PATVIRTINTA
Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus
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@registrucentras.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

ŠALČININKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA

2018-12-27 Nr. SVM-54

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Šalčininkų rajono 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 Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Veronika Valentinavičienė Božena Sinickaja Kristina Bakanienė Miglė Lazauskaitė

Vilnius, 2018

Ataskaitos lapų skaičius – 65, iš jų priedai – 2.

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 9

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠALČININKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS 10
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys 10
2.1.1. Gyventojų skaičius 14
2.1.2. Gyventojų migracija 14
2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija 15
2.1.4. Įmonių skaičius 16
2.1.5. Nedarbo lygis 16
2.1.6. Investicijos 17
2.1.7. Statybos leidimai 18
2.2. Statinių statistiniai duomenys 19
2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys 23

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS 24
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti 24
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos 26
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės 27
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas 29

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU 31
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą 31
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai 31
4.3. Laiko pataisa 32
4.4. Vietos įtakos įvertinimas 33
4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas 33
4.4.2. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas 34
4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka 36
4.6. Rinkos modeliavimas 37
4.7. Ekspertinis vertinimas 37
4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra 38

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU 39
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą 39
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas 40
5.2.1. Šalčininkų rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai 40
5.2.2. Rinkos duomenų patikra 41
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija 41
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra 42
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas 43
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas 44
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas 46

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ 48

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS 51
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys 51
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas 52

7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas 52
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys 53
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas 55
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas 55
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys 56
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka 59
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS 60
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS 61
10. PRIEDAI 63
1. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita 64
2. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita 65

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 9 d.). Masinis vertinimas, kurio rezultatas – vertės apskaičiavimo modelis (formulė), imituojantis paklausos ir pasiūlos faktorių veikimą didelėje teritorijoje, leidžia per santykinai trumpą laiką, vienodais principais, taikant unifikuotas ir kompiuterizuotas statistinės analizės bei vertinimo procedūras, įvertinti didelį kiekį turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelių kaštų ir atitikties bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, toks vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatant nekilnojamojo turto (statinių) mokestines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių vidutines rinkos vertes, taip pat naujai įregistruotų statinių mokestines vertes masinio vertinimo būdu ir parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 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. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės), Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, (toliau – Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai), Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Turto ir verslo vertinimo metodika), ir kitais teisės aktais.

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

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

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

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

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

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

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

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

1. nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiuoti;

2. savivaldybių sprendimams dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo priimti;

3. paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti, turto dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;

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

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

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

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

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą“ – Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą. Įmonės turto ir verslo vertintojų profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 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 / polisas Nr. PCAD 049323/VPS-17 galioja nuo 2018 m. vasario 17 d. iki 2019 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė valstybės įmonės 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 l. e. vyresniosios vertintojos pareigas.

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

Kazys Maksvytis, l. e. direktoriaus pavaduotojo teisių registrams 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 Makovskė, 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 atliktų ankstesnių metų vertinimų patirtis. Informacija apie patvirtintas masinio vertinimo ataskaitas pateikiama 1.1 lentelėje.

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

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

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
8.	Šalčininkų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2012 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2013 m. sausio 1 d.“	2012 08 01	2013 01 01
9.	Šalčininkų r. 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.	Šalčininkų r. 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.	Šalčininkų r. 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.	Šalčininkų r. 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.	Šalčininkų r. 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 prieduose, 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 ŠALČININKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

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

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

Šalčininkų rajonas yra pietrytinėje Lietuvos Respublikos dalyje (1 pav.), Baltarusijos pasienyje. Rajono ribos pietuose ir rytuose sutampa su Lietuvos ir Baltarusijos valstybės siena. Dieveniškių ir Poškonių seniūnijų teritoriją beveik iš visų pusių supa kaimyninei valstybei priklausančios teritorijos. Vakaruose savivaldybė ribojasi su Varėnos rajono, šiaurėje – su Trakų rajono ir Vilniaus rajono savivaldybėmis.

Šalčininkų rajono savivaldybės centras – Šalčininkų miestas. Atstumas nuo Šalčininkų m. iki Vilniaus m. – 42 km, iki Kauno m. – 140 km, iki Klaipėdos m. – 348 km.

Rajono teritoriją kerta svarbūs tarpvalstybiniai susisiekimo keliai į Vilnių ir Lydą, tai užtikrina gerą susisiekimą su sostine. Teritoriją šiaurės – pietų kryptimi kerta geležinkelis Vilnius – Lyda.

Šalčininkų rajonas pasižymi gražia, neužteršta aplinka, gamtos paminklais bei kultūros paveldo objektais. Rūdininkų giria – didžiausias miškų masyvas – užima daugiau kaip 1000 ha plotą, rajone yra 9 respublikinės reikšmės draustiniai, Dieveniškių istorinis regioninis parkas. Miškai užima 43,77 proc. rajono ploto (miškingumas 1,5 karto didesnis negu vidutiniškai Lietuvoje). Rajone nemažai vandens telkinių: upės Merkys, Šalčia, Visinčia, 8 ežerai, 18 tvenkinių.

2.1 pav. Šalčininkų rajono savivaldybės geografinė vieta šalies žemėlapyje (pažymėta balta spalva) [1]

[1] Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-06]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

Šalčininkų rajono savivaldybė užima 1491 km^2. plotą, t. y. 15,27 proc. Vilniaus apskrities teritorijos. Miškai užima 43,77 proc. rajono ploto, miestai ir gyvenvietės – 2,21 proc. rajono ploto, transporto įmonės, keliai – 2,41 proc., vandenys – 1,74 proc., rajone dominuoja žemdirbystės plotai – 44,71 proc., kitos paskirties plotai – 5,16 proc.

Savivaldybės administracinis centras – Šalčininkų miestas, kitas rajono miestas – Eišiškės, miesto tipo gyvenvietė – Baltoji Vokė. Didesni miesteliai ir kaimai: Kalesninkų k., Dainavos k., Butrimonių k., Pabarės k., Gerviškių k., Rūdninkų k., Jašiūnų mstl., Akmenynės k., Turgelių k., Dieveniškių mstl., Poškonių k.

Šalčininkų rajone įregistruotos 523 įmonės sukoncentruotos rajono miestuose – Šalčininkuose, Baltojoje Vokėje, Jašiūnuose ir Eišiškėse. Daugiausia įmonių veikia Šalčininkų seniūnijoje: čia veikia 48,2 proc. visų rajono įmonių. Pagal įmonių koncentraciją po Šalčininkų seniūnijos yra Jašiūnų seniūnija, nedaug atsilieka Eišiškių seniūnija. Svarbiausios pramonės produkcijos rūšys Šalčininkų rajone – apdorota mediena, odos apdirbimas, trikotažo gaminiai, maisto pramonės produktai. Todėl daugiausiai rajono gyventojų yra įdarbinta transporto ir logistikos paslaugas teikiančiose įmonėse, žemės ūkio ir maisto produktus gaminančiose įmonėse, firmose, dirbančiose su mediena bei kt.

Šalčininkų rajonas, kaip ir didžioji dauguma Lietuvos rajonų, ilgą laiko tarpą buvo vystomas kaip žemės ūkio rajonas. Rajono orientacija liko nepakitusi pastarąjį dešimtmetį.

Verslo, ūkio ir infrastruktūros plėtojimui Šalčininkų rajono savivaldybė dalyvauja valstybės ir ES finansuojamose programose: regioninės plėtros fondų, vietinių iniciatyvų fondo, SAPARD, ALF, Didžiosios Britanijos finansuojamoje Kaimo bendruomenių partnerystės programoje.

Šalčininkų rajono savivaldybei priklauso 13 seniūnijų: Akmenynės, Baltosios Vokės, Butrimonių, Dainavos, Dieveniškių, Eišiškių, Gerviškių, Jašiūnų, Kalesninkų, Pabarės, Poškonių, Šalčininkų ir Turgelių.

Akmenynės seniūnija - vietovė, išsidėsčiusi rytinėje Šalčininkų rajono dalyje, 11 km nuo Šalčininkų, prie Akmenos upelio, kuris yra Visinčios intakas. Akmenuotas dirvožemis bei upės pavadinimas davė šiai vietovei pavadinimą. Akmenynė yra viena mažiausių Šalčininkų rajono seniūnijų. Jos plotas - 54 kv. km. Seniūnijos teritorijoje yra 22 kaimai, padalinti į 4 seniūnaitijas. Pagrindinė seniūnijos gyventojų veikla – žemės ir miškų ūkis: įsikūrę 7 ūkininkai.

Baltosios Vokės seniūnijos plotas – 66 km^2. Baltosios Vokės gyvenvietės įkūrimo data laikomi 1950-ieji metai, pastačius durpių įmonę. Per Baltosios Vokės gyvenvietę eina Papio ežerą ir Merkį jungiantis kanalas. Baltosios Vokės apylinkės yra įdomi turizmo plėtros vieta tiek dėl turtingos istorijos, tiek ir dėl gamtinių vertybių. Vietos bendruomenė įrengusi tris pėsčiuosius takus per Rūdninkų girią. Rūdninkų giria yra vieno didžiausių Lietuvoje masyvų - Rūdninkų miškų, kurių plotas siekia 26000 ha, dalis. Nedarbo lygis Baltojoje Vokėje mažesnis už rajono vidurkį, nes daugelis miesto ir jos apylinkių gyventojų įsidarbinę sostinėje. Baltąją Vokę taip pat galima vadinti viena iš pagrindinių pramonės vietovių Šalčininkų rajone. Čia įsikūrusi UAB „Žybartuva“, užsiimanti akmens apdirbimu, UAB „Vilasta“, gaminanti higienos priemones, bei UAB „JGH“, prekiaujanti mėsos gaminiais.

Butrimonių gyvenvietė yra pusiaukelėje tarp Šalčininkų ir Eišiškių. Butrimonių seniūnijos plotas – 92 km^2. Jai priklauso 29 kaimai. Butrimonių seniūnijoje veikia žemės ūkio bendrovė „Butrimonys“ – vienas iš nedaugelio Respublikos ūkių, veikiančių nuo Sovietų laikų. Šiandien bendrovė „Butrimonys‘ yra viena didžiausių žemės ūkių Šalčininkų rajone. Jos plotas siekia 1000 ha, bendrovėje, ypač sezono metu, įdarbinta nemažai gyventojų.

Dainavos seniūnijos plotas – 55 km^2. Seniūnijos centras – Dainava. Didesnę seniūnijos, apimančios 17 vietovių, dalį sudaro maži kaimeliai. Dainavos seniūnijos teritorijoje veikia Viktoro Kuliko individuali įmonė, gaminanti plastikinius langus bei skardos gaminius. Keliolika asmenų dirba vietos žemės ūkyje. Dainavos seniūnijoje yra nedaug turizmo objektų.

Dieveniškių seniūnijos plotas – 207 km^2. Seniūnijos centras – Dieveniškės. Dieveniškių miestelis yra 27 km į pietryčius nuo Šalčininkų, prie Nemuno intako Gaujos. Dieveniškių seniūnijai priklauso 65 vietovės. Kai kuriose jų, pavyzdžiui Papiškėse arba Vilkiškėse gyvena vos po dvi šeimas, Mendzisargiuose liko tik vienas gyvenamasis namas, o Gureliai iš viso liko be gyventojų.

1992 m. įsteigtas Dieveniškių istorinis regioninis parkas, kurio plotas – 108 km. Vienas įdomiausių Dieveniškių apylinkių kaimų – Žižmai. Dieveniškių seniūnijoje trūksta bet kokios pramonės. Pagrindinis gyventojų pragyvenimo šaltinis – darbas mažesniame ar didesniame žemės ūkyje bei paslaugų sferoje. Dieveniškėse veikia trys kavinės bei keletas parduotuvių.

Eišiškių seniūnijos plotas – 63 km^2. Seniūnijoje yra 18 kaimų. Šalčininkų rajono savivaldybės miestas – Eišiškės – įsikūręs Baltarusijos pasienyje. Eišiškių ir Šalčininkų miestus jungia 33 km atstumo plentas. Eišiškės – tai viena seniausių istorinė Lietuvos gyvenvietė. Eišiškių seniūnijoje yra vaikų darželis ir 5 mokyklos, sporto mokykla, muzikos mokykla, bažnyčia, ligoninė, ūkine veikla užsiima beveik 50 subjektų. Dominuoja kelių asmenų, dažniausiai šeimyninės, įmonės. Dominuojanti veiklos sritis yra paslaugos ir prekyba. Įmonės dažniausiai teikia paslaugas statybos bei maisto pramonės srityse. Seniūnijos teritorijoje taip pat veikia keletas didesnių įmonių: didžiausi darbdaviai yra UAB „Eisiga“, gaminanti odinius gaminius, UAB „Eitinit“ bei UAB „Eiresta“, teikiančios statybos paslaugas, UAB „Arbena“, gaminanti rąstinius namelius, KB „Lietuviškas pienelis“ – pieno ir kiti maisto produktai, grūdininkystė, yra keletas kepyklų. Miestelyje veikia keletas parduotuvių, kirpyklų, gėlių parduotuvių. Seniūnijos gyventojai dažniausiai įsidarbina vietos įmonėse. Taip pat nemaža dalis Eišiškių bei apylinkių gyventojų dirba Vilniuje.

Gerviškių seniūnijos plotas – 184 km^2. Jai priklauso 32 kaimai. Seniūnijos centras – Gerviškės, įsikūrusios prie Šalčios upės. Gyvenvietė nuo Šalčininkų nutolusi 12 km. Gerviškių seniūnijai priklauso 31 kaimas. Didžiausios gyvenvietės: Čiužiakampis, Gerviškės, Gudeliai, Didžiosios Sėlos, Kaniūkai, Poškiškės, Tribonys. Gerviškių seniūnijoje – Stasylų kaime yra geležinkelio stotis. Tribonyse, ant Šalčios intako Šventės, įrengti tvenkiniai – čia veikia žuvininkystės ūkis. Gerviškių seniūnijos ūkio struktūroje dominuoja žemės ūkio veikla, kuri yra svarbiausias vietos gyventojų pajamų ir pragyvenimo šaltinis. Vienas iš Gerviškių seniūnijos teritorijoje veikiančių ir labiausiai klestinčių ūkių žemės ūkių Šalčininkų rajone – apima apie 1300 ha plotą. Taip pat yra didžiausias Šalčininkų rajone rapsų ūkis. UAB „Didžiosios Sėlos“ – gamina medienos gaminius. Didžiausias ūkio subjektas seniūnijos teritorijoje yra UAB „Šalčininkų žuvis“. Žuvų tvenkinių kompleksas apima apie 340 ha, dirbamos žemės plotas – 400 ha. Tribonių žuvininkystės ūkis yra vienas iš nedaugelio Lietuvoje, kur žuvys auginamos ekologinėmis sąlygomis. Kasmet iš Tribonių tvenkinių į parduotuvių lentynas patenka 500 tonų žuvies. Didžiausią paklausą turi karpiai,dar ūkyje auginami karosai, amūrai, eršketai, lynai.

Jašiūnų seniūnijos plotas – 280 km^2. Tai didžiausia pagal plotą ir trečioji pagal gyventojų skaičių seniūnija Šalčininkų rajone. Jai priklauso 38 kaimai. Seniūnijos centras – Jašiūnai yra Šalčininkų rajono šiaurės vakaruose, Rūdninkų girios pakraštyje, prie Vilniaus – Lydos plento. Rūdninkų giria – vienas didžiausių Lietuvos miškų masyvų. Šis milžiniškas kompleksas – viena vertingiausių Šalčininkų rajono teritorijų. Rūdninkų girioje yra 3 ežerai: Kernavo (81 ha), Šulnio (1,5 ha) ir Gulbino. Jašiūnų kraštas – istorijos ir architektūros paminklų lobis. Jašiūnų miestelio kaimynystėje yra Jašiūnų geležinkelio stoties gyvenvietė. Jašiūnų seniūnija yra didžiausia pagal jos teritorijoje užregistruotų ūkio įmonių skaičių – 35. Didžiausios jų yra AB „Actas“, vienintelė Lietuvoje actą gaminanti bendrovė, UAB „Polivektris“, didžiausia pagal darbuotojų įdarbinimo skaičių rajono įmonė, užsiimanti plastiko ir gumos atliekų perdirbimu, UAB „Olkusjana“, gaminanti mėsos gaminius, UAB „Merkio agrofirma“, auginanti kiaules, UAB „Evaldo daržovės“, užsiimanti daržovių ir prieskoninių žolelių auginimu, UAB „Olkusjana“ – mėsos gaminiai, ŽŪK „Agroimpulsas“ – žemės ūkis, UAB „Polywood“, gaminanti parketą, UAB „Magna Charta“ – medinių namelių gamyba. Dauguma Jašiūnų gyventojų dirbavietos įmonėse. Kai kurie dirba jojimo sporto klube „Pasaga“ bei žirginio sporto klube „Mustangas“. Nemažai seniūnijos gyventojų dirba Vilniuje.

