

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

**ŠVENČIONIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO
VERTINIMO ATASKAITA
2018-12-27 Nr. SVM - 56**

Objektas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Švenčionių 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

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 ŠVENČIONIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	10
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	10
2.1.1. Gyventojų skaičius	14
2.1.2. Gyventojų migracija.....	15
2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija	15
2.1.4. Įmonių skaičius	16
2.1.5. Nedarbo lygis	17
2.1.6. Investicijos	17
2.1.7 Statybos leidimai.....	18
2.2. Statinių statistiniai duomenys	19
2.3. Nekilnojamojo turto statistiniai duomenys	23
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS	25
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti.....	25
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos.....	27
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės	27
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas	30
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	32
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą.....	32
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	32
4.3. Laiko pataisa	33
4.4. Vietos įtakos įvertinimas.....	34
4.4.1. Verčių zonų žemėlapis sudarymas.....	34
4.4.2. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas.....	35
4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka	38
4.6. Rinkos modeliavimas	38
4.7. Ekspertinis vertinimas.....	39
4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra	39
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	41
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą.....	41
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas.....	42
5.2.1. Švenčionių rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai.....	42
5.2.2. Rinkos duomenų patikra	43
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija.....	43
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra.....	44
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	45
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas	46
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas.....	48
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ.....	50

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

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per 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 nustatyto 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

Švenčionių 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 Registrų centro turto 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 vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027);

Kristina Bakanienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja (nuo 2015-09-01), 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 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);

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

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

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

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

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 patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Švenčionių 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 būdu dokumentų tvirtinimo“	2005 06 01	2006 01 01
2.	Švenčionių 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.	Švenčionių 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.	Švenčionių 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.	Švenčionių 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.	Švenčionių 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.	Švenčionių 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.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
8.	Švenčionių 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.	Švenčionių 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.	Švenčionių 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.“	2014 08 01	2015 01 01
11.	Švenčionių 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.	Švenčionių 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.	Švenčionių 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 ŠVENČIONIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

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

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

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



2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

Švenčionių rajono teritoriją kerta krašto keliai: Vilnius – Švenčionys – Zarasai, Pabradė – Molėtai, Švenčionys – Utena, Molėtai – Kaltanėnai – Ignalina, Švenčionys – Lentupiai. Geras susisiekimas su Vilniumi bei gretimais rajonais. Pradėtas statyti Švenčionių miesto aplinkkelis, jungiantis Vilniaus – Švenčionėlių kelius. Rajoną kerta geležinkelis, einantis iš Varšuvos per Vilnių į Sankt Peterburgą.

Švenčionių rajono gamtinės sąlygos itin patrauklios turizmo plėtrai (švarus oras ir vanduo, daug ežerų, miškų): net 3 proc. Švenčionių rajono teritorijos užima vandenys (yra 289 ežerai).

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

Didžiausias yra Kretuono ežeras (apie 800 ha). Pietiniu rajono pakraščiu teka Neris, iš šiaurės į pietus – jos intakas Žeimenas, į kurią įsilieja Lakaja, Persokšna, Mera ir daug mažesnių upelių. Žeimenas – populiariausia vandens turizmo trasa. Todėl rajone daug dėmesio skiriama pažintinio turizmo ir poilsio infrastruktūros plėtojimui.

Miškai užima 53 proc. Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos – Lietuvoje tik Varėnos rajonas turi daugiau miškų. Garsios visoje Lietuvoje yra Labanoro, Pabradės, Baranavo girios, Antanų miškai. Nemažą rajono teritorijos dalį užima Aukštaitijos nacionalinio parko, draustinių plotai.²

Švenčionių rajone yra 11 seniūnijų:

Švenčionių seniūnijos plotas – 164 km². Švenčionių seniūnija buvo įkurta 2013 m. gruodžio 1 d. sujungus Švenčionių seniūniją ir Švenčionių miesto seniūniją. Švenčionių seniūnijoje yra 106 kaimai bei vienkiemiai. Didžiausi seniūnijos kaimai: Milkuškos, Zadvarninkai, Stanislavavas, Šventa. Seniūnijos teritorija, ypač rytinėje dalyje, labai kalvota. Daug ežerų, pelkių (Samanis, Vastutis, Ilgis ir kt). Šventos k. įsikūręs Sirvėtos regioninis parkas. Švenčionių rajono centras – Švenčionių miestas (plotas 6,13 km²). Švenčionių miestas įsikūręs rytiniame Lietuvos pakrastyje, 84 km į šiaurės rytus nuo Vilniaus, apie 6 km atstumu nuo Lietuvos pasienio su Baltarusija, slėnyje, prie pat Kunos upelio, tekančio į Baltarusiją. Iš Švenčionių keliai eina į Vilnių, Zarasus, Ignaliną, Lentupį (Baltarusija), Vidžius (Baltarusija) per Adučiškį, Mielagėnus Ignalinos rajone. Švenčionių seniūnijoje veikia: Švenčionių pirminės sveikatos ir priežiūros centras (PSPC) ir Švenčionių ligoninė, 5 vaistinės, iš jų 2 – veterinarijos, veikia socialinių paslaugų centras su padaliniais, tai – 30 vietų senelių ir invalidų globos namai, kavinė „Arka“, įsikūręs savanorių pajėgų Didžiosios kovos apygardos 8-oji rinktinė, mieste įsikūrusios rajono savivaldybės ir valstybinės įstaigos: prokuratūra, teismas, policija, 2 advokatų kontoros, notaro ir antstolio kontoros, mokesčių inspekcija, Sodra, Švenčionių darbo birža, Registrų centro Švenčionių skyrius.

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

Pabradės seniūnijos plotas 365 km², iš jų 17,5 proc. užima žemės ūkio naudmenos, 73 proc. – miškai, 9,5 proc. – vandenys ir kitos paskirties plotai. Pabradės seniūnija yra Švenčionių rajono pietvakarinėje dalyje. Seniūnijos teritorijoje yra 93 gyvenvietės: 1 miestas, 61 kaimas, 32 viensėdijos. Didesnės gyvenvietės: Karkažiškės, Pavoverės kaimai. Seniūnijos centras – Pabradės miestas, įsikūręs abipus Žeimenos upės, prie santakos su Dubingės upe. Miestas yra 45 km atstumu nuo Vilniaus, važiuojant Vilnius - Zarasai plentu, Daugpilio kryptimi. Iki rajono centro – Švenčionių – 38 km. 1997 m. Pabradoje įsteigtas Užsieniečių registravimo centras. Dabar Pabradoje yra 2 gimnazijos, meno mokykla, vaikų ir jaunimo pensionatas, vaikų globos namai, Pabradės kultūros centras. Įstaigos: medicinos punktai: Švenčionių RPSPC Pabradės padalinys, Pavoverės medicininis punktas (Baliulių k.); Švenčionių r. Pabradės „Žeimenos“ gimnazija, Pabradės „Ryto“ gimnazija; Meškerinės kaime veikia Lietuvos valstybinio žuvivaisos ir žuvininkystės tyrimų centro Žeimenos filialas. Seniūnijoje vystoma: miškų ūkis (Magūnų, Meros, Pabradės, Purviniškių, Žeimenos girininkijos); prekyba (I. Malyševos IĮ, Kurnickajos IĮ). Durpių gavyba: UAB Baloša. Pabradoje veikia žinomos Lietuvoje įmonės: UAB Intersurgical – medicinos įrangos gamyba; Užsieniečių registracijos centras; UAB Pabradės kartonas – kartono gamyba; UAB Polymer Recycling - kombinuotos pakuotės perdirbimas į statybines plokštes; UAB Baloša - durpių gavyba; UAB VD Pack – polietileninių gaminių produkcija; UAB Pabradės komunalinis ūkis; UAB

² Apie savivaldybę. Švenčionys, 2018. *Švenčionių rajono savivaldybė* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://www.svencionys.lt/index.php?1236841042>.

Monblana – gamyba iš metalo ir plastiko; UAB SG dujos – suslęgtų gamtinių dujų gamyba, ekologiškas kuras transportui.

Seniūnijos gyventojų verslas: žemės ir miškų ūkis, medienos gaminių gamyba, gyventojų aptarnavimas.

Švenčionėlių seniūnijos plotas – 239 km², iš jų 77 km² sudaro miškai, žemės ūkio naudmenos – 106 km². Yra 75 gyvenamosios vietovės. Seniūnijos centras - Švenčionėliai, įsikūręs Žeimenos slėnio pakraštyje, 10 km į šiaurės vakarus nuo Švenčionių, Vilniaus – Daugpilio ir Utenos – Švenčionių siaurojo geležinkelio linijų sankryžoje. Švenčionėlių kaimiškoji seniūnija išsidėsčiusi aplink Švenčionėlių miestą. Toliausia gyvenvietė – Beržijos kaimas – nuo centro nutolusi 25 kilometrų atstumu. Seniūnijos teritorijoje yra daug vaizdingų ežerų, didžiausias yra Kretuono ežeras, paskelbtas ornitologiniu draustiniu. Seniūnijoje yra du medicinos punktai: Pašaminės ir Reškutėnų, 3 bibliotekos: Trūdų, Pašaminės, Reškutėnų, kaimo klubas S. Pašaminės kaime. Pagrindiniai verslai seniūnijoje yra žemės ūkio kultūrų auginimas ir perdirbimas, uogų ir grybų supirkimas, medžio apdirbimas. Alberto Masevičiaus įmonė „Girios“ virš 10 metų dirba ir sėkmingai verčiasi grybų ir uogų supirkimu bei pirminiu apdorojimu. Šioje įmonėje dirba 91 darbuotojas. Per metus įmonė superka apie 5000 tonų uogų ir grybų ir savo produkciją eksportuoja į Europos sąjungos šalis. Trūdų kaime įsikūrusi UAB „Melinga“, kuri vykdo kelių statybos ir hidro darbų statybos darbus, gamykla UAB „Velga Vilnius“ gamina elektros suvirinimo agregatus, elektros energijos generatorius, suvirinimo lygintuvus ir kilnojamąsias elektros stotis. 2001 m. įsikūrusi UAB „Maltosa“, gaminanti salykla, UAB „Žaliamisškis“ Švenčionėlių filialas.– medienos apdirbimas, medienos dirbinių gamyba ir pardavimas., 1994 m. įkurta siuvimo įmonė „Alviva“: įmonės veikla – darbo ir paklausių drabužių siuvimas, UAB „Žeista“ vykdo mūro, medžio statybos darbus bei teikia profesionalias remonto paslaugas.

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

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

Kaltanėnų seniūnijos plotas – 68 km². Seniūnijoje yra 29 gyvenvietės. Seniūnijos centras – Kaltanėnai, esantys 22 km atstumu nuo Švenčionių. Didesnės gyvenvietės – Ožkiniai, Kukliai, Berniūnai, Šakališkės. Kaltanėnų seniūnija yra Švenčionių rajono šiaurinėje dalyje. Iš seniūnijos centro Kaltanėnų yra keliai į Švenčionėlius, Ignaliną, Uteną, Molėtus, nutiestas Švenčionėlių - Utenos geležinkelis. Hidrografinį tinklą sudaro Žeimenos, Kiaunės upės. Žeimena – didoka upė, ji prasideda Kaltanėnuose ir įteka į Nerį. Žeimenos ilgis – 80 km, tai populiarus vandens turizmui Lietuvos upė. Kaltanėnai yra Aukštaitijos nacionalinio parko ir Labanoro regioninio parko

teritorijoje. Kaltanėnų seniūnijoje yra 1 parduotuvė, 1 baras, kaimo klubas, ambulatorija, lėptjųvė, 1 biblioteka, paštas, veterinarijos klinika, bažnyčia, A. Prunskuvienės sodyba „Prie Žeimenos“, kurioje yra salė šventėms, salė tinkama konferencijoms ir seminarams, pirtis, dviračių, valčių, vandens dviračių, baidarių nuoma; šalia Kaltanėnų yra kaimo turizmo sodyba „Žeimonos vingis“.

Labanoro seniūnijos plotas – 227 km². Seniūnijoje yra 51 kaimas. Seniūnijos centras – Labanoro miestelis, esantis 37 km nuo Švenčionių, įsikūręs Labanoro girioje regioniniame parke. Labanoras – sena gyvenvietė, minima nuo XIV a. antrosios pusės. Labanoro seniūnija yra rytinėje Lietuvos dalyje, apie 80 km nuo Vilniaus. Didesnės gyvenvietės – Labanoro miestelis, Padumblės k., Lakajos k., Januliškio k. Labanoras – tai vienas švariausių Lietuvos regionų miestelių, lengvai pasiekiamas vykstant iš Lietuvos didžiųjų miestų. Labanoras savo neįžengiamais miškais ilgą laiką buvo atkirstas nuo kitų vietovių, dėl to čia išliko savitas gyvenimo būdas ir savi papročiai. Pirmieji jo gyventojai vertėsi medžiokle, drevine bitininkyste ir žvejyba. Todėl ir dabar kaimeliuose – nedidelės rąstų trobelės, pirtelės – švirių ežerų ir upelių pakrantėse, milžiniški kluonai su iki žemės nutįstančiais stogais. Pažymėtina, jog visoje Labanoro seniūnijoje galioja dideli apribojimai naujų pastatų statyboms bei rekonstrukcijoms. Seniūnijos teritorijoje yra penkios girininkijos tai: Labanoro, Pasiaurės, Prūdiškės, Lakajos ir Januliškio taip pat paštas, biblioteka, sveikatos punktas, klebonija. Taip pat Labanoro seniūnijos administraciniame pastate yra saugos tarnybos „Budrus Sakalas“. Miestelyje yra maisto prekių parduotuvė, sveikatos punktas, biblioteka, paštas, klebonija. Seniūnijos gyventojai tradiciškai verčiasi žemės ūkiu, miško gėrybių rinkimu, žvejyba, kaimo turizmu.

