



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

**ELEKTRŲNŲ SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO
VERTINIMO ATASKAITA
Nr. NSVM-136 (7.21E)**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Elektrėnų savivaldybė
Vertinimo data	2020-08-01
Ataskaitos surašymo data	2020-01-01–2020-12-01
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas apmokestinimo ir kitais teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Veronika Valentinavičienė Božena Sinickaja Kristina Bakanienė Miglė Jakubkienė Aušra Baronaitė-Deveikienė

Vilnius, 2020 m.

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS.....	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas.....	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	5
1.4. Užsakovas	6
1.5. Vertintojas.....	6
1.6. Vertinimo data	9
1.7. Ataskaitos surašymo data	9
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai ...	9
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ELEKTRŲNŲ SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	10
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas	10
2.2. GYVENTOJŲ SKAIČIUS.....	14
2.3. GYVENTOJŲ MIGRACIJA	15
2.4. BVP IR VIDUTINĖ METINĖ INFLIACIJA.....	16
2.5. ĮMONIŲ SKAIČIUS	16
2.6. NEDARBO LYGIS.....	17
2.7. INVESTICIJOS	18
2.8. STATYBOS LEIDIMAI.....	20
2.9. Statinių statistiniai duomenys	21
2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys.....	24
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS.....	26
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti	26
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	28
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės.....	29
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas	31
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	33
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą	33
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai.....	33
4.3. Laiko pataisa.....	34
4.4. Vietos įtakos įvertinimas	35
4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas	35
4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas.....	36
4.5. Rinkos modeliavimas	38
4.6. Ekspertinis vertinimas	39
4.7. Vertinimo 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. Elektrėnų 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	52
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	52
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas.....	53
7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	53
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys	54
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas.....	56
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	56
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys	57
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka	61
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	62
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	63
10. PRIEDAI.....	65
1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu, 22 lapai	
2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 6 lapai	
3 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas	
4 priedas. Užstatymo intensyvumo žemėlapis, 1 lapas	
5 priedas. Sienų medžiagų žemėlapis, 1 lapas	
6 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 8 lapai	

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukaupytų 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. 7 d.). Masinis vertinimas, kurio rezultatas – vertės apskaičiavimo modelis (formulė), imituojantis paklausos ir pasiūlos faktorių veikimą didelėje teritorijoje, leidžia per santykinai trumpą laiką, vienodais principais, taikant unifikuotas ir kompiuterizuotas statistinės analizės bei vertinimo procedūras, įvertinti didelį skaičių turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelių kaštų ir atitikties bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, toks vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatydama 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 mokestines ir vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2020 m. vasario 20 d. įsakymu Nr. 1R-52 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2020–2022 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2020–2022 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų nustatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02).

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymu, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės), Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai), Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Turto ir verslo vertinimo metodika), ir kitais teisės aktais.

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

1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 4 str. atliekamas įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto vertinimas).

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 3 d., nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas, skirtas nekilnojamojo turto mokestinėms vertėms nustatyti, atliekamas ne rečiau kaip kas penkerius metus:

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

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

3. 2015 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2016 m. sausio 1 d. penkerius metus (2016, 2017, 2018, 2019, 2020 m.).

Kitoms valstybės reikmėms nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet. Šis, šešioliktasis, nekilnojamojo turto masinis vertinimas yra skirtas ketvirtajam nekilnojamojo turto (statinių) mokestinių verčių galiojimo periodui, taip pat nekilnojamojo turto, įregistruoto Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre (toliau – Nekilnojamojo turto registras), vidutinėms rinkos vertėms nustatyti, kurios naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

1. nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiuoti;
2. savivaldybių sprendimams dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo priimti;
3. turto paveldėjimo, dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro paslaugų įkainiams už turto perleidimo sandorių tvirtinimą apskaičiuoti, turto deklaravimui ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme, Lietuvos Respublikos piniginių socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatyme, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatyme, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatyme, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose, Nekilnojamojo turto registro nuostatuose, patvirtintuose 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 taisyklėse, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikoje, patvirtintoje 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 piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklėse, patvirtintose 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 taisyklėse, patvirtintose 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 metodikoje, patvirtintoje 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 apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas sąraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl Įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas sąrašo patvirtinimo“ numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamasis turtas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

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

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą“ – Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą. Įmonės turto ir verslo vertintojų profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 063562, galioja nuo 2020 m. vasario 17 d. iki 2021 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 063558, galioja nuo 2020 m. vasario 17 d. iki 2021 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

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

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

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

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

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

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

Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

Arnoldas Dzemyda, Turto registrų tvarkymo tarnybos vadovas;

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

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

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

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

Daiwa Wolyniec, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė;

Rūta Aguarrab, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyrusis vyriausioji duomenų analitikė.

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 ankstesniais metais atlikto nekilnojamojo turto masinio vertinimo patirtis. Informacija apie patvirtintas masinio vertinimo ataskaitas pateikiama 1.1. lentelėje.

1.1 lentelė. Registrų centro atlikto nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitų sąrašas

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-06-01	2006-01-01
2.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro 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.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
7.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2011 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2012 m. sausio 1 d.“	2011-08-01	2012-01-01
8.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2013 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2014 m. sausio 1 d.“	2013-08-01	2014-01-01
10.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2014 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2015 metų sausio 1 d.“	2014-08-01	2015-01-01
11.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01
12.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. v-389 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2016 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2017 m. sausio 1 d.“	2016-08-01	2017-01-01
13.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2017 m. gruodžio 14 d. įsakymas Nr. v-334 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2017 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2018 m. sausio 1 d.“	2017-08-01	2018-01-01

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
14.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2018 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-495 „Dėl 2018 m. nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę nuo 2019 m. sausio 1 d. patvirtinimo“	2018-08-01	2019-01-01
15.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. VE-656 (1.3 E) „Dėl 2019 m. Vilniaus apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01

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

2020 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2020 m. sausio 1 d. – 2020 m. gruodžio 1 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 – Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita pateikti vertinimo ataskaitos 6 priede – *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo dokumentas – Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas – pateiktas atskiru dokumentu.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ELEKTRŲ SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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

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



M 1:1.500.000 © VĮ Registrų Centras, 2020.

2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

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

Elektrėnų savivaldybė priklauso Vilniaus apskrčiai ir yra pietrytinėje Lietuvos Respublikos dalyje (2.1 pav. pažymėta pasvyrais brūkšniais), vakaruose ribojasi su Kaišiadorių, šiaurėje – su Širvintų, pietuose – su Vilniaus rajono, rytuose – su Trakų rajono savivaldybėmis. Savivaldybės centras – Elektrėnų miestas, vienas jauniausių miestų Lietuvoje. Elektrėnų miestas yra prie

¹ Adresų registro 2020 m. duomenys.

intensyviausios automagistralės A1 Vilnius – Klaipėda, pusiaukelėje tarp Vilniaus ir Kauno miestų. Atstumas nuo Elektrėnų iki Vilniaus – apie 48 km, iki Kauno – apie 54 km.²

Elektrėnų savivaldybė – viena vandeniningiausių Lietuvoje. Šiauriniu ir šiaurės rytų pakraščiu teka Neris su intakais Bražuole, Ruktupiu, Aliosa, Sukra, Spengla, Žiežmara ir Nemuno intakas Strėva. Upių tinklo tankis svyruoja nuo 0,5 iki 0,75 km / km². Savivaldybėje yra 93 ežerai, iš jų didžiausi – Vievis, Ilgės, Vaisietis. Be natūralių vandens telkinių, savivaldybėje gausu žmogaus sukurtų telkinių – Elektrėnų marios (1,289 ha), Pastrevio tvenkiniai ir kt. Be to, yra vienas didžiausių tvenkinių šalyje – Elektrėnų marios.

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

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

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

Elektrėnų savivaldybės teritorijoje yra ir valstybės saugomų teritorijų. Į savivaldybės teritoriją patenka Trakų istorinio nacionalinio parko vakarinė dalis, juosianti Daugirdiškių mišką ir jo vaizdingas apylinkes, ir Neries regioninio parko dalis, esanti savivaldybės šiaurės rytinėje teritorijoje. Savivaldybės teritorijoje yra Strošiūnų kraštovaizdžio, Pipiriškių geomorfologinis, Ilgio ornitologinis, Pūstakiemio botaninis draustiniai bei Bražuolės upės gamtinis kompleksas. Savivaldybės teritorijoje yra 11 piliakalnių.

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

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

Savivaldybėje veikia didžiausia Lietuvoje elektrinė.

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

Elektrėnų plėtra, Vilniaus apskrities bendrojo plano duomenimis, yra labiau orientuota Vilniaus kryptimi. Ties Elektrėnais, ir ties Vieviu arčiau automagistralės yra pradėti vykdyti teritorijų planavimo darbai stambiems objektams – tai prioritetinė teritorija verslo objektams, logistikos centrams, pramonės, gamybos įmonėms statyti. Atokiau nuo magistralės, pakeitus žemės paskirtį iš žemės ūkio į gyvenamąją, pradedami statyti nauji gyvenamieji namai.

² Elektrėnų kraštas. Elektrėnai. *Elektrėnų savivaldybė* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-08-23]. Prieiga per internetą: <<https://www.elektrenai.lt/>>.

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

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

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

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

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

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

Beižionių seniūnija yra Elektrėnų savivaldybės pietvakariuose. Į seniūnijos sudėtį įeina 30 nedidelių kaimų, 2 viensėdžiai, seniūnijos plotas 5 140 ha (žemės ūkio naudmenos 2210 ha, miškai 2269 ha, vandens telkiniai 137 ha). Seniūnijos teritorijoje yra keli istorijos ir kultūros paminklai: Balandiškių piliakalnis (Pilies kalnas), Beižionių piliakalnis ir pilkapynas, Migliniškių, Eitulionių pilkapynai. Seniūnijos centras – Beižionių kaimas. Seniūnijos teritorijoje yra 4 kapinės, iš jų vienos neveikiančios, Semeliškių gimnazijos Beižionių daugiafunkcis centras, mokykloje veikia biblioteka. Beižionių seniūnijos patalpose veikia medicinos punktas, taip pat yra Beižionių paštas, Elektrėnų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos Beižionių ugniagesių komanda, Beižionių bendruomenė „Gija“, Beižionių vaikų globos namai, trys parduotuvės, kaimo turizmo sodybos „Villa Projesta“ ir „Svečių namai pas Venskus“. Beižionių seniūnijoje gamybinių įmonių nėra.

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

Elektrėnų seniūnija yra Elektrėnų savivaldybės centrinėje dalyje. Į Elektrėnų seniūniją įeina miestas ir 13 kaimų. Teritorija užima 3 966 ha plotą. Didžiausią seniūnijos dalį sudaro Elektrėnų miestas – savivaldybės centras. Miesto teritorija užima 2 127 ha. Seniūnijos kaimų teritorija užima apie 1,8 tūkst. ha. Abromiškių ir Žebertonių kaimai sudaro du trečdalius visų seniūnijos kaimų teritorijos ir gyventojų. Seniūnijoje veikia šios visuomeninės organizacijos: Abromiškių ir Žebertonių bendruomenės, Elektrėnų bendruomenė Elektrėnų kraštas, Elektrėnų neįgaliųjų draugija, Elektrėnų krašto neįgaliųjų sąjunga, Elektrėnų sveikuolių klubas, Lietuvos sutrikusio intelekto žmonių globos bendrijos „Viltis“ Elektrėnų padalinys, pagyvenusios moters centras „Puriena“, Lietuvos šaulių sąjungos Vilniaus apskrities Karaliaus Mindaugo šaulių dešimtosios rinktinės Elektrėnų kuopa, Elektrėnų diabeto klubas, Keliautojų klubas, Elektrėnų seniūnijos sveikatos draugija „Mes esame“, moksleivių ir jaunimo organizacija „Idėja“ ir kt.

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

³ Elektrėnų kraštas. Elektrėnai, 2018. *Elektrėnų savivaldybė* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-08-23]. Prieiga per internetą: <<https://www.elektrenai.lt/>>.

Gilučių seniūnija yra Elektrėnų savivaldybės šiaurės vakaruose, automagistralės Vilnius–Kaunas dešinėje, 5 km nuo Elektrėnų miesto, šalia geležinkelio Vilnius–Kaunas. Seniūnija ribojasi su Kaišiadorių rajono Žaslių bei Žiežmarių seniūnijomis. Iki tol visa Gilučių seniūnijos teritorija priklausė Kaišiadorių rajono Žaslių seniūnijai. Gilučių seniūnijoje yra 12 kaimų, užima 2 481 ha plotą. Didžiausi du kaimai: Gilučių k. ir Gabriilavos k. Miestelių, kaimų, viensėdžių skaičius – 12. Seniūnijoje visuomeninių organizacijų nėra. Seniūnijoje veikia Elektrėnų pradinės mokyklos Gilučių skyrius, kultūros klubo salė, biblioteka, parduotuvė „Gilutis“, pieno surinkimo punktas, UAB „Obervė“, UAB „Cebeco timber“, VšĮ „Visos Lietuvos vaikai“, Strošiūnų kaime veikia kartodromas UAB „Speedway“, kaimo turizmo sodyba „Rimo fazenda“, ūkininkauja 90 ūkininkų, dirbančių daugiau kaip po 50 ha – 9, 81 smulkesnis ūkis dirbantys po 3–49 ha. Vieni ūkininkai augina javus, kiti – plėtoja mišrius ūkius, vienas ūkininkas augina avis.

Kazokiškių seniūnija yra savivaldybės šiaurinėje dalyje. Dalis seniūnijos priklauso Neries regioniniam parkui. Ji ribojasi su Kaišiadorių, Širvintų ir Vilniaus savivaldybėmis. Seniūnijos teritorija apie 6 218 ha. Didžiąją dalį teritorijos – 59,3 proc. sudaro miškai, žemės ūkio naudmenos – 31 proc. Seniūnijoje yra 27 kaimai ir viensėdžiai, daugiausia jų gyvena Kazokiškių kaime. Didesni kaimai: Mitkiškių, Zabarijos, Medžiolų, Grabijolų. Veikia visuomeninė organizacija Kazokiškių bendruomenė.

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

Kietaviškių seniūnija yra savivaldybės vakaruose, apie 7 km nuo automagistralės Vilnius–Kaunas, apie 5 km nuo Elektrėnų. Seniūnijos teritorija – 5 562 ha. Miestelių, kaimų, viensėdžių skaičius: 24 kaimai, iš jų 4 viensėdžiai, 2 kaimai, kuriuose nėra gyventojų. Seniūnijos centras – Naujųjų Kietaviškių kaimas. Pagrindinės gyvenvietės: Kareivonys, Kloniniai Mijaugonys, Jagėlonys. Daugiausia jaunų žmonių yra Kareivonių ir Naujųjų Kietaviškių gyvenvietėse.

Seniūnijoje yra 1 pagrindinė mokykla, 2 kultūros klubai, 2 bibliotekos, 2 pašto įstaigos, Elektrėnų PSPC gydytojo kabinetas, 2 parduotuvės.

Kietaviškių seniūnijoje gausu pramonės įmonių. Stambiausia įmonė UAB „Bauwerk Boen“ įkurta 1992 m. Joje šiuo metu dirba apie 1000 darbuotojų. Tai viena didžiausių įmonių Europoje. Įmonėje gaminamos grindinės lentos, parketas, parketlentės bei ruošiniai baldams. UAB „Kietaviškių gausa“ yra didžiausia šildomų šiltnamių įmonė Baltijos šalyse, auginanti agurkus, pomidorus ir salotas. Modernizavus šiltnamius, plotas išplėstas iki 20 ha. Įmonėje dirba apie 250 darbuotojų. V. Kartenio firma „Elektrėnų mėsa“ skerdžia gyvulius, gamina ir parduoda įvairius mėsos gaminius. UAB „Balkesta“ vykdo statybos bei remonto darbus, UAB „Singlis“ – įrankių medienai apdoroti gamybos ir aptarnavimo įmonė, taip pat veikia UAB „Toga FMG“, UAB „Deimeda“, UAB „Elektrėnų statyba“, UAB „Kietaviškių autocentras“, UAB „Pinela“, UAB „Giris“.

Pastrėvio seniūnija yra savivaldybės centrinėje dalyje. Pastrėvio kaimas minimas nuo to laiko, kai prie Strėvos upės įsikūrė XVII a. iš carinės Rusijos ištremti rusų sentikiai. Seniūnijos centras – Pastrėvio kaimas. Seniūnijos teritorija apie 5 680 ha (žemės ūkio naudmenos – 325,9 ha, miškai – 1 439 ha, keliai – 120,1 ha, užstatyta teritorija – 97,6 ha, vandenys – 254,6 ha, kita žemė (želdiniai, pelkės, pažeista žemė, nenaudojama žemė) – 443,1 ha). Seniūnijoje – 26 kaimai, iš jų trys be gyventojų. Veikia kaimo bendruomenė. Seniūnijoje yra Semeliškių vidurinės mokyklos Pastrėvio skyrius, medicinos punktas, parduotuvė, biblioteka, paštas. Dauguma seniūnijos gyventojų užsiima žemės ūkio veikla, registruoti 75 ūkininko ūkiai. Pastrėvio kaime veikia gamybinė įmonė UAB „InterVilža“, užsiimanti plastikinių techninių profilių gamyba. Pipiriškių kaime veikia UAB „Sostinių golfo klubas“, Beležų kaime – kaimo turizmo sodyba „Ekovilis“, UAB „Gerovės konservų fabrikas“.

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

Semeliškių seniūnija yra savivaldybės pietuose. Seniūnijos centras –Semeliškių miestelis, įsikūręs apie 15 km į vakarus nuo Trakų ir 49 km nuo Vilniaus, prie Strėvos upės. Seniūnijos plotas – 6 671 ha (dirbama žemė – 2 548 ha, miškai – 101 ha, nenaudojama žemė –147 ha), gausu ežerų, didesni iš jų: Nestrėvantys, Monis, Monaitis, Ungurys. Miestelį dalija Strėvos upė, ant kurios pastatyta veikianti hidroelektrinė. Seniūnijoje yra 37 kaimai, didesni iš jų: Daugirdiškės, Laičiai..

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

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

Vievio seniūnija yra savivaldybės rytinėje dalyje, apie 40 km atstumu nutolusi nuo Vilniaus, prie respublikinės reikšmės automagistralės ir geležinkelio Vilnius–Kaunas. Seniūnijos plotas – 15 165 ha. Vievio seniūnijos teritorijoje yra 24 ežerai. Didžiausias jų - Vievio ežeras. Jo ilgis - 2700 m, plotis - 1950 m. Miestelių, kaimų, viensėdžių skaičius: 91. Didesni iš jų: Pylimai, Pakalniškės, Vievininkai, Balceriškės, Lazdėnai.

Seniūnijoje yra autobusų ir geležinkelio stotys, paštas, 5 pradinės mokyklos, vidurinė mokykla, meno mokykla, biblioteka, 2 maldos namai, VšĮ Vievio miesto palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė ir kitos gyventojus aptarnaujančios įstaigos. Seniūnijoje veikia beveik 50 įvairaus statuso ir dydžio įmonių: AB „Vievio paukštynas“, AB „Zelvė“, AB „Malsena“ Vievio filialas, VĮ „Automagistralė“ ir kt. Įkurti Lietuvos geologijos ir Kelių muziejai.⁴

2.2. Gyventojų skaičius

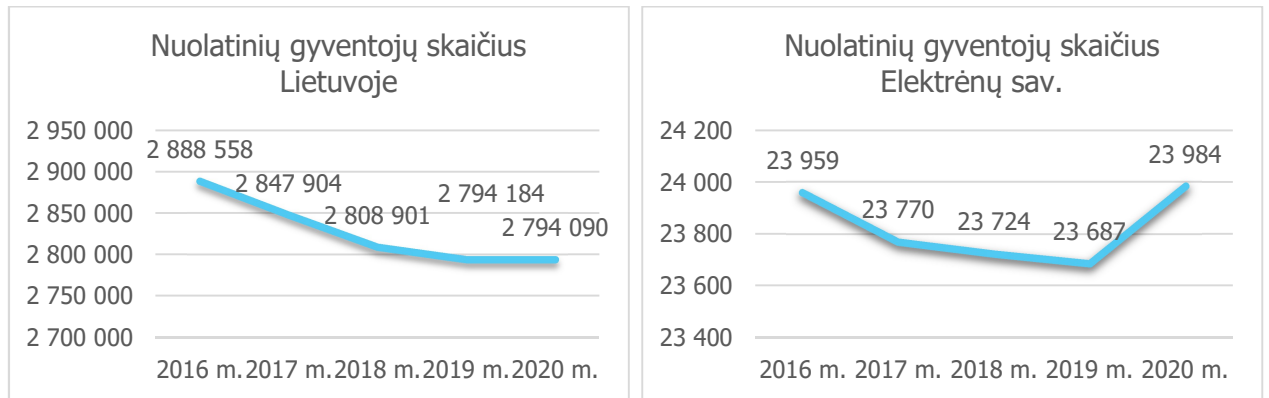
Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁵, 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 794 090 nuolatinių gyventojų. Nuo 2016 m. sausio 1 d. nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 94 468 gyventojais. Per 2019 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį (sumažėjo 94 gyventojais) sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 10 794 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – 10 888 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, 2020 m. pradžioje 67,4 proc. Lietuvos nuolatinių gyventojų gyveno miestuose, 32,6 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojų skaičius sudarė 61,7 proc. visų Lietuvos nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 42,8 žmonės viename kvadratiname kilometre.

⁴ Elektrėnų savivaldybės administracijos 2017 ir 2018 metų veiklos planai. *Elektrėnų savivaldybė* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-08-23]. Prieiga per internetą: <<https://www.elektrenai.lt/>>.

⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

⁶ *Ibid.*

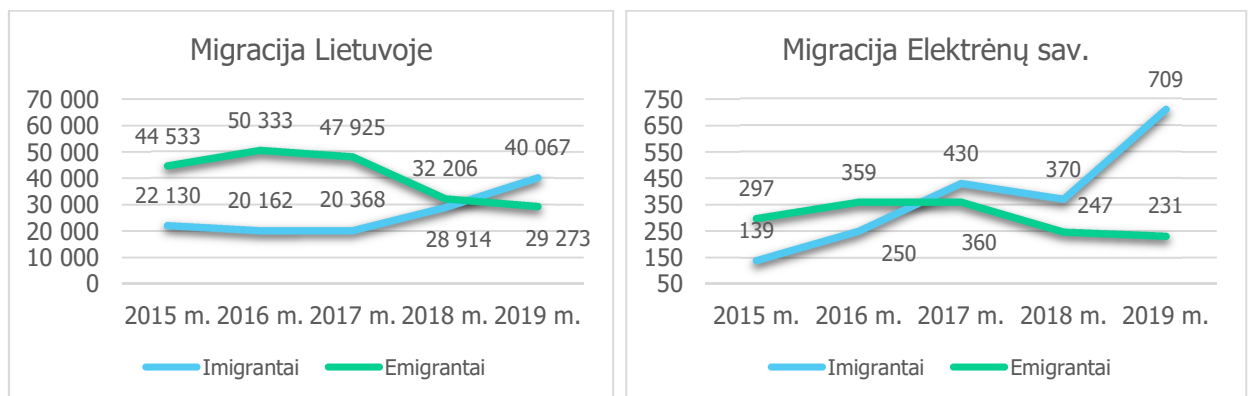


2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁷

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁸, Elektrėnų savivaldybėje 2020 m. pradžioje gyveno 23 984 nuolatiniai gyventojai, tai yra 297 gyventojais (1,24 proc.) daugiau nei 2019 m. Nuo 2016 m. pradžios iki 2020 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Elektrėnų savivaldybėje padidėjo 25 gyventojais (1,04 proc.). 2020 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 16 044 gyventojai (66,89 proc.), mieste – 7 940 (33,11 proc.), darbingo amžiaus nuolatinių gyventojų skaičius sudarė 63,42 proc. visų Elektrėnų savivaldybės nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis Elektrėnų savivaldybėje buvo 47,10 žmonės viename kvadratiname kilometre.

2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁹, 2019 m. pirmą kartą nuo Nepriklausomybės atgavimo stebėtas teigiamas migracijos balansas – iš šalies emigravo 29 273 gyventojai, t. y. 9,1 proc. mažiau nei 2018 m., imigravo – 40 067 asmenys, t. y. 38,6 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2015–2019) Lietuva neteko 72 629 nuolatinių gyventojų.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija¹⁰

Elektrėnų savivaldybėje migracijos saldo 2015–2019 m. laikotarpiu išliko teigiamas, 2019 m. neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 478 žmonės daugiau imigravo negu emigravo.

⁷ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

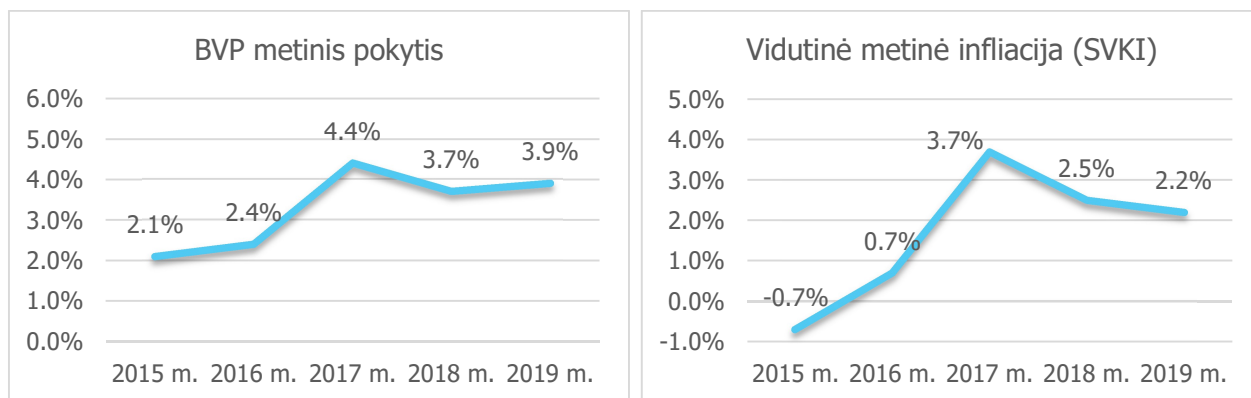
⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

¹⁰ *Ibid.*

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lėtėjančio pasaulio ekonomikos augimo fone Lietuvos ekonomika iki pat 2019 m. pabaigos išlaikė spartų augimą.¹¹ Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹², Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2019 m. augo 3,9 proc. Lietuvos ekonomikos augimą labiausiai skatino namų ūkių vartojimas ir investicijos. Didelis atlyginimų kilimas ir nedidelis infliacijos tempas visus 2019 m. didino namų ūkių disponuojamąsias pajamas ir vartojimą.¹³



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹⁴

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija Lietuvoje 2019 m. sudarė 2,2 proc. ir buvo 0,3 proc. punkto mažesnė nei 2018 m. Didžiąją dalį infliacijos praėjusiais metais lėmė stabiliai vidutiniškai 5 proc. tempu kilusios paslaugų kainos. Infliaciją slopino mažėjusios degalų ir tepalų kainos, tačiau maisto kainos kilo sparčiau ir buvo mažiau palankios vartotojams.¹⁵

2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁶, 2020 m. pradžioje buvo 87 143 veikiančios įmonės, t. y. 2,7 proc. daugiau nei 2019 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,2 proc., Kaune – 13,8 proc., Klaipėdoje – 6,4 proc., Šiauliuose – 3,4 proc., Panevėžyje – 2,9 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 80,3 proc., individualiosios įmonės – 10,8 proc. ir mažosios bendrijos – 7,3 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.

¹¹ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

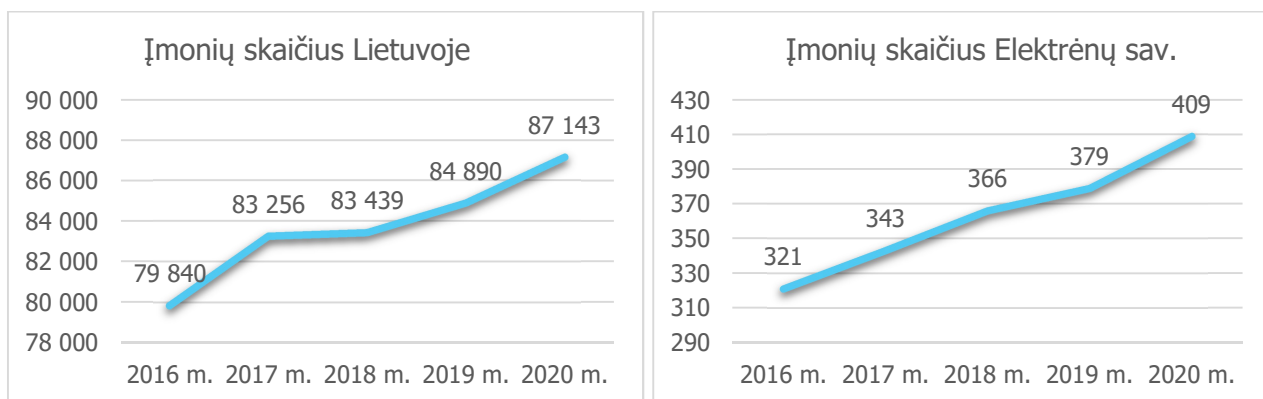
¹² Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹³ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

¹⁴ Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁵ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

¹⁶ Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.



