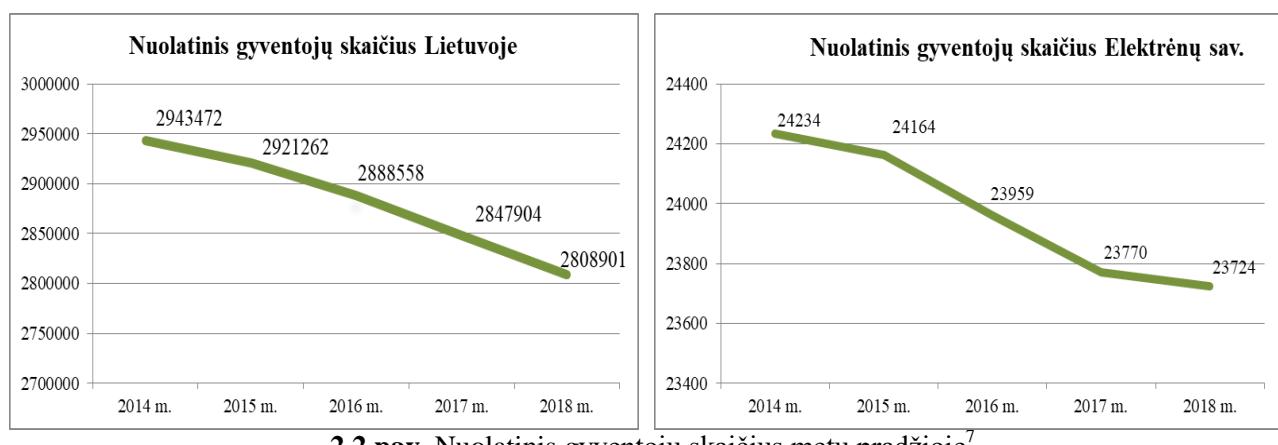
⁴ Elektrėnų savivaldybės administracijos 2017 metų veiklos planas.

⁵ Ūkio subjektai. *Oficialios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-23]. Prieiga per internetą: https://osp.stat.gov.lt/documents/10180/3329771/Ukio_subjektai.pdf.

⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

2017 metais pagrindinė gyventojų skaičiaus mažėjimo priežastis – emigracija. Neigama neto tarptautinė migracija (27 557 žmonėmis daugiau emigravo negu imigravo) sudarė 70,65 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigama natūrali gyventojų kaita (mirė 11 446 žmonių daugiau negu gimė kūdikių) – 29,35 proc.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2018 m. pradžioje 67,10 proc. gyventojų gyveno miestuose, 32,90 proc. – kaime. Darbingo amžiaus gyventojų skaičius 2018 m. pradžioje sudarė 1 731 456 arba 61,64 proc. visų Lietuvos gyventojų. Gyventojų skaičiumi mažiausios – Tauragės, Utenos, Telšių, apskritys. 2018 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 43,0 žmogaus viename kvadratiname kilometre. Tankiausiai apgyvendinta yra Vilniaus (82,8 žmonės viename kvadratiname kilometre) apskritis, mažiausiai – Utenos (18,0).



2.2 pav. Nuolatinis gyventojų skaičius metų pradžioje⁷

Elektrėnų savivaldybėje 2018 metų pradžioje gyveno 23 724 gyventojai, tai yra 46 gyventojais (0,19 proc.) mažiau nei 2017 m. Savivaldybėje kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Nuo 2014 metų pradžios iki 2018 metų pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Elektrėnų savivaldybėje sumažėjo 510 gyventojų (2,10 proc.), šalyje atitinkamai 4,57 proc.

2018 metų pradžioje Elektrėnų savivaldybėje gyveno 23 724 gyventojai, iš jų: Elektrėnų mieste – 11 262 (47,47 proc.), Vievio mieste – 4 522 (19,06 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 7 940 (33,47 proc.). Elektrėnų savivaldybės gyventojų tankis – 46,60 žm./kv. km.

Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Elektrėnų savivaldybėje 2017 metų pradžioje sudarė 63,29 proc.⁸

2.1.2. Gyventojų migracija

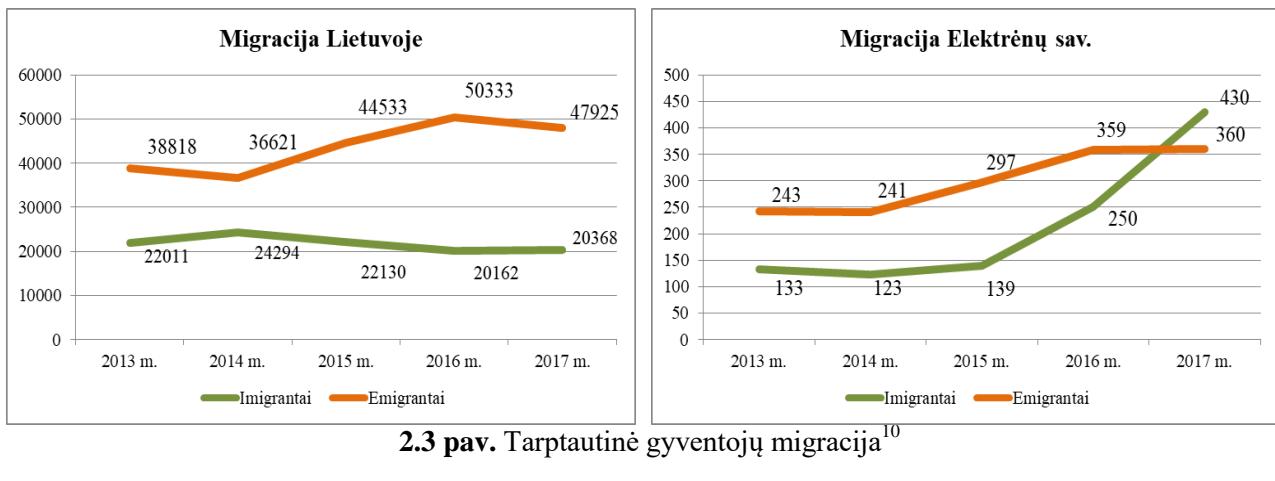
Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁹, 2017 metais iš šalies emigravo 47 925 gyventojai, t. y. 4,8 proc. mažiau nei 2016 metais, imigravo – 20 368 asmenys, t. y. 1,0 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2013–2017) Lietuva neteko 109 265 nuolatinių gyventojų.

⁷ Nuolatinis gyventojų skaičius metų pradžioje. *Oficialios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-23]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?id=1353&status=A>.

⁸ Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje. *Oficialios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-23]. Prieiga per internetą:

<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=8be8cb6c-2395-4859-8873-8596db205a58>.

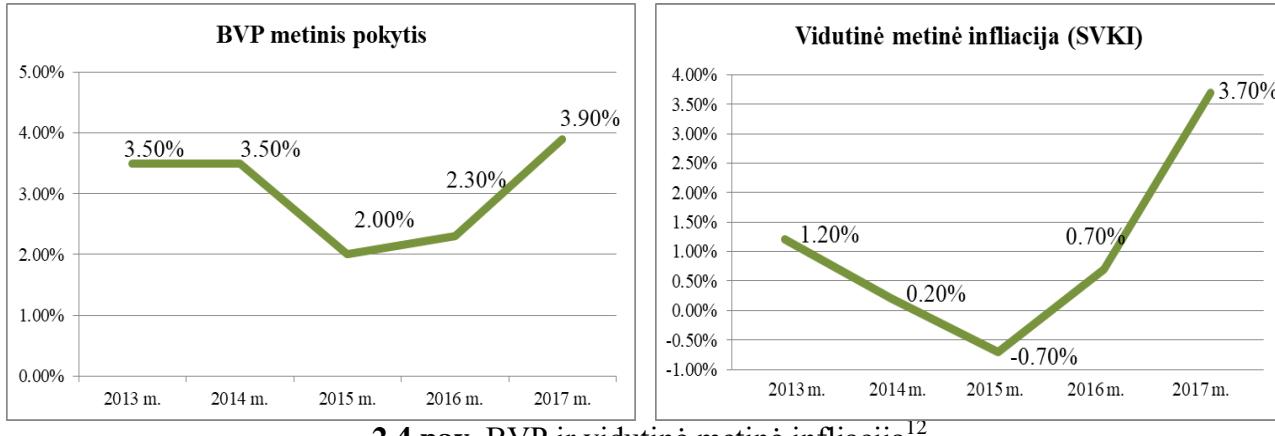
⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.



Elektrėnų savivaldybėje tarptautinės emigracijos rodiklis 2017 metais siekė 360, t. y. 0,28 proc. daugiau negu 2016 metais, o imigracijos rodiklis – 430, t. y. 72,00 proc. daugiau.

2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹¹, Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2017 metais padidėjo 3,9 proc., t. y. augo vienais iš sparčiausių tempų pokriziniu laikotarpiu. BVP augimo tempas padidėjo dėl paslaugų sektoriaus ir pramonės pridėtinės vertės augimo, taip pat dėl gerokai padidėjusio eksporto ir dėl labai spartaus visos ekonomikos augimo pirmojoje 2017 metų pusėje.



Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė inflacijs 2017 metais sudarė 3,7 proc. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, metinei inflacijsai didžiausią įtaką turėjo maisto produktų ir nealkoholinių gėrimų, transporto prekių ir paslaugų, su būstu susijusių prekių ir paslaugų, vandens, elektros, dujų ir kito kuro, viešbučių, kavinijų ir restoranų paslaugų bei įvairių prekių ir paslaugų grupės kainų padidėjimas ir būsto apstatymo, namų apyvokos įrangos ir kasdienės būsto priežiūros kainų sumažėjimas.

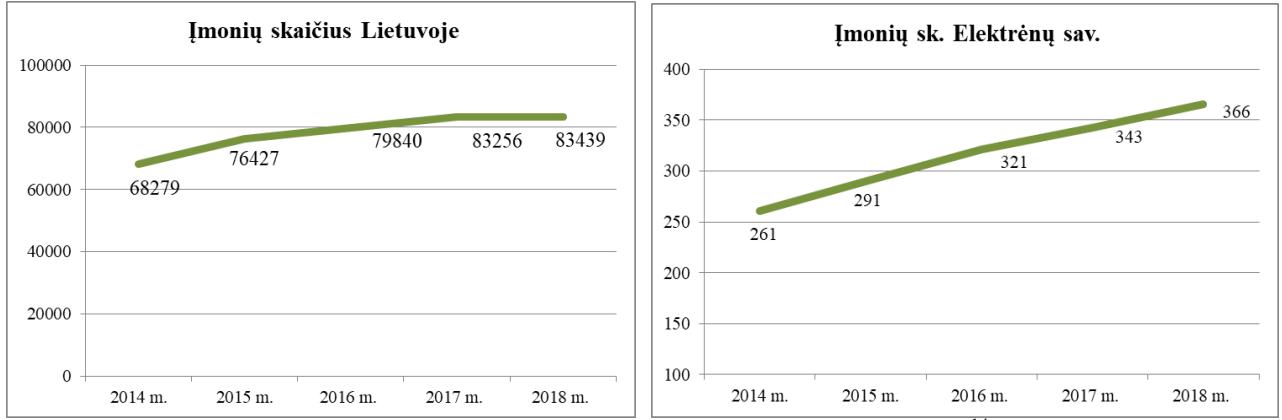
¹⁰ Gyventojų migracija. *Oficialios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-23]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=55097f7e-fe39-470a-a395-b741787e5899#/>.

¹¹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

¹² *Ibid.*

2.1.4. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹³, 2018 metų pradžioje buvo 83 439 veikiančios įmonės, t. y. 0,22 proc. daugiau nei 2017 metų pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63,6 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,4 proc., Kaune – 13,9 proc., Klaipėdoje – 6,6 proc., Šiauliuse – 3,6 proc., Panevėžyje – 3,1 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarosios akcinės bendrovės – 80,83 proc., individualiosios įmonės – 12,79 proc., ir mažosios bendrijos – 4,61 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁴

2014-2018 m. veikiančių įmonių skaičius Elektrėnų sav. išaugo 40,23 proc. Statistikos departamento duomenimis 2018 metų pradžioje Elektrėnų savivaldybėje veikė 366 įmonės, t. y. 6,71 proc. daugiau negu 2017 metų pradžioje. Didžioji įmonių dalis buvo įmonės, kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai, t. y. 57,10 proc. visų įmonių. Įmonių, kurių darbuotojų skaičius didesnis nei 500, buvo tik 1.¹⁵ Rajone veikiančių įmonių metinės pajamos yra įvairios: 78 įmonių metinės pajamos neviršijo 9 999 Eur, 13 – didesnės nei 1 000 000 Eur.¹⁶ Daugiausia Elektrėnų savivaldybėje veikė didmeninės ir mažmeninės prekybos; variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto veiklos rūšies įmonių.

2.1.5. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁷, nedarbo lygis 2013–2017 m. laikotarpiu sumažėjo 4,7 procentiniai punktais – nuo 11,8 proc. 2013 metais iki 7,1 proc. 2017 metais. Mieste 2017 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,4 proc., kaimiškoje teritorijoje gerokai didesnis – 11,0 proc.

Lietuvos darbo birža nurodo, kad registruotų bedarbių skaičius 2018 m. sausio 1 d. sudarė 152 481. (0,5 tūkst. arba 0,3 proc. daugiau nei prieš metus). Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 33 iš 60 šalies savivaldybių, 24 – augo, trijose – nepakito. Teritorinius skirtumus daugiausia nulémė investicijų pasiskirstymas, veikiančių ūkio subjektų skaičius. Ilgalaikių bedarbių dalis tarp visų bedarbių per metus sudarė 25,2 proc. (tokių bedarbių metų pabaigoje buvo registruota 38,5 tūkst.).¹⁸

¹³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

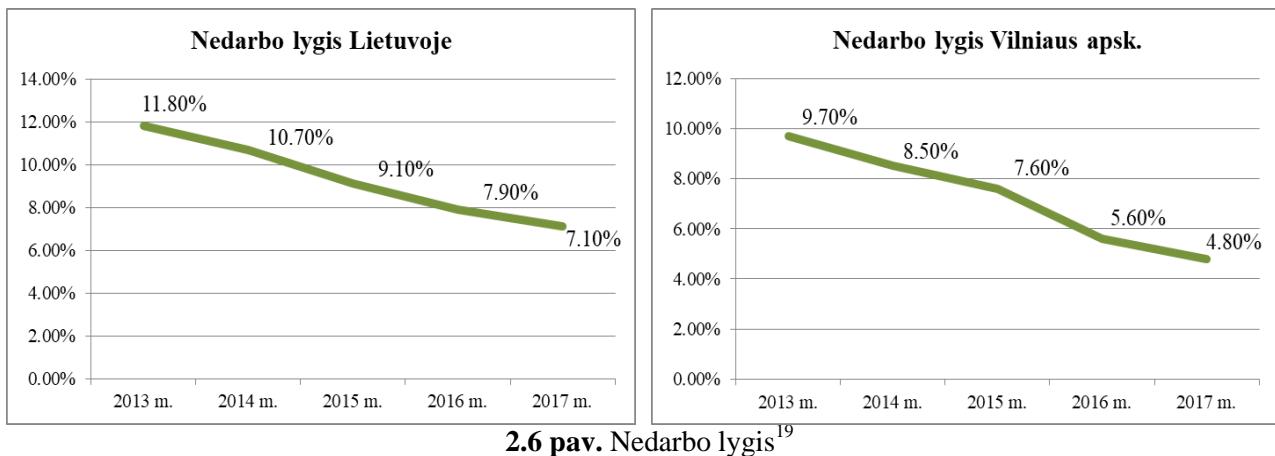
¹⁴ Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-23]. Prieiga per internetą: https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize#.