Magūnų seniūnijos plotas: 101 km², iš jų 55 proc. užima žemės ūkio naudmenos, 43 proc. miškai, 1,3 proc. – vandenys, 0,7 proc. – kitos paskirties plotai. . Seniūnijos teritorijoje yra 35 kaimai. Didesni iš jų – Prienai ir Magūnai. Seniūnijos centras – Magūnų kaimas. Čia pietinis rajono pakraštys, ribojamas Neries. Tai seniausia ir pastoviausia rajono riba, pasienio ruožas su Baltarusijos Respublika. Seniūnijoje yra 13 ežerų. Vietos miškingos, tinkamos poilsiui. Seniūnijos teritorijoje veikia: 2 medicinos punktai – Prienų ir Magūnų, 2 bibliotekos pašto skyrius, 4 parduotuvės, bažnyčia, Švenčionių r. Prienų ugniagesių komanda. Gyventojų verslas: augalininkystė, gyvulininkystė, medienos apdirbimas.

Sarių seniūnijos plotas 144 km², t. sk. miškų – 111 km², žemės ūkio naudmenų 23,7 km², vandenų – 2,24 km². Sarių seniūnija yra Švenčionių rajono vakarinėje dalyje. Seniūnijos teritorijoje 29 kaimai ir 20 viensėdžių. Seniūnijos centras – Sarių kaimas, yra 11 km į pietvakarius nuo Švenčionių miesto, prie plento Vilnius – Zarasai, Sarių ežero pakrantėje. Sarių ežeras ilgas, siauras, jo plotas 75,4 ha. Iš jo per Sarius teka Sarios upelis, kuris įteka į Žeimeną. Seniūnijos teritorijoje veikia: Švenčionių pirminės sveikatos priežiūros centro Sarių medicinos punktas, Švenčionių miesto viešosios bibliotekos Sarių filialas, Švenčionėlių miesto kultūros centro Sarių filialas, AB Lietuvos pašto Vilniaus apskrities centrinio pašto Sarių paštas, Priešgaisrinės apsaugos tarnybos Sarių ugniagesių komanda, VĮ „Švenčionėlių miškų urėdijos“ Sarios ir Gelednės girininkijos. Seniūnijoje registruotos įmonės: A. Kliuko IĮ „Alsa“, G. Zibliavskio IĮ, IĮ Gintaro sodyba Sarių karčema, Liūlinės baidarės UAB „EGISTA“, M. Šereikienės IĮ, UAB „Interagro“, VšĮ „Sarių senjorai“, UAB „Sarių sala“, UAB „Sarių rojus“, UAB „Sevika“, UAB Valių medžio gaminių, UAB „VaSariai“, UAB „VaVila“. Gyventojų verslas: augalininkystė, gyvulininkystė, medienos apdirbimas.

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

perdirbimas, gyventojų aptarnavimas. Stambiausi ūkininkai – Vaclavas Gabrinavičius ir Slavomiras Jastremskis (ekologinis ūkis).

Svirkų seniūnijos plotas: 100 km², iš jų žemės ūkio naudmenos užima 69 proc., miškai – 13 proc., vandenys – 1 proc., kitos paskirties plotai – 17 proc. Iš viso seniūnijoje yra 30 kaimų. Seniūnijos centras – Svirkų kaimas, esantis prie kelio Švenčionys – Adutiškis, netoli sienos su Baltarusija. Svirkos – buvęs dvaras, minimas nuo XIV a. Didesni kaimai: Svirkų k., Bačkininkai, Jurgeliškių k., Kackonių k., Rakauskų k. Verslas: Seniūnijoje nuo 1953 m. plėtojama durpių gavyba: eksplatuojamas Alių durpynas – UAB „Alių durpynas“. Durpės eksportuojamos į Italiją, Čekiją, Prancūziją, Ispaniją, Vokietiją. Dirba 3 parduotuvės, 7 stambesni ūkininkai, auginantys ir parduodantys grūdines kultūras, veterinarinė klinika. Seniūnijoje yra: Bačkininkų paštas, Bačkininkų kaimo biblioteka, Adutiškio vidurinės mokyklos Svirkų skyrius, Svirkų kaimo biblioteka, Švenčionių kultūros centro Svirkų filialas, Svirkų paštas, Svirkų medicinos punktas.

Gyventojų verslas: augalininkystė, gyvulininkystė, medienos apdirbimas.³

Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2018 m. pradžioje Švenčionių rajono savivaldybėje buvo registruoti 858 ūkio subjektai, iš kurių veikė 379. Veikiančių ūkio subjektų skaičius pagal ekonomines veiklos rūšis: žemės ūkis, miškininkystė ir žuvininkystė – 33, kasyba ir karjerų eksploatavimas – 2, apdirbamoji gamyba – 38, elektros, dujų, garo tiekimas ir oro kondicionavimas – 4, vandens tiekimas, nuotekų valymas, atliekų tvarkymas ir regeneravimas – 4, statyba – 32, didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas – 68, transportas ir saugojimas – 27, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikla – 17, informacija ir ryšiai – 6, nekilnojamojo turto operacijos – 7, profesinė, mokslinė ir techninė veikla – 29, administracinė ir aptarnavimo veikla – 8, viešasis valdymas ir gynyba; privalomasis socialinis draudimas – 5, švietimas – 24, žmonių sveikatos priežiūra ir socialinis darbas – 16, meninė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla – 22, kita aptarnavimo veikla – 37.⁴

2.1.1. Gyventojų skaičius

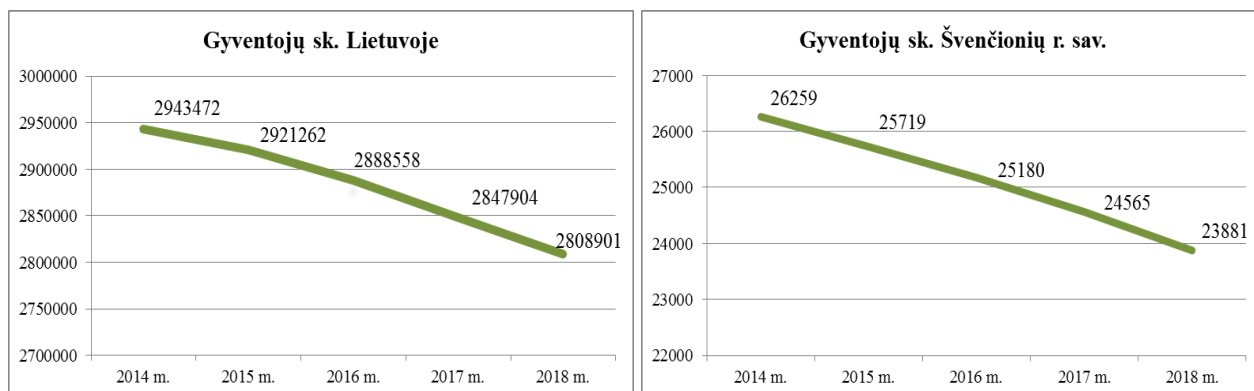
Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁵, 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 808 901 nuolatinis gyventojas. Nuo 2014-01-01 nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 134 571 gyventoju. Per 2017 metus gyventojų skaičius sumažėjo 39 003 gyventojais – tai 4,06 proc. mažiau nei per 2016 metus, 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. Gyventojų skaičiumi mažiausios – Tauragės, Utenos, Telšių apskritys. 2018 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 43,0 žmogaus viename kvadratiname kilometre. Tankiausiai apgyvendinta yra Vilniaus (82,8 žmonės viename kvadratiname kilometre) apskritis, mažiausiai – Utenos (18,0).

³ Seniūnijos. Švenčionys, 2018. *Švenčionių rajono savivaldybė* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://www.svencionys.lt/index.php?1236841042>.

⁴ Veikiančių ūkio subjektų skaičius metų pradžioje. *Oficialios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: https://osp.stat.gov.lt/documents/10180/3329771/Ukio_subjektai.pdf.

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

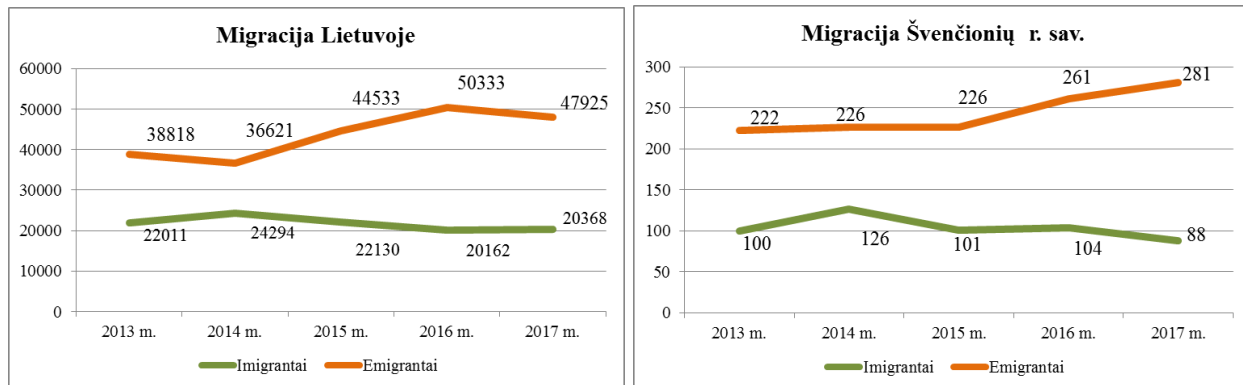


2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje ⁶

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Švenčionių rajono savivaldybėje 2018 metų pradžioje gyveno 23 881 gyventojas, tai yra 684 gyventojais (2,78 proc.) mažiau nei 2017 m. Savivaldybėje, kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje, stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Nuo 2014 metų pradžios iki 2018 metų pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Švenčionių rajono savivaldybėje sumažėjo 2 378 gyventojais (9,06 proc.). 2018 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 9 189 gyventojai (38,48 proc.), mieste – 14 692 (61,52 proc.).

2.1.2. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁷, 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.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija ⁸

Švenčionių rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2013–2017 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2017 m. šis rodiklis netgi pablogėjo, iš savivaldybės emigravo 281 asmuo (7,66 proc. daugiau nei 2016 m.). Tai yra didžiausias emigracijos rodiklis savivaldybėje per paskutinius penkerius metus.

2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁹, Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2017 metais padidėjo 3,9 proc., t. y. augo vienais iš sparčiausių tempų pokriziniu laikotarpiu. BVP

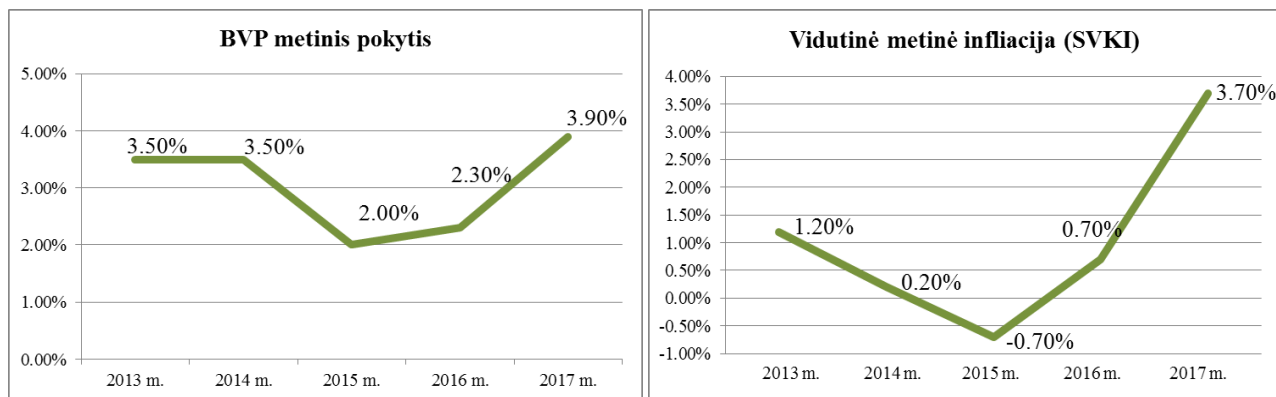
⁶ Lietuvos statistikos departamento duomenys. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

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.

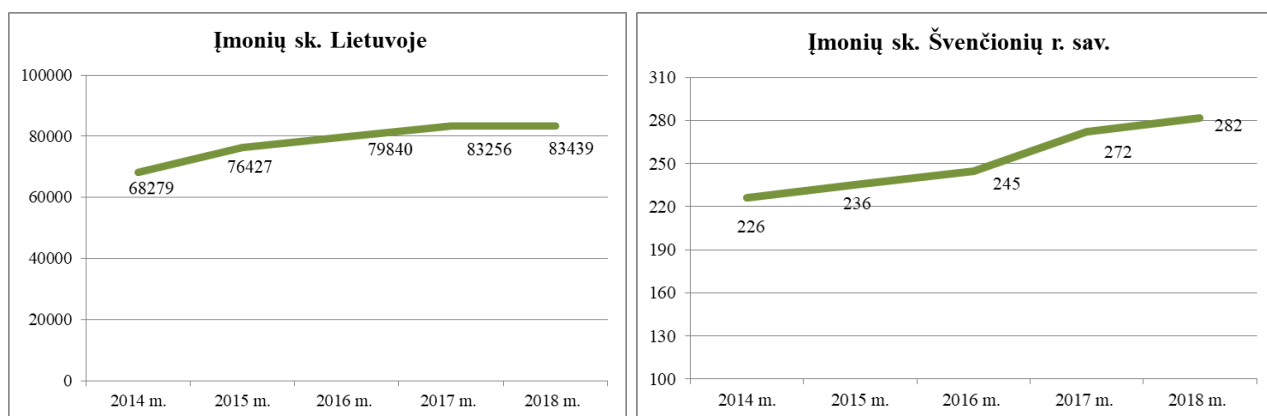


2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹⁰

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.