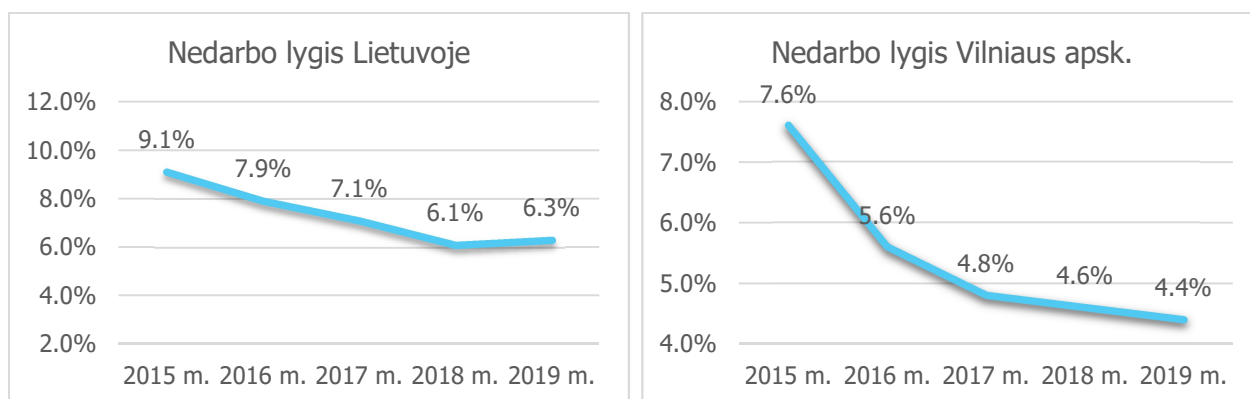
2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁷

Įmonių skaičius Elektrėnų savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje, kas metus didėja. 2020 m. pradžioje buvo įregistruota 409 įmonės (30 įmonių daugiau nei prieš metus), jose dirbo 7 221 darbuotojas. Elektrėnų savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (59,66 proc.) ir mažos įmonės (19,31 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės sudaro 21,03 proc., jose dirba 86,54 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų.

2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁸, Lietuvoje nedarbo lygis 2015–2019 m. laikotarpiu sumažėjo 2,8 procentiniais punktais – nuo 9,1 proc. 2015 m. iki 6,3 proc. 2019 m., 2018–2019 m. didėjo 0,2 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2019 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,3 proc., kaimiškoje teritorijoje – 8,5 proc. 2019 m., nedarbo lygis miestuose didėjo 0,5 proc. punkto, o kaimiškoje teritorijoje mažėjo 0,6 proc. punkto.

Lietuvoje 2019 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 144,9 tūkst. (2,2 proc. mažiau nei prieš metus) ir sudarė 8,4 proc. nuo darbingo amžiaus gyventojų. 2019 m., vidutinis metinis bedarbių procentas nuo darbingo amžiaus gyventojų mažėjo trisdešimt keturiose iš šešiasdešimties šalies savivaldybių, dvidešimt trijose – augo, trijose – nepakito.¹⁹



2.6 pav. Nedarbo lygis²⁰

Vilniaus apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis²¹, nedarbo lygis Vilniaus apskrityje per metus sumažėjo 0,2 procentinio

¹⁷ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ *Ibid.*

²¹ *Ibid.*

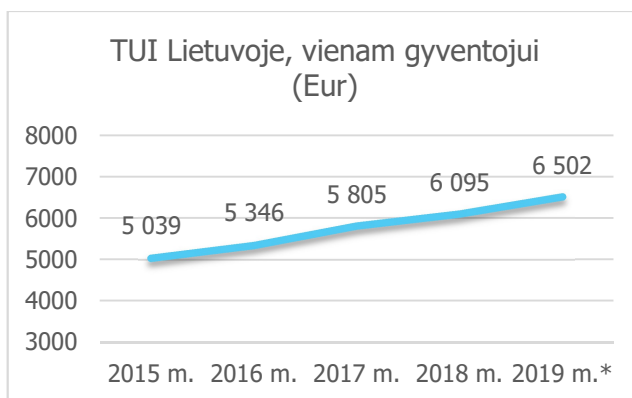
punkto nuo 4,6 proc. 2018 m. iki 4,4 proc. 2019 m. Elektrėnų savivaldybėje 2019 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 974, tai sudarė 6,5 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus (Vilniaus apskrityje šis rodiklis siekia 4,4 proc.).

2019 m. Vilniaus apskrityje buvo 442,6 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų dirbo paslaugų sferoje; statyboje – 8,29 proc., veikloje, susijusioje su nekilnojamuoju turtu – 6,16 proc., gamyboje – 5,86 proc.

▼ 2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis²², tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2019 m. pabaigoje siekė 18 168,87 mln. Eur, t. y. 6,7 proc. daugiau nei prieš metus (2018 m. pabaigoje TUI sudarė 17 031,76 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2019 m. pabaigoje buvo 6 502 Eur arba 6,7 proc. didesnės nei prieš metus. 2019 metais, pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 102,78 mln. Eur), Estija (investuota 2 893 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 514,11 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 310,92 mln. Eur), Kipras (investuota 1 250,61 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 090,41 mln. Eur).

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2018 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (14 755 Eur), Telšių (4 015 Eur), Klaipėdos (3 970 Eur), Kauno (3 543 Eur) apskrityse.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje²³

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2019 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2018 m. duomenimis, Elektrėnų savivaldybėje TUI sudarė 4 277 Eur vienam gyventojui, tai yra 2,27 proc. mažiau nei 2017 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 4 401 Eur. Tačiau savivaldybei 2018 m. tekusios TUI vienam gyventojui vis tiek gerokai atsiliko nuo šalies vidurkio (6 095 Eur).

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

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

²² Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

²³ *Ibid.*

* Išankstiniai 2019 m. duomenys.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Įgyvendinamas projektas „Buvusios naftos bazės teritorijos Elektrėnų sav. Naujųjų Kietaviškių k., sutvarkymas“. Projekto metu Naujųjų Kietaviškių k. buvusioje naftos bazės teritorijoje bus iškiršta menkavertė augalija, pašalinti statinių likučiai, iškastas ir išvežtas užterštas gruntas ir rekultivuota teritorija.

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

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

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

- Įgyvendinamas projektas „Sporto aikštynas „Energija“, finansuojamas „Lietuvos energijos“ paramos fondo. Projekto tikslas – gerinti sporto infrastruktūrą, rekonstruojant turimas sporto aikšteles prie Šarkinės g. namo Nr. 21. Aikštelės bus pritaikytos vaikų ir jaunimo poreikiams, siekiant pagerinti sportavimo sąlygas. Rekonstruojamos sporto aikštelės plotas – 412 kv. m, tinklinio aikštelės – 128 kv. m.

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

- Įgyvendinamas projektas „Gebėjimų stiprinimas ir institucinis bendradarbiavimas tarp viešųjų institucijų atsinaujinančių energijos šaltinių srityje“, finansuojant pagal 2009-2014 m. Norvegijos finansinio mechanizmo programą LT 10. Projektą įgyvendino partneriai: VŠĮ Socialinės

atsakomybės centras, Elektrėnų savivaldybės administracija, Norvegijos vidaus energetikos agentūra ir Trakų rajono savivaldybės administracija.

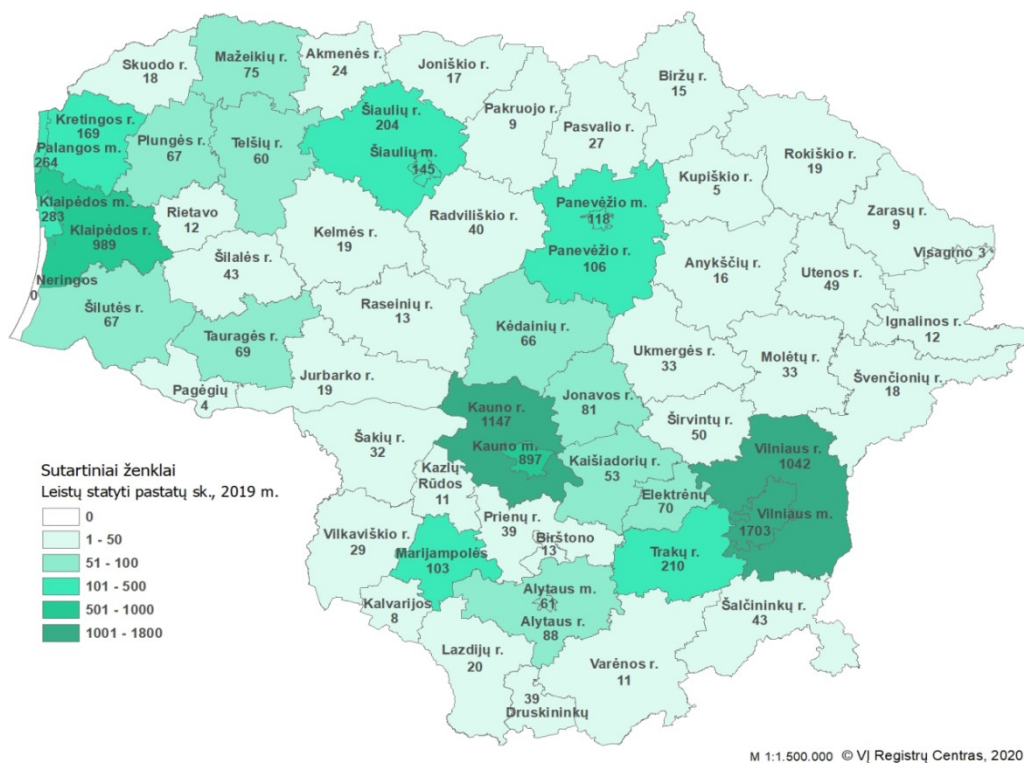
Projekto vertė 202,7 tūkst. Eur (VŠĮ Socialinės atsakomybės centras – 171,9 Eur (užsienio valstybių paramos lėšos – 146,1 tūkst. Eur ir LR valstybės biudžeto lėšos – 25,8 tūkst. Eur) ir Elektrėnų savivaldybės biudžeto lėšos – 30,8 tūkst. Eur).

- Įgyvendinamas projektas „Komunalinių atliekų tvarkymo sistemos plėtra Elektrėnų savivaldybės teritorijoje.

Projekto vertė 1,158 tūkst. Eur (ES struktūrinių fondų lėšos – 984 tūkst. Eur, Elektrėnų savivaldybės administracijos lėšos – 174 tūkst. Eur).²⁴

■ 2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²⁵, 2019 m. iš viso šalyje buvo išduoti 6 989 leidimai 8 889 pastatams statyti: 6 107 leidimai 7 755 gyvenamiesiems ir 882 leidimai 1 134 negyvenamiesiems (2.8 pav.). 2019 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 7,7 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose numatyta įrengti 15 374 butus – 7,1 proc. mažiau nei 2018 m. Leista statyti 7 528 individualiuosius namus, 225 daugiabučius namus ir 2 bendrabučius. Negyvenamiesiems pastatams statyti 2019 m. išduota 9,3 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistų statyti negyvenamųjų pastatų bendrasis plotas 1,6 mln. m², t. y. 3,9 proc. mažiau nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (42,6 proc.) bei įstaigų pastatų (20,7 proc.).²⁶



2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁷

Elektrėnų savivaldybėje 2019 m. iš viso leista statyti 70 naujų pastatų, iš jų 55 gyvenamuosius ir 15 negyvenamųjų pastatų.

²⁴ Elektrėnų savivaldybės tarybos 2017 m. ir 2018 m. veiklos ataskaitos. *Elektrėnų savivaldybė* [žiūrėta 2020-08-23]. Prieiga per internetą: <<https://www.elektrėnai.lt/>>.

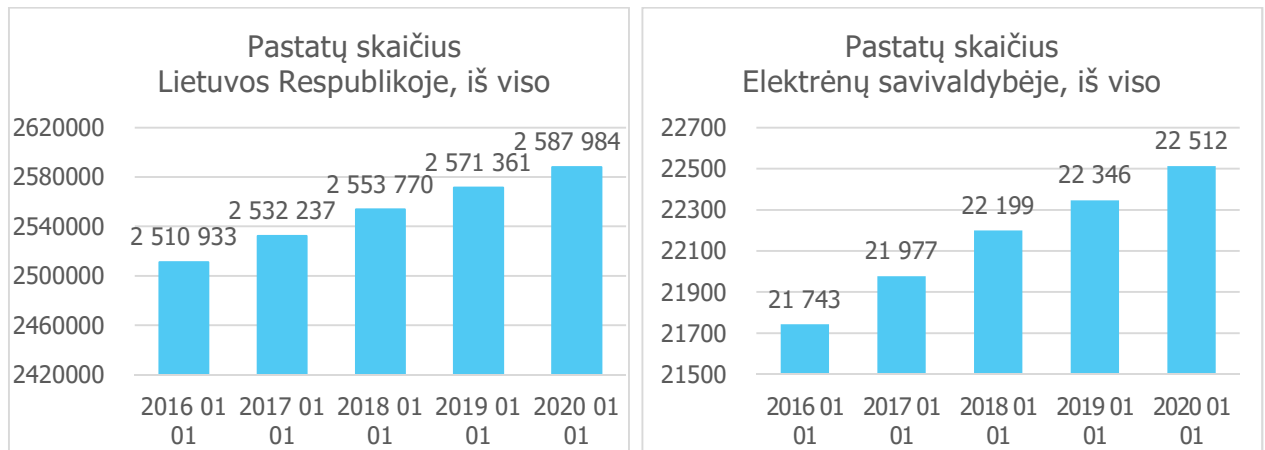
²⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt/>>.

²⁶ *Ibid.*

²⁷ *Ibid.*

2.9. Statinių statistiniai duomenys

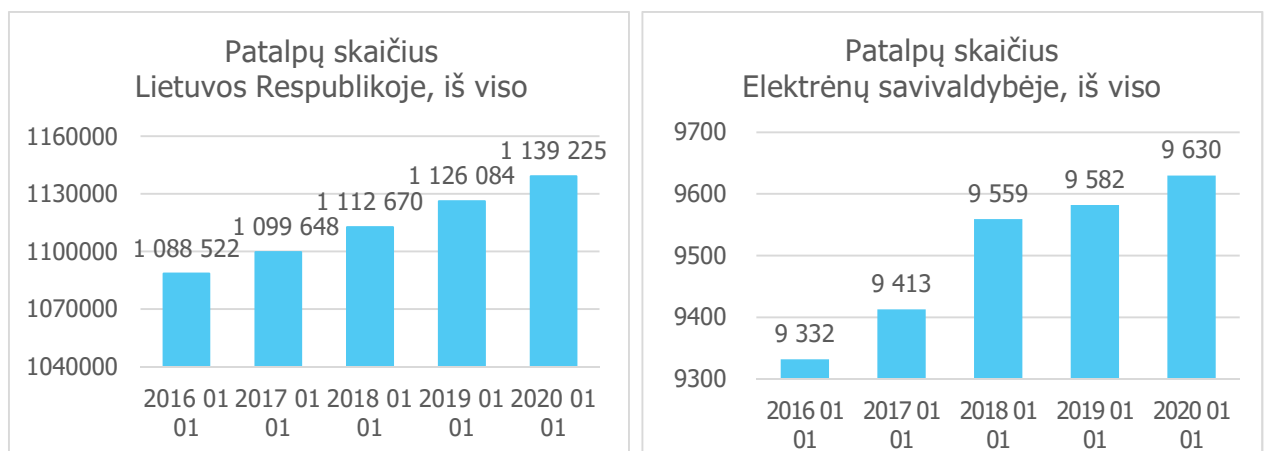
Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 587 984 pastatai, tai yra 16 623 pastatais (0,65 proc.) daugiau nei prieš metus ir 77 051 pastatu (3,07 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 16 623 pastatai (0,65 proc.) fiksuojamas 2020 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika²⁸

Registrų centro duomenimis, 2020 m. sausio 1 d. Elektrėnų savivaldybėje buvo įregistruoti 22 512 pastatai, tai yra 166 pastatais (0,74 proc.) daugiau nei prieš metus ir 769 pastatais (3,54 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 147 pastatai (0,66 proc.) fiksuojamas 2019 m. pradžioje, didžiausias – 234 pastatai (1,08 proc.) – 2017 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 139 225 patalpos, tai yra 13 141 patalpa (1,17 proc.) daugiau nei prieš metus ir 50 703 patalpomis (4,66 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 11 126 patalpos (1,02 proc.) fiksuojamas 2017 m. sausio 1 d., didžiausias – 13 414 patalpų (1,21 proc.) – 2019 m. pradžioje.

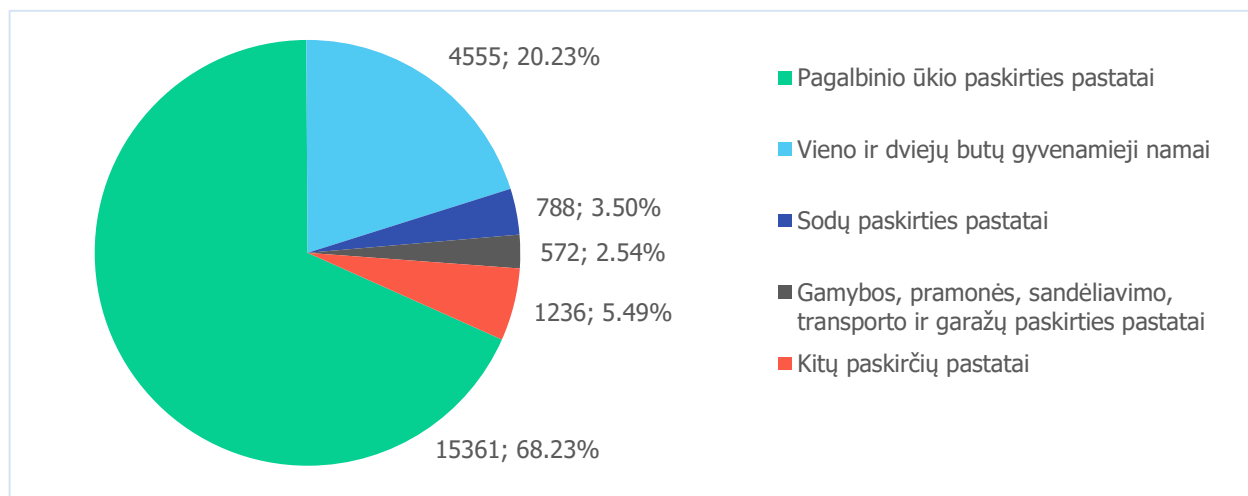


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika²⁹

²⁸ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

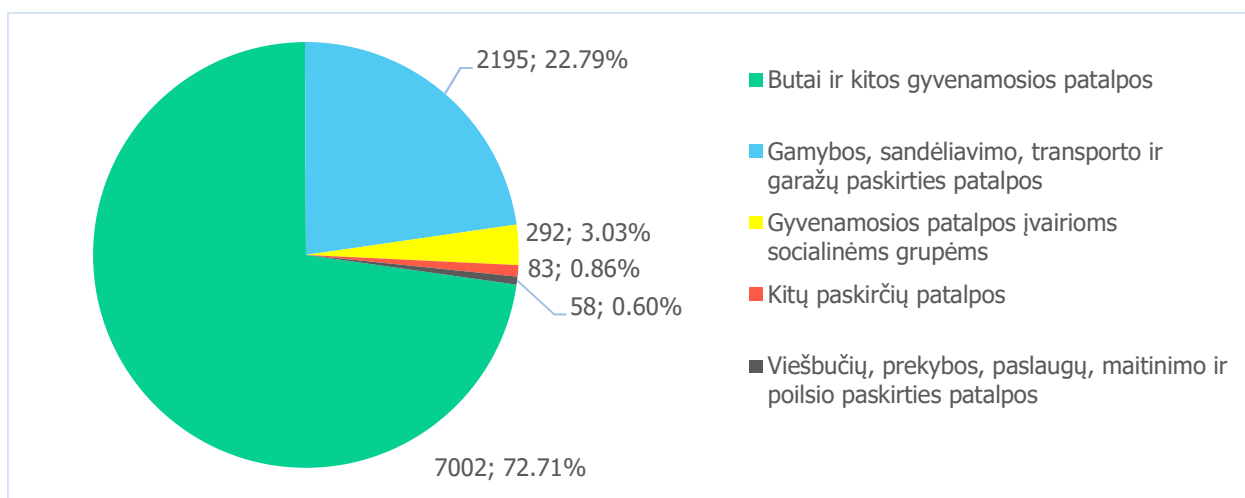
²⁹ *Ibid.*

Registru centro duomenimis, Elektrėnų savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruota 9 630 patalpų, tai yra 48 patalpomis arba 0,5 proc. daugiau nei prieš metus ir 298 patalpomis (3,19 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d.



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Elektrėnų savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.³⁰

Registru centro duomenimis, Elektrėnų savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 15 361 (tai sudaro 68,23 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), gyvenamosios (vieno ir dviejų butų) paskirties pastatų – 4 555 (20,23 proc.), kitos (sodų) paskirties pastatų – 788 (3,50 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 572 (2,54 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 5,49 proc., iš jų: kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 132 (0,59 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 379 (1,68 proc.), gyvenamosios (trijų ir daugiau butų - daugiabučių) paskirties pastatų – 334 (1,48 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 222 (0,99 proc.), administracinės paskirties pastatų – 72 (0,32 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 54 (0,24 proc.), gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) paskirties pastatų – 20 (0,09 proc.), gydymo paskirties pastatų – 23 (0,10 proc.).

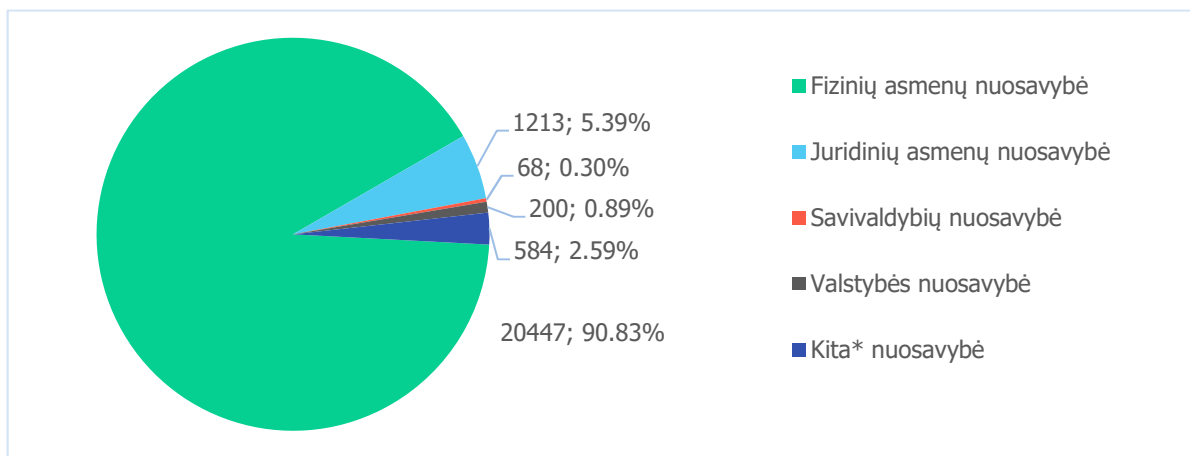


2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Elektrėnų savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.³¹

³⁰ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

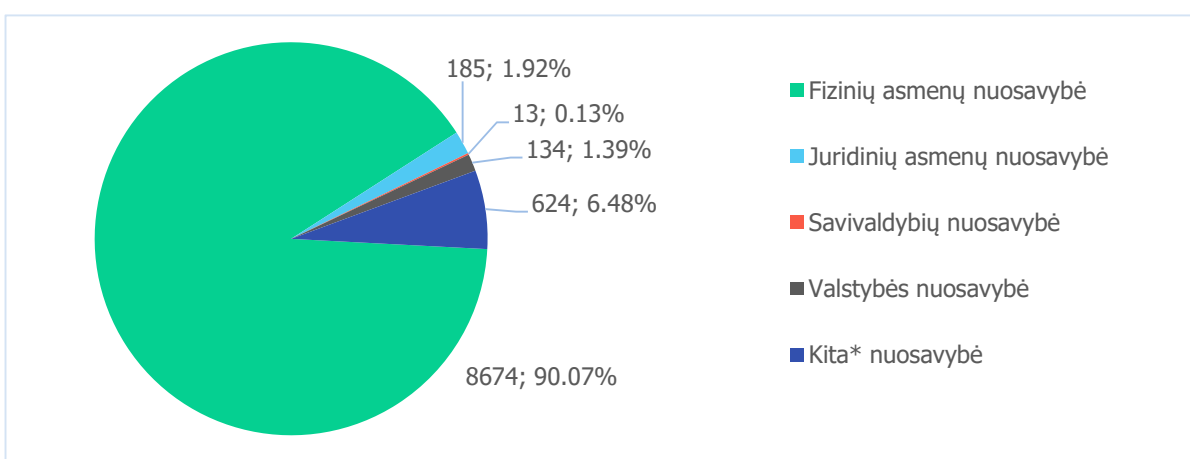
³¹ *Ibid.*

Registru centro duomenimis, Elektrėnų savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų: gyvenamosios (butų) paskirties patalpų, gyvenamosios (gyvenamųjų patalpų) paskirties patalpų, gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties patalpų – 7 002 (tai sudaro 72,71 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Negyvenamųjų patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 2 195 (22,79 proc.), administracinės paskirties patalpų – 24 (0,25 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 58 (0,60 proc.). Nedidelę dalį sudaro specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 23 (0,24 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 3 (0,03 proc.), gydymo paskirties patalpos – 11 (0,11 proc.), kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpos – 22 (0,23 proc.).



2.13 pav. Pastatų Elektrėnų savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d.³²

Registru centro duomenimis, pastatų pasiskirstymas Elektrėnų savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d. buvo toks: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 20 447 arba 90,83 proc. visų įregistruotų (22 512) pastatų; juridiniams asmenims – 1 213 pastatų (5,39 proc.), valstybės nuosavybė – 200 pastatų (0,89 proc.), savivaldybių nuosavybė – 68 pastatai (0,30 proc.), kita nuosavybė – 584 pastatai (2,59 proc. visų įregistruotų pastatų).



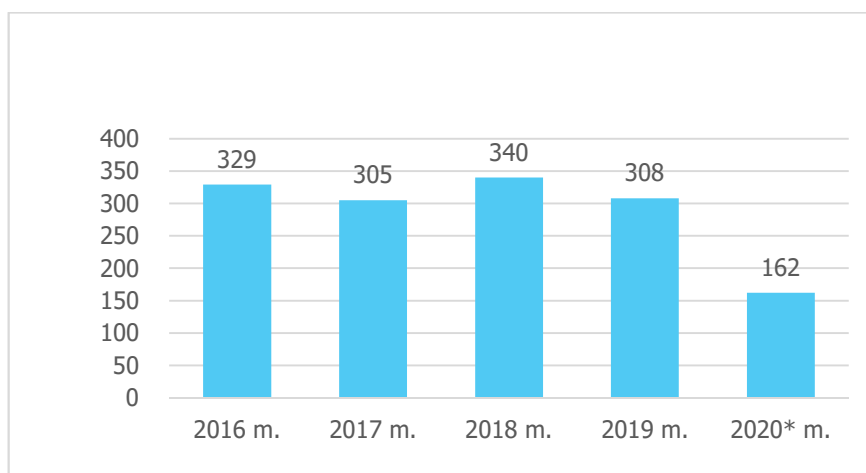
2.14 pav. Patalpų Elektrėnų savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2020 m. sausio 1 d.³³

³² Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė arba nuosavybės teisės neįregistruotos.

Registų centro duomenimis, patalpos Elektrėnų savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 8 674 patalpos (90,10 proc.), juridiniams asmenims – 185 patalpos (1,90 proc.), valstybės nuosavybei – 27 patalpos (0,52 proc.), savivaldybių nuosavybei – 134 patalpos (1,40 proc.), likusią dalį – 624 patalpas (6,50 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (9630) savivaldybėje) – sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2016–2020* m. Elektrėnų savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius ^{**34}

Elektrėnų savivaldybėje per analizuojamą 2016–2020* m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2018 m. (340), mažiausiai – 2017 m. (305). 2018 m. perleista 10,29 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2017 m. ir 9,41 proc. daugiau nei 2019 metais. 2020 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

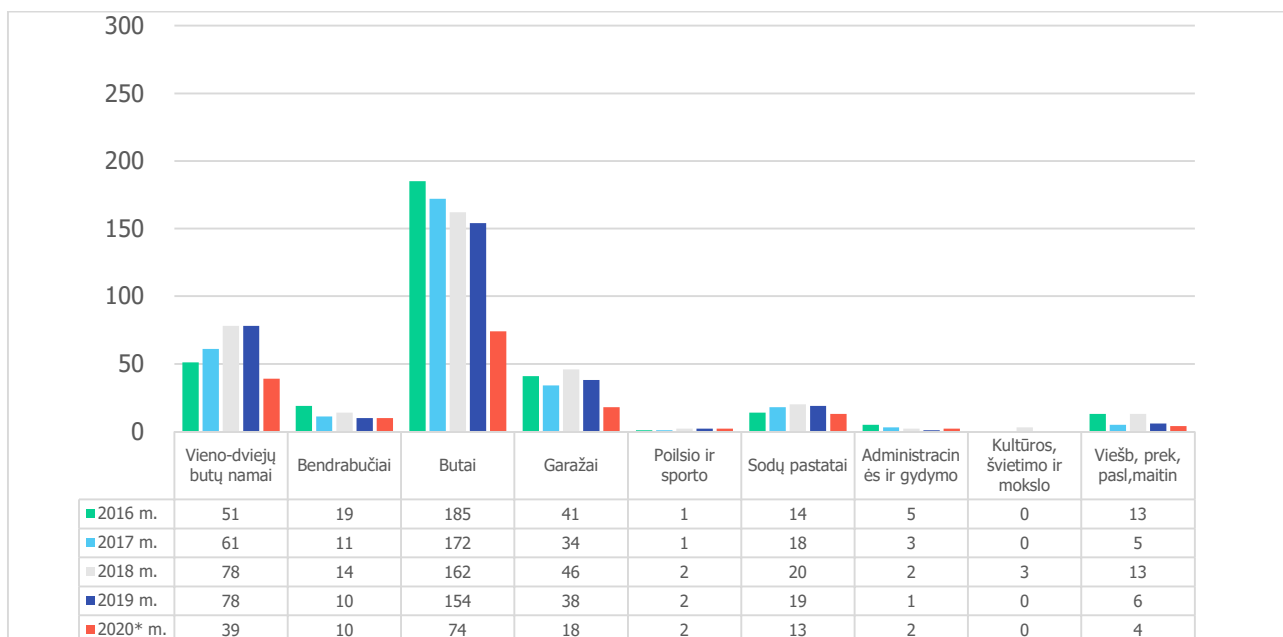
³³ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė arba nuosavybės teisės neįregistruotos.

* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.

** Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirčių grupės.

³⁴ Registų centras. Vilnius, 2020 m. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.



2.16 pav. 2016–2020* m. Elektrėnų savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes³⁵

Elektrėnų savivaldybėje 2016–2020* m. laikotarpiu pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 1 444 nekilnojamojo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami vieno–dviejų butų namai ir butai.

2018–2019 m. daugiausia parduota vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų – atitinkamai po 78, tai yra 21,79 proc. daugiau nei 2017 m., kai buvo perleisti 61 namas. Butų rinka aktyviausia buvo 2016 m. ir 2017 m. – kai buvo parduoti atitinkamai 185 ir 172 objektai. Elektrėnų savivaldybėje 2018 m. perleista 14 bendrabučių paskirties objektų, 46 garažų paskirties objektai, 20 sodo pastatų.

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo, kultūros ir mokslo bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 1 proc. visų per analizuojamą laikotarpį savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.

** Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirčių grupės.

³⁵ Registrų centras. Vilnius, 2020 m. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

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

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 metodais. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 2 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju metodu.

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

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

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

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

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

$$RV = PK + PV,$$

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

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas vertinant nekilnojamąjį turtą masinio vertinimo būdu pateiktas 4 skyriuje.

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

$$OV = GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

- čia r – kapitalizavimo norma.

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

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

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 ir 4 p. nurodytas nekilnojamasis turtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nustatyta tvarka.

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubaturą, kvadraturą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 m³ (1 m² ar kito

vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.

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

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

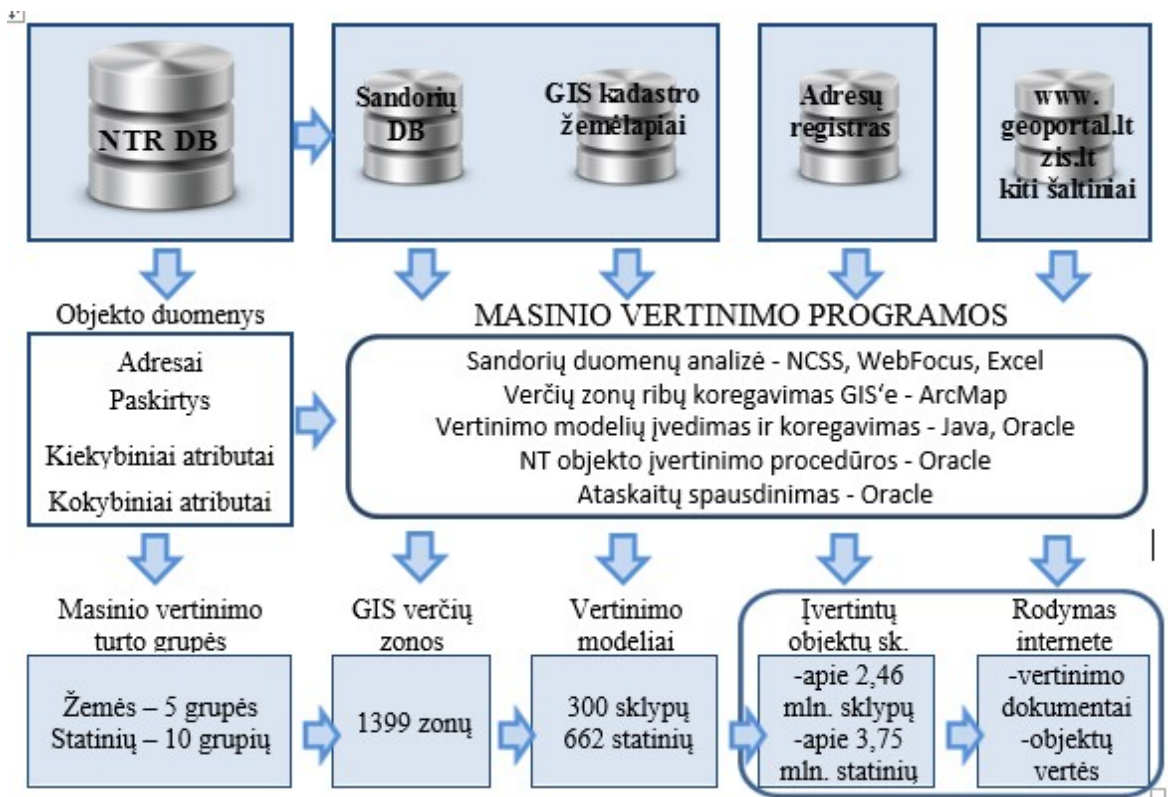
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudotos Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Lietuvos Respublikos adresų registro duomenų bazės, interneto puslapio <https://www.geoportal.lt> informacija ir atitinkamos programos, skirtos atlikti masinio vertinimo darbus:

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės

Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. vertinimo modelis apibrėžiamas taip: *nekilnojamojo turto vertinimo modelis – matematinė formulė, taikoma nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamojo turto verčių zonoje 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.

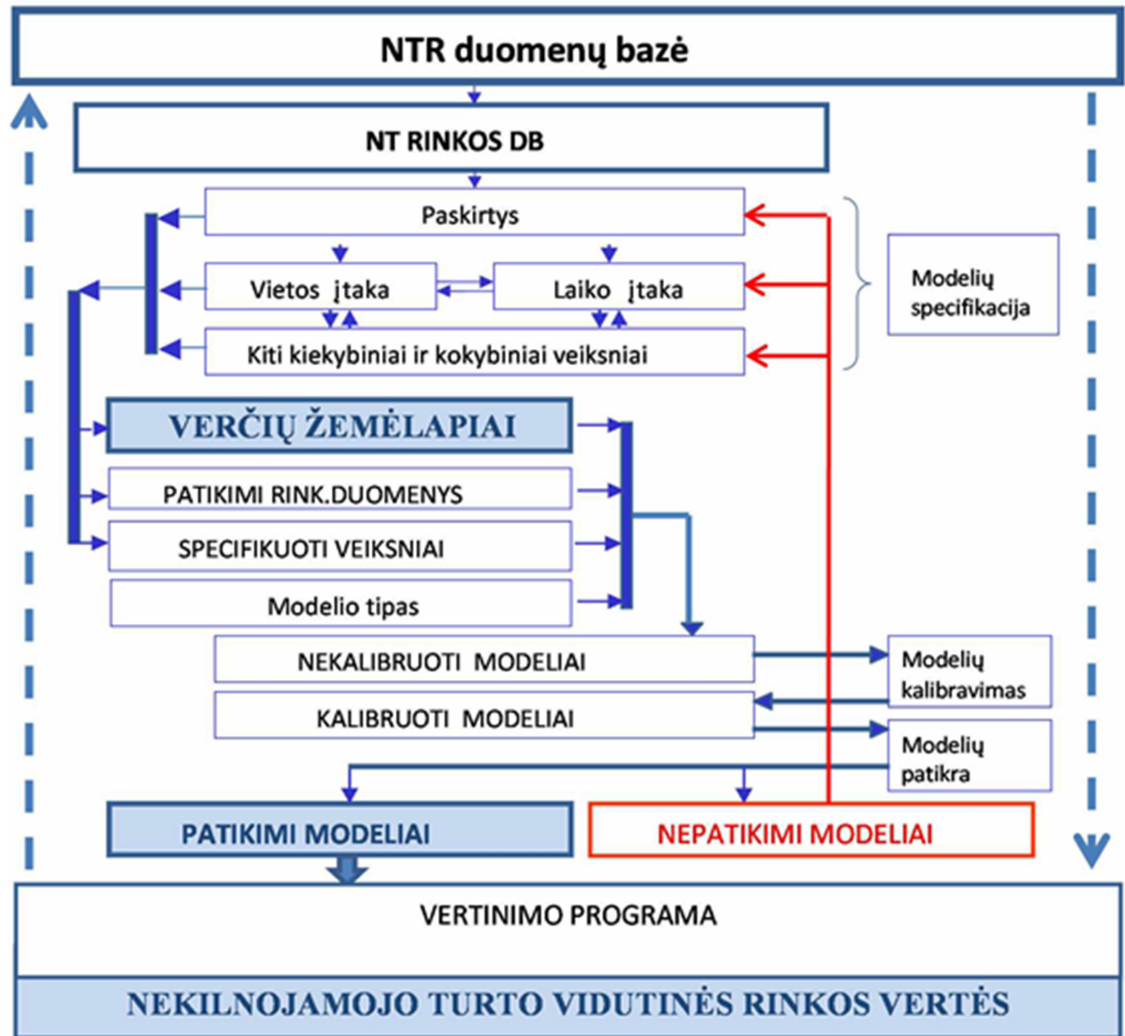
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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 sandorių kainas, atliekama modelių specifikacija.

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

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

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Kokybiniai faktoriai matricai sudaryti paverčiami į skaitmeninę formą. Jei koreliacinėje matricoje du nepriklausomi kintamieji įgyja didelę koreliacijos koeficiento reikšmę, 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 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 sudarymo schema

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:

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

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 poskyryje.

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 patogiu rasti histograma.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$ – prognozuota kaina.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

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

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

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

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

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudota Registrų centro nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazė (toliau – Sandorių duomenų bazė). Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami 4.1 lentelėje.

Elektrėnų savivaldybės teritorijoje 2016–2020* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta butų ir vieno–dviejų butų namų sandorių, atitinkamai 848 ir 329 sandoriai. Mažiausiai sudaryta kultūros ir mokslo, administracinės ir gydymo, poilsio ir sporto paskirčių grupių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Elektrėnų savivaldybės 2016–2020* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirčių grupes masiniam vertinimui

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Pardavimo kainų 1 m ² , Eur, pagalbinių ūkio pastatų 1 m ³ , Eur statistiniai rodikliai				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namai	329	3.15	3823.31	219	106	137
Butai	848	4.00	1165.94	443	29	444
Bendrabučiai	62	53.00	786.00	296	45	270
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	39	0.70	1315.00	210	79	157
Administracinė ir gydymo	17	22.54	1623.60	264	214	96
Garažai	189	5.00	307.90	77	58	62
Kultūros ir mokslo	3	24.43	84.87	50	51	39
Poilsio ir sporto	32	32.64	761.37	142	44	113
Sodų pastatai	89	6.89	506.83	168	39	152
Pagalbinio ūkio	pastatų	12	7.79	84.02	30	24
	patalpų	24	1.32	361.00	286	16
						331

* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 6 p., nekilnojamojo turto rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais ir naudojami nekilnojamojo turto verčių zonoms ir vertinimo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys nekilnojamajam 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 2020 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, prireikus, atlikta korekcija prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti taikomi šie metodai:

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

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

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

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

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

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

čia 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.

Elektrėnų 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 ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio); pardavimo kainos 2020-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas

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

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

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

Elektrėnų 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 10.6.1. 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 parengus skaitmeninį verčių žemėlapi, nekilnojamojo turto objektams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių taikymas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat panaikinamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir dėl nekilnojamojo turto objekto vietos identifikavimo GIS priemonėmis pagal jo adresą bei koordinates kadastro žemėlapyje verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa

nereikalingas objekto geografinės vietos identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstytų aplinkybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

Susipažinti su patvirtintais savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapiais ir atlikti verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje <https://www.regia.lt/zemelapis/>. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąrašė pažymint norimą savivaldybę, temų sąrašė pažymint laukus – *verčių zonas*; žemėlapyje identifikavus pageidaujamą vietą.

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

4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Elektrėnų savivaldybėje sudaryta 26 verčių zonos, zonų sudarymo pagrindimai pateikiami toliau.

8.1 verčių zona – savivaldybės centras – Elektrėnų miestas, plotas – 2127 ha, išsidėstęs aplink Elektrėnų marias, vienas iš naujausių miestų Lietuvoje, išskirtas į atskirą zoną, kurioje aukštas šios savivaldybės nekilnojamojo turto kainas suformavo čia esančios pagrindinės savivaldybės bei valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, 4 sveikatos priežiūros įstaigos, kultūros objektai, suformuota infrastruktūra, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Elektrėnų miestas išaugo kartu su vienu didžiausių apskrities pramonės objektų – Lietuvos elektrine, iš kurios pavadinimo ir kilęs šio miesto pavadinimas. 2015 m. pavasarį Elektrėnuose atidaryta biokuro katilinė, kurioje įrengti pažangūs aplinkos taršą mažinantys ir itin efektyvūs įrenginiai. 40 MW galios biokuro katilinė užtikrina apie 90 proc. Elektrėnų miesto, UAB „Kietaviškių gausa“ šiltnamių ir Elektrėnų komplekso šilumos poreikio. Šiluma joje gaminama ištisus metus. Objektą valdo AB Lietuvos energija. Mieste dominuoja 1970–1980 metais statyti daugiabučiai gyvenamieji namai. Pastaruoju metu pastatyti ir keli nauji daugiabučiai daugiaaukščiai gyvenamieji namai. Elektrėnuose pastatyta ir statoma daug individualių gyvenamųjų namų. Visi išvardyti veiksniai turi didelę įtaką nekilnojamojo turto kainoms.

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

8.3 verčių zona – Naujųjų Kietaviškių ir Senųjų Kietaviškių kaimai – upelių, ežerų ir tvenkinių vandenimis apsupti kaimai, nuo Elektrėnų miesto nutolę apie 3 kilometrus. Kietaviškėse įsikūrę daug įmonių, yra visos pagrindinės įstaigos. Pagrindiniai verslai Kietaviškėse yra žemės ūkis (UAB „Kietaviškių gausa“), medienos apdirbimas, UAB „Bauwerk Boen“, UAB „Verslo ekspertų pajėgos“, žuvininkystė (UAB „Bartžuvė“). Gyvenvietės užstatytos senesniais ir naujais individualiais gyvenamaisiais namais, yra ir keletas daugiabučių gyvenamųjų namų. Dėl gyventojų užimtumo, infrastruktūros bei palyginti patogaus susisiekimo su savivaldybės centru, NT kainos Kietaviškėse aukštesnės už greta esančių kaimų nekilnojamojo turto kainas, todėl šios gyvenvietės išskirtos į atskirą zoną.

8.4 verčių zona – Pastrėvio ir Peliūnų kaimai, besiribojantys su Elektrėnų miestu, nutolę nuo Elektrėnų 8 km, minimi nuo to laiko, kai prie Strėvos upės įsikūrė XVII a. iš carinės Rusijos ištremti rusų sentikiai. Pastrėvis – nedidelė gyvenvietė, kurioje dominuoja individualios valdos su senesnės bei naujesnės statybos namais, joje yra pagrindinė mokykla, medicinos punktas, dvi parduotuvės, biblioteka, paštas. Dėl infrastruktūros, gražių apylinkių, nuolat statomų naujų individualių gyvenamųjų namų Pastrėvis ir Peliūnai išskirti į atskirą verčių zoną.

8.5 verčių zona – Semeliškių miestelis, įsikūręs apie 15 km nuo Elektrėnų miesto, 21 km į vakarus nuo Trakų ir 49 km nuo Vilniaus. Vietovė sena, jau žinoma kryžiuočių žygių į Lietuvą

laikais. Bene pirmą kartą Semeliškių vardas kronikose paminėtas 1377 m. Miestelis – urbanistikos paminklas, tačiau didžiausia vertybė – gražios, kalvotos apylinkės: pro miestelį teka Strėvos upė, į ją įteka Dabinta, Semeliškių malūno tvenkinys, šalia didelis ežeras Nestrėvantys. Miestelis užstatytas senos statybos individualiais gyvenamaisiais, yra ir naujos statybos naujų gyvenamųjų namų. Šie išvardinti faktoriai sąlygoja aukštesnes rekreacinio ir gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainas šioje teritorijoje.

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

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

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

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

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

8.17 ir 8.20 verčių zonos – Elektrėnų savivaldybės dalis, pagal bendrąjį planą numatyta žemės ūkiui vystyti. Teritorijos užstatytos individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais ūkiais, daug žemės ūkio paskirties sklypų. Šiose zonose pramonės objektų nėra, vykdoma smulki paslaugų ir komercinė veikla. Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, medienos ruošimas. Šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas dėl neblogo susisiekimo.

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

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

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

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

8.26. verčių zona – didelės Pylimo, Zabakos, Patiltų, Šadubalio kaimų teritorijos, šiaurine dalimi besiribojančios su Vievio miesto riba bei juosiančios Vievio ežerą. Tai teritorijos, savivaldybės bendrajame plane numatytos gyvenamųjų namų statyboms, kuriose anksčiau pastatyti ir toliau statomi nauji gyvenamieji namai. Šiose vietovėse yra ir žemės ūkio bei miškų paskirties sklypų, yra ir keletas nedidelių ežerų. Dėl gero susisiekimo (netoli automagistralė), šalia esančio Vievio miesto, Vievio ežero, šiose vietovėse esantis nekilnojamas turtas – paklausus ir pasižymi paklausa ir nemažomis kainomis.

4.5. Rinkos modeliavimas

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

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

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

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	Bendrabučių sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Butų sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Koeficientas
8.1	351	501	0.70
8.2	281	404	0.70
52.2	522	748	0.70
58.1	636	881	0.72
58.12	327	483	0.68
58.24	592	848	0.70
58.52	548	775	0.71
58.69	597	854	0.70
58.92	583	848	0.69
58.93	564	817	0.69
48.1.1	316	448	0.71
48.1.3	183	254	0.72
49.1.2	181	254	0.71
53.1.3	203	288	0.71
Koeficientų vidurkis: 0.70			

4.6. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas apibrėžtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. taip: *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.

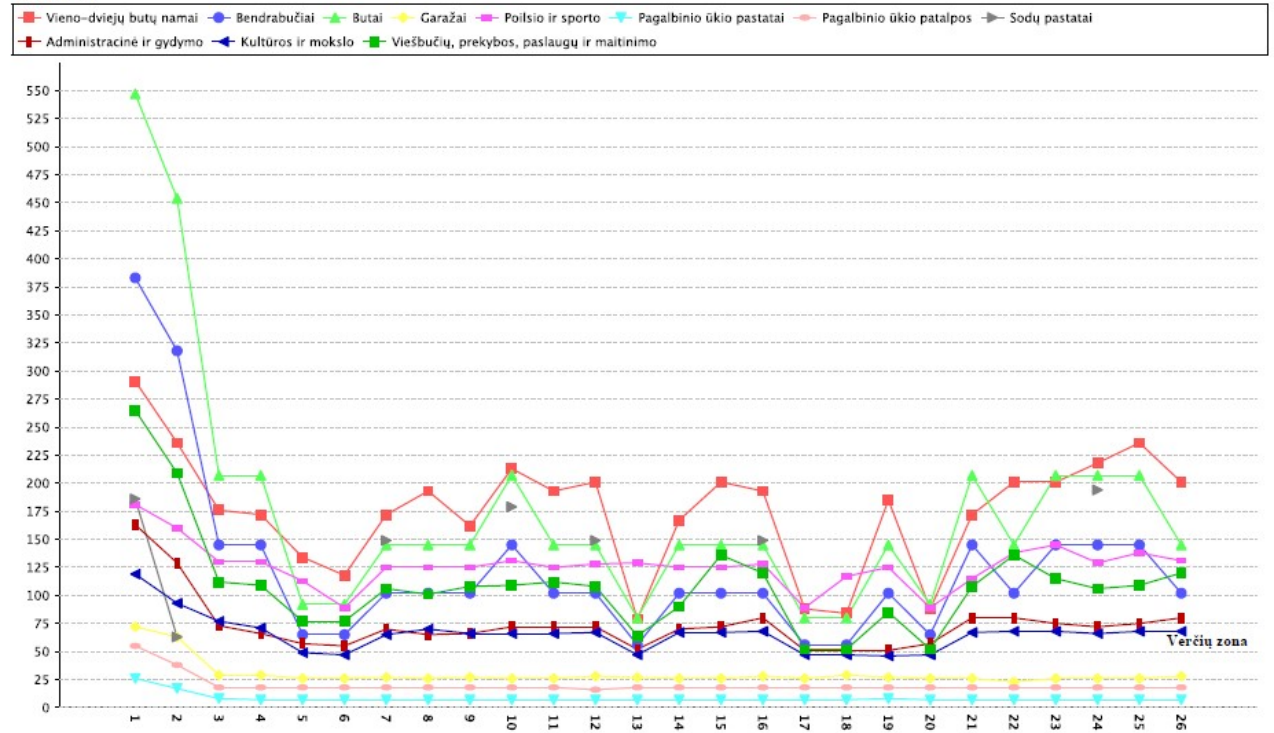
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

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

Elektrėnų sav.

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

Vertė, Eur



4.1 pav. Elektrėnų 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 – 2020 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikirtus kreivėms, būtina patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Elektrėnų savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikti vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

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

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

Pajamų metodas taikomas tada, kai tikimasi, kad vertinamo turto naudojimo vertė objektyviausiai parodys turto vertę rinkoje. Naudojimo vertė – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui. Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp 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 Nekilnojamojo turto registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudotos kaip pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt., panaudota kaip pagalbiniai duomenys.

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

1. rinkos duomenų patikra;
2. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija;
3. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, kalibravimas;
4. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra;
5. vertinamo nekilnojamojo turto 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 $BP = (\text{vid. nuomos vertė} \times (BnPI - PgPI \times 0,25)) \times 12$,
 čia: $\text{vid. nuomos vertė} = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$;
 $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji,
 b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina,
 $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai;
 0,25 – 25 proc. mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomos vertė;
 12 – mėnesių skaičius.

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

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

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Elektrėnų savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Elektrėnų savivaldybės pradinių nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomos kainų 1 m ² statistiniai rodikliai, Eur/mėn.				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	28	0,02	100,00	11,89	195,48	5,07
Administracinė ir gydymo	8	0,22	5,18	2,25	87,46	1,74

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

5.3 lentelė. Vilniaus apskrities pradinių nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių ir nuomos kainų skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
2664	18,81	8,70	87,31	0,02	1781,58
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
2895	26,37	11,33	174,65	0,01	1961,76

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 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 kainų 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 paskirčių grupes, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Elektrėnų savivaldybė turi 26 verčių zonas, verčių zonų žemėlapiu sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Elektrėnų savivaldybėje 2020 m. rugpjūčio 1 d. nuomos kainų 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:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė,

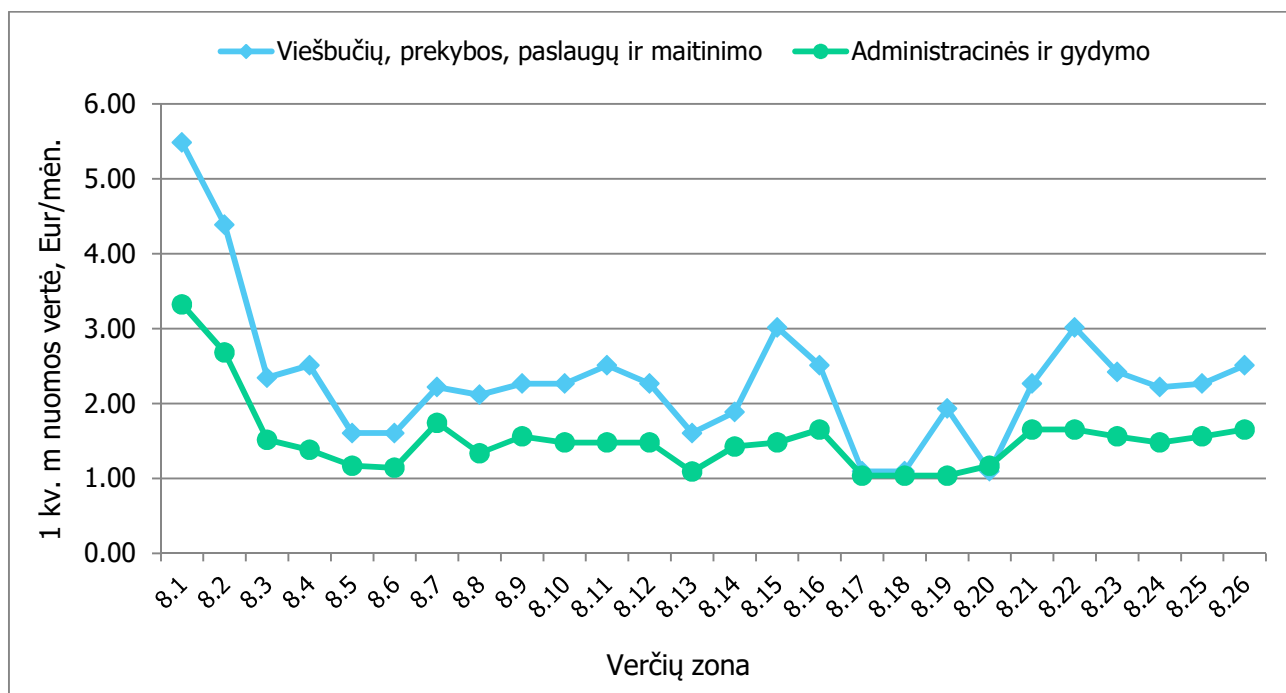
$X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji,

b_0 – konstanta,
 $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2020 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atlikti rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Elektrėnų savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai vertinimo modeliai pateikti vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų.

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

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

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

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Elektrėnų savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio naudojimo turto neužimtumas yra: administracinės paskirties – 25 proc., gydymo paskirties – 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas atitinkamai $(1-0,25) = 0,75$ ir $(1-0,2) = 0,8$; maitinimo paskirties – 30 proc., paslaugų paskirties – 20 proc., prekybos paskirties – 20 proc., viešbučių paskirties – 30 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas atitinkamai $(1-0,30) = 0,70$, $(1-0,2) = 0,8$, $(1-0,2) = 0,8$, $(1-0,30) = 0,70$.

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

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentai
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,15
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,15
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. Elektrėnų savivaldybės tarybos 2019 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. VI.TS-27 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifų 2020 metams nustatymo“ nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 1 proc. nekilnojamojo turto mokesstinės vertės. Tokiu būdu:*

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokesstinė vertė × 0,01.

Statinio mokesstinė vertė skelbiama interneto puslapyje

<https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un>.

2. *Draudimo išlaidos – 0,15 proc. vertinamo objekto vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmokos dydis dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 proc. draudimo sumos ir priklauso nuo draudimo apsaugos apimtys 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. bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos – tai išlaidos, tenkančios administravimui ir pastatų ūkio priežiūrai.

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

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

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

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

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

Tačiau iš esmės, kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

Sprendžiant, kokią kapitalizavimo normą pasirinkti kapitalizuojant grynąsias pajamas, sprendžiama pagal vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę čia turi pasiūlos ir paklausos santykis. Į skirtingus kapitalizavimo normų dydžius atsižvelgiama pagal pastatų rūšį. Taip pat kaimo vietovėje esančio pastato kapitalizavimo norma didesnė nei miesto, nes čia nuomos mokesčio dydis remiasi realiąja verte ir paprastai būna mažesnis nei miestuose. Vadinas, 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.

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

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

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

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

Sumavimo metodu kapitalizavimo norma nustatoma pagal nerizikingas palūkanų normas, pvz., bazines (prie jų pridamos kompensacijos už riziką, žemą likvidumą ir investicijų vadybą), ir leidžia vertintojui padaryti tam tikras pataisas dėl skirtumų tarp nekilnojamojo turto pajamų srautų ir kitų pajamų srautų. Taigi šis metodas grindžiamas pelningumo ir galimų alternatyvių investicijų supriešinimu. Jo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsninio sumavimo būdas,

kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

$$r = Y_b + \sum DY_i$$

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

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

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

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

čia r – kapitalizavimo norma.

