

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos finansų ministro
2015 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. 1K-374



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
VILNIAUS FILIALAS**

Vinco Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246
Filialo duomenys: Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 266 2100, faks. (8 5) 262 8823
el. p. Vilnius@registrucentras.lt, filialo kodas 124208338

**ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO
ATASKAITA
Nr. ST/2015-89-11**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Širvintų rajono savivaldybė
Vertinimo data	2015-08-01
Ataskaitos surašymo data	2015-01-01 – 2015-11-30
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas (įm. k. 124208338)
Turto vertintojai	Veronika Valentinavičienė Aida Čeičienė Aušra Baronaitė- Deveikienė Božena Sinickaja Kristina Bakanienė Karolina Šventickienė Agnėška Stankevič

Vilnius, 2015

TURINYS

1.	ĮVADAS	4
1.1.	Masinio vertinimo samprata	4
1.2.	Vertinimo atvejis ir panaudojimas.....	4
1.3.	Vertinamas turtas, jo buvimo vieta.....	6
1.4.	Užsakovas.....	6
1.5.	Vertintojas	6
1.6.	Vertinimo data	8
1.7.	Ataskaitos surašymo data	8
1.8.	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai	8
2.	NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	9
2.1.	Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	9
2.1.1.	Gyventojų skaičius.....	11
2.1.2.	Gyventojų migracija	12
2.1.3.	Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija	12
2.1.4.	Įmonės.....	13
2.1.5.	Nedarbo lygis.....	14
2.1.6.	Investicijos.....	14
2.2.	Statinių statistiniai duomenys.....	15
2.3.	Statistiniai rinkos duomenys.....	18
3.	NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI	20
4.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	22
4.1.	Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą	22
4.2.	Laiko pataisa.....	25
4.3.	Vietos įtakos įvertinimas	26
4.3.1.	Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas.....	26
4.3.2.	Zonų aprašymas.....	27
4.3.3.	Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	28
4.4.	Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai.....	31
4.4.1.	Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	31
4.4.2.	Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai.....	33
4.4.3.	Rinkos modeliavimas	33
4.4.4.	Ekspertinis vertinimas	34
4.5.	Statybos metų įtaka.....	34
5.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU.....	35
5.1.	Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą	35
5.1.1.	rinkos duomenų patikra	36
5.1.2.	Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	37
5.1.3.	Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	37
5.1.4.	Vilniaus apskrities nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	38
5.1.5.	Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	39
5.1.6.	Kapitalizavimo normos nustatymas.....	40
5.2.	Žemės vertės įtakos koeficientas	41
6.	NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	44
7.	NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS.....	47
7.1.	Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	47
7.1.1.	Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	48

7.1.2. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	49
7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	52
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	52
7.2.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	53
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	57
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	58
10. PRIEDAI	60
1. Širvintų rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis.....	61
2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema	62
3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema.....	63
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu.....	64
5. Vertinimo modeliai pajamų metodu.....	86
6. Širvintų rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo	91
7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita	92
8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas.....	96
9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita.....	97
10. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.....	98

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

VĮ Registrų centro vykdoma viešojo administravimo funkcija, – nekilnojamojo turto vertinimas masinio vertinimo būdu nustatant nekilnojamojo turto mokestinę vertę ir vidutinę rinkos vertę, yra pavesta ir reglamentuota teisės aktuose. VĮ Registrų centras įgyvendinamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2015-04-17 įsakymu Nr. 1R-103 patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2015-2017 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 numatytiems tikslams**“ (kodas 03-01-02) masinio vertinimo būdu nustatė statinių vidutinės rinkos vertes, taip pat naujai įregistruotų statinių mokestines vertes, parengė statinių masinio vertinimo dokumentus.

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

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

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

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 8 str. 1 d. 1 p. nustato, kad nekilnojamojo turto mokestinė vertė yra nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė nustatyta pagal vėliausius Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka patvirtintus nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 42 punktas nustato, kad Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus, skirtus nekilnojamojo turto mokesčiui apskaičiuoti, tvirtina finansų ministras.

Nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet ir ne rečiau kaip kas 5 metai masinio vertinimo būdu nustatytos vidutinės rinkos vertės finansų ministro patvirtinamos kaip mokestinės vertės. 2005 m. nustatytos vertės nuo 2006 m. sausio 1 d. naudotos nekilnojamajam turtui apmokestinti galiojo penkerius metus, t. y. 2006-2010 metais. 2010 metais

nustatytos statinių vidutinės rinkos vertės nuo 2011 m. sausio 1 d. naudotos nekilnojamajam turtui apmokestinti galiojo penkerius metus, t. y. 2011 – 2015 metais. Šis nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas skirtas trečiajam nekilnojamojo turto (statinių) mokestinių verčių galiojimo periodui. Taip pat vidutinės rinkos vertės naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

1. Nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiuoti.
2. Savivaldybėms priimant sprendimus dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamai teisei pagalbai suteikti.
3. Paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti, turto dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti.
4. Notaro paslaugų kainoms už turto perleidimo sandorių tvirtinimą, turto deklaravimui, turto registravimo Nekilnojamojo turto registre mokesčiui apskaičiuoti ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymo, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos gyventojų turto ir pajamų deklaravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymo, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, Nekilnojamojo turto registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (toliau - Nekilnojamojo turto registro nuostatai), Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir Bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymo Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

Pažymėtina, jog nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo sistema padeda operatyviai pasinaudoti masinio turto vertinimo rezultatais, kurie lengvai pritaikomi priimant sprendimus kiekvienam subjektui tiek viešajame, tiek privačiame sektoriuje.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Širvintų rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamas turtas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.4. Vertintojas

Vertintojas – VĮ Registrų centras, kodas 124110246, Vinco Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt. Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012-07-31 įsakymu Nr. B1–38 Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą, eilės Nr. 133. Įmonės turto ir verslo vertinimo profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje, turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 025774, galioja nuo 2015 m. vasario 17 d. – 2016 m. vasario 16 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 025773, galioja nuo 2015 m. vasario 17 d. – 2016 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė VĮ Registrų centro Vilniaus filialo, įmonės kodas 124208338, Lvovo g. 25-101, LT-09320 Vilnius, tel. (8 5) 266 2100, faks. (8 5) 262 8823, el. p. Vilnius@registrucentras.lt, turto vertintojai:

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

Aida Čeičienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė (iki 2015-08-31), nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000548);

Aušra Baronaitė-Deveikienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja (iki 2015-08-31), nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001603);

Božena Sinickaja, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027);

Kristina Bakanienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja (nuo 2015-09-01), nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 0001875);

Karolina Šventickienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas;

Agnėška Stankevič, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas (nuo 2015-09-01).

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

Arvydas Bagdonavičius, direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000501);

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

Albina Aleksienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja (iki 2015-09-30), Projektų valdymo skyriaus tarptautinių projektų ekspertė (nuo 2015-10-01), nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000272);

Lidija Zavtrakova, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus inžinierė programuotoja;

Asta Paškevičienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei (iki 2015-09-30), Nekilnojamojo turto vertinimo

departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja (nuo 2015-10-01), nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

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

Roberta Navickaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui (iki 2015-06-10);

Justė Valančiauskienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė-juriskonsultė;

Indra Burneikaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji specialistė (iki 2015-06-08);

Daiwa Wolyniec, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui (nuo 2015-04-02 iki 2015-09-30), Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei (nuo 2015-10-01);

Rūta Kliunkienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui (nuo 2015-10-01).

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 vertinimą panaudota VĮ Registrų centro atliktų ankstesnių statinių masinių vertinimų patirtis:

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Širvintų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402	2005 06 01	2006 01 01
2.	Širvintų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12	2006 06 01	2007 02 01
3.	Širvintų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12	2007 06 01	2008 05 01
4.	Širvintų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7	2008 06 01	2009 02 01
5.	Širvintų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282	2009 06 01	2010 01 01
6.	Širvintų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402	2010 08 01	2011 01 01
7.	Širvintų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258	2011 08 01	2012 01 01
8.	Širvintų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357	2012 08 01	2013 01 01
9.	Širvintų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio	VĮ Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292	2013 08 01	2014 01 01

	vertinimo ataskaita			
10.	Širvintų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285	2014 08 01	2015 01 01

Taip pat naudota Tarptautinės vertintojų mokesčiams asociacijos 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 panaudota 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.

1.5. Vertinimo data

2015 m. rugpjūčio 1 d.

1.6. Ataskaitos surašymo data

2015 m. sausio 1 d. – 2015 m. lapkričio 30 d.

1.7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2. papunkčiu, nekilnojamojo turto masiniu būdu dokumentų viešo svarstymo su visuomene ir nekilnojamojo turto masiniu būdu dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaitos pateiktos šios ataskaitos prieduose.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

Širvintų rajono savivaldybė yra pietrytinėje Lietuvos Respublikos dalyje (2.1.1. pav.), vakaruose ribojasi su Jonavos rajono, šiaurėje – su Ukmergės rajono, šiaurės rytuose – su Molėtų rajono, rytuose – su Vilniaus rajono, pietuose – su Elektrėnų, pietryčiuose – su Kaišiadorių rajono savivaldybėmis. Širvintų rajono savivaldybės teritoriją kerta labai svarbi automagistralė, jungianti Rygą ir Vilnių.

Širvintų rajono savivaldybės teritorija yra gana vienalytė fiziniu geografiniu požiūriu. Beveik visa rajono teritorija yra Nemuno vidurupio ir Neries žemupio plynaukštėje. Reljefas įvairus. Širvintų rajone yra 28 įvairaus dydžio ežerai, iš kurių didžiausias – Alys (165 ha), giliausias – Gelvė (25 m). Apie 27,7 proc. savivaldybės teritorijos užima miškai. Pietrytiniu rajono pakraščiu teka Neris. Per rajoną teka Neries intakas Musė ir Šventosios intakas Širvinta.

Savivaldybės centras – Širvintų miestas. Pats miestas yra į rytus nuo Vilniaus – Panevėžio automagistralės, prie senojo Vilniaus – Ukmergės kelio. Pro miestą teka Širvintos upė, mieste ji yra patvenkta ir sudaro Širvintų tvenkinį. Atstumas nuo Širvintų miesto iki Vilniaus miesto – apie 50 km, iki Kauno m. – apie 107 km, iki Klaipėdos m. – apie 315 km, iki Panevėžio m. – apie 90 km.



2.1.1. pav. Širvintų rajono savivaldybės geografinė vieta (pažymėta balta spalva)¹

¹ Teritorijos administracinis suskirstymas [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-31]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/regionine-statistika-pagal-statistikossritis?redirect=http%3A%2F%2Fosp.stat.gov.lt%2Ftemineslenteles%3Fp_p_id%3D3%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dmaximized%26p_p_mode%3Dview%26_3_groupId%3D0%26_3_keywords%3DTeritorijos%26Administracinis%26susikirstymas%26_3_struts_action%3D%252Fsearch%252Fsearch%26_3_redirect%3D%252Ftemines-lenteles3>.

Širvintų rajono savivaldybės plotas yra 90 579 hektarai, t. y. 9,3 proc. visos Vilniaus apskrities teritorijos. Širvintų rajonas priskiriamas kaimiškiems rajonams. 99,6 proc. rajono teritorijos priklauso kaimo vietovėms, kuriose gyvena 63,5 proc. visų rajono gyventojų, rajono žemės ūkio naudmenos užima 56 proc. rajono teritorijos.

Širvintų rajono savivaldybei priklauso 8 seniūnijos: Alionių, Čiobiškio, Gelvonų, Jauniūnų, Kernavės, Musninkų, Širvintų ir Zibalų.

Alionių seniūnijos centras – Alionių I kaimas. Seniūnijos plotas – 15 000 ha. Seniūnijoje veikia pašto įstaiga, Alionių pagrindinė mokykla ir Juodiškių pradinio ugdymo skyrius, 2 bibliotekos, bažnyčia, veterinarijos įmonė. Veikia UAB „Askovita“ keramikos cechas. Alionių seniūnijoje yra Alionių draustinis spanguolynas, didžiausias rajone Alio ežeras.

Čiobiškio seniūnijos centras – Čiobiškio miestelis. Seniūnijos plotas – 6 634 ha. Čiobiškio seniūnijoje yra: pagrindinė mokykla, bažnyčia, 3 parduotuvės, medicininis punktas, paštas, 2 bibliotekos, Kultūros centro Čiobiškio filialas, veikia dienos centras. Čiobiškyje išlikę buvusio dvaro pastatų ansamblis, kuriame dabar veikia Čiobiškio pagrindinė mokykla ir Čiobiškio specialieji vaikų auklėjimo ir globos namai. Seniūnijos teritorijoje yra Čiobiškio naujosios, senosios ir Jukonių veikiančios kapinės.

Gelvonų seniūnijos centras – Gelvonų miestelis. Seniūnijos plotas – 11 300 ha. Seniūnijoje yra 2 pašto įstaigos, veikia Gelvonų vidurinė mokykla ir Bagaslaviškio pagrindinė mokykla, Bagaslaviškio bendruomenės slaugytojų kabinetas, Gelvonų kultūros namai, 3 Širvintų centrinės bibliotekos filialai: Bagaslaviškio, Gelvonų ir Liukonių. Seniūnijos teritorijoje yra Bagaslaviškio ir Gelvonų bažnyčios. Bagaslaviškio miestelyje dirba 2, Gelvonų – 3, Liukonių kaime – 2 parduotuvės. Seniūnijos teritorijoje šiuo metu veikiančios įmonės: pieno perdirbimo įmonės UAB „Modest“ – Bagaslaviškio cechas Bagaslaviškyje, medžio apdirbimo įmonė Gelvonuose, mėsos perdirbimo įmonė Dabučynės kaime, melioracijos įmonė Liukonių kaime, UAB „Gelvonų vaistinė“ Gelvonuose, pieno supirkimo įmonė Liukonių kaime, veterinarinių paslaugų įmonė Gelvonuose, veterinarinių paslaugų įmonė Bagaslaviškyje, 5 pieno supirkimo punktai: Mančiūšėnų kaime, Gelvonų miestelyje, Bagaslaviškio miestelyje ir Sabališkių kaime.

Jauniūnų seniūnijos centras – Jauniūnų kaimas. Seniūnijos plotas – 16 428 ha. Seniūnijoje yra 2 pašto įstaigos, 2 pagrindinės mokyklos, pradinio ugdymo skyrius, 3 bibliotekos, bendruomenės slaugytojų kabinetas, 4 kaimo bendruomenės, kultūros draugija, 2 kultūros centro filialai, vaikų dienos centras, 8 parduotuvės. Seniūnijos teritorijoje yra 9 kapinės, 8 iš jų veikiančios. Seniūnija turtinga kultūros paveldo objektų - 5 pilkapynai, Gudulinės šventvietė. Yra dvi dvaro sodybos: Bartkuškio ir Juodės. Seniūnijoje veikia 4 modernūs ūkiai: 2 pieno, ožkininkystės ir daržininkystės. Seniūnijoje savo veiklą 2011 metais pradėjo didžiausia Baltijos šalyse farmacinės logistikos UAB „Entafarma“.

Kernavės seniūnijos centras – Kernavės miestelis. Seniūnijos plotas – 4 066 ha. Kernavės miestelyje yra paštas, ikimokyklinio ugdymo skyrius, pradinio ugdymo skyrius, bažnyčia, biblioteka, kultūros namai, parduotuvė, kavinė, medicinos punktas, girininkija. Seniūnijos teritorijoje yra Valstybinis Kernavės kultūrinis rezervatas, kuris 2004 m. įrašytas į UNESCO Pasaulio paveldą. Seniūnijos teritorijoje Veikia Henriko Orakausko skulptūros studija – galerija „Šulinys“, Pakalniškių kaime - Kristinos ir Jauniaus Ranonių studija-galerija „Mirnabalis“, šalia Kernavės – prie Kernavės ežero – įsikūręs konferencijų ir laisvalaikio centras „Kernavės bajorynė“, Kernavėje veikia užėiga „Kerniaus baras“, miškininkų sukurtas turistinis poilsinis takas prie Baltojo kalno. Seniūnijoje yra kaimo turizmo sodybos: „Poilsis Kernavėje“ – Pakalniškių k., „Atsipūsk saulės rate“ – Ramoniškių k., Gitanos Juozapavičienės sodyba ir Arvydo Jankausko sodyba „7 kubilai“ – Valiukiškių k., Indrės ir Laimono Daujotų sodyba – Vičiūnų k. – jodinėjimas žirgais gamtoje ir važinėjimas šunų kinkiniais.

Musninkų seniūnijos centras – Musninkų miestelis. Seniūnijos plotas 5 932 ha. Seniūnijoje yra pašto įstaiga, bažnyčia, Musninkų gimnazija, Viešosios bibliotekos ir Kultūros centro filialai Musninkuose ir Vileikiškiuose, ambulatorija, 5 parduotuvės, UAB „KETY BALTIC“, prekiaujanti metalo gaminiais. Padubės ir Pigašių („DAGNUŽIS“) kaimuose vystomas kaimo turizmas, Paširvinčio II kaime veikia baidarių nuomos punktas „Laivelis.lt“, oreivio A. Dirmeikio kaimo turizmo sodyboje - oreivystė.

Širvintų seniūnijos plotas – 15 829 ha. Seniūnijoje yra 2 pradinės mokyklos, 3 bibliotekos, 2 kultūros namai, hipodromas, veterinarijos vaistinė, veterinarijos ligoninė, 9 parduotuvės, 3 kavinės, 5 sodininkų bendrijos. Veikia 40 įvairių pramonės, statybos, gamybos įmonių.

Zibalų seniūnijos centras – Zibalų gyvenvietė. Seniūnijos plotas – 9 788 ha. Seniūnijoje yra 2 pašto įstaigos, pagrindinė mokykla, pradinio ugdymo skyrius, 4 bibliotekos, 3 bažnyčios, 2 kultūros namai, slaugytojų kabinetai, 5 parduotuvės, kavinė².

Širvintų rajonas – žemės ūkio kraštas. Pagrindinės žemės ūkio vystymo kryptys – augalininkystė, gyvulininkystė, pienininkystė, avininkystė, daržininkystė ir sodininkystė. Pramonės įmonių nedaug. Širvintų mieste yra sukurta gera infrastruktūra: padedant danams modernizuoti valymo įrenginiai, neribotos galimybės naudotis gamtinėmis dujomis (dujų perpumpavimo stotis). Tai sudaro geras sąlygas vystyti pramonę. Tolesnės smulkaus ir vidutinio verslo perspektyvos rajone labai priklauso ne tik nuo rajono, bet ir nuo Vilniaus apskritį supančios ekonominės aplinkos, infrastruktūros išsivystymo.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2015 m. pradžioje Širvintų rajono savivaldybėje buvo registruoti 724 ūkio subjektai, iš kurių veikė 259. Veikiančių ūkio subjektų skaičius pagal ekonomines veiklos rūšis: žemės ūkis, miškininkystė ir žuvininkystė – 14, apdirbamoji gamyba – 41, elektros, dujų, garo tiekimas ir oro kondicionavimas – 5, vandens tiekimas, nuotekų valymas, atliekų tvarkymas ir regeneravimas – 2, statyba – 16, didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas – 54, transportas ir saugojimas – 24, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikla – 6, informacija ir ryšiai – 7, finansinė ir draudimo veikla – 1, nekilnojamojo turto operacijos – 9, profesinė, mokslinė ir techninė veikla – 17, administracinė ir aptarnavimo veikla – 6, viešasis valdymas ir gynyba; privalomasis socialinis draudimas – 4, švietimas – 17, žmonių sveikatos priežiūra ir socialinis darbas – 11, meninė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla – 6, kita aptarnavimo veikla – 19.³

Lietuvos Respublikos statistikos departamento duomenimis Širvintų r. sav. 2014 m. išduoti 32 leidimai gyvenamųjų pastatų statybai ir 13 negyvenamųjų pastatų statybai. Statybos leidimais leista statyti 32 butus, kurių naudingas plotas sudaro 4,7 tūkst. m². 2015 metais Širvintų r. sav. pastatyti 24 butai, kurių naudingas plotas – 3,6 tūkst. m², 23 nauji gyvenamieji pastatai, ir 10 naujų negyvenamųjų pastatų.⁴

2.1.1. gyventojų skaičius

Širvintų rajono savivaldybės gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t. y. gyventojų skaičius mažėja. Gyventojų skaičiaus mažėjimą lėmė neigiamas natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Lietuvoje nuo 2010 iki 2014 metų gyventojų skaičius sumažėjo 164 915 gyventojais, o Širvintų rajono savivaldybėje per šį laikotarpį – 1 446 gyventojais.

Statistikos departamento duomenimis, šalyje ir Širvintų rajono savivaldybėje per tą patį laikotarpį vidutinis gyventojų skaičius sumažėjo atitinkamai 5,3 ir 8,1 proc.

2015 metų pradžioje Širvintų rajono savivaldybėje gyveno 16 333 gyventojai, iš jų: Širvintų mieste – 5 966 (36,5 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 10 367 gyventojai (63,5 proc.). Širvintų rajono savivaldybės gyventojų tankis – 18,0 žm./km².⁵

Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Širvintų rajono savivaldybėje 2015 metų pradžioje sudarė 61,84 proc.

² Apie rajoną [interaktyvus]. Širvintos, 2015. *Širvintų rajono savivaldybė* [žiūrėta 2015-08-26]. Prieiga per internetą: <http://www.sirvintos.lt/lt/veikla/apie-rajona_939.html>.

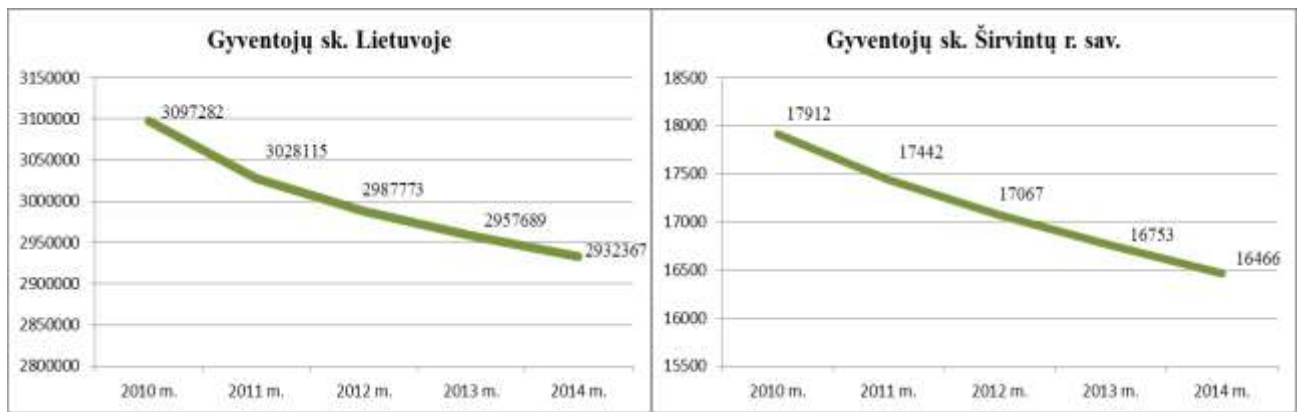
³ Veikiančių ūkio subjektų skaičius metų pradžioje [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-09-01]. Prieiga per internetą:

<<http://db1.stat.gov.lt/statbank/SelectVarVal/Define.asp?Maintable=M4010113&PLanguage=0>>.

⁴ Pastatų statybos rodikliai [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-09-01]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/temines-lenteles50>>.

⁵ Gyventojų skaičius metų pradžioje 2015 m. [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-09-03]. Prieiga per internetą:

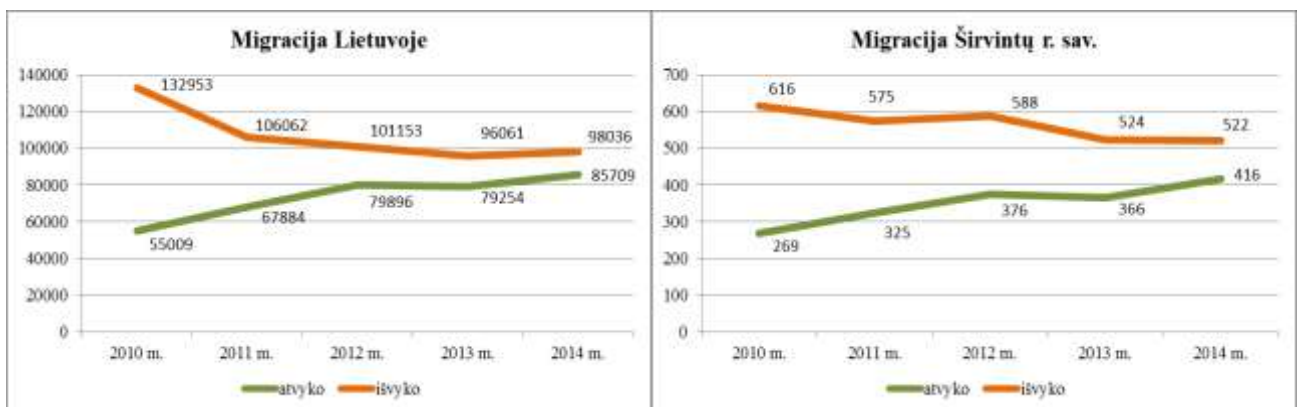
<<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=50b637ec-4d25-4b35-bf04-1b3f4e59e5d1>>.



2.1.1.1. pav. Vidutinis gyventojų skaičius⁶

2.1.2. gyventojų migracija

Lietuvoje šalies emigracijos rodikliai tūkstančiui gyventojų yra vieni didžiausių Europos Sąjungoje. 2010 ir 2011 metais emigrantų skaičiaus neproporcingam augimui įtakos turėjo įstatymu nustatyta prievolė nuolatiniams šalies gyventojams mokėti privalomojo sveikatos draudimo įmokas, todėl savo išvykimą iš Lietuvos į užsienio valstybę deklaravo ir ankstesniais metais išvykę emigrantai. Tada emigrantų skaičius siekė atitinkamai 132 953 ir 106 062. Po 2011 metų emigracijos mastai po truputį mažėjo ir 2014 metais išvyko 98 036 žmonės. Atsigaunant Lietuvos ekonomikai, didėja imigrantų skaičius. 2010 metais jų atvyko 55 009, o jau 2014 – 85 709.



2.1.2.1. pav. Gyventojų migracija⁷

Širvintų rajono savivaldybėje emigracijos rodiklis 2014 metais siekė 522, t. y. 0,4 proc. mažiau negu 2013 metais. Rajono, kaip ir visos šalies imigracijos rodiklis nuo 2010 metų auga, 2014 metais siekė 416, t. y. 13,7 proc. daugiau negu 2013 metais.

2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

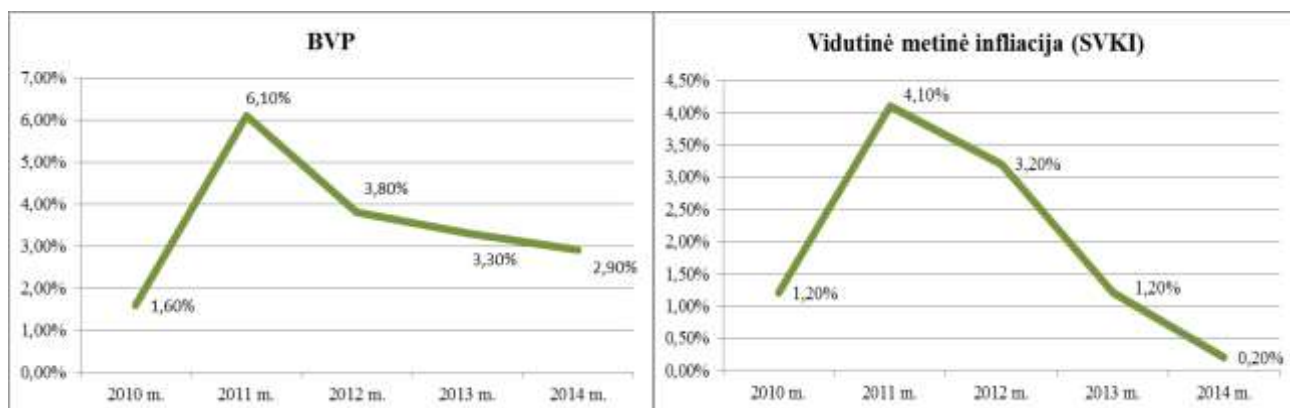
Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2014 metais augo 2,9 proc. Tais metais nustatytos Rusijos sankcijos Europos Sąjungos gamintojams paveikė BVP augimą, tačiau ne taip smarkiai, kaip tikėtasi. Nuosekliai gerėjanti vidaus rinkos būklė sušvelnino makroekonominį smūgį. Lietuvos Statistikos

⁶ Vidutinis metinis gyventojų skaičius [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-09-03]. Prieiga per internetą:

<<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=e807e790-4522-45b4-b63b-4efb2f9e0f52>>.

⁷ Gyventojų migracija [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-27]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a34010bd-d90d-4310-9a7d-7d6344238f88>>.

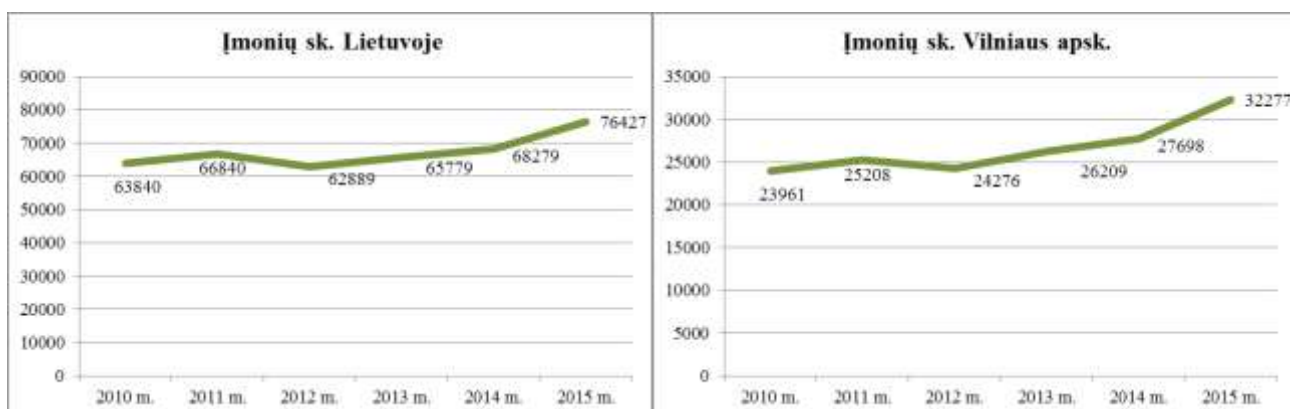
departamento pranešime rašoma, kad didžiausią įtaką BVP augimui turėjo statyba bei pramonė. 2010 metais BVP augimas siekė 1,6 proc., o jau 2011 šis augimas buvo didžiausias ir siekė 6,1 proc.



2.1.3.1. pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁸

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) išlieka vidutinės metinės infliacijos lygio mažėjimo tendencija. 2014 m. užfiksuota 0,2 proc. vidutinė metinė infliacija. 2011 metais ji buvo didžiausia ir siekė 4,1 proc.⁹

2.1.4. įmonės



2.1.4.1. pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁰

Įmonių skaičius Lietuvoje ne itin smarkiai kinta. Pastaruoju metu, nuo 2012 metų jis pradėjo po truputį didėti ir nuo 62 889 per trejus metus padidėjo iki 76 427 įmonių. Tam galėjo turėti įtakos atsigaunanti Lietuvos ekonomika, bei mažųjų bendrijų, leidžiančių mažiau rizikuoti imantis verslo, atsiradimas. Naujųjų įmonių atsiradimą paskatinti galėjo supaprastintos įmonės įregistravimo procedūros.

2010–2015 m. veikiančių įmonių skaičius Vilniaus apskrityje išaugo 34,7 proc. Statistikos departamento duomenimis 2015 metų pradžioje Širvintų rajono savivaldybėje veikė 206 įmonės, t. y. 7,3 proc. daugiau negu 2014 metų pradžioje. Didžioji įmonių dalis buvo mikroįmonės, kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai, t. y. 53,9 proc. visų įmonių. Įmonių, kurių darbuotojų skaičius didesnis nei 100, buvo tik 2. Rajone veikiančių įmonių metinės pajamos yra įvairios: 41 įmonės metinės pajamos

⁸ BVP vienam gyventojui, to meto kainomis [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize/?hash=0de7b889-bcf1-44e9-a754-7691de33b5c3&portletFormName=visualization>>.