2.1.4. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹¹, 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 uždarnosios 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 pradžioje¹²

Įmonių skaičius Švenčionių rajono savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje, kas metus didėja. 2018 m. pradžioje buvo įregistruotos 282 įmonės (10 įmonių daugiau nei prieš metus), jose dirbo 4510 darbuotojų. Švenčionių rajono savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės

¹⁰ Lietuvos statistikos departamento duomenys. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

¹¹ Ibid.

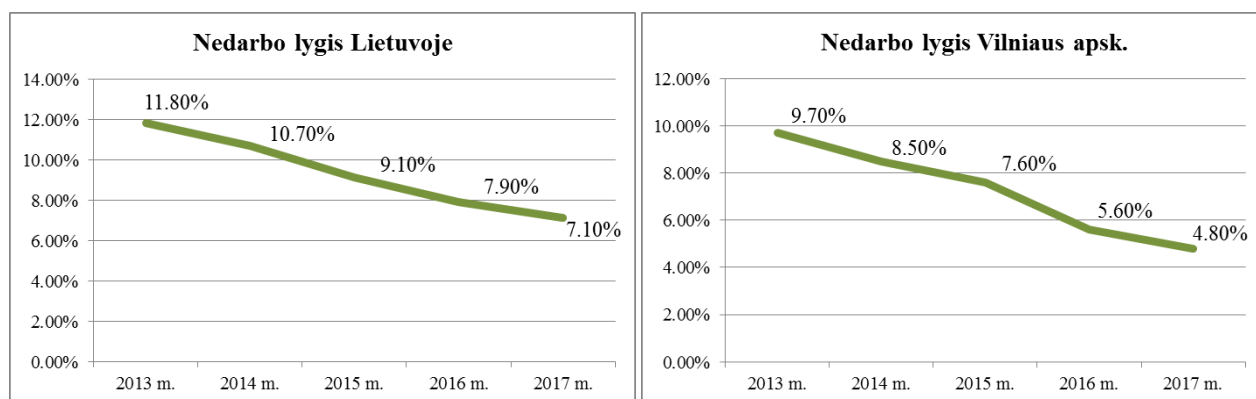
¹² Ibid.

(60,99 proc.) ir mažos įmonės (29,43 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės sudaro 9,58 proc., jose dirba 76,41 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų skaičiaus.

2.1.5. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹³, 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.).¹⁴



2.6 pav. Nedarbo lygis¹⁵

Vilniaus apskrityje nedarbo lygis yra mažesnis negu visos šalies, 2017 metais sumažėjo iki 4,80 proc. Statistikos departamento duomenimis, 2017 metais Vilniaus apskrityje buvo 429 500 užimtųjų, Švenčionių rajone užimtieji 2017 m. sudarė 44,37 proc. nuo visų gyventojų, Vilniaus apskrityje – 53,34 proc., o Lietuvos Respublikoje – 47,57 proc.

2.1.6. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis¹⁶, 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).

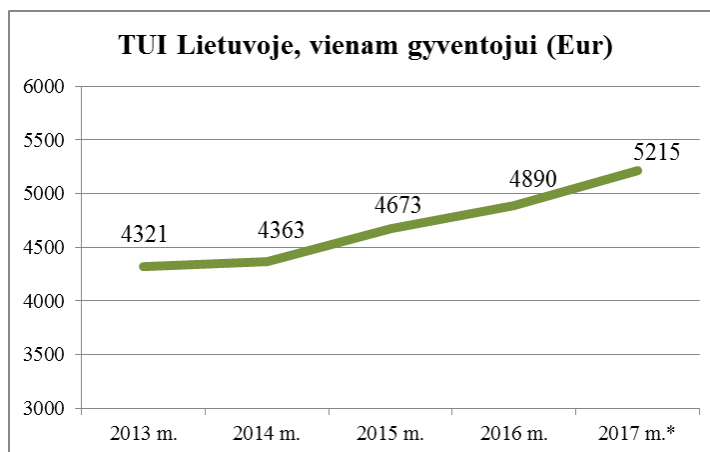
Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2016 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (12 282 Eur), Klaipėdos (3 474 Eur), Kauno (2 610 Eur), Telšių (2 642 Eur) apskrityse.

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

¹⁴ Lietuvos darbo birža prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos. Lietuvos darbo rinka skaičiais 2017 [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://www.ldb.lt>.

¹⁵ Lietuvos statistikos departamento duomenys. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

¹⁶ *Ibid.*



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje¹⁷

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas 2017 metais pagal savivaldybes. 2016 m. Švenčionių rajono savivaldybėje TUI siekė 64,22 mln. Eur., lyginant nuo 2013 m. pastebimas didėjimas (2013 m. – 50,30 mln. Eur, 2014 m. – 55,48 mln. Eur, 2015 m. – 57,91 mln. Eur). 2013–2016 m. TUI Švenčionių rajono savivaldybėje augo 27,67 proc.¹⁸

2.1.7 Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁹, 2017 metais iš viso šalyje išduota 7 412 leidimų 8 953 pastatams statyti: 6 414 leidimų 7 728 gyvenamiesiems ir 998 leidimai 1 225 negyvenamiesiems pastatams statyti (2.8 pav.). 2017 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 10,2 proc. mažiau leidimų nei 2016 metais. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose bus įrengti 16 387 butai, palyginti su 2016 m., leistų statyti butų skaičius sumažėjo 2 proc. Leista statyti 7 478 individualiuosius namus, 249 daugiabučius namus ir 1 bendrabutį. 2017 m. 54,2 proc. leistų statyti butų buvo Vilniaus apskrityje (Vilniaus miesto savivaldybėje – 42,5 proc.) ir 24,6 proc. – Kauno apskrityje (Kauno miesto savivaldybėje – 15,5 proc.).

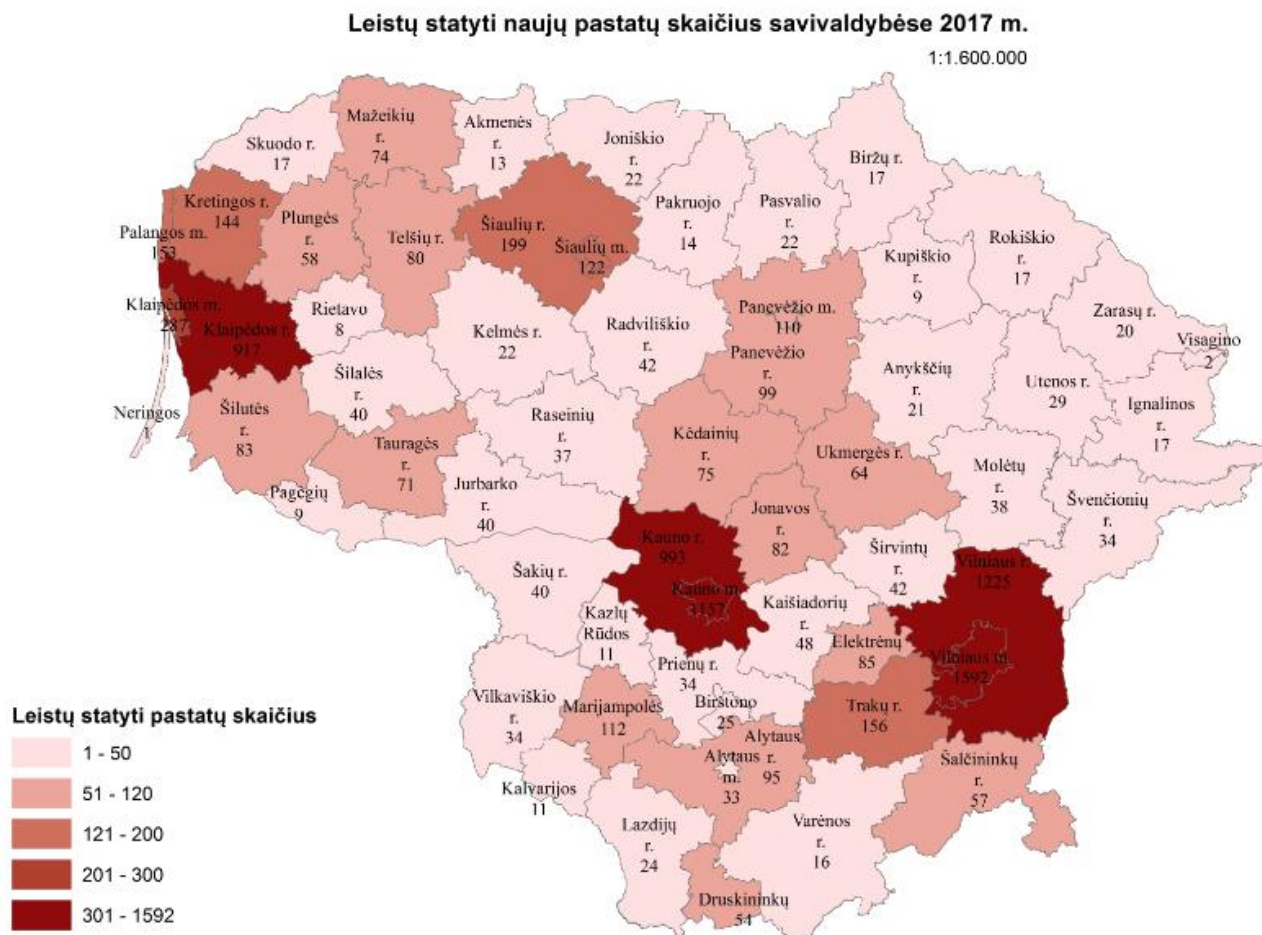
2017 m. negyvenamiesiems pastatams statyti išduota 9,4 proc. daugiau leidimų ir leista statyti pastatų, kurių bendrasis plotas – 1,6 mln. m², t. y. 5,2 proc. daugiau nei 2016 m. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (44,0 proc.) bei įstaigų pastatų (16,3 proc.). 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.).

* Išankstiniai 2017 m. duomenys

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

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid.*



2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁰

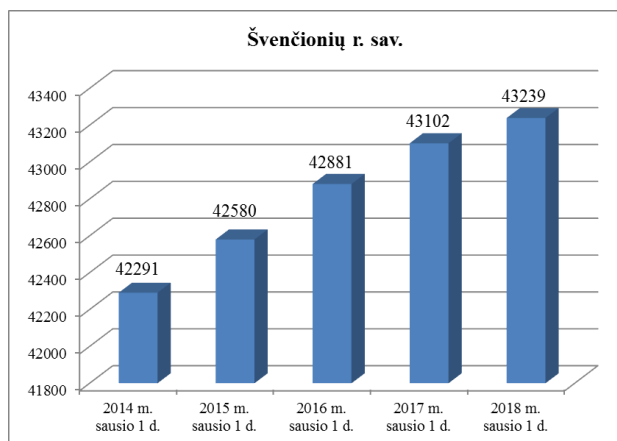
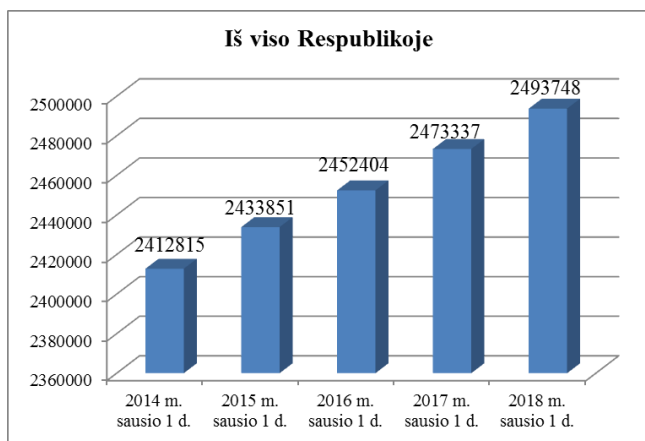
Švenčionių rajone 2017 m. iš viso leista statyti 34 naujus pastatus iš jų 16 gyvenamųjų ir 18 negyvenamųjų pastatų.²¹

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.

²⁰ Lietuvos statistikos departamento duomenys. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

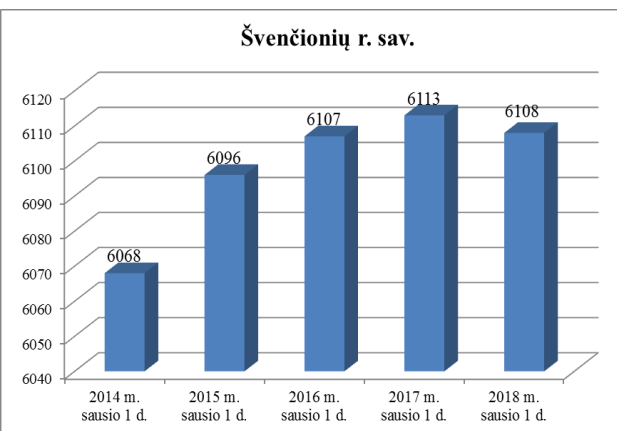
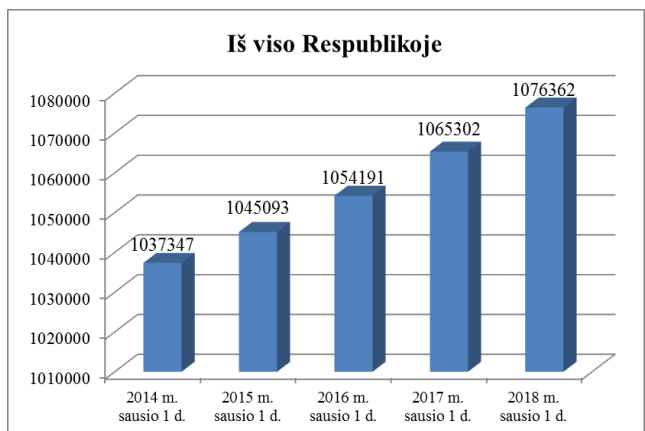
²¹ Statyba. Vilnius, 2017. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2017-08-29]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/statyba>.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika²²

Nekilnojamojo turto registro duomenimis 2018-01-01 Švenčionių rajono savivaldybėje buvo įregistruoti 43 239 pastatai, tai yra 137 pastatais (0,32 proc.) daugiau nei prieš metus ir 948 pastatais (2,24 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 137 pastatai (0,32 proc.) fiksuojamas 2018 metų pradžioje, didžiausias – 301 pastatas (0,71 proc.) – 2016 m. sausio 1 d.