¹⁵ Darbuotojų skaičius veikiančiose įmonėse metų pradžioje. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-23]. Prieiga per internetą: https://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=8be8cb6c-2395-4859-8873-8596db205a58#.

¹⁶ Veikiančių mažų ir vidutinių įmonių skaičius metų pradžioje. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-23]. Prieiga per internetą: https://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=8be8cb6c-2395-4859-8873-8596db205a58#.

¹⁷ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

¹⁸ Lietuvos darbo birža prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos. Lietuvos darbo rinka skaičiais 2017. Prieiga per internetą: <http://wwwldb.lt>.



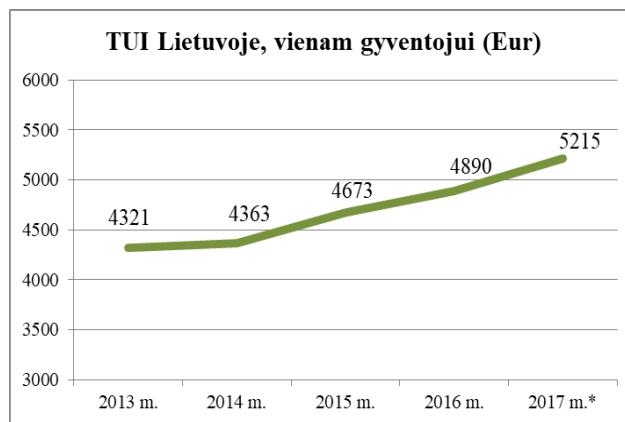
2.6 pav. Nedarbo lygis¹⁹

Vilniaus apskrityje nedarbo lygis yra mažesnis negu visos šalies, 2017 metais sumažėjo iki 4,80 proc. Statistikos departamento duomenimis, 2017 metais Vilniaus apskrityje buvo 429 500 užimtųjų. Elektrėnų savivaldybėje užimtieji 2017 m. sudarė 47,12 proc. nuo visų gyventojų (tai yra 11 200).²⁰

2.1.6. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniiais duomenimis²¹, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2017 m. pabaigoje siekė 14 655,55 mln. Eur, t. y. 5,24 proc. daugiau nei prieš metus (2016 m. pabaigoje TUI sudarė 13 925,59 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2017 m. pabaigoje buvo 5 215 Eur arba 6,65 proc. didesnės nei prieš metus. 2017 metais, pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 524,42 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 1 962,41 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 155,26 mln. Eur), Kipras (investuota 1 021,2 mln. Eur), Estija (investuota 936,36 mln. Eur), Lenkija (investuota 889,08 mln. Eur).

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2016 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (12 282 Eur), Klaipėdos (3 474 Eur), Kauno (2 610 Eur), Telšių (2 642 Eur) apskrityse.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje²²

¹⁹ Nedarbo lygis. *Officialios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-23]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=3a95e7e1-a66b-4e1a-96da-3fee8c5420dd#/>.

²⁰ Užimtieji. *Officialios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-23]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=3a95e7e1-a66b-4e1a-96da-3fee8c5420dd#/>.

²¹ Ibid.

* Išankstiniai 2017 m. duomenys.

²² Lietuvos statistikos departamentas. *Officialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-23]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbės 2017 metų duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2016 metais Elektrėnų savivaldybėje TUI sudarė 4 003 Eur vienam gyventojui, tai yra 0,94 proc. daugiau nei 2015 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 3 660 Eur. Tačiau savivaldybei 2016 metais tekusios TUI vienam gyventojui 30,28 proc. atsiliko nuo šalies vidurkio (5 215 Eur).

Tiesioginės užsienio investicijos 2016 metų pabaigoje Elektrėnų savivaldybėje sudarė 95,15 mln. Eur, tai 8,49 proc. daugiau nei 2015 metais (87,70 mln. Eur).

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

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

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

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

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

Rugsėjo mėnesį Elektrėnų mieste Rungos g. ir Pergalės g. įrengtos dvi daugiafunkcinės aikšteliės (sportinei veiklai bei vaikams iki 14 metų).

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

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

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

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

Projekto įgyvendinimo metu, atliekant pastato, adresu Taikos g. 13, Elektrėnai, rekonstravimo ir kapitalinio remonto darbus, bus laikomasi universalaus dizaino principų, o siekiant teikti kokybiškas socialines paslaugas, numatoma įsigytų paslaugoms teikti būtiną įrangą ir baldus.

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

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

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

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

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

• Igyvendinamas projektas „Buvusios naftos bazės teritorijos Elektrėnų sav. Naujujų Kietaviškių k., sutvarkymas“. Projekto metu Naujujų Kietaviškių k. buvusioje naftos bazės teritorijoje bus iškirsta menkavertė augalija, pašalinti statinių likučiai, iškastas ir išvežtas užterštas gruntas ir rekultivuota teritorija.

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

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

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

• Igyvendinamas projektas „Sporto aikštynas „Energija“, finansuojamas „Lietuvos energijos“ paramos fondo. Projekto tikslas – gerinti sporto infrastruktūrą, rekonstruojant turimas sporto aikštėles prie Šarkinės g. namo Nr. 21. Aikštelių bus pritaikyti vaikų ir jaunimo poreikiams, siekiant pagerinti sportavimo sąlygas. Rekonstruojamos sporto aikštelių plotas – 412 kv. m, tinklinio aikštelių – 128 kv. m.

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

• Igyvendinamas projektas „Gebėjimų stiprinimas ir institucinis bendradarbiavimas tarp viešųjų institucijų atsinaujinančių energijos šaltinių srityje“, finansuojant pagal 2009-2014 m. Norvegijos finansinio mechanizmo programą LT 10. Projektą iigyvendino partneriai: VšĮ Socialinės atsakomybės centras, Elektrėnų savivaldybės administracija, Norvegijos vidaus energetikos agentūra ir Trakų rajono savivaldybės administracija.

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

• Igyvendinamas projektas „Komunalinių atliekų tvarkymo sistemos plėtra Elektrėnų savivaldybės teritorijoje.

Projekto vertė 1,158 tūkst. Eur (ES struktūrinių fondų lėšos – 984 tūkst. Eur, Elektrėnų savivaldybės administracijos lėšos – 174 tūkst. Eur).²³

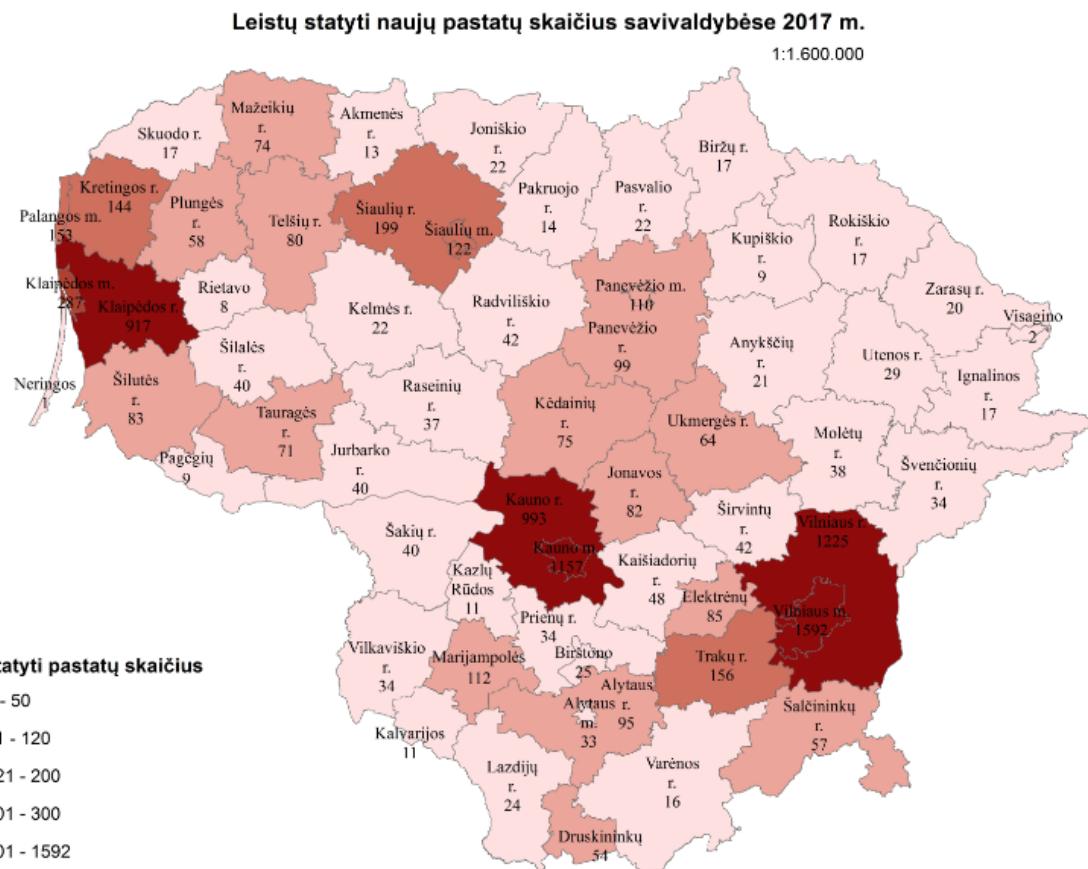
2.1.7. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²⁴, 2017 metais iš viso šalyje išduota 7 412 leidimų 8 953 pastatams statyti: 6 414 leidimų 7 728 gyvenamiesiems ir 998 leidimai 1 225 negyvenamiesiems pastatams statyti (2.8 pav.). 2017 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 10,2 proc. mažiau leidimų nei 2016 metais. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose bus įrengti 16 387 butai, palyginti su 2016 m., leistų statyti butų skaičius sumažėjo 2 proc. Leista statyti 7 478 individualiuosius namus, 249 daugiabučius namus ir 1 bendrabutį. 2017 m. 54,2 proc. leistų statyti butų buvo Vilniaus apskrityje (Vilniaus miesto savivaldybėje – 42,5 proc.) ir 24,6 proc. – Kauno apskrityje (Kauno miesto savivaldybėje – 15,5 proc.).

2017 m. negyvenamiesiems pastatams statyti išduota 9,4 proc. daugiau leidimų ir leista statyti pastatų, kurių bendrasis plotas – 1,6 mln. m², t. y. 5,2 proc. daugiau nei 2016 m. Daugiausia pagal bendrajį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandelių (44,0 proc.) bei įstaigų pastatų (16,3 proc.). 2017 m. 37,6 proc. visų naujai leistų statyti negyvenamųjų pastatų bendrojo ploto buvo Vilniaus apskrityje (Vilniaus miesto savivaldybėje – 28,6 proc.) ir 28,3 proc. – Kauno apskrityje (Kauno miesto savivaldybėje – 12,1 proc.).

²³ Elektrėnų savivaldybės tarybos 2017 m. veiklos ataskaita. *Elektrėnų savivaldybė* [žiūrėta 2018-08-23].

²⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.



2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁵

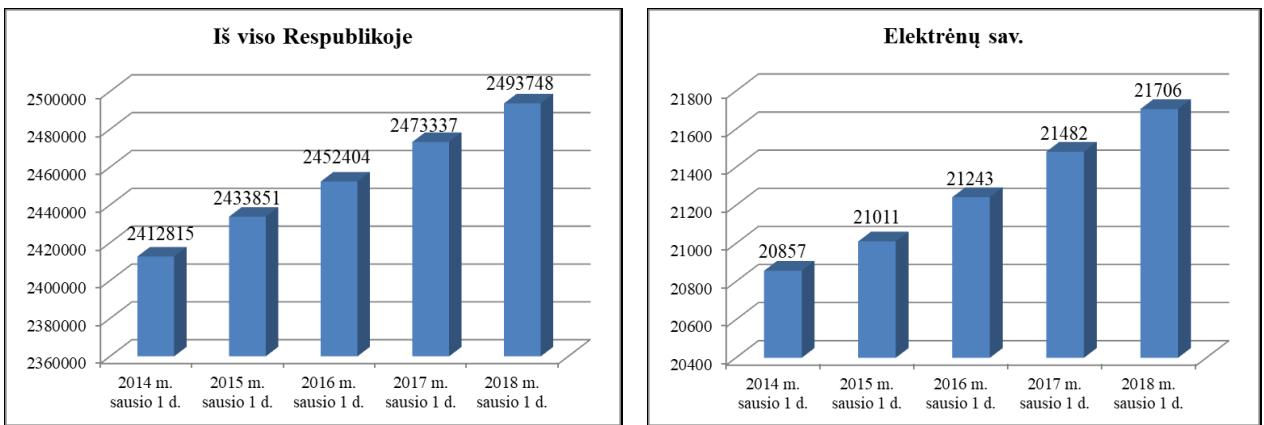
Lietuvos Respublikos statistikos departamento duomenimis Elektrėnų savivaldybėje 2017 m. iš viso leista statyti 85 naujus pastatus, iš jų 50 gyvenamųjų ir 35 negyvenamuosius pastatus. Statybos leidimais leista statyti 52 butus, kurių naudingas plotas sudaro 7,4 tūkst. m². 2017 metais Elektrėnų savivaldybėje pastatyti 38 nauji butai ir 8 nauji negyvenamieji pastatai.²⁶

2.2. Statinių statistiniai duomenys

Registrų centro duomenimis, nuo 2014 m. sausio 1 d. iki 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamomojo turto registre 2018 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 493 748 pastatai, tai yra 20 411 pastatų (0,83 proc.) daugiau nei prieš metus ir 80 933 pastatais (3,35 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 18 553 pastatai (0,76 proc.) fiksuojamas 2016 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 036 pastatai (0,87 proc.) – 2015 metų pradžioje.

²⁵ Lietuvos statistikos departamento duomenys. *Officialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

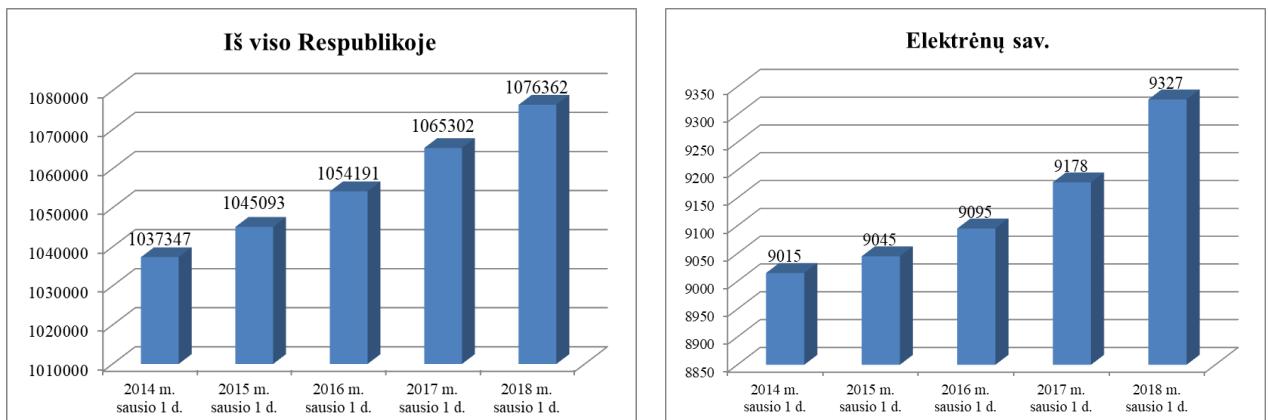
²⁶ Pastatų statybos rodikliai. *Officialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-23]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/>.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių skaičiaus dinamika²⁷

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, 2018 m. sausio 1 d. Elektrėnų savivaldybėje buvo įregistruoti 21 706 pastatai, tai yra 224 pastatais (1,04 proc.) daugiau nei prieš metus ir 849 pastatais (4,07 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 154 pastatai (0,74 proc.) fiksuojamas 2015 metų pradžioje, didžiausias – 239 pastatai (1,13 proc.) – 2017 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, nuo 2014 m. sausio 1 d. iki 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2018 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 076 362 patalpos, tai yra 11 060 patalpų (1,04 proc.) daugiau nei prieš metus ir 39 015 patalpų (3,76 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 7 746 patalpos (0,75 proc.) fiksuojamas 2015 m. sausio 1 d., didžiausias – 11 111 patalpų (1,05 proc.) – 2017 metų pradžioje.