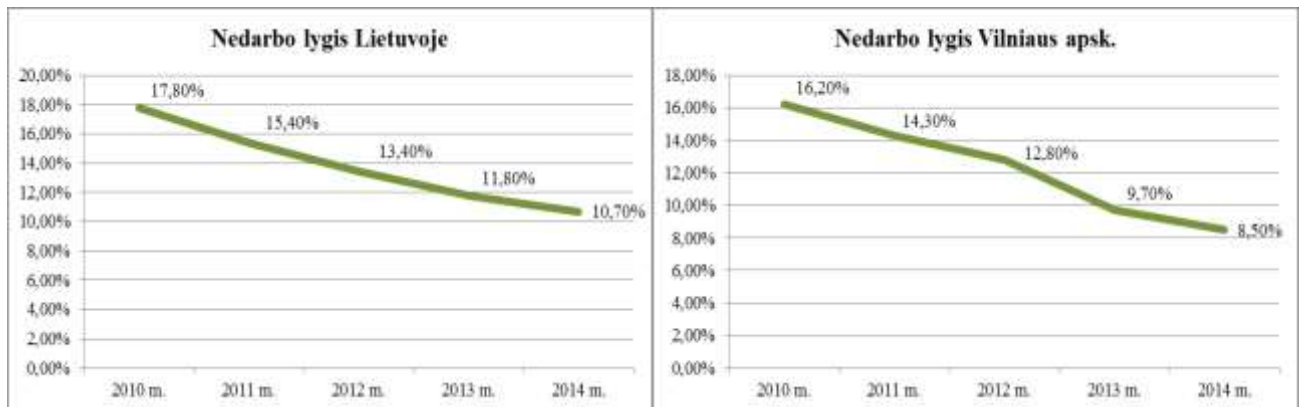
⁹ Vartotojų kainų pokyčiai, apskaičiuoti pagal vartotojų kainų indeksą [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-09-02]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize/?hash=516f3ec2-ae2a-4c7c-b11a-7df5600a6621&portletFormName=visualization>>.

¹⁰ Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-09-03]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=dd2421d7-67b8-405a-a72c-49f669909e55>>.

neviršijo 5 792 Eur, 52 – didesnės nei 289 620 Eur. Daugiausia Širvintų rajone veikė didmeninės ir mažmeninės prekybos; variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto veiklos rūšies įmonių (20,9 proc.). Gana didelis procentas įmonių veikė apdirbamojoje gamyboje.

2.1.5. nedarbo lygis

Lietuvoje aktuali išlieka nedarbo problema. Sparčiai išaugęs nedarbas krizės metu, nuo 2010 metų mažėja, tačiau pažanga šioje srityje yra gana lėta. Šiuo metu iš 17,8 proc. per penkerius metus jis nukrito iki 10,7 proc. Tikimasi, kad jis vis dar toliau mažės, tačiau greičiausiai nepasieks prieš krizinės būklės.



2.1.5.1. pav. Nedarbo lygis¹¹

Vilniaus apskrityje nedarbo lygis yra mažesnis negu visos šalies, 2014 metais sumažėjo iki 8,5 proc. Statistikos departamento duomenimis, 2014 metais Vilniaus apskrityje buvo 389 200 užimtųjų, iš jų: 2,8 proc. buvo užimti žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje, 76,5 proc. – paslaugų sferoje, 7,4 proc. – statyboje ir 13,3 proc. – pramonėje. Širvintų rajone užimtieji 2014 m. sudarė 39,5 proc. nuo visų gyventojų, Vilniaus apskrityje – 48,2 proc., o Lietuvos Respublikoje – 45,0 proc.¹²

2.1.6. investicijos

Lietuvos statistikos departamento duomenimis materialinės investicijos Lietuvoje 2014 m. sudarė 5 128 686 tūkst. Eur – 0,44 proc. mažiau nei ankstesniais metais. 2013 m. Lietuvoje buvo investuota 5 151 526 tūkst. Eur, iš kurių Širvintų rajono savivaldybėje – 15 314 tūkst. Eur, t. y. 0,30 proc. visų investicijų šalyje. Visoje Vilniaus apskrityje materialinės investicijos sudarė 1 939 734 tūkst. Eur, iš kurių 0,79 proc. – Širvintų rajono savivaldybėje.

Materialinių investicijų Lietuvoje pasiskirstymas pagal paskirtis 2014 m. buvo toks: pastatų, inžinerinių statinių statyba ir rekonstravimas – 2 882 327 tūkst. Eur, įrenginių, mašinų, transporto priemonių remontas – 115 422 tūkst. Eur, pastatų, inžinerinių statinių įsigijimas – 175 030 tūkst. Eur, įrenginių, mašinų, transporto priemonių įsigijimas – 1 878 213 tūkst. Eur, žemės įsigijimas – 73 020 tūkst. Eur, kitos išlaidos – 4 674 tūkst. Eur.¹³

Lietuvoje taip pat sulaukiama nemažai tiesioginių užsienio šalių investicijų. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2014 m. užsienio valstybių investicijos Lietuvoje sudarė 12 078,34 mln. Eur. 84,30 proc. investuotų lėšų sudarė Europos sąjungos valstybių narių investicijos. Lietuvoje daugiausiai

¹¹ Nedarbo lygis [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-09-03]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a8420233-67f0-4115-a703-8934c8263e54>>.

¹² Užimtieji [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-09-03]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=7076d8ca-fd8d-400e-9db7-ab9bd081d402>>.

¹³ Materialinės investicijos [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-08-27]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=8ee17dfc-6d2a-499d-8311-e2542a29c2d0>>.

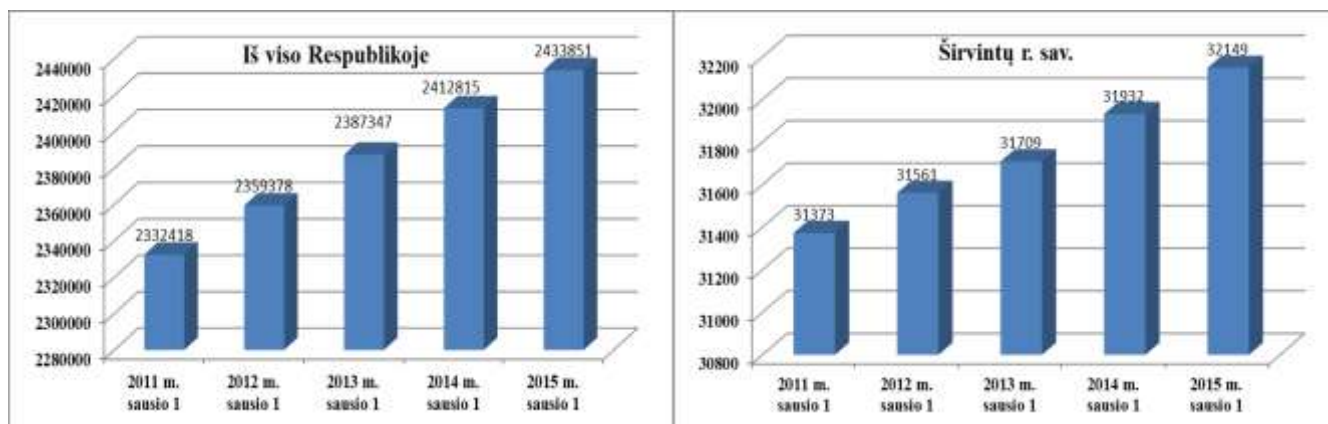
investuoja Vokietijos, Suomijos, Švedijos, Olandijos, Norvegijos, Danijos ir Lenkijos įmonės. 2014 m. vienam Lietuvos gyventojui teko 4 134 Eur tiesioginių užsienio investicijų, t. y. 4,33 proc. mažiau nei ankstesniais metais. 2013 m. duomenimis vienam Širvintų rajono savivaldybės gyventojui atiteko 39 Eur užsienio investicijų – apie 106 kartus mažiau nei vidutiniškai šalyje.¹⁴

2014 metai Širvintų rajonui buvo svarbūs kaip naujų verslo galimybių įgyvendinimo ir plėtros metai. Rajone pradėjo kurtis viena iš didžiausių biologinių nuotekų valymo įrenginių gamintojų Europoje UAB „August ir ko“. Statomoje modernioje, aukščiausius gamybos standartus atitinkančioje gamykloje numatoma įdarbinti per 100 žmonių, dabar Širvintų mieste veikiančiame padalinyje dirba ir yra mokomi per 20 rajono gyventojų. Veiklą sparčiai plėtė ir kita, 2011 m. Širvintų rajone įsikūrusi įmonė UAB „Templari“, kuri 2014 m. atidarė naujas patalpas Širvintų mieste.

Vienas iš didžiausių 2014 metų darbų tai rajono prisijungimas prie centralizuotų vandentiekio tinklų – geriamojo vandens kokybės pagerinimas (90 proc. geresnis vanduo), pasiektas pastačius vandens gerinimo įrenginius esančiose vandenvietėse: Družuose, Kiaukliuose, Medžiukuose, Vileikiškiuose, Lapelėse, Alionyse, Čiobiškyje, Juodiškiuose, Avižonyse-Kieliuose, Jauniūnuose, Barskūnuose, Šešuolėliuose I, Šiauliuose II, Liukonyse. Užbaigtas įgyvendinti Motiejūnų kaimo vandens tiekimo sistemos įrengimas bei Neries baseino investicinės programos II etapas, kurio dėka Širvintų mieste, Širvintų kaime ir Kernavės miestelyje nutiesti nauji vandentiekio tinklai, ir nuotekų trasos.

2014 metais, siekiant pagerinti sąlygas rajono sportininkams, pradėta įrengti daigafunkcinė sporto aikštelė Kalnalaukio gatvėje, pradėtos viešojo pirkimo procedūros dėl mobilios patalpos sportininkams persirengti įsigijimo ir pastatymo prie futbolui skirtos aikštės. Buvo rengiami dokumentai dėl Sporto mokyklos pastato renovavimo, parengtos Širvintų Lauryno Stuokos-Gucevičiaus gimnazijos stadiono ir Širvintų pradinės mokyklos teritorijos lietaus kanalizacijos sutvarkymo darbų preliminaros sąmatos. Kaimuose jaunimui sudarytos sąlygos sportuoti naujai įrengtuose sporto aikštynuose, universaliuose aikštelėse (Čiobiškyje, Bagaslaviškyje, Vileikiškiuose, Gelvonuose, Kernavėje, Širvintų kaime).¹⁵

2.2. Statinių statistiniai duomenys



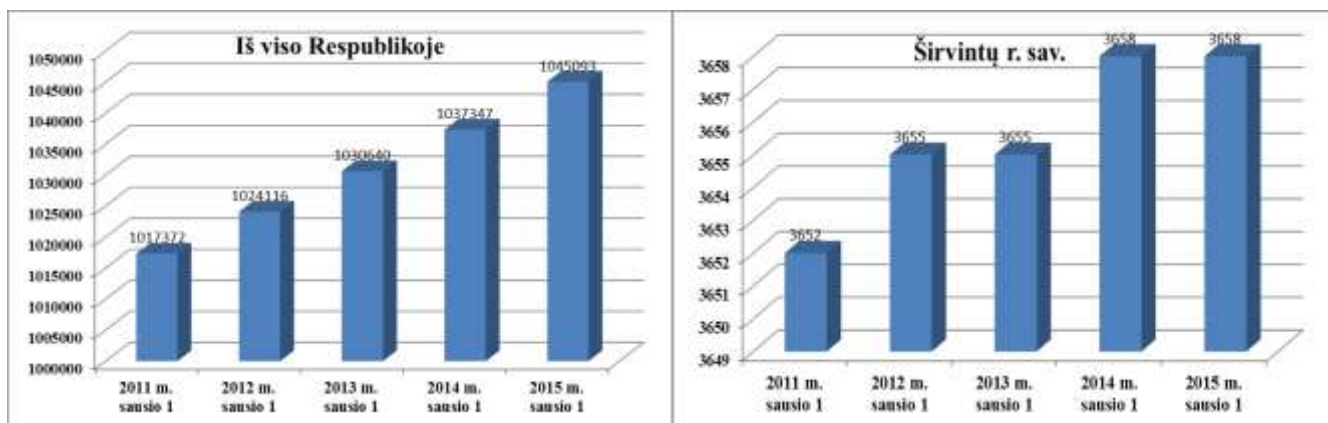
2.2.1. pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika¹⁶

2.2.1. pav. pateiktas įregistruotų statinių skaičius 2011–2015 m. Lietuvoje ir Širvintų rajono savivaldybėje. Registrų centro duomenimis paskutinius penkis metus tiek Lietuvoje, tiek Širvintų r. sav. įregistruotų statinių skaičius didėja. Lietuvoje daugiausiai statinių buvo įregistruota 2012 metais, o Širvintų r. sav. – 2013 metais. Tuomet Lietuvoje pokytis per metus siekė 0,70 proc., Širvintų r. sav. – 0,70 proc. Respublikoje įregistruotų statinių skaičius 2014 metais padidėjo 0,87 proc., Širvintų rajono savivaldybėje – 0,68 proc.

¹⁴ Tiesioginės užsienio investicijos [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-27]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=46c83781-b306-4601-bdbb-6e3d5a2df3e3>>.

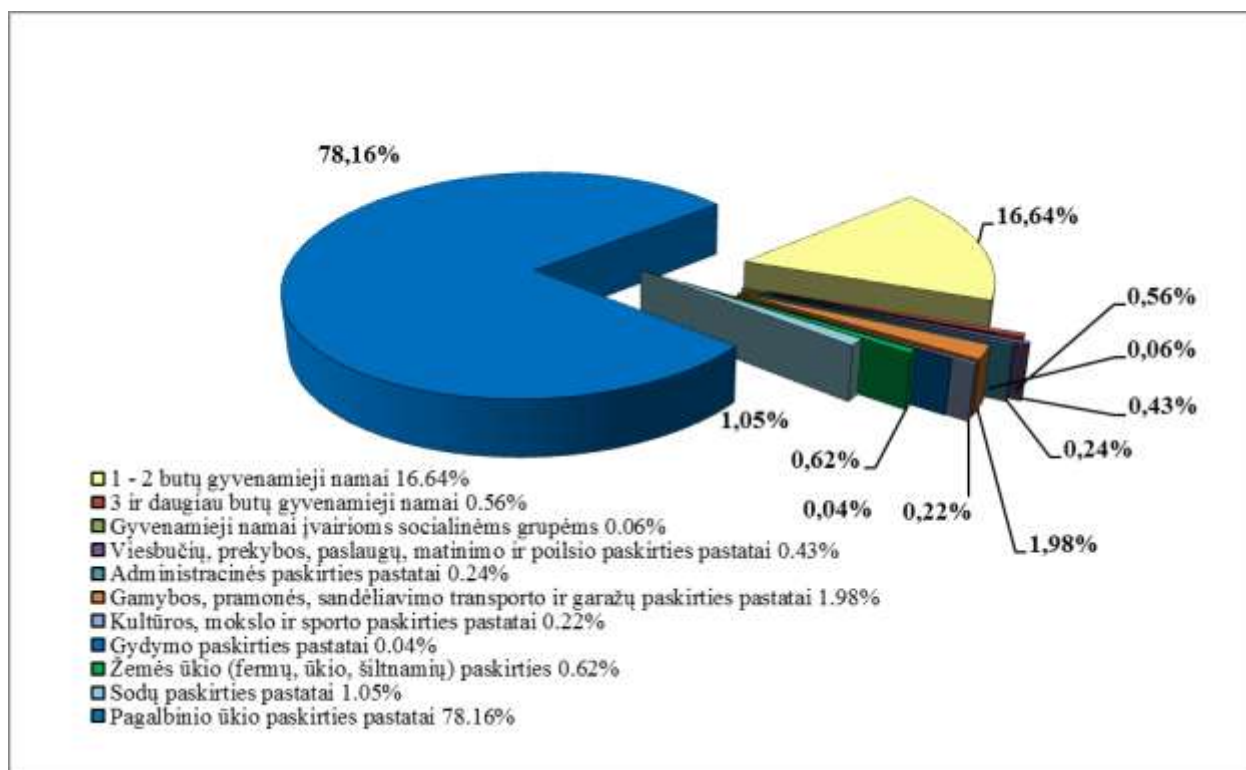
¹⁵ Širvintų rajono savivaldybės tarybos ir mero 2014 metų veiklos ataskaita.

¹⁶ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011-2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.



2.2.2. pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹⁷

2.2.2. pav. pateiktas įregistruotų patalpų skaičius 2011–2015 m. Lietuvoje ir Širvintų rajono savivaldybėje. Registrų centro duomenimis paskutinius penkis metus tiek Lietuvoje, tiek Širvintų r. sav. įregistruotų patalpų skaičius didėja. 2011–2013 m. Respublikoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėjo tolygiai apie 0,65 proc. per metus, o 2014 metais padidėjo 0,75 proc. Širvintų rajono savivaldybėje įregistruotų patalpų skaičiaus kitimas nėra tolygus.

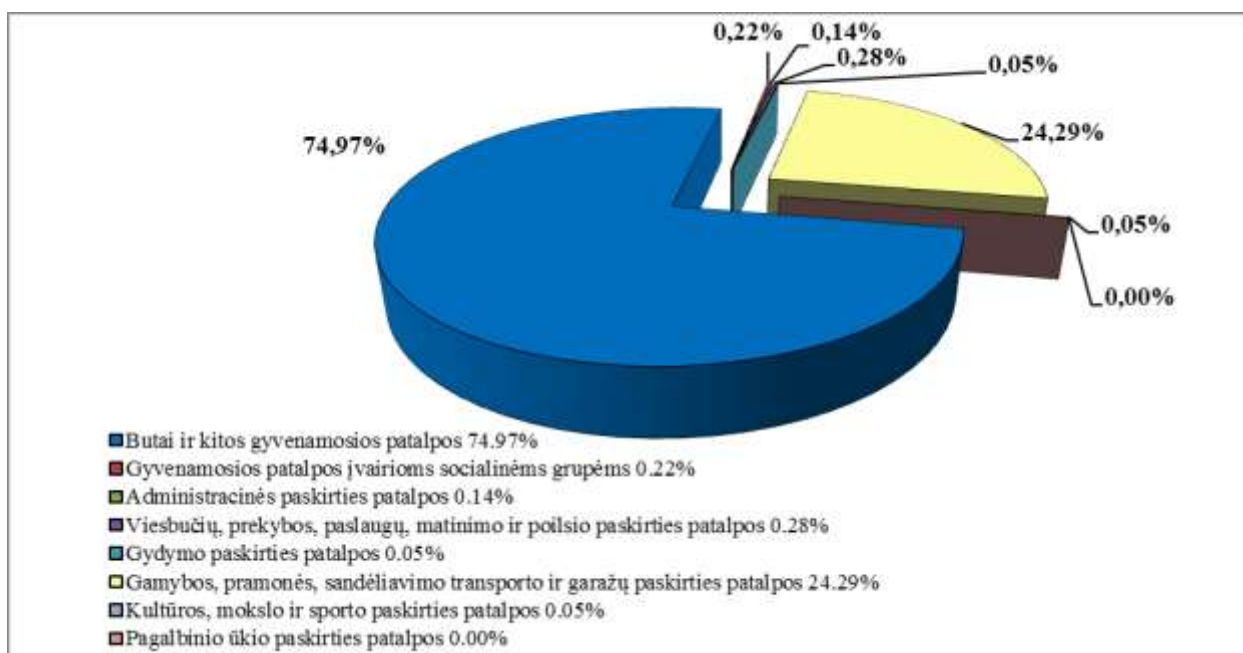


2.2.3. pav. Pastatų pasiskirstymas Širvintų rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹⁸

Širvintų rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausiai įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 25 028, mažiausiai įregistruota gydymo paskirties pastatų – tik 13, 1–2 butų gyvenamųjų namų paskirties – 5 327, trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų paskirties – 179, gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms paskirties – 20, sodų paskirties – 337, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties – 136, administracinės paskirties – 76, gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 633, kultūros, mokslo ir sporto paskirties – 71.

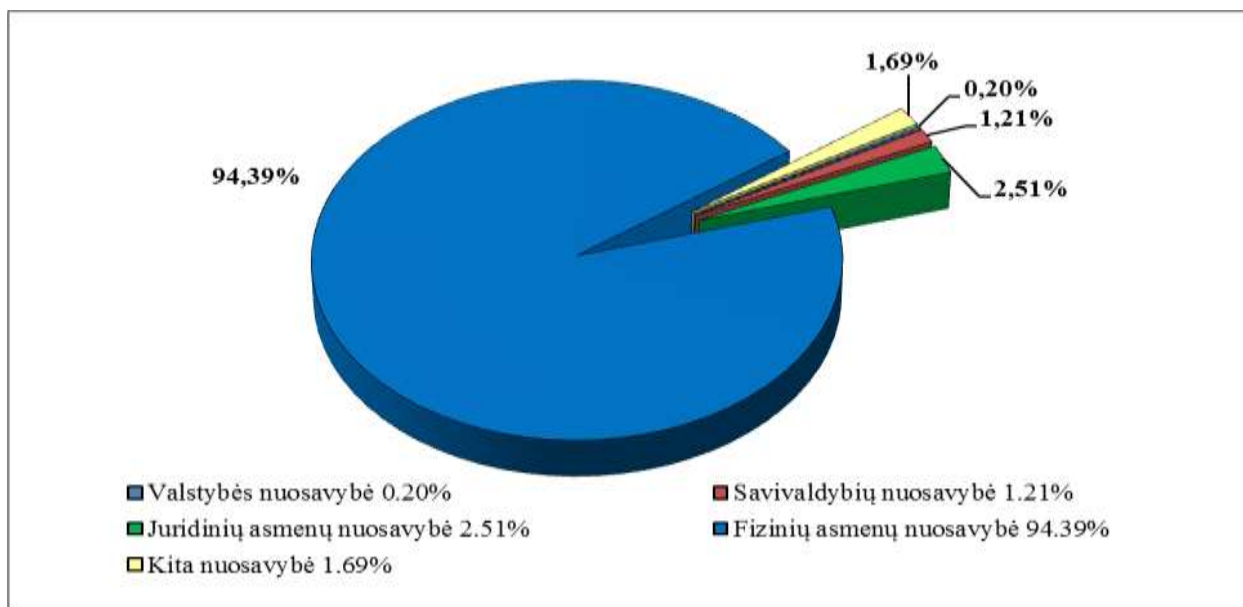
¹⁷ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011-2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

¹⁸ Ibid.



2.2.4. pav. Patalpų pasiskirstymas Širvintų rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹⁹

Širvintų rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausiai įregistruota butų ir kitos gyvenamosios paskirties patalpų – 2 741, mažiausiai įregistruota kultūros, mokslo ir sporto paskirties bei gydymo paskirties patalpų – tik po 2, gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms paskirties – 8, administracinės paskirties – 5, viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties – 10, gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 888, įregistruotų pagalbinio ūkio paskirties patalpų nėra.



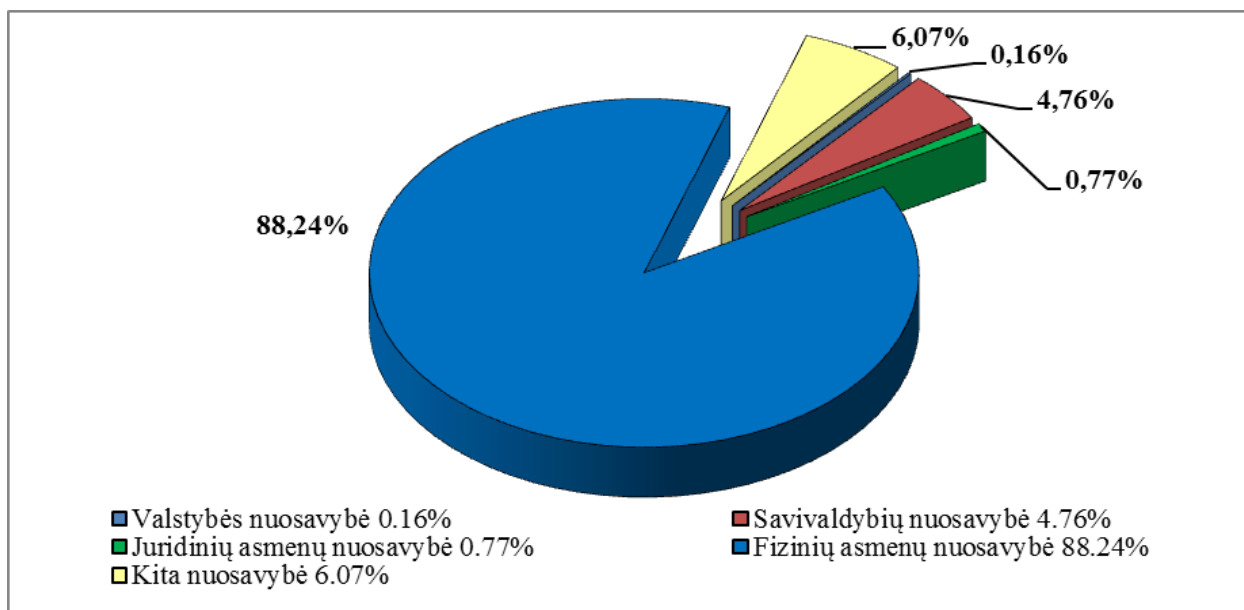
2.2.5. pav. Pastatų pasiskirstymas Širvintų rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d.²⁰

Širvintų rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į pastatus 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausiai įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų – 30 346, mažiausiai įregistruota valstybės

¹⁹ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011-2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

²⁰ Ibid.

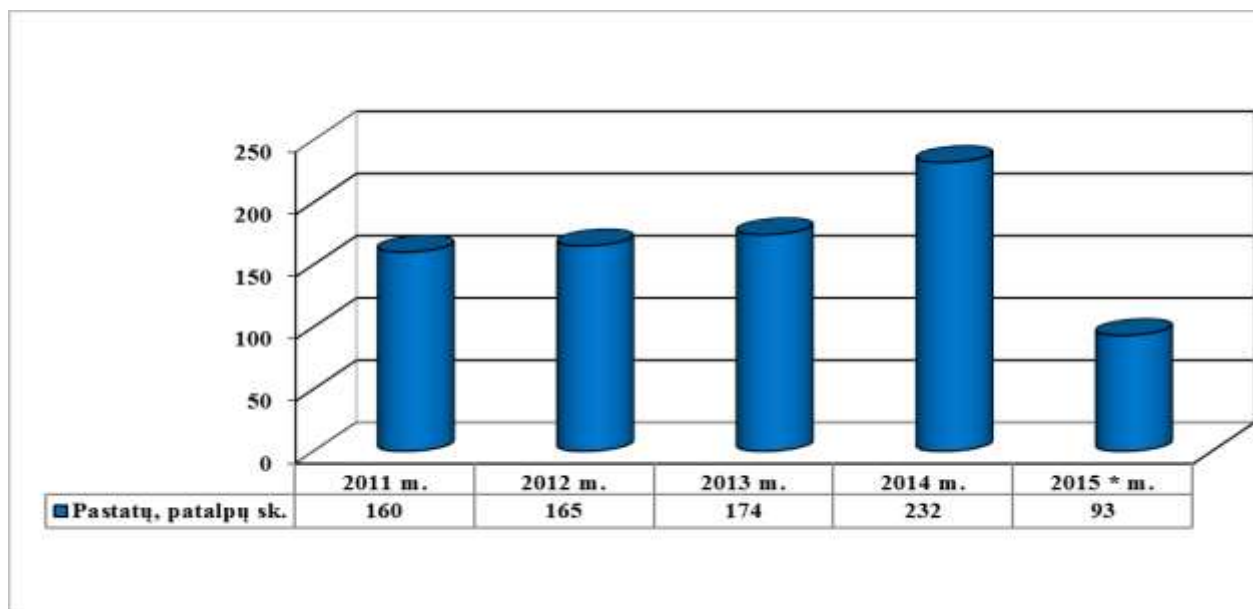
nuosavybės pastatų – 63. Savivaldybei nuosavybės teise priklauso 389 pastatai, juridiniams asmenims – 808.



2.2.6. pav. Patalpų pasiskirstymas Širvintų rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.²¹

Širvintų rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į patalpas 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausiai įregistruota fizinių asmenų nuosavybės patalpų – 3 228, mažiausiai valstybės nuosavybės patalpų – 6. Savivaldybei nuosavybės teise priklauso 174 patalpos, juridiniams asmenims – 28.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys



2.3.1. pav. 2011–2015* m. Širvintų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius²²

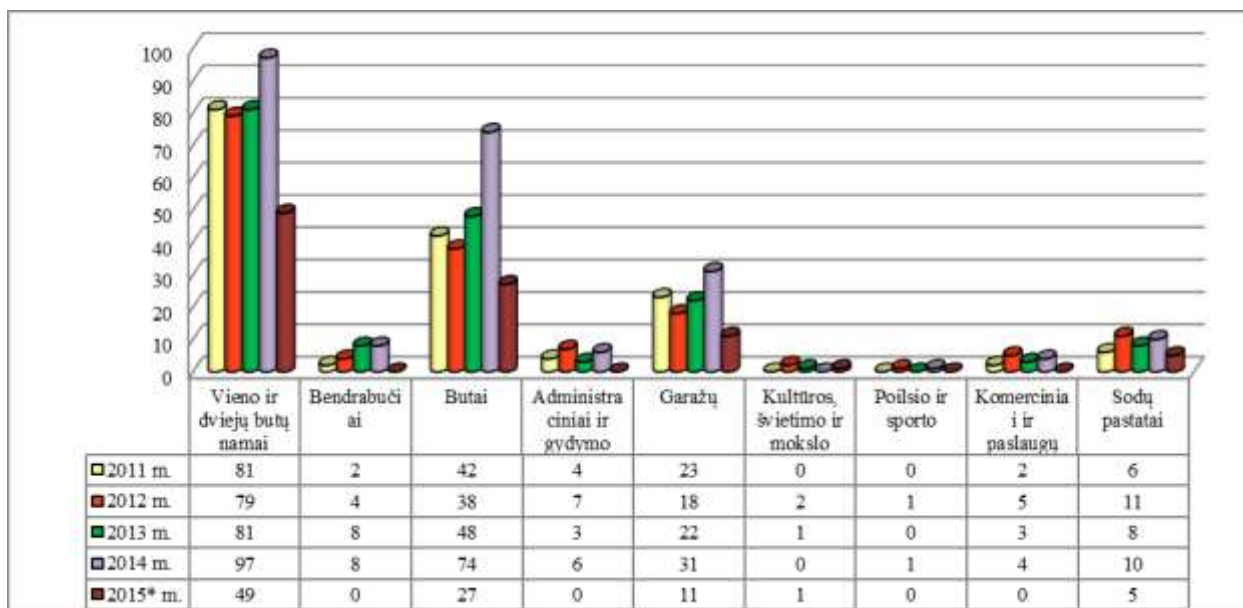
²¹ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011-2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

²² VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė.

* 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

2011–2015* m. Širvintų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio pastatų ir patalpų.

Širvintų rajono savivaldybėje per nagrinėjamą laikotarpį daugiausiai pastatų ir patalpų sandorių įvyko 2014 m., mažiausiai – 2011 m. Lyginant 2014 metus su 2013 metais sandorių skaičius padidėjo 33,33 proc., o lyginant su 2011 metais – 45 proc.



2.3.2. pav. 2011–2015* m. Širvintų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes²³

Širvintų rajono savivaldybėje aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo 1–2 butų gyvenamieji namai ir butai. Daugiausiai 1–2 butų gyvenamųjų namų parduota 2014 m. – 97, tai sudarė 41,99 proc. visų 2014 metais parduotų pastatų ir patalpų. 2011 m. įvyko 81 namų sandoris, 2012 m. – 79, 2013 m. – 81. Butų pirkimo–pardavimo sandorių daugiausia įvyko taip pat 2014 m. – 74, tai sudarė 32,03 proc. visų 2014 metų pardavimų. 2011 m. parduoti 42 butai, 2012 m. – 38, 2013 m. – 48.

Sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka aktyviausia buvo 2012 m. – 11 sandorių, tai sudarė 6,67 proc. 2012 metais įvykusių pirkimo-pardavimo sandorių. 2011 m. parduoti 6 sodų paskirties objektai, 2013 m. – 8, 2014 m. – 10.

Garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka aktyviausia buvo 2014 m. – 31 sandoris, tai sudarė 13,42 proc. 2014 metais įvykusių pirkimo-pardavimo sandorių. 2011 m. įvyko 23 sandoriai, 2012 m. – 18, 2013 m. – 22.

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

2011 – 2014 m. Širvintų rajono savivaldybėje vidutiniškai buvo įregistruota po 183 sandorius kas metus. Kasmet vidutiniškai buvo parduodama po 51 butą, tai sudarė 27,87 proc. visų per metus įvykusių nekilnojamojo turto sandorių. Vieno-dviejų butų namų vidutiniškai buvo parduodama 85 per metus, tai sudarė 46,45 proc. nekilnojamojo turto sandorių per metus. Garažų sandorių vidutiniškai registruojama po 24 per metus, tai sudaro 13,11 proc. visų per metus įvykusių sandorių. Sodų pastatų sandorių vidutiniškai registruojama po 9 per metus, tai sudaro 4,92 proc. visų per metus įvykusių sandorių. Mažiausiai parduodama kultūros, švietimo ir mokslo pastatų ir patalpų – tik po 1 sandorį per metus, o tai sudaro 0,55 proc. visų per metus įvykusių nekilnojamojo turto sandorių.