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

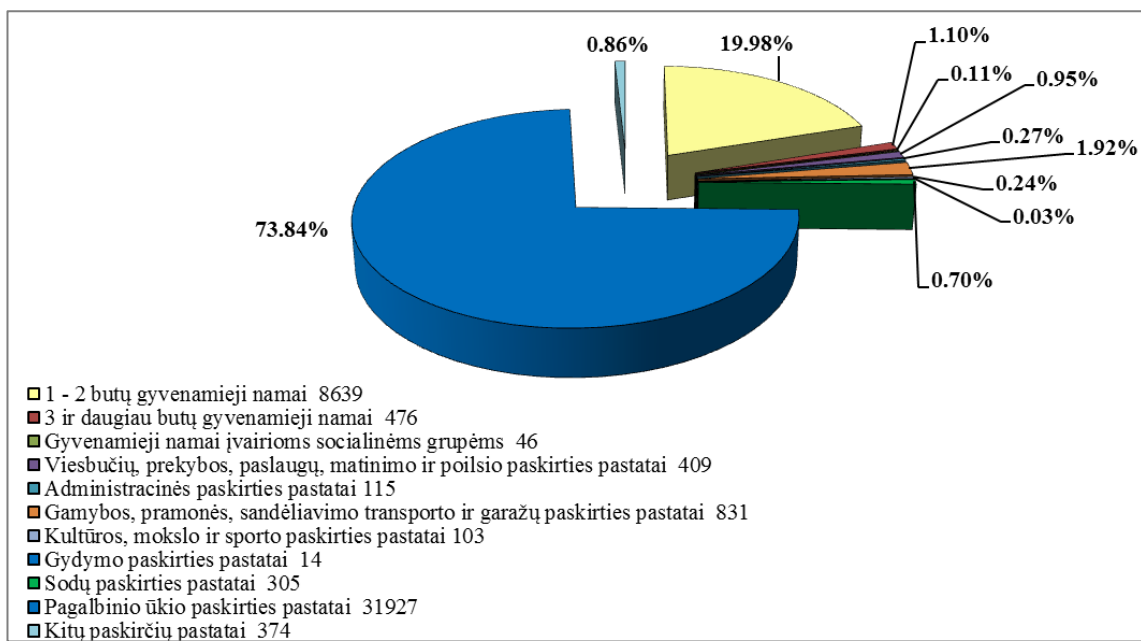


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika²³

Švenčionių rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2018-01-01 įregistruotos 6 108 patalpos, tai yra 5 patalpomis arba 0,08 proc. mažiau nei prieš metus ir 40 patalpų (0,66 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d.

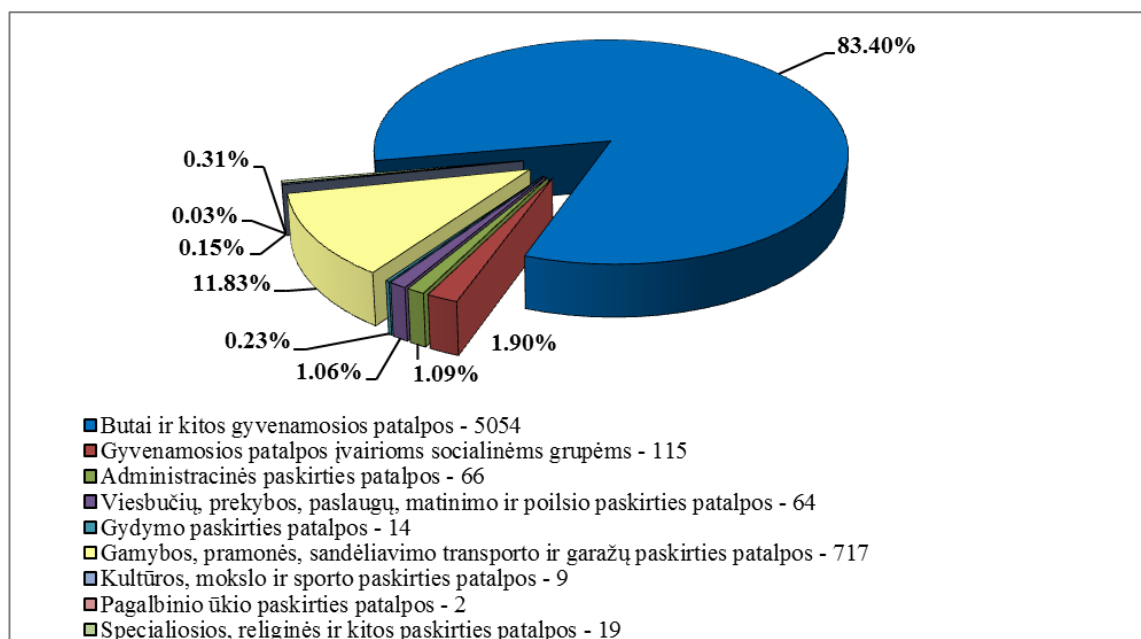
²² Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014–2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2014–2018.

²³ *Ibid.*



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Švenčionių r. sav. pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d.²⁴

Švenčionių rajono savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 31927 (tai sudaro 73,84 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), vieno ir dviejų butų gyvenamieji namų – 8639 (19,98 proc.), sodų paskirties pastatų – 305 (0,70 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 831 (1,92 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 3,56 proc., iš jų: žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatai – 135 (0,31 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatai – 239 (0,55 proc.), trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamieji namai – 476 (1,10 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatai – 409 (0,95 proc.), administracinės paskirties pastatai – 115 (0,27 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatai – 103 (0,24 proc.), gyvenamieji namai įvairioms socialinėms grupėms – 46 (0,11 proc.), gydymo paskirties pastatai – 14 (0,03 proc.).

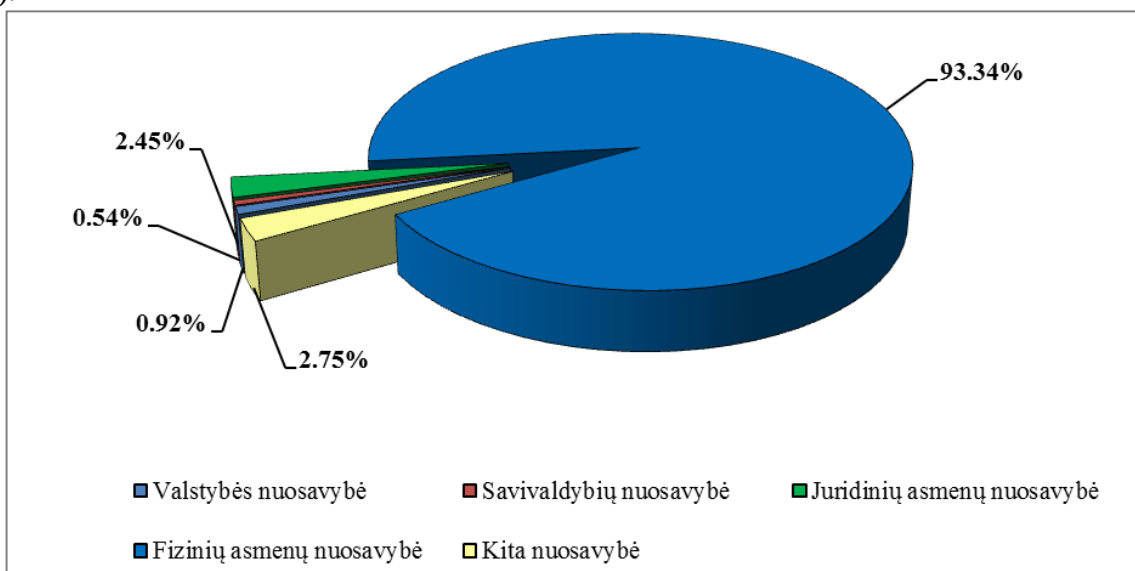


2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Švenčionių r. sav. pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d.²⁵

²⁴ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018.

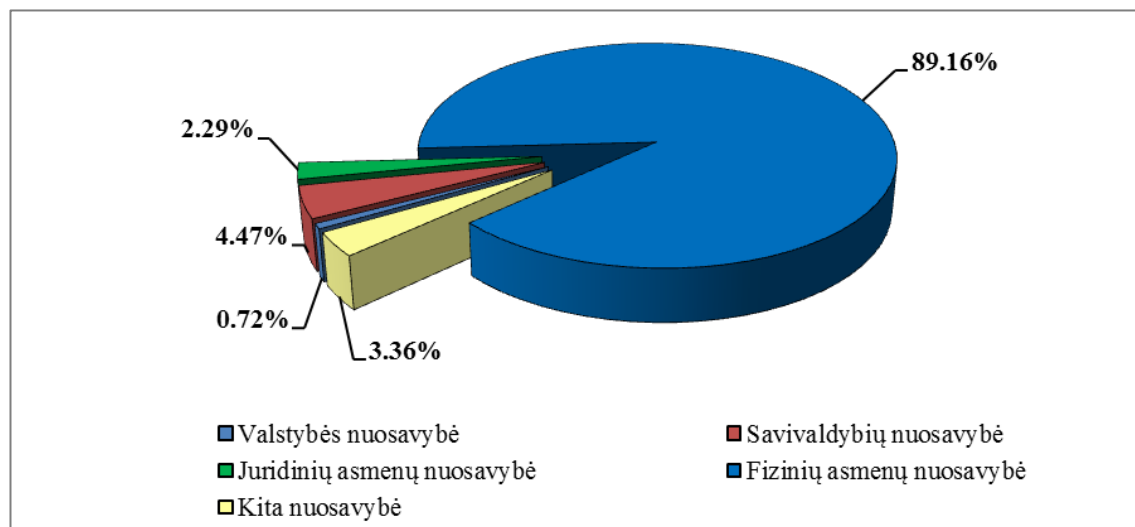
²⁵ *Ibid.*

Švenčionių rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registro 2018 m. sausio 1 d. duomenimis pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų: butai ir kitos gyvenamosios patalpos (5054) sudaro 83,40 proc. visų įregistruotų patalpų. Negyvenamųjų patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 717 (11,83 proc.). Gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 115 (1,90 proc.), administracinės paskirties patalpų – 66 (1,09 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 64 (1,06 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Nedidelę dalį sudaro specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 19 (0,31 proc.), gydymo paskirties patalpos – 14 (0,23 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 9 (0,15 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpos – 2 (0,03 proc.).



2.13 pav. Pastatų Švenčionių r. sav. pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2018 m. sausio 1 d.²⁶

Pastatų pasiskirstymas Švenčionių rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2018 m. sausio 1 d. buvo toks: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 40358 arba 93,34 proc. visų įregistruotų (43239) pastatų; juridiniams asmenims – 1060 pastatų (2,45 proc.), valstybės nuosavybė – 397 pastatai (0,92 proc.), savivaldybių nuosavybė – 235 pastatai (0,54 proc.), kita nuosavybė – 1189 pastatai (2,75 proc. visų įregistruotų pastatų).



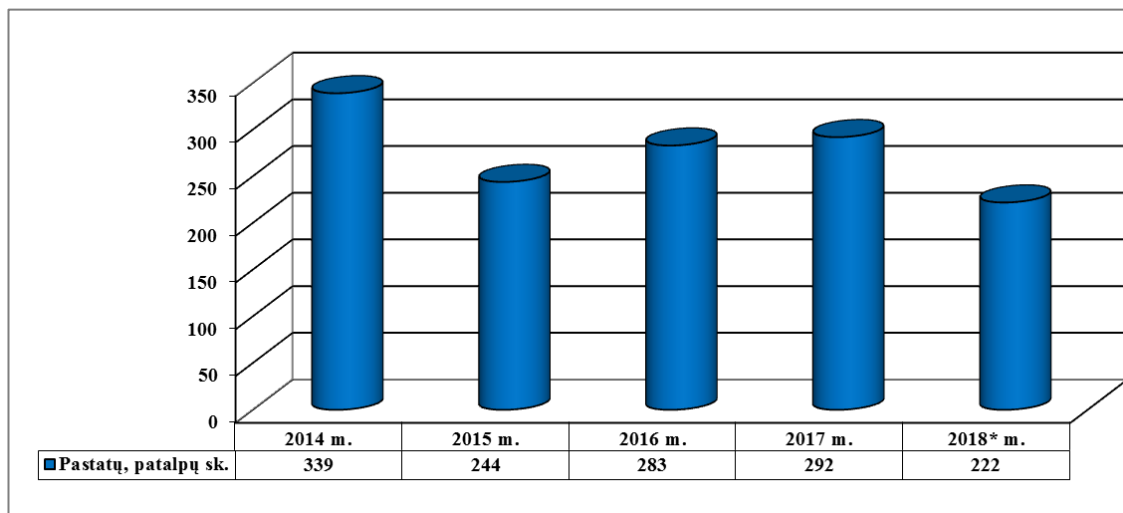
2.14 pav. Patalpų Švenčionių r. sav. pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2018 m. sausio 1 d.²⁷

²⁶ 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.