Kalesninkų seniūnijos plotas – 104 km^2. Seniūnijos centras – Kalesninkai. Kalesninkai išsidėstę prie kelio Eišiškės-Varėna, 10 km į vakarus nuo Eišiškių, netoli sienos su Baltarusija. Seniūnijai priklauso 42 kaimai. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Kalesninkai, Daugidonys, Didžiosios Zubiškės, Mantviliškės, Purvėnai, Matuizos. Kalesninkų seniūnijoje pramonės įmonių labai nedaug. Stambiausia yra UAB „Tradita“, gaminanti mėsos gaminius ir turinti savo firmines

parduotuves ir veikianti jau 19 metų. Dauguma seniūnijos gyventojų užsiima žemės ir miškų ūkiu. Tarp mažų šeimos ūkių yra ir stambių ūkininkų.

Pabarės seniūnijos plotas – 250 km^2. Seniūnijai priklauso 35 kaimai. Seniūnijos centras – Pabarė. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Pabarė, Tetėnai, Navakonys, Balandžiai, Gėlūnai. Seniūnijoje vyrauja lygumos, pietinė jos dalis – miškinga. Pabarės seniūnijos miškai užima apie 40 proc. teritorijos, bei tinka rekreacijai. Seniūnijos teritorijoje yra šie draustiniai: Valstybinis Navakonių geologinis draustinis (plotas 6 ha), Valstybinis Šalčios hidrografinis draustinis (plotas 757 ha), Žygmantiškių valstybinis geomorfologinis draustinis (2236 ha). Pabarės apylinkių kaimų žemė nėra derlinga, todėl žemės ūkių yra nedaug. Gera perspektyva žuvų auginimui: tam palankus švarus Šalčios, Visinčios bei Maltupio upių vanduo. Į Maltupio upę paleisti upėtakiai bei įrengtos uždarosios žuvų auginimo sistemos.

Poškonių seniūnijos plotas – 85 km^2. Miškai užima 65 km^2 plotą. Poškonių seniūnija yra 20 km į rytus nuo Šalčininkų. Seniūnijos centras – Poškonys. Iš viso seniūnijoje yra 29 kaimai, didesni iš jų: Dailidės, Stakai. Poškonys išlaikė gatvinio rėžinio kaimo struktūrą, turi architektūros paminklo statusą, priklauso etnokultūriniam draustiniui. Poškonių seniūnijos teritorijoje yra du tvenkiniai, kurie užima 0,29 km^2 plotą. Per seniūniją teka Gaujos upė. 80% seniūnijos teritorijos įeina į Rytų Lietuvos regioninį parką. Poškonių miškai turtingi grybų ir uogų. Tai pagrindinis apylinkių gyventojų pragyvenimo šaltinis. Pramonės objektų trūkumas yra pagrindinė nedarbo priežastis. Seniūnijoje užregistruoti 59 žemės ūkiai. Tačiau dažniausiai maži 2 – 4 ha ploto, tik keletas asmenų turi apie 30 ha ūkį.

Šalčininkų seniūnija. Šalčininkų miestas yra prie Šalčios upės, nuo kurios ir gavo savo vardą. Šalčininkų miesto plotas – 2,98 km^2. Šalčininkai yra 45 km nuo Vilniaus, prie Vilniaus – Lydos plento. 1972 m. į Šalčininkus iš Eišiškių perkėlus rajono centrą, Šalčininkuose prasidėjo statybos. Per trumpą laiką iškilo daug visuomeninės paskirties ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų. Šalčininkų seniūnijos teritorijoje, panašiai kaip ir visame rajone, yra pramonės įmonių stoka. Dauguma smulkesnių įmonių teikia įvairias paslaugas: krovinių pervežimo, statybos, staliaus darbų bei medienos perdirbimo, transporto priemonių aptarnavimo, komercinių paslaugų bei kosmetinės priežiūros srityse. Didžiausios įmonės seniūnijos teritorijoje: sulčių gamintojas UAB „Tyras lašas“, langų ir durų gamybos įmonė UAB „Plastita“, statybos bendrovės UAB „Namesta“ bei UAB „Šalčininkų statyba“, UAB „Spartukas“ ir UAB „Peltakėlis“, teikiančios siuvimo paslaugas, bendrovė, užsiimanti energijos tiekimu „Elstatas“, transporto įmonė „Lotos Baltica“, UAB „Dailitransa“ –logistika, sandėliavimas, muitinių paslaugos, UAB „Šalmesta“ – melioracija, apželdinimas, aplinkos tvarkymas, UAB „Lotos Baltica“ – logistikos paslaugos,“ – siuvimo paslaugos, UAB „Hogo transport“ – transporto paslaugos, UAB „Sontransa“ – logistikos, transporto paslaugos, UAB „Šaltauta“ – autoservisas, UAB „ESKADRA“ – transportas, UAB Straikas“ – maisto produktų gamyba ir eksportas, UAB „MEDBALT“ – medienos gaminiai.

Tačiau pagrindinis ūkio sektorius seniūnijoje yra žemės ūkio sektorius. Seniūnijos teritorijoje yra užregistruota 204 žemės ūkiai.

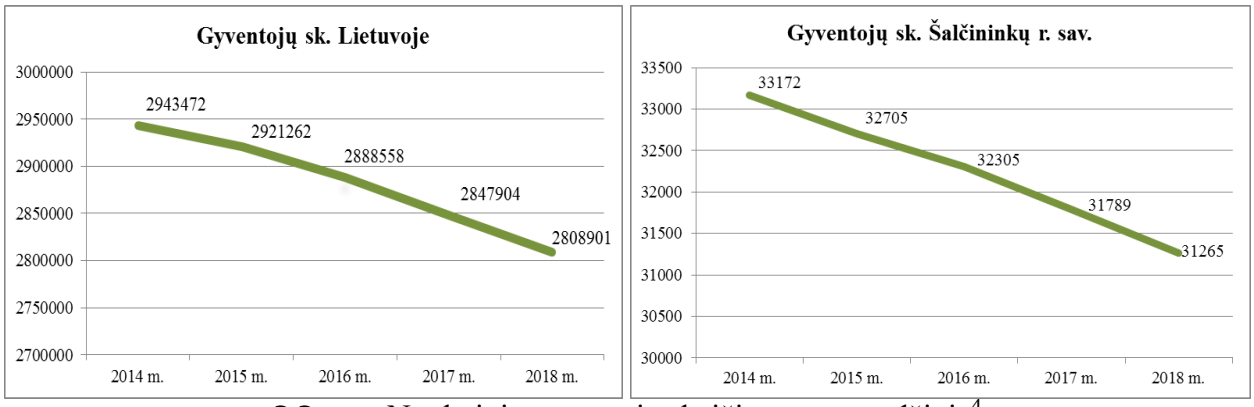
Turgelių seniūnijos plotas – 119 km^2. Ją sudaro 66 gyvenvietės, tai tankiausiai apgyvendinta rajono teritorija. Jos centras – Turgeliai, kurie yra 18 km į šiaurę nuo Šalčininkų, prie kelio Šalčininkai-Medininkai. Į pietryčius nuo Turgelių yra Mikniškių kaimas, kuris – sena dvarvietė. Turgeliuose veikia lietuvių vidurinė mokykla bei Tabariškių mokykla – daugiafunkcinis centras, kuriame nuo 2008 metų veikia Šalčininkų rajono savivaldybės įsteigtas liaudies tapytojos Anos Krepštul muziejus. Pagrindinis ūkio sektorius seniūnijoje yra žemės ūkio. [2]

[2] Informacija apie savivaldybę. [interaktyvus]. Šalčininkai, 2018. *Šalčininkų rajono savivaldybė* [žiūrėta 2018-08-29]. Prieiga per internetą: < http://www.salcininkai.lt>.

2.1.1. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[3], 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, 2017 metais pagrindinė gyventojų skaičiaus mažėjimo priežastis – emigracija. Neigiama neto tarptautinė migracija (27 557 žmonėmis daugiau emigravo negu imigravo) sudarė 70,65 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigiama 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. 2018 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 43,0 žmonės viename kvadratiniame kilometre. Tankiausiai apgyvendinta yra Vilniaus (82,8 žmonės viename kvadratiniame kilometre) apskritis, mažiausiai – Utenos (18,0).



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje[4]

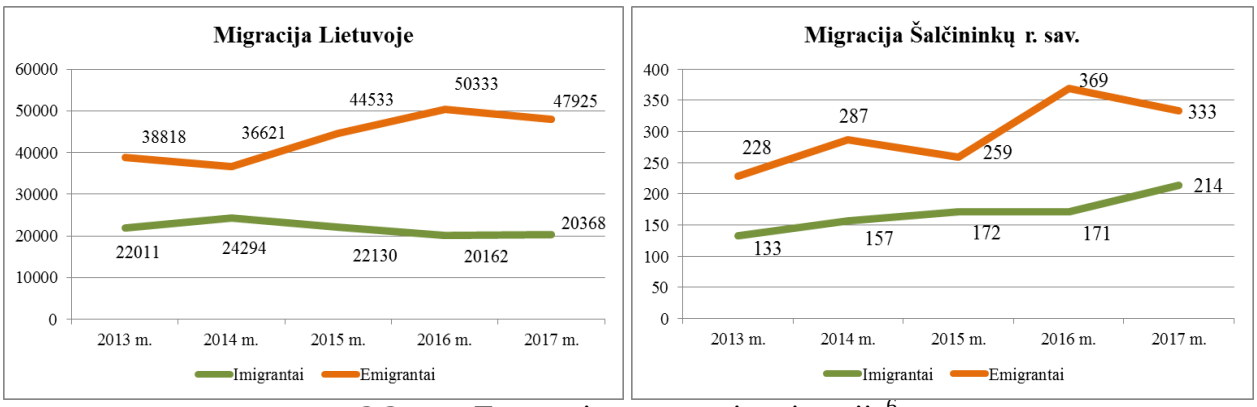
Šalčininkų rajono savivaldybės gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t. y. gyventojų skaičius mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Statistikos departamento duomenimis, Šalčininkų rajono savivaldybėje nuo 2014 metų pradžios iki 2018 metų pradžios gyventojų skaičius sumažėjo 1 907 gyventojais, t. y. 5,75 proc.

2018 metų pradžioje Šalčininkų rajono savivaldybėje gyveno 31 265 gyventojai, iš jų: Šalčininkų mieste – 6 607 (21,13 proc.), Eišiškių mieste – 3 113 (9,96 proc.), Baltojoje Vokėje – 1 051 (3,36 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 20 494 gyventojai (65,55 proc.). Šalčininkų rajono savivaldybės gyventojų tankis – 20,9 žm./km².

2.1.2. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[5], 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.

[3]Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.
[4] *Ibid.*
[5] *Ibid.*

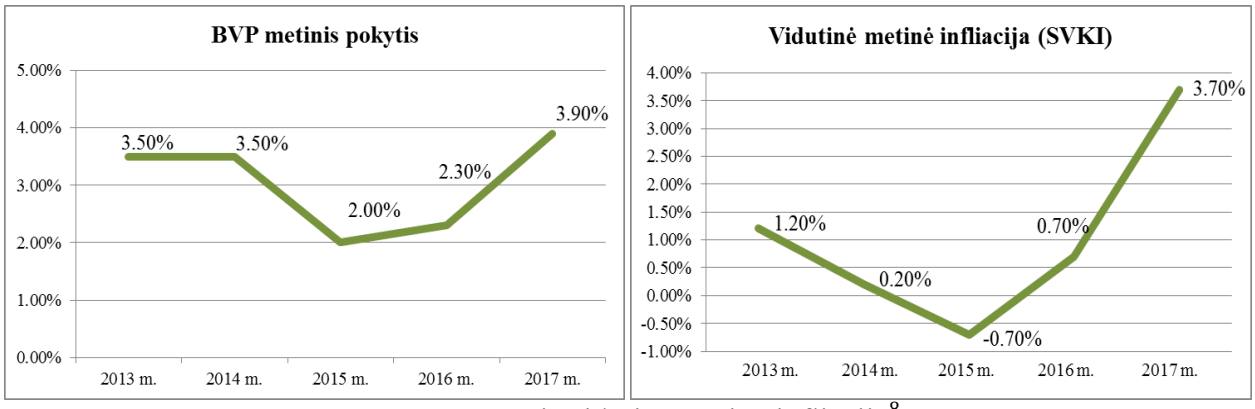


2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija[6]

Šalčininkų rajono savivaldybėje emigracijos rodiklis 2017 metais siekė 333, t. y. 9,76 proc. mažiau negu 2016 metais, o imigracijos rodiklis – 214, t. y. 43 gyventojais daugiau nei ankstesniais metais. Rajono imigracijos rodiklis nuo 2013 metų išaugo, tačiau neto migracijos rodiklis išlieka neigiamas. 2017 metais neigiama neto migracija siekė 119, palyginus su 2016 metais skaičius sumažėjo du kartus.

2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[7], 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.



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija[8]

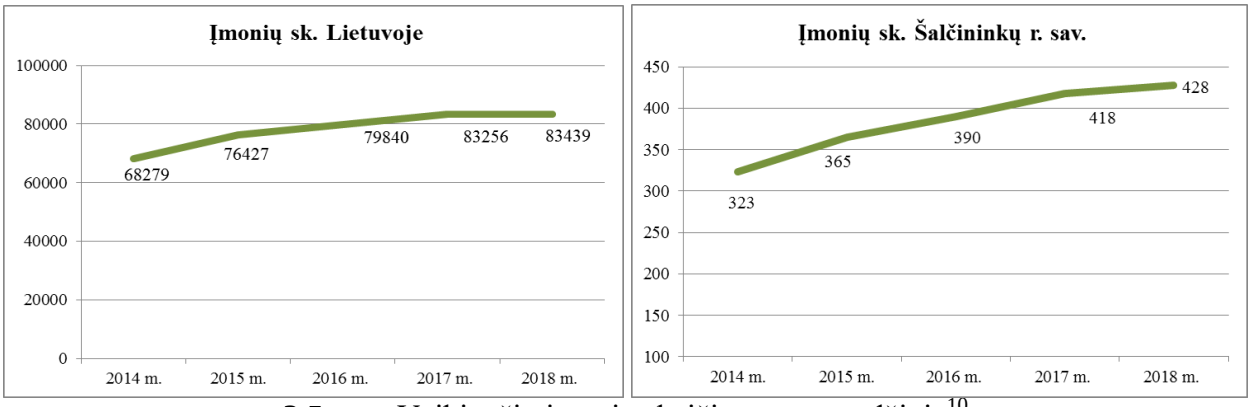
Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija 2017 metais sudarė 3,7 proc. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, metinei infliacijai didžiausią įtaką turėjo maisto produktų ir nealkoholinių gėrimų, transporto prekių ir paslaugų, su būstu susijusių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

---

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

2.1.4. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[9], 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., Šiauliuose – 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 pradžioje[10]

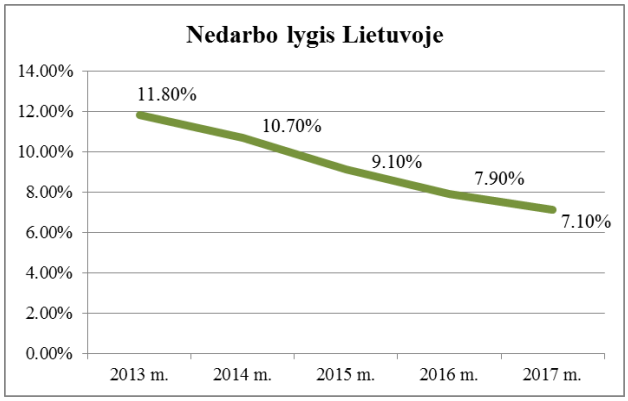
Statistikos departamento duomenimis, 2018 metų pradžioje Vilniaus apskrityje veikė 35 089 įmonės, iš kurių Šalčininkų rajono savivaldybėje – 428, t. y. 1,22 proc. visų apskrityje veikiančių įmonių. Per 2017 metus Šalčininkų rajono savivaldybėje veikiančių įmonių skaičius padidėjo 10 įmonių, t.y. 2,39 proc. Didžioji dalis (80,14 proc.) įmonių yra mažos įmonės, kuriose dirba iki 10 darbuotojų. Įmonių, kuriose darbuotojų skaičius didesnis nei 100, veikia tik viena. Daugiausiai Šalčininkų rajone veikia didmeninės ir mažmeninės prekybos, variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto, transporto ir saugojimo bei apdirbamosios gamybos veiklos rūšies įmonių.