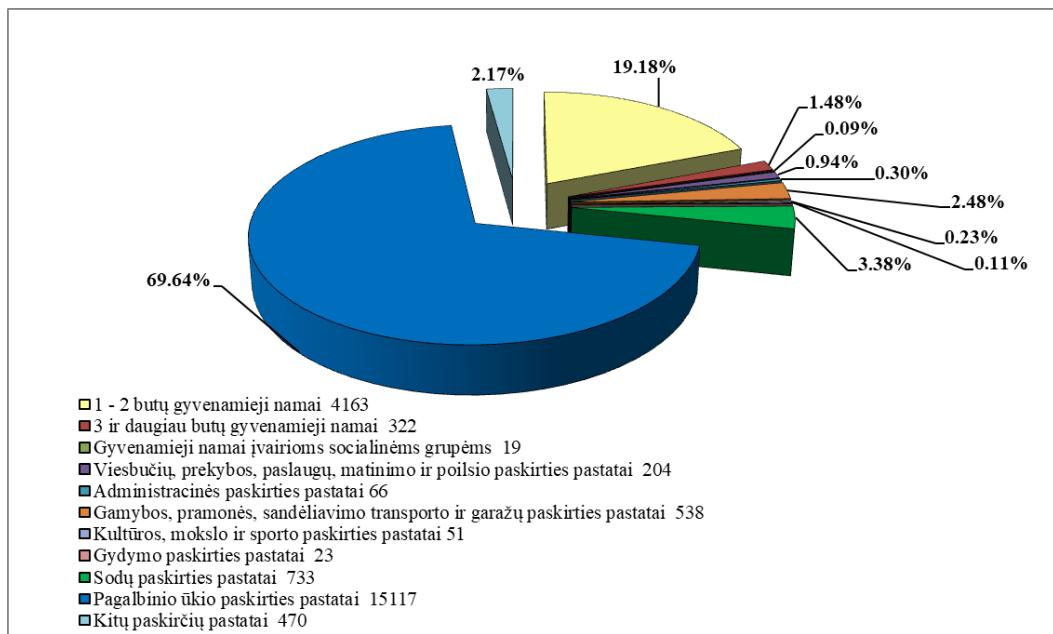


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika²⁸

Elektrėnų savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2018-01-01 įregistruotos 9 327 patalpos, tai 1,62 proc. daugiau nei prieš metus. Ankstesniais laikotarpiais 2015, 2016 ir 2017 metų pradžios duomenimis įregistruotų patalpų skaičius didėjo atitinkamai 0,33 proc., 0,55 proc. ir 0,91 proc. per metus.

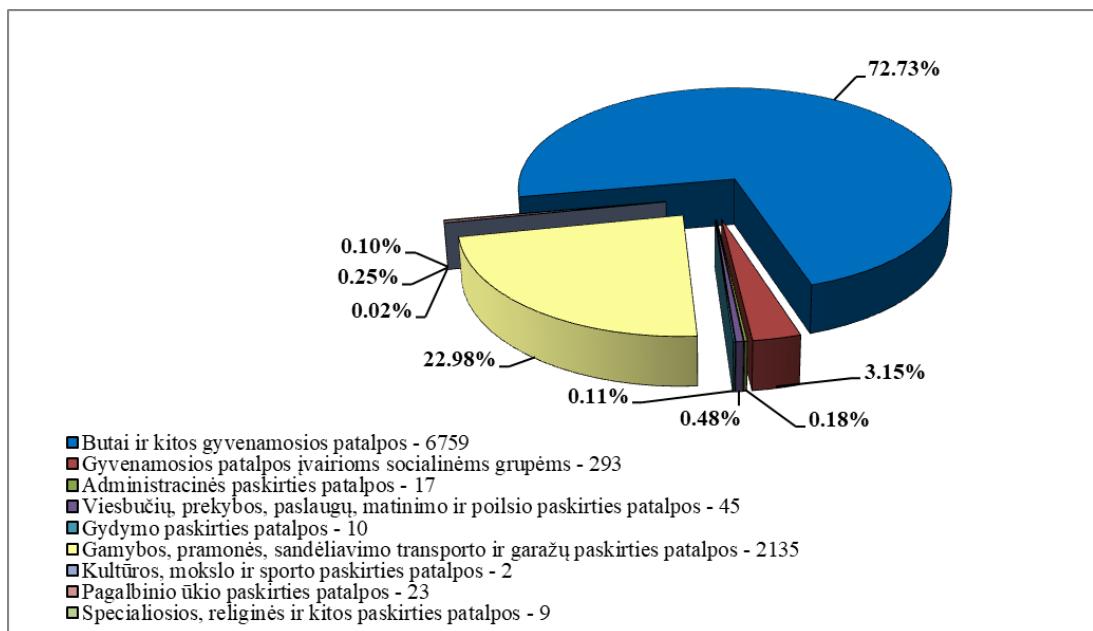
²⁷ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014–2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2014–2018.

²⁸ Ibid.



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Elektrėnų savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d.²⁹

Elektrėnų savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausia įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 15 117 (69,64 proc.), mažiausiai įregistruota gyvenamujų namų įvairioms socialinėms grupėms – 19 (0,09 proc.), 1-2 butų gyvenamujų namų – 4 163 (19,18 proc.), trijų ir daugiau butų gyvenamujų namų – 322 (1,48 proc.), sodų paskirties pastatų – 733 (3,38 proc.), gydymo paskirties pastatų – 23 (0,11 proc.), gamybos, pramonės, sandeliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 538 (2,48 proc.), administracinių paskirties pastatų – 66 (0,30 proc.), viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 204 (0,94 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 51 (0,23 proc.).



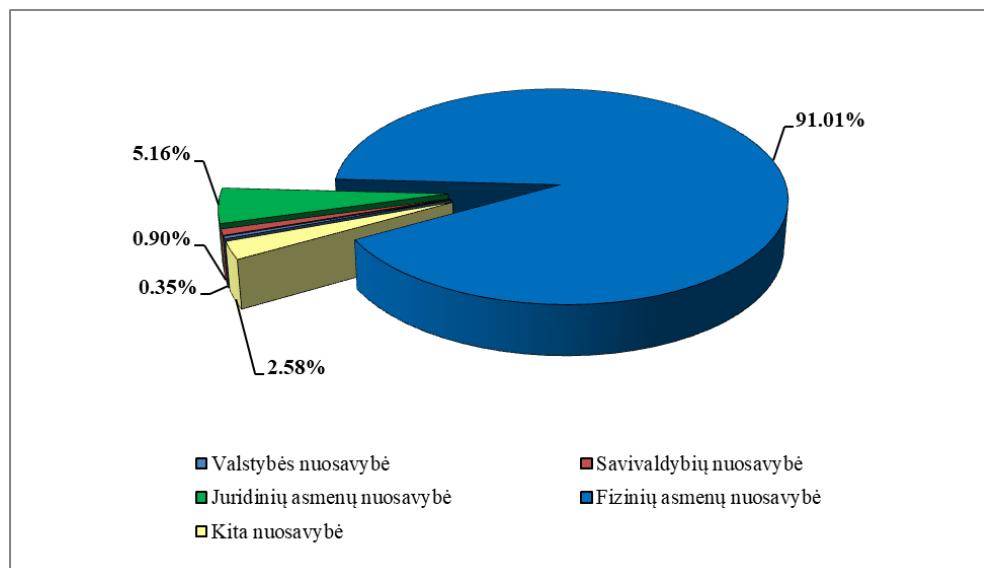
2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Elektrėnų savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d.³⁰

Elektrėnų savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausia įregistruota butų ir gyvenamujų patalpų – 6 759 (72,73 proc.), mažiausiai įregistruota kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpų – tik 2 (0,02 proc.). Gyvenamujų patalpų įvairioms socialinėms grupėms

²⁹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojų turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018.

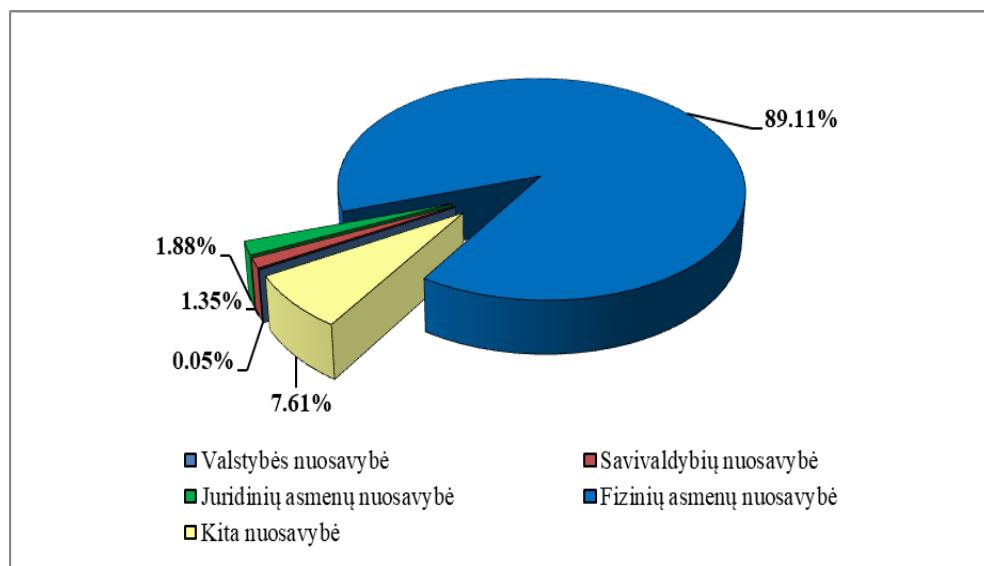
³⁰ Ibid.

– 293 (3,15 proc.), administracinių paskirties patalpų – 17 (0,18 proc.), viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 45 (0,48 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 2 135 (22,98 proc.), gydymo paskirties – 10 (0,11 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpų – 23 (0,25 proc.), specialiosios, religinių ir kitos paskirties patalpų – 9 (0,10 proc.).



2.13 pav. Pastatų Elektrėnų savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises i juos 2018 m. sausio 1 d.³¹

Pastatų pasiskirstymas Elektrėnų savivaldybėje pagal nuosavybės teises i juos 2018 m. sausio 1 d.: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 19 755 arba 91,01 proc. visų įregistruotų (21 706) pastatų; juridinių asmenų nuosavybė sudarė 5,16 proc. (1 120 pastatai), valstybės nuosavybė – 0,35 proc. (77 pastatai), savivaldybių nuosavybė – 0,90 proc. (195 pastatai), kita nuosavybė – 2,58 proc. (559 pastatai) visų įregistruotų pastatų.



2.14 pav. Patalpų Elektrėnų savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises i juos 2017 m. sausio 1 d.³²

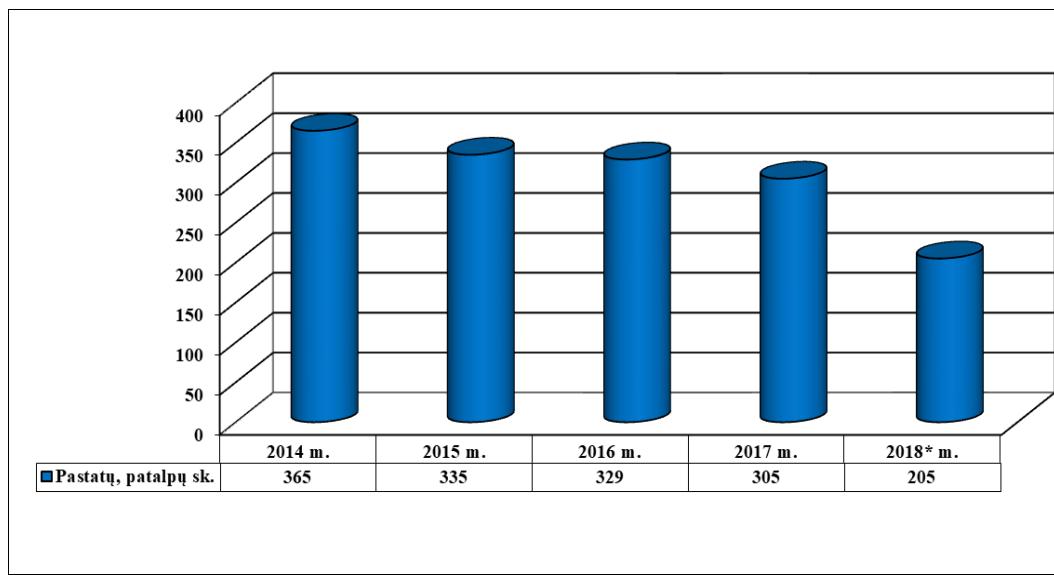
³¹ Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d.

³² Ibid.

* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių, fizinių, juridinių asmenų nuosavybė. Taip pat nekilnojamojo turto objektai, kuriems nuosavybės teisės neįregistruotos.

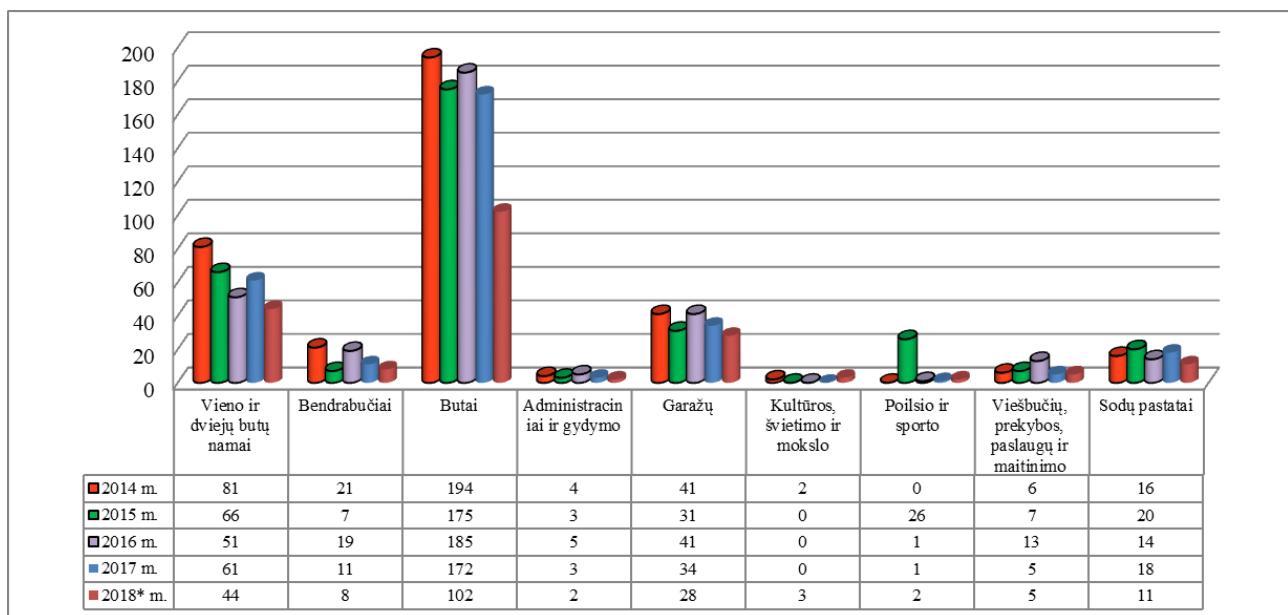
Patalpos Elektrėnų savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į juos pasiskirsto taip: fizinių asmenų nuosavybė – 8 311 patalpų (89,11 proc.), juridinių asmenų nuosavybė – 175 (1,88 proc.), valstybės nuosavybė – 5 (0,05 proc.), savivaldybių nuosavybė – 126 (1,35 proc.), likusią dalį – 710 (7,61 proc.) sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

2.3. Nekilnoamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2014–2018* m. Elektrėnų savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius^{**33}

Elektrėnų savivaldybėje per analizuojamą 2014–2018* metų laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2014 metais, mažiausiai – 2017 m. 2016 metais perleista 2,8 proc. mažiau pastatų ir patalpų nei 2015 metais. 2018 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



2.16 pav. 2014–2018* m. Elektrėnų savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirties grupes³⁴

* Sandoriai įvykę 2018 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnoamojo turto registre.