²⁷ *Ibid.*

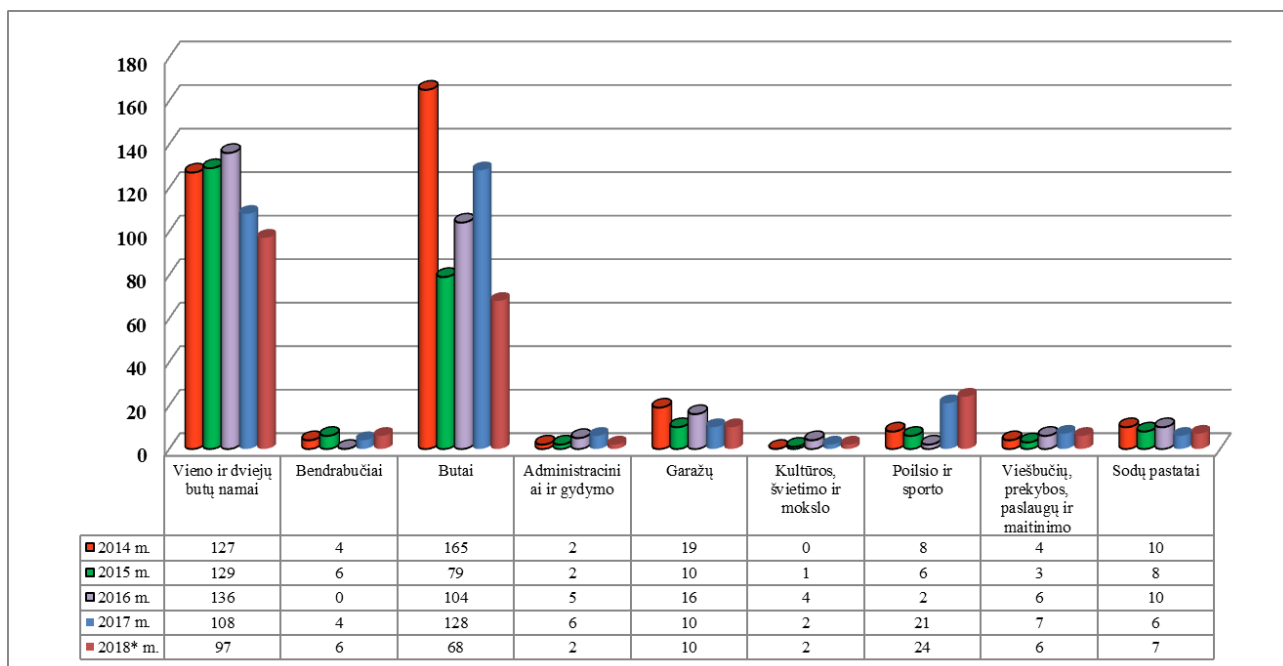
Patalpos Švenčionių rajono savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į juos pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 5446 patalpos (89,16 proc.), juridiniams asmenims – 140 patalpų (2,29 proc.), valstybės nuosavybė – 44 patalpos (0,72 proc.), savivaldybių nuosavybė – 273 patalpos (4,47 proc.), likusią dalį – 205 patalpas (3,36 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (6108) savivaldybėje) sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

2.3. Nekilnojamojo turto statistiniai duomenys



2.15 pav. 2014–2018* m. Švenčionių r. sav. parduotų pastatų ir patalpų skaičius**²⁸

Švenčionių rajono savivaldybėje per analizuojamą 2014–2018* metų laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2014 metais (339), mažiausiai – 2015 metais (244). 2017 metais perleista 3,18 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2016 metais. 2018 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



2.16 pav. 2014–2018* m. Švenčionių r. sav. parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirties grupes²⁹

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

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

²⁸ VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

²⁹ *Ibid.*

Švenčionių rajono savivaldybėje 2014–2018* metų laikotarpių pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleista 1380 nekilnojamojo turto objektų. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami vieno–dviejų butų namai ir butai.

2017 m. daugiausia parduota butų – 128, tai yra 23,08 proc. daugiau nei 2016 m., kai buvo perleisti 104 butai. Pirkimo–pardavimo sandoriais perleistų vieno ir dviejų butų namų skaičius 2017 m. – 108, 20,59 proc. mažiau nei 2016 metais ir 16,28 proc. mažiau nei 2015 m., kai buvo perleisti 129 namai. Švenčionių rajone 2017 m. perleista 10 garažų paskirties objektų, 6 sodo paskirties pastatai.

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo, švietimo ir kultūros bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius sudaro apie 12 proc. visų 2017 m. savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto 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) nekilnojamas turtas masiniam vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirties grupes. Paskirties grupės ir taikomi vertinimo metodai nurodyti 3.1 lentelėje. Nebaigto statyti ir fiziškai pažeisto nekilnojamojo turto, kuriam nenustatyti kadastro rodikliai (plotas, sienų medžiagos ir pan.), būtini vidutinę rinkos vertę apskaičiuoti pagal patvirtintus masinio vertinimo dokumentus, nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

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

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

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

$$RV = PK + PV;$$

čia: RV – vertinamo objekto rinkos vertė,

PK – lyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,

PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

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

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu apskaičiuojama vertinamo turto naudojimo vertė surandant dabartinę 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, darančius įtaką pastato ilgalaikiam ekonomiškam naudojimui. Kapitalizavimo normos dydis gali būti nustatomas keliais būdais. Paprasčiausias ir tiksliausias iš jų yra kapitalizavimo normos dydžio nustatymas remiantis rinkos duomenimis – nekilnojamojo turto grynosiomis pajamomis ir jo pirkimo–pardavimo rinkos kainomis pagal formulę:

$$r = (Grynosios pajamos \times 100) / Pirkimo kaina,$$

čia: r – kapitalizavimo norma.

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

Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne 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 (toliau – VPK) ir verčių zonos, kurias nustato Registrų centras.

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

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

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

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

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 p. nurodytam nekilnojamajam turtui.

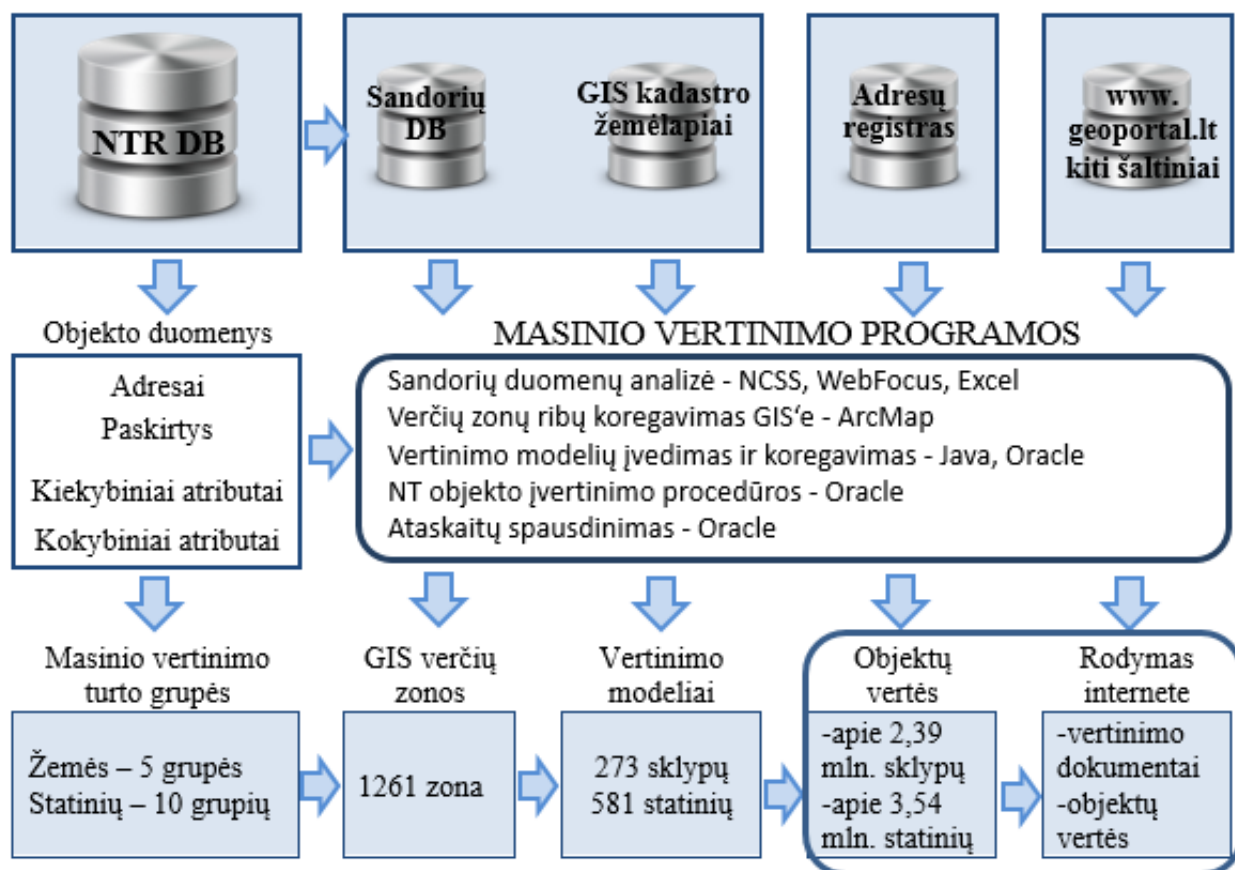
Nekilnojamojo turto vertės nustatytos išlaidų (kaštų) metodu įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

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.

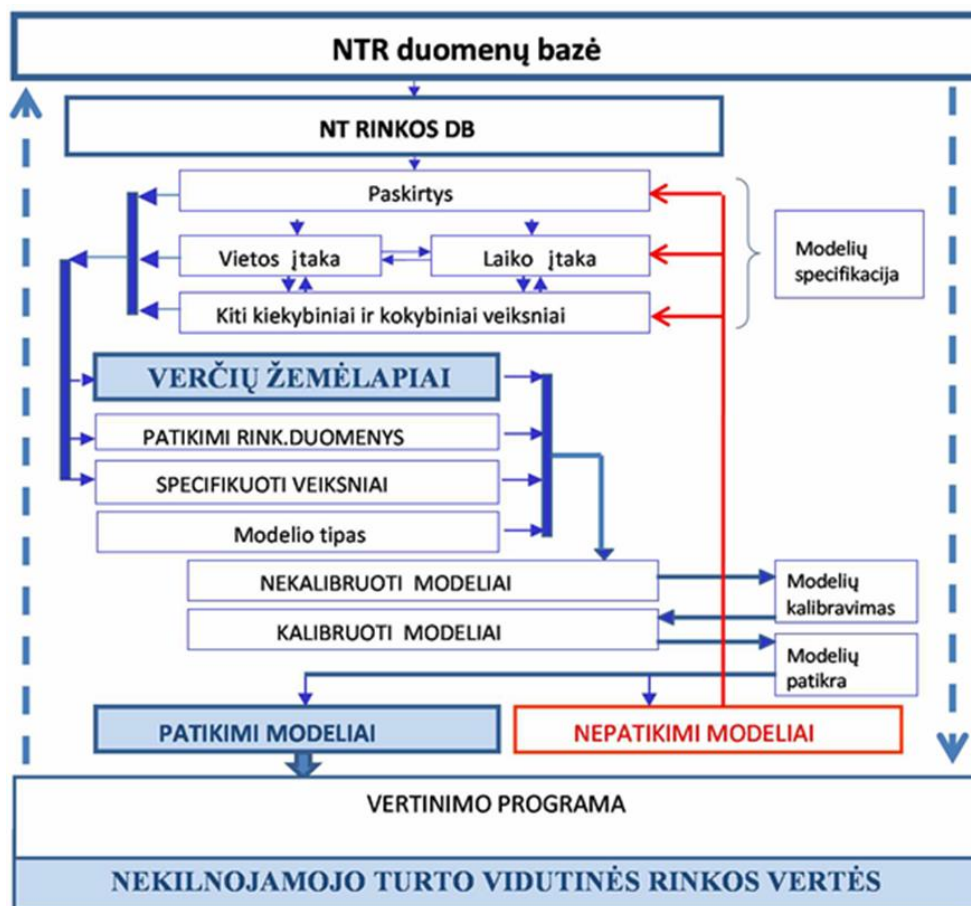
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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

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

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

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

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

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

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$ – prognozuota kaina.

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

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

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

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

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

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

Švenčionių rajono savivaldybės teritorijoje 2014–2018* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta vieno-dviejų butų namų ir butų sandorių, atitinkamai 608 ir 558 sandoriai. Mažiausiai sudaryta kultūros, švietimo ir mokslo, bendrabučių bei pagalbinių ūkio paskirčių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Švenčionių 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
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
19	1	1468	124	312	36
<i>Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
21	9	240	109	35	116
<i>Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
558	5	900	194	69	152
<i>Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
69	1	131	48	57	45
<i>Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
9	1	448	64	354	16
<i>Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
15	2	105	27	70	23
<i>Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
-	-	-	-	-	-
<i>Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
59	14	620	128	81	111
<i>Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
43	6	464	105	115	61
<i>Vieno-dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
608	1	1018	99	109	62
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
28	2	418	109	101	74

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

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

4.3. Laiko pataisa

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

Porinė pardavimų analizė. Atrenkami nekilnojamojo turto analogiškų objektų pardavimai, atlikti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kainas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likę kainų skirtumai priskiriami laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objektų rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianą, 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 data;
K – faktinė pardavimo kaina;
r – mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;
t – periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapių 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.).

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

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

Verčių zonoms sudaryti parduotų objektų 1 m² kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamojo turto verčių zonos sudarytos laikantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 7 punkto reikalavimų:

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

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

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

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

GIS taikomojoje programoje suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį verčių žemėlapi, nekilnojamojo turto objektams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių 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 sąrašė pažymint norimą savivaldybę, temų sąrašė pažymint laukus – *verčių zonos; sklypai*, adresų paieškos lauke įvedant statinio adresą.

Švenčionių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateiktas 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

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

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

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

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

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

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

49.2 zona – Švenčionėlių miestas, įsikūręs Žeimenos slėnio pakraštyje, Vilniaus – Daugpilio ir Utenos – Švenčionių geležinkelio transporto linijų sankryžoje, 12 km atstumu vakarų kryptimi nutolęs nuo Švenčionių miesto. Tai rajono pramoninis miestas: veikia grūdų perdirbimo įmonė, ketaus liejinių gamykla, vaisvandenių gamybos cechas, medienos apdirbimo įmonės. Dėl geros strateginės padėties – praeina tarptautinės reikšmės geležinkelio linija, Žeimenos upė, ribojasi su

rajo rekreatinėmis zonomis, – ši rajono teritorija išsiskiria savo specifika iš kitų zonų. Šio miesto nekilnojamojo turto kainas lemia gyventojų užimtumas: beatsigaunančios įmonės sąlygoja naujų darbo vietų kūrimą. Nekilnojamojo turto kainomis Švenčionėliai lygiuojasi į Švenčionių ir Pabradės miestus.