²³ VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą rinkos vertės požiūriu) nekilnojamojo turto naudojimo paskirtys sugrupuotos, o Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 ir 2 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju bei pajamų metodais. Tačiau nesant arba trūkstant VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto duomenų bazei reikiamų kadastro rodiklių (ploto, sienų medžiagos ir pan.) nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

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

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

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

$$RV = PK + PV;$$

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

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

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

$$OV = GP / r;$$

kur: OV – vertinamo objekto vertė;
GP – grynosios pajamos;
r – kapitalizavimo norma.

Grynosios pajamos paskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

kur: r – kapitalizacijos normos rodiklis.

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

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

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

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

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

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

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą

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

Vertinimo modeliai parengti rinkos duomenų pagrindu, panaudojant lyginamąjį metodą. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys pastatų ir patalpų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomos kainas panaudota kaip pagalbiniai duomenys. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 18 p., sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

- aplinkos laikino pagerinimo arba pabloginimo;
- nuosavybės formos ir fizinių savybių;
- nekilnojamojo turto valdymo formos;
- nekilnojamojo turto naudojimo, valdymo ir disponavimo apribojimų;
- nekilnojamojo turto išplanavimo, stiliaus, dizaino, vidaus apdailos ir kitų individualių savybių;
- nekilnojamojo turto (statinio) padėties gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu;
- 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 (4.1.1. pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

- komerciškumą;
- vienodas apmokėjimo sąlygas;
- kilnojamojo turto nebuvimą;
- vienodą sandorių laiką.

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

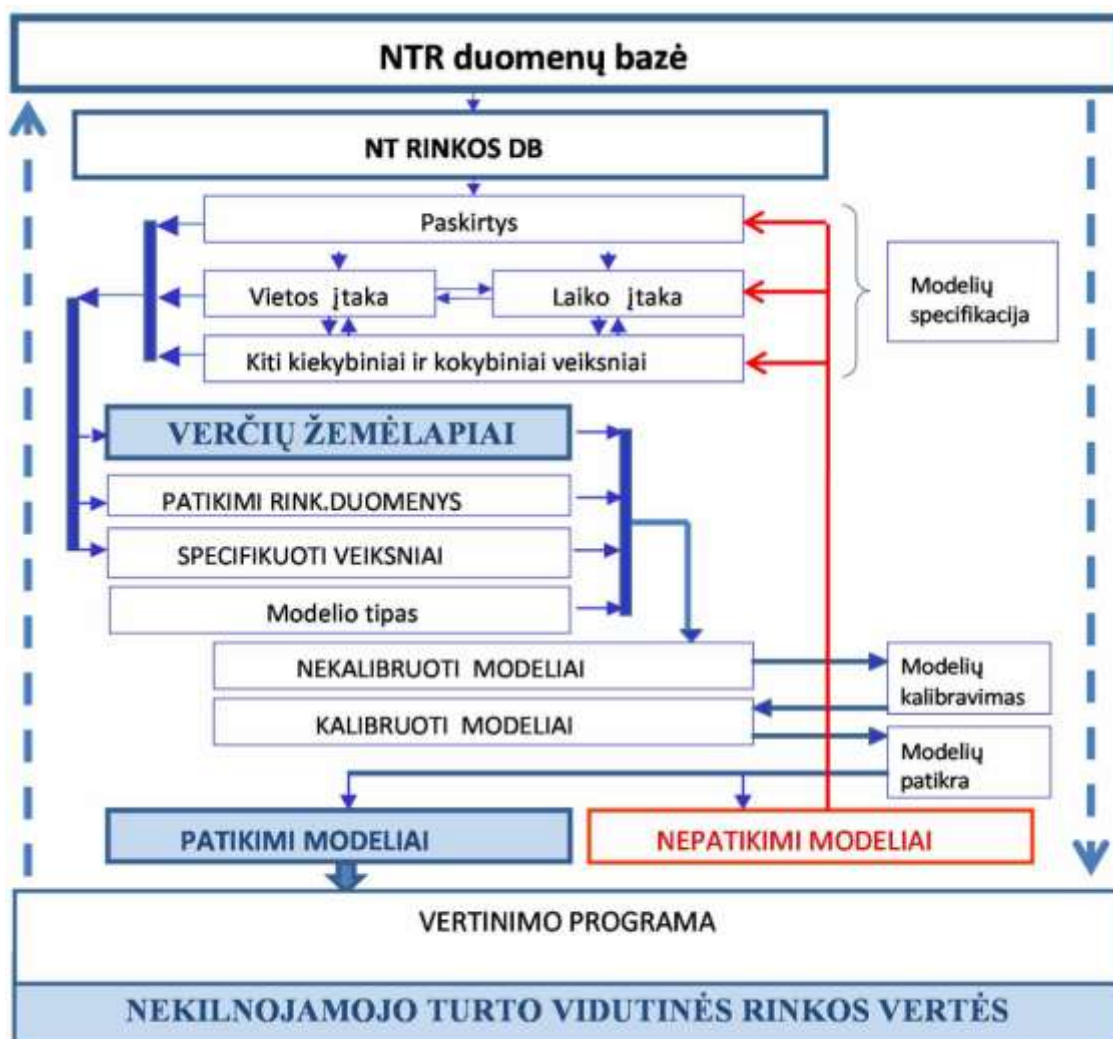
Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2. skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti naudojant rinkos kainas aproksimuojančią kreivę ir porinę pardavimų analizę (naudojant laikotarpio pradžios ir laikotarpio pabaigos mėnesių kainų medianas). Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus sandorius, atliekama modelių specifikacija.

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

Kitas svarbus veiksnys – vietos įtaka, įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu nustatoma vietos įtaka rinkos vertei ir dėl vertės zonoje veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.3.1 papunktyje.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai paverčiami į skaitmeninę formą. Jei koreliacinėje matricoje du nepriklausomi kintamieji įgyja didelę koreliacijos koeficiento reikšmę, tai vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape

pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto rinkos vertę. Lieka nustatyti veiksmų sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius apsprendžia modelių tipai. Teisingas modelio tipo parinkimas garantuoja vertinimo rezultatų kokybę. Modeliai pagal tipus skirstomi į adityvinius, multiplikatyvinius ir hibridinius.



4.1.1. pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas

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:

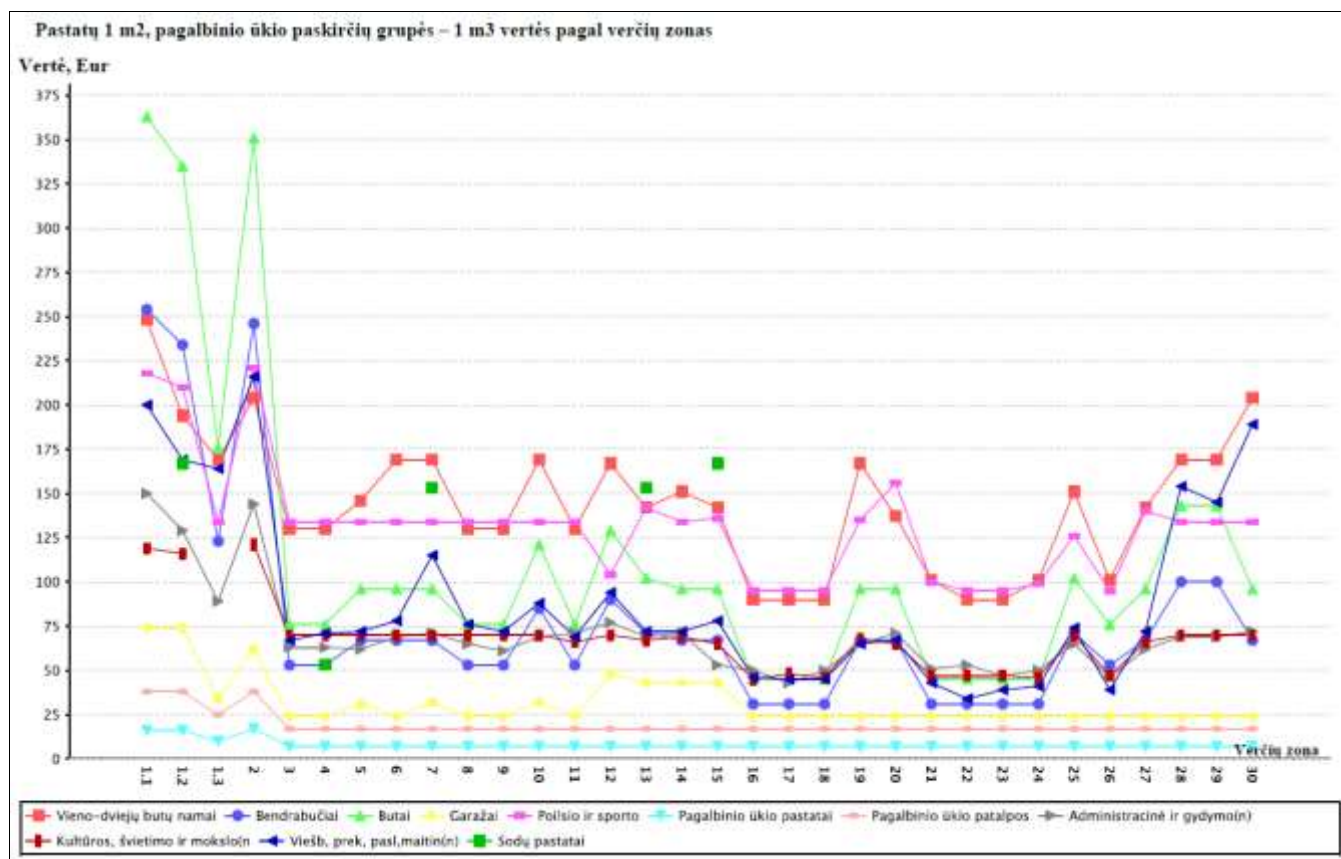
$$S = b_0 + b_6 \times Sp - b_7 \times \text{SIEMEDŽ}^{b_1} \times \text{QSTAT}^{b_2} \times b_3^{\text{MIKR1}} \times b_4^{\text{MIKR2}} \times b_5^{\text{MIKR4}}.$$

Čia S – apskaičiuota vertė; b_0 – laisvas narys; b_6 – ploto koeficientas; Sp – pastato plotas; SIEMEDŽ – sienų medžiagos skaliarinis skaičius; $b_1, b_2, \dots, b_7$ – koeficientų reikšmės, MIKR1, MIKR2, MIKR4 – binariniai kintamieji.

Nustačius reikšmingus veiksmus 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.

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas 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 4.4.1 papunktyje. Grafinė modelių patikra pateikta 4.1.2. pav.

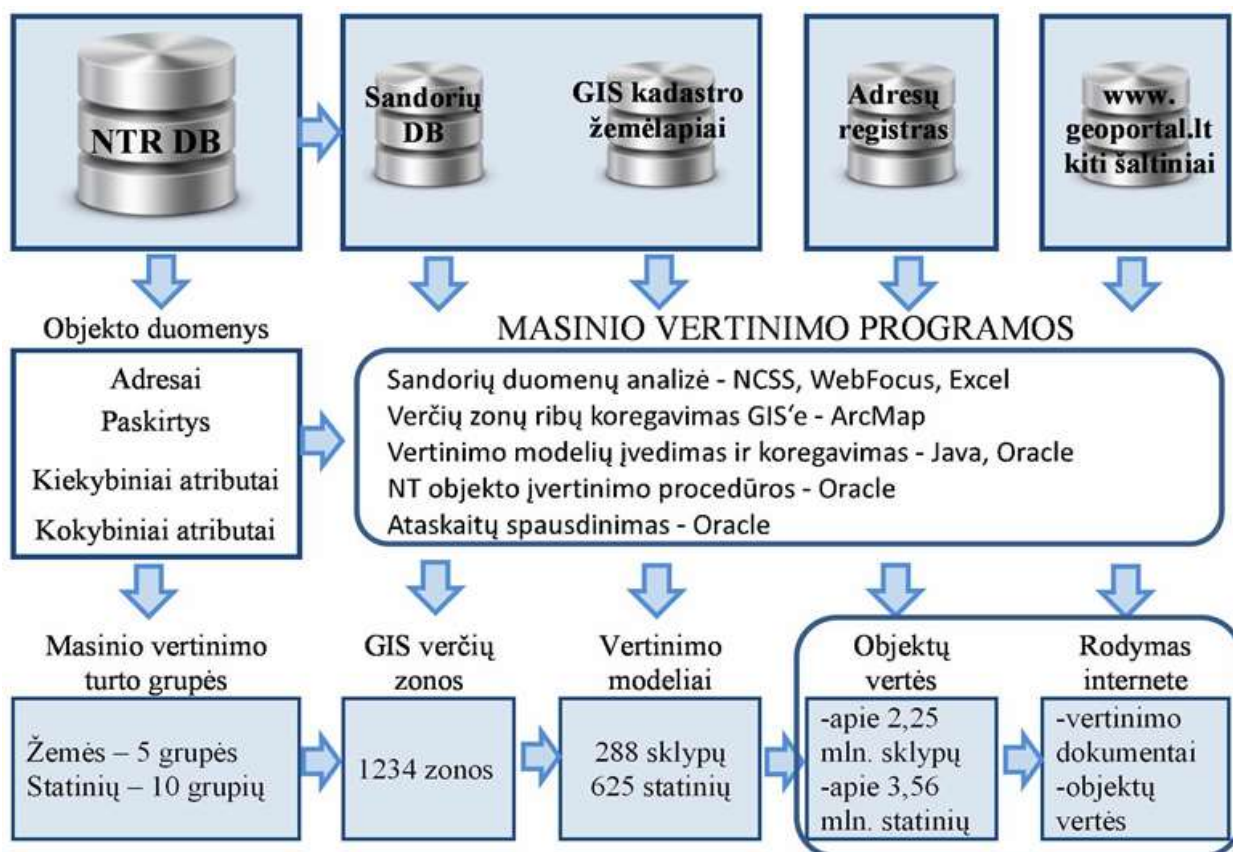


4.1.2. pav. Širvintų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 kv. m vertės, apskaičiuotos pagal modelius, parengtus vertinimo datai – 2015 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 – susikertant kreivėms, būtina pertikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą modeliai surašomi į lenteles. Širvintų rajono savivaldybės vertinimo modeliai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“. Modelius ir nekilnojamojo turto verčių zonas sieja zonų numeriai.

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti Nekilnojamojo turto registro duomenys, nekilnojamojo turto masinio vertinimo programa, zonavimo programa ir geografinių informacijos sistemų programa, reikalinga verčių žemėlapiams parengti. Išvardintų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 4.1.3 paveiksle.



4.1.3. pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

4.2. 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 2015 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, esant būtinumui, atlikta korekcija, prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai :

- porinė pardavimų analizė;
- perpardavimų analizė;
- pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive;
- daugianarė regresinė analizė.

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

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

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

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

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

čia t' – periodų (mėnesių, ketvirčių) skaičius, praėjęs po 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 skaičius sandorių, ypač tais atvejais, kai laiko pataisą būtina nustatyti kiekvienos zonos atskirai. Dėl duomenų stokos šis metodas sujungiamas su porine pardavimų analize.

Pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive. 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 ir parodo kainų kitimo vidutinį tempą analizuojamu laikotarpiu grafiškai, taip pat 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.

Širvintų rajono savivaldybėje 2015 m. rugpjūčio 1 d. laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų analizę aproksimuojančia kreive pagal nekilnojamojo turto paskirčių grupes (vienodviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinė ir gydymo; garažų; kultūros, švietimo ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

4.3. Vietos įtakos įvertinimas

4.3.1. teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas

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.

Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje suformuojamos verčių zonas. Zonų ribos turi atitikti nekilnojamojo turto rinkos kainų lygių (ploto vienetai) pasikeitimų ribas, įvertinant analizuojamų objektų, kurių pardavimo kainos atitinka rinkos kainų patikimumo kriterijus, naudojimo paskirtį ir kitas svarbias charakteristikas.

Zonomis sudaryti parduotų objektų 1 m² kainos pažymėtos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes simboliais ir suformuotos verčių zonas laikantis tokių 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 masių ir valstybinių vandens telkinių pakraščiais, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų ar skirtingo teritorijos tvarkymo režimo teritorijų ribomis.

Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonas.

Suformavus nekilnojamojo turto verčių zonas, vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengiami nekilnojamojo turto verčių žemėlapiai.

Širvintų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis A3 formatu pateiktas atskirame priede „Zonų žemėlapis“.

4.3.2. zonų aprašymas

48. Širvintų rajono savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonos aprašymas tekstu
48.1	Širvintų m.
48.1.1	Širvintų miesto centrinė dalis, apribota Vilniaus g. iki P. Cvirkos g., P. Cvirkos g. iki Plento g., Plento g. iki I. Šeiniaus g., I. Šeiniaus g. iki Vilniaus g., Vilniaus g. iki Mindaugo g., Mindaugo g. iki J. Janonio g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, J. Janonio g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais iki Beržės IV tvenkinio pakrantės, Beržės IV tvenkinio pakrante iki Vilniaus g., Vilniaus g. iki Totorių g., Totorių g. iki Pakrantės g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Pakrantės g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Širvintų tvenkinio pakrante, nuo pakrantės iki P. Cvirkos g.
48.1.2	Širvintų m. dalis, išskyrus 48.1.1 ir 48.1.3 p. išvardytas teritorijas.
48.1.3.	Širvintų miesto dalis, apribota Širvintos upe iki Totorių g., Totorių g. (su jai priklausančių žemės sklypu ir pastatu Nr. 12) iki Kalnalaukio g., Kalnalaukio g. iki Širvintų m. savivaldybės ribos, savivaldybės riba iki Širvintos upės.
48.2	Kernavės seniūnijos Boguliubos vs., Kernavės mstl., Kriveikiškio k., Mitkiškių vs., Semeniškių k., Svistūnų vs.
48.3	Gelvonų mstl.
48.4	Čiobiškio seniūnijos Čiobiškio k.
48.5	Musninkų mstl., Musninkėlių k.
48.6	Jauniūnų seniūnijos Jauniūnų k.
48.7	Širvintų seniūnijos Černiškių k., Puorių k., Roskošnės vs.
48.8	Zibalų mstl.
48.9	Alionių seniūnijos Alionių I k.
48.10	Alionių seniūnijos Bajorų k., Širvintų seniūnijos Motiejūnų k.
48.11	Zibalų seniūnijos Šešuolėlių I k.
48.12	Širvintų seniūnijos Akmenių k., Aukštųjų Viesų k., Banišonių k., Groblės vs., Kabaldos k. dalis, išskyrus 48.29 išvardytą teritoriją, Kalnalaukio k., Kazliškių k., Liepinės vs., Liūnų I k., Naujapilio vs., Širvintėlių k., Širvintų k. dalis, išskyrus 48.28 išvardytą teritoriją, Spadviliškių k., Staviškių k., Verbiliškių k., Zasio k., Žemųjų Viesų k.
48.13	Alionių seniūnijos Adolinos k., Boruvkos k., Juodkų k., Ramaškonių k.; Jauniūnų seniūnijos Šalkiškių k.; Širvintų seniūnijos Avižonių k., Bilotų k., Cegelnės vs., Dubelių k., Gavėnių k., Juodelių k., Kielių k., Kruopinės vs., Matardavos vs., Nečionių k., Pabiločių k., Paširvinčio k., Peliškių vs., Šeškupės k., Žėplos k., Žindulių k.; Zibalų seniūnijos Laužiškio vs., Navasiolkų II k., Šešuolėlių II k., Ūlyčėlės k.
48.14	Jauniūnų seniūnijos Antanaičių k., Antanėlių k., Blendės k., Eičiūnų k., Liukonių vs., Manastirkos vs., Musės k., Nukovščiznos vs., Pavasarėlių k., Ramoniškių k., Salų k., Šiaulių k., Šilelio vs., Ūlyčėlių k., Viršulių k.; Širvintų seniūnijos Astikų vs., Kantrimiškio k., Lipuvkos vs., Pablendžio k., Pailgių vs.
48.15	Širvintų seniūnija, išskyrus 48.1.1, 48.1.2, 48.1.3, 48.7, 48.10, 48.12, 48.13, 48.14, 48.16, 48.21, 48.24, 48.27 ir 48.29 p. išvardytas teritorijas.
48.16	Širvintų seniūnijos Degusio kelmo vs., Zibalų seniūnija, išskyrus 48.8, 48.11, 48.13 ir 48.17 p. išvardytas teritorijas.
48.17	Alionių seniūnijos Arliškių k., Diskavos vs., Gakos k., Jonių k., Juodiškių k., Magūnų k., Maišelių k., Mickonių k., Paluknės k., Rudžionių k., Staniškių k., Šlevėtrų k., Tarautiškių k., Trapelių k., Zdoniškių vs.; Zibalų seniūnijos Aukštadvario k., Beivydžių k., Čivyliškių vs., Degsnių k., Gaidelių vs., Jusiškio k., Kiauklių k., Kriaunų k., Medinų k., Naidų k., Naidelių k., Pariešių k., Pažusių k., Rubikonių k., Stepanavos k., Sudokių k., Ščiūriškio k., Šventakalnio k., Topeliškio k., Vaitkuškės k.

48.18	Alionių seniūnija, išskyrus 48.9, 48.13 ir 48.17 p. išvardytas teritorijas; Jauniūnų seniūnijos Lauryniškių k., Pakalniškių k., Steporių k., Viršūniškių k.
48.19	Jauniūnų seniūnija, išskyrus 48.6, 48.13, 48.14, 48.18, 48.20, 48.25 ir 48.30 p. išvardytas teritorijas.
48.20	Jauniūnų seniūnijos Draučių k., Meiliūnų k., Pajuodėlės vs., Papiernios k., Paspėrių k., Sasnavkos vs., Skėterių k.; Kernavės seniūnija, išskyrus 48.2 ir 48.21 p. išvardytas teritorijas; Musninkų seniūnija, išskyrus 48.5, 48.21 ir 48.27 p. išvardytas teritorijas.
48.21	Čiobiškio seniūnijos Bartasiūniškio k., Brazelių k., Dembuvkos vs., Grebliaučiznos k., Ilgojaus k., Lapelių k., Liaukiškių k., Malinavos k., Markučių k., Nesteriško vs., Padvarių k., Pakerpės k., Pamusių k., Petruvkos vs., Pigonų k., Skruzdėlių k., Spietiškių k., Strazdų k., Valakėlės vs.; Gelvonų seniūnijos Mantinionių k.; Kernavės seniūnijos Dailidžių vs.; Musninkų seniūnijos Antanošos k., Gataukiškio k., Juodonių k., Kaimynėlių k., Krapiliškių k., Lydekupės vs., Liuliškių k., Mikailiško k., Minčių k., Narvydiškio k., Paberžės k., Paširvinčio k., Pažydės k., Pigašių k., Rusteikiškių k., Santariškių k., Šafarnės vs., Ulšiškių k., Varnalėšų k., Vinkšnabrasčio k., Virvyčių k., Vyšnialaukio k.; Širvintų seniūnijos Dubių k., Grinių k., Ivanavos k., Šilelių k., Vindeikių k.
48.22	Čiobiškio seniūnija, išskyrus 48.4 ir 48.21 p. išvardytas teritorijas.
48.23	Gelvonų seniūnija, išskyrus 48.3, 48.21, 48.24 ir 48.26 p. išvardytas teritorijas.
48.24	Gelvonų seniūnijos Bagdyšių k., Boleslavos vs., Dabužynės k., Dobrovolės vs., Dūdų k., Dvejokų vs., Gelvankos vs., Gelvės vs., Gurų vs., Januvkos vs., Kagedų k., Kaženiškių vs., Lemantaučiznos vs., Markeliškio vs., Neveronių k., Pagojo vs., Palionės vs., Pyplių k., Pociūniškio k., Sedūnų k., Standviliškio k., Stavarygalos k., Šeiniūnų k., Špokiškio k., Totoriško k., Zubelių k., Žieveliškių k.; Širvintų seniūnijos Čiurkiškių k., Dainių k., Girelės vs., Gudeliškių k., Jakūbonių k., Jaskaudžių k., Kelpšiškių vs., Mažutiškio k., Meižių k., Motiejūnų k., Nartakų k., Paširvinčio vs., Prienų k., Raistalindžių k., Sapnų vs., Šeipūnų k., Šiaulių k., Vaidžiuliškių k., Vaiškūnų k., Vebronių k., Vėjelkos k., Vytinės k.
48.25	Jauniūnų seniūnijos Bartkuškio k.
48.26	Gelvonų seniūnijos Bagaslaviškio mstl., Bagaslaviškio k., Bagaslaviškio vs., Žičkų k.
48.27	Musninkų seniūnijos Bilotų k., Gojaus vs., Katūniškių k., Padubės k., Plotų vs., Sakalninkų k., Smailių k., Stakaučiznos vs., Taučiulių k., Užušilių k., Vileikiškių k.; Širvintų seniūnijos Beržės k., Daciūnų k., Dailidžionių k., Darموžarų k., Kančiūnų k., Padaciūnų k., Rimučių k., Rosachalinos vs., Surgėliškių vs., Šniponių k.
48.28	Širvintų seniūnijos Širvintų k. dalis, apribota Širvintų miesto riba nuo Gaisrinės g., Gaisrinės g. iki Alyvų g., Alyvų g. iki Pergalės g., Pergalės g. iki Liepų g., Liepų g., Beržų g., nuo Beržų g. iki Širvintos upės, Širvintos upe iki Širvintų miesto ribos.
48.29	Širvintų seniūnijos Kabaldos k. dalis, apribota nuo Širvintų miesto ribos Širvintos upe iki Kriaunaitiškių vs. ribos, Kriaunaitiškių vs. ribomis iki Kriaunaitiškių g., Kriaunaitiškių g. iki Paširvinčio g., Paširvinčio g. iki Gėlyno g., Gėlyno g. iki Širvintų miesto ribos.
48.30	Jauniūnų seniūnijos Diržioniškių k.

4.3.3. trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

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

Širvintų rajono savivaldybėje atlikta 1 m² statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Iš viso sudaryta 32 verčių zonos, iš kurių Širvintų mieste – trys, likusioje savivaldybės teritorijoje – dvidešimt devynios.

48.1.1 verčių zona – Širvintų miesto centrinė dalis, esanti prie Širvintos upės, išskirta į atskirą verčių zoną, kurios aukštas nekilnojamojo turto kainas suformavo čia esančios pagrindinės savivaldybės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, poliklinika, kultūros objektai, išplėta infrastruktūra, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Šioje Širvintų miesto centrinėje dalyje didelių pramonės objektų nėra, vykdoma smulkesnė gamybinė, įvairi socialinė, paslaugų, komercinė veikla.

48.1.2 verčių zona – teritorija, esanti aplink miesto centrą, kurioje dominuoja 1960 – 1980 metais statyti 1–2 aukštų plytų mūro bei mediniai privatūs gyvenamieji namai, sovietinės statybos daugiabučiai gyvenamieji namai, yra verslo, komercinių įmonių. Ji išskirta todėl, kad šiai miesto teritorijai būdingas žemesnis nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis, palyginti su centrine Širvintų miesto dalies 48.1.1 verčių zona.

48.1.3 verčių zona – teritorija, esanti šiaurinėje Širvintų miesto dalyje, kurioje dominuoja pramonės ir sandėliavimo objektai, vykdoma įvairi gamyba.

48.2 verčių zona – Kernavės miestelis išskirtas į atskirą verčių zoną todėl, jog tai vienas iš gražiausių ir lankomiausių objektų ne tik Širvintų rajone, bet ir visoje Lietuvoje. Čia vienas šalia kito stūkso penki piliakalniai. Seniausias – Aukuro kalnas, apgyvendintas I tūkstantmetyje prieš Kristų. XIII–XIV a. piliakalnis sudarė vieningą gynybinį kompleksą. Kernavės vardas rašytiniuose šaltiniuose minimas 1279 m. kaip Lietuvos didžiojo kunigaikščio Traidėnio valda. Unikali ir nepakartojama Kernavės apylinkių gamta. 1989 m. čia archeologijos ir istorijos paminklų pagrindu įkurtas 199,2 ha kultūrinis rezervatas. Yra parengtas Kernavės generalinio plano projektas, kuriame numatyti ir valymo įrengimai. Čia įrengtas 20 ha Pragarinės tvenkinys su paplūdimiu. Kernavės miestelyje dominuoja privačios namų valdos su senos ir naujesnės statybos mediniais ir plytų mūro individualiais gyvenamaisiais namais, kurių nekilnojamojo turto kainos dėl miestelio infrastruktūros ir populiarumo – aukštos, lyginant su gretimomis teritorijomis (48.20 verčių zona).

48.3 verčių zona – Gelvonų miestelis, kurio pavadinimas kilęs nuo netoliese, už 5 km tyvuliuojančio Gelvos ežerėlio. Miestelis yra Širvintų rajono vakarinėje dalyje, apie 35 km atstumu nuo Širvintų miesto. Miestelis užstatytas senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais, kurių nekilnojamojo turto kainos dėl miestelio infrastruktūros bei palyginti patogaus susisiekimo su savivaldybės centru, aukštesnės už greta esančių teritorijų (48.23 verčių zona) nekilnojamojo turto kainas. Dėl išvardintų faktorių Gelvonų miestelis išskirtas į atskirą verčių zoną.

48.4 verčių zona – Čiobiškio kaimas, esantis Neries ir Musės upių santakoje, ant Širvintų ir Kaišiadorių rajono ribos, apie 40 km atstumu nutolęs nuo Širvintų miesto. Čiobiškį juosia gražūs pušynai, veikia sovietmečiu įkurti specialieji vaikų auklėjimo ir globos namai, yra žymūs klasicizmo stiliaus dvaro rūmai, kuriuos suprojektavo garsus architektas Laurynas Stuoka-Gucevičius. Čiobiškyje pramonės objektų nėra: vykdoma smulki paslaugų ir komercinė veikla, kaimas užstatytas senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais, kurių nekilnojamojo turto kainos dėl atstumo bei susisiekimo su savivaldybės centru, nėra aukštos. Dėl administracinio statuso (seniūnijos centras) Čiobiškio kaimas išskirtas į atskirą verčių zoną.

48.5 verčių zona – Musninkų miestelis, esantis prie Musės upės, kurio ir pavadinimas kilęs nuo šios upės. Miestelis – Musninkų seniūnijos administracinis centras, apie 20 km atstumu pietų kryptimi nutolęs nuo Širvintų miesto. Musninkų miestelyje, kaip ir Gelvonuose bei Čiobiškyje, pramonės objektų nėra, vykdoma tik smulki paslaugų ir komercinė veikla, miestelis užstatytas senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais, kurių nekilnojamojo turto kainos dėl infrastruktūros bei patogaus susisiekimo su savivaldybės centru, aukštesnės už gretimų teritorijų (48.20, 48.21 verčių zonos) nekilnojamojo turto kainas. Dėl miestelio statuso bei aukštesnių nekilnojamojo turto kainų Musninkų miestelis išskirtas į atskirą verčių zoną.

48.6, 48.8, 48.9, 48.11 verčių zonos – Jauniūnų kaimas, Zibalų miestelis, Alionių I, Šešuolėlių I kaimai ir seniūnijų centrai, didesniu ar mažesniu atstumu nutolę nuo rajono centro – Širvintų miesto. Šešuolėlių I kaime atrestauruoti Jasinskių dvaro rūmai su peizažiniu parku. Šiose gyvenvietėse didelių pramonės objektų nėra: vyrauja smulkus ir vidutinis žemės ūkis. Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, medienos ruošas. Šių verčių zonų teritorijos užstatytos senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais, kurių, nekilnojamojo turto kainos dėl infrastruktūros

bei palyginti patogaus susisiekimo su savivaldybės centru, aukštesnės už greta esančių teritorijų nekilnojamojo turto kainas. Dėl administracinio statuso šie kaimai išskirti į atskiras verčių zonas.

48.7 verčių zona – Puorių kaimas, esantis Širvintų rajono centrinėje dalyje, apie 8 km nutolęs nuo Širvintų miesto. Tai tampantis populiarus ir paklausus nekilnojamojo turto požiūriu kaimas: geras susisiekimas su Širvintų bei Vilniaus miestais (yra apie 2 km atstumu nuo Vilniaus – Panevėžys automagistralės), o tuo pačiu šalia – vandens telkiniai (Puorių ežeras) bei miškai. Puorių kaime pamažu statosi pasiturinčių Vilniaus miesto gyventojų individualūs namai, formuojamos nemažos namų valdos (iki 1 ha ploto ir daugiau žemės sklypų plotai), perspektyvoje numatytas statyti rekreacinio pobūdžio pramogų centras. Atsižvelgiant į šias aplinkybes bei į tai, kad šis kaimas išsiskiria didesniu nekilnojamojo turto kainų lygiu, palyginti su gretimų teritorijų kainomis, šis kaimas išskirtas į atskirą verčių zoną.

48.10 verčių zona – Motiejūnų kaimas - nemažas kaimas, esantis keleto kilometrų atstumu nuo Širvintų miesto. Ateityje, miestui plečiantis, šis kaimas, kuriame pagal rajono bendrąjį planą numatyta individualių gyvenamųjų namų statyba, dėl lokalizacijos, infrastruktūros plėtros nekilnojamojo turto požiūriu tampa paklausus, todėl jis išskirtas į atskirą verčių zoną.