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

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

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

5.5 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Naudojimo Paskirtis	Įsigytas plotas, kv.m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2019-11	Ukmergės r.	Liaušiai	Mokyklos g.	Paslaugų	88,53	4100	524	12,78
2019-01	Ukmergės r.	Ukmergė	Kęstučio a.	Prekybos	93,95	20000	2484	12,42
2019-10	Ukmergės r.	Varinė	Pašilės g.	Administracinė	365,05	16000	1942	12,14
2019-09	Širvintų r.	Paspėriai		Prekybos	82,27	3765	453	12,03
2020-04	Ukmergės r.	Ukmergė	Vilniaus g.	Prekybos	234,47	35000	4124	11,78
2019-10	Elektrėnų sav.	Elektrėnai	Draugystės g.	Viešbučių	801,36	156712	18214	11,62
2020-05	Švenčionių r.	Šutai	Miško g.	Prekybos	103,87	5000	576	11,52
2019-08	Ukmergės r.	Ukmergė	Kauno g.	Prekybos	33,73	6000	622	10,37
2020-06	Ukmergės r.	Ukmergė	Kauno g.	Paslaugų	17,05	4700	484	10,30
2020-02	Elektrėnų sav.	Elektrėnai	Pergalės g.	Prekybos	235,46	90000	9116	10,13
2019-09	Vilniaus r.	Kalveliai	Žaliašilio g.	Administracinė	517,02	45000	4528	10,06
2019-10	Švenčionių r.	Švenčionys	Vilniaus g.	Paslaugų	61,92	6000	596	9,93
2020-04	Šalčininkų r.	Eišiškės	Varėnos pl.	Administracinė	192,61	14500	1438	9,92
2019-07	Trakų r. sav.	Lentvaris	Klevų al.	Prekybos	68,70	25000	2400	9,60
2020-01	Ukmergės r.	Ukmergė	Kauno g.	Paslaugų	8,40	2500	239	9,56
2019-11	Švenčionių r.	Švenčionys	Gedimino g.	Administracinė	241,55	31510	2908	9,23
2019-09	Šalčininkų r.	Jančiūnai	Kaštonų g.	Prekybos	720,55	50000	4614	9,23

2019-09	Šalčininkų r.	Šalčininkėlių Tartokas		Viešbučių	623,10	60700	5519	9,09
2019-07	Šalčininkų r.	Šalčininkėlių Tartokas		Viešbučių	623,10	60700	5519	9,09
2020-06	Trakų r.	Zabarauskai		Paslaugų	68,90	7000	625	8,93
2019-01	Ukmergės r.	Ukmergė	Kauno g.	Administracinė	157,46	35000	3053	8,72
2019-03	Vilniaus r.	Daržininkai	Minsko pl.	Viešbučių	130,72	53240	4608	8,66
2020-05	Vilniaus r.	Buivydžiai I		Administracinė	112,88	10002	838	8,38
2019-09	Šalčininkų r.	Jančiūnai		Maitinimo	199,51	12000	993	8,28
2020-01	Vilniaus r.	Baltoji Vokė	Miško g.	Prekybos	86,25	37000	3031	8,19
2019-12	Švenčionių r.	Švenčionys	Gedimino g.	Administracinė	241,55	36000	2908	8,08
								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.

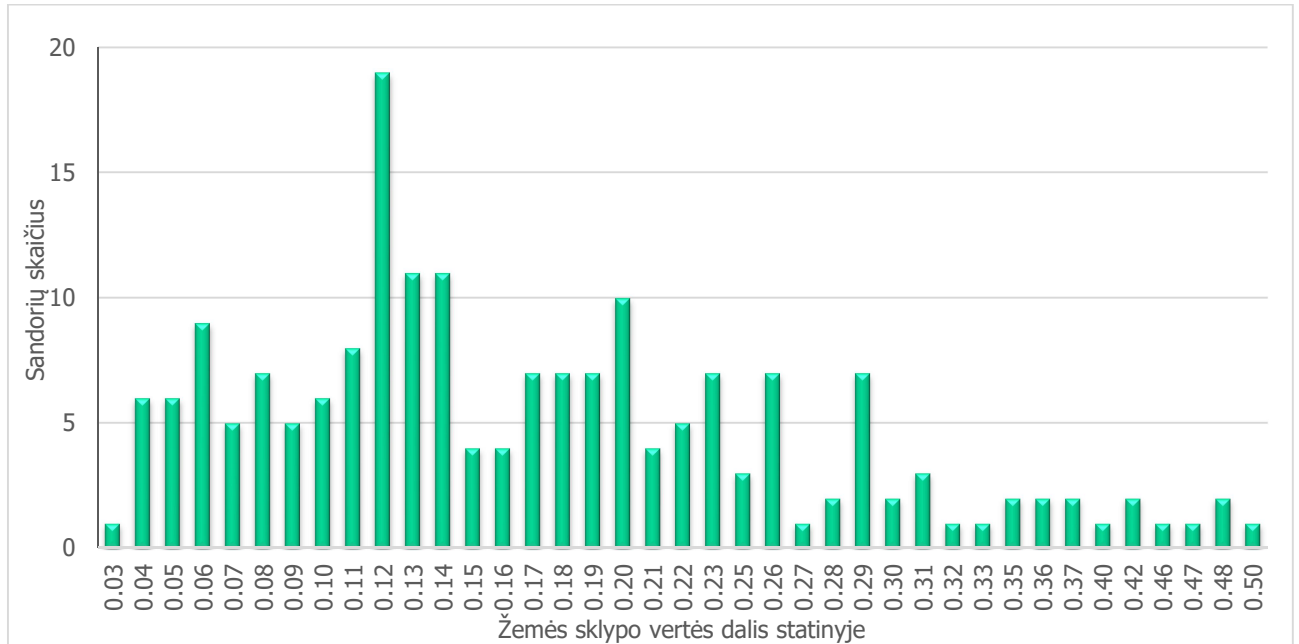
Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5.6 lentelėje:

5.6 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Vidutinė rinkos vertė, Eur	Dalis	Koeficientas	Sandorio suma 250 000, Eur	Padalinta objekto kaina, Eur
Žemės sklypas	17 500	17 500/350 000	0,05	250 000 × 0,05	12 500
Pastatas	329 000	329 000/350 000	0,94	250 000 × 0,94	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500/350 000	0,01	250 000 × 0,01	2 500
Iš viso	350 000				250 000

Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2016–2020* m. sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.

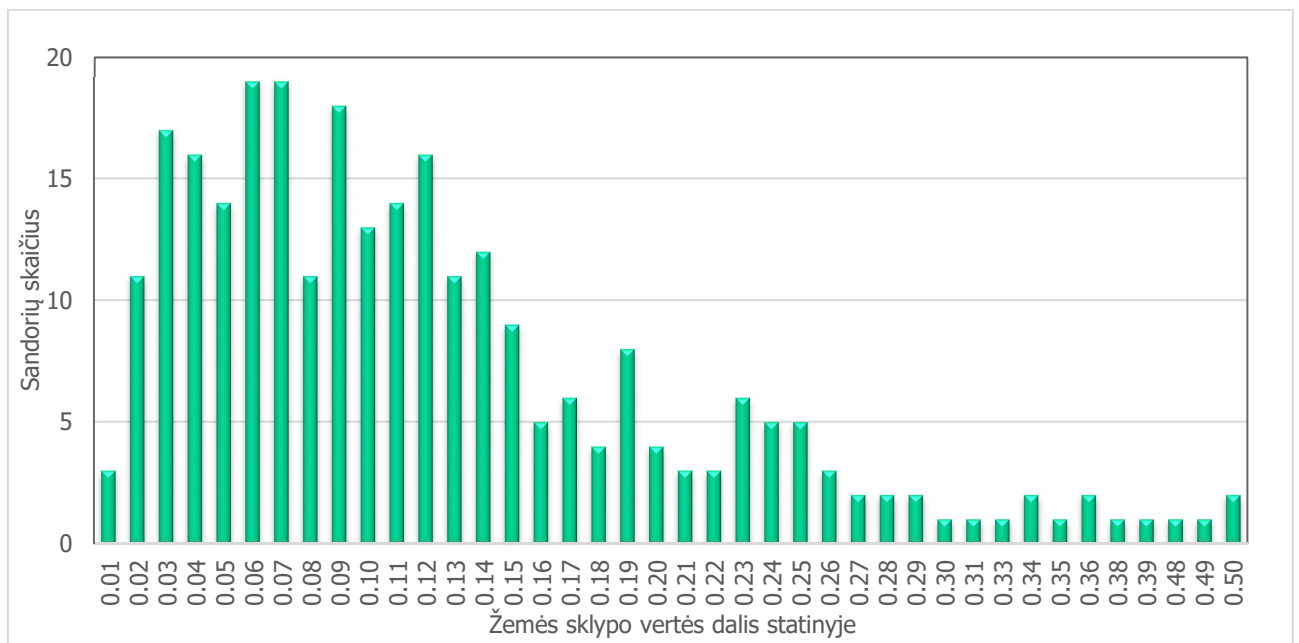
* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.



Vidurkis	0,17
Mediana	0,15

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

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 190 sandorių, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 15 proc.



Vidurkis	0,12
Mediana	0,10

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 275 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

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

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

Verčių zonas Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Administracinė ir gydymo paskirčių grupė				
8.1	51	161.29	143.00	12.79
8.2	32	146.05	127.81	14.27
8.3	3	75.26	65.23	15.38
8.4	1	111.73	104.49	6.93
8.5	3	72.13	62.66	15.10
8.7	4	93.62	100.19	-6.56
8.8	1	47.39	42.79	10.74
8.9	6	75.19	74.99	0.27
8.12	1	91.30	84.80	7.68
8.13	1	56.55	48.90	15.65
8.14	2	71.38	64.13	11.30
8.16	5	70.01	60.61	15.51
8.20	1	76.76	66.70	15.09
8.21	2	133.58	116.53	14.63
8.22	2	83.11	78.22	6.25
8.26	4	109.06	100.12	8.93
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
8.1	73	270.83	252.78	7.14
8.2	36	228.90	219.55	4.26
8.3	3	184.23	176.98	4.10
8.4	3	120.63	116.28	3.74
8.5	6	72.67	70.06	3.73
8.6	1	97.05	93.28	4.04
8.7	1	125.21	121.01	3.47
8.8	2	144.84	139.20	4.05
8.9	2	108.56	105.27	3.13
8.10	1	106.24	101.00	5.19
8.11	2	101.66	93.91	8.25
8.12	3	108.56	94.51	14.87
8.13	1	57.65	57.25	0.71
8.14	2	91.88	88.73	3.55
8.15	1	178.55	155.92	14.52
8.16	3	89.98	86.59	3.91
8.18	1	70.15	69.02	1.63
8.19	6	66.48	61.23	8.59
8.21	2	112.42	110.98	1.30

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
8.22	1	75.07	66.23	13.35
8.25	1	128.71	123.99	3.81
8.26	8	122.97	109.44	12.36

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Elektrėnų savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2020 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

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

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

Vadovaudamiesi Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str. 1 d. 1 p., kuris nustato, kad „turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“, ir Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., kuris nustato, kad „masinio vertinimo metodą, objektyviausiai atspindintį vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, parenka turto vertintojas“, taip pat anksčiau išvardytais faktais ir pastebėjimais, 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;
/	dalyba;
^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
Kanal	Nuotekų šalinimas
IsApd	Apmūrytas
Duj	Dujos
Kv	Karštas vanduo
El	Elektra
Rūs	Rūsys
Bpl	Bendras plotas
PgNPI	Pagalbinis nenaudingasis plotas
RūsPI	Rūsių (pusrūsių) plotas
GarPI	Garažų plotas
PgPI	Pagalbinis plotas
Auk	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius (pastato)
Tūris	Tūris
StMt	Statybos metai (statybos pradžios ir pabaigos metų vidurkis)
RkKr	Rekonstravimo / kapitalinio remonto pabaigos metai*
AmPb	Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai (pastato)
Kamb	Kambarių skaičius
Pask	Paskirtis
Zona	Verčių zona
NPask	Namo paskirtis
ObjTi	Objekto tipas
Auk1	Pirmas aukštas
AukV	Viršutinis aukštas

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštas
Ppoz	Patalpa yra pastogėje

*Tuo atveju, kai Nekilnojamojo turto registre įrašyti nekilnojamojo turto rekonstravimo ir kapitalinio remonto metai, apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę taikomi tik vėlesni rekonstravimo arba kapitalinio remonto pabaigos metai.

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 paskirčių grupė.

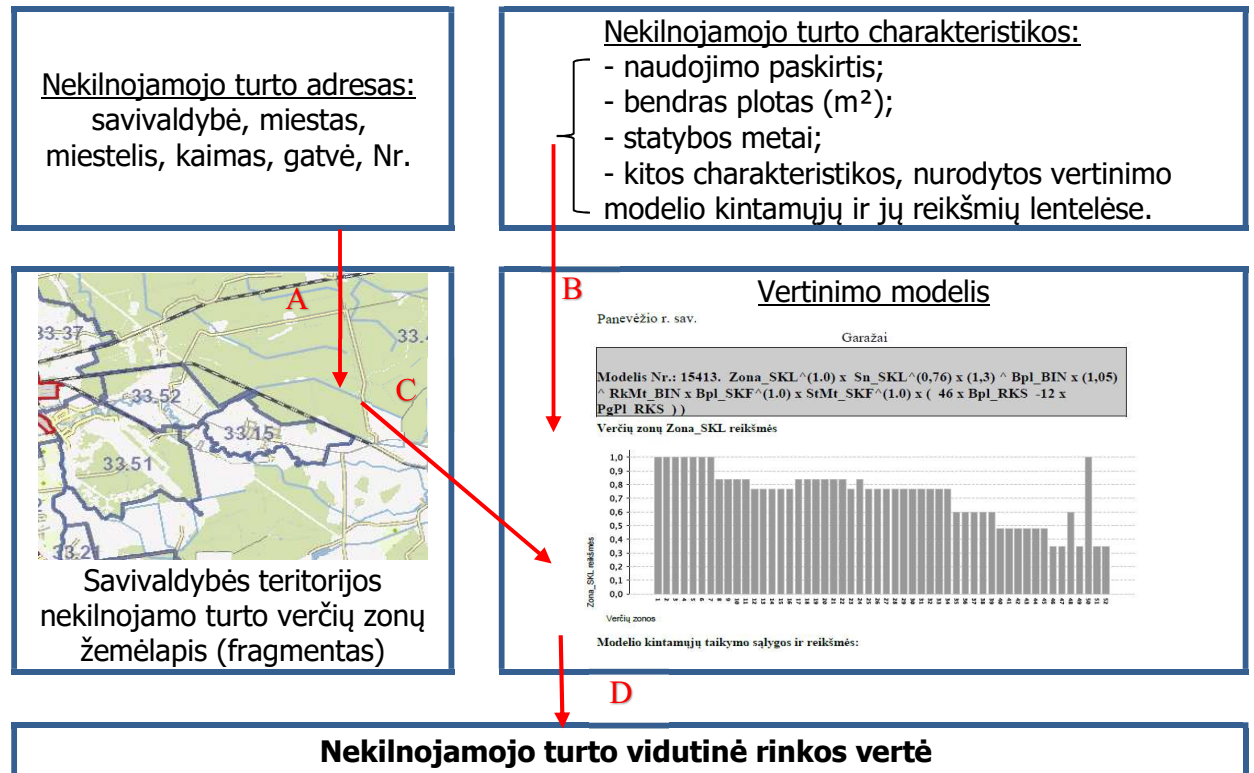
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikti vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių zonų 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 charakteristikos:

- adresas: Elektrėnų savivaldybė, Elektrėnų miestas, Rungos g.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 8.1;
- naudojimo paskirtis: prekybos;
- statybos metai: 1983;
- sienų medžiaga: plytos;
- šildymas: centrinis;
- aukštas, kuriame yra objektas: 1;
- kanalizacija: komunalinis nuotekų;
- objekto tipas: patalpa;
- bendras plotas: 172,42 kv. m;
- pagalbinis plotas: 30 kv. m.

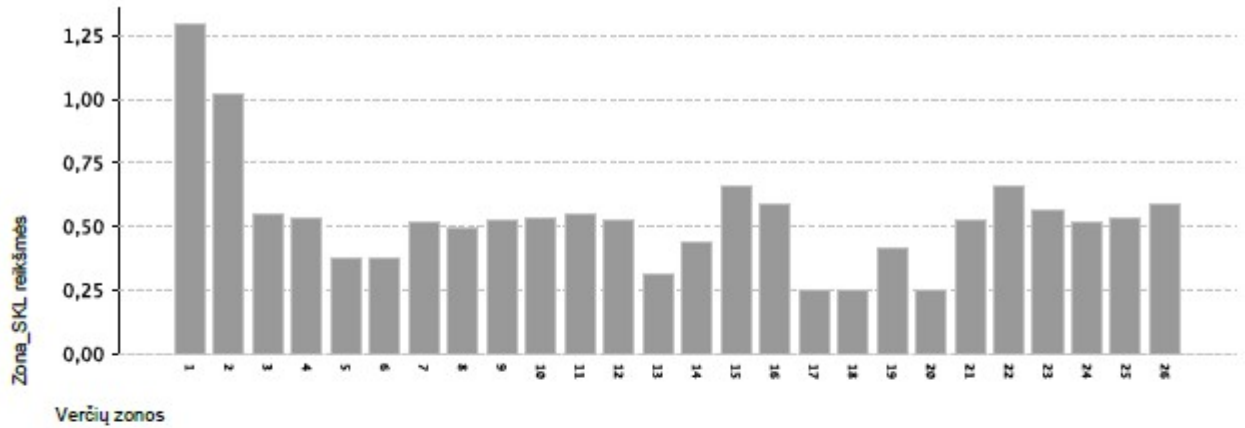
Prekybos paskirties objekto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelį:

Modelis Nr.: 19106. $Pask_SKL^{(0.989)} \times Zona_SKL^{(0.999)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.527)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{Šl_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times (1.05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.98)} \times StMt_SKF^{(0.951)} \times (332 \times Bpl_RKS - 83 \times PgPl_RKS)$

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

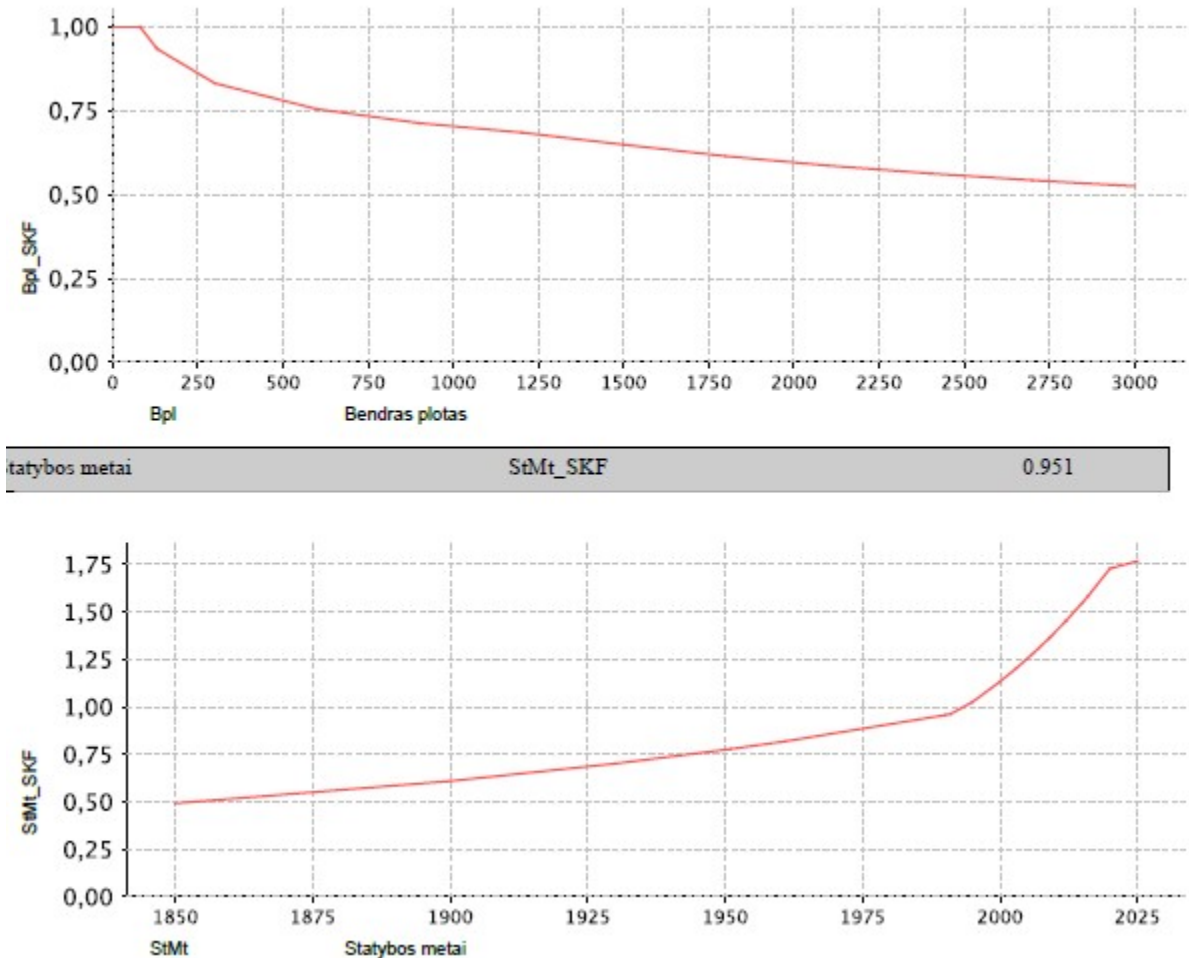
Elektrėnų savivaldybės Elektrėnų miesto Rungos gatvė yra 8.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.989	
Maitinimo	0.9	Paslaugų	0.85	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.98				
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2009	1.0	2010-2025	1.1		
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.1
2006-2010	1.15	2011-2016	1.2	2017-2025	1.25
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	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0
Objekto tipas		Laipsnis: ObjTi_BIN		Pagrindas: 1.05	
Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.98	



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

Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktas reikšmes surašome į vertinimo modelį ir atliekame aritmetinius veiksmus:

$$S = (1,295^{0,999}) * (1^{0,989}) * (1^{0,527}) * (1,05^1) * (0,95^0) * (0,95^0) * (1,05^0) * (0,90^{0,98}) * (0,93^{0,951}) * ((332 * 172,42) - (83 * 30)) = 62653 \text{ Eur, suapvalinus} - 62\,700 \text{ Eur.}$$

Išvada: vertinamų prekybos paskirties patalpų, esančių plytų mūro pastate, 1983 m. statybos, pirmame aukšte, 172,42 kv. m bendro ploto su 30,00 kv. m pagalbiniu plotu, Elektrėnų savivaldybėje, Elektrėnų mieste, Rungos gatvėje, vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu yra 62 700 Eur.

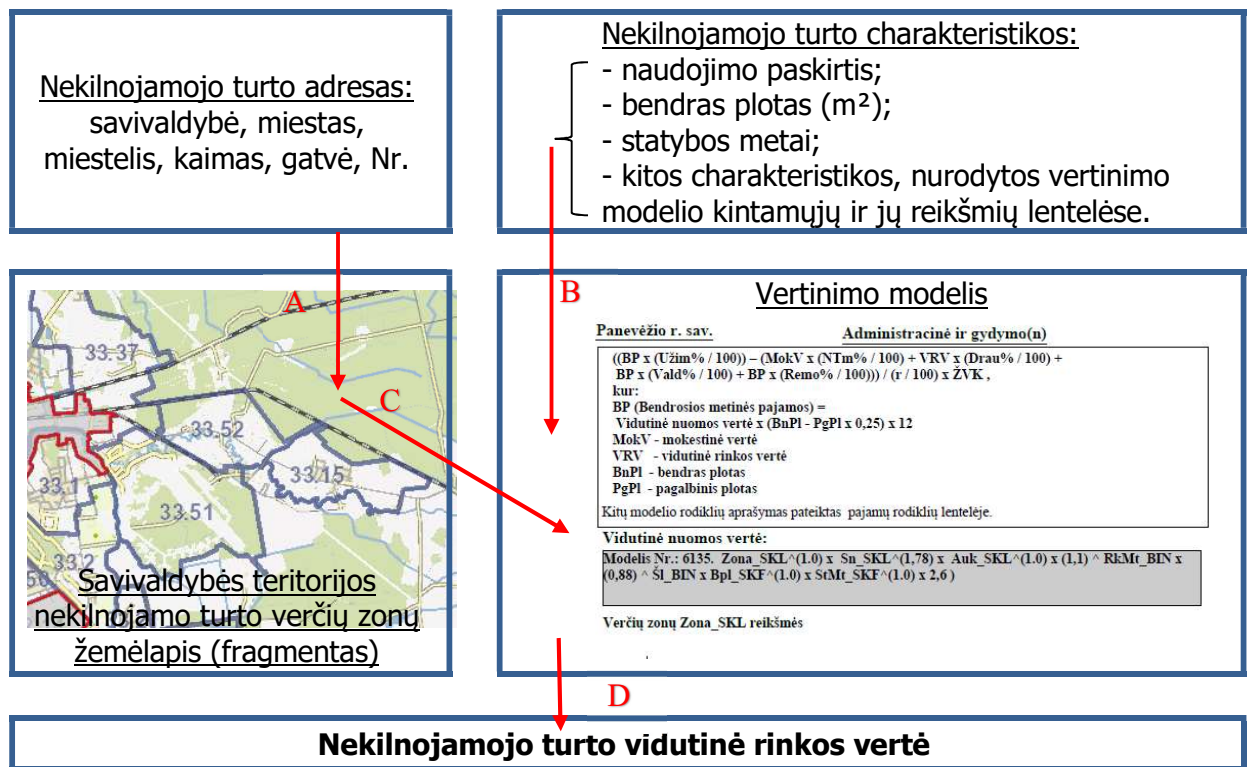
Taip pat, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojamos ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinės rinkos vertės.

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 paskirčių grupė.
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikti vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.
3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapyje (7.4 pav. A rodyklė).
4. Pagal nekilnojamojo turto verčių zonos numerį ir kitas charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.4 pav. B ir C rodyklės).
5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.4 pav. D rodyklė).
6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

- adresas: Elektrėnų savivaldybė, Skirmantiškių kaimas;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 8.15;
- naudojimo paskirtis: administracinė;
- statybos metai: 1967;
- sienų medžiaga: plytos;
- šildymas: centrinis;
- kanalizacija: komunalinis nuotekų;

- objekto tipas: negyvenamas pastatas;
- bendras plotas: 1095,16 kv. m;
- pagalbinis plotas: 303,93;
- aukštas: 1;
- rekonstravimo/kapitalinio remonto metai: nėra.