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

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

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

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

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

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

49.9, 49.10, 49.11, 49.12, 49.13, 49.14, 49.15, 49.16, 49.17, 49.18, 49.19, 49.20, 49.21, 49.22, 49.23, 49.24 zonos – Senos Pašaminės, Naujos Pašaminės vs., Reškutėnų, Šventos, Zadvarninkų, Stanislavavo, Milkuškų, Bačkininkų, Svirkių, Naujo Strūnaičio, Sarių, Vidutinės, Zalavo, Pavoverės, Karkažiškių, Magūnų, Prienų kaimai bei seniūnijų administraciniai centrai, didesniu ar mažesniu atstumu nutolę nuo rajono centro – Švenčionių miesto. Šiose gyvenvietėse

didelių pramonės objektų nėra: vyrauja smulkus ir vidutinis ūkis. Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, žvejyba, vaistažolės, grybai, uogos, medienos ruošas. Šiose vietovėse esančių kaimų teritorijos užstatytos senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais, kurių, išskyrus esančius prie vandens telkinių, nekilnojamojo turto kainos dėl minimalios infrastruktūros bei palyginti patogaus susisiekimo su savivaldybės centru, aukštesnės už greta esančių kaimų nekilnojamojo turto kainas. Todėl šie kaimai – administraciniai centrai, išskirti į atskiras verčių zonas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka

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

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 bei į tai, jog vertinant butus ir bendrabučius, atsižvelgiama į analogiškus vertei įtaką darančius veiksnius, vertintojai, sudarydami bendrabučių masinio vertinimo modelį, apskaičiavo priklausomybės koeficientą tarp butų ir bendrabučių paskirčių grupių. Atlikus Elektrėnų, Širvintų r., Švenčionių r., Trakų r., Ukmergės r. ir Vilniaus r. savivaldybių teritorijose butų ir bendrabučių paskirčių grupių sandorių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, jog nekilnojamojo turto verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje, vidutinis skirtumas tarp butų sandorių 1 m² kainos medianos ir bendrabučių sandorių 1 m² kainos medianos, yra 30 proc. Todėl, sudarant bendrabučių masinio vertinimo modelį bei skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, pagal butų modelį apskaičiuota vertė dauginama iš nustatyto koeficiento 0,7. Verčių zonose, kuriose bendrabučių pardavimo sandorių nebuvo, pritaikytas pagal nekilnojamojo turto rinką panašios verčių zonos apskaičiuotas bendrabučių paskirties koeficientas.

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

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

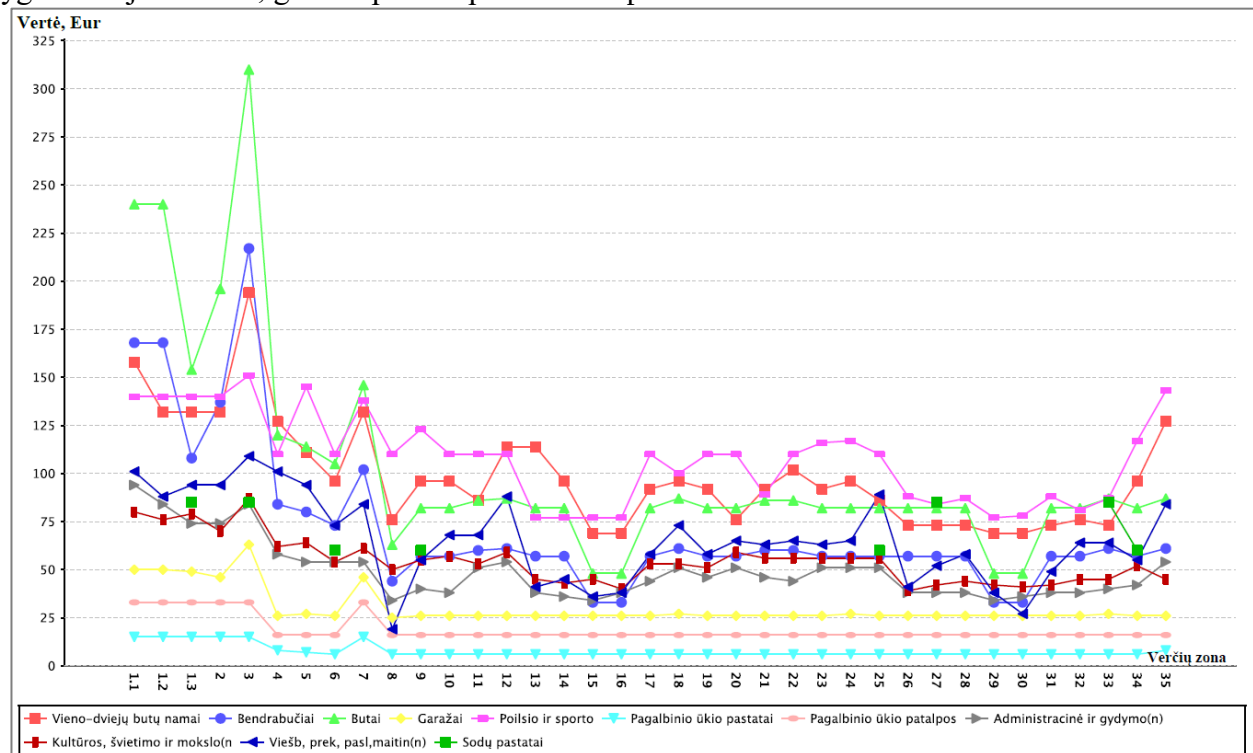
4.7. Ekspertinis vertinimas

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

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



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

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

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

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

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

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

$$NV = VP / r,$$

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

- Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos 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. panaudoti kaip pagalbiniai duomenys.

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

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

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

$$((BP \times (Užim\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times ŽVK,$$
 čia: $BP = (vid. nuomos vertė \times (BnPl - PgPl \times 0,25)) \times 12,$
 čia: $vid. nuomos vertė = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p};$
 $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai;
 0,25 – 25 proc. mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomos vertė;
 12 – mėnesių skaičius.

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

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

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Švenčionių rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Švenčionių 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
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
7	2,75	2,5	0,86	1,75	4,26
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
5	8,88	1,74	16,99	0,66	39,25

Nekilnojamojo turto nuomos rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo nekilnojamojo turto registre, todėl Švenčionių 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 Švenčionių r. sav. komercinio naudojimo nekilnojamąjį turtą pajamų metodu, buvo rinktos ir analizuotos ne tik šios, bet ir vertės požiūriu panašių teritorijų: Vilniaus r., Elektrėnų, Šalčininkų r., Širvintų r., Trakų r. ir Ukmergės r. 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
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
3973	13,77	7,71	88,11	0,01	3644,00
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
2230	17,30	8,91	120,54	0,01	4444,00

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

5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio – $1 \text{ m}^2/\text{mėn.}$ – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko – analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomos vertės pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

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

5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

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

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

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Švenčionių rajono savivaldybė turi 37 verčių zonas, verčių zonų žemėlapių sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

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

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

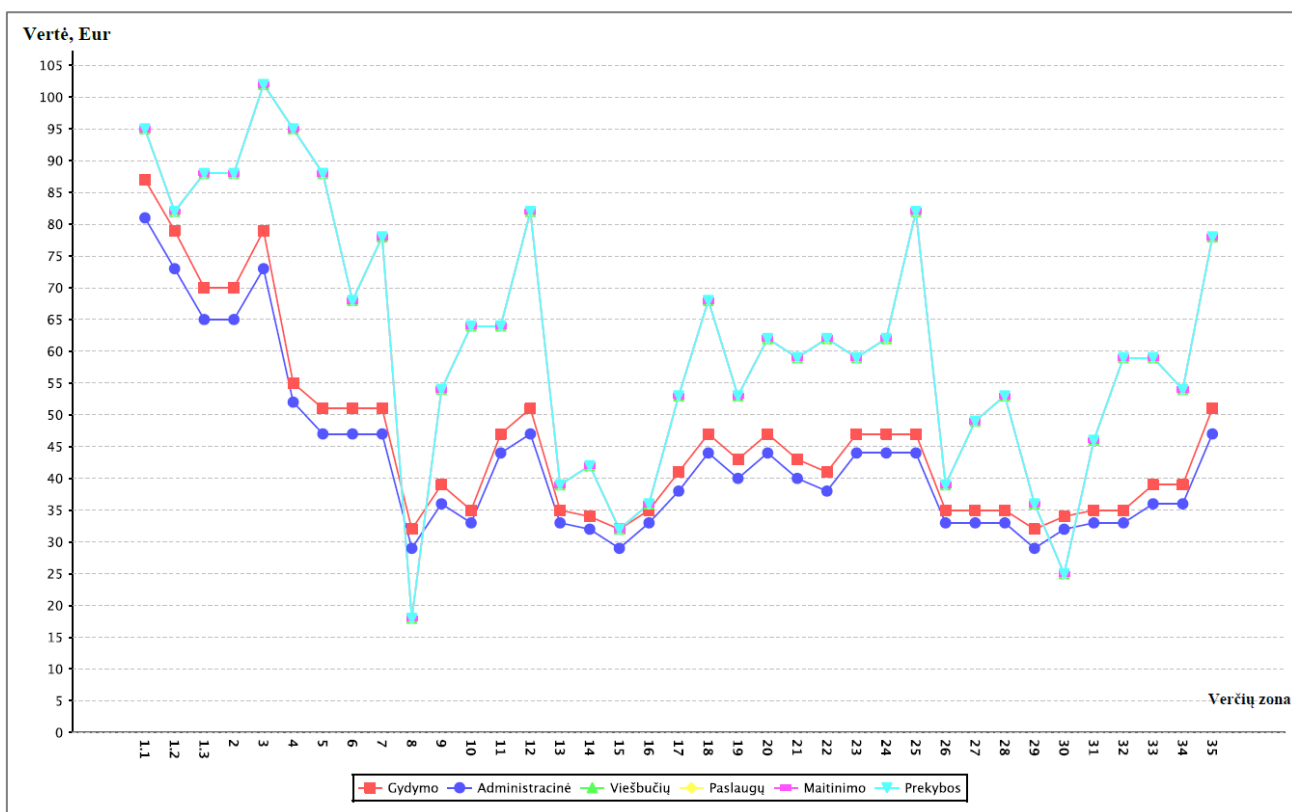
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

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

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

5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

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



5.1 pav. Švenčionių 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 pagalbinius modelius, parengtus vertinimo datai – 2018 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo Eur/m²/mėn. vidutinės nuomos vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – jei kreivės susikerta, būtina pertikrinti modelių teisingumą, papildomai atlikti rinkos analizę.

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

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynąjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų:

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

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

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

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

5.4 lentelė. Vertinamo turto neužimtumas

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

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

5.5 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	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. Švenčionių r. sav. 2017 m. balandžio 28 d. sprendimu Nr. T-77 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifų 2018 metams nustatymo“ nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,9 proc. nuo nekilnojamojo turto mokesstinės vertės. Tokiu būdu: **Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokesstinė vertė * 0,009.**

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

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

3. Turto valdymo išlaidos – 2 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

4. Einamojo remonto išlaidos – 2 proc. nuo bendrųjų metinių pajamų. Objektų išlaikymo kaštus sudaro kasdieniai poreikiai, todėl svarbu nustatyti procentinę dalį pajamų skirtų

einamiesiems remonto darbams. Šios išlaidos dažniausiai sudaro 1-3 proc. nuo gaunamų metinių pajamų iš patalpų nuomos.

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

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynųjų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga kapitalizuojant vienu metų grynąsias pajamas, gaunamas iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje. 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, tai ir jo teikiamų pajamų kapitalizavimo norma žemesnė;

Bet iš esmės r, kapitalizavimo norma, priklauso nuo verslo stabilumo.

Sprendžiant, kokią kapitalizavimo normą priimti kapitalizuojant grynąsias pajamas, atsižvelgiama į vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę šiuo atveju 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 žemesnis nei miestuose. Vadinasi, kaimo teritorijoje esantis nekilnojamas 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:

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, kuomet naudojamos skolintos lėšos. Šie metodai nėra pagrindiniai, o 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, kaip 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 priešpastatymu. Šio metodo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

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

čia Y_b – bazinė norma (imama nerizikinga arba mažiausiai rizikinga palūkanų norma),

DY_i ; - i-asis pataisymas.

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

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

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

čia r – kapitalizacijos normos rodiklis.

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

Švenčionių rajono savivaldybėje kapitalizacijos normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas ir atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė. Dėl rinkos duomenų trūkumo, analizei panaudotos ne tik Švenčionių 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.

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

5.6 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	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	Semelikių 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 mokėtojai priklauso nuosavybės teise.