48.12 verčių zona – juosianti Širvintų miestą – rajono centrą, išskirta dėl savo artumo rajono centro atžvilgiu. Tai perspektyvi nekilnojamojo turto požiūriu Širvintų rajono savivaldybės verčių zona, kurioje, pagal bendrąjį planą numatyta verslo, komercinių objektų statyba, miestui plečiantis žemės sklypai ir pastatai įgauna paklausą. Teritorijoje vykdoma smulki gamybinė, paslaugų ir komercinė veikla. Tai teritorija, užstatyta senais ir naujesniais mediniais ir plytų mūro individualiais gyvenamaisiais namais.

48.13, 48.14 ir 48.15 verčių zonos – teritorijos, esančios centrinėje Širvintų rajono savivaldybės dalyje, iki 10 km atstumu nutolusios nuo Širvintų miesto. Tai perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu Širvintų rajono savivaldybės verčių zonos, kuriose praeina tarptautinės reikšmės automagistralė Vilnius – Ryga, todėl tiek žemės sklypai, tiek pastatai, esantys prie automagistralės, paklausūs. Šiose teritorijose vykdoma smulki gamybinė, paslaugų ir komercinė veikla, teritorijos užstatytos senais ir naujesniais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais, dominuoja nedideli (apie 3 ha ploto) žemės ūkio paskirties žemės sklypai. 48.14 ir 48.15 verčių zonų teritorijose, esančiose abipus magistralės Vilnius – Ryga, numatyta verslo, komercinių, infrastruktūros objektų statyba. Dėl išvardintų aplinkybių šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

48.16, 48.17 ir 48.18 verčių zonos – šiaurinė Širvintų rajono savivaldybės dalis, besiribojanti su Vilniaus, Molėtų bei Ukmergės rajonais. Šiose teritorijose, kaip ir daugumoje Širvintų r. savivaldybėje, išskirtinai vyrauja žemės ūkio veikla, vykdoma smulki komercinė veikla, dominuoja miškų masyvai, ariamos žemės sklypai, nedideli kaimai bei viensėdžiai, užstatyti senais individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais žemės sklypais. Dėl išvardintų aplinkybių šioje Širvintų rajono savivaldybės dalyje nekilnojamas turtas nėra labai paklausus (išskyrus pastatus ir žemės sklypus, esančius prie vandens telkinių), todėl šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

48.19 verčių zona – Jauniūnų seniūnijos dalis, esanti abipus automagistralės Vilnius – Ryga Širvintų rajono savivaldybės rytinėje dalyje bei besiribojanti su Vilniaus rajono savivaldybe. Tai miškinga, ariamų žemės sklypų teritorija, kurioje dominuoja nedideli kaimai ir viensėdžiai, daugumoje užstatyti senais bei naujais individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais žemės sklypais, kurių nekilnojamojo turto kainos, dėl savivaldybės bendrajame plane numatytų abipus automagistralės verslo, logistikos, pramonės objektų bei gyvenamųjų namų statybos bei gražios aplinkos (Juodės tvenkinio) vienos aukščiausių Širvintų rajono savivaldybėje. Dėl išvardintų faktorių ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

48.20 ir 48.21 verčių zonos – perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu verčių zonos, esančios pietinėje savivaldybės dalyje, šalia savivaldybės ribos. Šiose teritorijose pramonės objektų nėra, vykdoma tik smulki gamybinė, paslaugų ir komercinė veikla. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujesniais mediniais ir plytų mūro individualiais gyvenamaisiais namais. Dominuoja nedideli (apie 3 ha ploto) žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Nekilnojamas turtas šiose verčių zonose gan paklausus. Dėl minėtų priežasčių šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

48.22, 48.23 ir 48.24 verčių zonos – teritorijos, esančios Širvintų rajono savivaldybės vakaruose ir šiaurėje bei besiribojančios su Kaišiadorių bei Elektrėnų savivaldybėmis. Šiose verčių zonose

esančiose gyvenvietėse išskirtinai vyrauja žemės ūkio veikla, smulkus ir vidutinis ūkis. Bendrajame plane numatytas esamų kaimų plėtojimas, žemės ūkio vystymas, taip pat rekreacinis ūkis (prie vandens telkinių). Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, medienos ruošas. Šiose teritorijose dominuoja nedideli kaimai ir viensėdžiai, daugumoje užstatyti senais individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais žemės sklypais, ariamos žemės sklypai. Šioms teritorijoms būdingas žemesnis nekilnojamojo turto kainų lygis, lyginant su gretima 48.21 verčių zona, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

48.25 verčių zona – Bartkuškio kaimas, esantis Jauniūnų seniūnijos centrinėje dalyje. Šis kaimas dėl savo lokalizacijos (šalia automagistralės), numatytos plėtos, minimalios infrastruktūros, išsiskiriantis aukštesnėmis nekilnojamojo turto kainomis, išskirtas į atskirą verčių zoną.

48.26 verčių zona – Bagaslaviškio miestelis su besiribojančiais kaimais, esantis Gelvonų seniūnijos šiaurinėje dalyje. Dėl miestelio statuso, minimalios infrastruktūros šios gyvenamosios vietovės nekilnojamojo turto kainų lygis aukštesnis nei greta esančios 48.24 verčių zonos, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

48.27 verčių zona – teritorija, esanti išimtinai centrinėje Širvintų r. sav. dalyje, abipus Vilnius – Panevėžys automagistralės, apimanti čia esančius Musninkų bei Širvintų seniūnijų kaimus. Dėl lokalizacijos (bendrajame plane numatytų šalia automagistralės verslo, komercinių objektų statybos), ši savivaldybės teritorija perspektyvoje taps paklausia, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

48.28 ir 48.29 verčių zonos – teritorijos – Širvintų ir Paširvinčių kaimai, besitęsiančios Širvintų miesto individualių gyvenamųjų namų gatvės, užstatytos senesnės ir naujos statybos gyvenamaisiais namais, kurių kainos siek tiek mažesnės už Širvintų miesto 48.1.2. zonos nekilnojamojo turto kainas. Šios Širvintų rajono savivaldybės verčių zonos išskirtos į atskiras dėl susiformavusios infrastruktūros bei paklausos.

48.30 verčių zona – Jauniūnų seniūnijoje esantis Diržoniškių kaimas. Tai išskirtinai naujų besiformuojančių individualių gyvenamųjų namų kvartalas su įrenginėjama infrastruktūra, pasižymintis aukštomis žemės sklypų kainomis, kuriame statomi naujo tipo individualūs gyvenamieji namai. Ši zona – naujos gyvenvietės modelis.

4.4. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai

4.4.1. statistinių rodiklių apibūdinimas

Modeliams sudaryti naudojami patikimi rinkos duomenys. Rinkos duomenų ir jų pagrindu sudarytų masinio vertinimo modelių patikimumui įvertinti naudojami įvairūs statistiniai metodai. Kokie statistiniai rodikliai panaudoti ir kokios jų reikšmės, trumpai apžvelgiama šiame skyriuje.

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

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

Moda – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojusi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogiau 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) – 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 $-1 \leq \rho(S, Z) \leq 1$. Jeigu dviejų kintamųjų koreliacijos koeficientas lygus 0, tai tie kintamieji yra statistiškai nepriklausomi. Koreliacijos koeficiento formulė:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$ – prognozuota kaina.

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

4.4.2. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

4.1. lentelėje pateikiami Širvintų rajono savivaldybės 2011-01-01 – 2015-08-01 pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai. Išanalizavus šiuos rodiklius matyti, jog nagrinėjamu laikotarpiu aktyviausia buvo gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka, t. y. vieno-dviejų butų namų ir butų. Šio turto sandoriai sudaro 74,27 proc. visų parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus. Taip pat nemažai parduoda garažų paskirties grupės nekilnojamojo turto – 102 sandoriai.

Kitų paskirčių turto grupių: bendrabučių, sodų, administracinės ir gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo, kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto bei pagalbinio ūkio pastatų ir patalpų nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius yra nedidelis.

4.1.lentelė. Širvintų r. sav. 2011 – 2015* pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
20	4	361	132	124	99
<i>Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
22	7	447	179	125	170
<i>Butų paskirties grupės nekilnojamasis</i>					
226	1	675	295	133	307
<i>Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
102	1	184	55	40	44
<i>Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
3	37	51	42	8	39
<i>Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
-	-	-	-	-	-
<i>Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
-	-	-	-	-	-
<i>Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
2	16	124	70	77	70
<i>Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
40	5	773	225	144	210
<i>Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
360	2	949	128	114	94
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
14	29	563	139	176	59

4.4.3. rinkos modeliavimas

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

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

* 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre

4.4.4. ekspertinis vertinimas

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

Atsižvelgiant į nepakankamą bendrabučių paskirties sandorių skaičių bei į tai, jog vertinant butus ir bendrabučius, atsižvelgiama į analogiškus vertei įtaką darančius veiksnius, vertintojai, sudarydami bendrabučių masinio vertinimo modelį, statistinės analizės būdu, apskaičiavo bendrabučių paskirties koeficientą. Atlikus Elektrėnų, Širvintų r., Švenčionių r., Trakų r., Ukmergės r. ir Vilniaus r. sav. teritorijoje butų ir bendrabučių paskirčių grupių sandorių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, jog verčių zonose, nurodytose 4.2. lentelėje, butų sandorių 1 kv. m kainos mediana, lyginant su bendrabučių sandorių 1 kv. m kainos mediana, skiriasi 30 proc. Todėl, sudarant bendrabučių masinio vertinimo modelį bei skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, pagal butų modelį apskaičiuota vertė dauginama iš nustatyto koeficiento 0,7. Verčių zonose, kuriose bendrabučių pardavimo sandorių nebuvo, pritaikytas pagal nekilnojamojo turto rinką panašios verčių zonos apskaičiuotas bendrabučių paskirties koeficientas.

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	Butų sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Bendrabučių sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Koeficientas
8.1	380	274	0.72
8.2	339	232	0.68
49.2	167	108	0.65
49.34	69	50	0.72
53.5	54	41	0.75
58.1	788	566	0.72
58.29	283	210	0.74
58.52	578	409	0.71
58.67	543	387	0.71
58.69	662	461	0.70
58.82	626	407	0.65
52.2	466	327	0.70
48.1.1	328	204	0.62
48.1.3	162	122	0.75
49.1.2	211	151	0.72
49.1.3	126	87	0.69
53.1.2	236	173	0.73
53.1.3	217	153	0.70
Koeficientų vidurkis:			0.70

4.5. Statybos metų įtaka

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

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas vertinamas lyginamuoju bei pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Pagal to paties įstatymo 2 str. 7 d. *komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas* – administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statiniai (patalpos).

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

- kapitalizavimo skaičiavimo būdu;
- diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu.

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

$$NV = VP / r,$$

NV – naudojimo vertė;

VP – veiklos pajamos per metus;

r – kapitalizavimo normos rodiklis.

Nustatant vertinamo nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertes naudotas pajamų kapitalizavimo metodas. Šis metodas grindžiamas galimybe gauti pajamas, nuomojant vertinamą turtą, bei kapitalizavimo normos apskaičiavimu ir taikymu.

Masinio vertinimo modeliai, tiek naudojant lyginamąjį metodą, tiek pajamų metodą, – tai matematiniai skaičiavimai, kuriuos taikant, remiantis turima informacija apie vietovę, rinkos duomenis, rinkos sąlygas ir nekilnojamojo turto charakteristikas, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė.

Pajamų metodu nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti:

- nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos VĮ Registrų centre;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudoti kaip pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt. panaudoti kaip pagalbiniai duomenys;
- viešbučių vertinimui – vidutinės kambarių nuomos kainos, kambarių skaičius, užimtumas, pajamos, išlaidos ir kt. duomenys surinkti iš anketų, padedant Lietuvos viešbučių ir restoranų asociacijai.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius, nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

- aplinkos laikino pagerinimo arba pabloginimo;
- nuosavybės formos ir fizinių savybių;
- nekilnojamojo turto valdymo formos;
- nekilnojamojo turto naudojimo, valdymo ir disponavimo apribojimo;
- nekilnojamojo turto išplanavimo, stiliaus, dizaino, vidaus apdailos ir kitų individualių savybių;
- nekilnojamojo turto (statinio) padėties gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu;

- nekilnojamojo turto panaudojimo universalumo, technologinės įrangos, jo skleidžiamos taršos.

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimas susideda iš tarpusavyje susijusių 8 pagrindinių etapų:

1. Rinkos duomenų patikros;
2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacijos.
3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, kalibravimo.
4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikros.
5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymo.
6. Kapitalizavimo normos nustatymo.
7. Žemės įtakos koeficiento statinyje nustatymo.
8. Pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikros.

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

$$((BP * (Uzim\% / 100)) - (MokV * (NTm\% / 100) + VRV * (Drau\% / 100) + BP * (Vald\% / 100) + BP * (Remo\% / 100))) / (r / 100) * \check{ZVK},$$

kur: BP = (vid. nuomos vertė * (BnPl-PgPl*0.25)) *12,

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

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

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

12 – mėnesiai.

5.1. lentelė. Masinio vertinimo modelio pajamų metodo reikšmės ir jų sutrumpinimai

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

5.1.1. rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio – 1 m²/mėn. – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2 skyriuje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti nuomos kainas aproksimuojančia kreive. Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus nuomos kainas, atliekama modelių specifikacija.

5.1.2. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija – nuomos kainas lemiančių veiksnių ir nekilnojamojo turto charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas. Specifikacija atliekama taikant statistinius skaičiavimus, grafinę analizę, koreliacines matricas, kitus matematinės analizės būdus. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, specifikacijos metu nekilnojamojo turto naudojimo paskirtys yra sugrupuotos į tas pačias verčių grupes, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Pasirenkant vertinimo metodą, buvo atsižvelgta ne tik į Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo nuostatas, bet ir Turto ir verslo vertinimo metodiką. Atsižvelgiant į tai, kad poilsio, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statinių (patalpų) nuomos sandorių yra mažai, taikant jų vertinimui pajamų metodą galimos didelės vidutinių rinkos verčių paklaidos. Todėl, siekiant kuo tikslesnio įvertinimo, šis metodas minėtoms paskirtims nebuvo taikytas.

Kitas svarbus veiksnys – vieta, kuri įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu nustatoma vietos įtaka vidutinei nuomos vertei, ir dėl vertės zonoje esančių veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomos vertės pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių, zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Širvintų r. sav. turi 32 verčių zonas. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus bei nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Širvintų r. savivaldybėje 2015 m. rugpjūčio 1 d. nuomos verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų analizę aproksimuojančia kreive, 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 zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę nuomos vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius apsprendžia modelių tipai.

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti panaudotas multiplikatyvinis modelis.

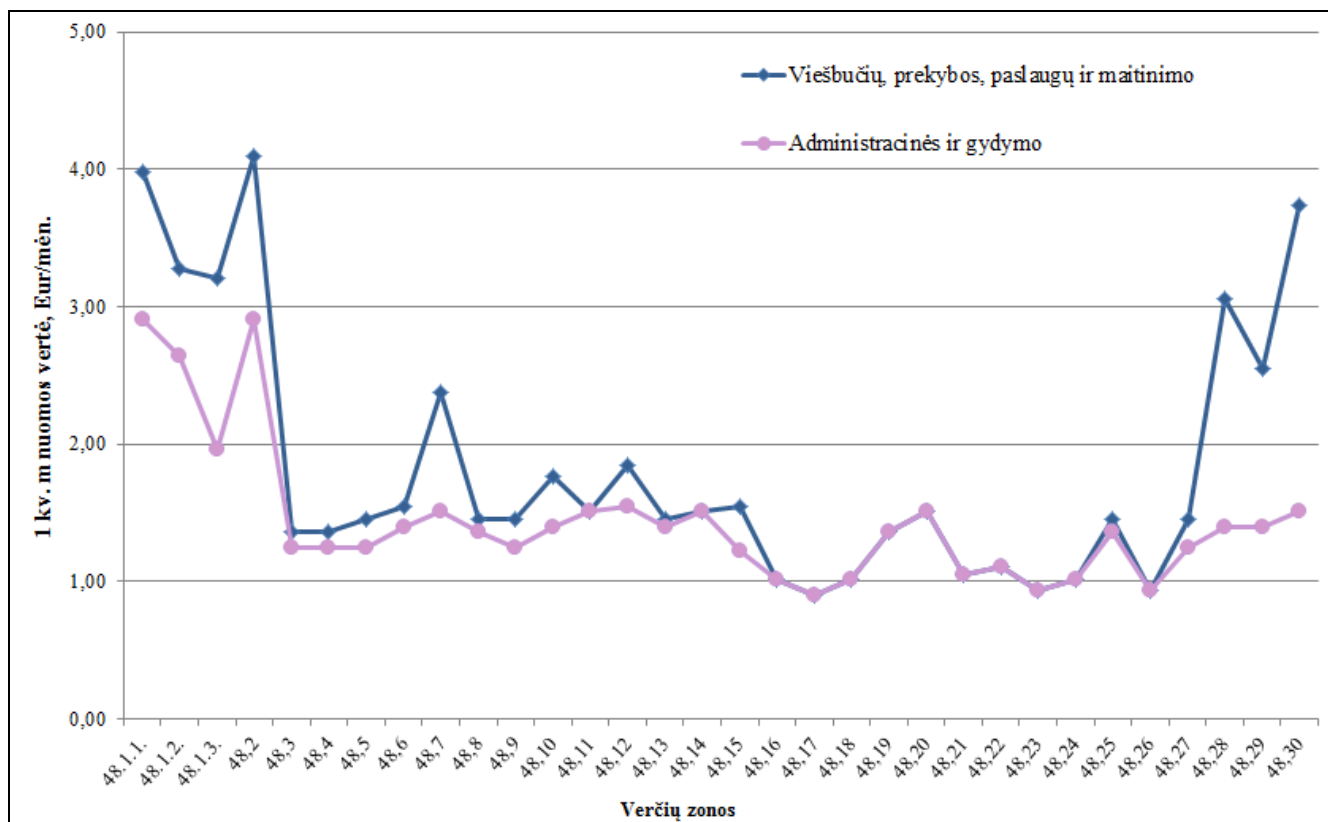
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

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

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

5.1.3. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas 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 4.4.1. papunktyje. Grafinė modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1.3.1 paveiksle.



5.1.3.1. pav. Širvintų r. savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomos verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal pagalbinius modelius, parengtus vertinimo datai – 2015 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo Eur/m²/mėn. vidutinės nuomos vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – jei kreivės susikerta, būtina pertikrinti modelių teisingumą, papildomai atlikti rinkos analizę.

Patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai modeliai surašomi į programą.

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

5.1.4. Vilniaus apskrities nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai

Nekilnojamojo turto nuomos rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo nekilnojamojo turto registre, todėl užfiksuotų nuomos sandorių pajamų metodui taikyti Širvintų r. sav. nepakako ir teko papildomai rinkti žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiamas nuomos kainas. Vertinant komercinį turtą pajamų metodu, buvo rinktos ir analizuotos nuomos kainos visoje Vilniaus apskrityje. Kai kuriose verčių zonose, trūkstant nuomos rinkos duomenų, vertinimo modeliai buvo sudaromi ekspertiškai arba rinkos modeliavimo būdu.

5.2. lentelė. Vilniaus aps. 2011-01-01 – 2015-08-01 pradinių nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Nuomos įrašų skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
4918	24	6	368	1	12119
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
2348	31	7	217	1	4706

5.1.5. vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos yra 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,
kur: 12 – mėnesių sk.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Širvintų rajono savivaldybėje nustatytas pastatų neužimtumas pateikiamas 5.3. lentelėje:

5.3. lentelė. Vertinamo turto neužimtumas

Vertinamojo turto paskirtis	Neužimtumas (procentais)	Pajamų netekimo koeficientas
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>		
Administracinė	20	0,80
Gydymo	10	0,90
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>		
Viešbučių	25	0,75
Prekybos	20	0,80
Paslaugų	20	0,80
Maitinimo	20	0,80

5.4. lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	0,5
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,5
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,03
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,03
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. Širvintų r. sav. 2014 m. gegužės 29 d. sprendimu Nr. 1-101 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,5 proc. nuo nekilnojamojo turto mokesstinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokesstinė vertė * 0,005.

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

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,03% nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2% draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikų bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas.

3. Turto valdymo išlaidos – 1-2 % nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

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

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

5.1.6. kapitalizavimo normos nustatymas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DY_i ; - i-asis pataisymas.

Nerizikinga palūkanų norma – palūkanų norma, grindžiama vyriausybių 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.

Kapitalizavimo norma parenkama dažnai pagal rinkos analogų metodą. Kapitalizavimo normų dydžiai gali būti išvesti pagal esamas vietinės nekilnojamojo turto rinkos pirkimo–pardavimo kainas.

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

čia r – kapitalizacijos normos rodiklis.

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

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

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

Širvintų rajono savivaldybėje administracinės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamajam turtui išvesta kapitalizavimo norma 10 (5.5 lentelė).

5.5. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Išigytas plotas, kv.m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2014-11	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Klaipėdos	Prekybos	156.69	36883	3301	8.95
2014-04	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų	Viešbučių	79.54	33306	2998	9.00
2014-04	Elektrėnų sav.	Vievis	Vilniaus	Prekybos	229.86	58484	5285	9.04
2014-03	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Kauno	Paslaugų	19.24	4344	394	9.08
2015-03	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Kauno	Paslaugų	52.32	9643	892	9.25
2014-08	Elektrėnų sav.	Vievis	Semeliškių	Prekybos	431.06	80757	7529	9.32
2015-04	Trakų r. sav.	Lentvaris	Klevų	Prekybos	75.41	26066	2447	9.38
2015-01	Ukmergės r. sav.	Deltuvėlė		Administracinė	365.05	16835	1594	9.47
2014-07	Vilniaus r. sav.	Nemenčinė	Bažnyčios	Administracinė	89.94	21722	2103	9.68
2013-12	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų	Viešbučių	79.54	30410	2998	9.86
2015-06	Vilniaus r. sav.	Rudamina	Gamyklos	Prekybos	760.41	183052	18577	10.15
2014-03	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Kęstučio	Administracinė	397.24	46569	4733	10.16
2014-09	Vilniaus r. sav.	Lavoriškės	Vilniaus	Administracinė	102.76	8774	905	10.31
2014-02	Vilniaus r. sav.	Nemenčinė	T. Kosciuškos	Paslaugų	43.43	13033	1347	10.34
2013-12	Švenčionių r. sav.	Švenčionėliai	Bažnyčios	Prekybos	44.89	4814	508	10.55
2015-03	Švenčionių r. sav.	Augustavas		Administracinė	244.53	13522	1446	10.69
2014-04	Elektrėnų sav.	Jagėlonys	Vytauto.	Paslaugų	141.32	11060	1189	10.75
2015-03	Švenčionių r. sav.	Švenčionėliai	Priestočio	Prekybos	42.54	5162	557	10.81
2015-03	Švenčionių r. sav.	Švenčionėliai	Priestočio	Prekybos	56.35	6838	737	10.81
2015-07	Švenčionių r. sav.	Švenčionys	A. Rymo	Prekybos	15.76	1320	143	10.84
2014-06	Trakų r. sav.	Lentvario	Klevų	Viešbučių	33.39	8399	969	11.53
Vidurkis								≈10

5.2. 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.

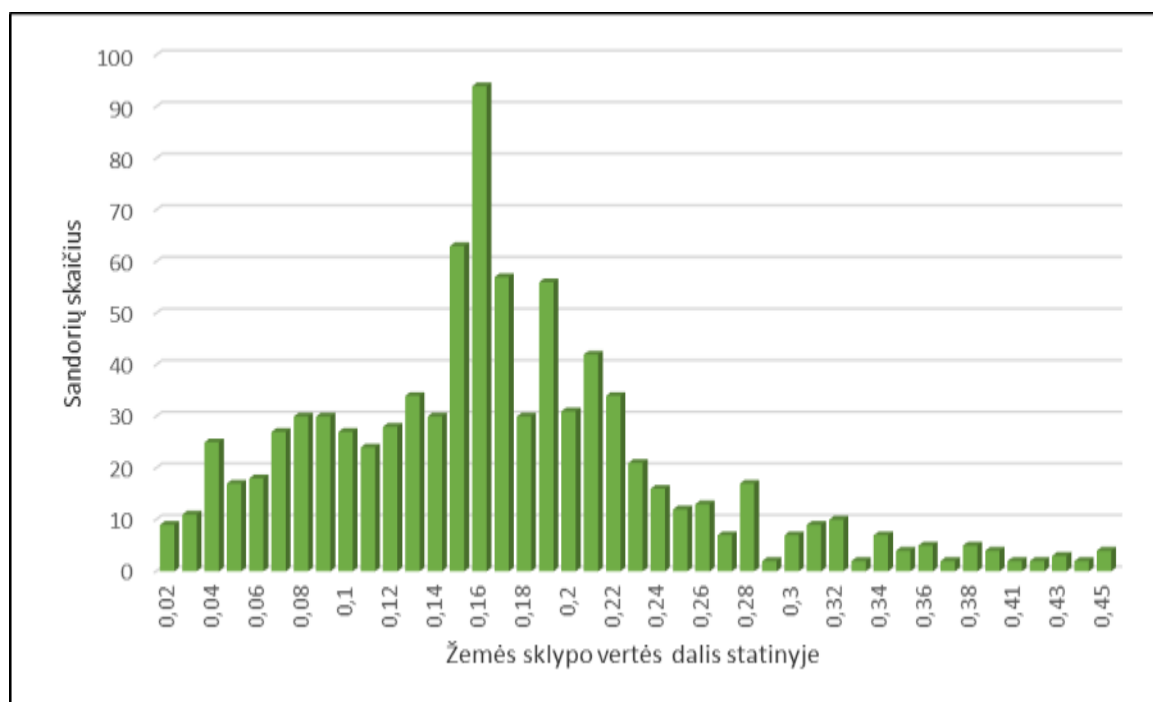
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽĮK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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

Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėti visos Lietuvos Respublikos vertinamų nekilnojamojo turto paskirčių 2006–2015* m. sandoriai. Analizės rezultatai pateikti 5.2.1. ir 5.2.2. pav.

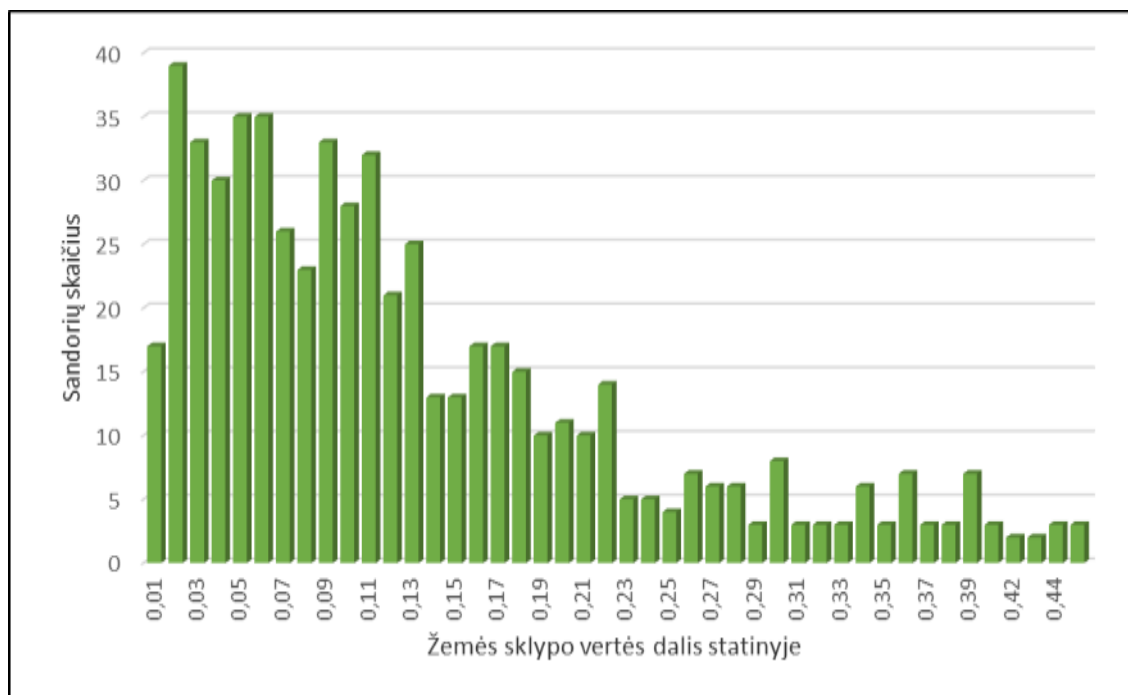


Vidurkis	0.17
Mediana	0.16

5.2.1. pav. Žemės sklypo vertės dalies statinyje miestuose – savivaldybėse analizė

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose 872 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 16 proc.

* 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–birželio mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.



Vidurkis	0.13
Mediana	0.10

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 592 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

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

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

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv.m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv.m)	Verčių pokytis, proc.
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</i>				
48.1.1	22	152,74	150,77	1,30%
48.1.2	8	165,68	162,95	1,67%
48.1.3	22	107,24	110,32	-2,79%
48.2	2	199,53	196,00	1,80%
48.3	4	68,87	70,45	-2,25%
48.4	2	66,98	62,54	7,10%
48.5	4	73,87	76,05	-2,86%
48.6	1	87,14	85,18	2,31%
48.8	1	100,78	100,78	,00%
48.9	2	61,01	60,77	,40%
48.10	3	70,14	69,33	1,17%
48.12	4	87,69	85,60	2,44%
48.13	3	84,59	82,21	2,89%
48.14	1	58,49	59,86	-2,29%
48.15	3	62,45	68,77	-9,19%
48.17	1	38,82	38,31	1,32%
48.19	1	87,65	87,65	,00%
48.21	1	59,99	59,99	,00%
48.23	1	38,82	37,20	4,35%
48.25	4	60,75	60,06	1,15%
48.26	1	39,94	38,88	2,73%
48.27	1	88,18	83,71	5,33%
48.29	3	103,64	101,57	2,04%
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>				
48.1.1	24	197,03	193,40	1,88%
48.1.2	10	183,08	175,66	4,22%
48.1.3	4	205,03	198,80	3,13%
48.2	5	237,04	219,75	7,87%
48.3	7	65,23	64,99	,36%
48.4	3	54,77	51,40	6,54%
48.5	2	91,35	91,16	,21%
48.6	1	99,69	98,83	,87%
48.7	2	122,10	117,95	3,51%
48.8	1	88,38	84,23	4,93%
48.9	4	75,48	75,13	,47%
48.10	1	86,77	85,08	1,98%
48.12	2	122,01	119,29	2,28%

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv.m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv.m)	Verčių pokytis, proc.
48.13	6	83,13	82,94	,23%
48.14	1	82,50	82,80	-,37%
48.15	4	98,48	96,72	1,81%
48.16	4	45,57	47,14	-3,33%
48.17	9	45,92	44,00	4,38%
48.19	4	68,69	65,22	5,32%
48.20	2	59,67	60,27	-1,00%
48.21	5	51,54	51,17	,72%
48.22	1	38,69	33,63	15,04%
48.23	1	53,38	51,20	4,26%
48.24	2	34,72	29,84	16,34%
48.25	3	92,72	91,02	1,87%
48.26	2	41,57	39,77	4,52%
48.27	2	92,95	93,01	-,06%
48.28	2	236,43	237,98	-,65%
48.29	1	199,06	234,07	-14,96%

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., numatančiu lyginamojo bei pajamų metodų taikymą komercinio naudojimo nekilnojamojo turto mokestinėms vertėms nustatyti taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą, VĮ Registrų centro Vilniaus filialas, atlikdamas Širvintų rajono sav. nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2015 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodu. Metodo esmė yra ta, kad vertinimo metu apskaičiuota pinigų suma, gauta iš vertinamų statinių nuomos bei kapitalizavimo normos apskaičiavimo ir taikymo, parodo turto ekonominį naudingumą.

Išlaikant masinio vertinimo pagrindinius principus, vidutinė rinkos vertė pajamų metodu buvo nustatyta ne kiekvieno konkretaus objekto, bet panašių objektų grupės pagal apibendrintus, panašias savybes turinčių objektų grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas bei vertintojo (VĮ Registrų centro) papildomai surinktus ar turto savininkų pateiktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Kadangi nekilnojamojo turto rinkos nuoma, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, daugelyje savivaldybių užfiksuotų nuomos sandorių pajamų metodo taikymui nepakako, teko papildomai rinkti žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiamas nuomos kainas. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi ekspertiskai arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų ir sumavimo metodais.

Individualaus nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitose, pateikiamose VĮ Registrų centrui su prašymais dėl nustatytos nekilnojamojo turto mokestinės vertės patikslinimo (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 10 str.) nustatant komercinio turto vertes lyginamuoju bei pajamų metodais, dažniausiai pasirenkamos rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, kaip labiau pagrįstos bei labiau atspindinčios rinkos būklę. Atlikus analizę ir palyginus individualiu vertinimo būdu nustatytas komercinio turto rinkos vertes su projektinėmis, nustatytomis masinio vertinimo būdu, daroma išvada, kad masinio vertinimo rezultatas, t. y. vertės nustatytos lyginamuoju metodu, yra artimesnės individualaus vertintojo nustatytomis atskirų komercinių objektų vertėms.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susiję. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti,

paskaičiavimas 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 metodinius neapibrėžtumus, taip pat į nuomos rinkos duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stygių, manome, jog lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, jog Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, kuriais remiantis atliekami vertės skaičiavimai yra tikslesni ir patikimesni.