Administracinės paskirties objekto vidutinė nuomos vertė apskaičiuojama pagal administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelį:

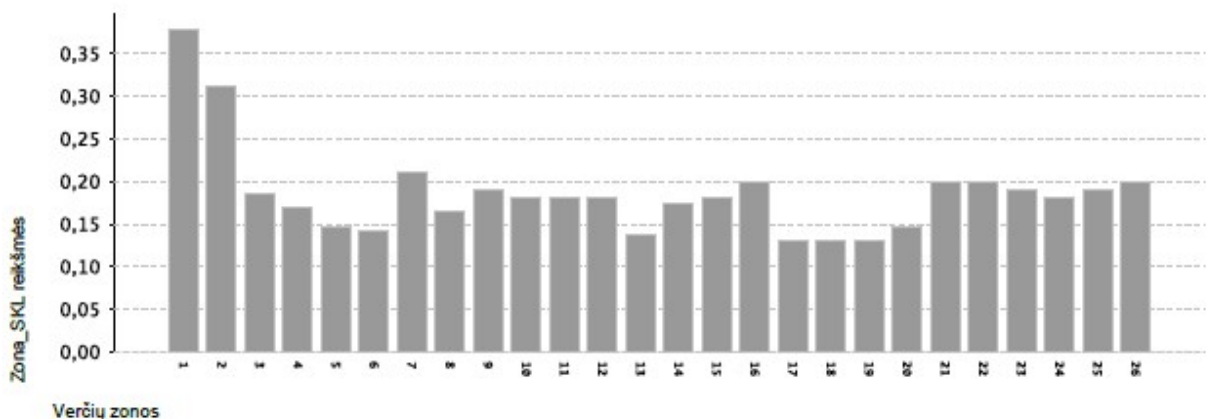
Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6131. $Zona_SKL^{(1.098)} \times Pask_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.205)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{\tilde{Sl_BIN}} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times (1.05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.96)} \times StMt_SKF^{(1.015)} \times 9.67$

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

Elektrėnų savivaldybės Skirmantiškių kaimas yra 8.15 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. Administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
Administracinė	1.0	Gydymo	1.05		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.05	2001-2005	1.1
2006-2010	1.15	2011-2016	1.2	2017-2025	1.25

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2009	1.0	2010-2015	1.1		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.205	
Akmenbetonis	0.45	Asbestcementis su karkasu	0.055	Blokeliai	0.9
Gelbetonio plokštės	0.39	Medis su karkasu	0.15	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.055	Monolitinis gelbetonis	0.86	Plastikas su karkasu	0.26
Plytos	1.0	Rąstai	0.18	Stiklas su karkasu	0.86

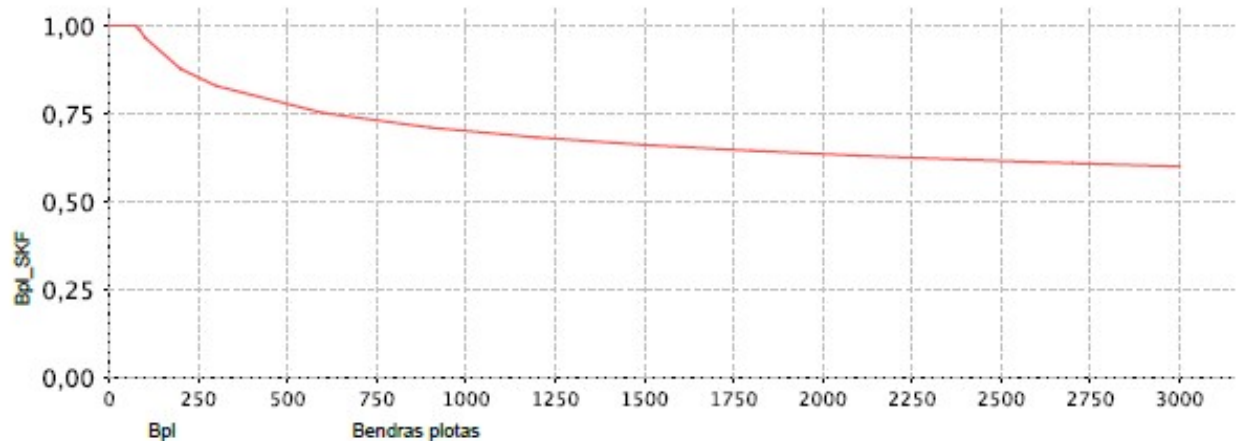
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-15	0.85		

Šildymas		Laipsnis: Šil_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

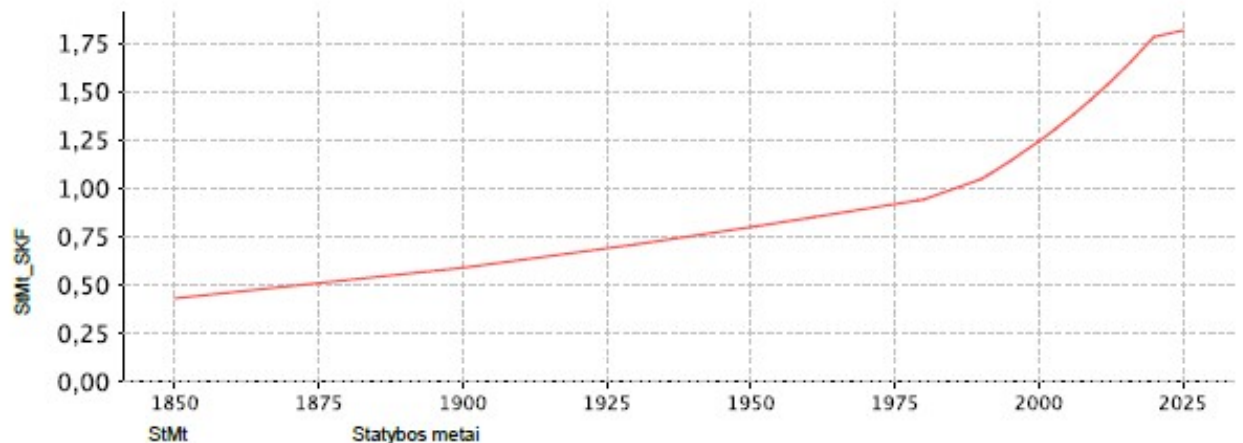
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanai_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Objekto tipas		Laipsnis: ObjTi_BIN		Pagrindas: 1.05	
Mišrus pastatas	1.0	Nėgyvenamasis pastatas	1.0	Nėgyvenamoji patalpa	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.96	
----------------	--	---------	--	------	--



Statybos metai		StMt_SKF		1.015	
----------------	--	----------	--	-------	--



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

Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktas reikšmės surašome į vertinimo modelį ir atliekame aritmetinius veiksmus:

$$\text{Vidutinė nuomos vertė} = (0,181^{1,098}) * (1^1) * (1^1) * (1^{0,205}) * (0,95^0) * (0,95^0) * (1,05^1) * (0,71^{0,96}) * (0,93^{1,015}) * 9,67 = 1,04 \text{ Eur/m}^2/\text{mėn.}$$

$$\text{Vidutinė nuomos vertė} = 1,04 \text{ Eur/m}^2/\text{mėn.}$$

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

Administracinė ir gydymo

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

kur:

$$BP \text{ (Bendrosios metinės pajamos)} = \text{Vidutinė nuomos vertė} \times (BnPl - PgPl \times 0,25) \times 12$$

MokV - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,15
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$BP = 1,04 * (1095,16 - 303,93 * 0,25) * 12 = 12\,719,34 \text{ Eur.}$$

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

$$S = ((12719,34 * (75/100)) - (82481 * (1/100) + 83320 * (0,15/100) + 12719,34 * (2/100) + 12719,34 * (2/100))) / (10/100) * 0,9 = 72728 \text{ Eur, suapvalinus} - 72\,700 \text{ Eur.}$$

Išvada: vertinamo 1095,16 kv. m bendro ploto su 303,93 kv. m pagalbiniu plotu, plytų mūro, 1967 m. statybos, administracinės paskirties pastato, esančio Elektrėnų savivaldybėje, Skirmantiškių kaime, vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 72 700 Eur.

Taip pat, taikant pajamų metodą, apskaičiuojamos ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinės rinkos vertės.

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

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

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

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės ir vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtintais Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra skelbiami Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuotos mokestinės vertės skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un>, vidutinės rinkos vertės – Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-obj>, paieškos lauke įvedus nekilnojamojo turto unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto (statinių) mokestinių verčių, vidutinių rinkos verčių ir verčių zonų paieška galima Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <https://www.regia.lt>.

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės ir vidutinės rinkos vertės įsigalioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka.

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintoja ekspertė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistas vertinimui (specialistė vertinimui),
nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. 000165)

Božena Sinickaja

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistas vertinimui (specialistė vertinimui),
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001875)

Kristina Bakanienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui

Miglė Jakubkienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistas vertinimui (specialistė vertinimui),
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001603)

Aušra Baronaitė-Deveikienė

9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“.
5. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
6. 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“.
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, 2020, *Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS)*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/Tarptautiniai-vertinimo-standartai-2020.pdf>.
10. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf>.
11. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2017.
12. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
13. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
14. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
15. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
16. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
17. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
18. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
19. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001.
20. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
21. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf.
22. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Prieiga per internetą: <http://www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf>.

-
23. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.
 24. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.
 25. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

10. PRIEDAI

Siekiant didesnės dokumentų raiškos ataskaita ir jos priedai Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> yra pateikti atskiromis bylomis, surandami paieškos lauke – *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus.

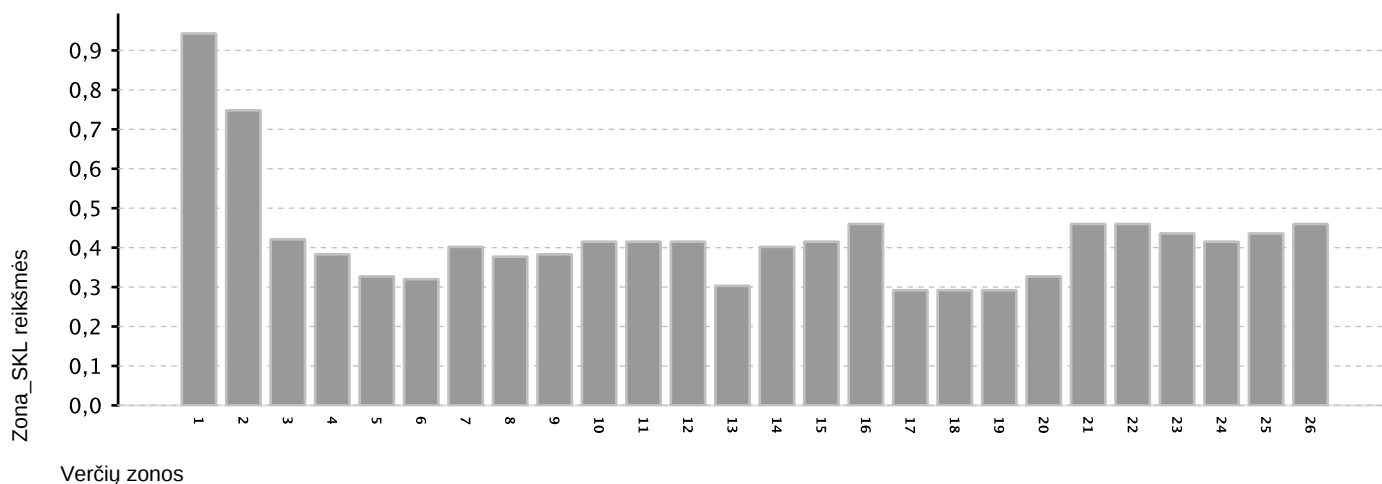
VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU

2021 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

**Modelis Nr.: 19107. $Zona_SKL^{(0.999)} \times Pask_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times$
 $AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.205)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{\wedge} \text{Šl_BIN} \times (0.95)^{\wedge} \text{Kanal_BIN}$
 $\times (1.05)^{\wedge} \text{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.96)} \times StMt_SKF^{(1.015)} \times (285 \times Bpl_RKS - 71 \times$
 $PgPl_RKS)$**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
Administracinė	1.0	Gydymo	1.05		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.05	2001-2005	1.1
2006-2010	1.15	2011-2016	1.2	2017-2025	1.25

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2009	1.0	2010-2025	1.1		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.205	
Akmenbetonis	0.45	Asbestcementis su karkasu	0.055	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.39	Medis su karkasu	0.15	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.055	Monolitinis gelžbetonis	0.86	Plastikas su karkasu	0.26
Plytos	1.0	Rąstai	0.18	Stiklas su karkasu	0.86

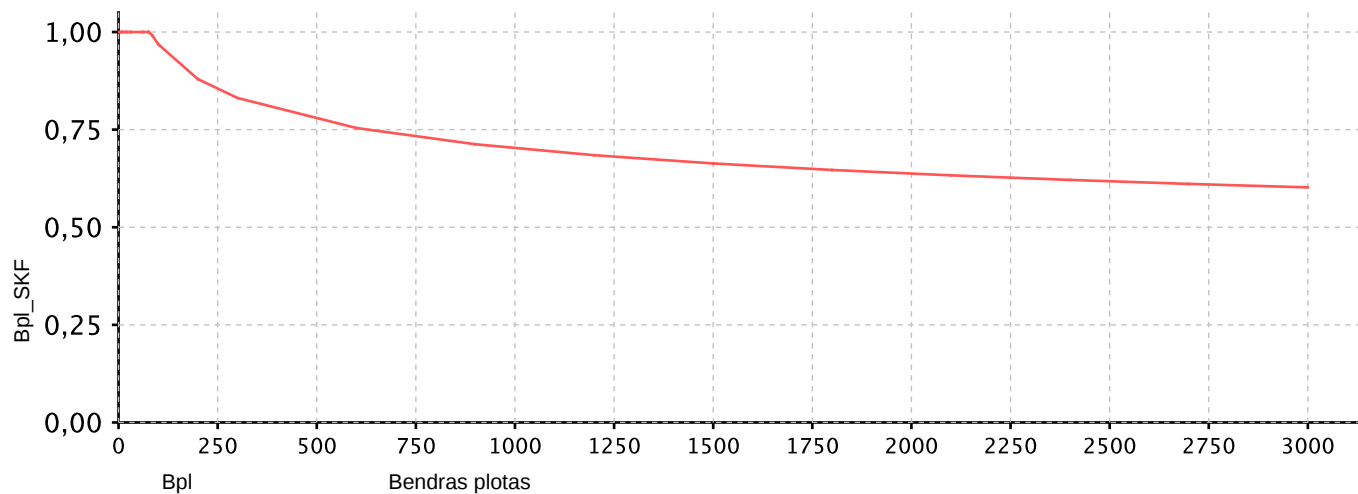
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-15	0.85		

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

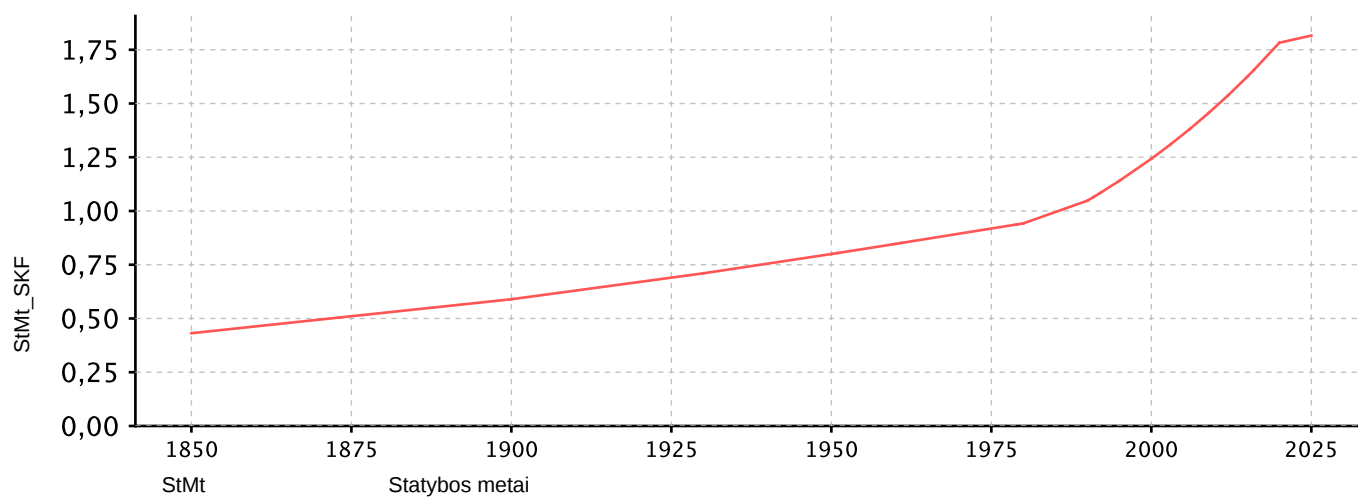
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.96	
----------------	--	---------	--	------	--



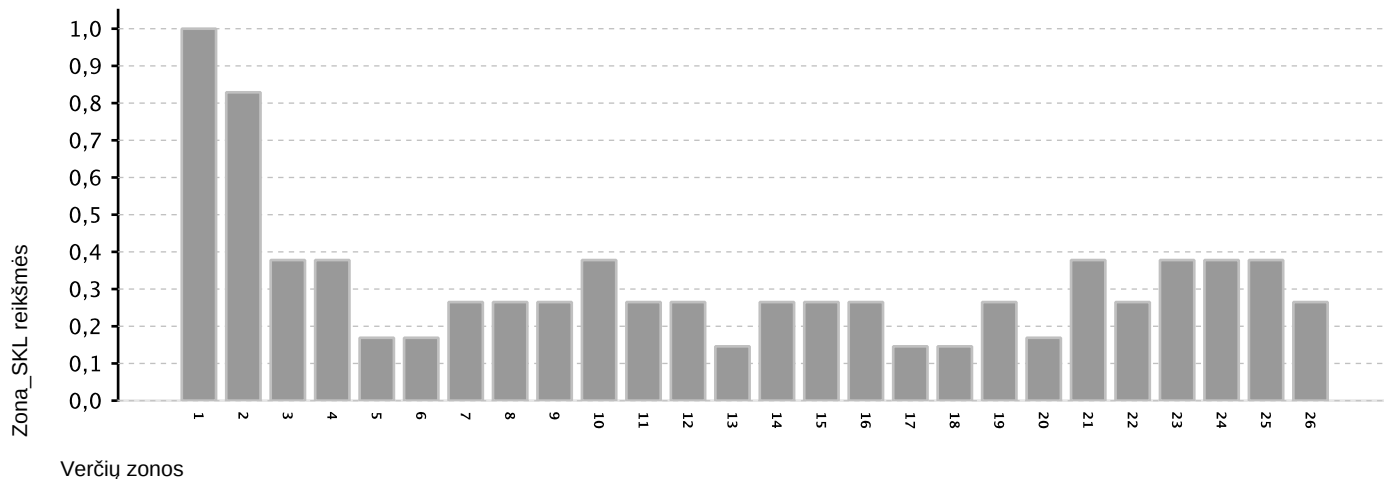
Statybos metai		StMt_SKF		1.015	
----------------	--	----------	--	-------	--



Bendrabučiai

Modelis Nr.: 19105. $Zona_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Ampb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.694)} \times Auk_SKL^{(0.1008)} \times (0.95)^{\wedge} \dot{S}l_BIN \times (1.02)^{\wedge} R\ddot{u}s_BIN \times (0.95)^{\wedge} Kanal_BIN \times Bpl_SKF^{(0.999)} \times StMt_SKF^{(0.999)} \times (514 \times Bpl_RKS - 129 \times PgNPl_RKS - 129 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 129 \times GarPl_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginti iš 0.7

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1970	1.0	1971-1990	1.02	1991-2000	1.05
2001-2010	1.1	2011-2016	1.15	2017-2025	1.2

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: Ampb_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2009	1.0	2010-2025	1.1		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.694	
Akmenbetonis	0.83	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	0.93
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.93
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.54
Plytos	1.0	Rąstai	0.72	Stiklas su karkasu	0.9

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.1008	
0-0	0.11	1-2	1.0	3-5	2.16
6-8	4.01	9-16	6.11		

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

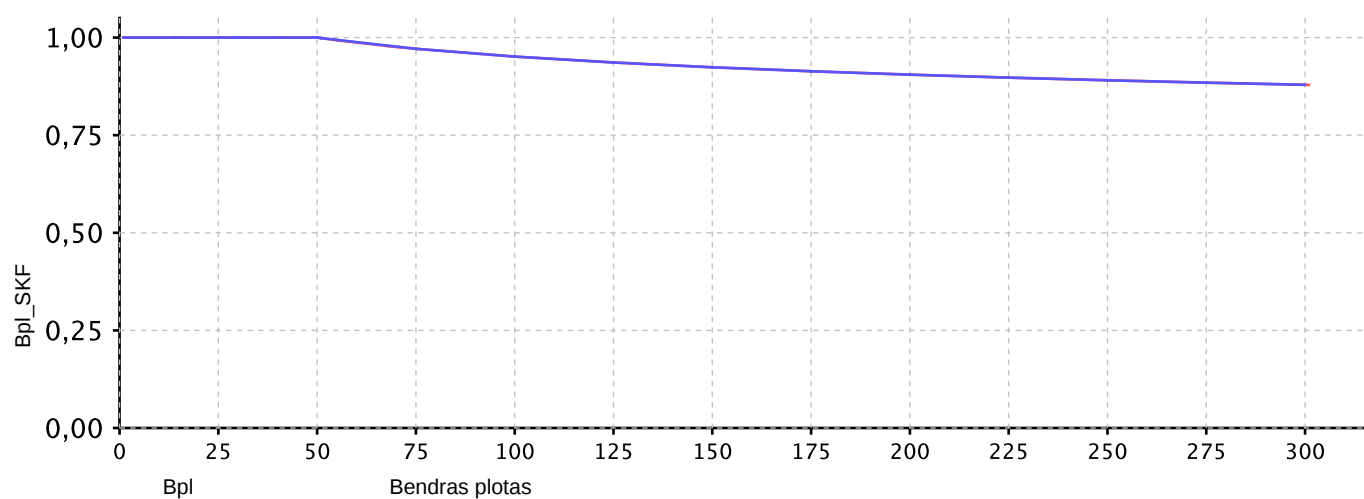
Rūsų		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

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

Bendras plotas

Bpl_SKF

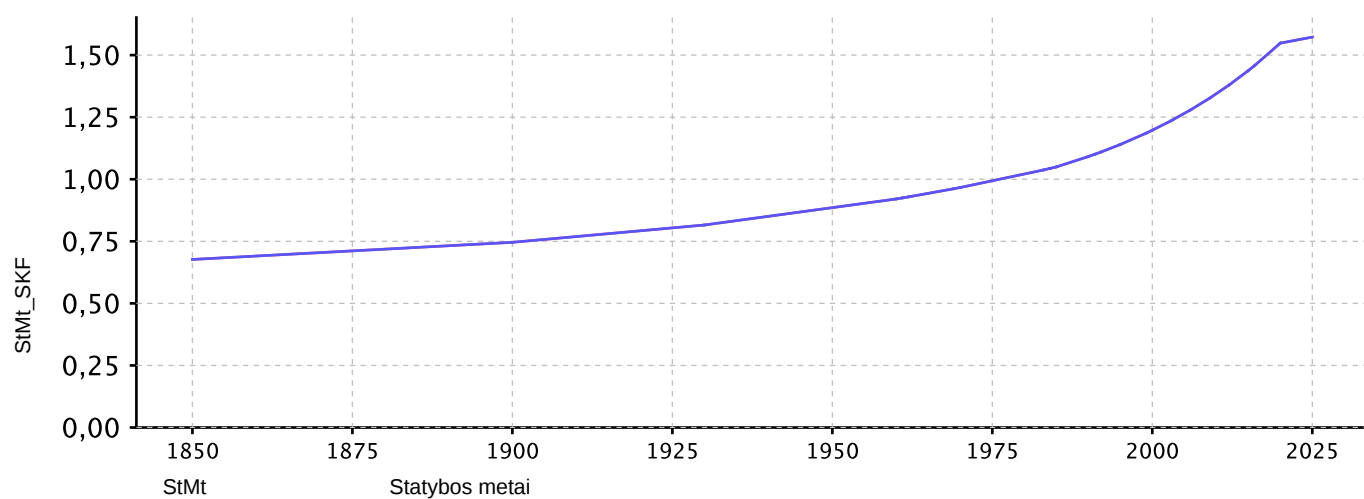
0.999



Statybos metai

StMt_SKF

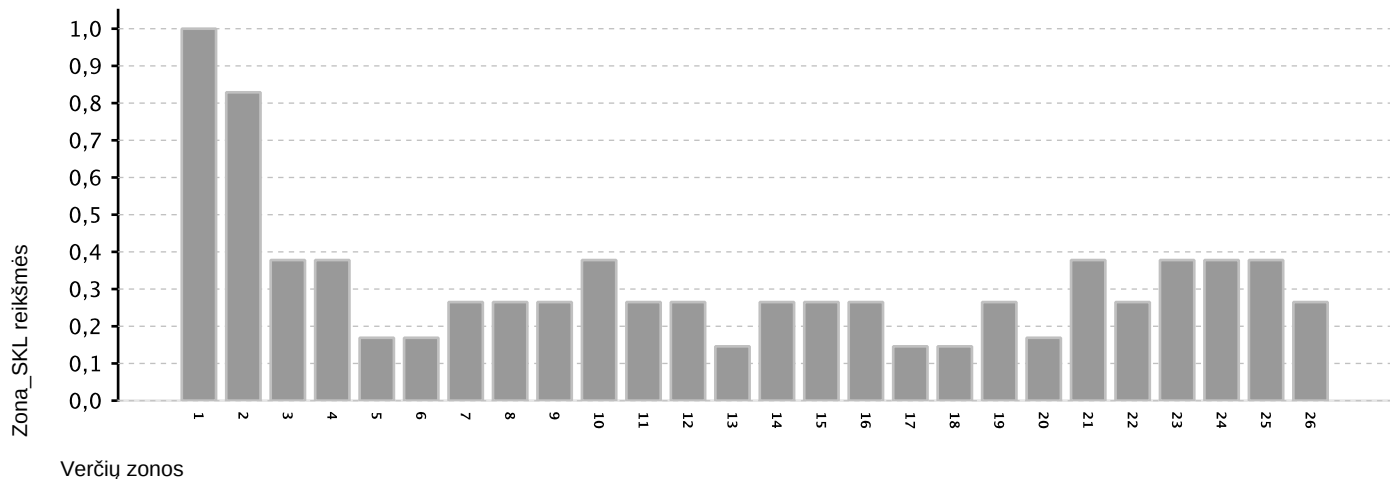
0.999



Butai

Modelis Nr.: 19105. $Zona_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.694)} \times Auk_SKL^{(0.1008)} \times (0.95)^{\wedge} \dot{S}l_BIN \times (1.02)^{\wedge} R\ddot{u}s_BIN \times (0.95)^{\wedge} Kanal_BIN \times Bpl_SKF^{(0.999)} \times StMt_SKF^{(0.999)} \times (514 \times Bpl_RKS - 129 \times PgNPl_RKS - 129 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 129 \times GarPl_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginti iš 0.7

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1970	1.0	1971-1990	1.02	1991-2000	1.05
2001-2010	1.1	2011-2016	1.15	2017-2025	1.2

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2009	1.0	2010-2025	1.1		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.694	
Akmenbetonis	0.83	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	0.93
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.93
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.54
Plytos	1.0	Rąstai	0.72	Stiklas su karkasu	0.9

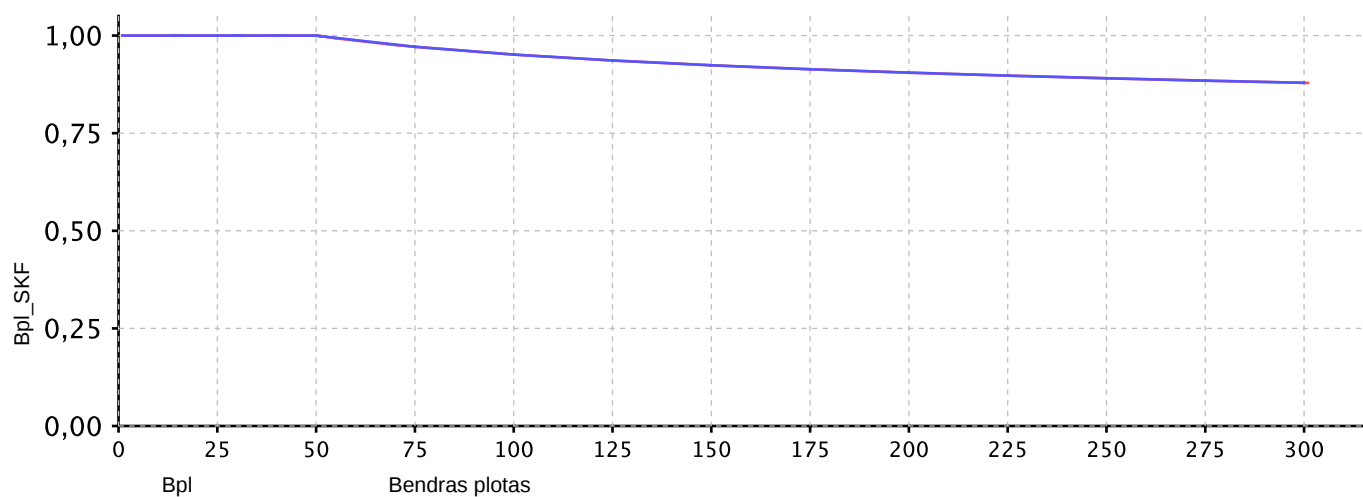
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.1008	
0-0	0.11	1-2	1.0	3-5	2.16
6-8	4.01	9-16	6.11		

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

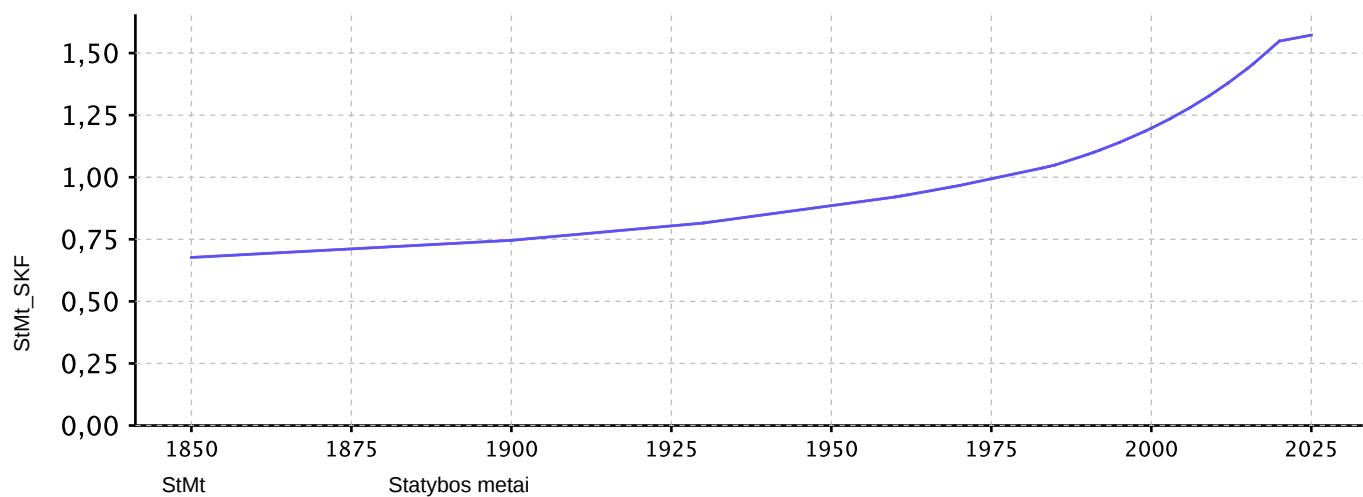
Rūsų		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.999
----------------	---------	-------