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

³³ VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018. Nekilnoamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

* Sandoriai įvykę 2018 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnoamojo turto registre.

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

³⁴Ibid.

Elektrėnų 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 gyvenamujų namų parduota 2014 m. – 81, tai sudarė 22,19 proc. visų 2014 metais parduotų pastatų ir patalpų. 2015 m. parduoti 66 namai, 2016 m. – 51, 2017 m. – 61. Butų pirkimo-pardavimo sandorių rinka aktyviausia buvo taip pat 2014 m. – parduoti 194 butai, 2015 m. įvyko 175 sandoriai, 2016 m. – 185, 2017 m. – 172.

Sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų aktyviausia rinka buvo 2015 m. – 20 sandorių, tai sudarė 5,51 proc. visų 2015 m. šioje savivaldybėje įvykusiu nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorių. 2014 m. parduota 16 sodų paskirties pastatų, 2016 m. – 14, 2017 m. – 18.

Garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų aktyviausia rinka buvo 2014 m. ir 2016 m. – po 41 sandorių, 2015 m. įvyko 31 sandoris, 2017 m. – 34.

2016 m., palyginus su ankstesniais metais, suaktyvėjo viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties ir patalpų rinka. 2014 m. įvyko 6, 2015 m. – 7, o 2016 m. 13 pirkimo-pardavimo sandorių, tačiau 2017 m. tik 5.

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

2014 – 2017 m. Elektrėnų savivaldybėje vidutiniškai buvo įregistruota po 334 sandorius kas metus. Kasmet vidutiniškai buvo parduodama po 182 butus, tai sudarė 54,42 proc. visų per metus įvykusiu nekilnojamojo turto sandorių. Vieno-dviejų butų namų vidutiniškai buvo parduodama 65 per metus, tai sudarė 19,42 proc. nekilnojamojo turto sandorių per metus. Sodų pastatų sandorių vidutiniškai registruojama po 17 per metus, tai sudaro 5,10 proc. visų per metus įvykusiu sandorių. Mažiausiai parduodama kultūros, švietimo ir mokslo pastatų ir patalpų – tik po 1 sandorių per metus, o tai sudaro 0,15 proc. visų per metus įvykusiu nekilnojamojo turto sandorių.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d., Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu ir Turto ir verslo vertinimo metodika, vidutinės rinkos vertės nustatomos lyginamuju (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).

Alikeant 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 lyginamuju arba pajamų metodu. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 2 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuju 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 lentelėje. Nebaigtu 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, nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

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

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis	Paskirties grupė masiniam vertinimui	Vertinimo metodas
1.	Gyvenamoji (1 buto past.)	Vieno–dviejų butų namai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (2 butų past.)		
2.	Gyvenamoji (3 ir daugiau butų)	Butai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (butų)		
3.	Gyvenamoji (išv. soc. grupių)	Bendrabučiai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (gyvenamųjų patalpų)		
4.	Viešbučių	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Prekybos		
	Paslaugų		
	Maitinimo		
5.	Administracinié	Administracinié 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 žinomas turto vertintojui. Turto vertintojas turi pasižymeti visas skirtinges vertinamo ir lyginamo objektų savybes (patikslinimus) ir apskaičiuoti vertinamo objekto vertę. Bendra vertinamo objekto rinkos vertę 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 neigiamą).

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas vertinant nekilnojamajį turtą masiniu vertinimu pateiktas 4 skyriuje.

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu apskaičiuojama vertinamo turto naudojimo vertė surandant dabartinę tikėtiną 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 – nekilnoamojo 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 nekilnojamajį turtą masiniu vertinimu aprašymas pateiktas 5 skyriuje.

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

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

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

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamą nekilnoamojo turto objektų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti taikomi vietovės pataisos koeficientai ir verčių zonas, kurias nustato Registrų centras.

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnoamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubatūrą, kvadratūrą ar kitą kiekjį), nurodytą Nekilnoamojo turto kadastre, padauginus iš 1 m³ (1 m² ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnoamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.

2. Nekilnoamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnoamojo turto statybos vertė patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnoamojo turto eksplotavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnoamojo turto vertinimo taisyklių III skyriuje.

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

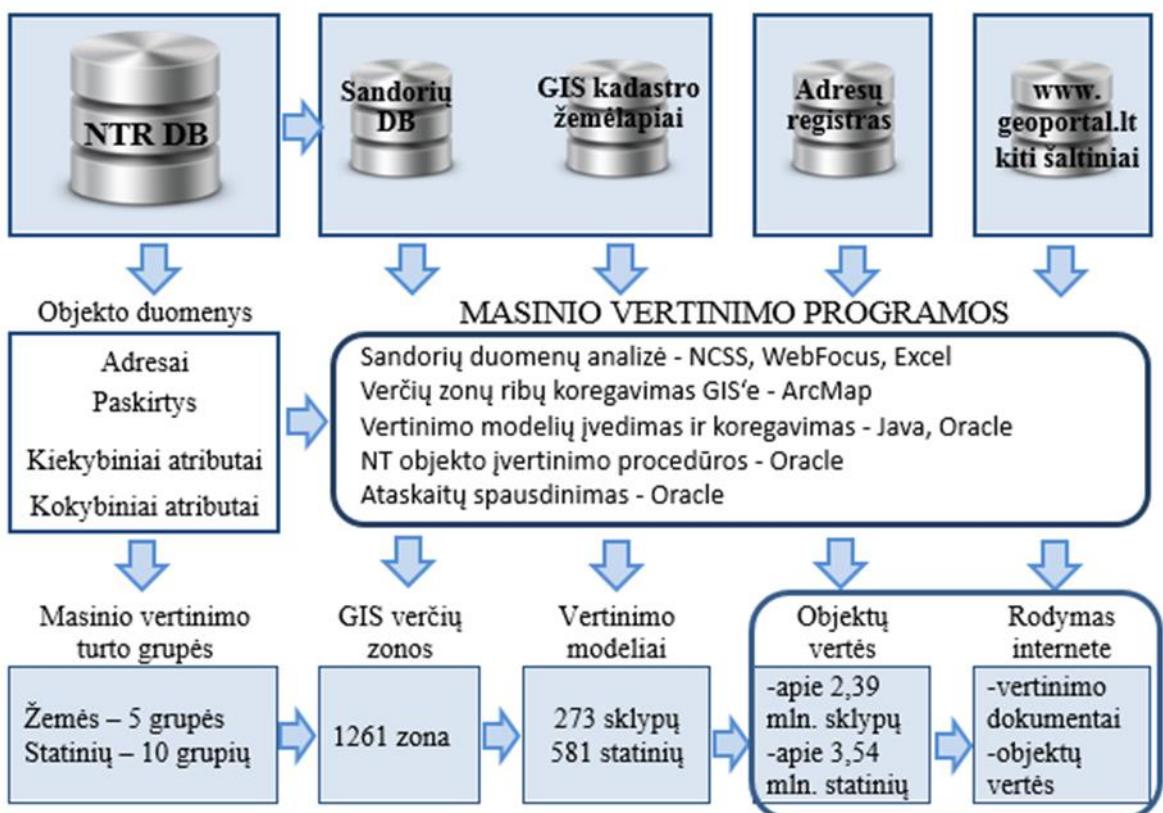
Nekilnojamojo turto vertės nustatytos išlaidų (kaštų) metodu įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudotos Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Adresų registro duomenų bazės, interneto puslapio www.geoportal.lt informacija ir atitinkamos programos, skirtos atlirkti 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 nebuvinamą;
4. vienodą sandorių laiką.

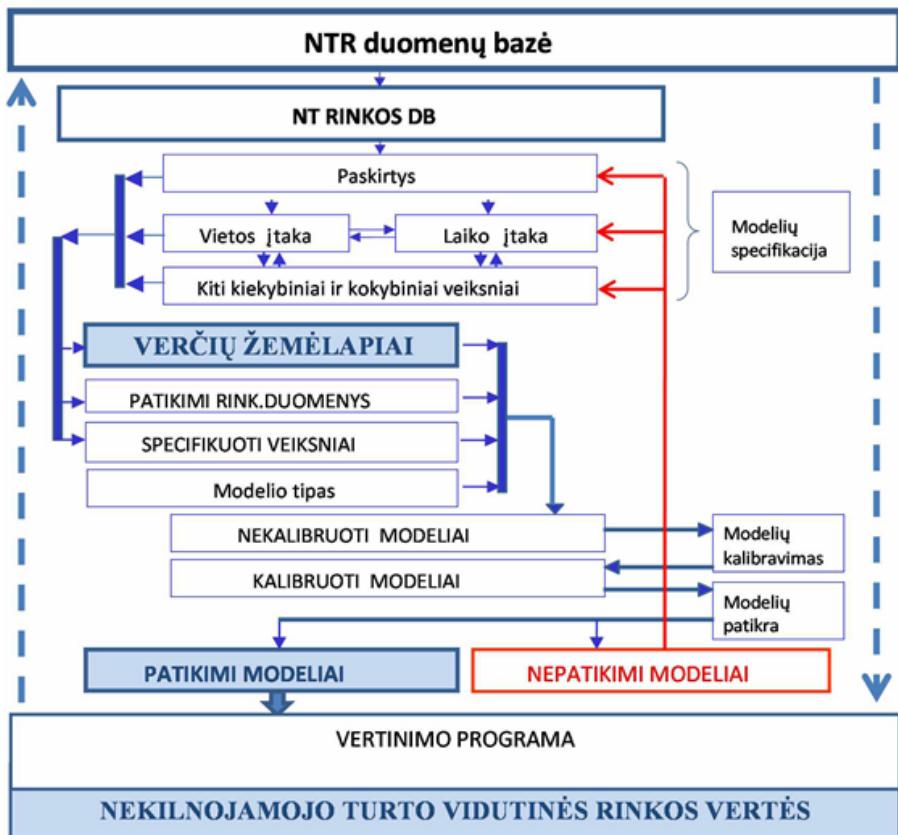
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

Ketvirtuo 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 pateiktos 4.3 poskyryje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti naudojant rinkos kainų tendencijos koeficiente 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 – vietas įtaka, įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietas įtaka rinkos vertei ir dėl veiksniių homogeniškumo vertės zonoje sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos 4.4.1 skirsnyje.

Kitiems kokybiniams ir kiekybiniams veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamujų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai paverčiami į skaitmeninę formą. Jei koreliaciinėje matricoje du nepriklausomi kintamieji įgyja didelę koreliacijos koeficiente reikšmę, tai vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigama nekilnojamojo turto veiksnų specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto rinkos vertę. Lieka nustatyti veiksnų 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:

$$S = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_p X_p,$$

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

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypi nuo vidurkio:

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

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

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

Koreliacinė analizė rodo, kiek yra reikšmingas ryšys tarp dviejų arba daugiau statistiškai vienas su kitu susietų faktorių. Ji gelbsti priimant sprendimą, ar nagrinėjamas faktorius, nustatant vertę, yra reikšmingas, ar iš jų 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 (nebuviama) daro įtaką kitam; kai nepriklausomi – nekoreliuoti.

Koreliacijos koeficientas parodo nagrinėjamų požymių tiesinę priklausomybę. Koreliacijos koeficiente galimos reikšmės $-1 \leq r(S, Z) \leq 1$. Jeigu dviejų kintamųjų koreliacijos koeficientas lygus 0, tai tie kintamieji yra statistiškai nepriklausomi. Koreliacijos koeficiente 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. Normaluji pasiskirstymą aiškiai apibrėžia vidurkis ir standartinis (kvadratinis) nuokrypis.

Regresinė analizė leidžia apibrėžti santykį tarp dviejų vieną 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 atstumą kvadratas nuo funkcijos iki atrinktos duomenų aibės būtų minimalus.

Daugianarė regresijos lygtis – kai lygtimi išreiškiama kelių nepriklausomų veiksnių įtaka. Sudarant regresijos lygtį neesminiu priežasčiu įtaka atmetama, todėl koreliacinis ryšys „virsta“ funkciu. 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. Pavyzdžiu, kintamasis gali stipriai koreliuoti su pardavimo kaina, bet jis prognozavimui netinkamas. Tą netinkamumą ir parodo Stjudento kriterijus. Stjudento kriterijaus reikšmė pasirinktam pasiklovimo laipsniui randama lentelėse (pateikiamos statistiniuose vadovėliuose).

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

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

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

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

čia \hat{S}_i – prognozuota kaina.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

Nekilnoamojo turto masinio vertinimo modelių, taikant lyginamąjį metodą, sudarymui panaudoti Nekilnoamojo 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 nekilnoamojo 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.

Nekilnoamojo 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

Nekilnoamojo turto masiniams vertinimui panaudoti Nekilnoamojo turto sandorių bazės duomenys. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami 4.1 lentelėje.

Elektrėnų savivaldybės teritorijoje 2014–2018* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta butų ir vieno–dviejų butų namų sandorių, atitinkamai 883 ir 322 sandoriai. Mažiausiai sandorių sudaryta kultūros, švietimo ir mokslo (4), pagalbinio ūkio paskirčių objektų (11 ir 24), administracinių ir gydymo paskirties (16) bei poilsio ir sporto (30).

4.1. lentelė. Elektrėnų savivaldybės 2014–2018* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirties grupes masiniams vertinimui

Sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
<i>Administracinių ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
16	41,00	1623,60	325	161	151
<i>Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
68	53,00	679,00	286	45	267
<i>Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
883	4,00	1155,00	411	29	403
<i>Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
181	3,48	350,44	81	61	64
<i>Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
4	9,73	84,87	48	63	49
<i>Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
11	7,79	84,02	27	66	23
<i>Pagalbinio ūkio patalpu paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
24	1,32	361,00	286	16	331
<i>Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
30	32,64	761,37	145	44	113
<i>Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
81	6,89	506,83	169	42	150
<i>Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
322	3,98	1299,37	214	94	145
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
31	0,70	1315,00	214	80	159

* Sandoriai, įvykę 2018 m. sausio–liepos mėnesiais.

Vadovaujantis Nekilnojamomojo turto vertinimo taisyklių 6 punktu, nekilnojamomojo turto rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais ir naudojami nekilnojamomojo turto verčių zonomis ir vertinimo modeliams sudaryti. Statistiskai nepatikimi duomenys turtui vertinti nenaudojami.