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str.1 dalies 1 p., kuris nustato, kad „turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“, taip pat anksčiau išvardintais faktais bei pastebėjimais, VĮ Registrų centro Vilniaus filialo vertintojai mano, kad vertinamo turto vidutinės rinkos vertės tiksliausiai atspindi nekilnojamojo turto vertės, nustatytos lyginamuoju metodu.

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

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

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

Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos ir suapvalintos tvarka, nustatyta Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis.

7.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

- 1.1. adresas;
- 1.2. objekto charakteristika:
 - naudojimo paskirtis;
 - bendras plotas (kv. m);
 - kita charakteristika, nurodyta modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;
- 1.3. vertės zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
- 1.4. vertės apskaičiavimo modelis;

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

S	objekto vidutinė rinkos vertė;
+	suma;
-	atimtis;
* arba x	daugyba;
^1.1252	kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1.1252;
=	lygybė;

7.1. lentelė. Vertinimo atributo kintamieji

Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas	Vertinimo atributo pavadinimas spausdinti
Bpl	Bendras plotas	Bendro ploto intervalai
Tūris	Tūris	Tūris
Zona	Zona	Verčių zonos
Pask	Paskirtis	Paskirtis
NPask	Namo paskirtis	Namo paskirtis
PgPl	Pagalbinis plotas	Pagalbinis plotas
StMt	Statybos pabaigos metai	Statybos pabaigos metai
RkMt	Rekonstrukcijos pabaigos metai	Rekonstrukcijos metai
StRek	Statybos-rekonstrukcija	Statybos-rekonstrukcijos metų intervalai
Sn	Sienų medžiaga	Sienų medžiagos
Auk	Aukštas	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius(pastato)	Aukštų skaičius
Auk1	Pirmas aukštas	Pirmas aukštas
AukV	Viršutinis aukštas	Viršutinis aukštas
Auk11	Vienas pirmas aukštas	Vieno aukšto arba pirmas aukštas
Kamb	Kambarių skaičius	Kambarių skaičius
Šl	Šildymas	Šildymas
Rūs	Rūsų	Rūsų
Duj	Dujos	Dujos
Vnd	Vandentiekis	Vandentiekis
Kanal	Kanalizacija	Kanalizacija
Kv	Karštas vanduo	Karštas vanduo
IsApd	Apmūrytas	Apmūrytas
El	Elektra	Elektra
ObjTi	Objekto tipas	Objekto tipas

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

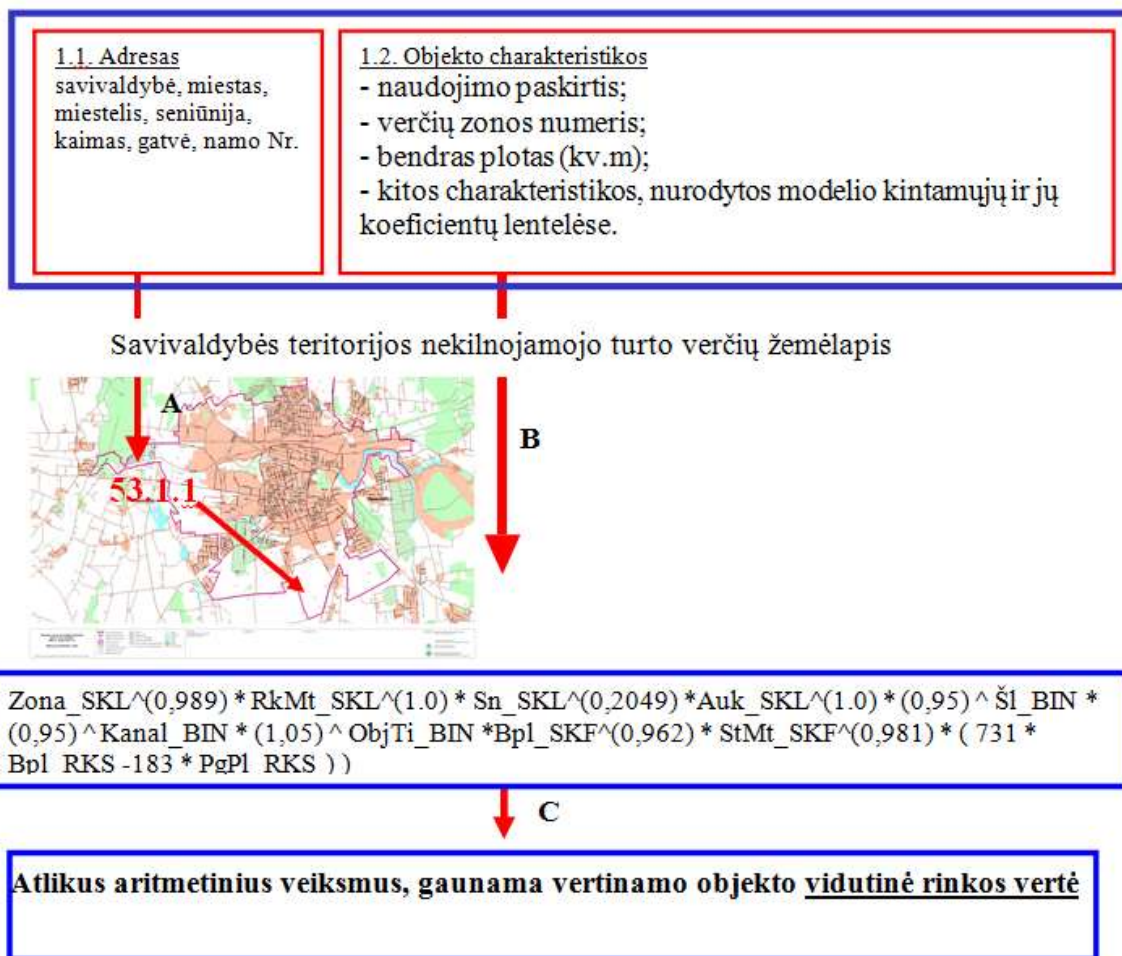
7.1.1. nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

1. Pagal objekto naudojimo paskirtį, užfiksuotą Nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma paskirties grupė.

2. Pagal paskirties grupę parenkamas modelis (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“).

3. Pagal objekto charakteristikas parenkami koeficientai (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“ modelio koeficientų reikšmės).

4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1.1.1 pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



7.1.1.1. pav. Lyginamuoju metodu nustatyto nekilnojamojo turto objekto vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

7.1.2. nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristika:

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

Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

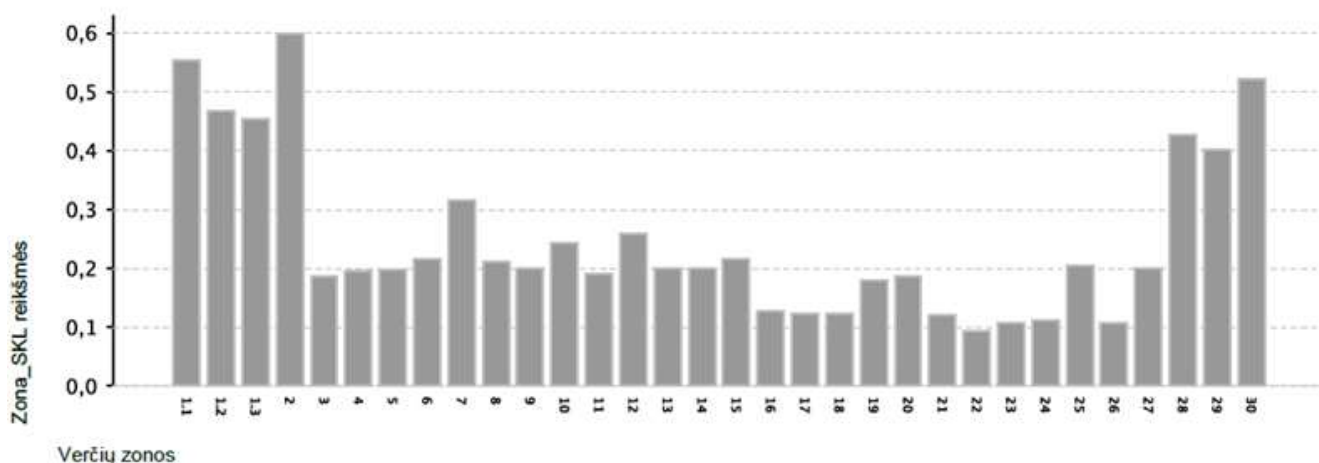
VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 13318. $Zona_SKL^{(0,999)} \times Pask_SKL^{(0,9889)} \times$
 $RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,5266)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0,95)^{Šl_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,98)} \times StMt_SKF^{(0,951)} \times (563 \times Bpl_RKS - 141 \times PgPl_RKS)$

Vilniaus g., Širvintų m., Širvintų r. sav. yra 48.1.1 verčių zonoje – nustatome su verčių žemėlapiu arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2. „Zonų aprašymas“ „Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.9889	
Maitinimo	0.88	Paslaugų	0.78	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.96				

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.5266	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.27	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.69	Medis su karkasu	0.45	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.32	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.58
Plytos	1.0	Rąstai	0.54	Stiklas su karkasu	0.96

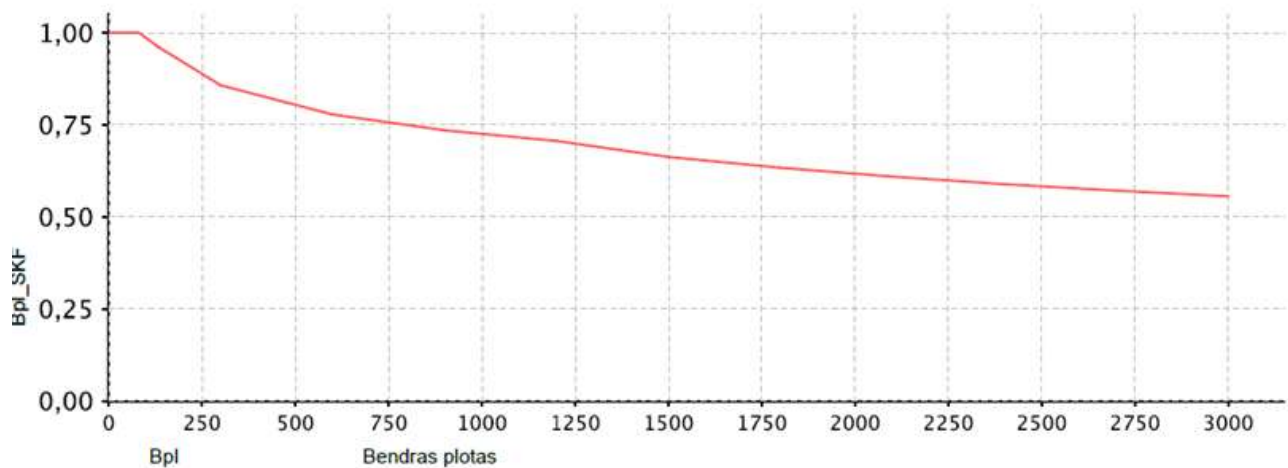
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 1.0	
	0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

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

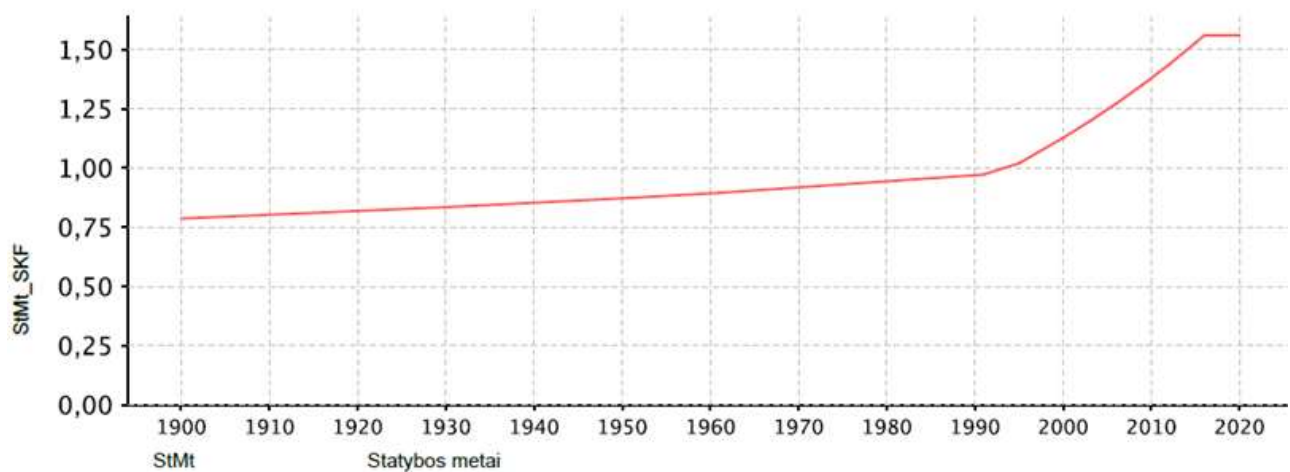
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

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



Statybos metai		StMt_SKF			0.951	
----------------	--	----------	--	--	-------	--



Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktos reikšmės surašomos į vertinimo modelį ir atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = (0,554^{0,999}) * (1^{0,9889}) * (1^{0,5266}) * (1,05^1) * (0,95^0) * (0,95^0) * (1,05^0) * (0,93^{0,98}) * (0,96^{0,951}) * ((563 * 172,42) - (141 * 30))$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,554 * 1,00 * 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,931 * 0,962 * (97072,5 - 4230) = 48\,369$$

S = 48 369 Eur, suapvalinus – 48 400 Eur.

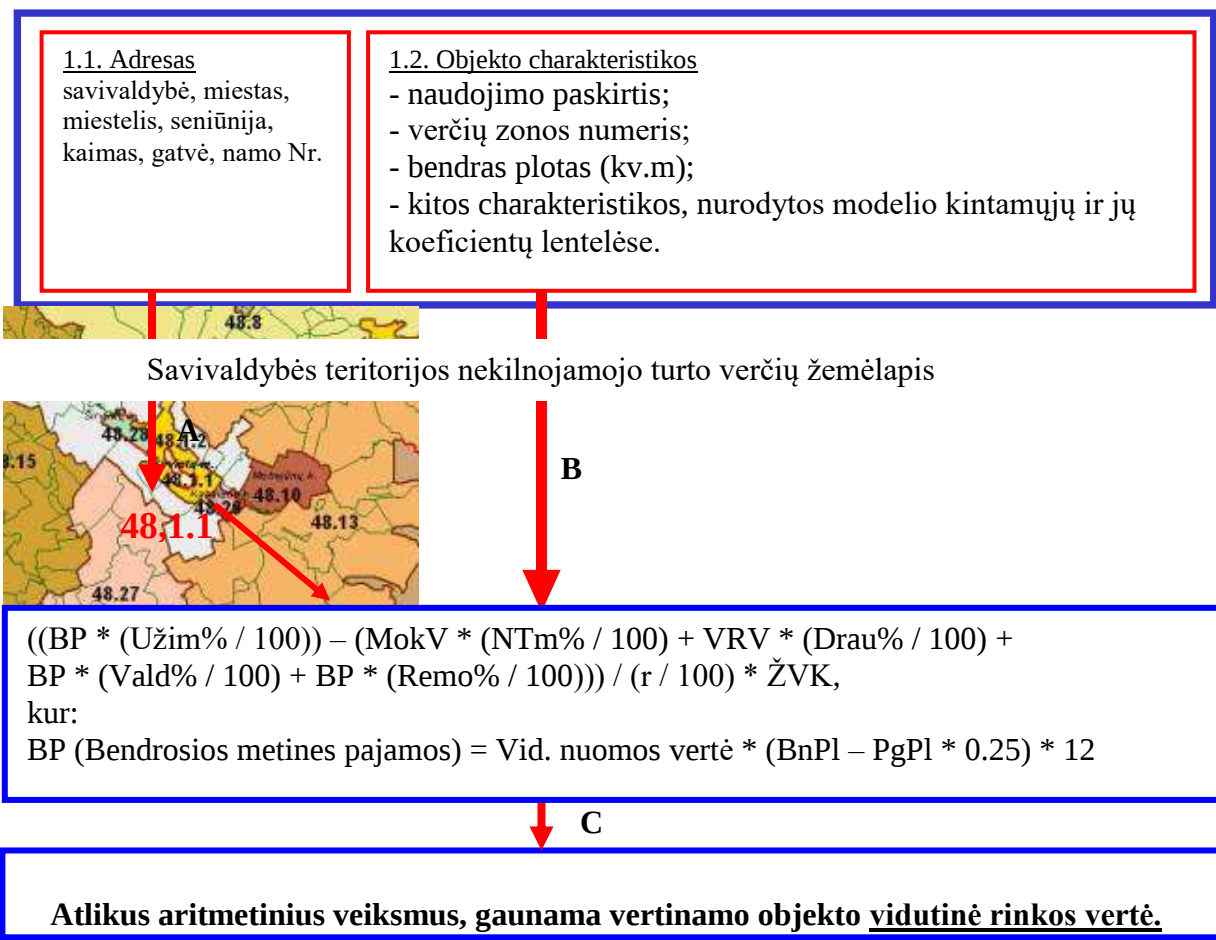
Išvada. Prekybos paskirties patalpų, esančių Vilniaus g., Širvintų m., Širvintų r. sav., pastatytų 1986 m., turinčių miesto komunikacijas, 172,42 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė yra 48 400 Eur.

7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys

Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys ir atributai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai pajamų metodu“.

7.2.1. nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

1. Pagal objekto naudojimo paskirtį, užfiksuotą Nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma paskirties grupė.
2. Pagal paskirties grupę parenkamas modelis (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“).
3. Pagal objekto charakteristiką parenkami koeficientai (atskiro priedo „Vertinimo modeliai pajamų metodu“ modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelės).
4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.2.1.1 pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



7.2.1.1. pav. Pajamų metodu nustatyto nekilnojamojo turto objekto vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

7.2.2. nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristika:

Adresas	– Motiejūnų k., Širvintų raj. sav.
Naudojimo paskirtis	– administracinė
Statybos pabaigos metai	– 1958
Rekonstrukcijos metai	– 1978
Sienų medžiaga	– plytos
Šildymas	– centrinis
Nuotekų šaldymas	– komunalinis
Objekto tipas	– negyvenamas pastatas
Objekto bendras plotas m ²	– 493,93
Objekto pagalbinis plotas m ²	– 94,54

Administracinės ir gydymo paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Širvintų r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

Vidutinė nuomos vertė $\times$ (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.

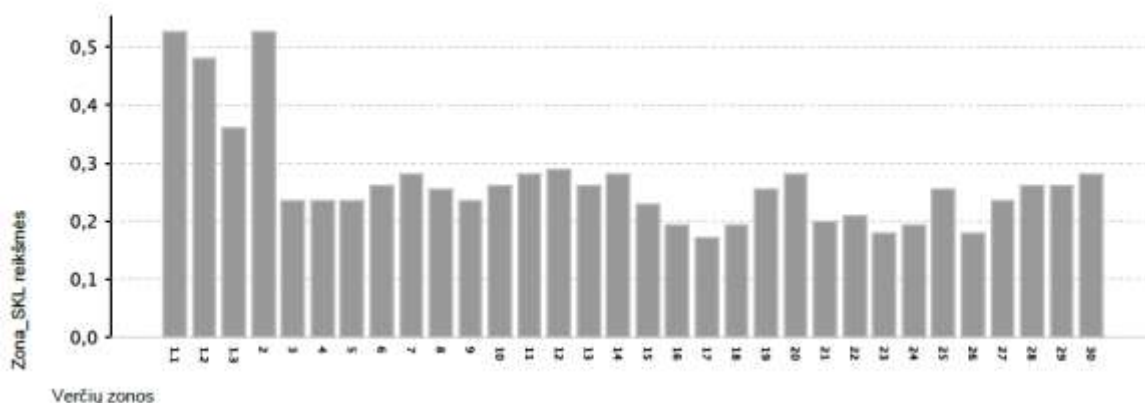
Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6131. Zona $SKL^{(1,049)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,2049)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (0,95)^{\wedge} Šl_BIN \times (0,95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1,05)^{\wedge} ObjTi_BIN \times Bpl_SKF^{(0,96)} \times StMt_SKF^{(1,015)} \times 5,71$

Motiejūnų k., Širvintų r. sav., yra 48.10 verčių zonoje –nustatome su verčių žemėlapiu arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2. „Zonų aprašymas“.

Administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0,2049	
Akmenbetonis	0.45	Asbestcementis su karkasu	0.055	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.43	Medis su karkasu	0.18	Metalas su karkasu	0.86
Molis	0.055	Monolitinis gelžbetonis	0.86	Plastikas su karkasu	0.26
Plytos	1.0	Rastai	0.18	Stiklas su karkasu	0.86

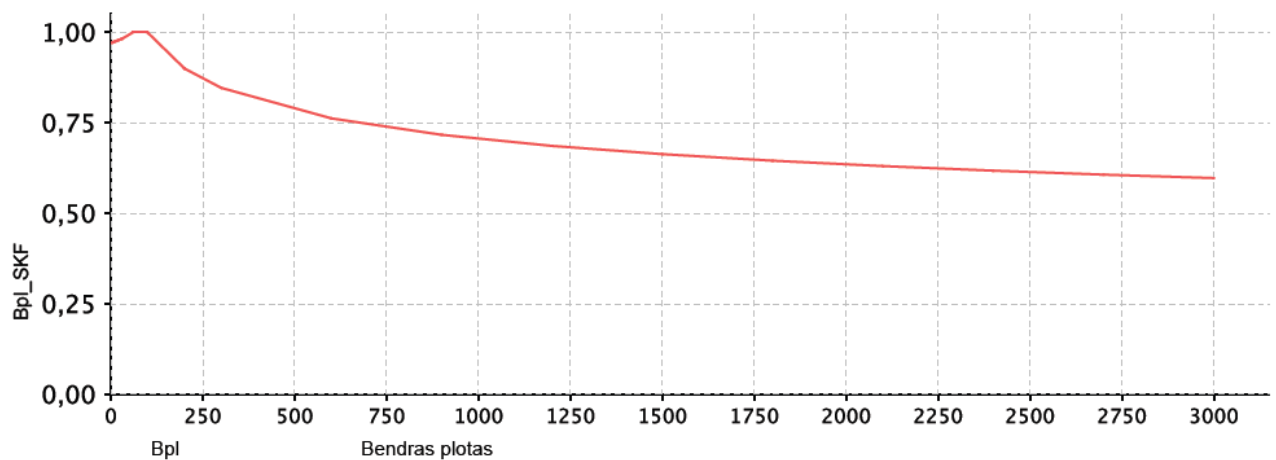
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-15	0.85		

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

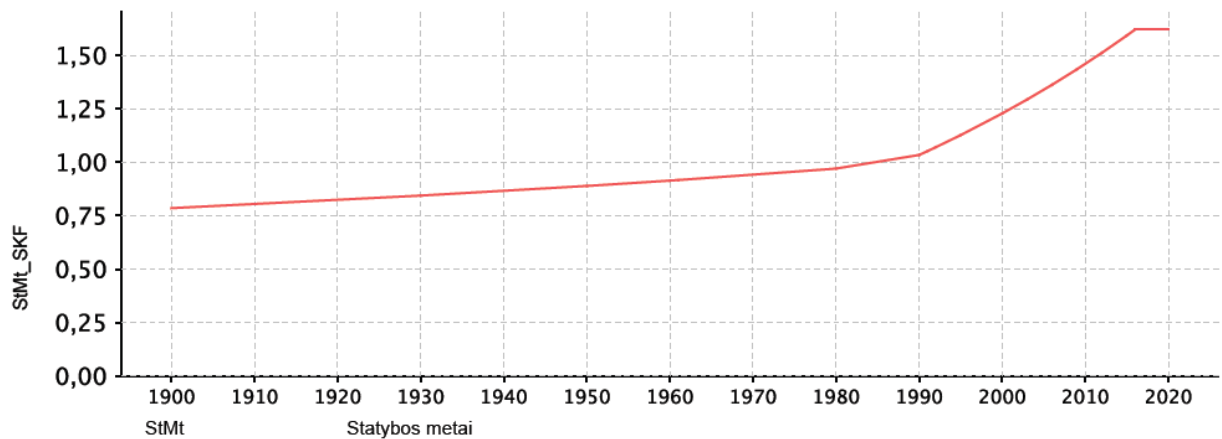
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

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



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



Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktos reikšmės surašomos į vertinimo modelį ir atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = (0,262^{1,049}) * (1^1) * (1^{0,2049}) * (0,95^0) * (0,95^0) * (1,05^1) * (0,79^{0,96}) * (0,91^{1,015}) * 5,71$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,245 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,05 * 0,797 * 0,909 * 5,71 = 1,06 \text{ Eur}$$

Vidutinė nuomos kaina = 1.06 Eur/m²/mėn.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Atliekami skaičiavimai:

$$BP = 1.06 \cdot (493,93 - (94,54 \cdot 0,25)) \cdot 12 = 5\,982 \text{ Eur}$$

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

$$((5\,982 \cdot (80/100)) - (44\,891 \cdot (0,5/100) + 40\,000 \cdot (0,03/100) + 5\,982 \cdot (2/100) + 5\,982 \cdot (2/100))) / (10/100) \cdot 0,9 = 38\,789 \text{ Eur}$$

Suapvalinus – 38 800 Eur

Išvada: Administracinės paskirties pastato, esančio Motiejūnų k., Širvintų r. sav., pastatyto 1958 m., rekonstruoto 1978 m., 493,93 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė nustatyta pajamų metodu yra 38 800 Eur.

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtinta Širvintų rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita, kuri yra paskelbta VĮ Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt>. Nekilnojamojo turto mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės yra skelbiamos VĮ Registrų centro interneto puslapyje įvedus statinio unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės skelbiamos Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje adresu www.regia.lt.

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės vertės ir vidutinės rinkos vertės įsigalioja finansų ministro įsakymu nustatyta tvarka ir terminais.

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

Filialo direktoriaus pavaduotojas

Vytautas Pliopa

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

Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027)

Božena Sinickaja

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 0001875)

Kristina Bakanienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas

Karolina Šventickienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyriausiosios vertintojos pareigas

Agnėška Stankevič

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. Turto ir verslo vertinimo metodika;
5. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės;
6. Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai;
7. Lietuvos Respublikos finansų 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. Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2010 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-244 „Dėl vietovės pataisos koeficientų ir nekilnojamojo turto (žemės sklypų ir statinių) vertinimo duomenų“;
9. 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.“;
10. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2010;
11. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2011;
12. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2012 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2012;
13. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2013;
14. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2014;
15. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2015;
16. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
17. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;
18. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
19. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;
20. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
21. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
22. 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;
23. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
24. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;

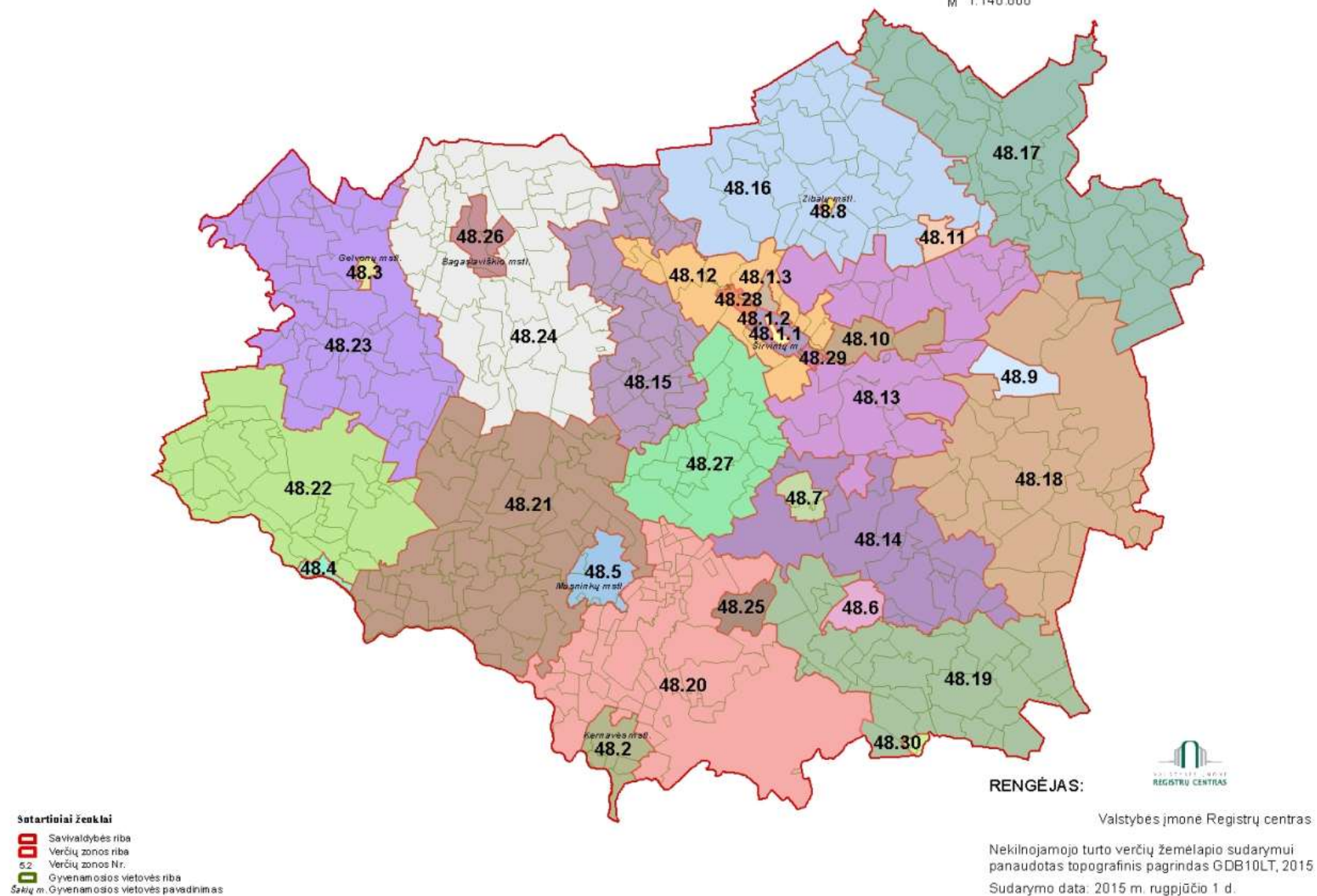
25. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;
26. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;
27. Fisher,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

10. PRIEDAI

1. Širvintų rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

Širvintų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonos

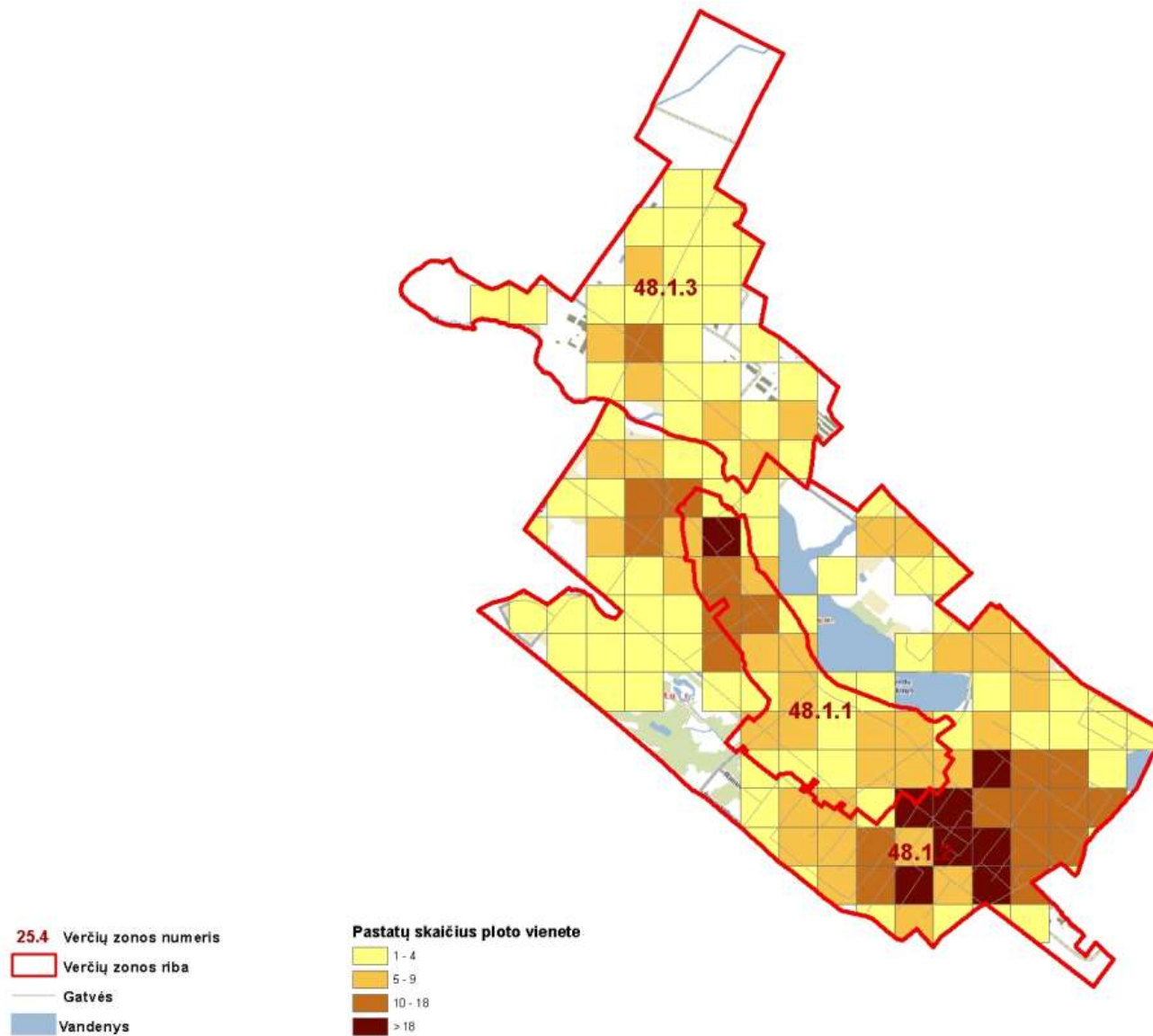
M 1:140 000



2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema

Širvintų miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema

M 1:16.000



RENGĖJAS:



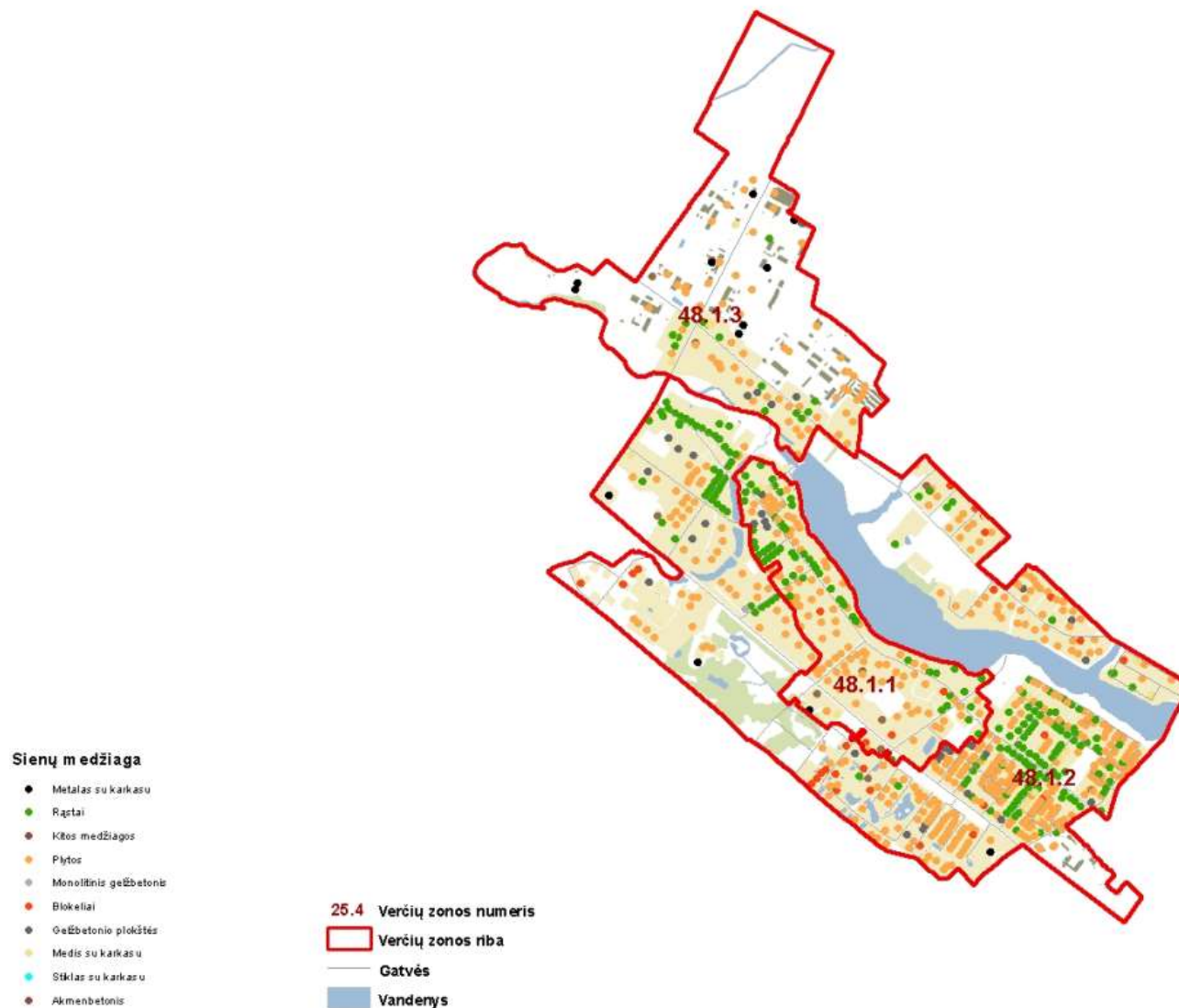
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiu sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GDB10LT, 2015
Sudarymo data: 2015 m. rugpjūčio 1 d.

3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema

Pastatų išsidėstymo Širvintų miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas schema

M 1:17.000



RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GDB10LT, 2015
Sudarymo data: 2015 m. rugpjūčio 1 d.

4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

VĮ Registrų centras

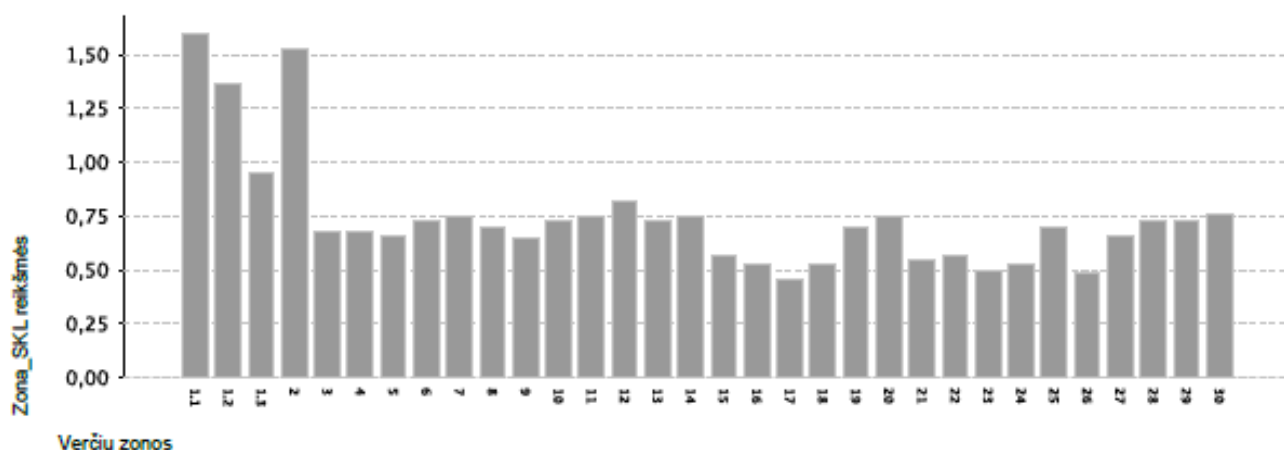
2016 m. masinis vertinimas

Širvintų r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 13319. $Zona_SKL^{(1.0)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,2049)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0,95)^{\check{S}l_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,96)} \times StMt_SKF^{(1,015)} \times (153 \times Bpl_RKS - 38 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.2049	
Akmenbetonis	0.45	Asbestcementis su karkasu	0.055	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.39	Medis su karkasu	0.15	Metalas su karkasu	0.84
Molis	0.055	Monolitinis gelžbetonis	0.86	Plastikas su karkasu	0.26
Phytos	1.0	Rąstai	0.18	Stiklas su karkasu	0.86

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

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

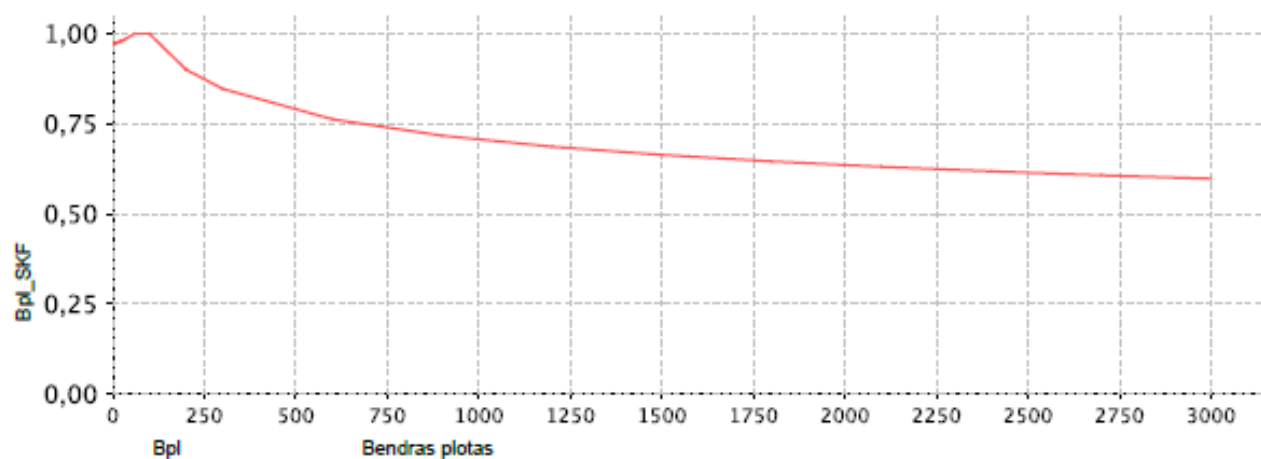
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

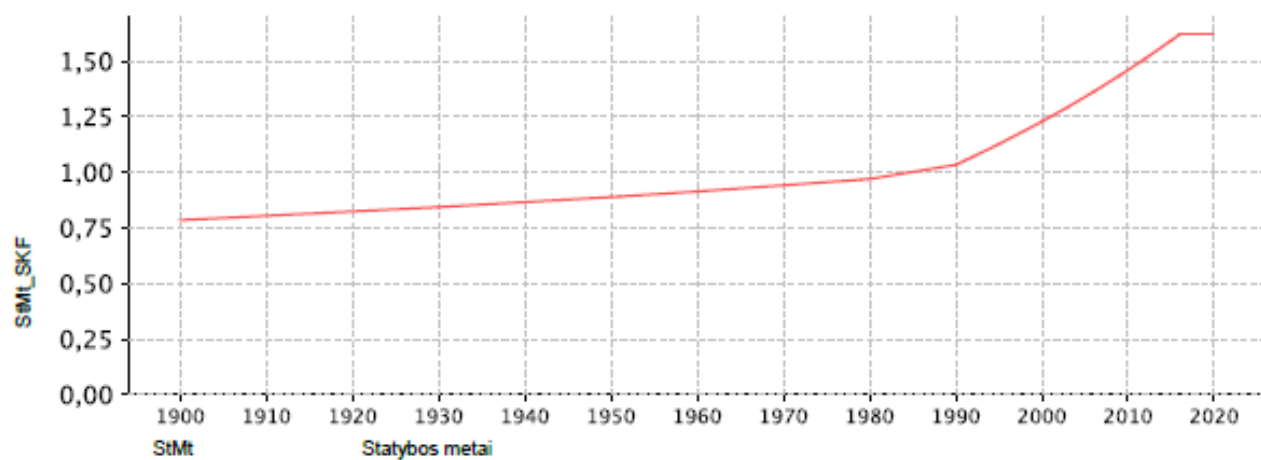
VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

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



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

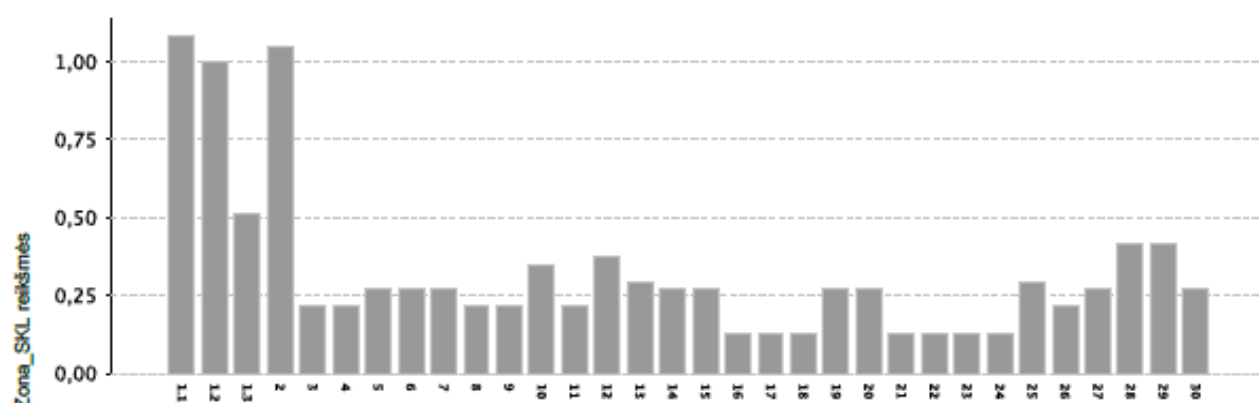


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

Bendrabučiai

Modelis Nr.: 13316. $Zona_SKL^{(0,969)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,4043)} \times Auk_SKL^{(0,1008)} \times (0,95)^{\check{S}l_BIN} \times (1,02)^{Rūs_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,081)} \times StMt_SKF^{(0,989)} \times (348 \times Bpl_RKS - 87 \times PgNPI_RKS - 87 \times RūsPI_RKS - 87 \times GarPI_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę daugini iš 0,7

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1940-1970	1.0	1971-1990	1.02	1991-1995	1.05
1996-2000	1.1	2001-2005	1.15	2006-2009	1.2
2010-2012	1.25	2013-2099	1.27		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.4043	
Akmenbetonis	0.72	Asbestcementis su karkasu	0.31	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.81	Kitos medžiagos	0.28	Medis su karkasu	0.41
Metalas su karkasu	0.85	Molis	0.41	Monolitinis gelžbetonis	0.87
Plastikas su karkasu	0.34	Plytos	1.0	Rąstai	0.57
Stiklas su karkasu	0.85				

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.1008	
0-0	0.11	1-2	1.0	3-5	2.16
6-8	4.01	9-15	6.11		

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

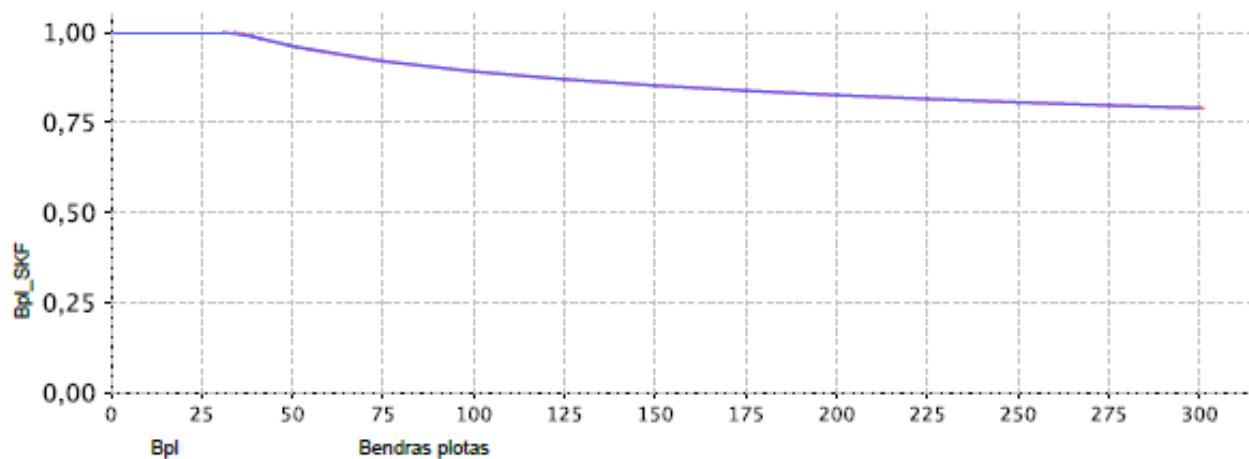
Rūsų		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

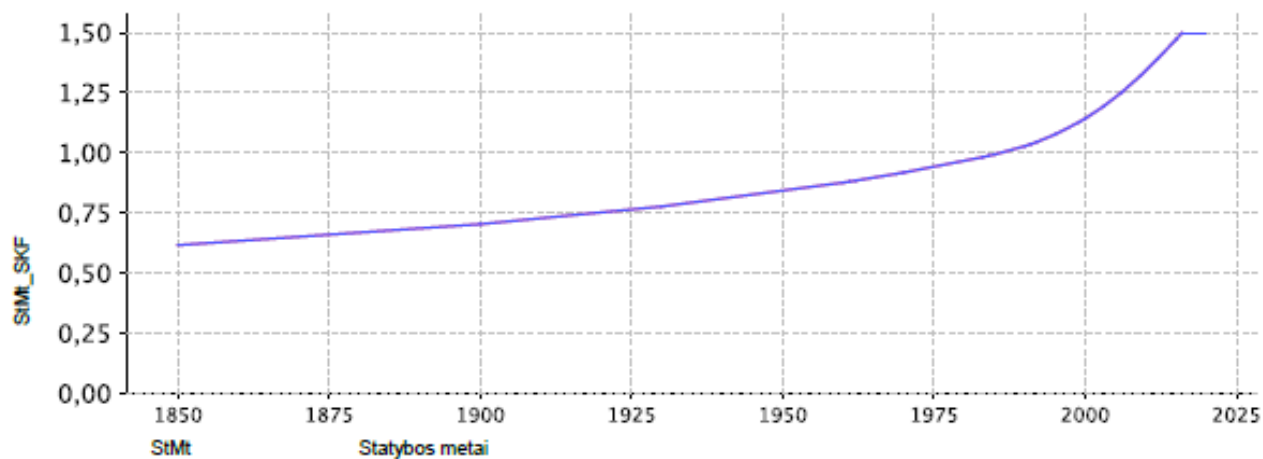
Bendrabučiai

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.081
----------------	---------	-------



Statybos metai	StMt_SKF	0.989
----------------	----------	-------

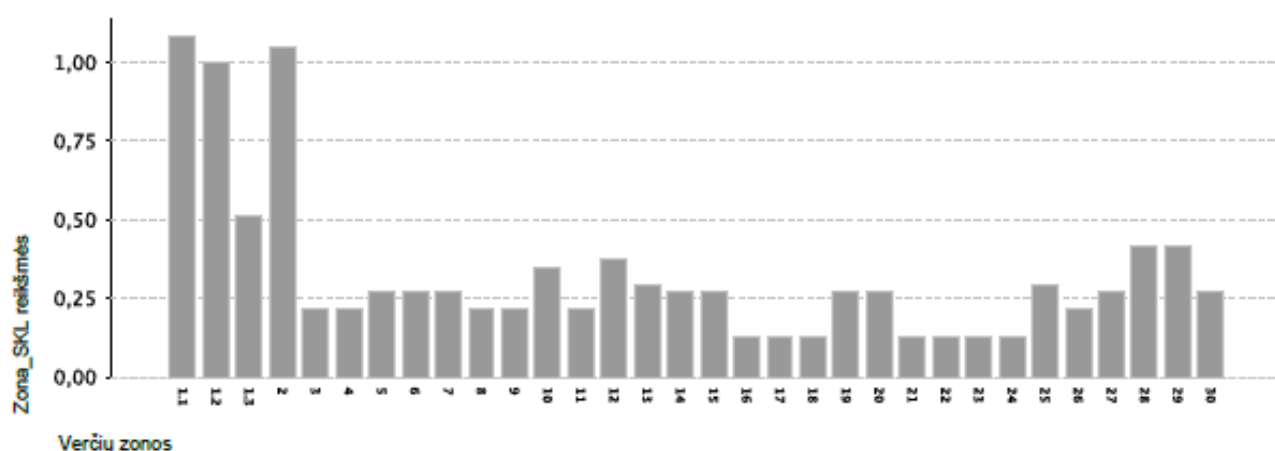


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

Butai

Modelis Nr.: 13316. $Zona_SKL^{(0,969)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,4043)} \times Auk_SKL^{(0,1008)} \times (0,95)^{\hat{S}l_BIN} \times (1,02)^{\hat{R}ūs_BIN} \times (0,95)^{\hat{K}anal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,081)} \times StMt_SKF^{(0,989)} \times (348 \times Bpl_RKS - 87 \times PgNPI_RKS - 87 \times RūsPl_RKS - 87 \times GarPl_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginti iš 0,7

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1940-1970	1.0	1971-1990	1.02	1991-1995	1.05
1996-2000	1.1	2001-2005	1.15	2006-2009	1.2
2010-2012	1.25	2013-2099	1.27		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.4043	
Akmenbetonis	0.72	Asbestcementis su karkasu	0.31	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.81	Kitos medžiagos	0.28	Medis su karkasu	0.41
Metalas su karkasu	0.85	Molis	0.41	Monolitinis gelžbetonis	0.87
Plastikas su karkasu	0.34	Plytos	1.0	Rąstai	0.57
Stiklas su karkasu	0.85				

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.1008	
0-0	0.11	1-2	1.0	3-5	2.16
6-8	4.01	9-15	6.11		

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

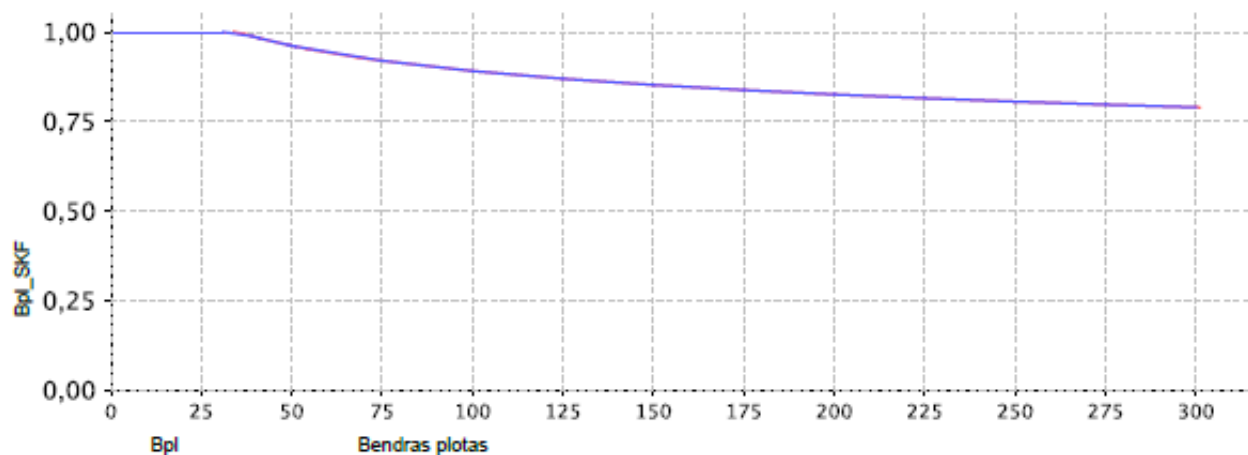
Rūsiai		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

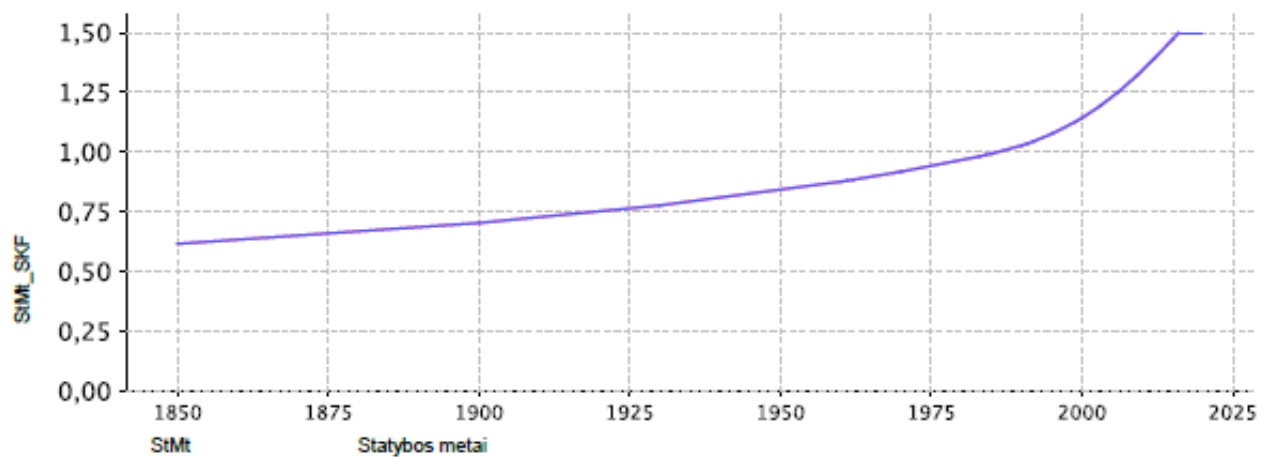
Butai

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.081
----------------	---------	-------



Statybos metai	StMt_SKF	0.989
----------------	----------	-------

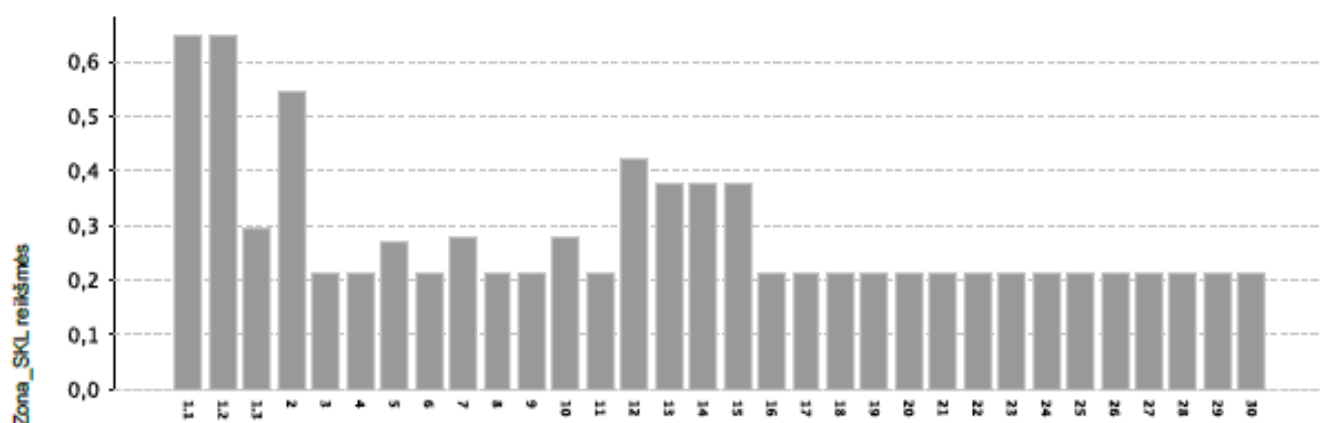


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

Garažai

Modelis Nr.: 13310. $Zona_SKL^{(0,997)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,99)} \times StMt_SKF^{(0,71)} \times (112 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1989	1.0	1990-1994	1.02	1995-2000	1.05
2001-2005	1.1	2006-2009	1.15	2010-2099	1.2

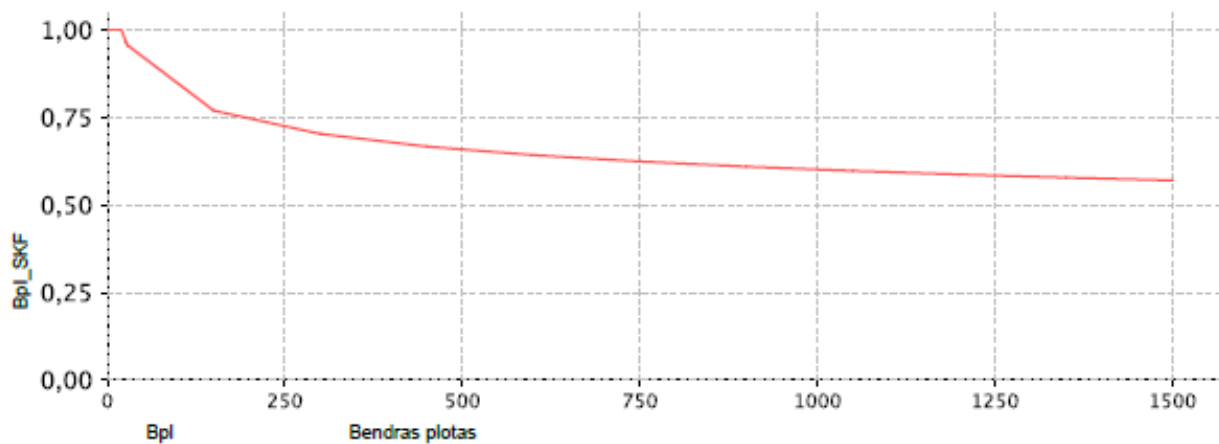
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.84	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blokeliai	0.97
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.58	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.68
Plytos	1.0	Rąstai	0.7	Stiklas su karkasu	0.94

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

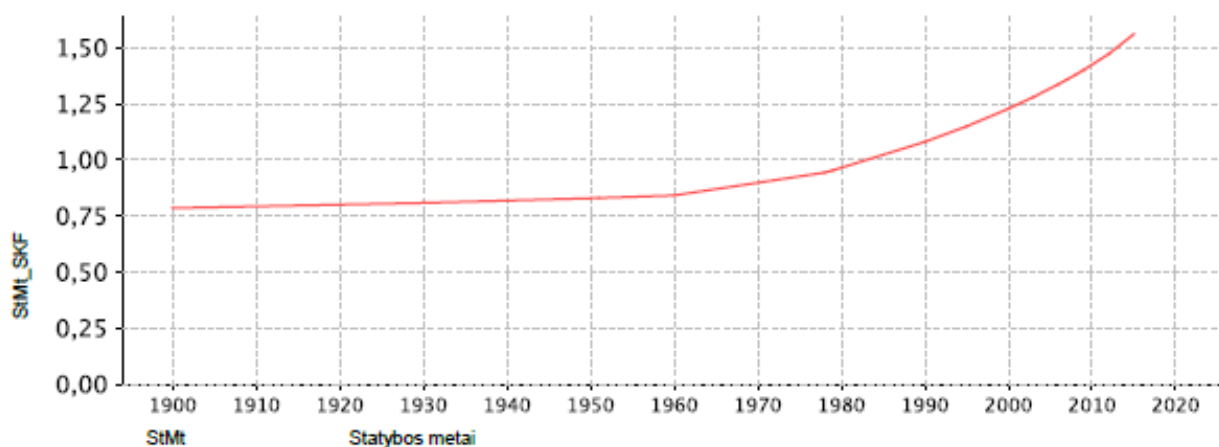
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.99	
----------------	--	---------	--	------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

Garažai



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

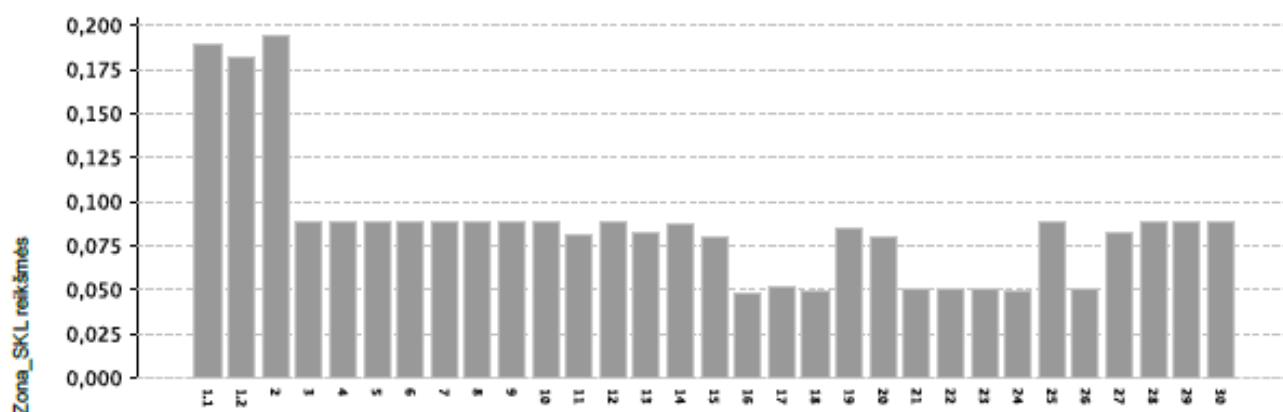


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 13292. $Zona_SKL^{(0,7)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (0,95)^{Šl_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (646 \times Bpl_RKS - 162 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_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
2011-2013	1.2	2014-2099	1.23		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.67	Blokėliniai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.82	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	0.78	Stiklas su karkasu	0.96