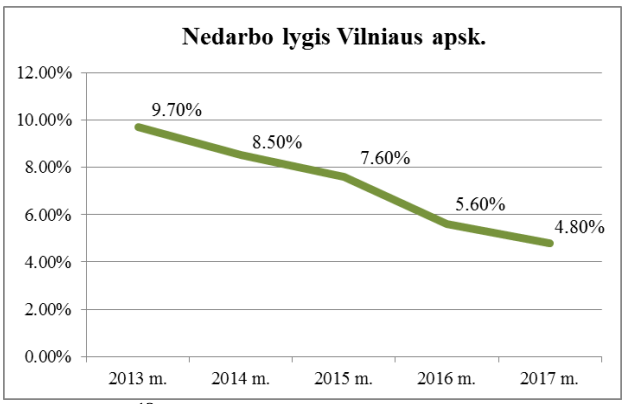
2.1.5. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[11], nedarbo lygis 2013–2017 m. laikotarpiu sumažėjo 4,7 procentiniais 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 nulėmė investicijų pasiskirstymas, veikiančių ūkio subjektų skaičius. Ilgalaikių bedarbių dalis tarp visų bedarbių per metus sudarė 25,2 proc. (tokių bedarbių metų pabaigoje buvo registruota beveik 38,5 tūkst.).

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





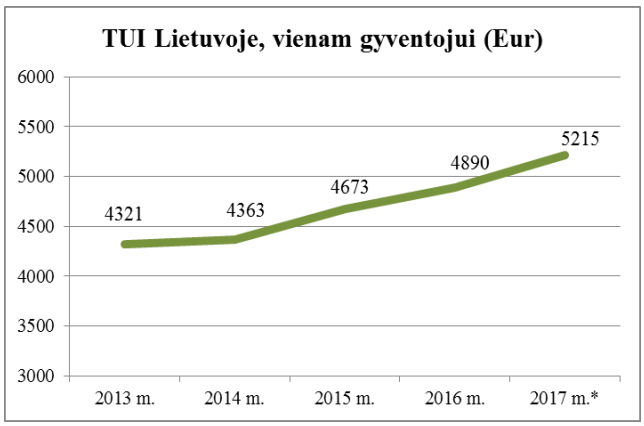
2.6 pav. Nedarbo lygis[12]

Vilniaus apskrityje nedarbo lygis yra mažesnis negu visos šalies, 2016 metais sumažėjo iki 5,60 proc. Statistikos departamento duomenimis, 2016 metais Vilniaus apskrityje buvo 416 700 užimtųjų, iš jų: 2,86 proc. buvo užimti žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje; 76,39 proc. – paslaugų sferoje; 7,29 proc. – statyboje ir 13,46 proc. – pramonėje.

2.1.6. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis[13], 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 pabaigoje[14]

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas 2017 metais pagal savivaldybes. 2016 m. duomenimis Šalčininkų rajono savivaldybėje TUI sudarė 23 Eur vienam gyventojui, tai yra 43,75 proc. daugiau nei 2015 m., kai

[12] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.
[13] *Ibid.*
[14] *Ibid.*
* Išankstiniai 2017 m. duomenys.

TUI vienam rajono gyventojui buvo 16 Eur. Šalčininkų rajonui 2016 metais tekusios TUI vienam gyventojui gerokai atsiliko nuo šalies (4890 Eur) ir Vilniaus apskrities (12282 Eur) vidurkių. Bendra TUI suma šioje savivaldybėje 2016 m. pabaigoje sudarė 0,73 mln. Eur.

Savivaldybei priklausančių įstaigų pastatų remontas, rekonstrukcija bei renovacija 2017 m. buvo finansuojama iš savivaldybės ir valstybės biudžetų bei ES struktūrinių fondų lėšų.

2017 m. galutinai užbaigti du valstybės investicijų programos projektai: projektas „Baltosios Vokės „Šilo“ gimnazijos pastato modernizavimas“ (682 000 Eur) ir projektas „Šalčininkų rajono kultūros centro pastato modernizavimas“ (869 149 Eur). 2017 metais savivaldybė tęsė 17 projektų įgyvendinimą, kurių bendra vertė 12173,08 tūkst. Eur.

2017 m. Šalčininkų rajono savivaldybė ir toliau siekė efektyvesnės kelių priežiūros, norėdama užtikrinti, kad rajono gyvenvietės, kaimai ir viensėdžiai būtų patogesni gyventi, taptų lengviau pasiekiami sutvarkytais keliais ir gatvėmis, kad gyvenvietėse būtų skiriama daugiau dėmesio eismo dalyvių saugumui. Per metus buvo remontuotas 41 kelio ruožas, prižiūrimi kelių ženklai bei ženklinamos gatvės. Kelių priežiūros ir plėtros programos lėšomis 2017 m. savivaldybėje buvo atlikta kelių tvarkymo darbų už 1083,9 tūkst. Eur.

Įgyvendinant verslo plėtros priemones, rajone buvo organizuojami susitikimai su verslo atstovais, pasirašomos bendradarbiavimo sutartys, vykdomos viešinimo ir informacijos sklaidos priemonės. [15]

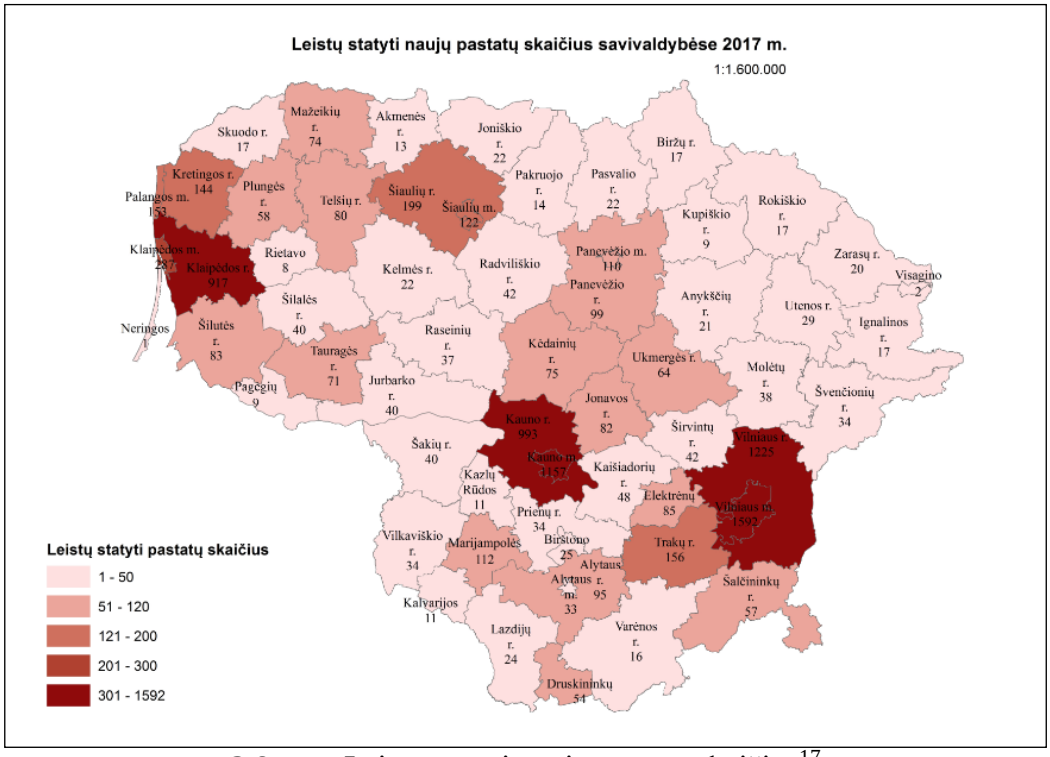
2.1.7. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[16], 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. m^2, t. y. 5,2 proc. daugiau nei 2016 m. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (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.).

[15] Šalčininkų rajono savivaldybės mero 2017 metų veiklos ataskaita. [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-24]. Prieiga per internetą: < http://www.salcininkai.lt/lit/Mero-ataskaita/432>.

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

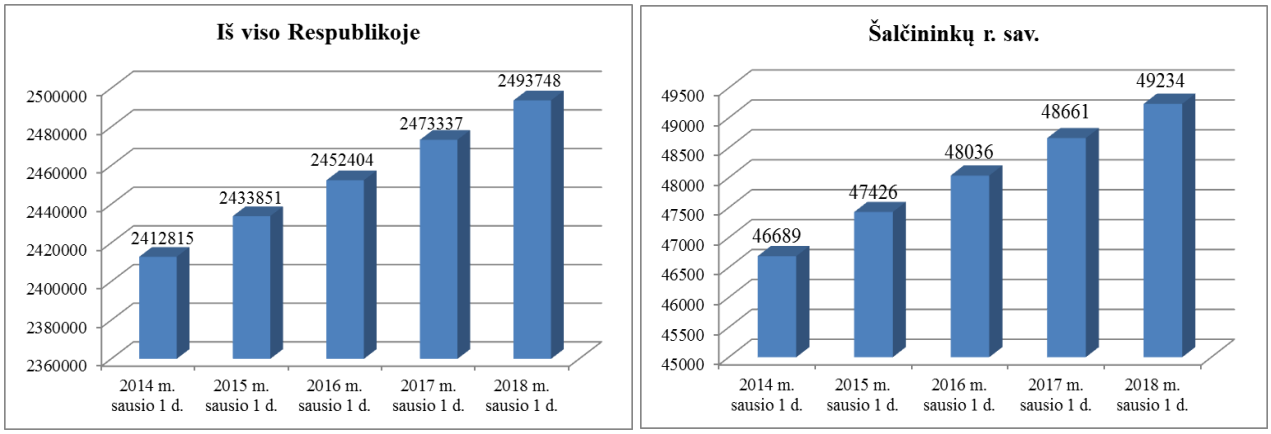


2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius[17]

Šalčininkų rajone 2017 m. iš viso leista statyti 57 naujus pastatus, iš jų 45 gyvenamuosius pastatus ir 12 negyvenamųjų pastatų.

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 Nekilnojamojo 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.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika[18]

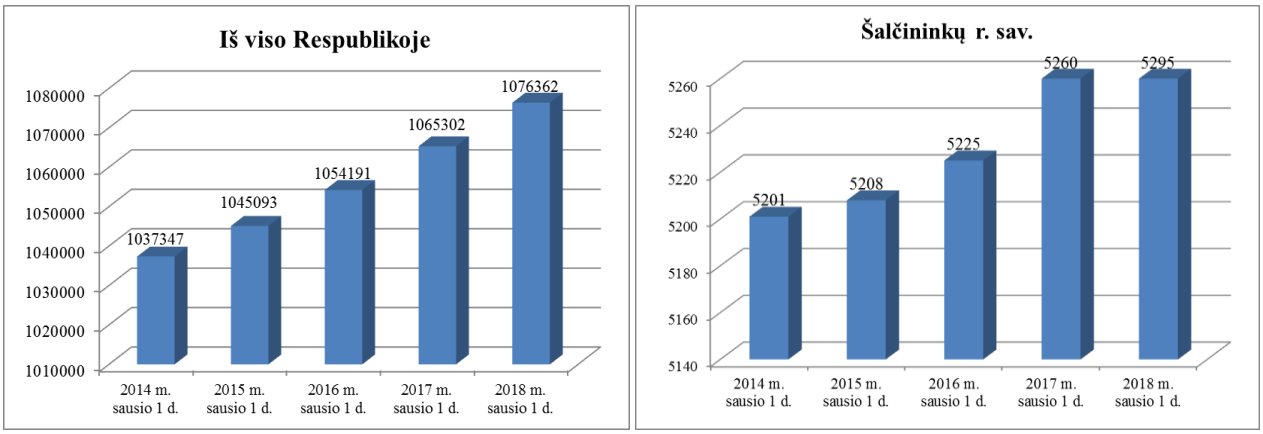
Nekilnojamojo turto registro duomenimis 2018-01-01 Šalčininkų rajono savivaldybėje buvo įregistruoti 49 234 pastatai, tai yra 573 pastatais (1,18 proc.) daugiau nei 2017-01-01.

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

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

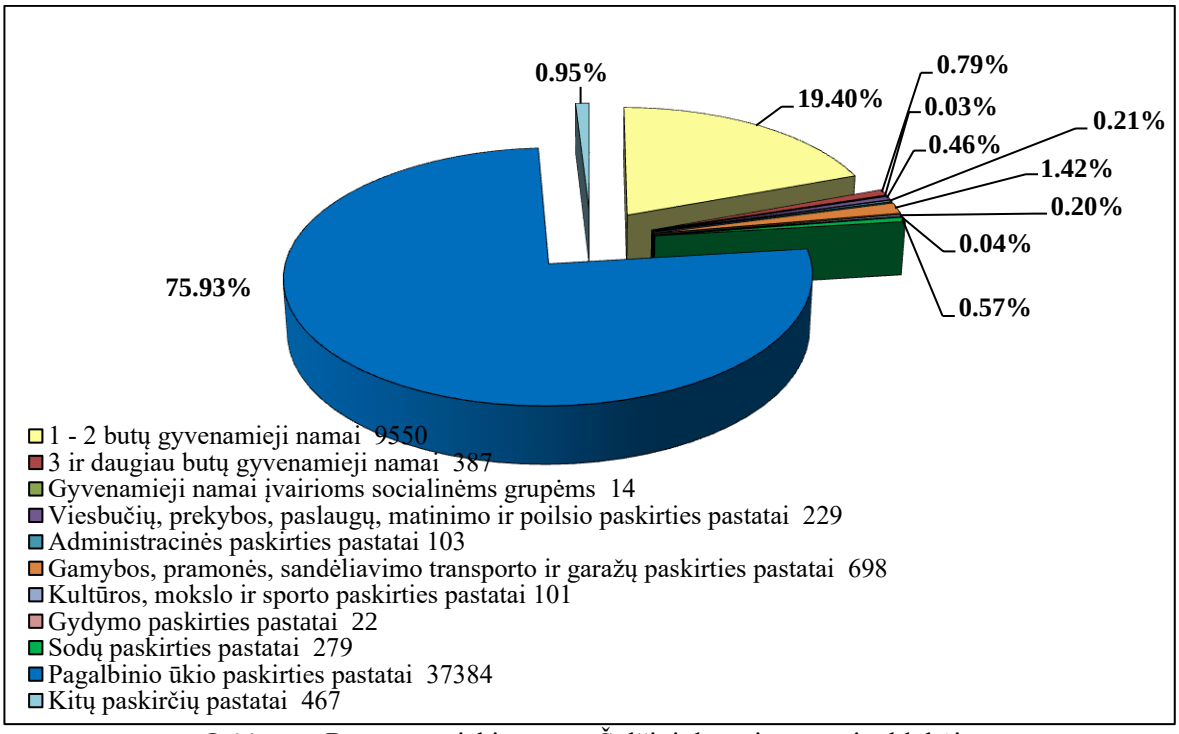
Per paskutinius penkerius metus įregistruotų pastatų skaičius didėja vidutiniškai apie 636 pastatus per metus: 2014 metų pradžioje – 555 pastatais daugiau nei prieš metus, 2015 m. – 737 pastatais, 2016 m. – 610 pastatais, 2017 m. – 625 pastatais.

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 dinamika[19]

Nekilnojamojo turto registro duomenimis Šalčininkų rajono savivaldybėje 2018-01-01 buvo įregistruota 5 295 patalpos, tai yra 35 patalpomis (0,67 proc.) daugiau nei prieš metus. Ankstesniais laikotarpiais 2015, 2016 ir 2017 metų pradžios duomenimis įregistruotų patalpų skaičius didėjo atitinkamai 0,13 proc., 0,33 proc. ir 0,67 proc. per metus.