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

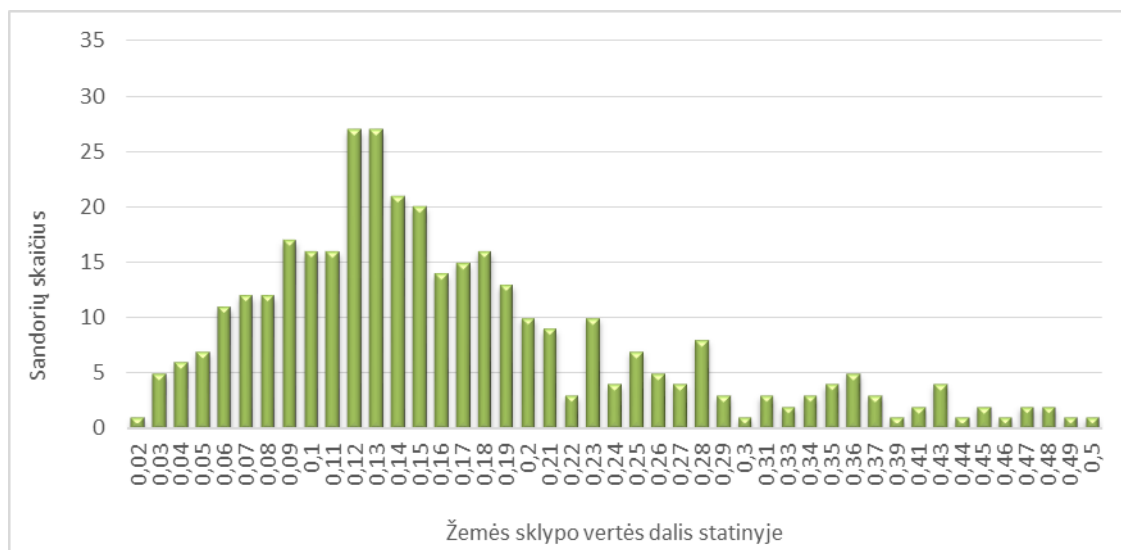
Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama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

5.7 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Masinio vertinimo vertė	Dalis	Koef.	Sandorio suma 250 000 Eur	Padalinta objekto kaina
Žemės sklypas	17 500	17 500/350 000	0.05	250 000*0.05	12 500
Pastatas	329 000	329 000/350 000	0.94	250 000*0.94	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500/350 000	0.01	250 000*0.01	2 500
Visų sandoryje dalyvavusių objektų vertė nustatyta masinio vertinimo būdu	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.

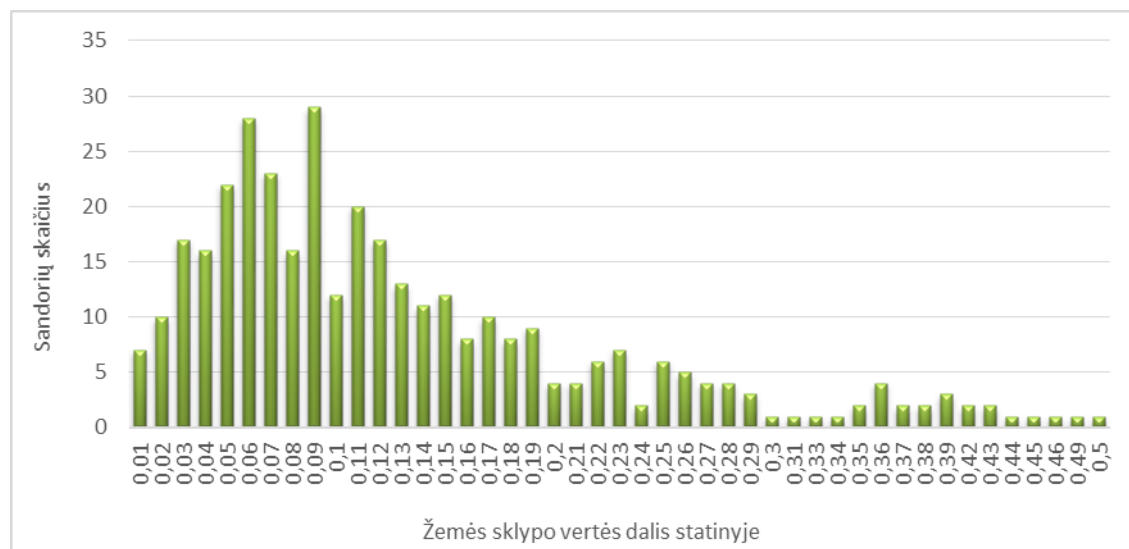
* 2018 m. – sandoriai, įvykę 2018 m. sausio–birželio mėnesiais.



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

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

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

Verčių Zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv.m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv.m)	Verčių procentinis skirtumas, proc.
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</i>				
49.1.1	26	106,24	92,50	14,86
49.1.2	22	95,79	87,91	8,97
49.1.3	8	76,68	67,02	14,41
49.2	35	85,49	75,25	13,60
49.3	24	97,69	87,23	11,99
49.4	6	54,04	48,04	12,49
49.5	9	64,48	58,70	9,85
49.8	4	39,02	35,26	10,67
49.9	8	42,28	37,46	12,88
49.10	2	50,91	45,45	12,00
49.11	4	50,09	43,67	14,70
49.13	2	34,16	31,79	7,47
49.14	5	29,77	26,60	11,91
49.15	2	39,04	33,84	15,36
49.16	4	49,87	43,84	13,75
49.17	7	47,30	40,87	15,71
49.18	5	66,89	58,30	14,73
49.19	2	49,90	45,68	9,23
49.21	3	57,27	49,65	15,34
49.22	1	42,31	36,57	15,70
49.23	1	46,29	42,12	9,90
49.24	1	79,76	75,18	6,09
49.27	2	39,78	34,95	13,82
49.28	5	35,92	32,48	10,58
49.30	6	49,93	43,61	14,48
49.31	5	50,85	44,82	13,45
49.33	1	53,14	47,37	12,19
49.34	5	49,25	41,59	18,42
49.35	2	67,03	62,91	6,55
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>				
49.1.1	47	102,84	96,18	6,92
49.1.2	14	85,61	79,55	7,62
49.1.3	5	87,58	80,57	8,71
49.2	46	109,98	101,77	8,06
49.3	50	121,28	113,24	7,10
49.4	3	84,85	81,16	4,54
49.5	5	93,06	87,37	6,51
49.6	2	75,90	71,00	6,91
49.7	5	97,85	89,97	8,76
49.8	6	21,15	20,09	5,26

Verčių Zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv.m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv.m)	Verčių procentinis skirtumas, proc.
49.9	4	46,91	45,48	3,14
49.10	1	65,04	60,99	6,65
49.12	2	94,50	88,96	6,23
49.13	2	43,76	41,35	5,81
49.14	2	42,95	39,96	7,47
49.15	2	39,10	35,08	11,44
49.16	2	34,92	32,85	6,30
49.17	3	69,01	63,26	9,08
49.18	5	71,56	66,98	6,85
49.19	4	63,04	57,45	9,72
49.20	1	77,62	73,73	5,27
49.21	3	63,74	60,59	5,19
49.22	2	59,23	56,20	5,40
49.23	2	53,07	50,38	5,34
49.24	3	71,29	67,80	5,15
49.25	1	85,89	79,53	8,00
49.26	2	52,93	49,99	5,90
49.28	3	46,36	42,65	8,72
49.29	4	39,42	36,95	6,69
49.30	1	28,67	26,98	6,27
49.31	5	52,98	49,66	6,68
49.32	10	56,41	52,96	6,51
49.33	4	64,63	58,95	9,64
49.34	2	51,19	49,74	2,92
49.35	1	56,65	52,79	7,30

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Švenčionių 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, Švenčionių rajono savivaldybėje nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksuotų nuomos sandorių duomenų pajamų metodui taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomos pasiūlos kainas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi taikant ekspertinį vertinimą arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susijusios. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti, apskaičiavimas Lietuvos Respublikos teisės aktais patvirtintuose turto vertinimo metodiniuose dokumentuose nėra aiškiai reglamentuotas ir yra turto bei verslo vertintojų diskusijų tiek Lietuvoje, tiek užsienyje objektas. Atsižvelgdami į metodinį neapibrėžtumą, taip pat į 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 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 vidutinės rinkos vertės objektyviausiai ir tiksliausiai atspindi nekilnojamojo turto vertės, nustatytos lyginamuoju metodu.

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (m²);
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;

1.3. verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;

1.4. vertės apskaičiavimo modelis;

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

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

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
Sn	Sienų medžiaga
Šl	Šildymas
Vnd	Vandentiekis
IsApd	Apmūrytas
Duj	Dujos
Kv	Karštas vanduo
El	Elektra
Rūs	Rūsysis
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

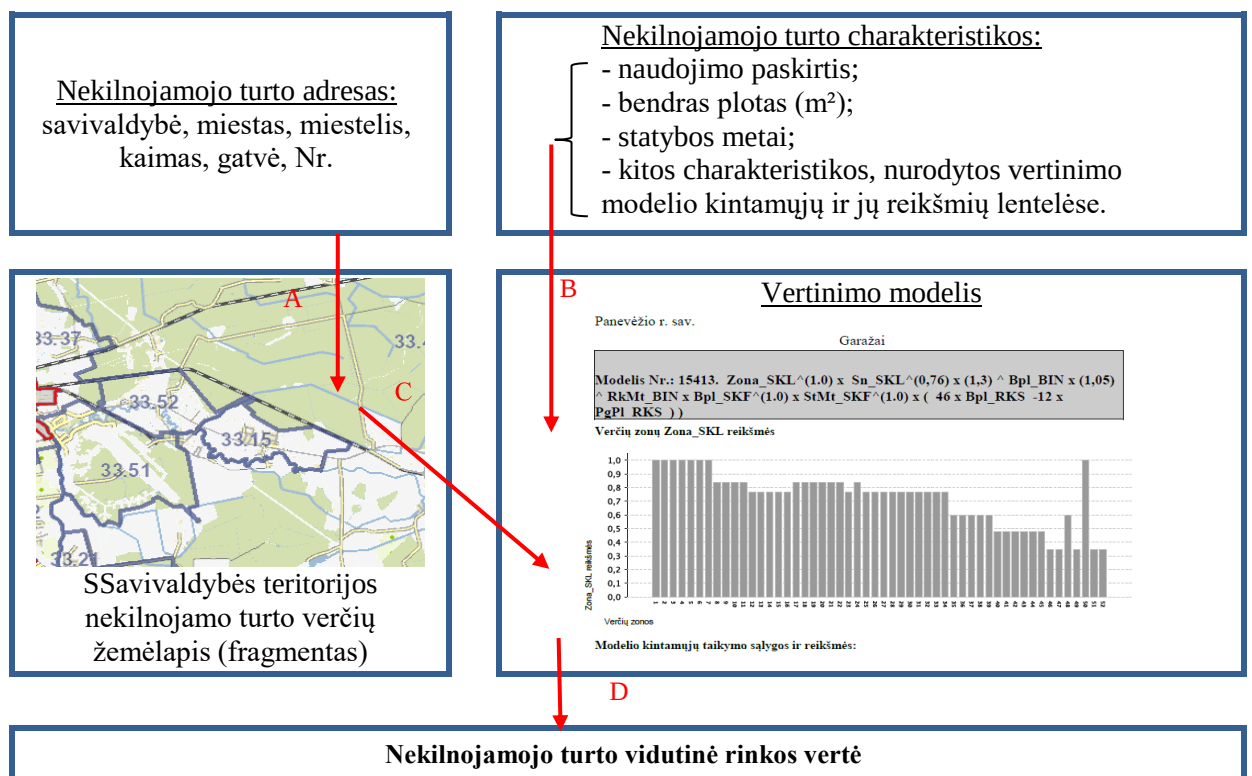
Prie vertinimo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcija, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

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 rodyklės).
5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.1 pav. D rodyklė).
6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



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

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

Vertinamo objekto charakteristika:

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

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

VĮ Registrų centras

2019 m. masinis vertinimas

Švenčionių r. sav.

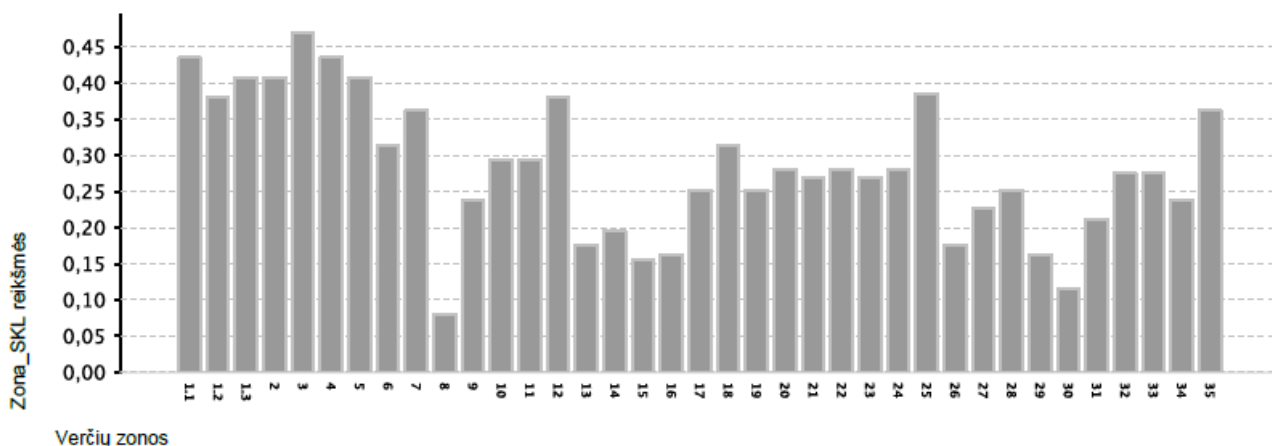
Viešb, prek, pasl,maitin(n)

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) ^ ŠI_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., Pabradės m., Švenčionių r. sav. yra 49.3 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. Iš viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelių (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