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

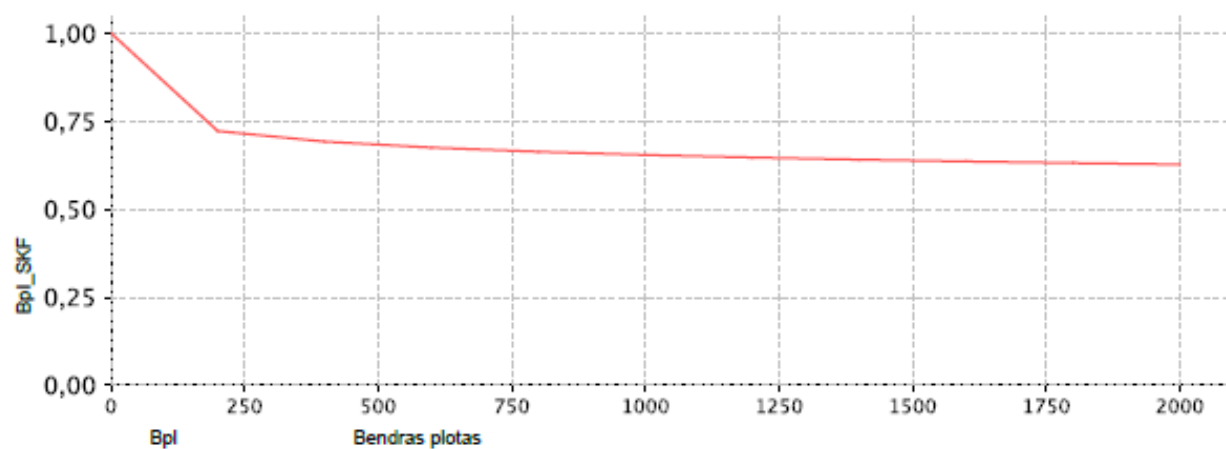
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

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

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

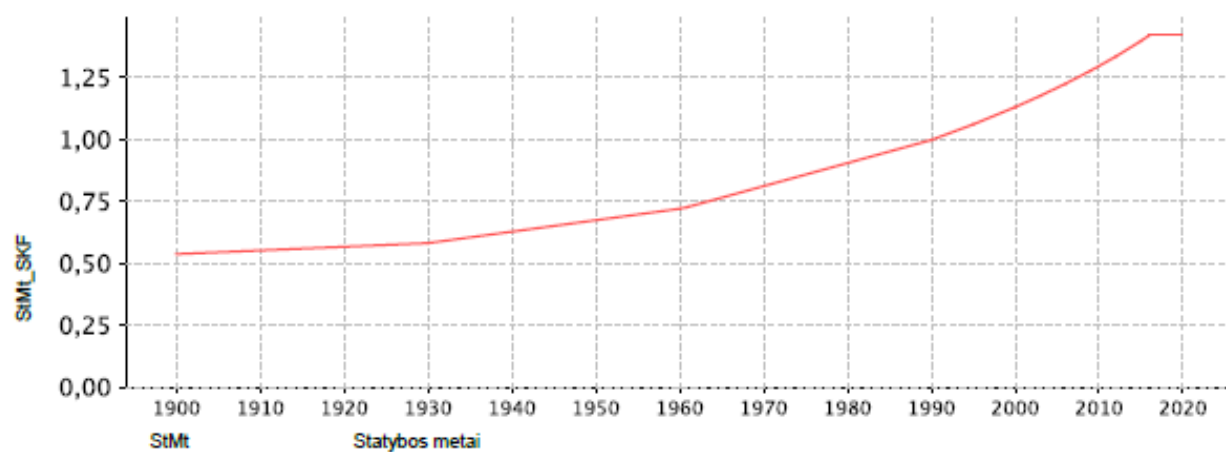
Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



Statybos metai

StMt_SKF

1.0

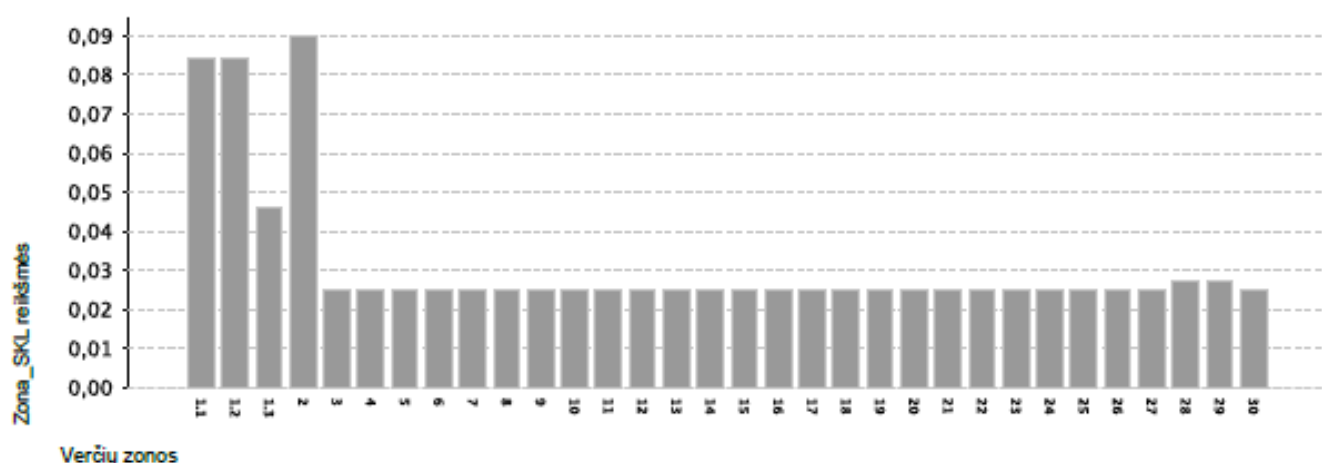


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 13291. $Zona_SKL^{(0,7)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,05)^{Šl_BIN} \times (1,1)^{Kanal_BIN} \times Tūris_SKF^{(0,8)} \times StMt_SKF^{(4,1)} \times (101 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_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
2011-2013	1.2	2014-2099	1.23		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.46	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.46	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.62	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.73
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu	0.78

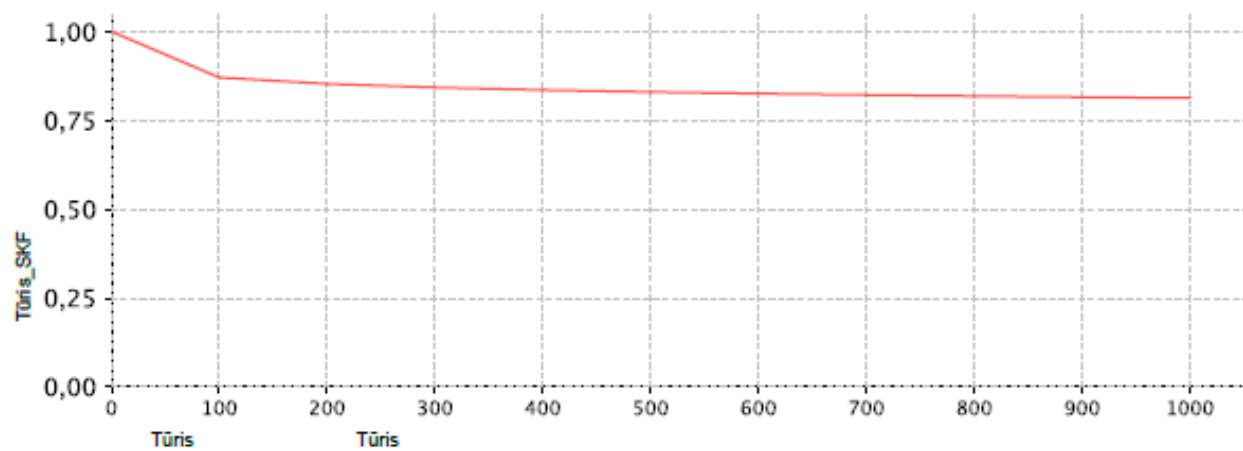
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.05	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

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

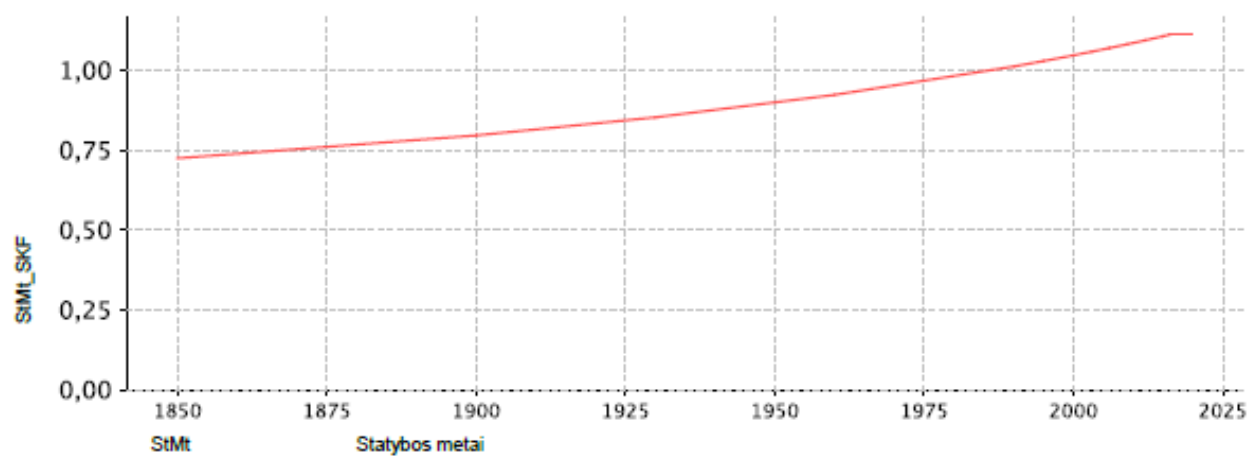
Tūris	Tūris_SKF		0.8
-------	-----------	--	-----

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

Pagalbinio ūkio pastatai



Statybos metai	StMt_SKF	4.1
----------------	----------	-----

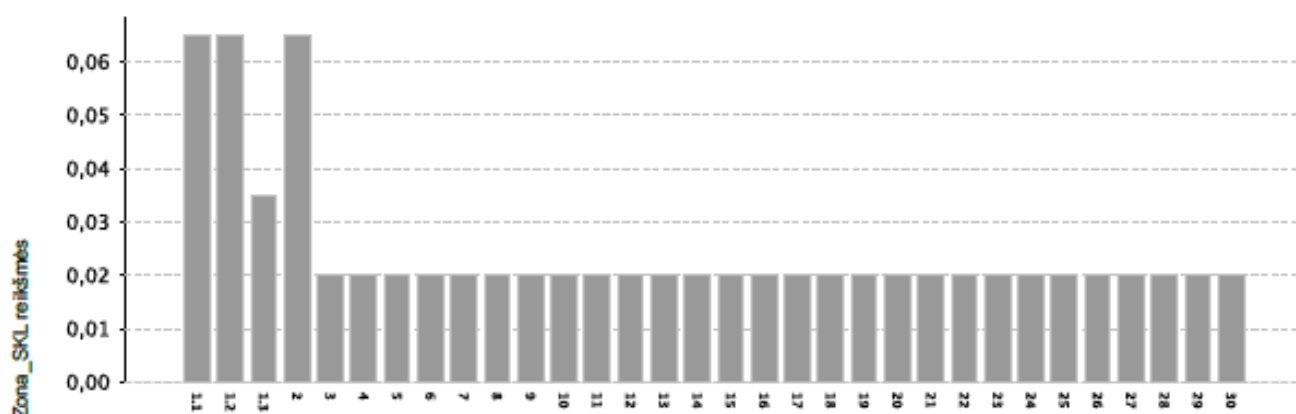


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 13290. $Zona_SKL^{(0,7)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,05)^{Šl_BIN} \times (1,1)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(2)} \times StMt_SKF^{(4,1)} \times (287 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_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
2011-2013	1.2	2014-2099	1.23		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.46	Blockiniai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.55	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.62	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.73
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu	0.78

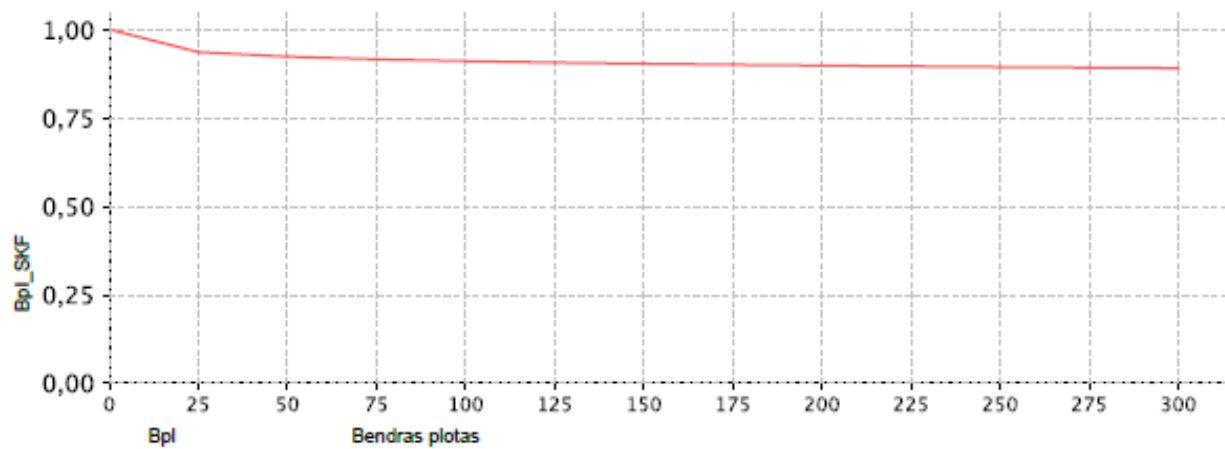
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.05	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

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

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

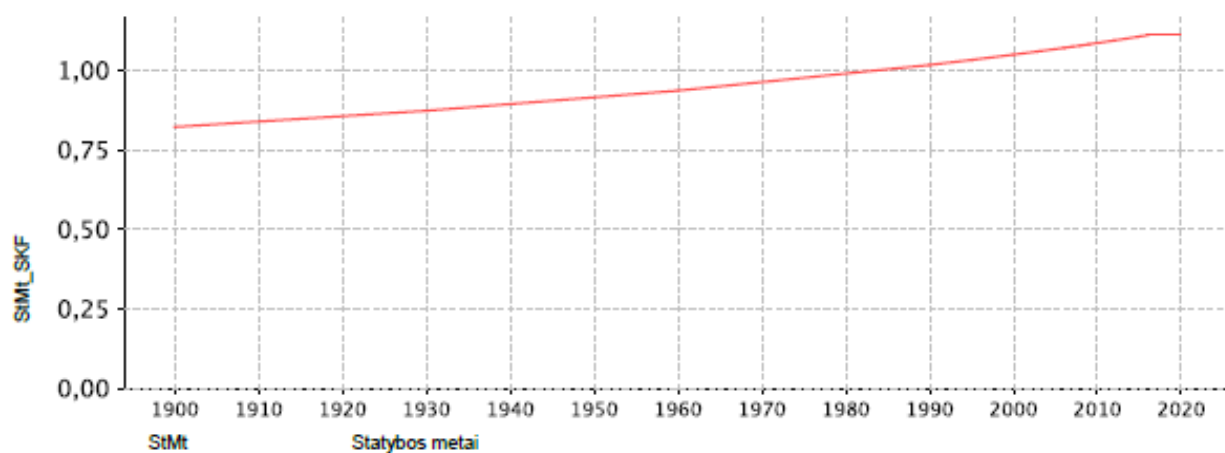
Pagalbinio ūkio patalpos



Statybos metai

StMt_SKF

4.1

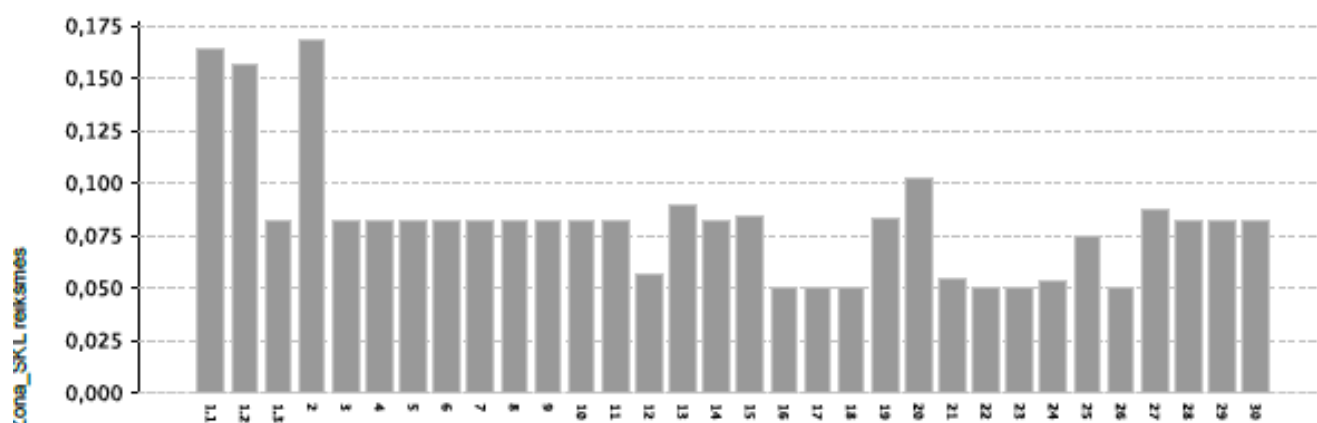


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 13293. $Zona_SKL^{(0,7)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (0,95)^{Pask_BIN} \times (0,95)^{Šl_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0)} \times StMt_SKF^{(1,6)} \times (959 \times Bpl_RKS - 240 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_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
2011-2013	1.2	2014-2099	1.23		

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	0.67	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.57	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.57
Plytos	1.0	Rąstai	0.87	Stiklas su karkasu	0.96

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.95	
Poilsio	0.0	Sporto	1.0		

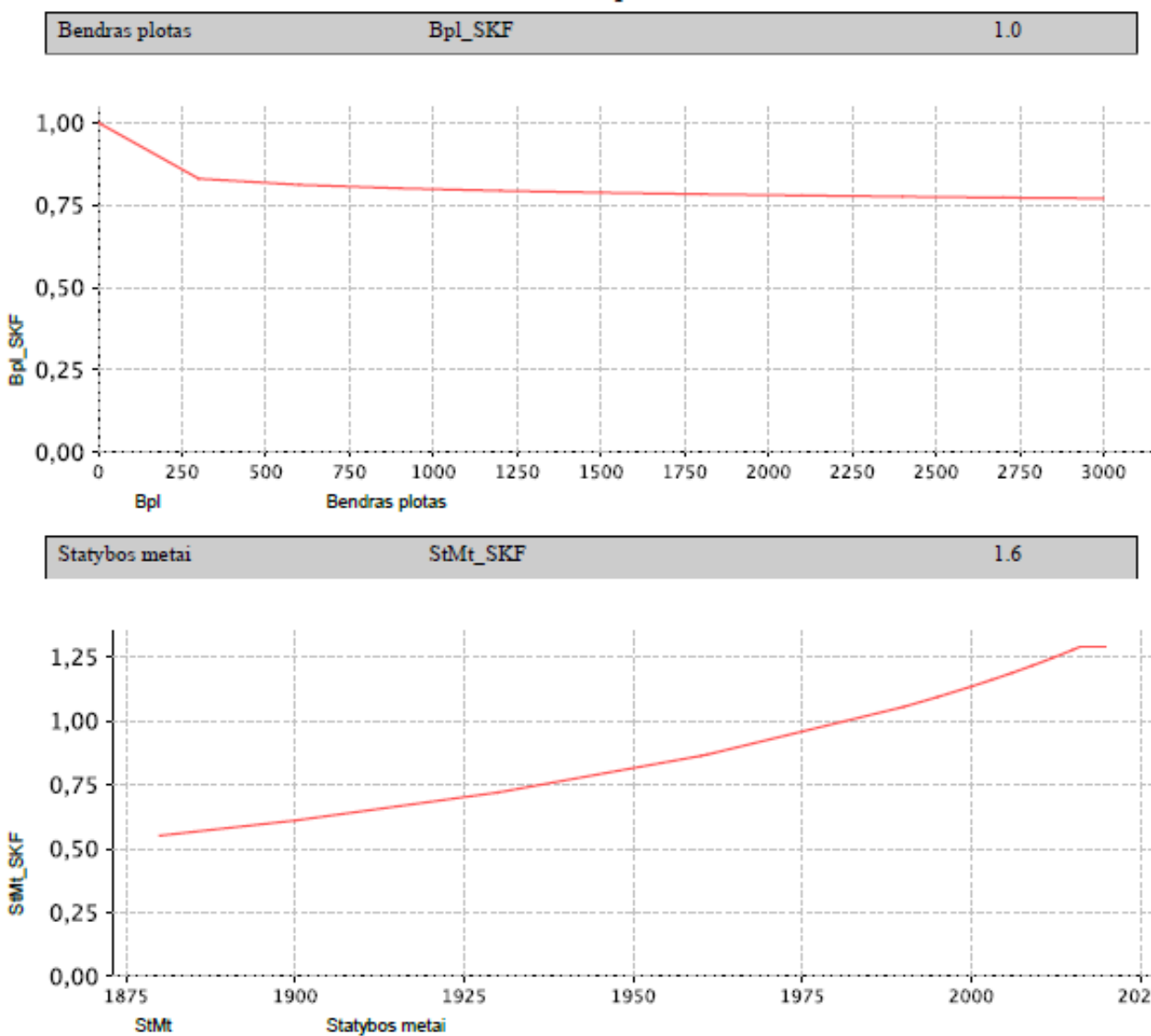
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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

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

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

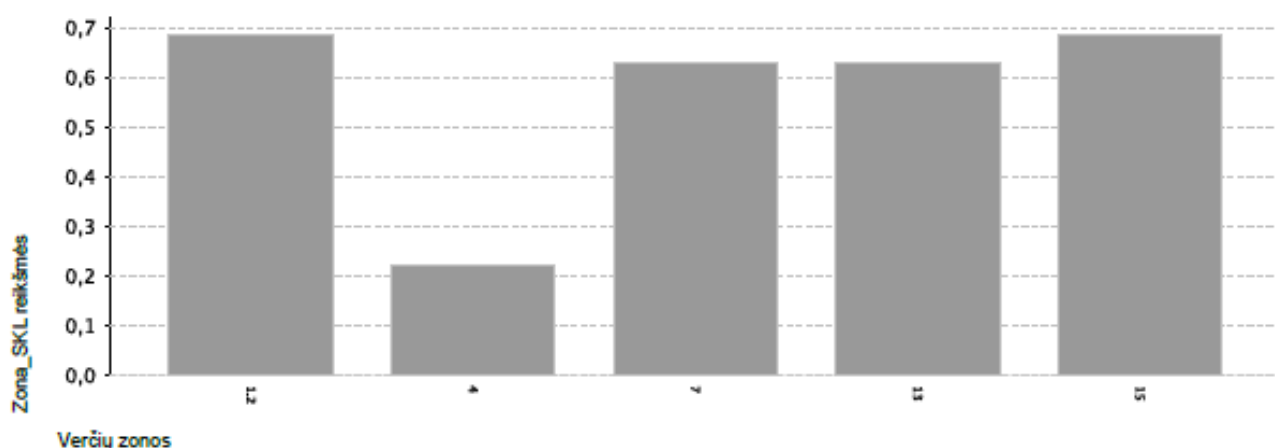
Poilsio ir sporto



Sodų pastatai

Modelis Nr.: 13321. $Zona_SKL^{(1,019)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,4921)} \times (0,95)^{\wedge} \check{S}l_BIN \times (0,95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1,02)^{\wedge} IsApd_BIN \times Bpl_SKF^{(0,954)} \times StMt_SKF^{(0,921)} \times (266 \times Bpl_RKS - 67 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1940-1970	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	2010-2099	1.2		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.4921	
Akmenbetonis	0.81	Asbestcementis su karkasu	0.42	Blokeliai	0.96
Gelžbetonio plokštės	0.85	Medis su karkasu	0.51	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.42	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.52
Plytos	1.0	Rąstai	0.77	Stiklas su karkasu	0.84

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

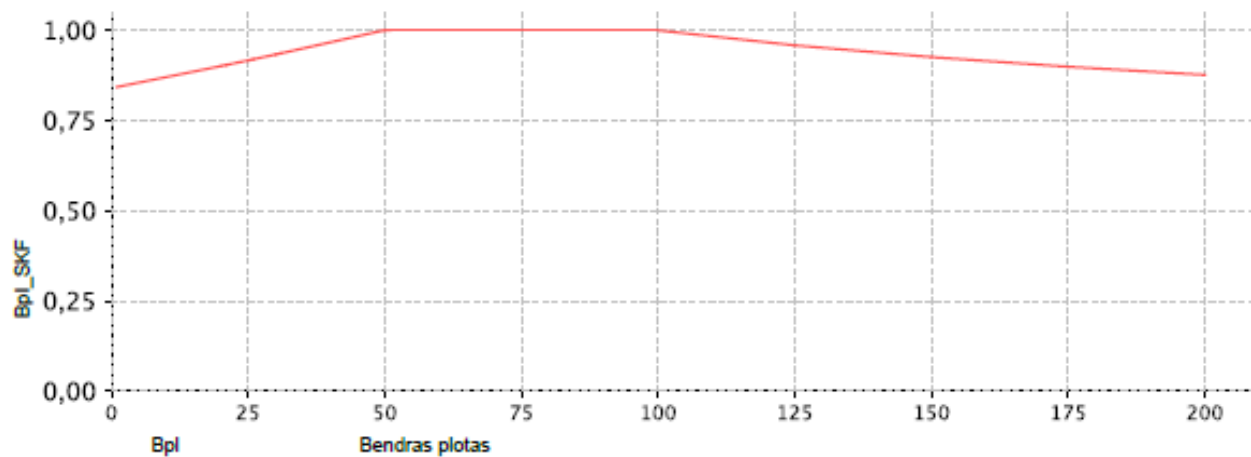
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

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

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

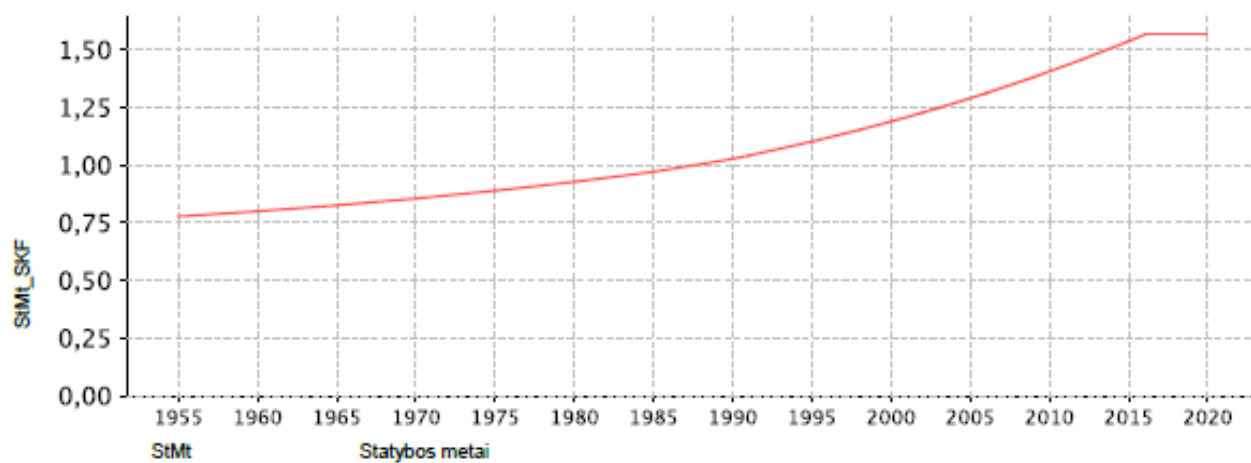
Sodų pastatai



Statybos metai

StMt_SKF

0.921

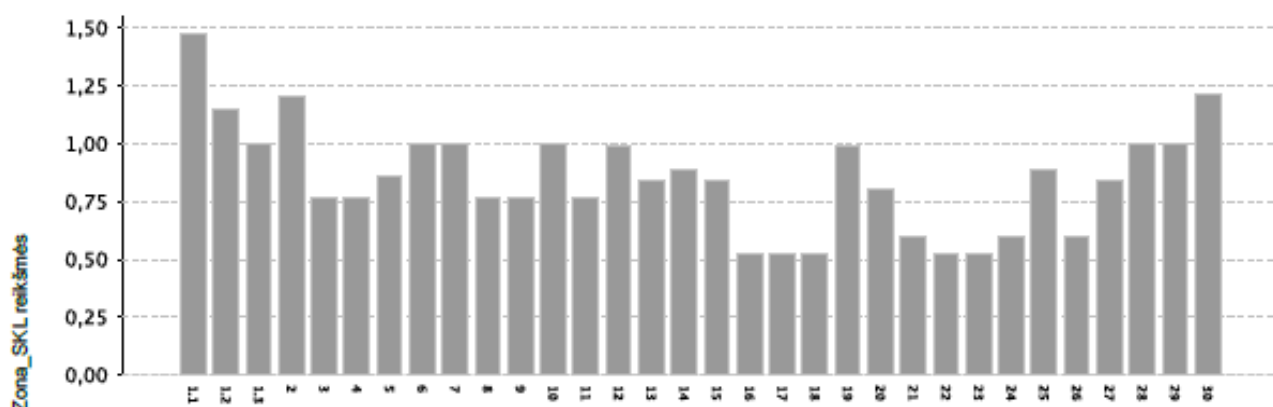


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 13320. $Zona_SKL^{(0,989)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,366)} \times (0,95)^{\wedge} \check{S}l_BIN \times (0,95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1,02)^{\wedge} IsApd_BIN \times Bpl_SKF^{(0,95)} \times StMt_SKF^{(0,985)} \times (187 \times Bpl_RKS - 47 \times PgNPl_RKS - 47 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 47 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1940-1970	1.0	1971-1980	1.01	1981-1990	1.03
1991-1995	1.05	1996-2000	1.08	2001-2005	1.08
2006-2011	1.18	2012-2099	1.23		

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	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

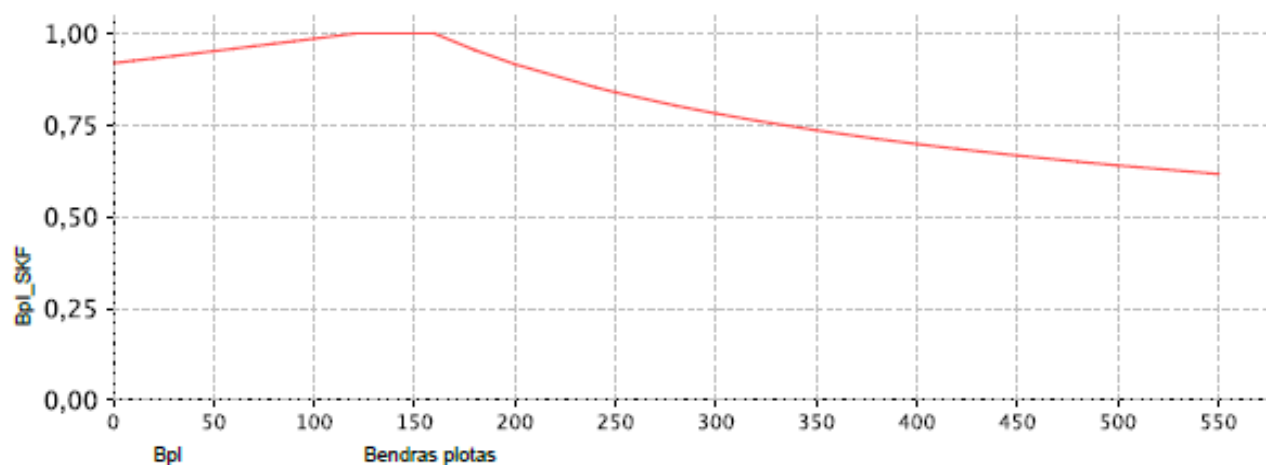
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

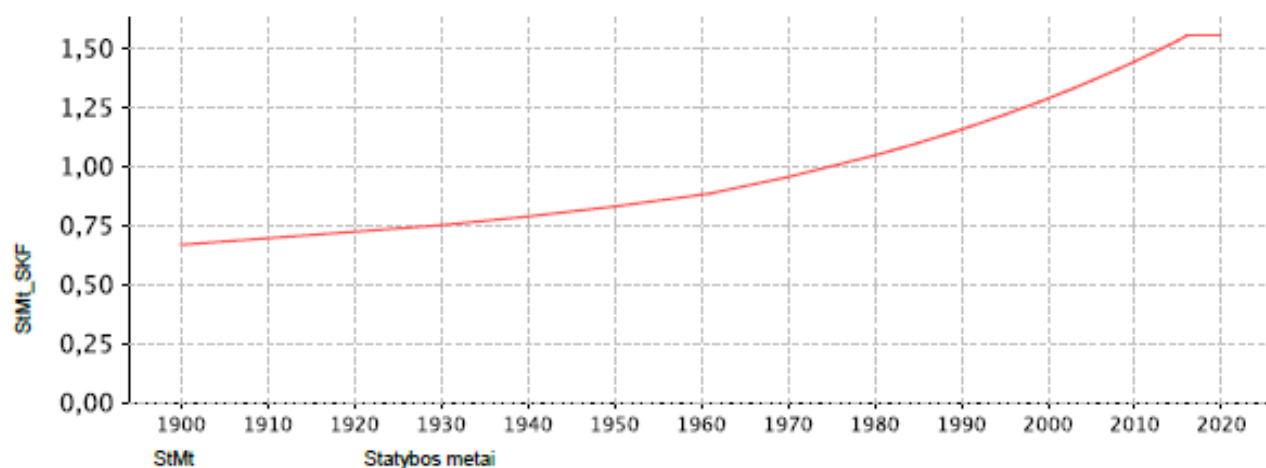
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.95	
----------------	--	---------	--	------	--

VĮ Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Širvintų r. sav.