4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriamai nuo nustatyto masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamomojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2018 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, prieikus, atlikta korekcija, prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai:

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

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

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

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

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

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

Elektrėnų savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiente analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamomojo turto paskirčių grupėms (vienodviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinių ir gydymo; garažų; kultūros, švietimo ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio); pardavimo kainos 2018-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas

Masiniame nekilnojamojo turto vertinime vienos 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. – homogenišumas, 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 zonas (Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 8 p.).

Elektronę 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 programe suformuojamos verčių zonas. Verčių zonų ribos turi atitinkti 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.

Zonoms sudaryti parduotų objektų 1 m^2 kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamojo turto verčių zonas 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 skiriiasi 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 pobūdzio teritorijos dalis (sodininkų bendrijos sodai, miestelis ir kita).*

3. *Nekilnojamojo turto verčių zonų ribos derinamos su savivaldybių, gyvenamujų vietovių, kadastro vietovių ir kadastro blokų bei žemės sklypų ribomis, miškų masyvų ir valstybinių vandens telkiniių pakraščiais, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalu 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 programe 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 zonas vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių naudojimas sudaro salygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat eliminuojamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir dėl nekilnojamojo turto objekto vietas 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 vietas identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstyty aplinkybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

Susipažinti su patvirtintais savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapiais ir atlkti verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje www.regia.lt/zemelapis/. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąraše pažymint norimą savivaldybę, temų sąraše pažymint laukus – *verčių zonas; sklypai*, adresų paieškos lauke įvedant statinio adresą.

Elektrėnų savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateiktas Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „Zonų žemėlapis“.

4.4.2. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaškinimas

Elektrėnų savivaldybėje sudarytos 25 verčių zonas:

8.1 zona – savivaldybės centras – Elektrėnų miestas (11258 gyv.), plotas – 2127 ha, išsidėstęs aplink Elektrėnų marias, vienas iš naujausių miestų Lietuvoje, išskirtas i atskirą zoną, kurioje aukštas šios savivaldybės nekilnojamojo turto kainas suformavo čia esančios pagrindinės savivaldybės bei valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centralai, bankai, 4 sveikatos priežiūros įstaigos, kultūros objektai, suformuota infrastruktūra, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Elektrėnų miestas išaugo kartu su vienu didžiausių apskrities pramonės objektu – Lietuvos elektrine, iš kurios pavadinimo ir kilęs šio miesto pavadinimas. 2015 m. pavasarį Elektrėnuose atidaryta biokuro katilinė, kurioje įrengti pažangūs aplinkos taršą mažinantys ir itin efektyvūs įrenginiai. Kurui naudojamos Lietuvoje susidarančios miško kirtimo atliekos ar kitoms šalies ūkio šakoms nenaudinga mediena. 40 MW galios biokuro katilinė užtikrina apie 90 proc. Elektrėnų miesto, UAB „Kietaviškių gausa“ šiltnamų ir Elektrėnų komplekso šilumos poreikio. Šiluma joje gaminama ištisus metus. Objektą valdo AB Lietuvos energija. Šiame pramonės objekte anksčiau dirbo dauguma miesto ir savivaldybės gyventojų. Mieste dominuoja 1970–1980 metais statytai daugiabučiai gyvenamieji namai. Pastaruoju metu pastatyti ir keli nauji daugiabučiai daugiaaukščiai gyvenamieji namai. Pastaraisiais metais Elektrėnuose pastatyta ir statoma daug individualių gyvenamujų namų. Visi išvardyti veiksniai turi didel įtaką nekilnojamojo turto kainoms.

8.2 zona – Vievis - miestas abipus Vilniaus-Kauno automagistralės, išsidėstęs Vievio ežero šiauriniame krante, antras po Elektrėnų miesto savo dydžiu bei reikšmingumu savivaldybės miestas, nutolęs 40 km atstumu nuo Vilniaus miesto. Mieste gyvena apie 4521 gyventojas. Dėl savo strateginės padėties – per miestą praeina tarptautinės reikšmės geležinkelis ir automagistralė, įsikūrę pramonės įmonės: UAB „Malsena plius“, UAB „Vievio paukštynas“, VĮ „Automagistralė“, AB „Zelvė“ ir kitos, įkurti Lietuvos geologijos ir Kelių muziejai, pastaruoju metu pastatyti ir statomi dideli verslo bei logistikos centralai. Vievio centre daugiausia yra medinių pastatų; naujesniuose rajonuose – nemažai sovietmečiu statytų daugiabučių ar dviaukščių privačių mūrininių namų. Vievio nekilnojamojo turto kainos konkuruoja su Elektrėnų nekilnojamojo turto kainomis.

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

8.4 zona – Pastrėvio ir Peliūnų kaimai, besiribojantys su Elektrėnų miestu, nutolę nuo Elektrėnų 8 km, minimi nuo to laiko, kai prie Strėvos upės įsikūrė XVII a. iš carinės Rusijos ištremti

rusų sentikiai. Pastrėvys – nedidelė gyvenvietė, kurioje dominuoja individualios valdos su senesnės bei naujesnės statybos namais, joje yra pagrindinė mokykla, medicinos punktas, dvi parduotuvės, biblioteka, paštas. Dėl infrastruktūros, gražių apylinkių, nuolat statomų naujų individualių gyvenamujų namų Pastrėvys ir Peliūnai išskirti į atskirą verčių zoną.

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

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

8.7, 8.10, 8.14, 8.21 ir 8.24 zonas – teritorijos juosiančios Elektrėnų miestą ir Elektrėnų marias. Tai perspektyvios nekilnojamomo turto požiūriu Elektrėnų savivaldybės teritorijos, kuriose, Elektrėnams plečiantis bei dėl jų rekreacinio statuso (ežerai, miškai), tiek žemės sklypai, tiek pastatai paklausūs. 8.21 zonoje esančiose Kareivonyse yra UAB Kietaviškių gausa ir UAB BOEN Lietuva sklypai), yra keletas socialinių, kultūrinių objektų: Abromiškių kaime, gražioje kalvoje tarp miško ir ežero įsikūrusi Abromiškių reabilitacinė ligoninė, garsi visoje Lietuvoje, tarp pušyno ir Elektrėnų ežero – vaikų sanatorija, Abromiškių dvaro rūmai. Elektrėnų savivaldybės bendrajame plane šios teritorijos dalis numatyta verslo plėtrai, urbanizacijai, kita dalis saugomos teritorijos – rekreacija. Dėl Elektrėnų miesto centro artumo, gero susisiekimo, vandens telkinio gyvenamosios ir rekreacinės paskirties NT šiose verčių zonose turi nemažą paklausą. Atsižvelgiant į išvardintus faktorius teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

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

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

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

8.17 ir 8.20 zonas – Elektrėnų savivaldybės dalis pagal bendrajį planą numatyta žemės ūkiui vystyti. Teritorija užstatyta individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais ūkiais, daug žemės ūkio paskirties sklypų. Šioje zonoje pramonės objektų nėra, vykdoma smulki paslaugų ir komercinė

veikla. Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, medienos ruošimas. Šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas dėl neblogo susisiekimo.

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

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

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

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

4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka

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

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

4.6. Rinkos modeliavimas

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

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas rinkos vertei nustatyti toms turto grupėms (paskirtims) ir tose verčių zonose, kuriose analizuojamos turto grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomas. Taikant nekilnojamojo turto rinkos analizę nustatyta priklausomybių tarp vertės ir rinkos veiksnių (turto vertės ir nuomas kainos priklausomybės, turto verčių tarp skirtinį turto grupių priklausomybės, turto verčių nuo atstumo priklausomybės, analogiškų verčių zonų vertės, individualaus vertinimo verčių) panaudojimas nejvertintos 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 r., Švenčionių r., Trakų r., Ukmergės r. ir Vilniaus r. sav. teritorijoje butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, kad nekilnojamojo turto verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje, vidutinis skirtumas tarp butų sandorių 1 kv. m kainos medianos ir bendrabučių sandorių

1 kv. m kainos medianos, yra 30 proc. Taigi sudarant bendrabučių modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiente 0,7.

Koeficiente apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiente apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	Butų sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Bendrabučių sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Koeficientas
8.1	303	428	0,71
8.2	240	350	0,69
48.1.3	149	211	0,71
49.1.2	152	226	0,67
52.2	410	585	0,70
53.1.2	188	268	0,70
53.1.3	173	248	0,70
53.1.4	196	281	0,70
58.1	584	803	0,73
58.24	513	734	0,70
58.52	486	699	0,70
58.69	520	748	0,70
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 turą.

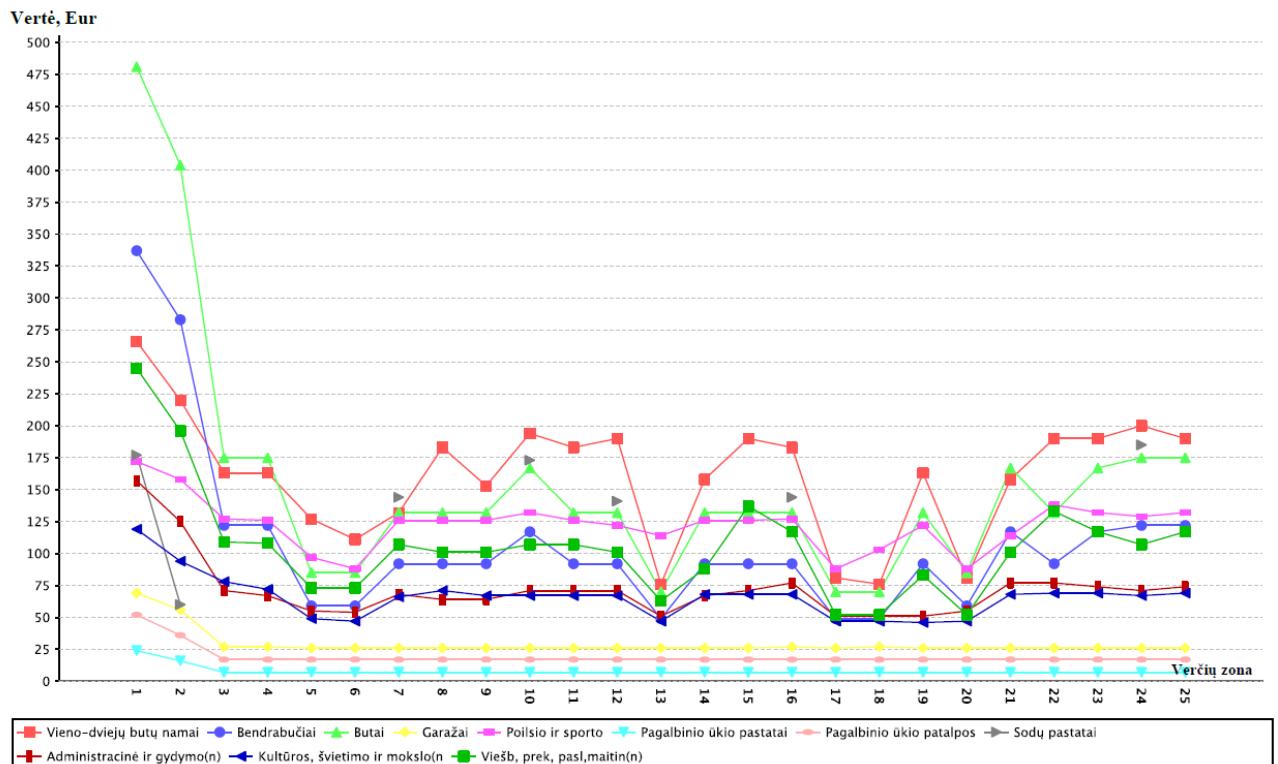
Ekspertinis vertinimas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti lyginamajį arba pajamų metodą.

4.8. Modelių, sudarytų lyginamuju metodu, patikra

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

Elektrėnų sav.

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



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

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonas, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2018 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikirtus kreivėms, būtina patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Elektrėnų savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikti interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „*Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*“.

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas vertinamas lyginamuju ir pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Pagal to paties įstatymo 2 str. 5 d. *komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas – administracinių, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statiniai (patalpos)*.

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

Pajamų metodas taikomas tada, kai tikimasi, kad vertinamo turto naudojimo vertė objektyviausiai parodys turto vertę rinkoje. Naudojimo vertė – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui. Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp grynujų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto, ir to objekto rinkos vertės. Vertinant nekilnojamajį 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;
 - nuomas sandorių kainos, užfiksuotos Registrų centre;
 - nuomas sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudotos kaip pagalbiniai duomenys;
 - individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomas kainas, užimtumą ir kt. panaudoti kaip pagalbiniai duomenys.

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

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

Matematine išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:
$$((BP \times (Užim\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times ŽVK,$$

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

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

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

0,25 – 25 proc. mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomas 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
Mokestinių vertė	MokV
Grynosios veiklos pajamos, gaunamos iš nekilnojamojo turto	GP
Bendrosios pajamos	BP

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, sudarymas

5.2.1. Elektrėnų savivaldybės nuomas duomenų statistiniai rodikliai

5.2. lentelė. Elektrėnų sav. pradinių nuomas sandorių duomenų statistiniai rodikliai

Nuomas sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
<i>Administracines ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
5	1,59	1,95	0,67	0,62	2,18
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
24	3,70	2,51	3,11	0,02	9,88

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

5.3 lentelė. Vilniaus aps. pradinių nuomas duomenų statistiniai rodikliai

Nuomas sandorių ir nuomas kainų skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
<i>Administracines ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
3973	13,77	7,71	88,11	0,01	3644,00
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
2230	17,30	8,91	120,54	0,01	4444,00

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

5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomas kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio – 1 m²/mēn. – nuomas kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomas kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko – analizė neatsiejama nuo nustatyto masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamomo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomas kainoms nustatymo būdai pateikt i ataskaitos 4.3 pokyryje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomas kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomas kainų tendencijos koeficiente analizę. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliu sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomas vertės pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

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

5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, specifikacija

Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomas vertę, specifikacija – nuomas kainas leminčių veiksnių ir nekilnojamomo turto charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas. Specifikacija atliekama taikant statistinius skaičiavimus, grafinę analizę, koreliacines matricas, kitus matematinės analizės būdus.

Vadovaujantis Nekilnojamamo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, specifikacijos metu nekilnojamomo turto naudojimo paskirtys yra sugrupuotos į tas pačias verčių grupes, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Vietos veiksnyje įvertinamas sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu nustatoma vietos įtaka vidutinei nuomas vertei ir dėl vertės zonoje esančių veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamamo turto verčių zonų sudarymo taisyklės ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonas kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Elektrėnų savivaldybė turi 25 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 nuomas kainas, verčių zonas buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Elektrėnų savivaldybėje 2018 m. rugpjūčio 1 d. nuomas verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomas kainų tendencijos koeficiente analizę, taip pat nekilnojamomo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinių 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 užbaigiamā nekilnojamamo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksnių ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamamo turto vidutinę nuomas vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšiai nustatomi pasirenkant modelio tipą.