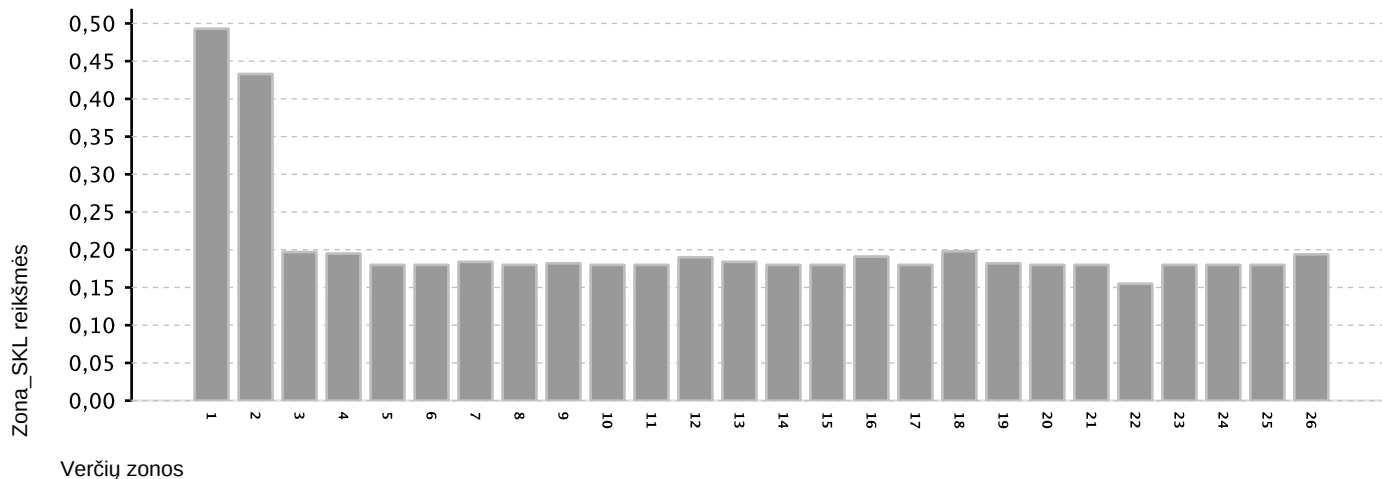
Statybos metai	StMt_SKF	0.999
----------------	----------	-------



Garažai

Modelis Nr.: 19112. $Zona_SKL^{(1.001)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times (1.1)^{\text{Šl_BIN}} \times (1.05)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1.05)^{\text{ObjTi_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.99)} \times StMt_SKF^{(0.71)} \times (150 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1989	1.0	1990-1994	1.02	1995-2000	1.05
2001-2005	1.1	2006-2009	1.15	2010-2025	1.2

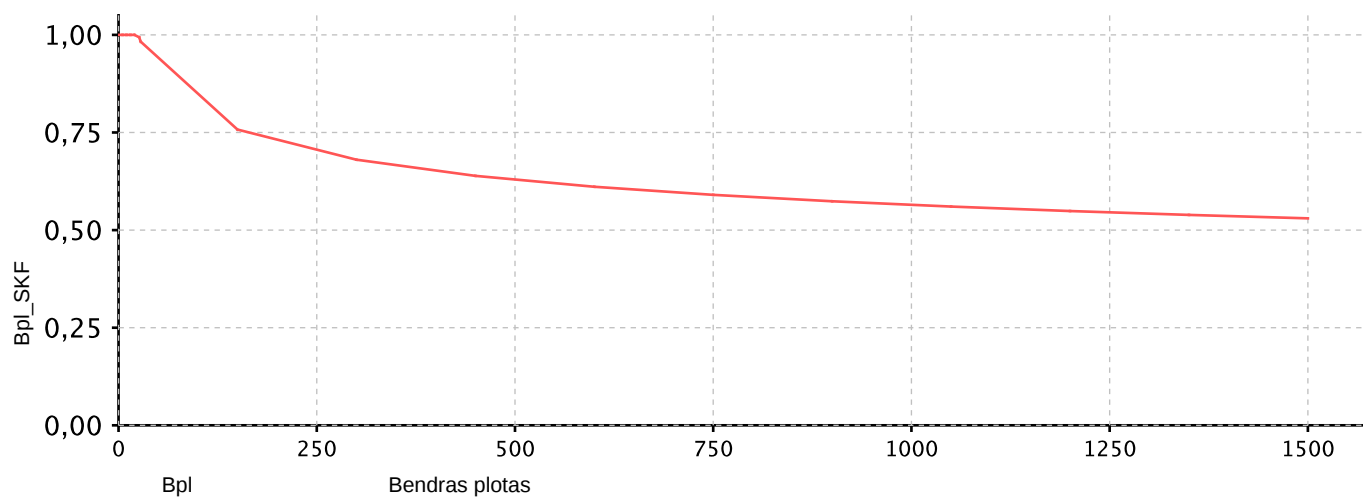
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.84	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.92	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.94
Molis	0.58	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.68
Plytos	1.0	Rąstai	0.7	Stiklas su karkasu	0.94

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.1	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

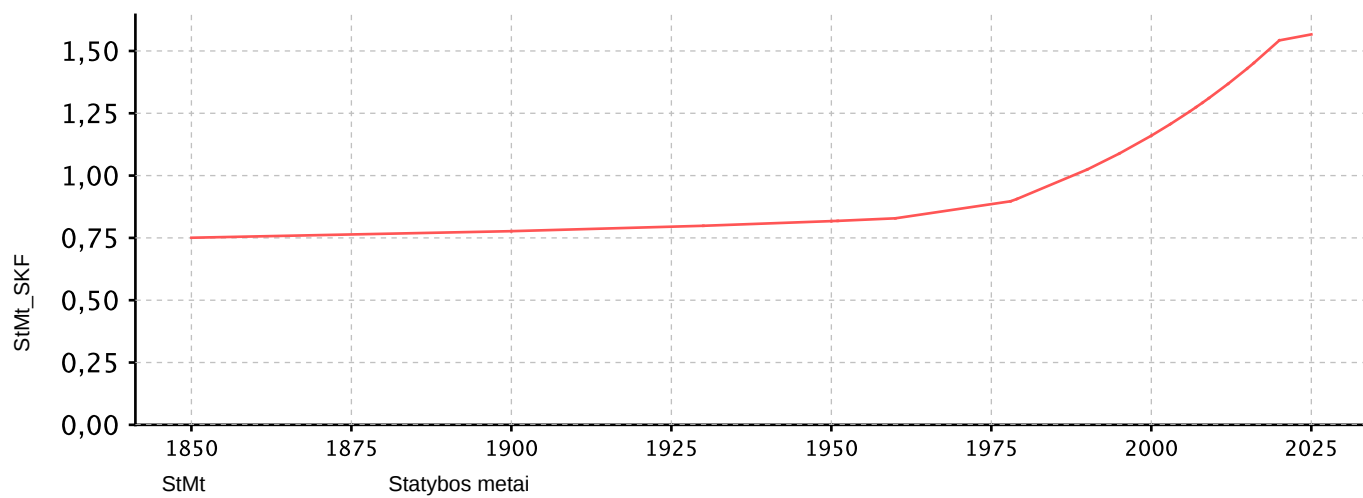
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.05	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

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

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.99	
----------------	--	---------	--	------	--



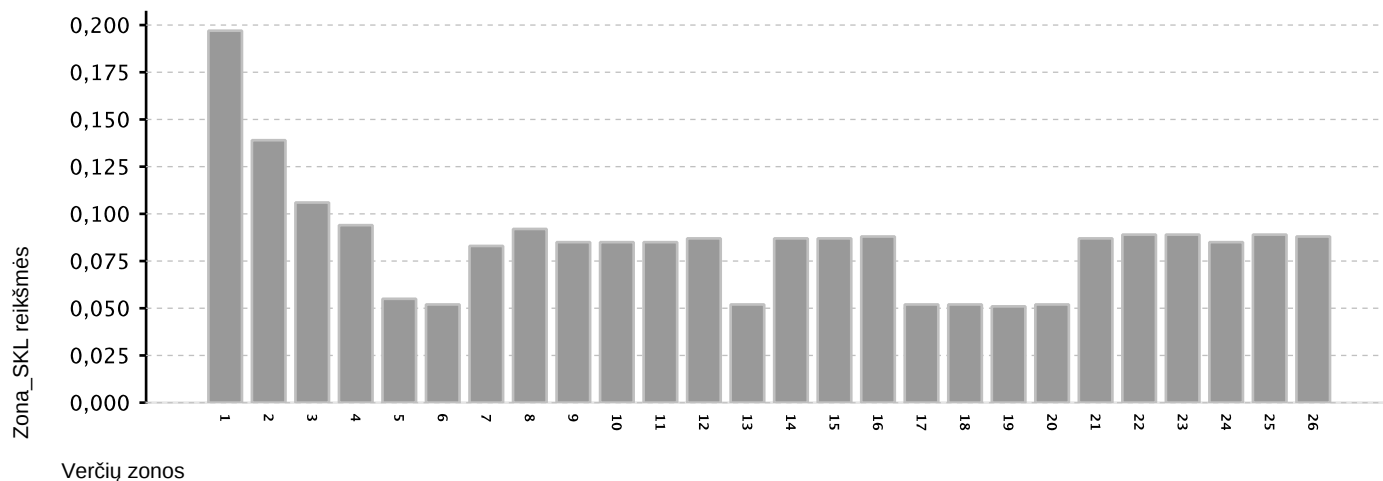
Statybos metai	StMt_SKF	0.71
----------------	----------	------



Kultūros ir mokslo

**Modelis Nr.: 19113. $Zona_SKL^{(0.7)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)}$
 $\times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1.05)^{\text{ObjTi_BIN}} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times$
 $StMt_SKF^{(1.0)} \times (646 \times Bpl_RKS - 162 \times PgPI_RKS)$**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2009	1.0	2010-2025	1.1		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1980	1.0	1981-1989	1.01	1990-1995	1.02
1996-2000	1.05	2001-2005	1.1	2006-2010	1.15
2011-2014	1.2	2015-2025	1.25		

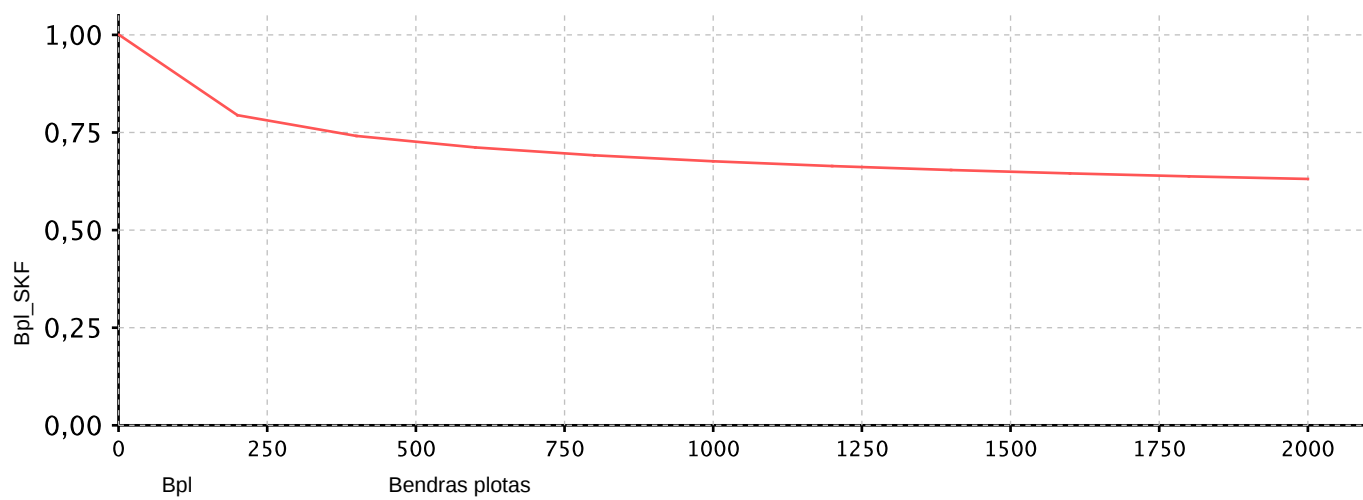
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.67	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.84	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.93
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.67
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.96

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

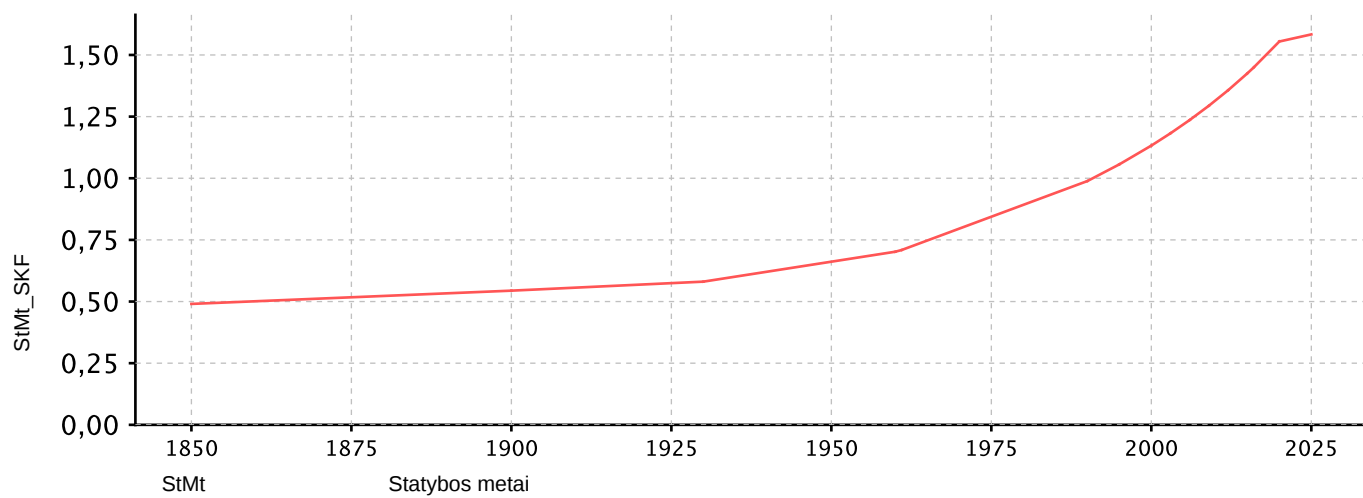
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--



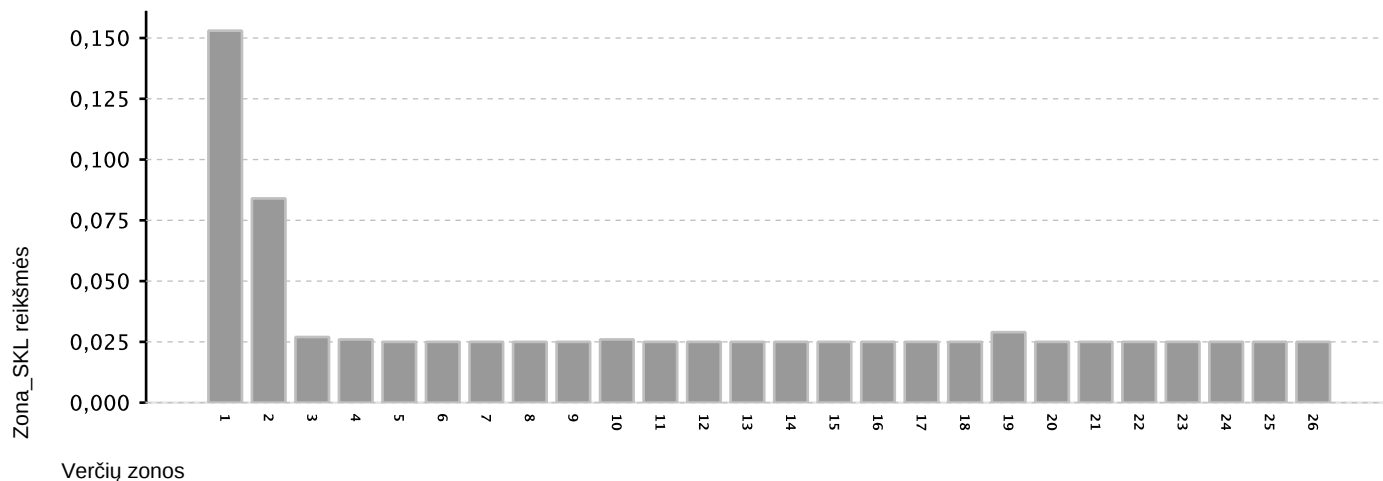
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 19111. $Zona_SKL^{(0.7)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (1.15)^{\text{Šl_BIN}} \times (1.1)^{\text{Kanal_BIN}} \times Tūris_SKF^{(0.8)} \times StMt_SKF^{(5.5)} \times (110 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

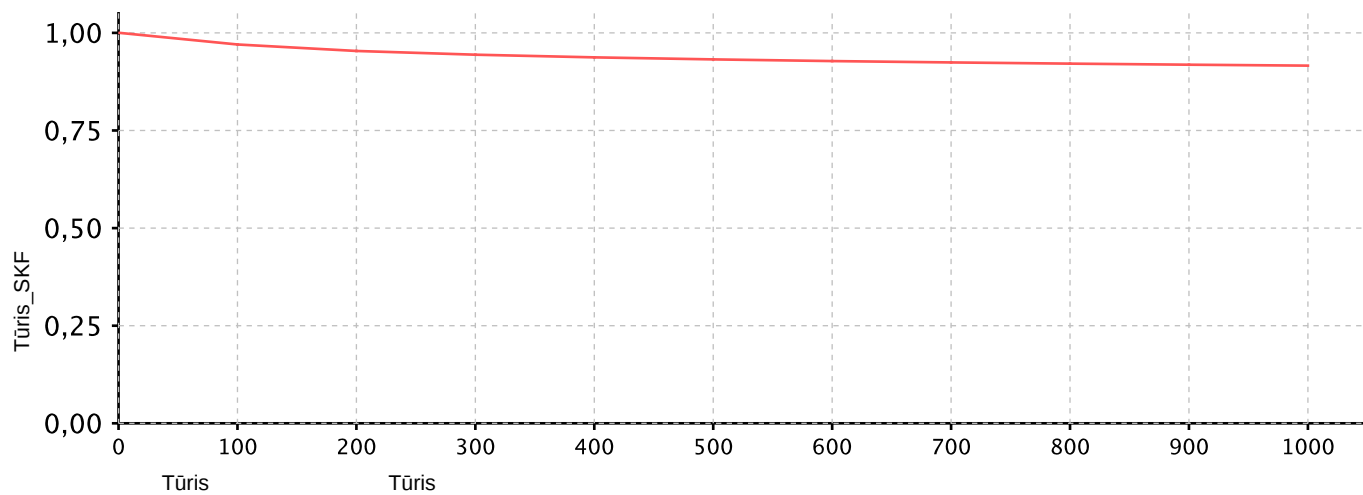
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1980	1.0	1981-1989	1.01	1990-1995	1.02
1996-2000	1.05	2001-2005	1.1	2006-2010	1.15
2011-2014	1.2	2015-2025	1.25		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.46	Blokeliai	0.99
Gelžbetonio plokštės	0.91	Medis su karkasu	0.5	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.62	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.73
Plytos	1.0	Rąstai	0.86	Stiklas su karkasu	0.8

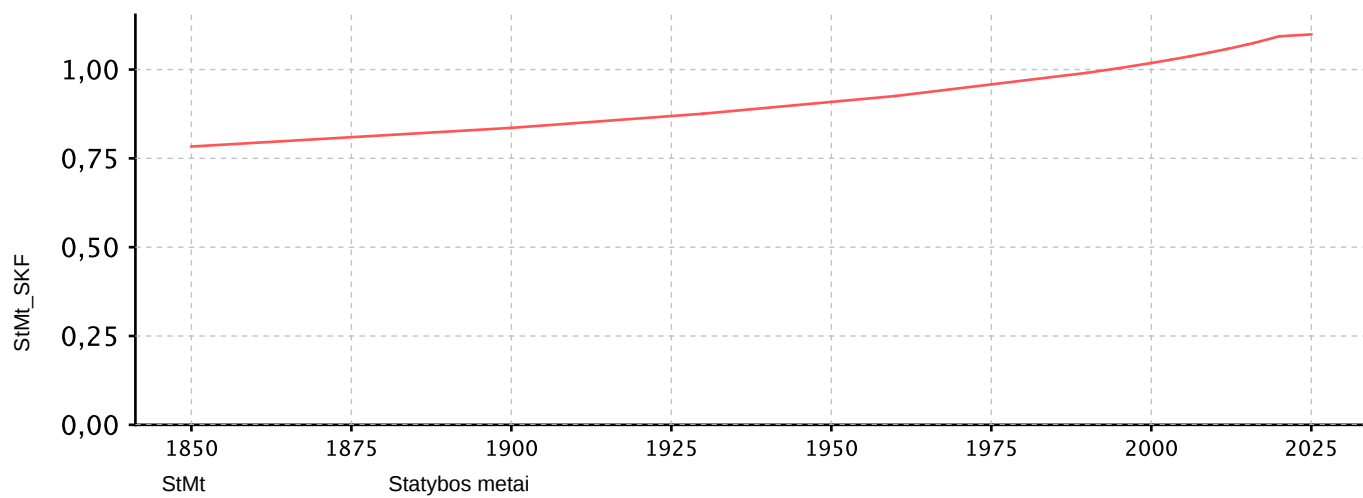
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.1	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Tūris		Tūris_SKF		0.8	
-------	--	-----------	--	-----	--



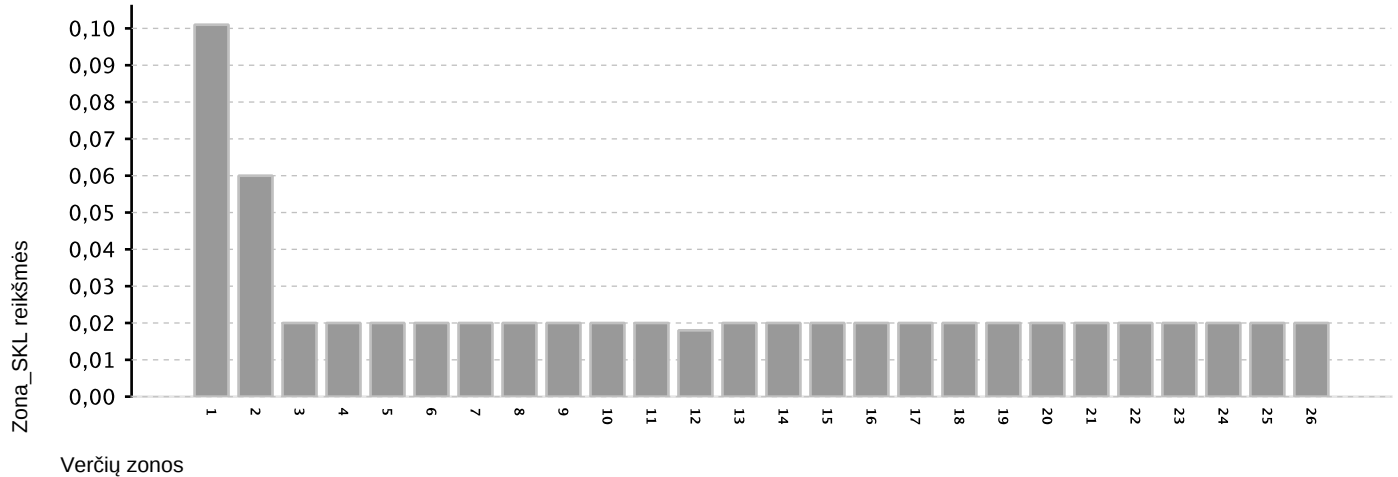
Statybos metai	StMt_SKF	5.5
----------------	----------	-----



Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 19110. $Zona_SKL^{(0.7)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (1.15)^{\wedge} \check{S}l_BIN \times (1.1)^{\wedge} Kanal_BIN \times Bpl_SKF^{(2)} \times StMt_SKF^{(5.1)} \times (306 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1980	1.0	1981-1989	1.01	1990-1995	1.02
1996-2000	1.05	2001-2005	1.1	2006-2010	1.15
2011-2014	1.2	2015-2025	1.25		

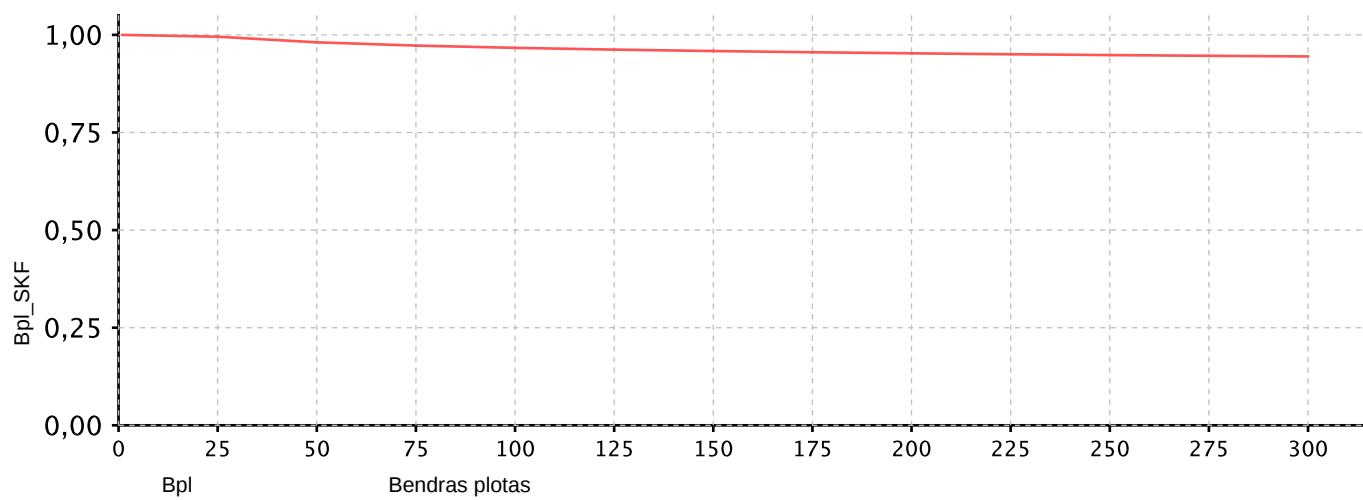
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2009	1.0	2010-2025	1.1		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.46	Blokeliai	0.99
Gelžbetonio plokštės	0.92	Medis su karkasu	0.55	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.62	Monolitinis gelžbetonis	0.99	Plastikas su karkasu	0.73
Plytos	1.0	Rąstai	0.86	Stiklas su karkasu	0.8

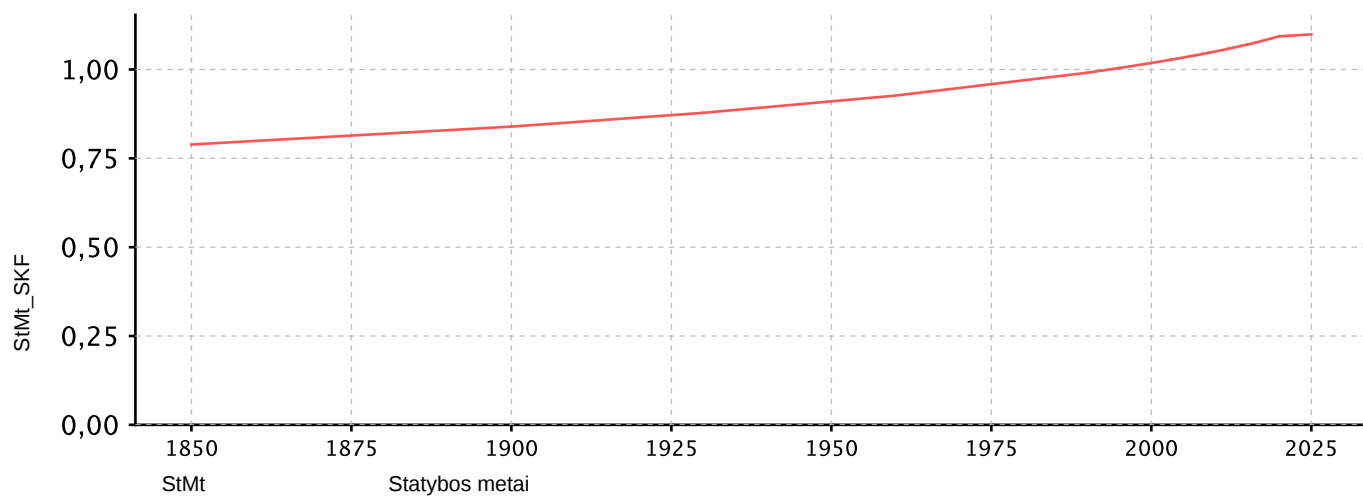
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.1	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		2.0	
----------------	--	---------	--	-----	--