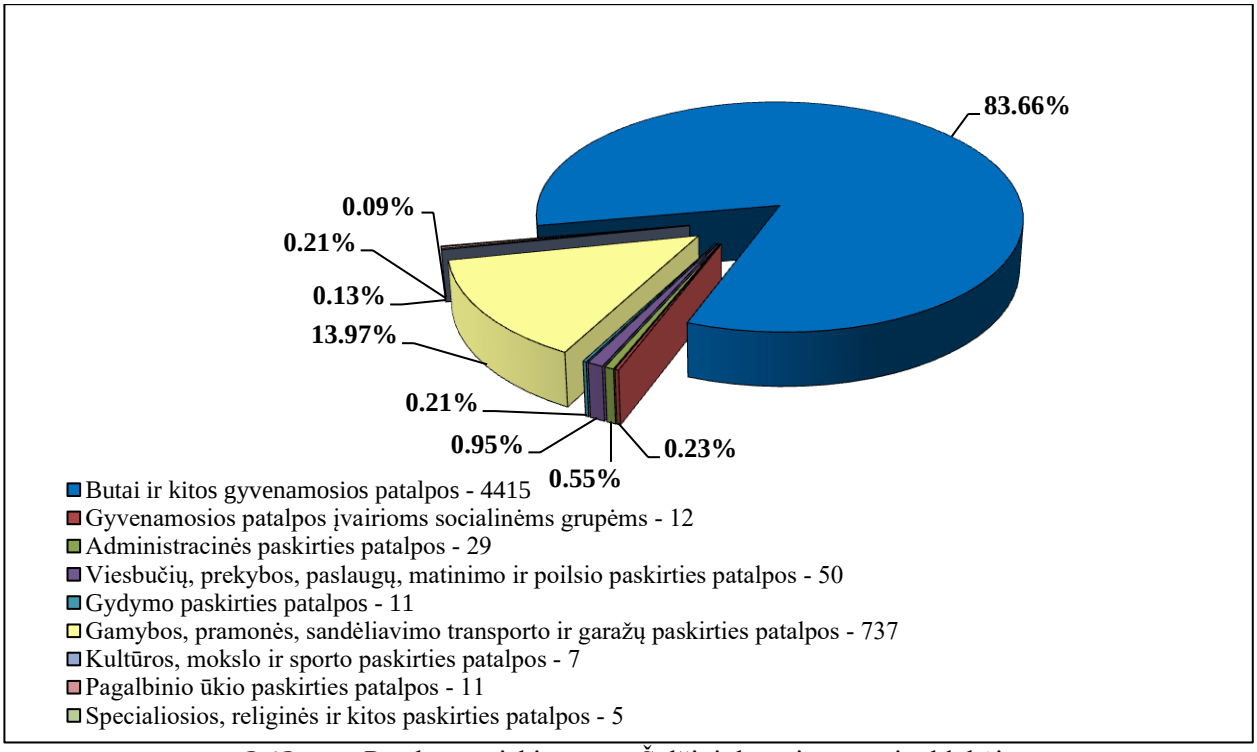


2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Šalčininkų rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d.[20]

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

[20] 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.

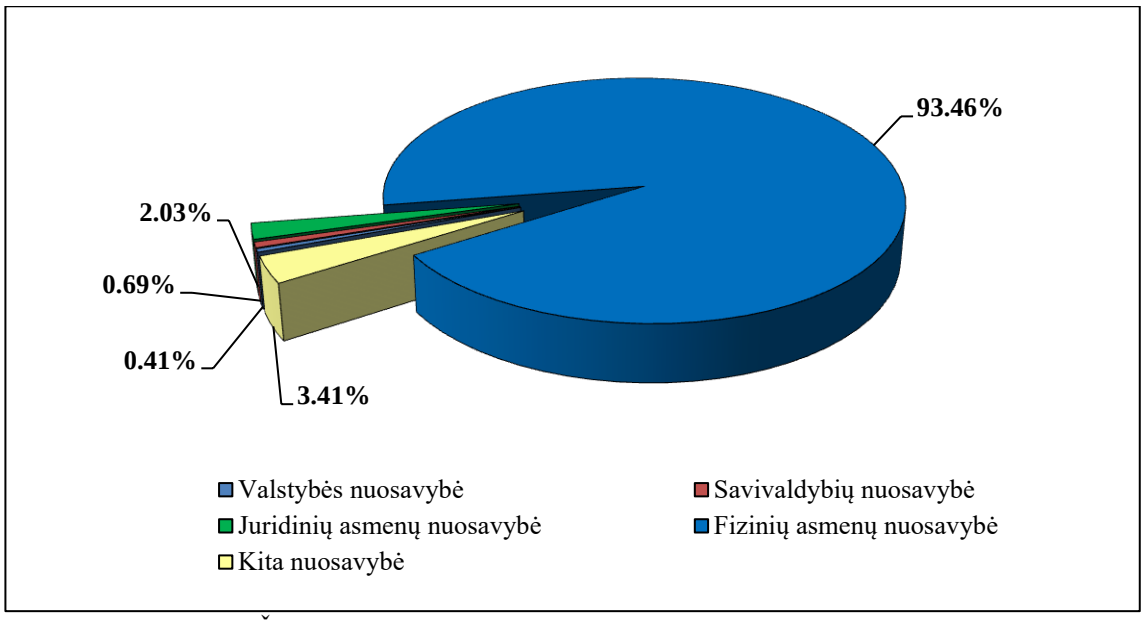
Šalčininkų rajono savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausiai įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 37 384 (75,93 proc.), mažiausiai įregistruota gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms – 14 (0,03 proc.), 1-2 butų gyvenamųjų namų įregistruota 9 550 (19,40 proc.), trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų – 387 (0,79 proc.), sodų paskirties pastatų – 279 (0,57 proc.), gydymo paskirties pastatų – 22 (0,04 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 698 (1,42 proc.), administracinės paskirties pastatų – 103 (0,21 proc.), viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 229 (0,46 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 101 (0,20 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 0,95 proc., iš jų: žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 165 (0,34 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 302 (0,61 proc.).



2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Šalčininkų rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d. [21]

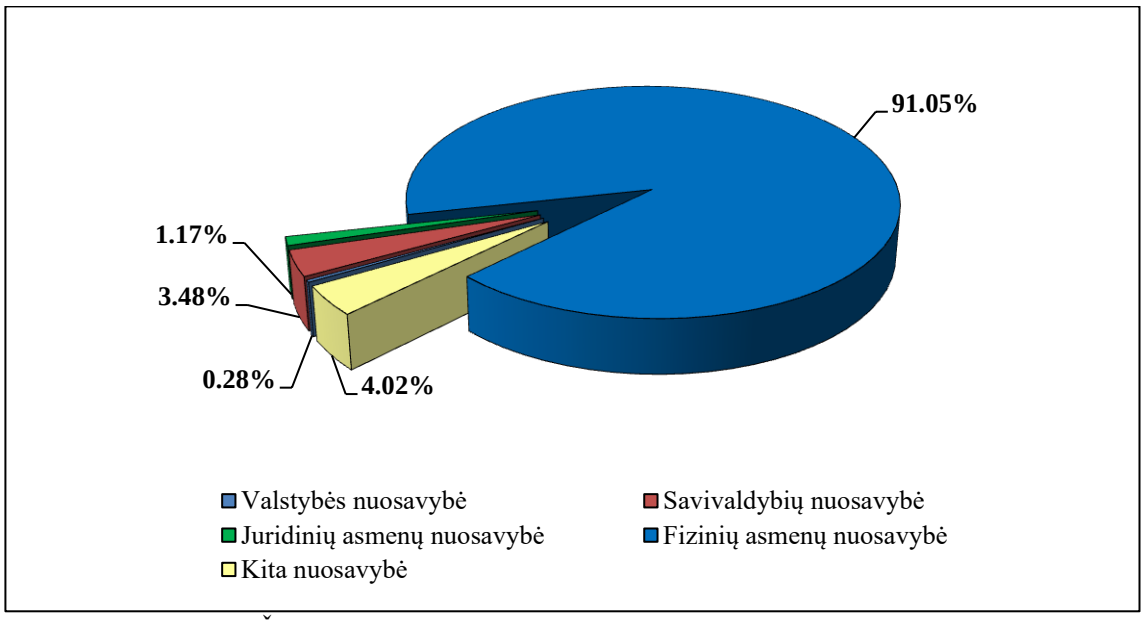
Šalčininkų rajono savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausiai įregistruota butų ir kitų gyvenamųjų patalpų – 4 415 (83,66 proc.), mažiausiai įregistruota specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpų – tik 5 (0,09 proc.) bei kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpų – tik 7 (0,13 proc.). Gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 12 (0,23 proc.), administracinės paskirties patalpų – 29 (0,55 proc.), viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 50 (0,95 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 737 (13,97 proc.), gydymo paskirties – 11 (0,21 proc.) ir pagalbinio ūkio paskirties patalpų – 11 (0,21 proc.).

[21] 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.



2.13 pav. Pastatų Šalčininkų rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2018 m. sausio 1 d.[22]

Pastatų pasiskirstymas Šalčininkų rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2018 m. sausio 1 d.: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 46 013 arba 93,46 proc. visų įregistruotų pastatų (49 234); juridinių asmenų nuosavybė sudarė 2,03 proc. (998 pastatai), valstybės nuosavybė – 0,41 proc. (204 pastatai), savivaldybių nuosavybė – 0,69 proc. (341 pastatas), kita nuosavybė – 3,41 proc. (1 678 pastatų) visų įregistruotų pastatų.

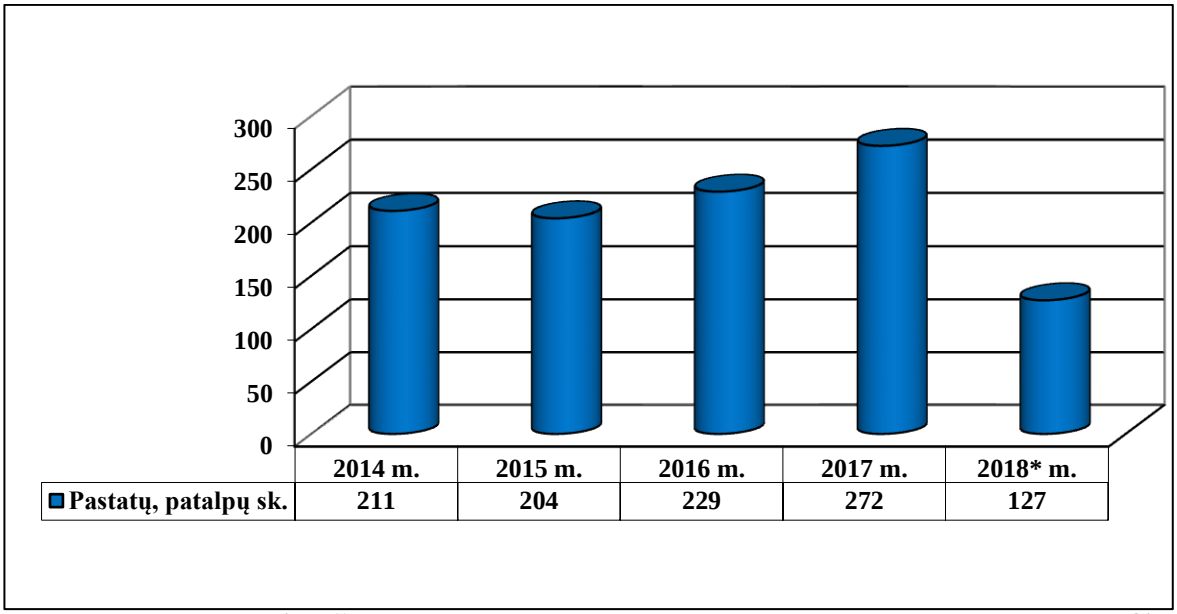


2.14 pav. Patalpų Šalčininkų rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2018 m. sausio 1 d.[23]

Patalpos Šalčininkų rajono savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas: fizinių asmenų nuosavybė – 4 821 patalpa (91,05 proc.), juridinių asmenų nuosavybė – 62 (1,17 proc.), valstybės nuosavybė – 15 (0,28 proc.), savivaldybių nuosavybė – 184 (3,48 proc.), 4,02 proc. (213 patalpų) sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise (mišria ir kt.).

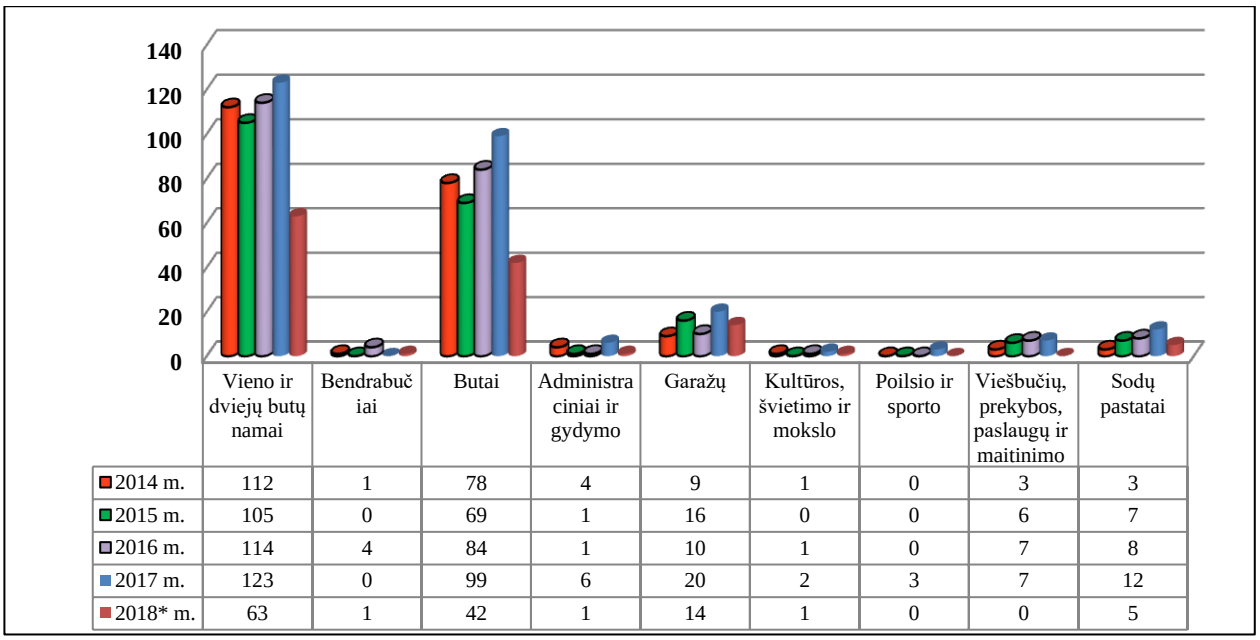
[22] Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d.
[23] Ibid.

2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2014–2018* m. Šalčininkų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius[24]

Šalčininkų rajono savivaldybėje 2017 metais buvo parduoti 272 pastatai ir patalpos, t. y. 18,78 proc. daugiau negu 2016 metais. Per nagrinėjamą laikotarpį perleistų pastatų ir patalpų kito nežymiai, daugiausiai pastatų ir patalpų parduota per 2017 m., mažiausiai – 2015 m. Lyginant 2015 m. su 2014 m, parduotų pastatų ir patalpų skaičius sumažėjo 3,32 proc., o 2016 m. buvo parduota 12,25 proc. daugiau objektų nei 2015 m. 2018 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



	Vieno ir dviejų butų namai	Bendrabučiai	Butai	Administraciniai ir gydymo	Garažų	Kultūros, švietimo ir mokslo	Poilsio ir sporto	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	Sodų pastatai
2014 m.	112	1	78	4	9	1	0	3	3
2015 m.	105	0	69	1	16	0	0	6	7
2016 m.	114	4	84	1	10	1	0	7	8
2017 m.	123	0	99	6	20	2	3	7	12
2018* m.	63	1	42	1	14	1	0	0	5

2.16 pav. 2014–2018* m. Šalčininkų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes[25]

[24] VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.
[*] 2018 - sandoriai, įvykę 2018 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. 2014–2018* m. Šalčininkų savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio pastatų ir patalpų.
[25] *Ibid.*

Šalčininkų rajono savivaldybėje per analizuojamą laikotarpį aktyviausia buvo gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo butai ir 1–2 butų gyvenamieji namai. Daugiausiai 1–2 butų gyvenamųjų namų parduota 2017 m. (123 objektai), tai sudarė 45,22 proc. visų tais metais parduotų pastatų ir patalpų. 2014 m. parduota 112 namų, 2015 m. – 105, 2016 m. – 114. Butų pirkimo-pardavimo sandorių rinka aktyviausia buvo taip pat 2017 m. – parduoti 99 butai. 2014 m. perleisti 78 butai, 2015 m. – 69, 2016 m. – 84.

Sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka aktyviausia buvo 2017 m. – 12 parduotų objektų, tai sudarė 4,41 proc. visų 2017 m. šioje savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų. 2014 m. parduoti 3 sodų pastatai, 2015 m. – 7, 2016 m. – 8.

Garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka aktyviausia buvo 2017 m. ir 2015 m. – atitinkamai 20 ir 16 parduotų objektų.

Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties ir patalpų rinkos aktyvumas yra mažas. 2014 m. parduoti 3 objektai, 2015 m. – 6, 2016 m. – 7, 2017 m. – 7.

Kitų paskirčių turto grupių: bendrabučių, administracinės ir gydymo, švietimo ir kultūros nekilnojamojo turto parduotų objektų skaičius yra mažas, o poilsio ir sporto paskirties turto sandorių 2014 – 2017 m. užregistruota nebuvo, tačiau 2017 m. buvo parduoti 3 šios paskirties nekilnojamojo turto objektai.

2014 – 2017 m. Šalčininkų rajono savivaldybėje vidutiniškai buvo parduota po 229 pastatų ir patalpų kiekvienais metais. Kasmet vidutiniškai buvo parduodama po 83 butus, tai sudaro apie 36 proc. visų vidutiniškai per metus parduotų pastatų ir patalpų. Vieno-dviejų butų namų vidutiniškai buvo parduodama po 114 per metus, tai sudaro apie 50 proc. visų vidutiniškai per metus parduodamų objektų.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d., Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu ir Turto ir verslo vertinimo metodika, vidutinės rinkos vertės nustatomos lyginamuoju (pardavimo kainų analogų) metodu (toliau – lyginamasis metodas), pajamų (kapitalizavimo arba diskontuotų pinigų srautų) metodu (toliau – pajamų metodas) ir išlaidų (kaštų) metodu (toliau – išlaidų (kaštų) metodas).

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

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą vertingumo požiūriu) nekilnojamasis turtas masiniam vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirties grupes. Paskirties grupės ir taikomi vertinimo metodai nurodyti 3.1 lentelėje. Nebaigto statyti ir fiziškai pažeisto nekilnojamojo turto, kuriam nenustatyti kadastro rodikliai (plotas, sienų medžiagos ir pan.), būtini vidutinę rinkos vertę apskaičiuoti pagal patvirtintus masinio vertinimo dokumentus, nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

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

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

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

$$RV = PK + PV,$$

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

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

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu apskaičiuojama vertinamo turto naudojimo vertė surandant dabartinę tikėtinų turto naudojimo pajamų vertę. Turto naudojimo pajamos apskaičiuojamos iš visų pajamų, susijusių su turto naudojimu, atėmus visas su turto naudojimu susijusias išlaidas. Objekto vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$OV=GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP – I,$$

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

Kapitalizavimo norma priimama atsižvelgus į pastatų (patalpų) panaudojimo galimybes ir kitus faktorius, turinčius įtakos pastato ilgalaikiam ekonomiškam naudojimui. Kapitalizavimo normos dydis gali būti nustatomas keliais būdais. Paprasčiausias ir tiksliausias iš jų yra kapitalizavimo normos dydžio nustatymas remiantis rinkos duomenimis – nekilnojamojo turto grynosiomis pajamomis ir jo pirkimo–pardavimo rinkos kainomis pagal formulę:

$$r = (\text{Grynosios pajamos} \times 100) / \text{pirkimo kaina},$$

čia: r – kapitalizavimo norma.

Platesnis pajamų metodo panaudojimo vertinant nekilnojamąjį turtą masiniu vertinimu aprašymas pateiktas 5 skyriuje.

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

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

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubatūrą, kvadratūrą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 m^3 (1 m^2 ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.
2. Nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto eksploatavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių III skyriuje.
3. Nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 p. nurodytam nekilnojamajam turtui.

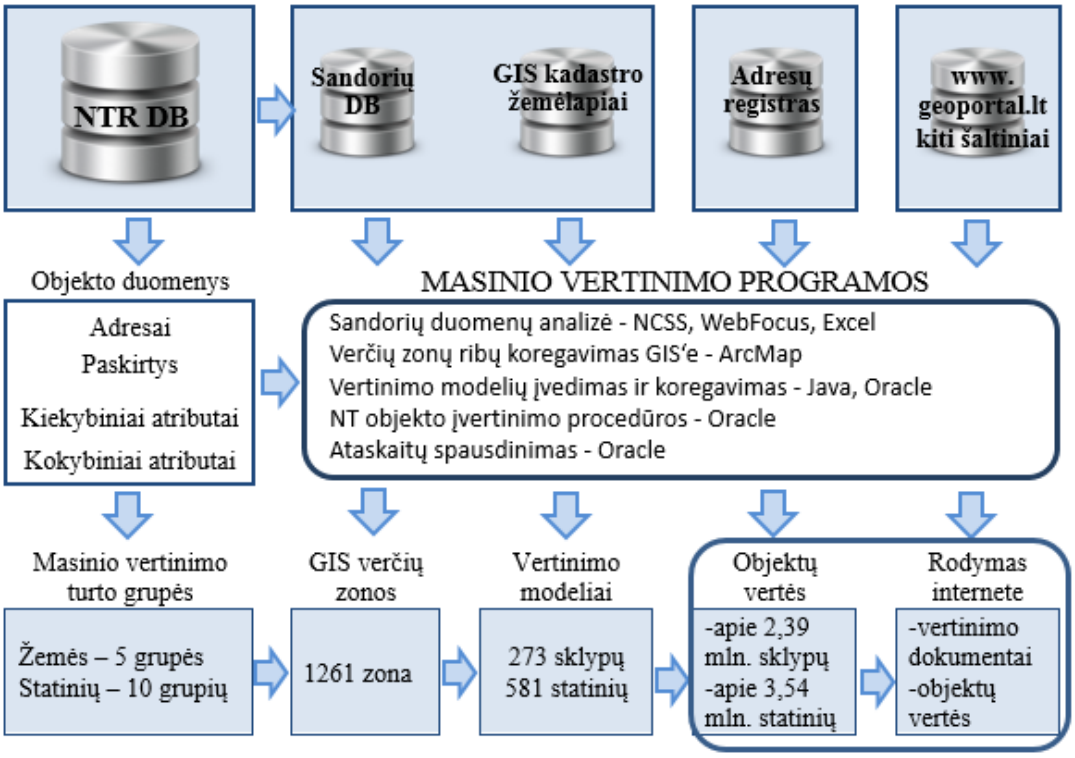
Nekilnojamojo turto vertės nustatytos išlaidų (kaštų) metodu įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudotos Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Adresų registro duomenų bazės, interneto puslapio www.geoportal.lt informacija ir atitinkamos programos, skirtos atlikti masinio vertinimo darbus:

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema.

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės

Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. vertinimo modelis apibrėžiamas taip: *nekilnojamojo turto vertinimo modelis – matematinė formulė, taikoma nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamojo turto verčių zonose apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro rodiklius*. Vertinimo modeliams parengti būtini išsamūs ir patikimi rinkos duomenys apie objektus.

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

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

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

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

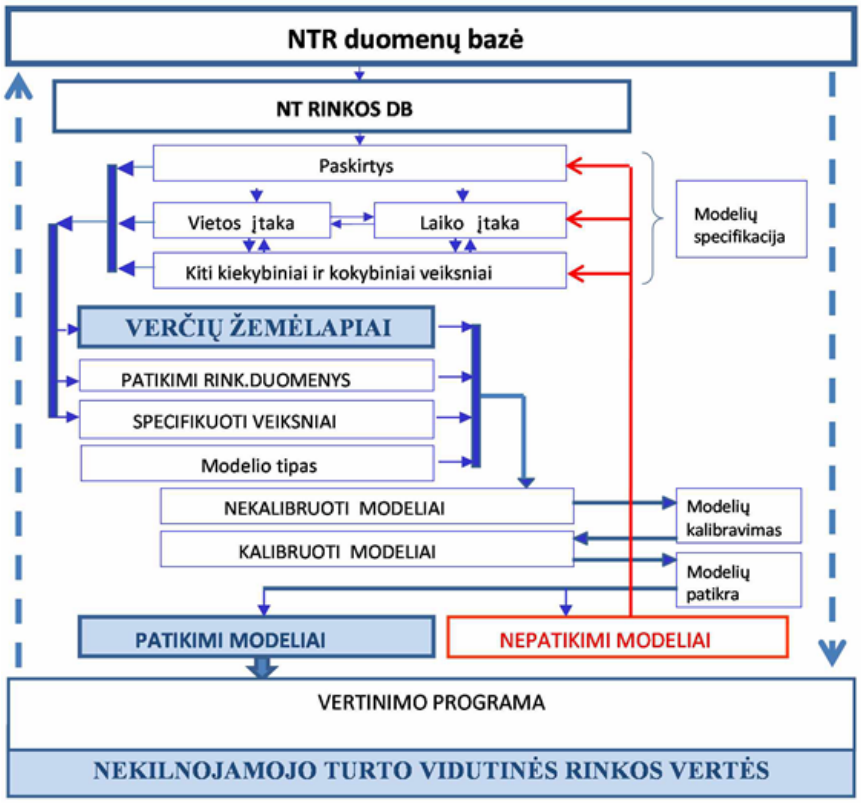
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m^2 kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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

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

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

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



3.2 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas.

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

Adityvinis modelis. Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

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

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

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$, – prognozuota kaina.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

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

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

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

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

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti Nekilnojamojo turto sandorių bazės duomenys. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami 4.1 lentelėje.

Išanalizavus šiuos rodiklius matyti, jog aktyviausios yra gyvenamojo nekilnojamojo turto, t.y. vieno-dviejų butų namų ir butų, ir pagalbinio ūkio pastatų rinkos. Šio turto sandoriai sudaro 94,83 proc. visų parduotų patalpų ir pastatų skaičiaus. Kitų paskirčių turto grupių: administracinės ir gydymo, kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto, bendrabučių, gražų bei pagalbinio ūkio patalpų nekilnojamojo turto objektų sandorių skaičius yra mažas.

4.1. lentelė. Šalčininkų rajono savivaldybės 2014–2018* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirties grupes masiniam vertinimui

Sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
13	17	1296	230	338	187
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
6	3	654	318	226	334
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
383	16	987	371	233	355
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
69	1	291	66	52	51
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
6	1	50	22	20	17
Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
1929	1	81	7	9	4
Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
1	17	17	17	–	17

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

Sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
–	–	–	–	–	–
Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
35	38	871	194	177	137
Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
531	6	878	112	121	66
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
25	2	518	142	148	81

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

4.3. Laiko pataisa

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

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Šalčininkų rajono savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamojo turto paskirčių grupėms (vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinė ir gydymo; garažų; kultūros, švietimo ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio); pardavimo kainos 2018-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas

Masiniame nekilnojamojo turto vertinime vietos įtaka įvertinama nekilnojamojo turto verčių žemėlapiuose sudarant verčių zonas. Teritorijos zonavimu pasiekiamas taip pat ir kitų veiksnių – aprūpinimo komunikacijomis, paslaugų punktais, kultūros objektais, patrauklumo ir t. t. – homogeniškumas, todėl sumažėja kintamųjų skaičius, modelis tampa paprastesnis. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliariniais dydžiais, yra vienas iš vertinimo modelio kintamųjų, turinčių svarbią įtaką nekilnojamojo turto vertei.

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

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

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

Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis sukurtoje taikomojoje programoje suformuojamos verčių zonos. Verčių zonų ribos turi atitikti nekilnojamojo turto rinkos kainų lygių (ploto vienetui) pasikeitimų ribas, įvertinant analizuojamų objektų, kurių pardavimo kainos atitinka rinkos kainų patikimumo kriterijus, naudojimo paskirtį ir kitas svarbias charakteristikas.

Verčių zonoms sudaryti parduotų objektų 1 m^2 kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamojo turto verčių zonos sudarytos laikantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 7 punkto reikalavimų:

1. Nekilnojamojo turto verčių zona turi apimti žemės plotus ir vidaus vandenis, kuriuose bent vienos paskirties nekilnojamojo turto patikimumo kriterijus atitinkančių kainų lygis nuo gretimos nekilnojamojo turto verčių zonos kainų lygio skiriasi ne mažiau kaip 15 procentų.

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

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

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

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

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

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

Šalčininkų rajono 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 paaiškinimas

Šalčininkų rajono savivaldybėje sudaryta 30 verčių zonų, iš kurių Šalčininkų mieste – 3, likusioje savivaldybės teritorijoje – 27, zonų sudarymo pagrindimas pateikiamas toliau.

Centrinė Šalčininkų miesto dalis – Vilniaus gatvė – išskirta į atskirą zoną 43.1.1. Šioje centrinėje miesto gatvėje aukštas nekilnojamojo turto kainas suformavo čia esančios pagrindinės savivaldybės valstybės institucijos, mokykla, prekybos ir paslaugų centrai, kultūros objektai, gamybiniai objektai, suformuota infrastruktūra, sutvarkyta aplinka. Tai sąlygoja aukštas nekilnojamojo turto kainas šiame mieste ir rajone. Todėl centrinė Vilniaus gatvė išskirta į atskirą verčių zoną.

43.1.2 verčių zona – teritorija, juosianti miesto centrinę dalį – Vilniaus gatvę, kurioje nekilnojamojo turto kainos šiek tiek mažesnės nei centrinėje dalyje. Į šią zoną įeina teritorijos, užstatytos 1960 – 1990 metų statybos individualiais gyvenamaisiais namais, yra sovietinių laikų daugiabučių gyvenamųjų namų. Šioje zonoje yra gamybinių objektų: Vilniaus tekstilės fabriko “Sparta” cechas, naujas bazes pasistatė auto įmonė ir melioracijos statybos valdyba. Šioje zonoje vykdoma socialinė, paslaugų, komercinė veikla. Dėl išvardintų aplinkybių bei dėl miesto plėtros nekilnojamas turtas šioje zonoje paklausus. Pagal Šalčininkų rajono bendrąjį planą, šioje teritorijoje, numatyta verslo, logistikos bei gyvenamųjų objektų statyba.

43.1.3 verčių zona – Šalčininkų miesto pakraščiai, kuriuose išsidėsčiusios ir Šalčininkų miesto kapinės bei sodų bendrijos, senesnės ir naujesnės statybos individualūs gyvenamieji namai, keliolika sovietiniais laikais statytų daugiabučių gyvenamųjų namų. Tai neseniai prijungtos prie miesto buvusios Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos. Naujų gyvenamųjų namų statyba Šalčininkų mieste vyksta pietinėje miesto dalyje, neseniai prijungtoje prie miesto teritorijos. Ši

verčių zona išskirta dėl atstumų iki miesto centro bei dėl nepilnai suformuotos infrastruktūros Šalčininkų priemiestyje.

43.2 verčių zona – Baltosios Vokės miesto tipo gyvenvietė – viena jauniausių Šalčininkų rajono gyvenviečių, įkurta 1950 m., čia pastačius durpių fabriką. Šalia daugiabučių gyvenamųjų namų išaugo ligoninė, vaistinė, parduotuvės, valgykla, kultūros namai, dvi vidurinės mokyklos, vaikų darželis. Iš privačių pastatų – dominuoja namų valdos, užstatytos mediniais gyvenamaisiais ir plytų mūro gyvenamaisiais namais. Dėl lokalizacijos – randasi atokiau nuo pagrindinių magistralinių kelių, supančių miškų, nekilnojamasis turtas šioje zonoje tampa paklausus, todėl Baltoji Vokė išskirta į atskirą verčių zoną.

43.3 verčių zona – Jašiūnų miestelis, esantis strategiškai geroje vietoje: abipus automagistralės Vilnius – Lyda, 35 km atstumu nuoVilniaus miesto. Šios verčių zonos centrine dalimi vingiuoja upė Merkys, iš visų pusių supa miškai. Miestelis žinomas kaip praėjusio amžiaus kultūros centras: Jašiūnų dvaro ansamblis sutraukia nemaža turistų. Miestelyje veikia daug Šalčininkų rajono įmonų: keramikos gamykla, keletas mėsos ir medienos apdirbimo įmonių ir kt. Miestelio pakraštyje yra Jašiūnų geležinkelio stotis. Iš gyvenamosios paskirties objektų dominuoja senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais užstatyti žemės sklypai. Dėl išvardintų aplinkybių, taip pat dėl būsimos plėtros (numatytas nemažas užstatymas verslo, komerciniais objektais) nekilnojamasis turtas šiame miestelyje turi ir ateityje turės paklausą.