Nekilnojamamo turto vidutinei nuomas vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

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

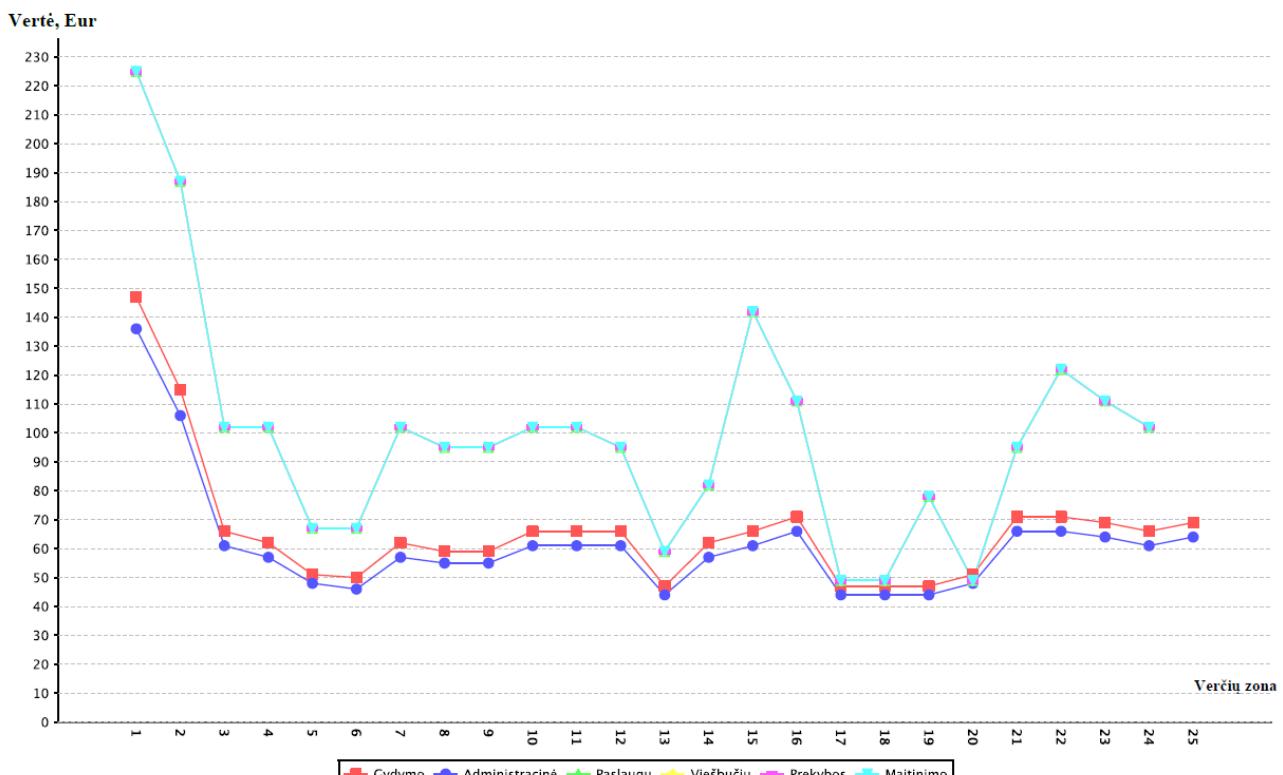
kur S – apskaičiuojama vertė, X_1, X_2, \dots, X_p – nepriklausomi kintamieji, b_0 – konstanta, b_1, b_2, \dots, b_p – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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

5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas pagalbinio modelio patikumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiente, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiente, variacijos koeficiente reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 3.4 poskyryje. Grafinė pagalbinių modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1. pav.

Elektrėnų sav.



5.1 pav. Elektrėnų savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomos verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonas, y ašyje – vidutinės nuomos vertės (EUR/m²/mén.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2018 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (EUR/m²/mén.) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatyti vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atliliki rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Elektrėnų savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai vertinimo modeliai pateikti interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „*Vertinimo modeliai pajamų metodu*“.

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrujų nuomos pajamų ir išlaidų.

Grynosios metinės pajamos = bendrosios metinės pajamos – iššu 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 bendras metines pajamas, nustatyta vidutinė nuomas vertė dauginama iš bendro ploto, o pagalbiniam plotui tenkanti nuomas vertė mažinama 25 proc.

Bendrosios metinės pajamos = (vidutinė nuomas 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 bendrujų metinių pajamų. Elektrėnų savivaldybėje nustatytas pastatų neužimtumas pateikiamas 5.4 lentelėje.

5.4 lentelė. Vertinamo turto neužimtumas

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

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

5.5 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

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

1. Nekilnojamojo turto mokesčis. Elektrėnų sav. 2017 m. gegužės 24 d. sprendimu Nr. V.TS-82 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifų 2018 metams nustatymo“ nekilnojamojo turto mokesčis yra nustatytas 1 proc. nuo nekilnojamojo turto mokesčinės vertės.

Tokiu būdu:

*Nekilnojamojo turto mokesčis = galiojanti objekto mokesčinė vertė * 0,01.*

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

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,1 proc. nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 proc. draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų 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 bendrujų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

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

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

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynujų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojos 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 nekilnojamajį turą riziką. Pagal užsienio šalių nekilnojamojos turto praktiką, ji priklauso nuo tokių faktorių:

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

Bet iš esmės, kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

Sprendžiant, kokią kapitalizavimo normą pasirinkti kapitalizuojant grynasias pajamas, sprendžiama pagal vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojos turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę čia turi pasiūlos ir paklausos santykis. I skirtinges kapitalizavimo normų dydžius atsižvelgiama pagal pastatų rūšį. Taip pat kaimo vietovėje esančio pastato kapitalizavimo norma didesnė nei miesto, nes čia nuomas mokesčio dydis remiasi realiaja 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 nekilnojamojos turto kapitalizavimo normos turi būti didinamos.

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

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

Paskolos padengimo koeficiente 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 nekilnojamojos turto pajamų srautų ir kitų pajamų srautų. Taigi šis metodas grindžiamas pelningumo ir galimų alternatyvių investicijų supriėšinimu. 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. Ši metodą matematiškai galima išreikšti taip:

$$r = Y_b + \sum D Y_i,$$

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

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

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

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

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

Elektrėnų savivaldybėje kapitalizacijos normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizacijos normos nustatymui atlikta komercinio naudojimo objektų nagrinėjamoje teritorijoje pardavimo ir nuomas kainų analizė. Dėl rinkos duomenų trūkumo, analizei panaudotos ne tik Elektrėnų sav. esančių objektų pardavimo ir nuomas kainos, bet ir kitų, rinkos požiūriu panašių Vilniaus apskrities savivaldybių pardavimo ir nuomas kainos.

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

Elektrėnų savivaldybėje administracinės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamajam turtui išvesta kapitalizavimo norma 10,00 (5.6 lentelė).

5.6 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Isigytas plotas, kv.m	Sandorio suma, Eur	Gynnosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2015-05	Elektrėnų sav.	Vievis	Kranto g.	Paslaugų	157,40	25000	3177	12,69
2017-06	Švenčionių r. sav.	Švenčionys	Bažnyčios g.	Paslaugų	316,84	23500	2896	12,35
2015-04	Vilniaus r. sav.	Avižieniai	Sudervės g.	Prekybos	295,28	92678	11403	12,30
2016-10	Trakų r. sav.	Lentvaris	Kęstučio g.	Paslaugų	801,34	141000	17118	12,14
2015-12	Trakų r. sav.	Lentvaris	Klevų al.	Paslaugų	43,50	12000	1413	11,77
2015-07	Švenčionių r. sav.	Švenčionys	A. Rymo g.	Prekybos	15,76	1320	155	11,71
2017-11	Trakų r. sav.	Paluknys	Oreivių g.	Maitinimo	294,55	52348	6098	11,63
2014-12	Vilniaus r. sav.	Raudondvaris	Aleksandro Parčevskio g.	Administracinė	677,86	37651	4367	11,58
2014-04	Elektrėnų sav.	Jagėlonys	Vytauto g.	Paslaugų	141,32	12164	1264	11,43
2017-06	Vilniaus r. sav.	Rukainiai	Vilniaus g.	Paslaugų	151,12	18679	2113	11,28
2017-05	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Gedimino g.	Prekybos	223,75	35000	3893	11,16
2015-03	Švenčionių r. sav.	Švenčionėliai	Priestocčio g.	Prekybos	42,54	5162	573	11,14
2015-03	Švenčionių r. sav.	Švenčionėliai	Priestocčio g.	Prekybos	56,35	6838	760	11,14
2014-02	Vilniaus r. sav.	Nemenčinė	T. Kosciuškos g.	Paslaugų	43,43	13033	1441	11,06
2017-04	Švenčionių r. sav.	Bačkininkai	Ežero g.	Administracinė	111,41	4500	491	11,02
2015-06	Vilniaus r. sav.	Rudamina	Gamyklos g.	Prekybos	760,41	199000	20005	10,93
2018-03	Švenčionių r. sav.	Prienai	Sodų g.	Maitinimo	210,51	15500	1641	10,93
2015-08	Trakų r. sav.	Trakai	Aukštadvario g.	Paslaugų	158,53	61000	5486	10,44
2015-08	Trakų r. sav.	Trakai	Aukštadvario g.	Paslaugų	22,26	61000	879	10,41
2014-04	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Viešbučių	79,54	33306	3444	10,34
2016-12	Vilniaus r. sav.	Nemenčinė	Piliakalnio g.	Administracinė	214,34	58000	4187	10,05
2015-10	Trakų r. sav.	Trakai	Mindaugo g.	Administracinė	66,24	32400	3250	10,03
2014-08	Elektrėnų sav.	Vievis	Semeliškių g.	Prekybos	431,06	86886	8042	9,96
2015-09	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Viešbučių	88,23	38519	3817	9,90
2014-07	Vilniaus r. sav.	Nemenčinė	Bažnyčios g.	Administracinė	89,94	21722	2137	9,84
2017-12	Širvintų r. sav.	Širvintos	Upelio g.	Prekybos	96,35	28000	2667	9,56
2016-06	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Viešbučių	59,44	27653	2622	9,49
2017-01	Vilniaus r. sav.	Paberžė	Vilniaus g.	Prekybos	562,45	86866	8012	9,25
2018-05	Elektrėnų sav.	Giliūčiai	Liepų g.	Prekybos	142,96	28000	1811	9,02
2017-01	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Viešbučių	59,44	30000	2622	8,73
2014-11	Trakų r. sav.	Lentvaris	Bažnyčios g.	Prekybos	319,79	144810	10963	8,61
2014-09	Vilniaus r. sav.	Lavoriškės	Vilniaus g.	Administracinė	102,76	9557	754	8,59
2016-05	Švenčionių r. sav.	Milkuškos	Didžioji g.	Gydymo	45,07	1600	138	8,51

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas, kv.m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2017-08	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Prekybos	35,06	18000	1491	8,29
2014-09	Širvintų r. sav.	Širvintos	P. Cvirkos g.	Gydymo	573,87	123668	9427	8,00
2016-11	Ukmergės r. sav.	Ukmerge	Gedimino g.	Prekybos	56,77	20000	1531	7,75
2014-03	Elektrėnų sav.	Elektrėnai	Taikos g.	Prekybos	37,43	13612	1035	7,60
2017-09	Ukmergės r. sav.	Ukmerge	Kauno g.	Paslaugų	55,79	20000	1253	7,35
2017-09	Ukmergės r. sav.	Ukmerge	Kauno g.	Paslaugų	9,64	20000	216	7,34
2016-12	Šalčininkų r. sav.	Jašiūnai	Lydos g.	Maitinimo	148,84	32000	2316	7,31
2015-09	Elektrėnų sav.	Pastrėvys		Administracini	42,53	6500	474	7,28
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 galimybų 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 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.

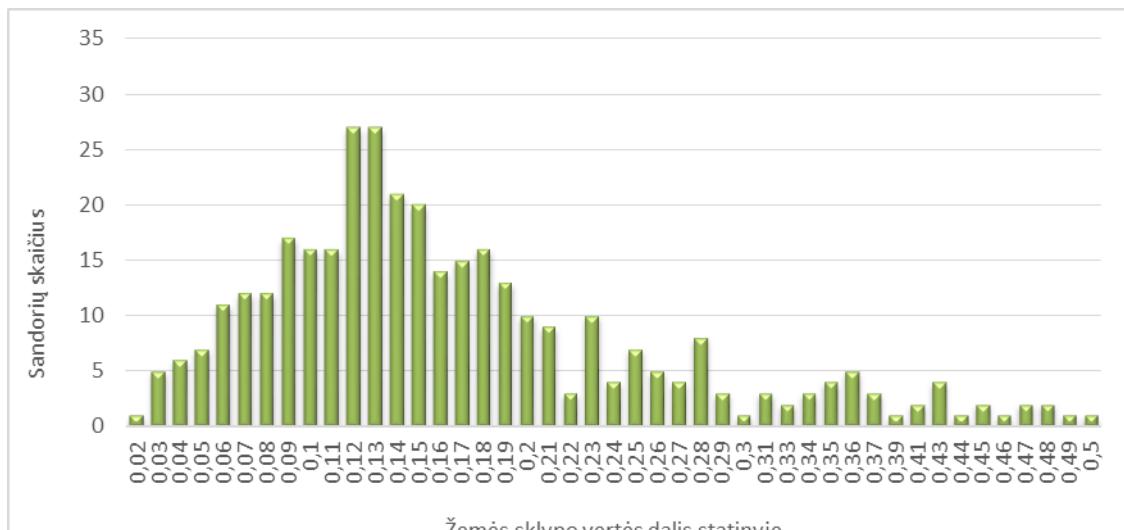
Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama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

5.7. lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

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

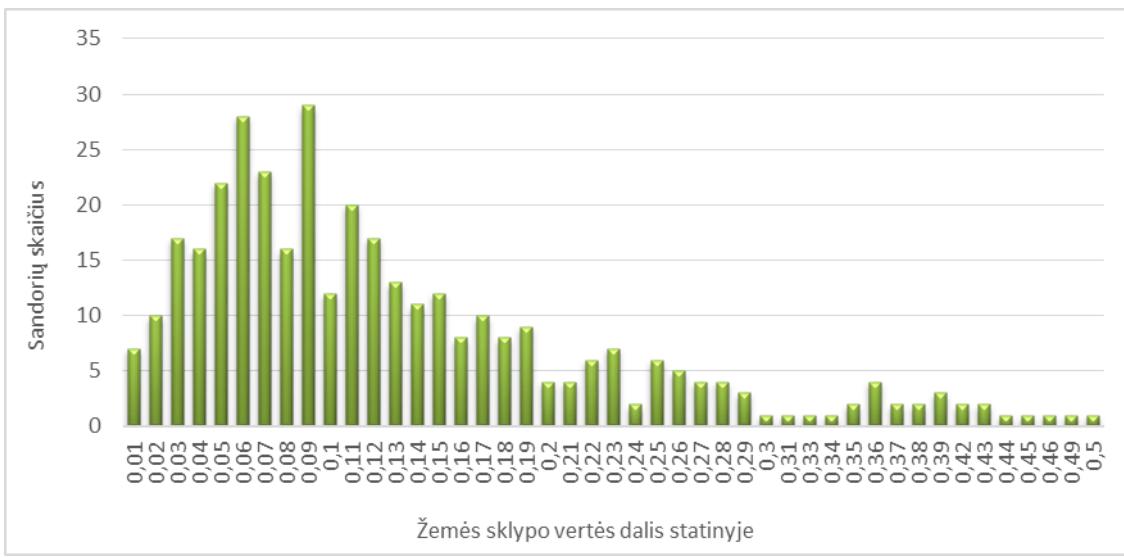
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2013–2018* m. Nekilnojamojo turto sandorių bazės duomenys. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.

* 2018 – sandoriai, įvykę 20187 m. sausio–birželio mėnesiais.



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

Išnagrinėjus vertinamą paskirčių miestuose-savivaldybėse 357 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 15 proc.