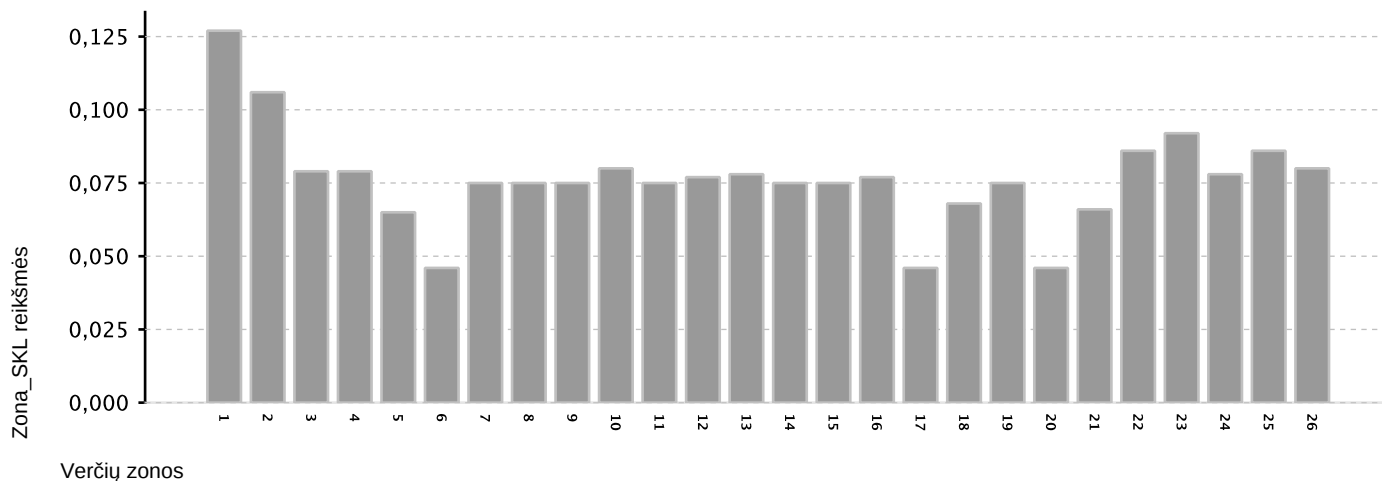
Statybos metai	StMt_SKF	5.1
----------------	----------	-----



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 19114. Zona_SKL^(0.7) x RkKr_SKL^(1.0) x AmPb_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.9) x (0.95) ^ Pask_BIN x (0.95) ^ Šl_BIN x (0.95) ^ Kanal_BIN x (1.05) ^ ObjTi_BIN x Bpl_SKF^(1.0) x StMt_SKF^(1.6) x (959 x Bpl_RKS - 240 x PgPI_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2009	1.0	2010-2025	1.1		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1980	1.0	1981-1989	1.01	1990-1995	1.02
1996-2000	1.05	2001-2005	1.1	2006-2010	1.15
2011-2014	1.2	2015-2025	1.25		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.93	Asbestcementis su karkasu	0.67	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.85	Medis su karkasu	0.7	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.57	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.57
Plytos	1.0	Rąstai	0.9	Stiklas su karkasu	0.96

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.95	
Poilsio	0.0	Sporto	1.0		

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

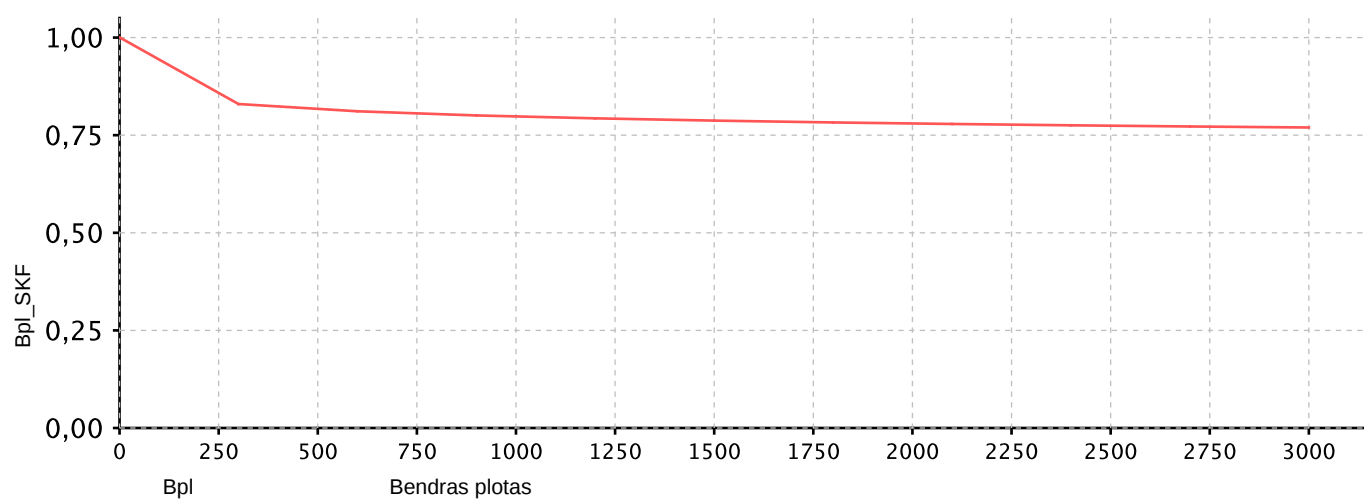
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

Bendras plotas

Bpl_SKF

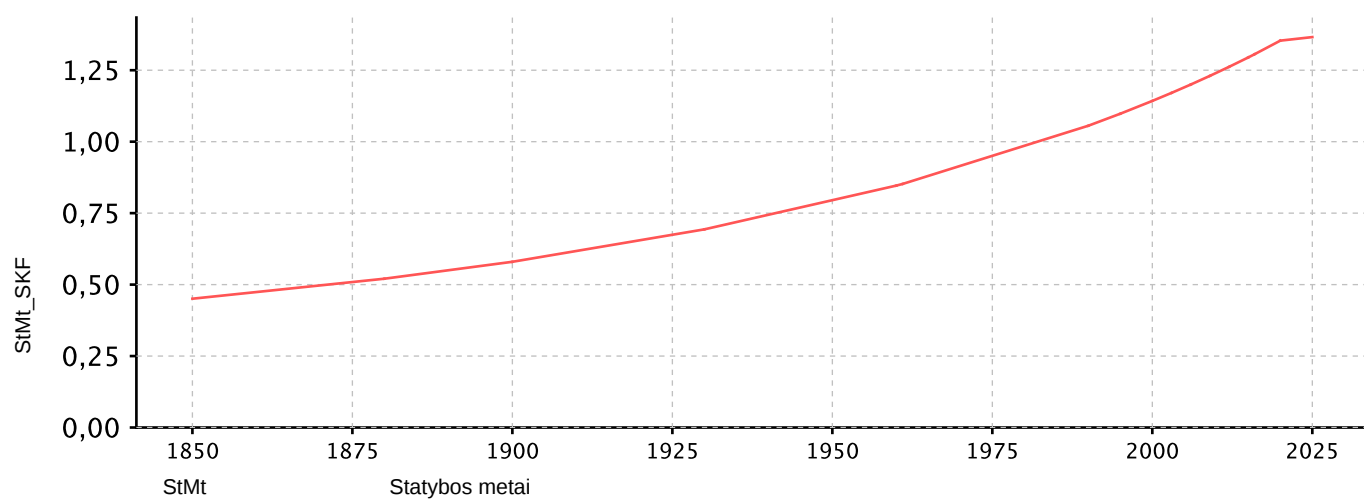
1.0



Statybos metai

StMt_SKF

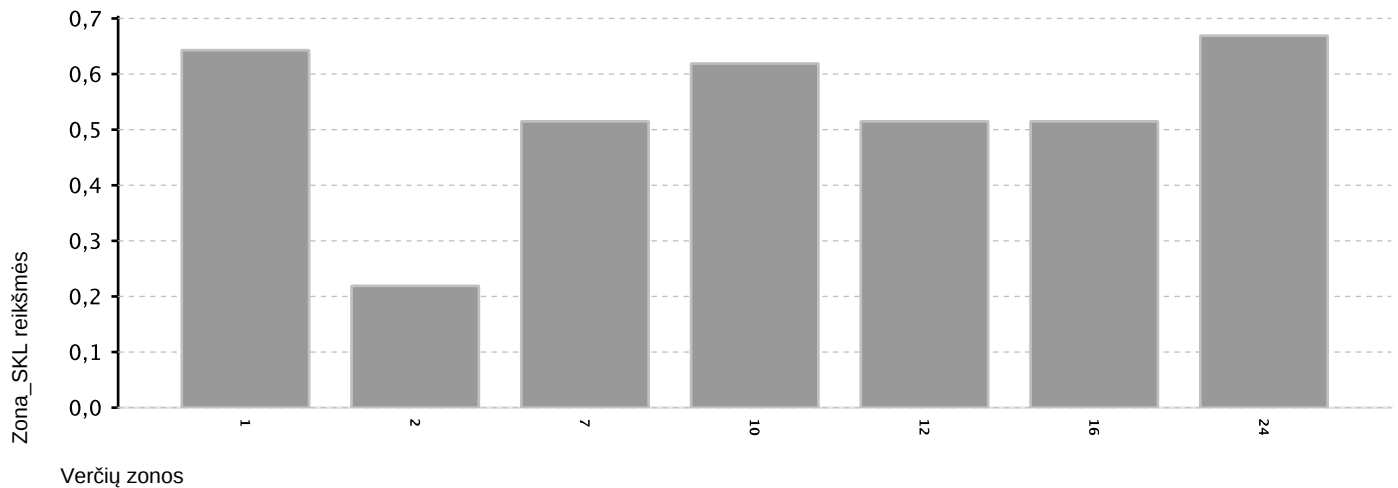
1.6



Sodų pastatai

Modelis Nr.: 19109. $Zona_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.4921)} \times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1.02)^{\text{IsApd_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.954)} \times StMt_SKF^{(0.921)} \times (307 \times Bpl_RKS - 77 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1970	1.0	1971-1980	1.01	1981-1990	1.02
1991-1995	1.03	1996-2000	1.06	2001-2004	1.1
2005-2009	1.15	2010-2016	1.2	2017-2025	1.25

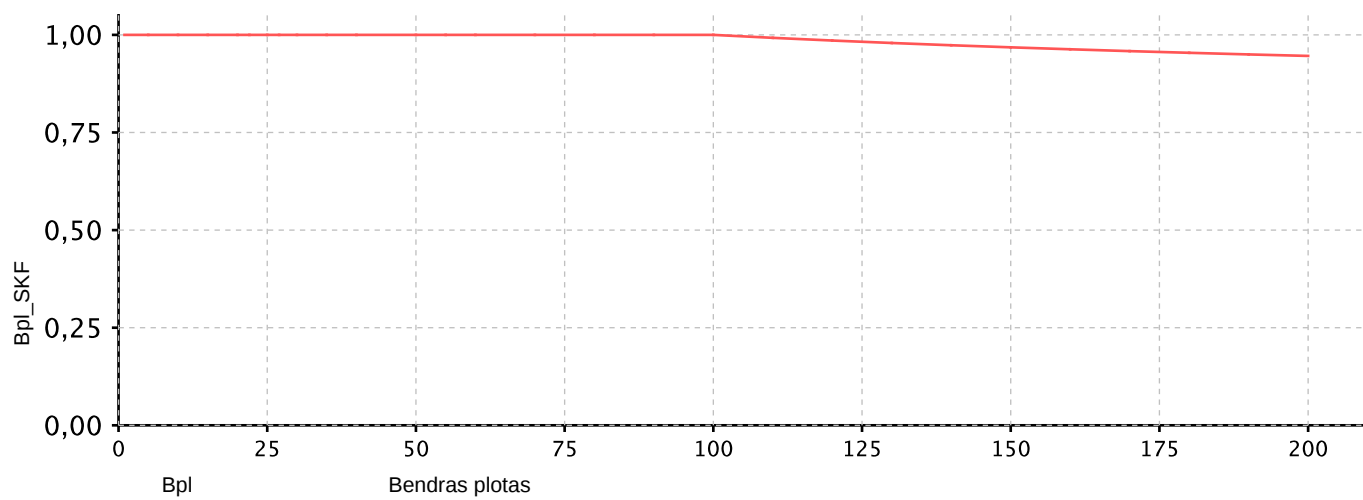
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.4921	
Akmenbetonis	0.81	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.54	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.48	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.52
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.84

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

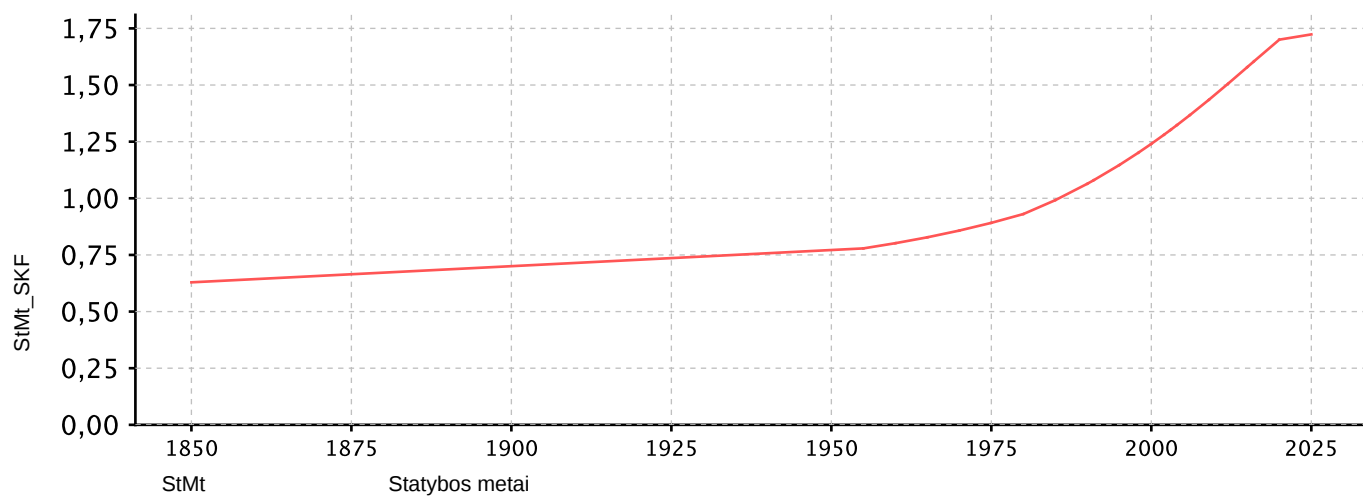
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.954	
----------------	--	---------	--	-------	--



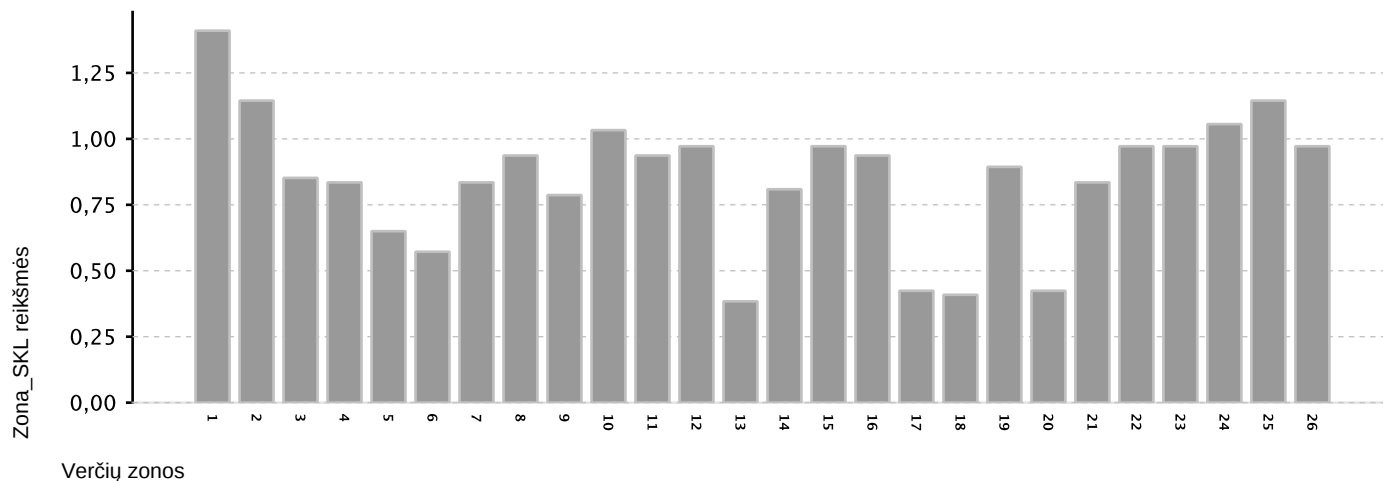
Statybos metai	StMt_SKF	0.921
----------------	----------	-------



Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 19108. $Zona_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.366)} \times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1.02)^{\text{IsApd_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.954)} \times StMt_SKF^{(1.07)} \times (234 \times Bpl_RKS - 59 \times PgNPl_RKS - 59 \times RūsPl_RKS - 59 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1970	1.0	1971-1980	1.01	1981-1990	1.03
1991-1999	1.05	2000-2005	1.1	2006-2015	1.2
2016-2025	1.25				

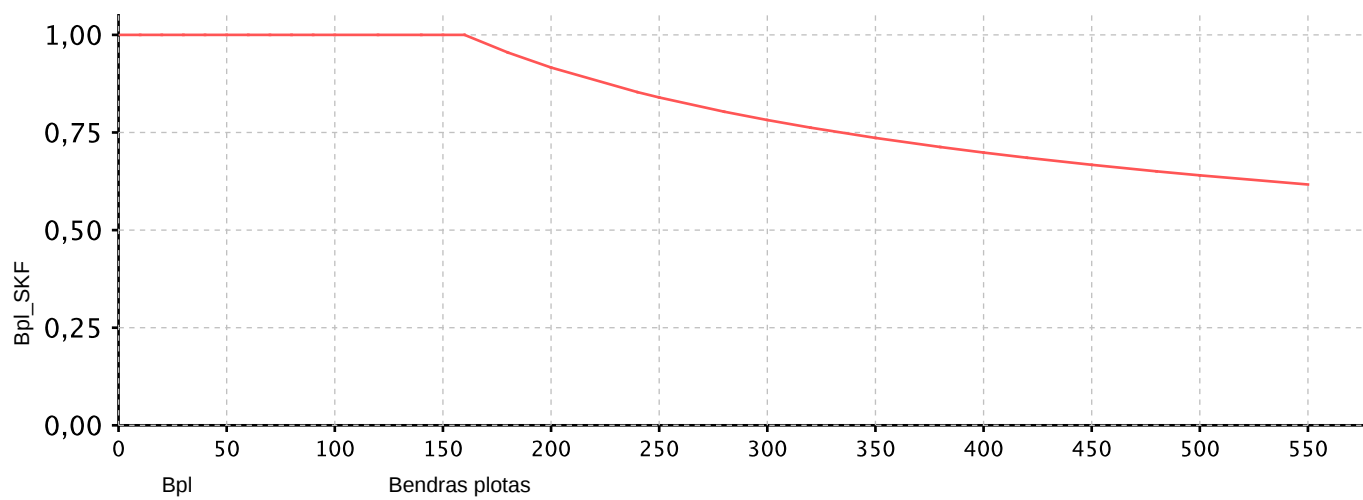
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.366	
Akmenbetonis	0.66	Asbestcementis su karkasu	0.35	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.79	Medis su karkasu	0.38	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.2	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.41
Plytos	1.0	Rąstai	0.65	Stiklas su karkasu	0.8

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

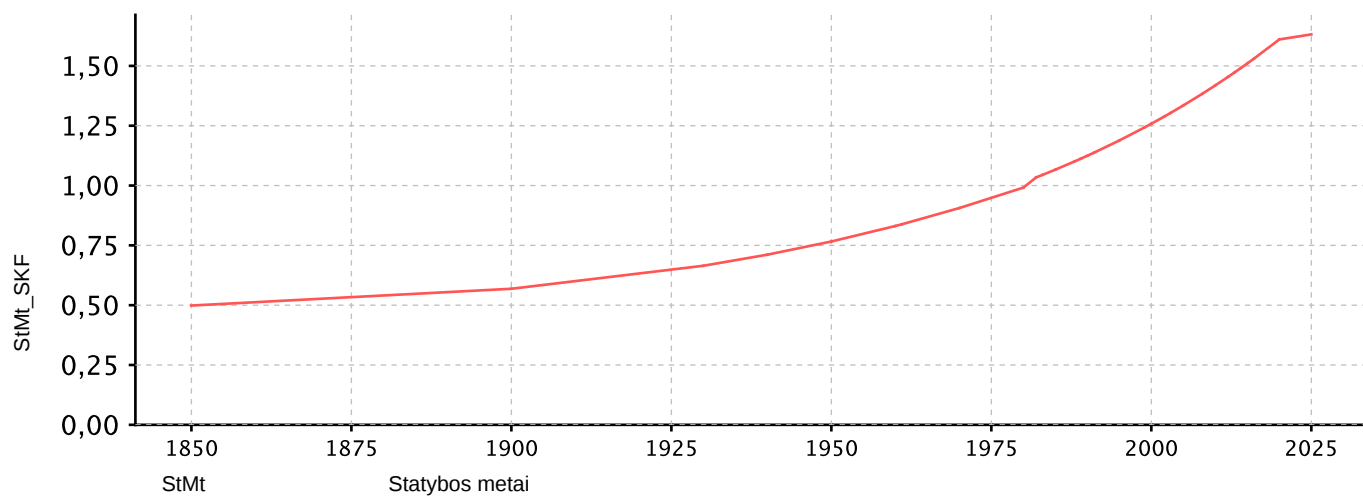
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.954	
----------------	--	---------	--	-------	--



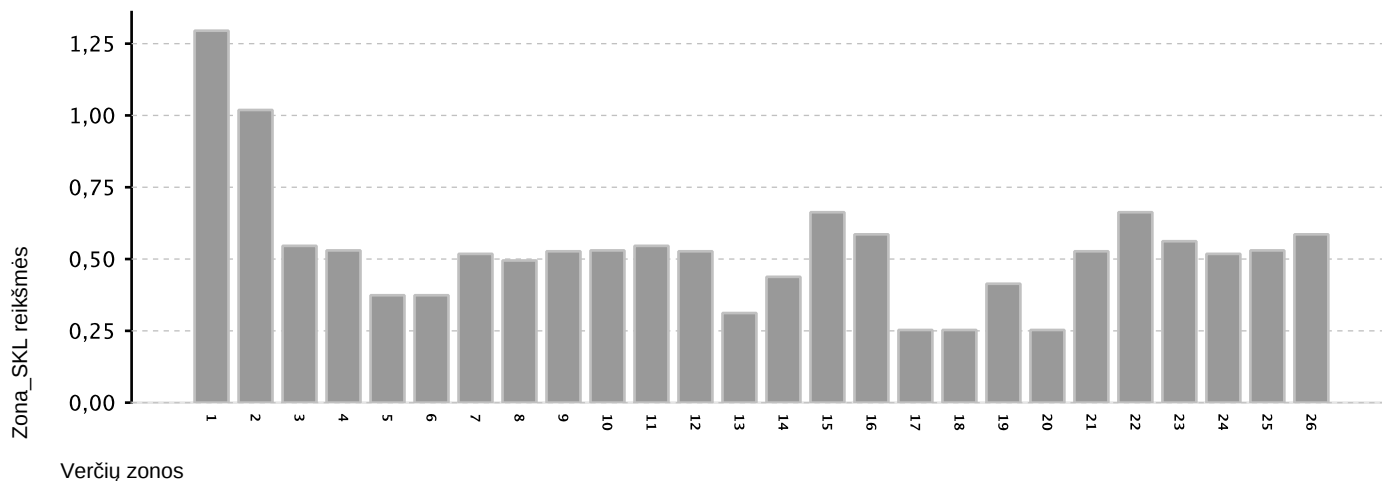
Statybos metai	StMt_SKF	1.07
----------------	----------	------



Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo

Modelis Nr.: 19106. $Pask_SKL^{(0.989)} \times Zona_SKL^{(0.999)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.527)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1.05)^{\text{ObjTi_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.98)} \times StMt_SKF^{(0.951)} \times (332 \times Bpl_RKS - 83 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.989	
	Maitinimo	0.9	Paslaugų	0.85	Prekybos
	Viešbučių	0.98			1.0

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-2009	1.0	2010-2025	1.1	

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005
	2006-2010	1.15	2011-2016	1.2	2017-2025
					1.1
					1.25

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

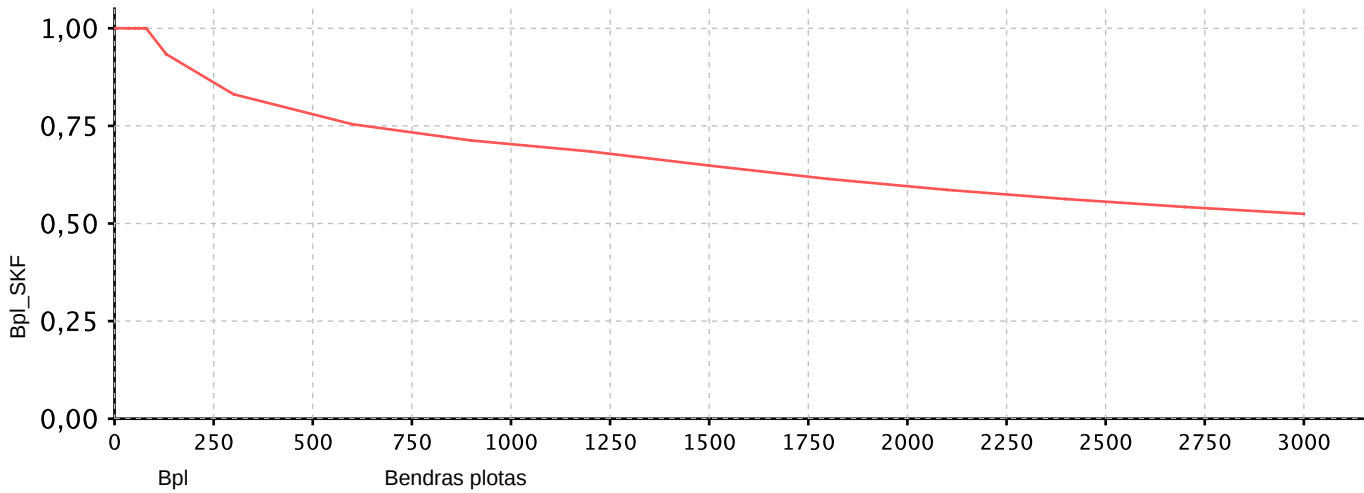
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
	0-0	0.8	1-1	1.05	2-25
					1.0

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

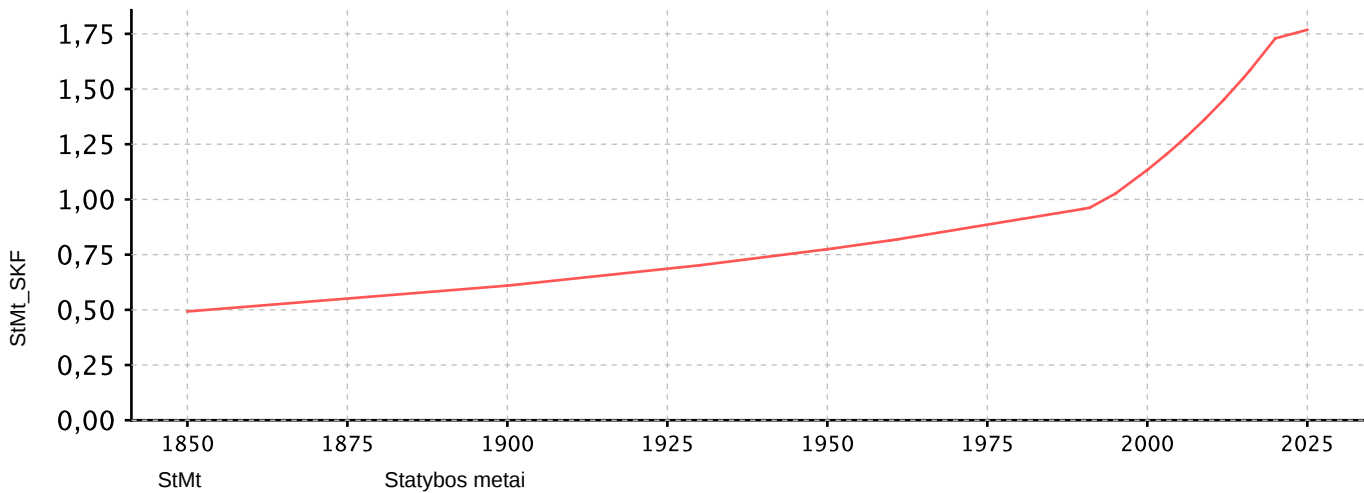
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas
					0.0

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
----------------	----------	-------



VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2021 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

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

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

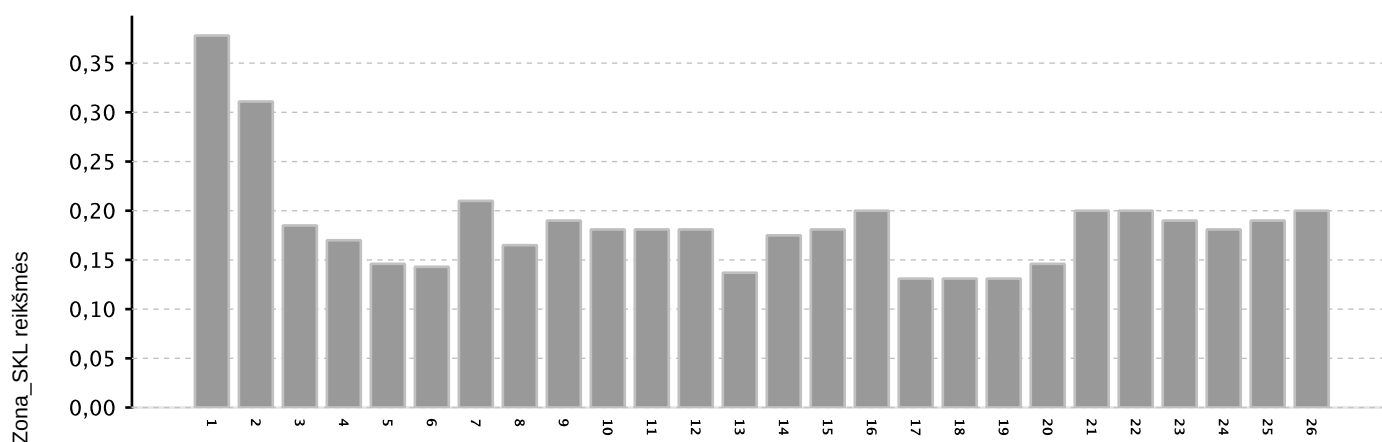
PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6131. $Zona_SKL^{(1.098)} \times Pask_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.205)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{\check{S}l_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times (1.05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.96)} \times StMt_SKF^{(1.015)} \times 9.67$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
Administracinė	1.0	Gydymo	1.05		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.05	2001-2005	1.1
2006-2010	1.15	2011-2016	1.2	2017-2025	1.25