43.4, 43.5, 43.6, 43.7, 43.8, 43.9, 43.10, 43.11, 43.12, 43.13, 43.14, 43.15, 43.16 verčių zonos – Turgelių, Šalčininkėlių kaimai, Eišiškių m., Kalesninkų, Dainavos, Pabarės, Gerviškių, Butrimonių, Rūdninkų, Tabariškių, Akmenynės, Poškonių kaimai, Dieveniškių miestelis - seniūnijų administraciniai centrai– didesniu ar mažesniu atstumu (iki 40 km) nutolę nuo rajono centro – Šalčininkų miesto. Šiose gyvenvietėse didelių pramonės objektų nėra: smulkios privačios įmonės, vykdoma socialinė, paslaugų ir komercinė veikla, vyrauja smulkus ir vidutinis žemės ir miškų ūkis. Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, grybai, uogos, medienos ruoša. Šie kaimai ir gyvenvietės užstatyti senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais, kurių NT kainos, išskyrus esančius prie vandens telkinių, dėl infrastruktūros bei palyginti patogaus susisiekimo su savivaldybės centru, aukštesnės už greta esančių kaimų nekilnojamojo turto kainas. Dėl minimalios infrastruktūros, geresnio susisiekimo su Vilniaus bei Šalčininkų miestais, aukščiau išvardinti kaimai išskirti į atskiras verčių zonas.

43.17 ir 43.25 verčių zonos – Šalčininkų rajono pietinė teritorija, aplink Šalčininkų miestą ir besiribojanti su valstybine siena – Baltarusijos pasieniu, išsidėsčiusios abipus automagistralės Vilnius - Lyda. Didesnės gyvenvietės: Naujakiemio, Didžiųjų ir Mažųjų Baušių, Milvydų, Karalinos, Čiužakampio, Tribonių. Šioje teritorijoje koncentruojasi valstybinės svarbos objektai – muitinės, pasienio terminalai. Tai perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu Šalčininkų r. savivaldybės teritorijos, kuriose, miestui plečiantis, tiek žemės sklypai tiek pastatai tampa paklausūs. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujesniais mediniais ir plytų mūro individualiais gyvenamaisiais namais. Dominuoja nedideli (apie 3 ha ploto) žemės ūkio paskirties žemės sklypai, yra didelis Tribonių tvenkinys. Dėl patogaus išsidėstymo bei neblogų vystymosi perspektyvų, šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

43.18, 43.22 ir 43.23 verčių zonos – šiaurinės Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos. Tai zonos, besiribojančios su Vilniaus rajono savivaldybės riba. Didesni kaimai: Sližiūnų, Zavišonų, Gojaus, Skynimų, Valakininkų. Šios teritorijos, užstatytos senais ir naujesniais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais, pastaruoju metu dėl gero susisiekimo su Vilniaus miestu – tampa paklausios gyvenamųjų namų statybai. Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, medienos ruoša. Dominuoja nedideli žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Šiose zonose nekilnojamojo turto kainos panašios kaip ir gretimose Vilniaus rajono 58.62 ir 58.71 verčių zonose, bet didesnės už Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijose esančių nekilnojamojo turto objektų, todėl išskirtos į atskiras verčių zonas.

43.19 verčių zona – Šalčininkų rajono savivaldybės centrinė dalis, kurios beveik visą teritoriją užima Rūdininkų giria – vienas didžiausių Lietuvos miškų masyvų. Rūdininkų girioje yra ir 3 ežerai, teka upė Visinčia. Šioje teritorijoje vykdoma smulki paslaugų ir rekreacinė veikla,

dominuoja didžiuliai miškų masyvai, ariamos žemės sklypai, nedideli kaimai bei viensėdžiai, užstatyti senais individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais žemės sklypais. Dėl išvardintų aplinkybių šioje teritorijoje nekilnojamasis turtas nėra labai paklausus, išskyrus esantį prie vandens telkinių. Dėl išvardintų faktorių šios miškingos vietovės išskirtos į atskirą verčių zoną.

43.20 ir 43.21 verčių zonos – atokiausiai nutolusios teritorijos, esančios pietiniuose Šalčininkų rajono pakraščiuose, panašios savo lokalizacija bei nekilnojamojo turto kainomis. 43.20. zona ribojasi su Varėnos rajonu bei valstybine siena – Baltarusijos Respublika, 43.21. zona atrodo kaip įsiterpusi į kaimyninės valstybės teritoriją. Didesni kaimai: Jančiūnai, Giviniškės, Matuizos, Naujadvaris, Dailidės, Smališkės, Straičionys, Žižmos. Šiose teritorijose dominuoja miškai ir nedideli kaimai su vyraujančiais senais mediniais individualiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Pramonės bei komercijos objektų šioje zonoje nėra (smulkios parduotuvės pagrinde įrengtos gyvenamuosiuose namuose), gyventojų užimtumas sutelktas nedideliuose žemės ir miškų ūkiuose. Dėl išvardintų aplinkybių, infrastruktūros nebuvimo šiose zonose vyrauja žemiausios Šalčininkų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto kainos, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

43.24 verčių zona – teritorija išsidėsčiusi vakarinėje Šalčininkų dalyje, besiribojanti su Baltarusijos valstybe, pasienio ruožu. Didesni kaimai: Smaguriai, Negibėnai, Žaltūnai. Zonoje dominuoja miškų masyvai, ariamos žemės sklypai, nedideli kaimai bei viensėdžiai, užstatyti senais individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais žemės sklypais. Dėl išvardintų aplinkybių šioje teritorijoje nekilnojamasis turtas nėra labai paklausus, išskyrus NT, esantį prie vandens telkinių, bet brangesnis nei 43.20 ir 43.21 verčių zonose, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

43.26 verčių zona – teritorija, esanti Šalčininkų rajono savivaldybės centrinėje dalyje, juosianti didelį Šalčininkėlių kaimą iš šiaurinės pusės. Didesni kaimai: Zavišonys, Žališkės. Šioje zonoje yra ir sodų bendrija, dominuoja ariamos žemės sklypai. Šios vietovės perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu dėl savo lokalizacijos: išsidėsčiusios pagal automagistralę Vilnius – Lyda; rajono bendrajame plane numatyta šių teritorijų urbanizavimas. Dėl išvardintų veiksnių teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

43.27 verčių zona – teritorija, esanti Šalčininkų rajono savivaldybės pietinėje dalyje, juosianti Eišiškių miestą, besiribojanti su valstybės siena. Didesni kaimai: Dumblė, Padvarionys, Mateikonys. Dėl artumo iki Eišiškių miesto, infrastruktūros plėtros, gyvenamųjų namų statybos šalia Eišiškių miesto esantys kaimai išsiskiria didesnėmis nekilnojamojo turto kainomis, todėl išskirti į atskirą verčių zoną.

43.28. verčių zona – teritorija, esanti Šalčininkų rajono šiaurėje, besiribojanti su Vilnius rajono riba, šalia Vilnius – Lyda automagistralės, - Marazų ir Pamarazų kaimai. Šie kaimai išskirti į atskirą verčių zoną dėl pastaraisiais metais keičiamos žemės sklypų paskirties, statomų naujų gyvenamųjų kvartalų. Žemės sklypų kainos ir gyvenamųjų namų kainos čia aukštesnės už greta Vilniaus rajono savivaldybėje esančio nekilnojamojo turto kainas.

4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka

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

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

4.6. Rinkos modeliavimas

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

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

Atsižvelgiant į nepakankamą bendrabučių paskirties sandorių skaičių ir į tai, kad vertinant butus ir bendrabučius atsižvelgiama į analogiškus vertei įtaką darančius veiksnius, vertintojai, sudarydami bendrabučių masinio vertinimo modelį, apskaičiavo priklausomybės koeficientą tarp butų ir bendrabučių paskirčių grupių. Atlikus Elektrėnų, Šalčininkų r., Širvintų r., Švenčionių r., Trakų r., Ukmergės r. ir Vilniaus r. sav. savivaldybių teritorijose butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, kad nekilnojamojo turto verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje, vidutinis skirtumas tarp butų sandorių 1 m² kainos medianos ir bendrabučių sandorių 1 m² kainos medianos, yra 30 proc. Taigi sudarant bendrabučių modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiento 0,70. Verčių zonose, kuriose bendrabučių pardavimo sandorių nebuvo, pritaikytas pagal nekilnojamojo turto rinką panašios verčių zonos apskaičiuotas bendrabučių paskirties koeficientas.

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	Bendrabučių sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Butų sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Koeficientas
8.1	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

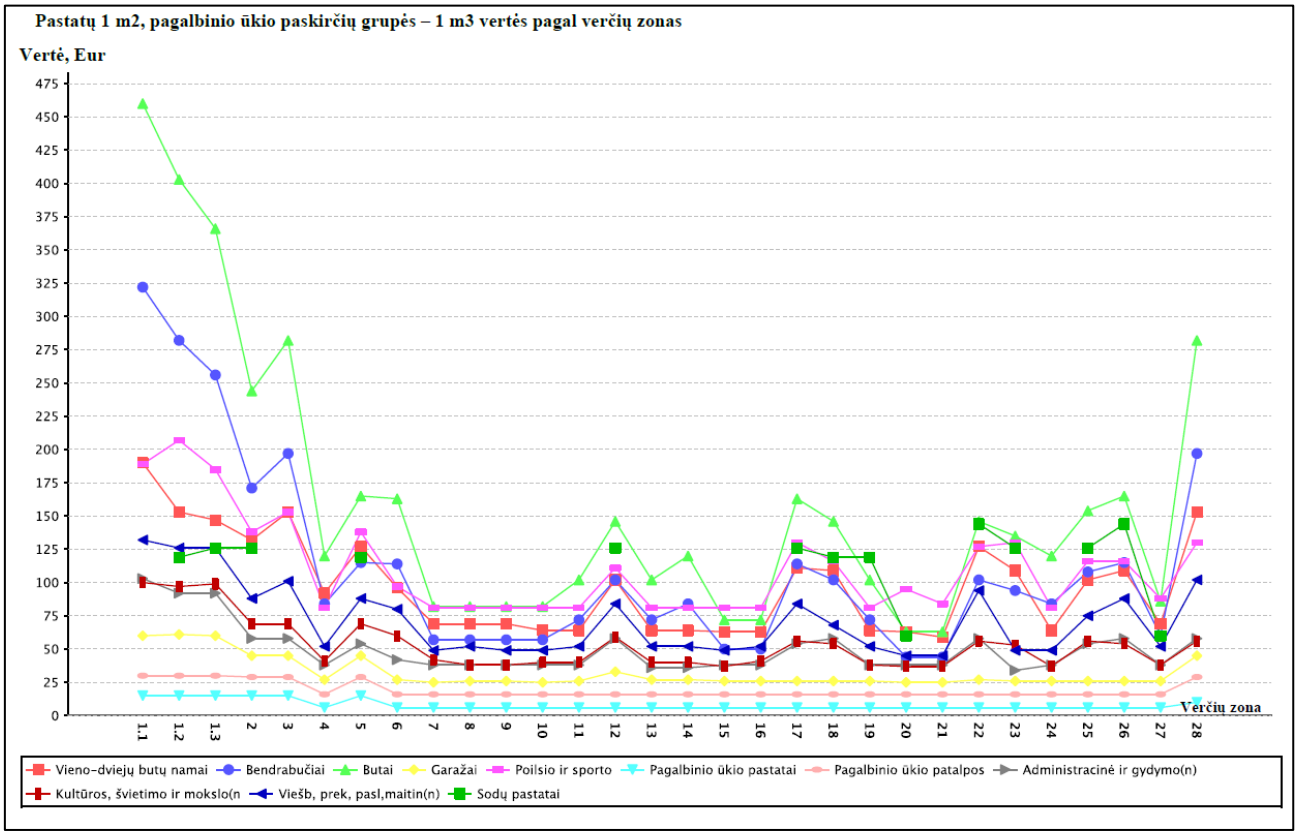
4.7. Ekspertinis vertinimas

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 turtą.

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

4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

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



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

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 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.

Šalčininkų rajono 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 lyginamuoju ir pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Pagal to paties įstatymo 2 str. 5 d. *komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas – administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statiniai (patalpos)*.

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

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

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

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

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

$$NV = VP / r,$$

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

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

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

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

Matematine išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:
((BP × (Užim% / 100)) – (MokV × (NTm% / 100) + VRV × (Drau% / 100) +BP × (Vald% / 100) + BP × (Remo% / 100))) / (r / 100) × ŽVK,
čia: BP = (vid. nuomos vertė × (BnPl-PgPl×0,25)) ×12,
čia: vid. nuomos vertė = $b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times ... \times X_p^{bp}$;
X_1, X_2, …, X_p – nepriklausomi kintamieji, b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina, b_1, b_2, …, b_p – nepriklausomų kintamųjų koeficientai;
0,25 – 25 proc. mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomos vertė;
12 – mėnesių skaičius.

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

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

5.2.Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Šalčininkų rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2. lentelė. Šalčininkų r. sav. 2014-01-01 – 2018-08-01 pradinių nuomos sandorių duomenų statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
13	4,50	3,72	2,57	0,87	10,00
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
14	3,64	3,47	2,69	0,01	8,57

Nekilnojamojo turto nuomos rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Šalčininkų r. sav. užfiksuotų nuomos sandorių skaičius buvo nepakankamas vertinimo modeliams sudaryti, taikant pajamų metodą. Papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomos pasiūlos kainas. Vertinant Šalčininkų r. sav. komercinio naudojimo nekilnojamąjį turtą pajamų metodu, buvo rinktos ir analizuotos ne tik šios, bet ir vertės požiūriu panašių teritorijų: Elektrėnų, Širvintų r., Švenčionių r., Trakų r., Ukmergės r. ir Vilniaus r. sav. nuomos kainos.

5.3 lentelė. Vilniaus aps. 2014-01-01 – 2018-08-01 nuomos kainų statistiniai rodikliai

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

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

5.2.2. Rinkos duomenų patikra

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

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

5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

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

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

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Šalčininkų rajono savivaldybė turi 30 verčių zonų, verčių zonų žemėlapio sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4.2 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Šalčininkų r. savivaldybėje 2018 m. rugpjūčio 1 d. nuomos verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę, taip pat nekilnojamojo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinės ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

Kitiems kokybiniams ir kiekybiniams veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai išreiškiami skaitmenine forma. Aukštus koreliacijos laipsnius turinčiose porose vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje verčių zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę nuomos vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšiai nustatomi pasirenkant modelio tipą.

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

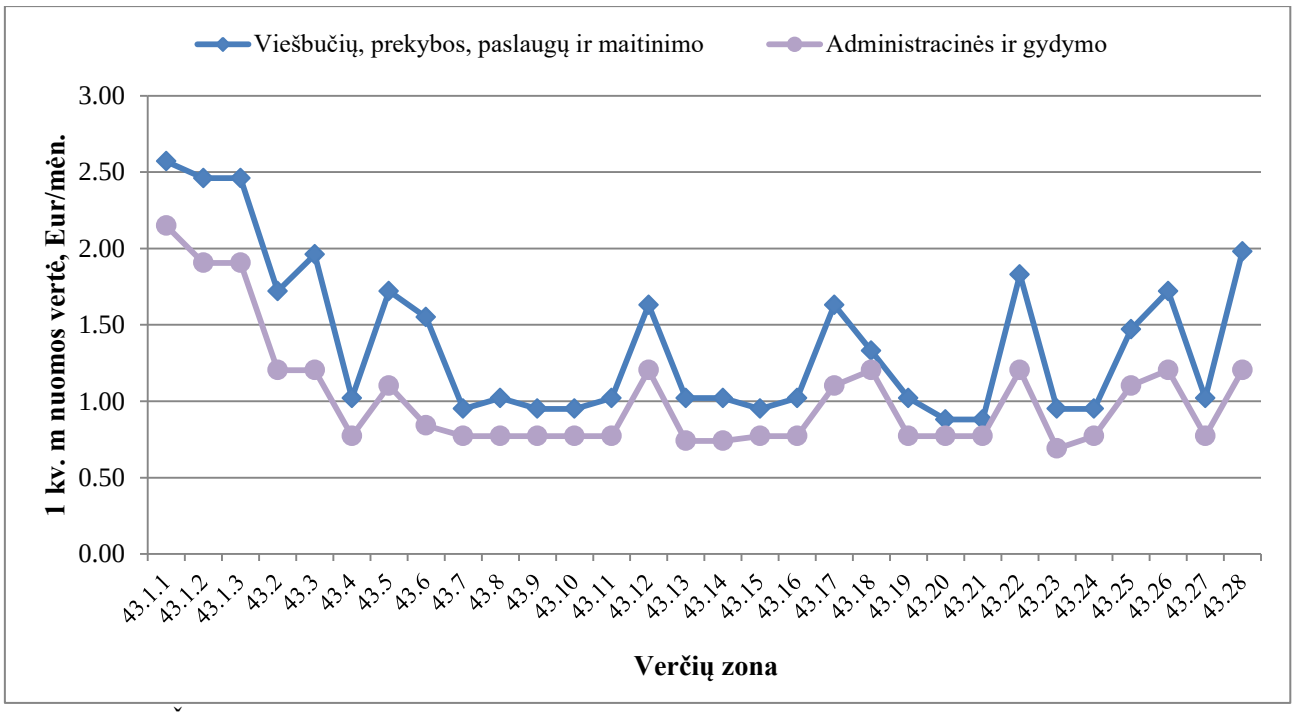
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times ... \times X_p^{bp}$,

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

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

5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas pagalbinio modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 0 poskyryje. Grafinė pagalbinių modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1. pav.