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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 359 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

Turto vertinimo praktika rodo, jei turtas naudojamas laikantis maksimalaus ir geriausio naudojimo principo, turto (verslo) vadyba yra efektyvi, o verslas neturi skolų ar kitų išpareigojimų, tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Elektrėnų savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų vidutinių rinkos verčių, apskaičiuotų lyginamuoju ir pajamų metodais, svertinių vidurkių pagal verčių zonas ir paskirčių grupes palyginimas, pateikiami 6.1 lentelėje. Nedidelis atotrūkis tarp vidutinių rinkos verčių, nustatytių 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 zonas Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv.m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv.m)	Verčių procentinis skirtumas (%)
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</i>				
8.1	50	154,31	141,37	9,15
8.2	30	136,15	118,42	14,97
8.3	3	75,48	65,23	15,72
8.4	1	109,66	101,08	8,50
8.5	3	72,32	63,22	14,40
8.7	3	82,72	72,45	14,18
8.8	1	52,56	48,82	7,65
8.9	6	67,90	58,53	16,00
8.12	2	85,85	76,89	11,66
8.13	1	57,55	49,90	15,33
8.14	2	69,74	63,93	9,09
8.16	9	71,33	63,19	12,87
8.20	1	72,99	63,55	14,85
8.21	2	124,52	107,93	15,37
8.22	2	77,02	71,95	7,05
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>				
8.1	72	245,36	222,93	10,06
8.2	35	210,33	199,73	5,31
8.3	2	167,00	156,03	7,03
8.4	3	119,91	113,51	5,64
8.5	6	74,15	68,91	7,60
8.6	1	94,25	87,14	8,16
8.8	3	161,69	150,21	7,64
8.9	2	100,88	95,74	5,36
8.10	1	110,73	105,49	4,96
8.11	2	100,76	96,25	4,68
8.12	4	103,89	98,21	5,78
8.13	1	55,62	51,97	7,03
8.14	2	89,19	83,25	7,13
8.15	1	173,52	179,81	-3,50
8.16	11	98,05	93,69	4,66
8.18	1	63,97	60,04	6,54
8.19	6	66,22	61,90	6,98
8.21	2	88,25	79,81	10,58
8.22	1	80,78	75,22	7,40

Vadovaudamas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Elektrėnų savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2018 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinių ir gydymo paskirties objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

Išlaikant masinio vertinimo pagrindinius principus, vidutinė rinkos vertė pajamų metodu buvo nustatyta ne kiekvieno konkretaus objekto, bet panašių objektų grupės pagal apibendrintus panašias savybes turinčių objektų grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Šiuo metu galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomas sandorių registravimo Nekilnojamomojo turto registre, todėl Nekilnojamomojo turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykusių nuomas sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamomojo turto nuomas rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių, Elektrėnų savivaldybėje nepakako Nekilnojamomojo turto registro duomenų bazėje užfiksotų nuomas sandorių duomenų pajamų metodui taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomas pasiūlos kainas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamomojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomas kainas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomas kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomas rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi taikant ekspertinį vertinimą arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausiu pajamų metodo elementų – nekilnojamomojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu.

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

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

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

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

1.3. verčių zonas, 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
StRek	Statybos-rekonstr. metų intervalai
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštas

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 lyginamuju metodu, apskaičiavimas

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

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

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

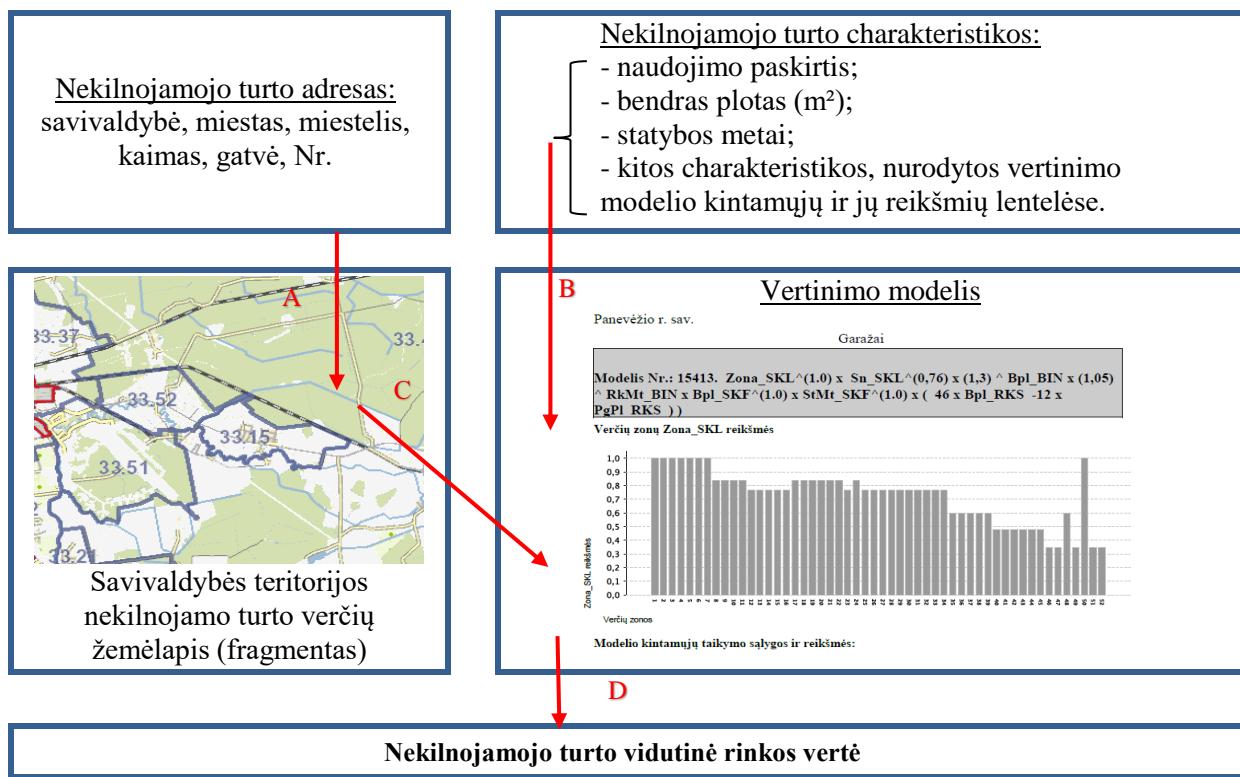
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamajį metodą, pateikti interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „*Vertinimo modeliai lyginamuju metodu*“.

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

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

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

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



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

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

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

VĮ Registrų centras

2019 m. masinis vertinimas

Elektrėnų sav.

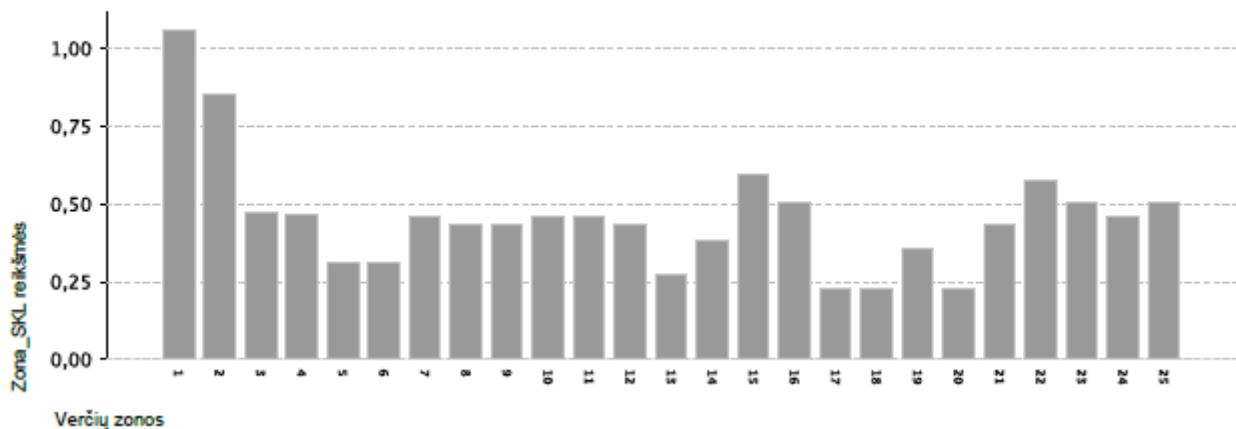
Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 16713. Zona_SKL^(0,995) 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 (359 x Bpl_RKS -90 x PgPl_RKS)

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

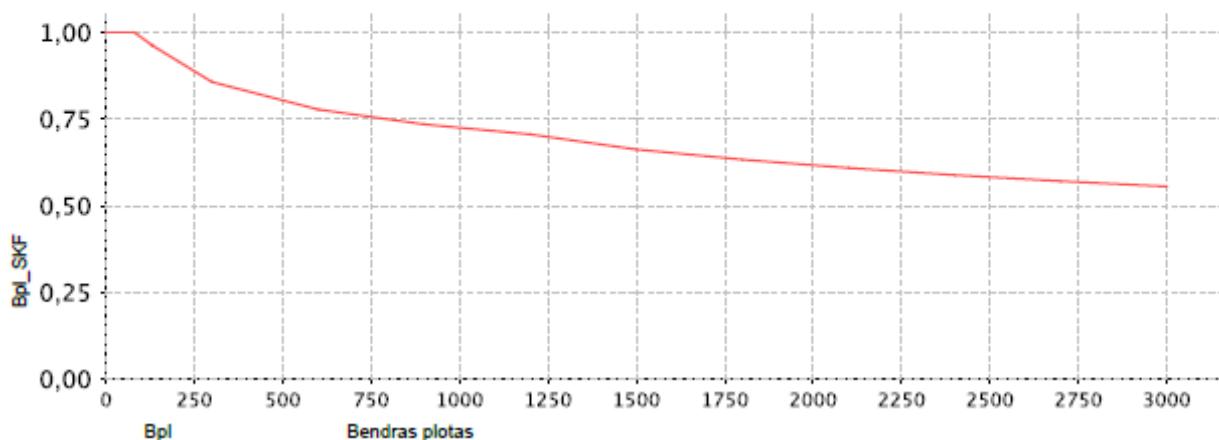
Rungos g., Elektrėnų m., Elektrėnų sav. yra 8.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapį. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamujų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuju metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

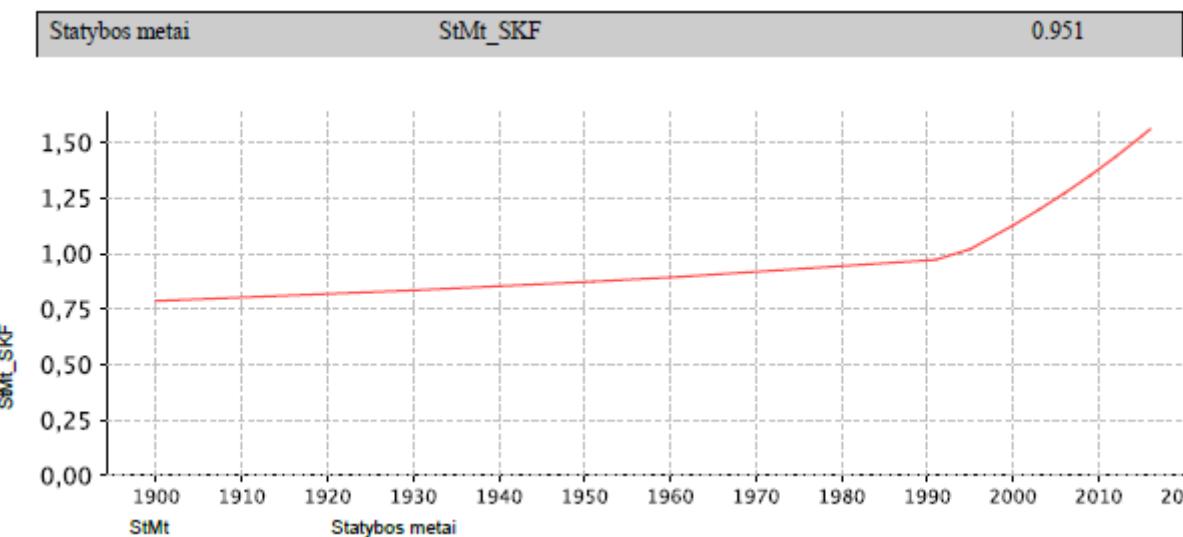
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL			Laipsnis: 0.989	
Maitinimo	0.88	Paslauku	0.78	Prekybos	1.0	
Viešbučių	0.96					
Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL			Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.1	
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	Asbest cementinis su karkasu	0.27	Blokai	0.95	
Gelžbetonio plokštės	0.69	Medis su karkasu	0.45	Metalas su karkasu	0.96	
Molis	0.32	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.58	
Plytos	1.0	Rąstai	0.54	Stiklas su karkasu	0.96	
Aukštasis		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	
Krosmiinis šildymas	1.0	Nėra	1.0	Vietinis centrinis šildymas	0.0	
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0	
Objekto tipas		Laipsnis: ObjTi_BIN			Pagrindas: 1.05	
Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0	
Bendras plotas		Bpl_SKF			0.98	





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

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

$$S = (1,062^{0,995}) * (1^{0,989}) * (1^{0,527}) * (1,05^{1}) * (0,95^{0}) * (0,95^{0}) * (1,05^{0}) * (0,93^{0,98}) * (0,95^{0,951}) * ((359 * 172,42) - (90 * 30)).$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 1,062 * 1,0 * 1,0 * 1,05 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 0,931 * 0,952 * (61899 - 2700) = 58\ 508 \text{ Eur, suapvalinus} - 58\ 500 \text{ Eur.}$$

Išvada. Prekybos paskirties patalpų, esančių Rungos g., Elektrėnų m., Elektrėnų sav. pastatyti 1984 m., 172,42 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė yra 58 500 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.

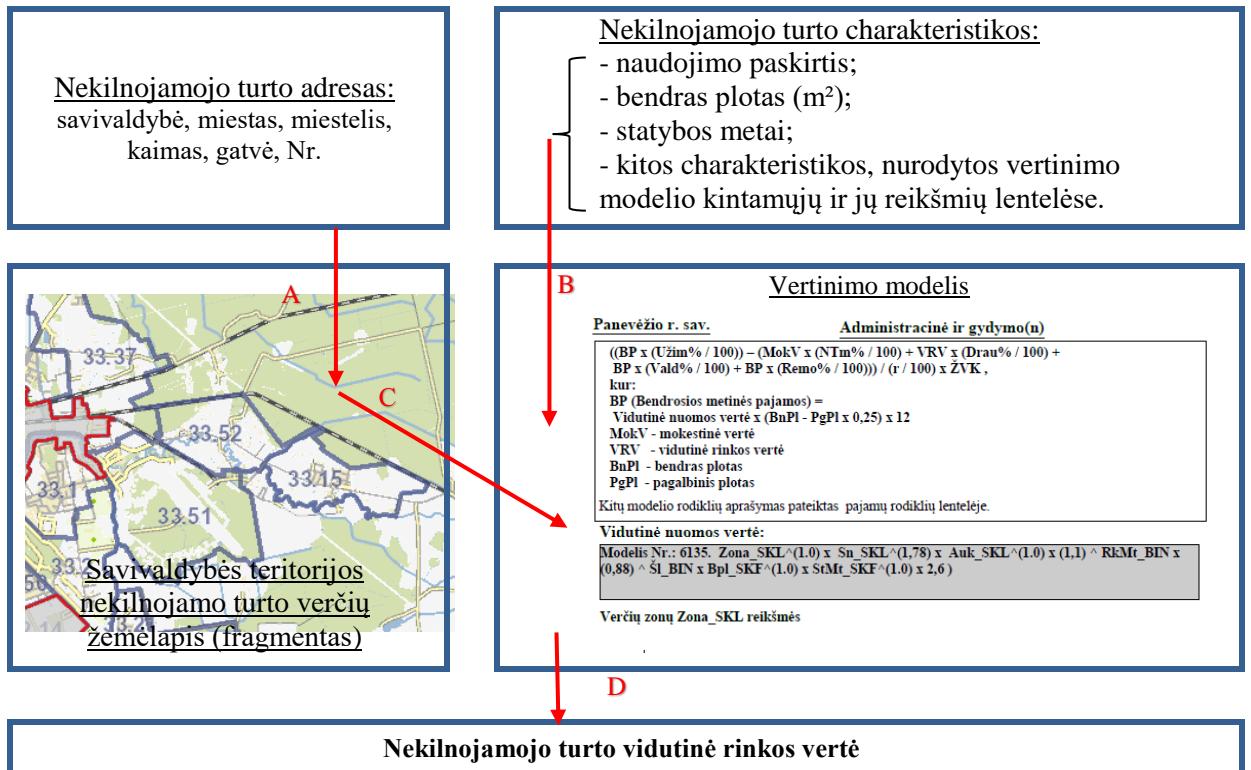
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikti interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „Vertinimo modeliai pajamų metodu“.