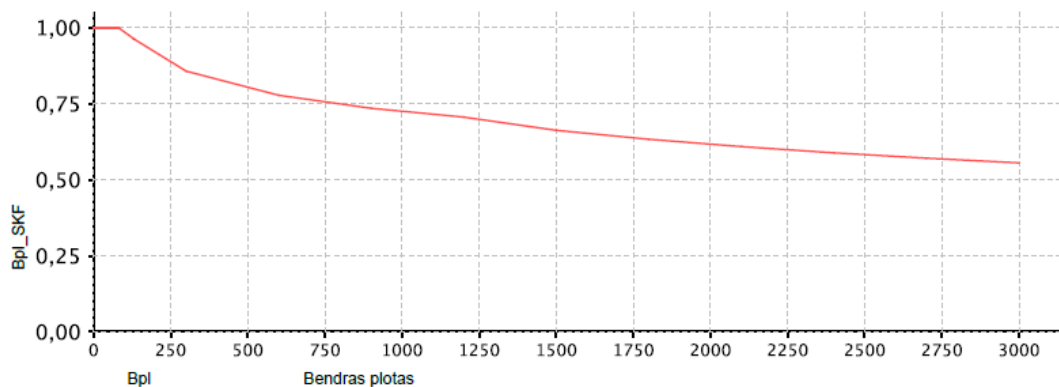
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



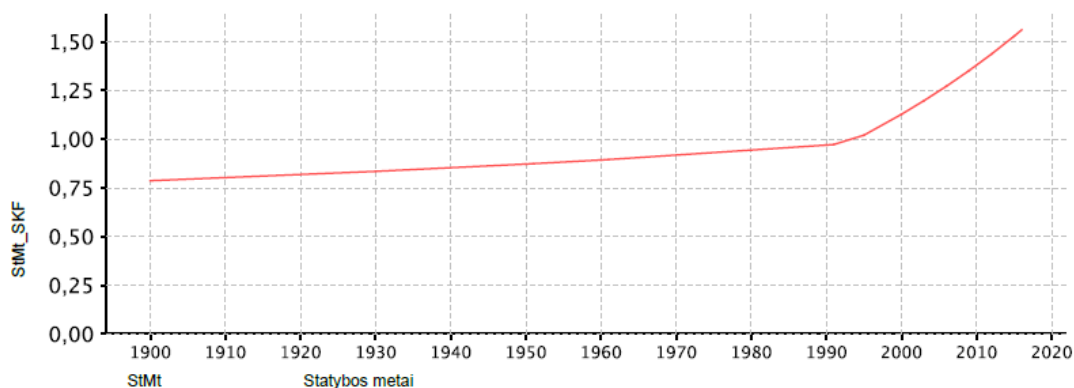
7.3 pav. Parinkto vertinimo modelio lyginamuoju metodu iškarpa (vertinimo modelio verčių zonų skaliarų reikšmės)

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:

$$S = (0,47^{0,995}) \times (1^{0,989}) \times (1^{0,527}) \times (1^1) \times (0,95^0) \times (0,95^0) \times (1,05^0) \times (0,93^{0,98}) \times (0,96^{0,951}) \times (359 \times 172,42 - 90 \times 30)$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,472 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,931 \times 0,962 \times (61898,78 - 2700) = 25\,025 \text{ Eur}$$

$$S = 25\,025 \text{ Eur, suapvalinus} - 25\,000 \text{ Eur.}$$

Išvada. Prekybos paskirties patalpų, esančių Vilniaus g., Pabradės m., Švenčionių r. sav., kurių statybos pabaigos metai 1986 m., 172,42 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė yra 25 000 Eur.

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

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

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

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

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

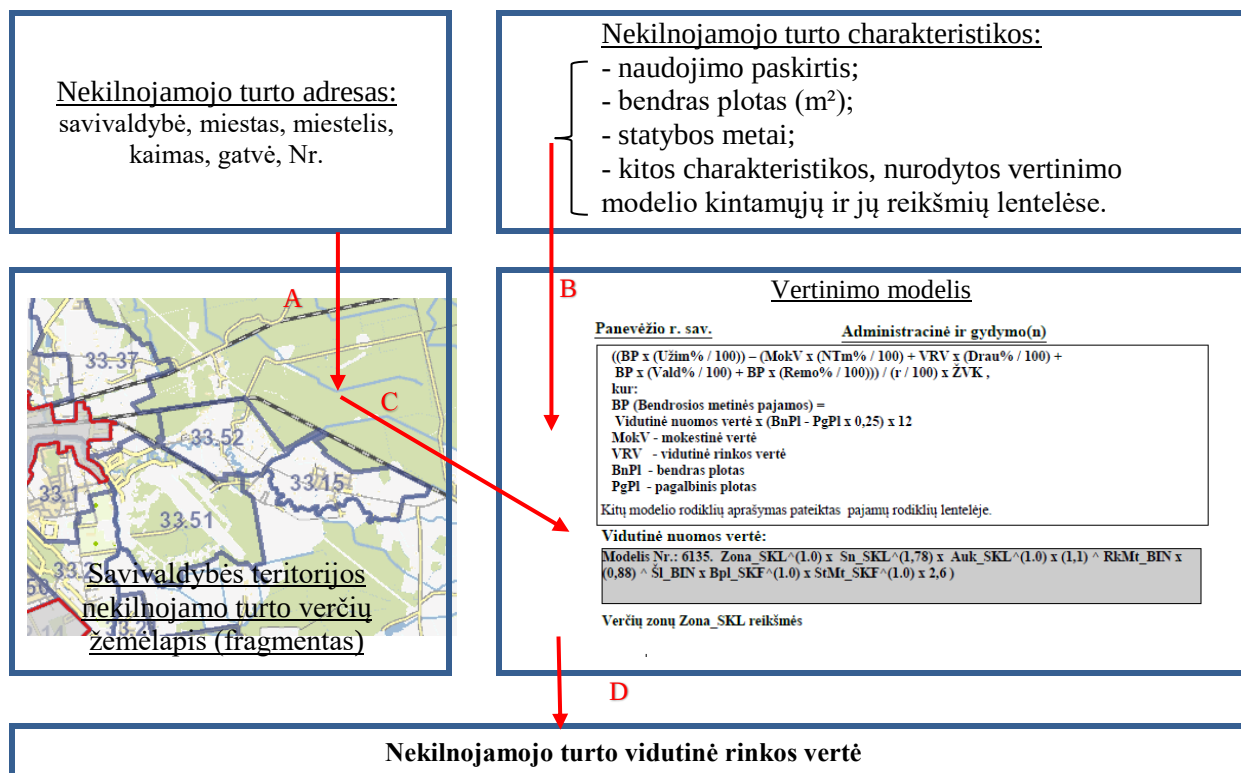
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.5 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikti interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente „Vertinimo modeliai 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 nekilnojamojo turto verčių zonos numerį ir kitas charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.5 pav. B ir C rodyklės).

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

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

Vertinamo objekto charakteristika:

Adresas	- Vilniaus g., Švenčionių m., Švenčionių r. sav.;
Naudojimo paskirtis	- prekybos;
Sienų medžiaga	- plytos;
Šildymas	- centrinis
Nuotekų šalinimas	- komunalinis
Statybos pabaigos metai	- 1952;
Objekto tipas	- negyvenamas pastatas
Objekto bendras plotas m ²	- 582,93
Objekto pagalbinis plotas m ²	- 109,53

Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės vidutinės nuomos vertės vertinimo modelis yra toks:

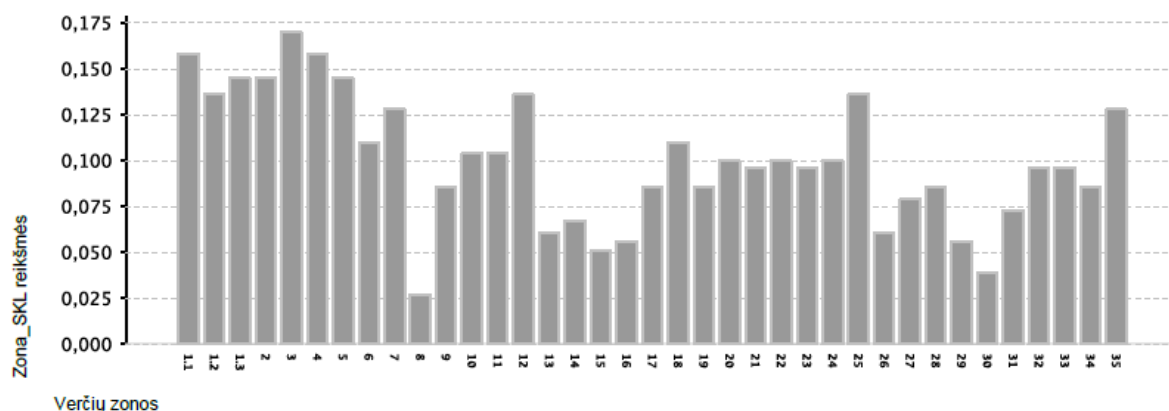
Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6117. $Zona_SKL^{(0,95)} \times Pask_SKL^{(0,989)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,527)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (0,95) \wedge Šl_BIN \times (0,95) \wedge Kanal_BIN \times (1,05) \wedge ObjTi_BIN \times Bpl_SKF^{(0,98)} \times StMt_SKF^{(0,951)} \times 11,45$

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

Vilniaus g., Švenčionių m., Švenčionių r. sav. yra 49.1.3 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. 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

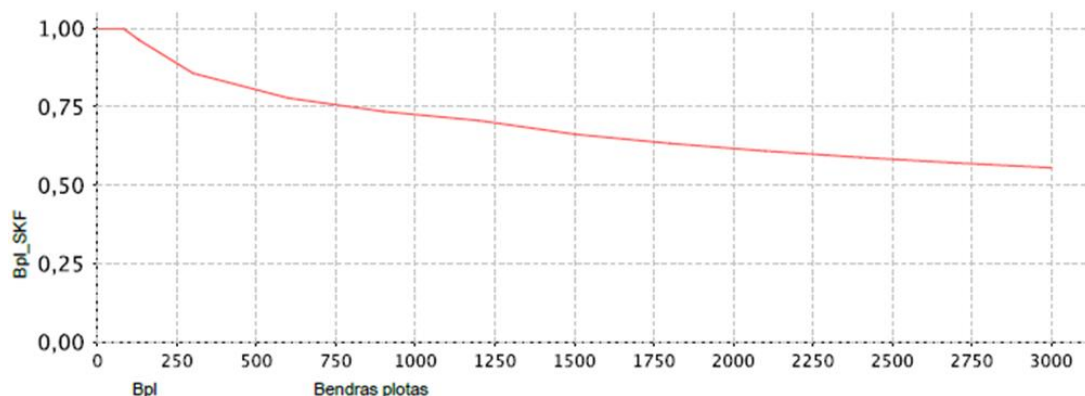
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

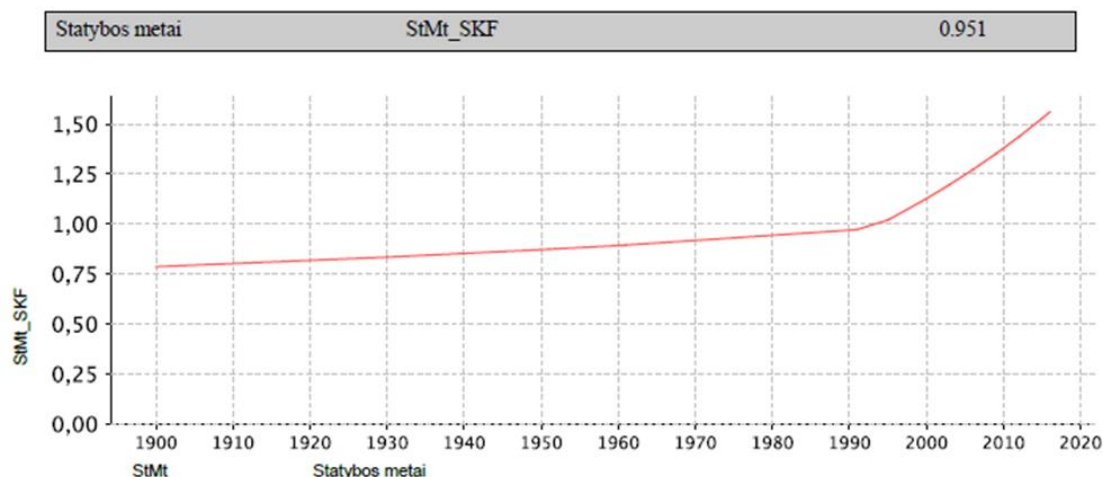
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Ind. centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0
Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0	Vietinis centrinis šildymas	0.0

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	Negyvenamas pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0

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





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:

$$S = (0,145^{0,95}) \times (1^{0,989}) \times (1^{0,527}) \times (0,95^{0,95}) \times (0,95^{0,95}) \times (1,05^{0,95}) \times (0,78^{0,98}) \times (0,88^{0,951}) \times 11,45.$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,16 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,05 \times 0,784 \times 0,886 \times 11,45 = 1,34 \text{ Eur}$$

$$\text{Vidutinė nuomos kaina} = 1,34 \text{ Eur/m}^2/\text{mėn.}$$

$((BP \times (U\dot{z}im\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times \dot{Z}VK,$		
kur:		
BP (Bendrosios metinės pajamos) =		
Vidutinė nuomos vertė 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:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,9
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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

Atliekami skaičiavimai:

$$BP = 1,34 \times (582,93 - (109,53 \times 0,25)) \times 12 = 8\,933 \text{ Eur}$$

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

$$((8933 \times (80/100)) - (44635 \times (0,9/100) + 45689 \times (0,1/100) + 8933 \times (2/100) + 8933 \times (2/100)))/(10/100) \times 0,9 = (7146 - (401,72 + 45,69 + 179 + 179))/0,1 \times 0,9 = 57\,065 \text{ Eur},$$
 suapvalinus – 57 100 Eur.

Išvada: Paslaugų paskirties pastato, esančio Vilniaus g. Švenčionių m., Švenčionių r. sav., pastatyto 1952 m., 582,93 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 57 100 Eur.

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

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

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

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

1. *iki 1000 eurų – sveikais skaičiais (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 Švenčionių 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 Švenčionių rajono savivaldybės
teritorijos nekilnojamojo turto masinio
vertinimo ataskaitos Nr. SVM-56
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 Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2018 m. rugsėjo 5 d. buvo paskelbta leidinyje „Švenčionių kraštas“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Švenčionių 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

**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 Švenčionių rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Švenčionių 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