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

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

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

5.3.Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų:

Grynosios metinės pajamos = bendrosios metinės pajamos – lėšų praradimas dėl neužimtumo – turtui tenkančios metinės išlaidos.

Atlikus vertinamo turto analizę dėl nuomojamų patalpų pagrindinio ir pagalbinio plotų, priimta, kad skirtumas tarp šių plotų verčių yra 25 proc. Todėl, apskaičiuojant bendrąsias metines pajamas, nustatyta vidutinė nuomos vertė dauginama iš bendro ploto, o pagalbiniam plotui tenkanti nuomos vertė mažinama 25 proc.

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

čia: 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Šalčininkų rajono savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio (gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių) turto neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,2) = 0,8. Administracinės paskirties turto neužimtumas yra 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,25) = 0,75.

Turtui tenkančios metinės išlaidos. Sudarant Šalčininkų rajono savivaldybės masinio vertinimo modelius pajamų metodu taikomi vidutiniai metinių išlaidų dydžiai nurodyti 5.4 lentelėje.

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis[1]	Administracinė ir gydymo	0,9
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,9
Draudimas[2]	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,1
Turto valdymo išlaidos[3]	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos[4]	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2

1.Nekilnojamojo turto mokestis. Šalčininkų r. sav. 2017 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. T-797 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifų 2018 m. nustatymo“ nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,9 proc. nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

*Tokiu būdu: Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė * 0,009.*

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

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,1 % nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2% 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% nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

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

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

5.4.Kapitalizavimo normos nustatymas

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

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

Bet iš esmės, kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

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

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

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

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

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

Sumavimo metodu kapitalizavimo norma nustatoma pagal nerizikingas palūkanų normas, pvz., bazines (prie jų pridedamos kompensacijos už riziką, žemą likvidumą ir investicijų vadybą), ir leidžia vertintojui padaryti tam tikras pataisas dėl skirtumų tarp nekilnojamojo turto pajamų srautų ir kitų pajamų srautų. Taigi šis metodas grindžiamas pelningumo ir galimų alternatyvių investicijų supriešinimu. Jo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

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

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

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

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

r = Grynosios nuomos pajamos per metus / Pirkimo–pardavimo kaina,

čia: r – kapitalizavimo norma.

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

Šalčininkų rajono savivaldybėje kapitalizacijos normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas ir atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė. Dėl rinkos duomenų trūkumo, analizei panaudotos ne tik Šalčininkų r. sav. esančių objektų pardavimo ir nuomos kainos, bet ir kitų, rinkos požiūriu panašių Vilniaus apskrities savivaldybių pardavimo ir nuomos kainos.

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

Šalčininkų r. savivaldybėje administracinės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.5 lentelėje.

5.5 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas, kv.m	Sandorio suma, Eur	Grynosios 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	Priestočio g.	Prekybos	42.54	5162	573	11.14
2015-03	Švenčionių r. sav.	Švenčionėliai	Priestočio 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.	Gilučiai	Liepų g.	Prekybos	142.96	28000	1811	9.02
2017-01	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Viešbučių	59.44	30000	2622	8.73

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas, kv.m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
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
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.	Ukmergė	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.	Ukmergė	Kauno g.	Paslaugų	55.79	20000	1253	7.35
2017-09	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	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		Administracinė	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 galimybių masiniu vertinimo būdu susieti žemės su statiniu ir nustatyti, ar žemė priklauso pastato savininkui nuosavybės teise, ar šis žemės sklypas nuomojamas, todėl daroma prielaida, kad visi žemės sklypai yra suformuoti ir mokesčių mokėtojui priklauso nuosavybės teise.

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

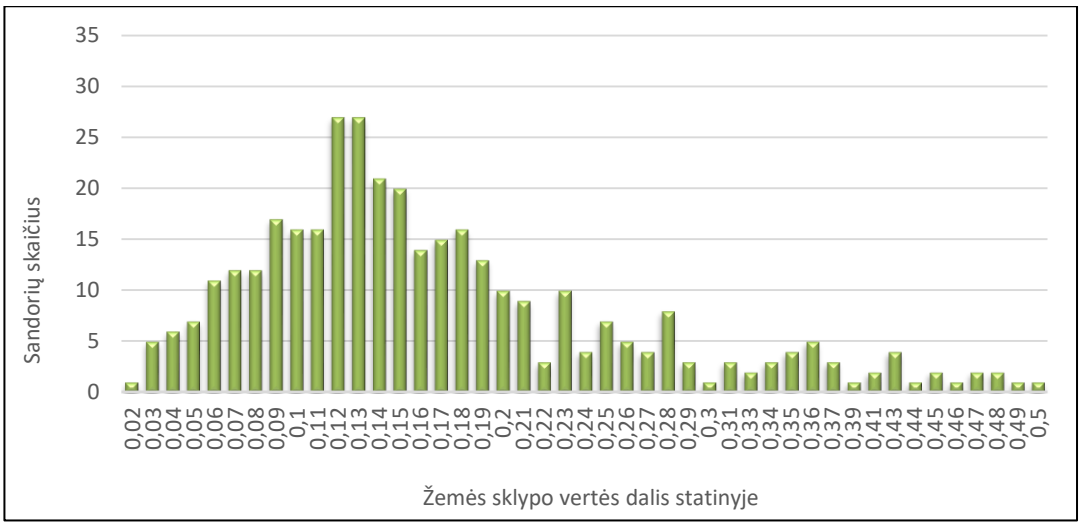
Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5. lentelėje.

5.6 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.

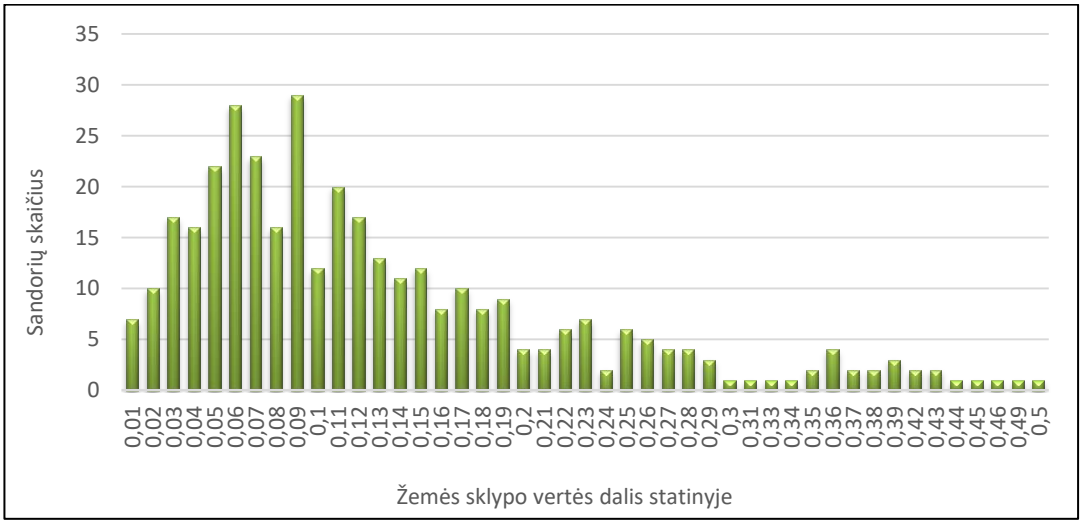
* 2018 m. – sandoriai, įvykę 2018 m. sausio–birželio mėnesiais.



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

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

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



Vidurkis	**0,13**
Mediana	**0,10**

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 administracinės ir gydymo paskirčių nekilnojamojo turto vertės nustatytos lyginamuoju ir pajamų metodais.

Turto vertinimo praktika rodo, jei turtas naudojamas laikantis maksimalaus ir geriausio panaudojimo principo, turto (verslo) vadyba yra efektyvi, o verslas neturi skolų ar kitų įsipareigojimų, tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų vidutinių rinkos verčių, apskaičiuotų lyginamuoju ir pajamų metodais, svertinių vidurkių pagal verčių zonas ir paskirčių grupes palyginimas, pateikiami 6.1 lentelėje. Nedidelis atotrūkis tarp vidutinių rinkos verčių, nustatytų skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

6.1. lentelė. Masinio vertinimo rezultatų palyginimas pagal verčių zonas ir paskirčių grupes

Zonos nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Administracinės ir gydymo paskirčių grupė				
43.1.1	21	100.19	90.32	10.93
43.1.2	29	96.52	88.25	9.37
43.1.3	10	111.83	99.85	12.00
43.2	8	70.15	63.57	10.34
43.3	6	75.78	69.08	9.70
43.4	6	45.38	42.37	7.10
43.5	2	73.53	64.72	13.62
43.6	21	45.68	40.39	13.11
43.7	1	45.66	40.21	13.57
43.8	1	50.37	44.07	14.29
43.9	2	51.74	46.38	11.56
43.10	2	43.50	38.29	13.61
43.11	2	39.48	35.05	12.64
43.12	5	62.29	56.04	11.16
43.13	1	39.86	34.94	14.09
43.14	2	43.89	39.10	12.26
43.15	6	42.39	37.42	13.29
43.16	5	38.78	34.45	12.58
43.17	3	55.16	48.21	14.43
43.18	1	57.88	53.36	8.46
43.20	3	55.43	49.56	11.84
43.21	1	50.89	44.90	13.33
43.22	10	77.05	68.92	11.79
43.23	4	38.52	33.26	15.82
43.24	2	42.91	38.01	12.89
43.25	3	83.67	72.96	14.68
43.26	4	64.17	57.51	11.59
43.27	2	34.39	30.29	13.53
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
43.1.1	32	140.47	128.58	9.24
43.1.2	25	148.62	139.43	6.60
43.1.3	7	134.22	124.84	7.52
43.2	4	90.49	85.38	5.98
43.3	14	114.03	108.12	5.46

Zonos nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių procentinis skirtumas (%)
43.4	7	54.52	51.49	5.89
43.5	4	84.69	79.94	5.94
43.6	43	80.60	74.76	7.81
43.7	3	51.70	48.44	6.73
43.8	4	50.92	48.21	5.63
43.9	2	52.03	48.89	6.42
43.10	2	60.08	56.31	6.69
43.11	4	47.83	45.00	6.30
43.12	3	91.86	84.48	8.73
43.13	1	62.59	59.33	5.51
43.14	1	49.65	47.00	5.65
43.15	1	42.66	39.96	6.76
43.16	10	58.30	55.21	5.59
43.17	4	96.23	89.72	7.26
43.19	2	55.93	53.02	5.48
43.20	31	49.93	46.42	7.56
43.21	9	42.62	39.86	6.91
43.22	6	91.45	85.66	6.76
43.23	3	41.87	38.94	7.53
43.24	5	52.05	48.89	6.46
43.25	6	94.39	88.54	6.60
43.26	6	96.92	91.44	6.00
43.27	3	48.77	46.16	5.64

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

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

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susijusios. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti, apskaičiavimas Lietuvos Respublikos teisės aktais patvirtintuose turto vertinimo metodiniuose dokumentuose nėra aiškiai reglamentuotas ir yra turto bei verslo vertintojų diskusijų tiek Lietuvoje,

tiek užsienyje objektas. Atsižvelgdami į metodinį neapibrėžtumą, taip pat į oficialių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuomos sandorių duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stygių, Registrų centro vertintojai mano, kad lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, kad Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai Sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, todėl vertės skaičiavimai, atlikti remiantis didesniu rinkos duomenų kiekiu, yra tikslesni ir patikimesni.

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

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1.Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

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

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

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

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

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

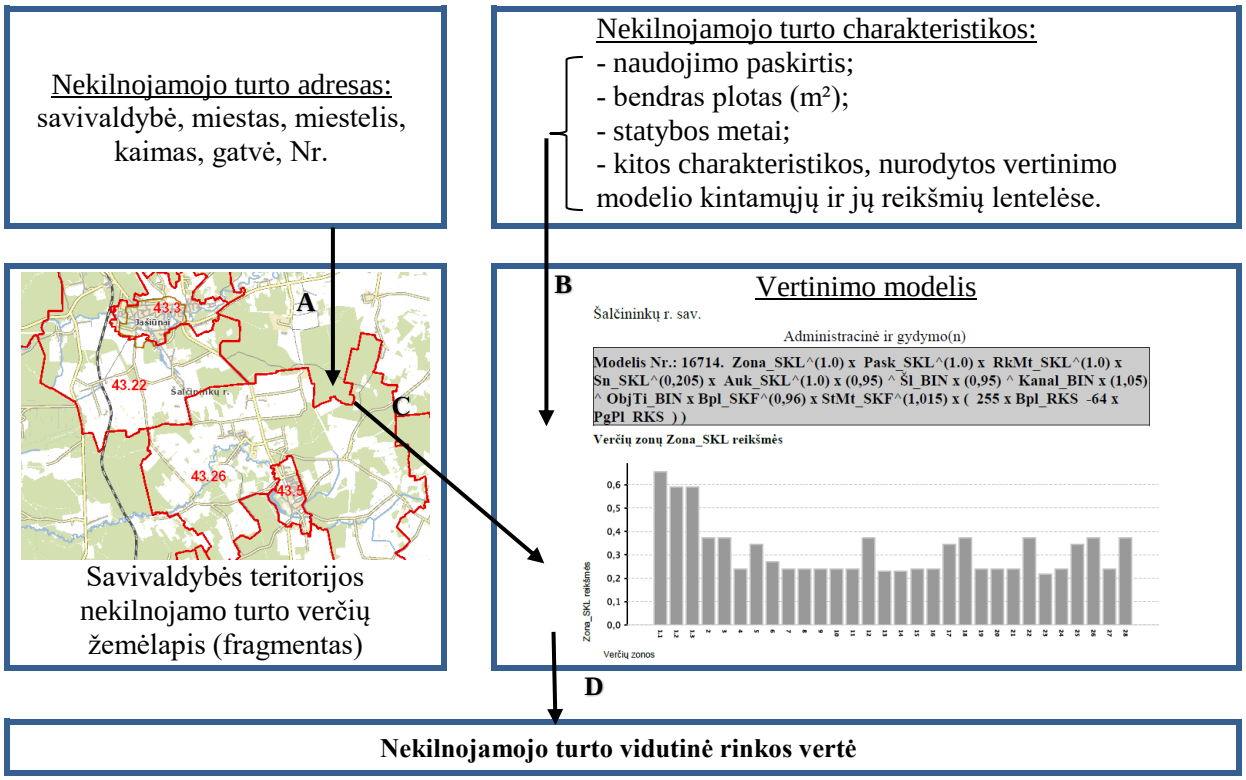
Prie vertinimo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcija, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

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

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

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

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirties grupė.
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikti interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php, pasirinktos savivaldybės dokumente *„Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“*.
3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).
4. Pagal verčių zonos numerį ir kitas nekilnojamojo turto charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.1 pav. B ir C rodyklė).
5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.1 pav. D rodyklė).
6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

Adresas	- Vilniaus g., Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav.;
Naudojimo paskirtis	- prekybos;
Sienų medžiaga	- plytos
Statybos metai	- 1986;
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 paskirčių grupės turto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

2019 m. masinis vertinimas

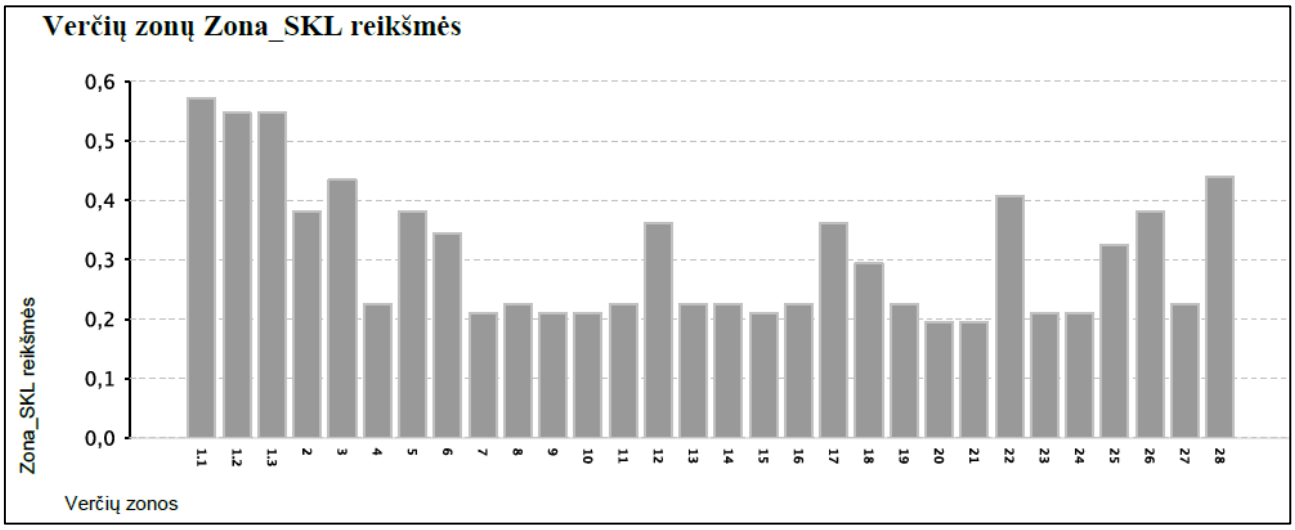
Šalčininkų r. sav.