3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonas 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 zonas numerį ir kitas charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.4 pav. B ir C rodyklės).

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

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



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

Adresas	- Skirmantiškių k., Elektrėnų sav.
Verčių zona	- 8.15
Naudojimo paskirtis	- administracinė
Sienų medžiaga	- plytos
Šildymas	- centrinis
Nuotekų šalinimas	- komunalinis
Statybos pabaigos metai	- 1967
Objekto tipas	- negyvenamas pastatas
Objekto bendras plotas m^2	- 1095,16
Objekto pagalbinis plotas m^2	- 303,93

Administraciniės ir gydymo paskirčių grupės vidutinė nuomas vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

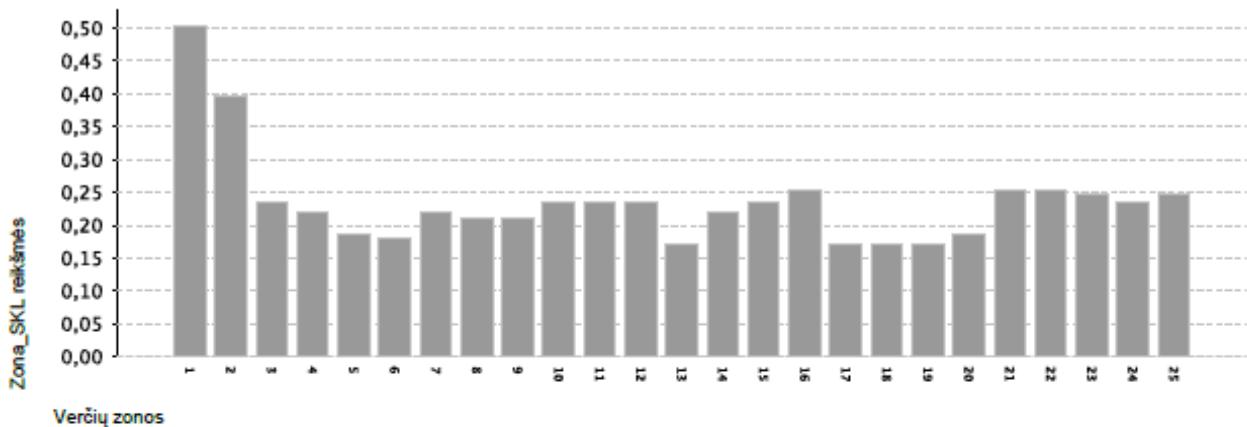
Vidutinė nuomas vertė:

Modelis Nr.: 6131. 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 6,63)

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

Skirmantiškių k., Elektrėnų sav., yra 8.15 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių žemėlapį. Administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamujų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamujų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0
	Administracinė	1.0	Gydymo
		1.0	1.02

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

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.205	
Akmenbetonis	0.45	Asbestcementinis su karkasu	0.055	Biokeliai
Gelžbetonio plokštės	0.43	Medis su karkasu	0.18	Metalas su karkasu
Molis	0.055	Monolitinis gelžbetonis	0.86	Plastikas su karkasu
Plytos	1.0	Rąstai	0.18	Stiklas su karkasu

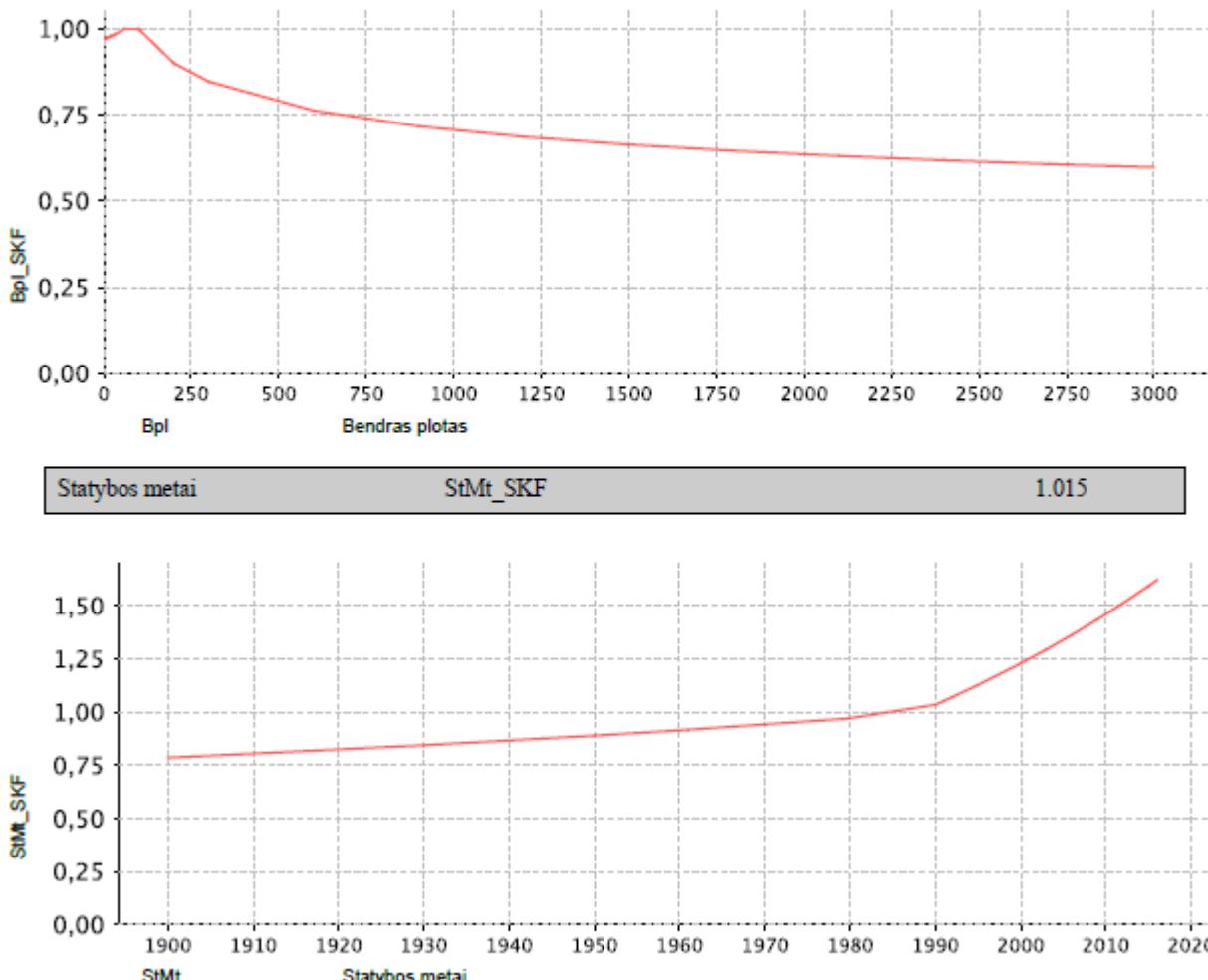
Aukštasis	Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0
	0-0	1-1	2-2
	0.8	1.0	0.95
	0.9	4-15	0.85

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95
	Centrinis šildymas	Ind. centrinis šildymas	Vietinis šildymas
	0.0	0.0	1.0
	1.0	Néra	1.0
	Krošininis šildymas	Vietinis centrinis šildymas	0.0

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

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

Bendras plotas	Bpl_SKF		0.96



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

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

$$S = (0,235^1,05)*(1^1)*(1^1)*(1^0,205)*(0,95^0)*(0,95^0)*(1,05^1)*(0,71^0,96)*(0,93^1,015)*6,63 = 0,219*1,0*1,0*1,0*1,05*0,720*0,929*6,63 = 1,02 \text{ Eur.}$$

Vidutinė nuomos kaina = 1,02 Eur/m²/mėn.

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

Elektrėnų sav.

Administracinė ir gydymo(n)

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

Vidutinė nuomos vertė x (BnP1 - PgP1 x 0,25) x 12

MokV - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnP1 - bendras plotas

PgP1 - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė
Drau%	Draudimo išlaidų procentas
r	Kapitalizavimo norma
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas
Remo%	Remonto išlaidų procentas
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas
Užim%	Užimtumo procentas
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas

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

Atliekami skaičiavimai:

$$BP = 1,02 * (1095,16 - 303,93 * 0,25) * 12 = 12\ 475 \text{ Eur.}$$

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

$$\frac{((12475 * (75/100)) - (82481 * (1/100) + 83320 * (0,1/100) + 12475 * (2/100) + 12475 * (2/100))) / (10/100) * 0,9}{71\ 542 \text{ Eur.}}$$

Suapvalinus – 71 500 Eur.

Išvada: Administracinių paskirties pastato, esančio Skirmantiškių k., Elektrėnų sav., plytų mūro, pastatyto 1967 m., 1095,16 kv. m bendro ploto su 303,93 kv. m pagalbiniu plotu, vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 71 500 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 punkte nustatyta tvarka.

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

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Registrų centro direktoriaus įsakymu patvirtintais Elektronų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registre www.e-tar.lt. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje http://www.registracentras.lt/masvert/paieska_obj.jsp ir Regionų geoinformacinių aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje www.regia.lt, paieškos lauke įvedus statinio unikalų numerį.

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



L. e. direktoriaus pavaduotojo teisių registratorius
pareigas

Kazys Maksvytis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000165)

Božena Sinickaja

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001875)

Kristina Bakanienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas

Miglė Lazauskaitė

9. LITERATŪROS SĀRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“.
5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
6. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“.
7. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
8. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
9. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2017, *Tarptautiniai vertinimo standartai*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. (pirminė vertimo versija). Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/IVS-2017-LT2red.pdf>.
10. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf>.
11. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2014.
12. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2015.
13. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2016 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2016.
14. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2017.
15. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2018.
16. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008.
17. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003.
18. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
19. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
20. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
21. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.

22. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
23. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
24. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001.
25. 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.
26. Tumelionis, A. Nekilnojamojos turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijoje, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Interneto prieiga: www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf.
27. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.
28. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.
29. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

10. PRIEDAI

2018-12-27 Elektrėnų savivaldybės
teritorijos nekilnojamojo turto masinio
vertinimo ataskaitos Nr. SVM-53
1 priedas

**NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO
SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA**

2018 m. spalio 11 d.

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 punktu, valstybės įmonė Registrų centras nuo 2018 m. rugsėjo 24 d. iki spalio 5 d. pristatė Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2018 m. rugsėjo 7 d. buvo paskelbta leidinyje „Elektrėnų žinios“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas gyventojas. Du interesantai vidutinėmis rinkos vertėmis domėjos telefonu. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000165)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas

Božena Sinickaja

Miglė Lazauskaitė

2018-12-27 Elektrėnų savivaldybės
teritorijos nekilnojamojo turto masinio
vertinimo ataskaitos Nr. SVM-53
2 priedas

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA

2018 m. spalio 23 d.

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 papunkčiu, valstybės įmonė Registrų centras 2018-09-07 raštu Nr. (1.1.31.)s-8159 „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ paprašė Elektrėnų savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Elektrėnų savivaldybės administracija 2018-10-03 raštu Nr. 03.2-07-1433 „Dėl masinio vertinimo verčių zonų Elektrėnų sav.“ pateikė pasiūlymą, kuriame siūlo sujungti Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonas 8.1 su 8.22 ir 8.2 su 8.25.

Reaguojant į kreipimąsi, atlikta papildoma Elektrėnų ir Vievio miestų bei aplinkinių vietovių nekilnojamojo turto (žemės ir statinių) rinkos, infrastruktūros išvystymo ir užstatymo analizė. Atsižvelgiant į gautus rezultatus, Registrų centras atliko tokį verčių zonų patikslinimą: 8.22 verčių zonai priklausančias Abromiškių, Šarkinės ir Alinkos kaimų teritorijų dalis, besiribojančias su Elektrėnų miestu ir turinčias tuos pačius gatvių pavadinimus, taip pat turinčias jau išvystytą infrastruktūrą (tai suponuoja šioms teritorijoms priklausančio nekilnojamojo turto ir žemės aukštėsnes vertes), priskyrė 8.1 verčių zonai, tačiau neišvystytos infrastruktūros ir neužstatytos 8.22 verčių zonos teritorijos priskirti brangesnei 8.1 verčių zonai neturi pagrindo. 8.22 verčių zonos teritorijoje, kuriose nėra vystoma infrastruktūra ir nėra pakeista žemės sklypų paskirtis ir naudojimo režimas, tokio nekilnojamojo turto vertingumas nesikeičia, ir vertintojas šių teritorijų priskirti 8.1 verčių zonai tik dėl nedidelio atstumo iki Elektrėnų miesto šiandien neturi pagrindo. Savivaldybės rašte nurodytas 8.2 (Vievio miestas) ir 8.25 (dalies Vievininkų ir Lapiakalnio kaimų teritorijų) verčių zonas sujungti netikslinga dėl šiose zonose esančio nekilnojamojo turto skirtinį kainų lygių, vertingumo, infrastruktūros. Informuojama, kad 8.25 verčių zona – 2018 metais sukurta naujai, atliekant masinį vertinimą, siekiant tikslesnių nekilnojamojo turto vidutinių rinkos verčių priemiestinėse teritorijose.

Elektrėnų savivaldybės administracijos raštas pridedamas.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000050)



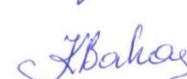
Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. 000165)



Božena Sinickaja

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001875)



Kristina Bakanienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1. e. vyresniosios vertintojos pareigas



Miglė Lazauskaitė



Viešybės įmonės Registru centras
GAUTA
2018 10 08 Nr. 9-26022

p. L. Karmišauskiu
2018 10 08

ELEKTRĖNU SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Biudžetinė įstaiga, Rungos g. 5, LT-26110, Elektrėnai,
tel. (8 528) 58 015, el. p. administracija@elektrenai.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188756190

VĮ Registrų centrai
V. Kudirkos g. 18, Vilnius

2018-10-08 Nr. 03.2-07-1433

DĖL MASINIO VERTINIMO VERČIŲ ZONŲ ELEKTRĒNU SAV.

Elektrėnu savivaldybės administracija, įvertinus realią situaciją, siūlo sujungti Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamomo turto verčių zonas 8.1 su 8.22 ir 8.2 su 8.25.

Administracijos direktorius

Virgilijus Pruskas

Arūnas Butrimavičius, tel. (8 528) 58 030, el. p. arunas.butrimavicius@elektrenai.lt

100 Atkurtai Lietuvai