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2009	1.0	2010-2025	1.1		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.205	
Akmenbetonis	0.45	Asbestcementis su karkasu	0.055	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.39	Medis su karkasu	0.15	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.055	Monolitinis gelžbetonis	0.86	Plastikas su karkasu	0.26
Plytos	1.0	Rąstai	0.18	Stiklas su karkasu	0.86

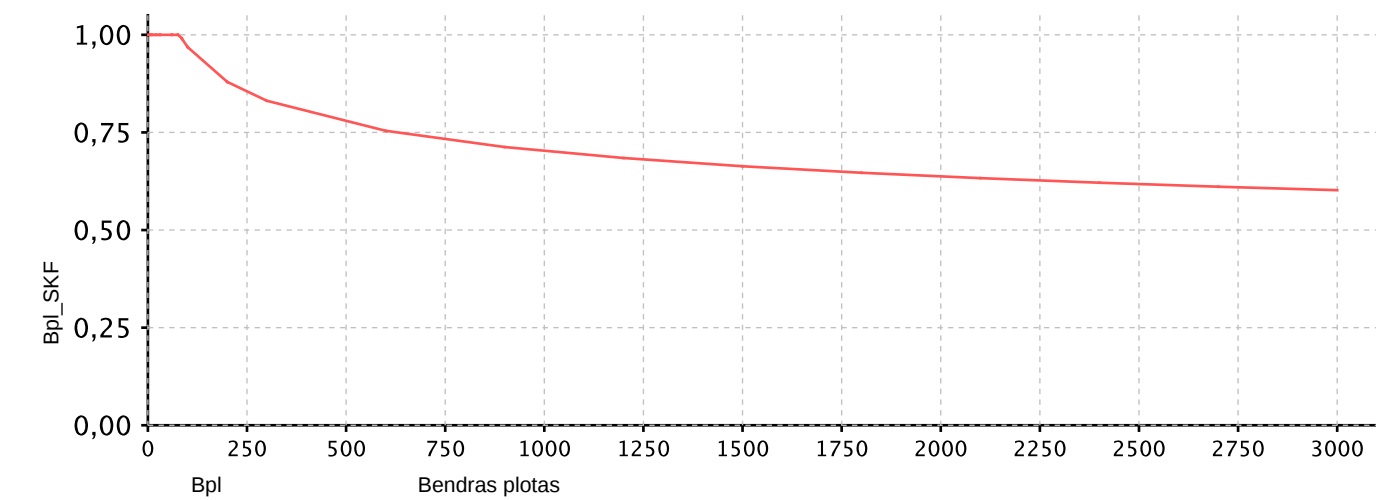
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-15	0.85		

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

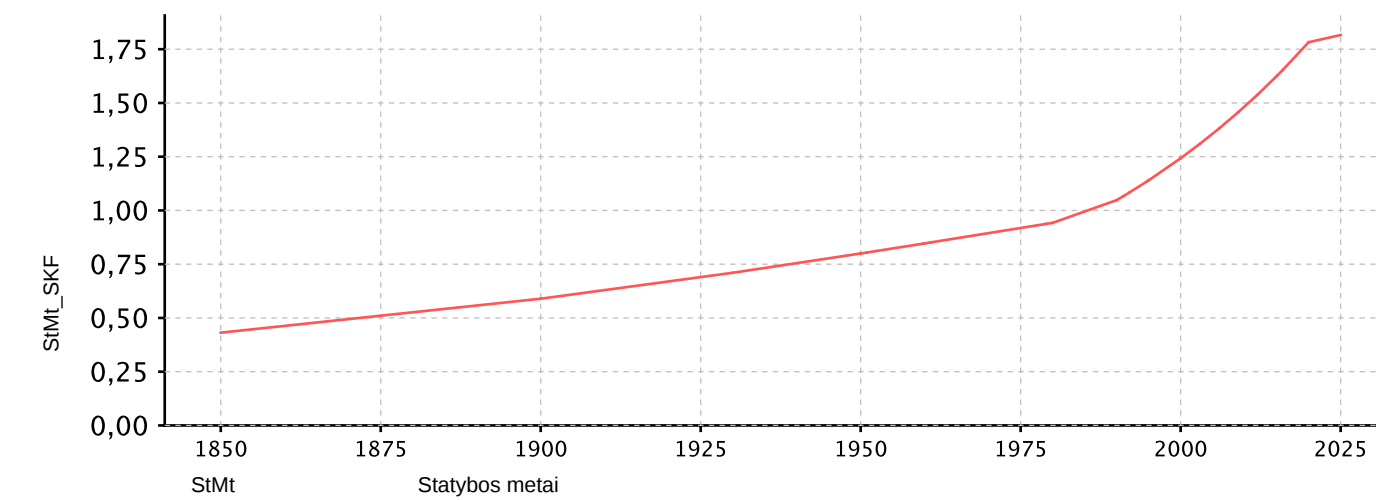
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.96	
----------------	--	---------	--	------	--



Statybos metai		StMt_SKF		1.015	
----------------	--	----------	--	-------	--



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,15
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,15
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12

MokV – mokestinė vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

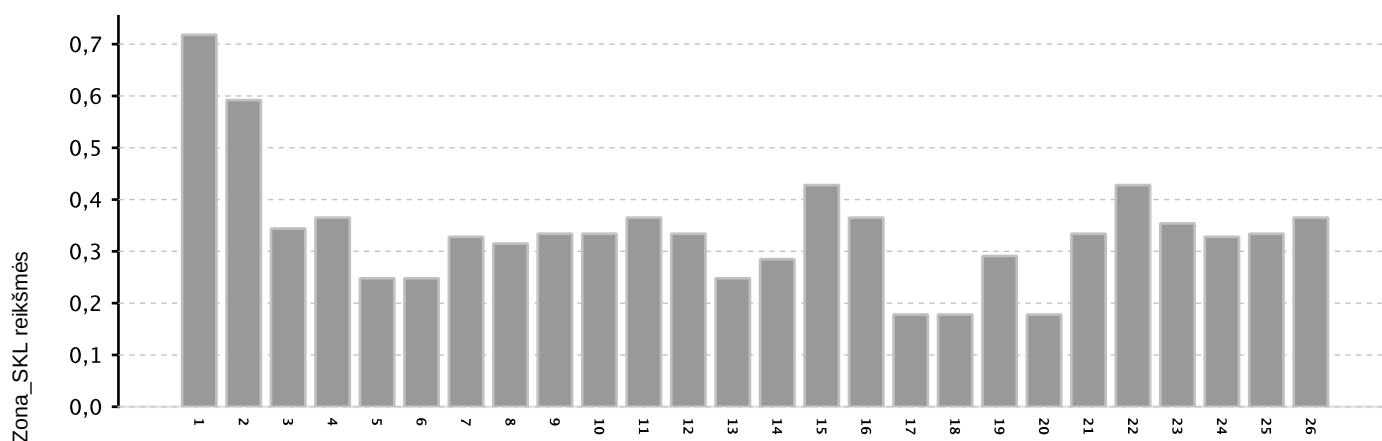
PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6117. $Zona_SKL^{(1.155)} \times Pask_SKL^{(0.989)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.527)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{\wedge} Šl_BIN \times (0.95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1.05)^{\wedge} ObjTi_BIN \times Bpl_SKF^{(0.98)} \times StMt_SKF^{(0.951)} \times 8.04$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.989	
Maitinimo	0.9	Paslaugų	0.85	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.98				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.1
2006-2010	1.15	2011-2016	1.2	2017-2025	1.25

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2009	1.0	2010-2025	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

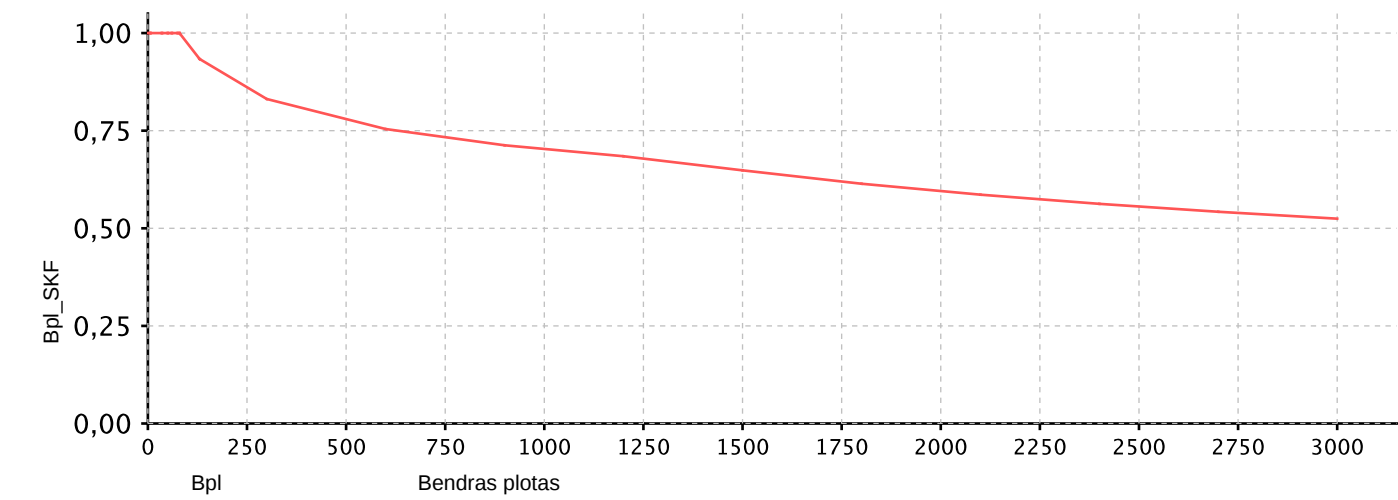
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL				Laipsnis: 1.0	
	0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

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

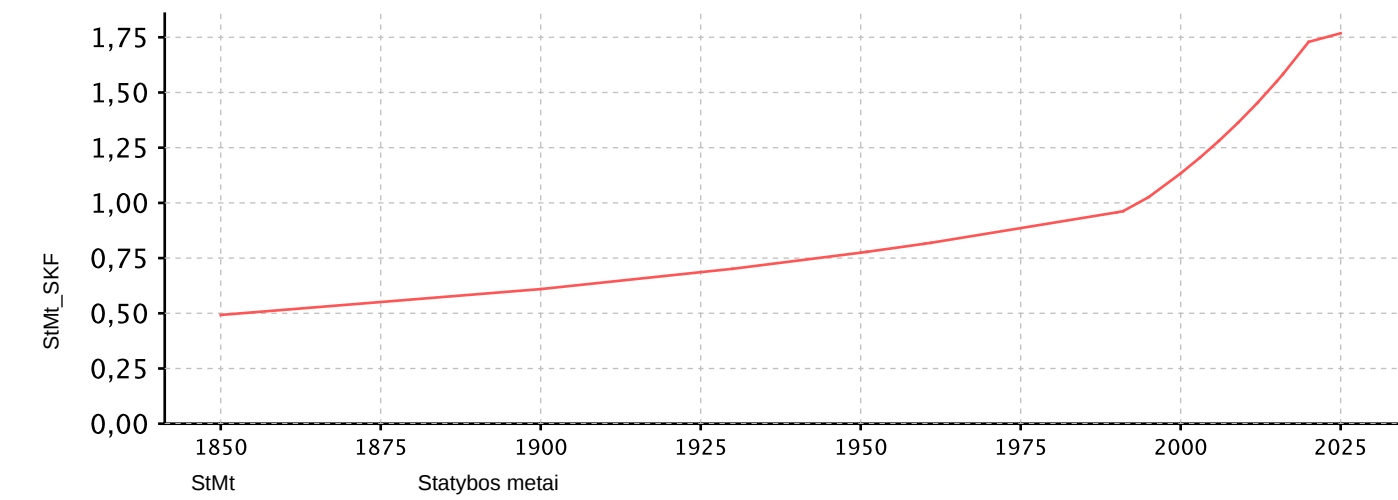
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN				Pagrindas: 0.95	
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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	
----------------	----------	--	--	--	-------	--



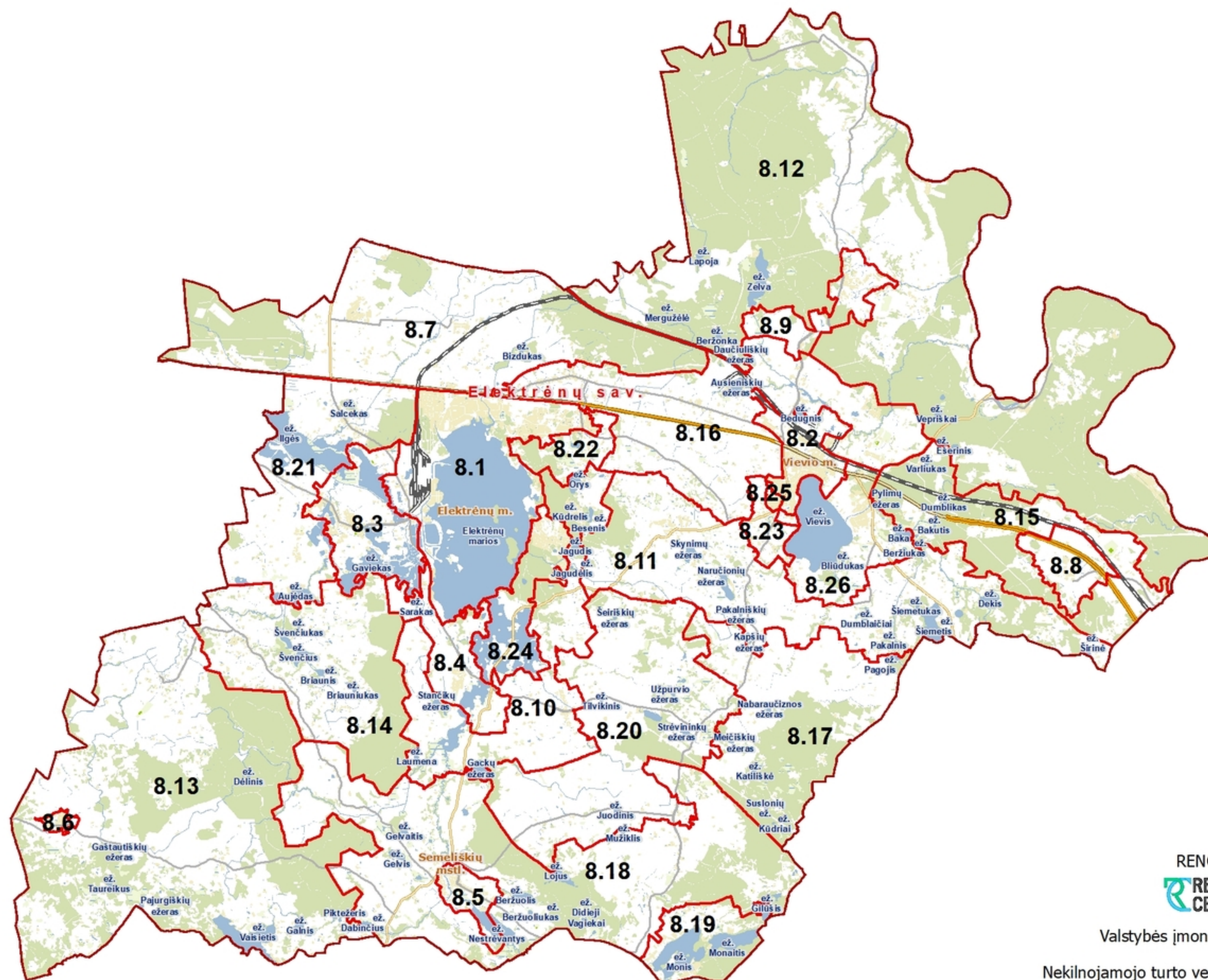
Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,15
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1

Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,15
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,15
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,15
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:120.000



Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba
- 5.2 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:
**REGISTRŲ
CENTRAS**

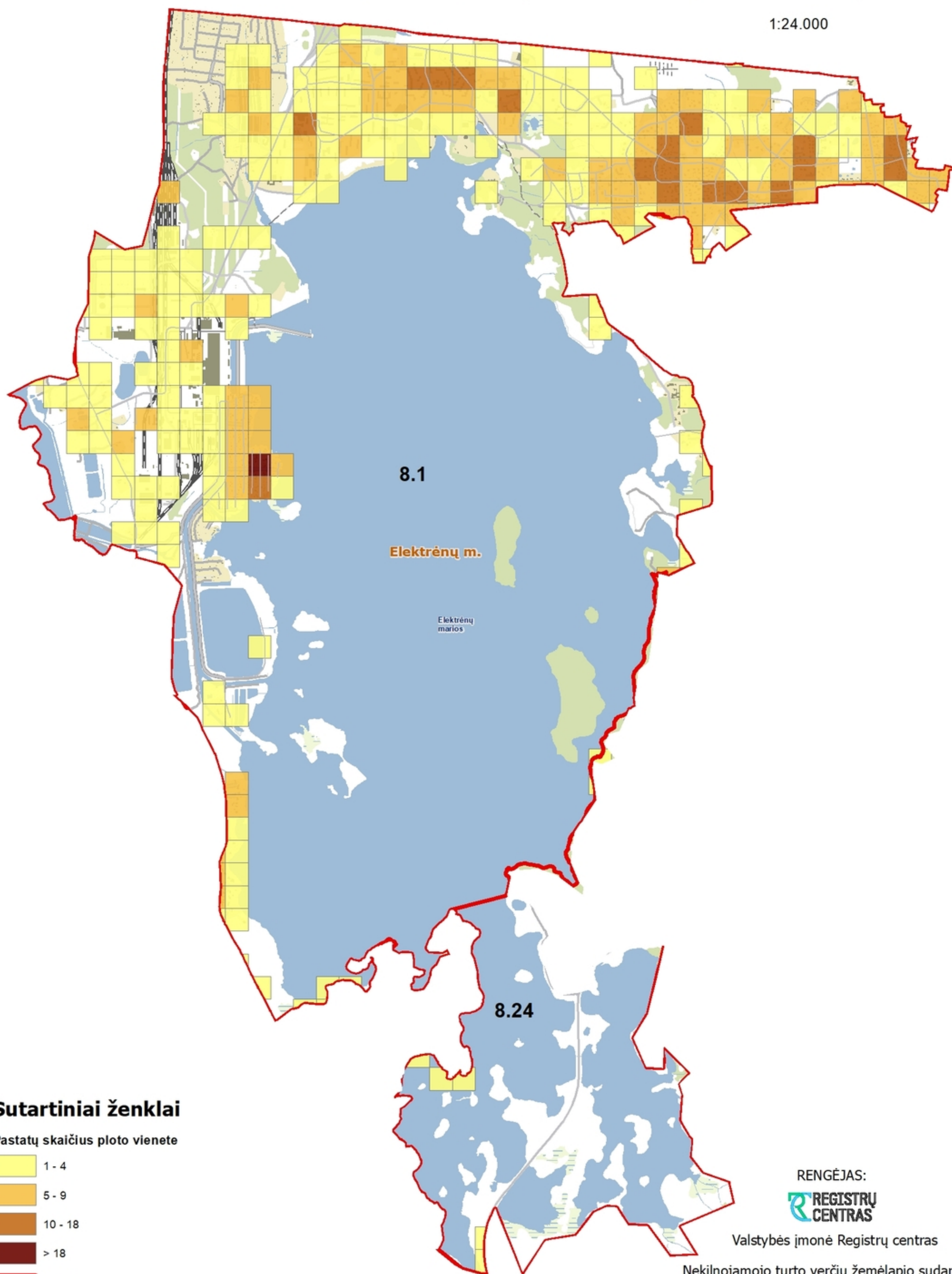
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

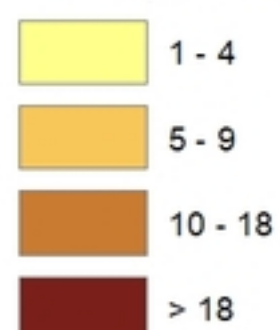
Elektrėnų miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo žemėlapis

1:24.000



Sutartiniai ženklai

Pastatų skaičius ploto vienetu



Verčių zonos riba

25.4 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:

REGISTRŲ
CENTRAS

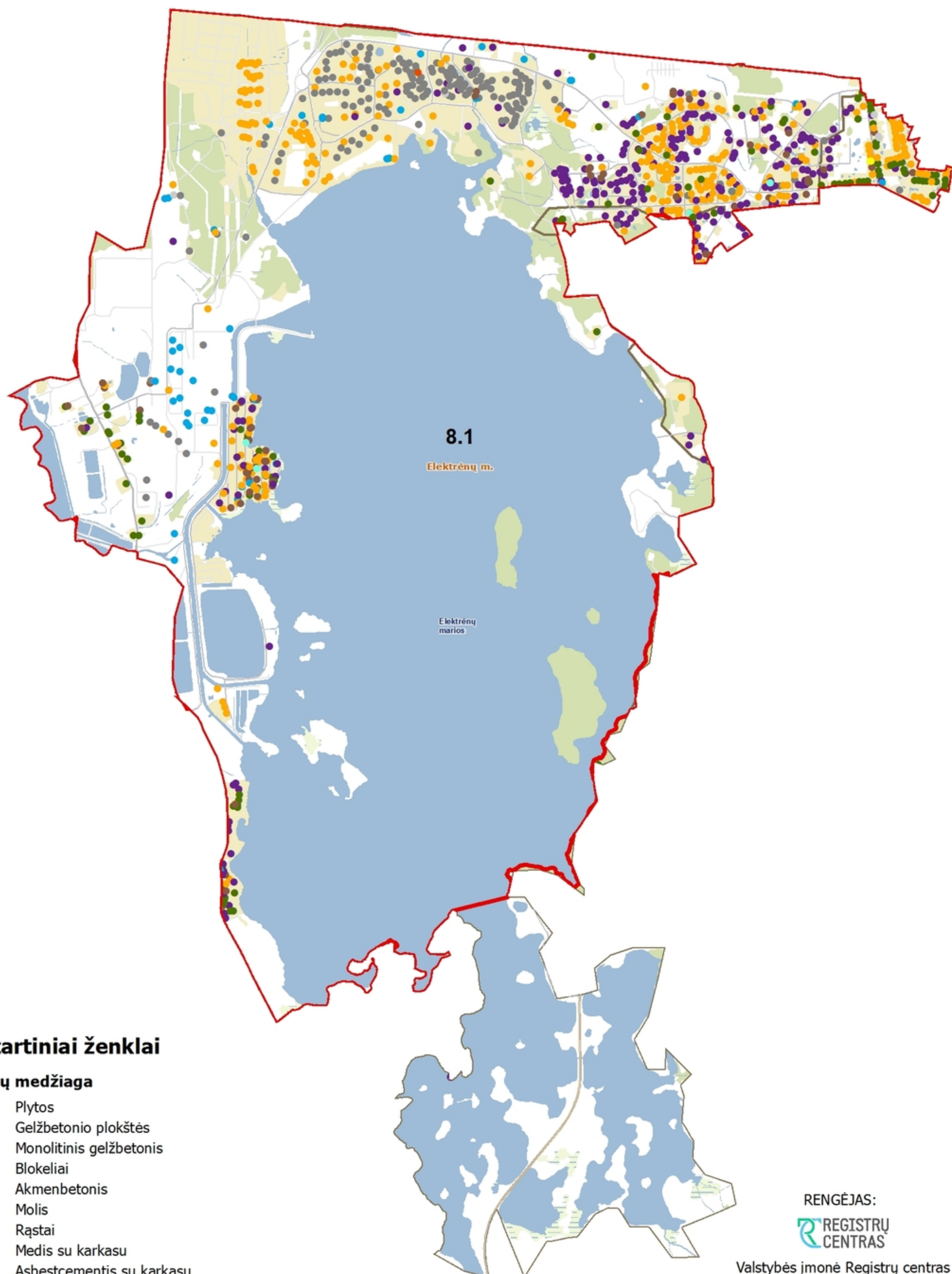
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Pastatų išsidėstymo Elektrėnų miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas žemėlapis

M 1:25.000



Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

Elektroninio dokumento nuorašas

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA

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 2020 m. rugsėjo 21 d. iki spalio 2 d. pristatė Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2020 m. rugpjūčio 21 d. buvo paskelbta leidinyje „Elektrėnų žinios“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nei vienas gyventojas. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintoja ekspertė, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo
turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. 000165)

Božena Sinickaja

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. A 001875)

Kristina Bakanienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui

Miglė Jakubkienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. A 001603)

Aušra Baronaitė-Develkienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-10-09 13:42 Nr. NSVM-59 (7.21)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Kristina Bakanienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-09 10:23
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-09 10:23
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-26 09:27 - 2021-02-25 09:27
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Miglė Jakubkienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-09 10:25
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-09 10:25
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2018-12-14 15:00 - 2020-12-13 15:00
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Božena Sinickaja Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-09 10:36
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-09 10:36
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2018-07-23 19:05 - 2023-07-22 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Baronaitė-Deveikienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-09 11:22
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-09 11:23
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2018-10-30 11:13 - 2020-10-29 11:13
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Vertintoja ekspertė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-09 13:24
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-09 13:24
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59

Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Kristina Bakanienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-09 13:43
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-09 13:44
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-26 09:27 - 2021-02-25 09:27
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DekaDoc v.20201002.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-10-09 13:47 nuorašą suformavo Kristina Bakanienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

**NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU
SAVIVALDYBE ATASKAITA**

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 2020 m. rugsėjo 10 d. raštu Nr. NS-11422 (7.18 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ paprašė Elektrėnų savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį Elektrėnų savivaldybė pastabų nepateikė.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintoja ekspertė, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo
turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. 000165)

Božena Sinickaja

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. A 001875)

Kristina Bakanienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui

Miglė Jakubkienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. A 001603)

Aušra Baronaitė-Deveikienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-10-20 14:00 Nr. NSVM-117 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Kristina Bakanienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 10:58
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 10:58
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-26 09:27 - 2021-02-25 09:27
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Miglė Jakubkienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 11:00
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 11:01
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2018-12-14 15:00 - 2020-12-13 15:00
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Božena Sinickaja Vyniausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 11:11
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 11:12
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2018-07-23 19:05 - 2023-07-22 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Baronaitė-Deveikienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 11:24
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 11:24
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2018-10-30 11:13 - 2020-10-29 11:13
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Vertintoja ekspertė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 13:52
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 13:53
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59

Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Kristina Bakanienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 14:00
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 14:00
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-26 09:27 - 2021-02-25 09:27
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DekaDoc v.20201019.5
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-10-20 16:30 nuorašą suformavo Kristina Bakanienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Valstybės įmonei Registrų centrui

I 2020-10-30 Nr. NS-28540(7.18E)

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Finansų ministerija, susipažinusi su Valstybės įmonės Registrų centro pateiktais derinti nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų projektais – Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitomis kartu su nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ir derinimo su savivaldybėmis ataskaitomis, informuoja, kad pagal kompetenciją pastabų neturi.

Gabijs Bruzauškienė, tel. 239 0277, el. p. gabijs.bruzaukskies@fmmin.lt

Dok. 18764 | patvirtina_07.04.docx

Biudžetinė įstaiga
Lukiskių g. 2, LT-01512 Vilnius

Tel. (8 5) 239 0000
Faks. (8 5) 239 1481

El. paštas finans@fmmin.lt
<http://www.fmmin.lt>

Dokumentas kaupiamas ir saugomas Juridinių
asmenų registre, kodas 288601650

DETALŲ METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Lietuvos Respublikos finansų ministerija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-11-24 11:23 Nr. ((14.12E-01)-SK-2019498)-6K-2006666
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2020-11-24 11:36 Nr. NG-43533 0
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Patvirtinimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Sadeckas Darius Viceministras
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 10:59
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-24 10:59
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-A
Sertifikato galiojimo laikas	2018-09-26 10:59 - 2021-09-25 10:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	LR Finansų ministerijos rėtinė Rėtinė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 11:23
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-25 19:55
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ECSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-28 16:28 - 2022-02-27 16:28
Parašo paskirtis	Gento dokumento registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Dobilišė Dokumentų registratorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 11:36
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-24 11:36
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRv1-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-04-20 14:41 - 2021-04-20 14:41
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridėtamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Sekasoft-AIS:EDVS:1.0
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-11-30 08:04 nuorašą suformavo Mariana Makovska
Paietlos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-