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 lyginamuoju metodu iškarpa (vertinimo modelis)

Vilniaus g., Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav. yra 43.1.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapį. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkami vertinimo koeficientai.



7.3 pav. Parinkto vertinimo modelio lyginamuoju metodu iškarpa (vertinimo modelio verčių zonų skaliarų reikšmės)

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

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

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

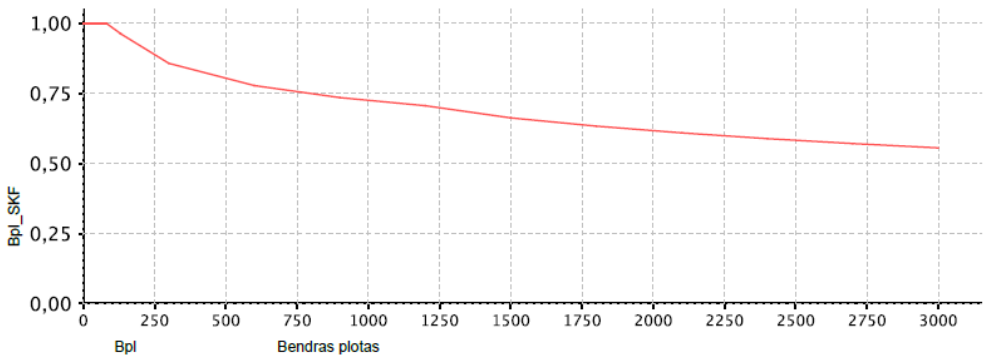
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

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

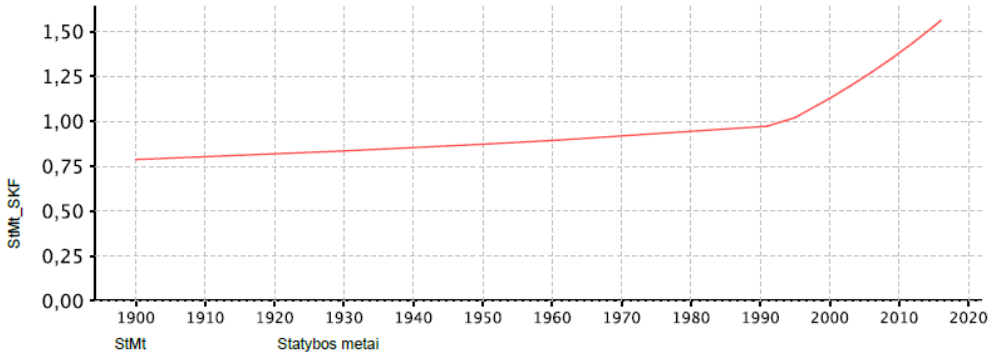
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.98



Statybos metai	StMt_SKF	0.951



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

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

S = (0,572^0,995)*(1^0,989)*(1^0,527)*(1,05^1)*(0,95^0)*(0,95^0)*(1,05^0)*(0,93^0,98)*(0,96^0,951)*((359*172,42)-(90*30)) = 31 942 Eur, suapvalinus – 31 900 Eur.

Išvada: Prekybos paskirties patalpų (172,42 kv. m bendro ploto, iš kurio 30 kv. m sudaro pagalbinis plotas), esančių Vilniaus g., Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav., išsidėsčiusių 1986 m. pastatyto plytinio pastato pirmame aukšte, turinčių miesto komunikacijas, vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 31 900 Eur.

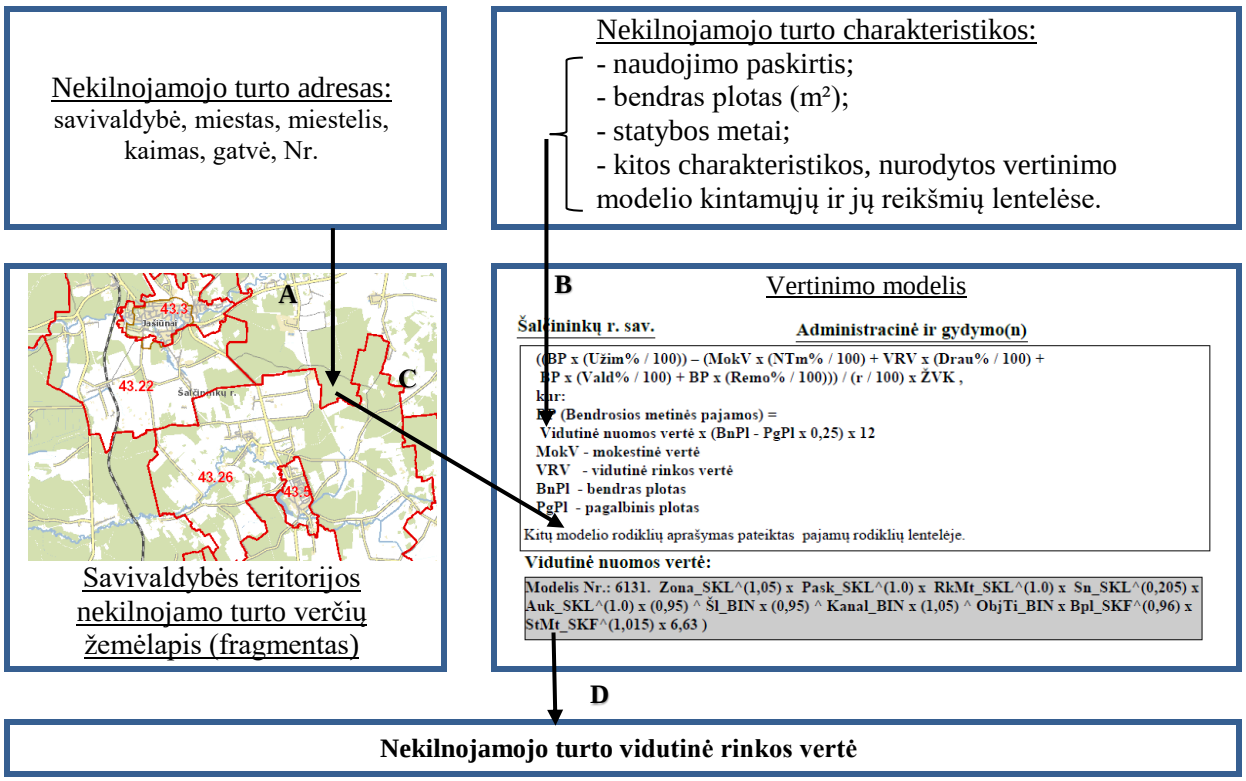
Taip pat, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė.

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 (7.5 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikti interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php, pasirinktos savivaldybės dokumente *„Vertinimo modeliai pajamų metodu“*.
3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.5 pav. A rodyklė).
4. Pagal nekilnojamo turto verčių zonos numerį ir kitas charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.5 pav. B ir C rodyklė).
5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.5 pav. D rodyklė).
6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



7.5 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	- Vytauto g., Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav.;
Naudojimo paskirtis	- paslaugų;
Statybos pabaigos metai	- 1990;
Sienų medžiaga	- plytos
Šildymas	- centrinis
Nuotekų šalinimas	- komunalinis
Objekto tipas	- negyvenamas pastatas
Objekto bendras plotas m^2	- 164,48
Objekto pagalbinis plotas m^2	- 66,74

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

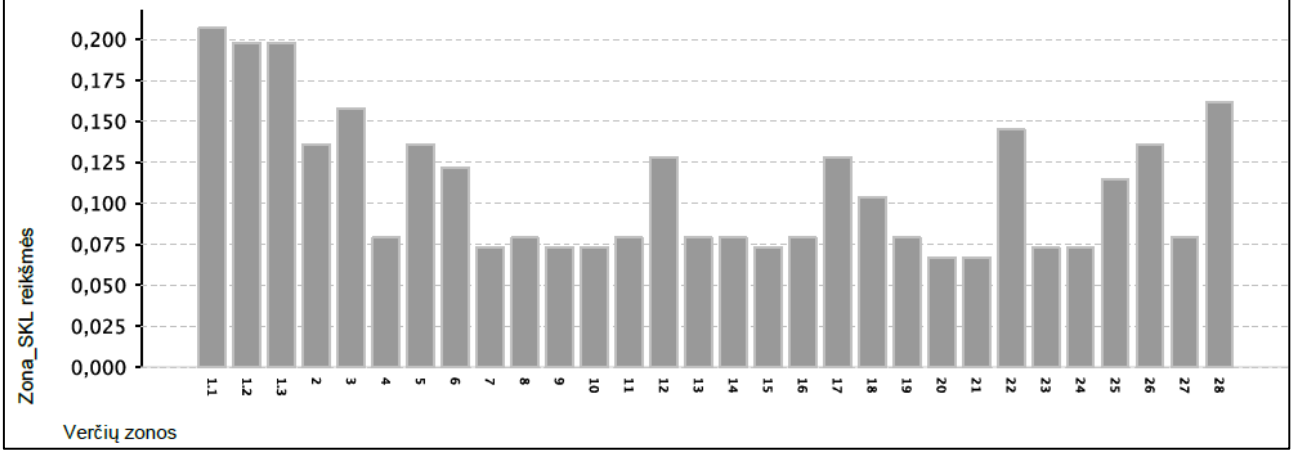
Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6117. Zona_SKL^(0,95) x Pask_SKL^(0,989) x RkMt_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 11,45)

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

Vytauto g., Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav. yra 43.1.2 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapį. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

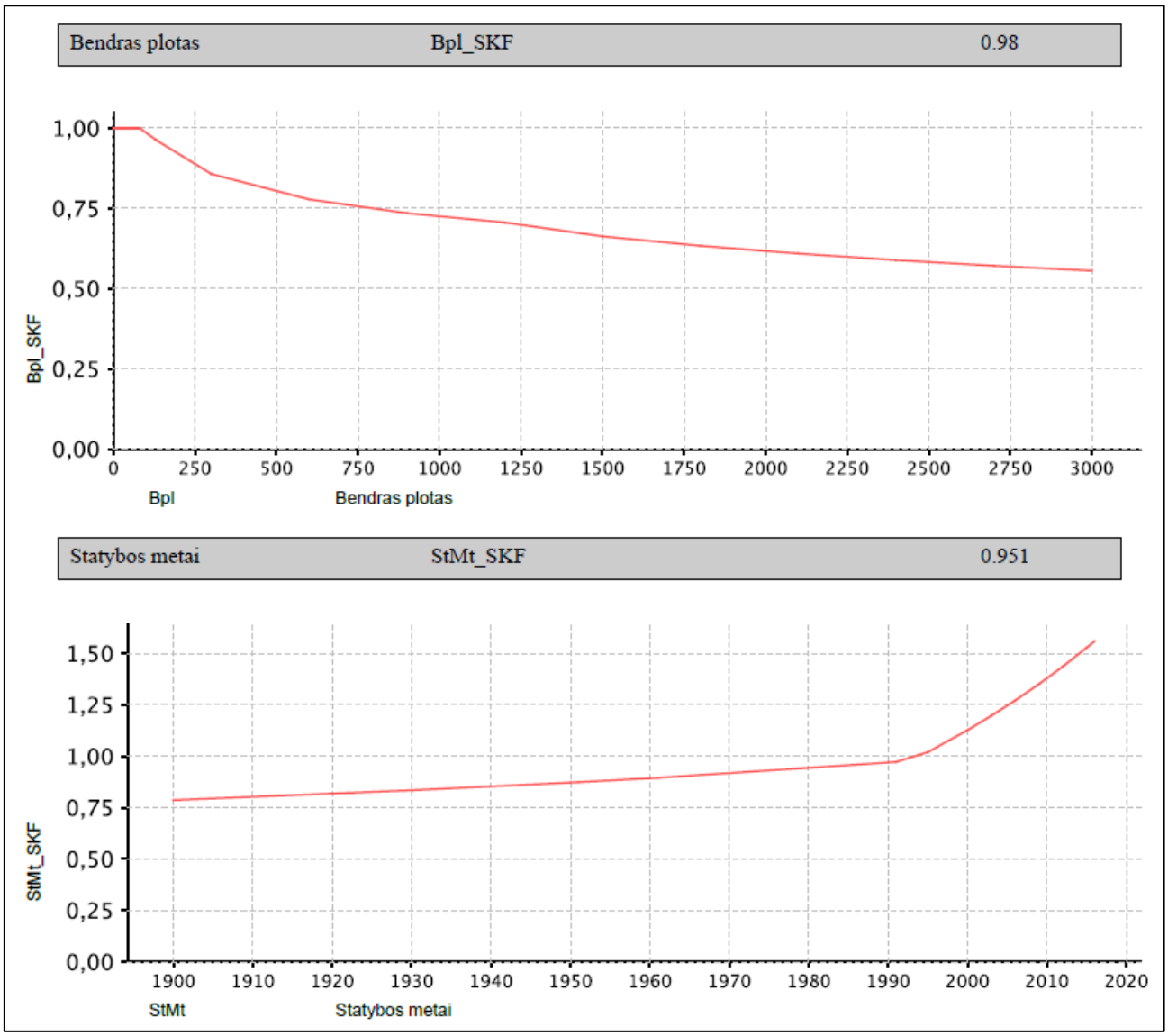
Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.527	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.27	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.69	Medis su karkasu	0.45	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.32	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.58
Plytos	1.0	Rąstai	0.54	Stiklas su karkasu	0.96

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

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

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

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



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

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

S=(0,198^0,95)*(0,78^0,989)*(1^0,527)*(0,95^0)*(0,95^0)*(1,05^1)*(0,93^0,98)*(0,97^0,951)*11,45 = 1,83 Eur.

Vidutinė nuomos kaina = 1,83 Eur/m^2/mėn.

Suskaičiavus vertinamo objekto 1 m² vidutinę nuomos vertę, apskaičiuojama viso objekto vidutinė rinkos vertė pagal formulę:

Šalčininkų r. sav. **Viešb, prek, pasl,maitin(n)**

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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,9
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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

Atliekami skaičiavimai:
BP = 1,83 * (164,48-(66,74 * 0,25)) * 12 = 3 246 Eur.

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

((3246*(80/100))-(19989*(0,9/100)+21692*(0,1/100)+3246*(2/100)+3246*(2/100)))/(10/100)*0,9 = 20 388 Eur, suapvalinus – 20 400 Eur.

Išvada: Paslaugų paskirties pastato (164,48 kv. m bendro ploto, iš kurio 66,74 kv. m sudaro pagalbinis plotas), esančio Vytauto g., Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav., pastatyto 1990 m., vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 20 400 Eur.

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

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

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

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

1. *iki 1 000 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 Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registrų centro interneto puslapyje http://www.registrucentras.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.registrucentras.lt/masvert/paieska_obj.jsp ir Regionų geoinformacinės 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 registrams 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 SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“.
5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
6. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“.
7. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
8. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
9. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2017, *Tarptautiniai vertinimo standartai*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. (pirminė vertimo versija). Prieiga per internetą: http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/IVS-2017-LT2red.pdf.
10. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf.
11. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 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. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Interneto prieiga: www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf.

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 Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos Nr. SVM-54
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 Šalčininkų rajono 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 „Šalčios žinios“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas gyventojas, taip pat nebuvo sulaukta ir interesantų skambučių.

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

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas — Miglė Lazauskaitė

2018-12-27 Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos Nr. SVM-54
2 priedas

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA

2018 m. spalio 16 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 Šalčininkų rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Šalčininkų rajono savivaldybė pastabų nepateikė.

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