Vieno-dviejų butų namai



Statybos metai	StMt_SKF	0.985
----------------	----------	-------

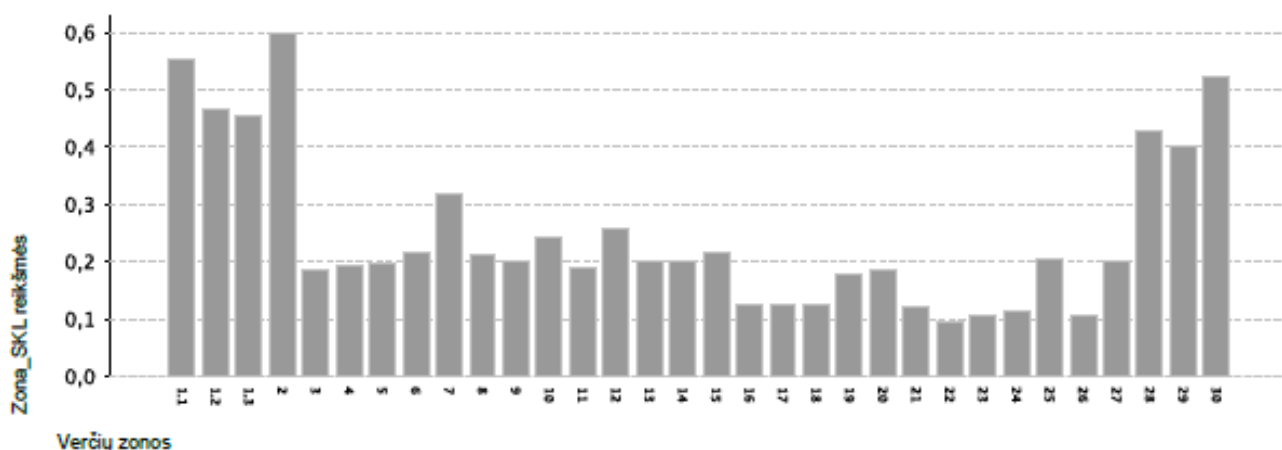


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 13318. $Zona_SKL^{(0,999)} \times Pask_SKL^{(0,9889)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,5266)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (0,95)^{\wedge} \check{S}l_BIN \times (0,95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1,05)^{\wedge} ObjTi_BIN \times Bpl_SKF^{(0,98)} \times StMt_SKF^{(0,951)} \times (563 \times Bpl_RKS - 141 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.9889	
Maitinimo	0.88	Paslaugų	0.78	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.96				

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.5266	
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

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

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

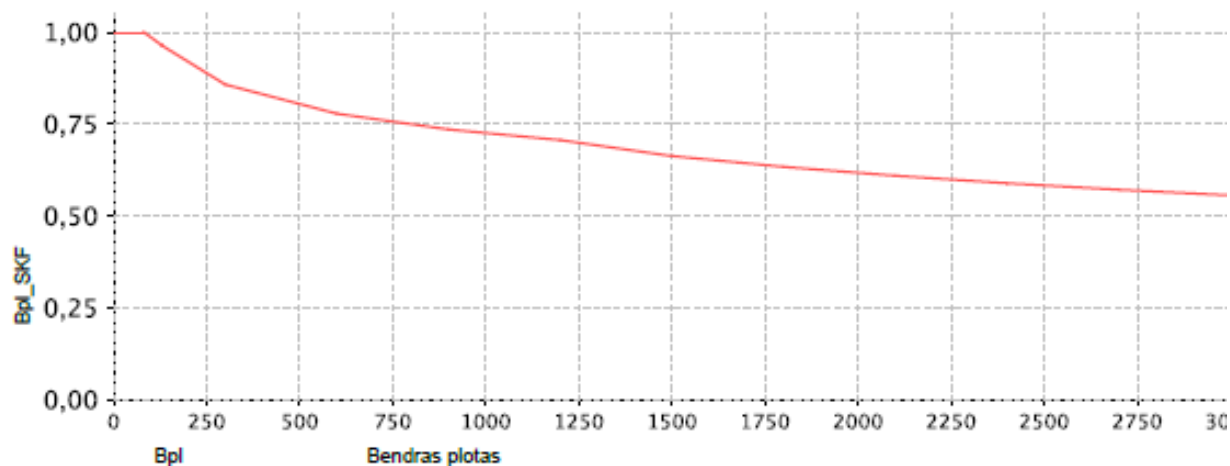
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Širvintų r. sav.

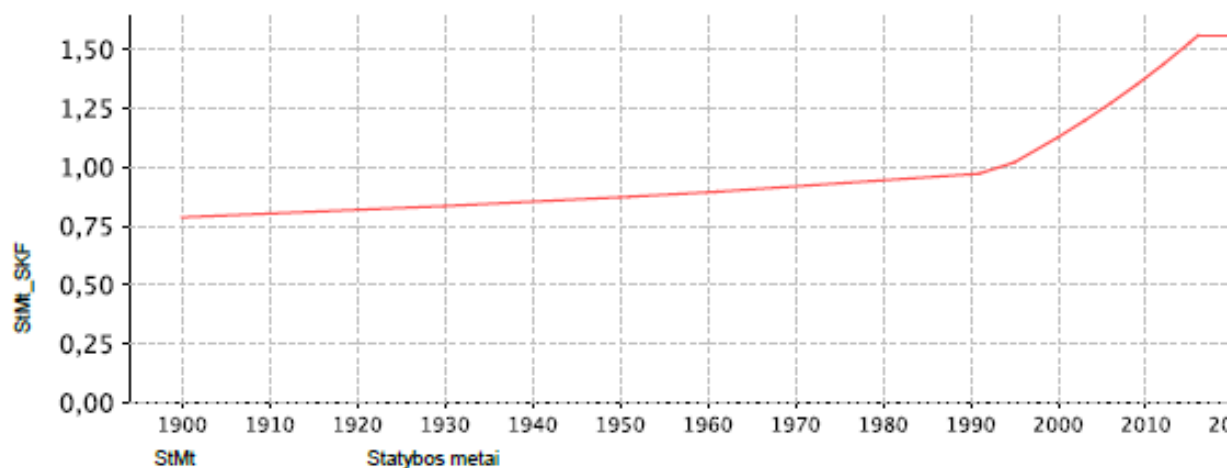
Viešb, prek, pasl,maitin(n)

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



5. Vertinimo modeliai pajamų metodu

Širvintų r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

Vidutinė nuomos vertė $\times (BnPl - PgPl \times 0,25) \times 12$

MokV - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

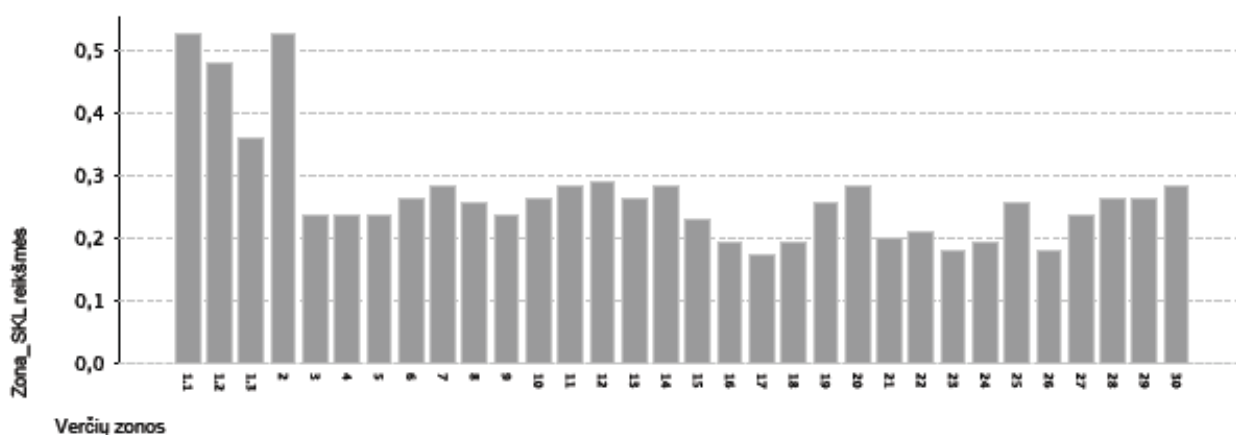
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6131. $Zona_SKL^{(1,049)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,2049)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (0,95)^{Šl_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,96)} \times StMt_SKF^{(1,015)} \times 5,71$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Zona_SKL reikšmės

Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.2049	
Akmenbetonis	0.45	Asbestcementis su karkasu	0.055	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.43	Medis su karkasu	0.18	Metalas su karkasu	0.86
Molis	0.055	Monolitinis gelžbetonis	0.86	Plastikas su karkasu	0.26
Plytos	1.0	Rąstai	0.18	Stiklas su karkasu	0.86

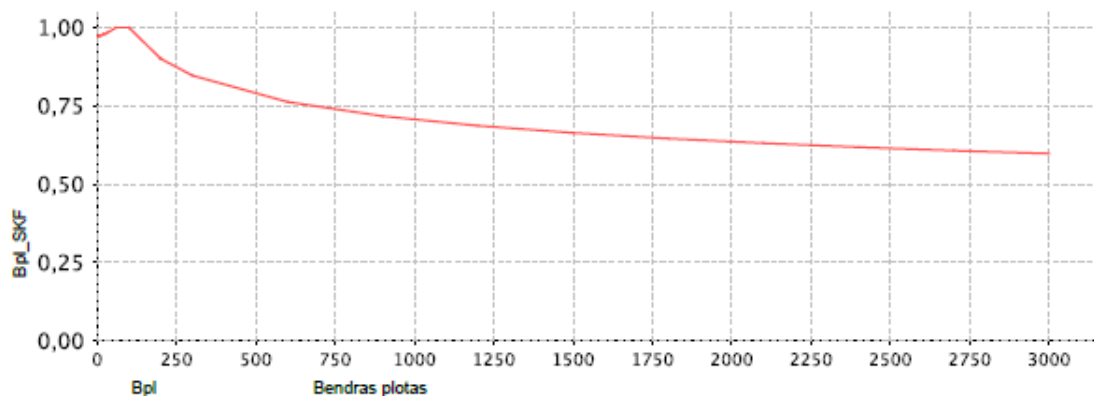
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-15	0.85		

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

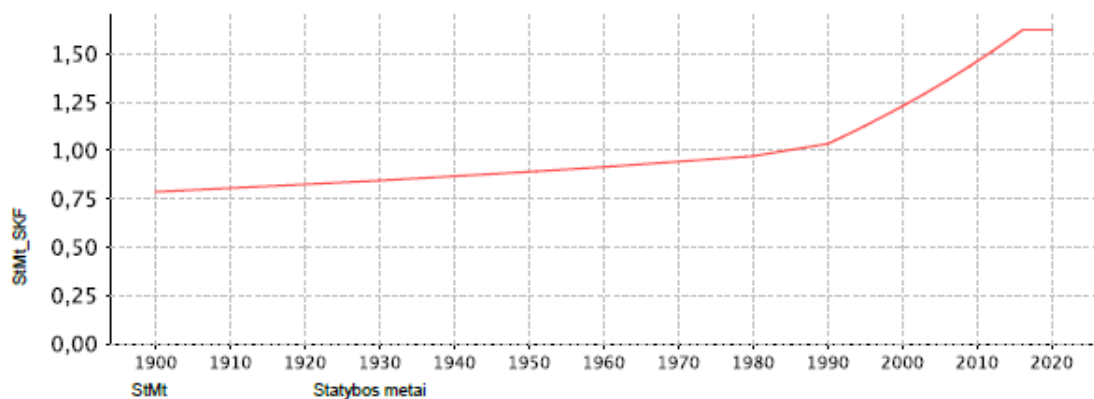
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

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



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



Pajamų rodikliai

Paskirtis: Administracinė		
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis: Gydyto		
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

Vidutinė nuomos vertė $\times (BnPl - PgPl \times 0,25) \times 12$

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

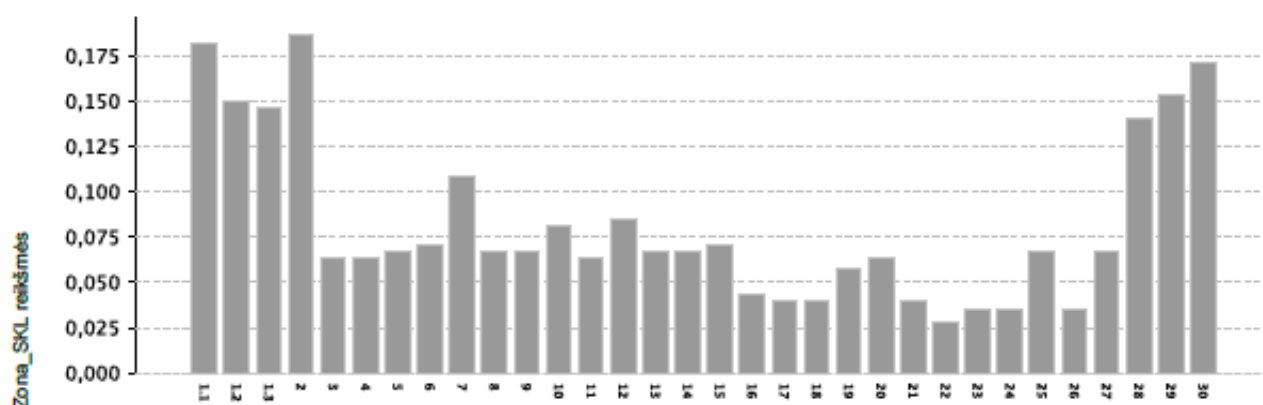
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6117. $Zona_SKL^{(1,009)} \times Pask_SKL^{(0,9889)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,5266)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (0,95)^{Šl_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,98)} \times StMt_SKF^{(0,951)} \times 22,22$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.9889	
Maitinimo	0.88	Paslaugų	0.78	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.96				

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.5266	
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

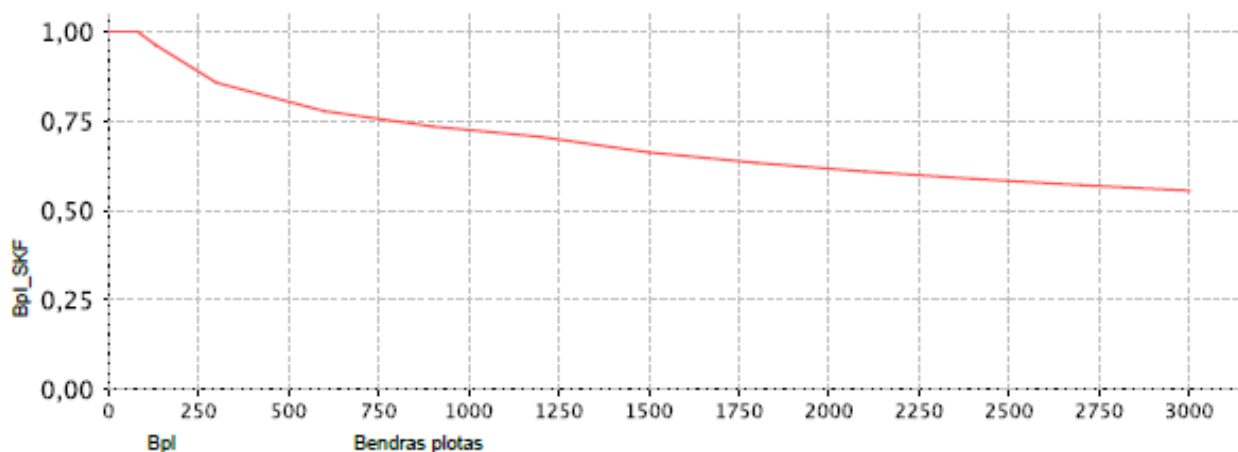
Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

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

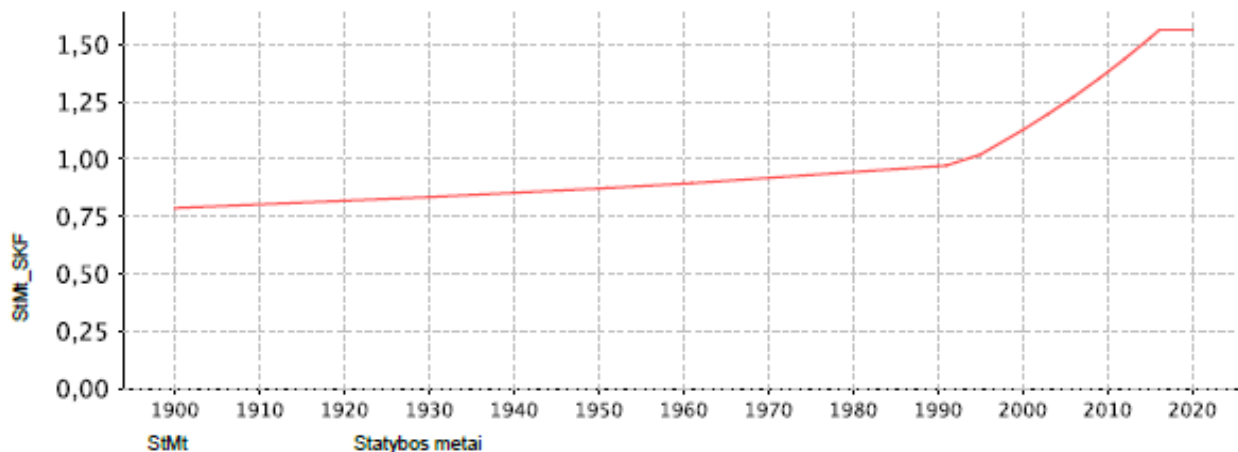
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

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



Statybos metai		StMt_SKF		0.951	
----------------	--	----------	--	-------	--



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,5
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

6. Širvintų rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo



ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

**SPRENDIMAS
DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO
TARIFŲ NUSTATYMO 2015 METAMS**

2014 m. gegužės 29 d. Nr. 1-101

Širvintos

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsnio 2 dalimi,

Širvintų rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Nustatyti nekilnojamojo turto mokesčio tarifus:

1.1. 0,5 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės (išskyrus nekilnojamąjį turtą, nurodytą 1.2. papunktyje);

1.2. 2 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės nekilnojamajam turtui, kuris yra nenaudojamas, apleistas arba neprižiūrimas.

2. Šiuos mokesčio tarifus taikyti apskaičiuojant nekilnojamojo turto mokestį 2015 metų mokestiniu laikotarpiu.

Savivaldybės meras

Vincas Jasiukevičius



7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, V skyriumi VI Registrų centro Vilniaus filialas nuo 2015 m. rugsėjo 21 d. iki 2015 m. spalio 2 d. pristatė Širvintų rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2015 m. rugsėjo 9 d. buvo skelbta leidinyje „Širvintų kraštas“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą laikotarpį susipažinti su Širvintų rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais atvyko ir pateikė raštą 1 asmuo, 2 interesantai domėjosi telefonu apie nekilnojamojo turto verčių pasikeitimo tendencijas, statinių vertes, įvertintas – neįvertintas aplinkybes.

Iš UAB „ŠIRVINTŲ MELIORACIJA“ gautas raštas dėl jiems nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto - administracinio pastato (unikalus Nr. 8996-8001-7019), esančio Zibalų g. 16, Širvintose, per didelės galiojančios mokestinės vertės. Atvykusiam minėtos bendrovės direktoriui paaiškinta nekilnojamojo turto Masinio vertinimo taisyklės, veiksniai, darantys įtaką vidutinėms rinkos vertėms (VRV), vertinimo modelių sudarymo principai ir t. t. UAB „ŠIRVINTŲ MELIORACIJA“ apie jiems priklausančio pastato VRV ir informaciją, susijusią su VRV nustatymu, informuota 2015-10-07 raštu (rašto kopija pridedama).

Atlikus papildomą administracinių pastatų ir patalpų pirkimo - pardavimo sandorių kainų analizę Širvintų rajono savivaldybėje, nustatyta, jog minėto pastato vidutinė rinkos vertė nustatyta teisingai.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene registravimo žurnalas pridedamas.

Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

Filialo direktoriaus pavaduotojas



 Vytautas Pliopa

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

 Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027)

 Božena Sinickaja

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

 Kristina Bakanienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas

 Karolina Šventickienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l.e. vyresniosios vertintojos pareigas

 Agnėška Stankevič

UŽDAROJI AKCINĖ BENDROVĖ "ŠIRVINTŲ MELIORACIJA"

Kodas 178267685, Zibalų g.16/2, LT-4100 Širvintos, tel. (8-382) 51450

VALSTYBINĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRAS
Vilniaus filialui

DĖL STATINIŲ MASINIO VERTINIMO VIEŠOJO SVARSTYMO

PRAŠYMAS - PASIŪLYMAS

2015-09-29
Širvintos

UAB „Širvintų melioracijai“ j.k. 178267685, Zibalų g. 16, Širvintos, nuosavybės teise priklausantis komercinės paskirties (administracinis) pastatas IB3/p unikalus numeris 8996-8001-7019 adresas Zibalų g.16, Širvintos, įvertintas masinio vertinimo būdu neatspindi tikrosios šio pastato rinkos vertės, nes visiškai neatsižvelgiama į jo faktišką techninį stavį ir komercinį naudingumą. Šis pastatas pastatytas prieš 45 metus, daugiau kaip dvidešimt penkeri metai neatliktas joks remontas. Šiuo metu šis pastatas neatitinka jokių šiuolaikinių reikalavimų ir jo tikroji rinkos vertė kelis kartus mažesnė negu nustatyta masinio vertinimo būdu. Dėl šio pastato ribotų panaudojimo gamyboje galimybių, bendrovė iš jo gauna ne pelną, o tik nuostolius.

Nors 2006 m. liepos 3d. Valstybinės Įmonės Registrų Centro komisijos sprendimu šio pastato vertė buvo patikslinta ir nustatyta 190 000 (Vienas šimtas devyniasdešimt tūkstančių) litų arba 55 028 eurų, (Priedama) bet pagal 2011 metų masinį vertinimą į tai nebuvo atsižvelgta ir mokestinė vertė (turto mokesčiui skaičiuoti) kažkokiu stebuklingu būdu vėl padidėjo daugiau nei dvigubai, t.y. iki 394 000 (Trijų šimtų devyniasdešimt keturių tūkstančių) litų arba iki 114 110 eurų (Priedama), nors šiam pastatui nuo 2006 metų nebuvo atliktas nei kapitalinis, nei einamasis remontas.

Dėl darbų trūkumo 2014 metais, bendrovė patyrė didelių nuostolių, todėl mes net nuo 2014 metų rugsėjo 19 d. sudarėme sutartį su nekilnojamojo turto pardavimo bendrove UAB „Real Estate Advisers“ kad ji padėtų kuo greičiau parduoti šį mūsų turimą nekilnojamą turtą, už kurį prašome tik 52 000 eurų bet iki šios dienos dar nesulaukėme nei vieno pirkėjo. (Priedama)

Prašome atsižvelgti į, žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešojo svarstymo metu, išskeltus mums priklausančio statinio masinio vertinimo netikslumus ir nustatyti bent kiek realesnę 50 000 eurų statinio vertę.

Priedama:

1. 2006 m. liepos 3d. Valstybinės Įmonės Registrų Centro Nekilnojamojo turto mokesčių mokėtojų skundų ir prašymų nagrinėjimo komisijos sprendimo dėl mokestinės vertės kopija.
2. 2011-01-01 pastato IB3/p unikalus numeris 8996-8001-7019 adresas Zibalų g.16 masinio įvertinimo kopija.
3. 2014-09-19 sutarties su nekilnojamojo turto pardavimų bendrove UAB „Real Estate Advisers“ kopija.
4. Pastato pardavimo internete ir prašomos pastato pardavimo kainos skelbimo kopija.

Direktorius



Romas Baltrukonis



REGISTRŲ CENTRAS

**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
VILNIAUS FILIALAS**

Vinco Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.
Filialo duomenys: Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 266 2100, faks. (8 5) 262 8823, el. p. Vilnius@registrucentras.lt,
filialo kodas 124208338

UAB „ŠIRVINTŲ MELIORACIJA“
direktoriui Romui Baltrukoniui
Zibalų g. 16/2
LT 4100 Širvintos

2015-10-04 Nr. VILIN(12.5.13.)-12322
I 2015-09-29 prašymą

DĖL INFORMACIJOS PATEIKIMO

Informuojame, kad vadovaujantis teisės aktais, reglamentuojančiais nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, taikomos nekilnojamojo turto mokesčiui apskaičiuoti, nustatymo tvarką, nekilnojamasis turtas vertinamas naudojant aktualius įregistruotus Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenis, pagal vėliausius (mokestinių metų) Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka patvirtintus nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus.

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – tai toks nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės bei vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Konkretus nekilnojamasis turtas įvertinamas, taikant vertinimo modelius, kuriuose nustatomi veiksniai, turintys įtakos nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei: buvimo vieta, naudojimo paskirtis, bendras plotas, inžinerinė įranga, statybos metai, rekonstrukcijos metai, pastato sienų medžiaga ir kt. Atkreipiame Jūsų dėmesį, jog atliekant turto masinį vertinimą, turto apžiūra vietoje neatliekama, todėl pastato būklė (naudojimas, esamas techninis stovis) – neįvertinama.

Pažymime, jog VĮ Registrų centras masinį vertinimą bei vidutinių rinkos verčių skaičiavimą atlieka kiekvienais metais. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme apibrėžta, kad nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė yra nekilnojamojo turto vertė, apskaičiuota Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. nurodytais turto vertinimo metodais ir būdais.

Atsižvelgiant į išdėstytą, Jūsų (UAB „ŠIRVINTŲ MELIORACIJA“) nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo turto - administracinio pastato (unikalus Nr. 8996-8001-7019), esančio Zibalų g. 16, Širvintose, mokestinė vertė – 114 110 Eur, nustatyta 2011-01-01 masinio vertinimo būdu, jeigu nesikeičia Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenys, galioja 5 mokestinius metus (iki 2016-01-01).

Minėta mokestinė vertė paskaičiuota vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005-09-29 nutarimu Nr. 1049 patvirtintomis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010-12-22 įsakymu Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ patvirtintais masinio vertinimo dokumentais (savivaldybių teritorijų statinių verčių žemėlapiais ir vertinimo modeliais), naudojant aktualius įregistruotus Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenis.

Mokestiniu laikotarpiu nuo 2006-01-01 iki 2011-01-01 galiojo individualiu vertinimo būdu nustatyta minėto pastato mokestinė vertė – 55 028 Eur.

Pažymime, jog nekilnojamojo turto rinka yra organiškai ir dinamiškai reiškinys, turintis savo aktyvumo ir kainų svyravimo ciklus, susiformuojančius paklausos proveržius ir arealus (teritorijas). Todėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistema negali būti statiška, ji reaguoja į rinkos pokyčius ir dinamiką, statistiniais metodais apdorojama informaciją ir duomenis, turimus Registrų centro Rinkos sandorių duomenų bazėje. Atsižvelgiant į tai, duomenys, kurių reikia nekilnojamajam turtui vertinti kasmet atliekant masinį vertinimą, kaupiami ir atnaujinami kiekvienais metais. Informuojame, jog administracinio pastato (unikalus Nr. 8996-8001-7019), esančio Zibalų g. 16, Širvintose, kitų (2016 metų) masinio vertinimo būdu paskaičiuota projektinė mokestinė vertė – 66 400 Eur.

Taip pat informuojame, jog Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto paskaičiuota mokesčio įstatymo 8 str. 2 d. numatyta, kad nekilnojamojo turto mokestinė vertė taip pat gali būti laikoma nekilnojamojo turto vertė, nustatyta atlikus nekilnojamojo turto individualų vertinimą pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, jeigu nekilnojamojo turto individualaus vertinimo ataskaita atitinka Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytus reikalavimus. Individualus turto vertinimas – toks vertinimo būdas, kai konkretaus turto vertė nustatoma atsižvelgiant į visas individualias to turto savybes. Individualius turto vertinimo darbus mokesčių tikslams turi teisę atlikti visi asmenys, turintys Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgalios Turto vertinimo priežiūros tarnybos išduotą turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimą ir besiverčiantys turto vertinimo veikla. VĮ Registrų centras individualaus vertinimo mokesčių tikslams neatlieka.

Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 10 str. 2 d. nustatyta, kad mokesčio mokėtojai vieną kartą per mokestinį laikotarpį, per tris mėnesius nuo mokestinio laikotarpio pradžios (kasmet iki kovo 31 dienos), turto vertintojui – valstybės įmonei Registrų centrui (Vincos Kudirkos g. 18-3, Vilnius) gali pateikti prašymą (kartu su individualaus vertinimo ataskaita) nekilnojamojo turto mokestinė vertė laikyti nekilnojamojo turto vertę, nustatytą atlikus nekilnojamojo turto individualų vertinimą.

Direktoriaus pavaduotojas



Vytautas Pliopa

8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas

Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Pastabų ir pasiūlymų trumpas aprašymas, jų pateikimas (nepateikimas) raštu	Parašas
				2015 m. rugsėjo mėn. 21 d. - 2015 m. spalio mėn. 2 d. gautas UAB „SIRVINTY MELIORACIJA“ direktoriaus Romo Baltušonio 2015.09.29 raštas dėl žemės nuosavybės teisės valdomo nekilnojamojo turto administracinio pastato, esančio Žibaly g. 16, Sirvintose, unitalus Nr. 8096-8001-7019, perdidelis galiojancios mokesčių vertės, bei interesantai domėjosi telefonu apie konstruktyvų nekilnojamojo turto objektų vidutines rinkos vertes bei apie tų objektų vertės pakitimo tendencijas lyginant su galiojančiomis vertėmis.	

Nuomotoja Aldona Mervaitė MS
 Karolina Šventickienė MS
 Kristina Bataniene FBaks-
 Božena Sinickaja Smp

9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 punktu, VĮ Registrų centro Vilniaus filialas 2015-09-07 paprašė Širvintų rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Širvintų rajono savivaldybės administracija pastabų nepateikė.

Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

Filialo direktoriaus pavaduotojas



 Vytautas Pliopa

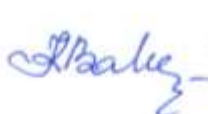
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050)

 Veronika Valentinavičienė

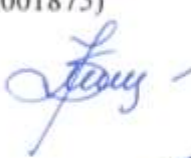
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027)

 Božena Sinickaja

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

 Kristina Bakanienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas

 Karolina Šventickienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l.e. vyriausiosios vertintojos pareigas

 Agnėška Stankevič

10. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Valstybės įmonei Registrų centras
V. Kudirkos 18-3
LT-03105 Vilnius

2015-11-10 Nr. (14.12-01)-5K-1522360)-6K—
Į 2015-10-22 Nr. (1.1.31)S-4911 1508266

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Finansų ministerija, susipažinusi su Valstybės įmonės Registrų centras pateiktais derinti nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų projektais, informuoja, kad pagal kompetenciją esminių pastabų neturi.

Kartu atkreipiame Jūsų dėmesį į tai, kad:

1. tarp Alytaus rajono, Kauno rajono, Panevėžio rajono ir Vilniaus rajono savivaldybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų projektų nėra pateiktos Teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schemos ir Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schemos;

2. Telšių rajono savivaldybės Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivalda ataskaitoje nurodoma, kad per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Telšių rajono savivaldybė pastabų neteikė, tačiau kaip matyti iš pridėamos medžiagos (VĮ Registrų centro Telšių filialas 2015 m. rugsėjo 8 d. paprašė Telšių rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų ir Telšių rajono savivaldybės administracija 2015 m. rugsėjo 23 d. raštu pateikė atsakymą) Telšių rajono savivaldybės administracija atsakymą pateikė per nustatytą terminą, tačiau pastabų neturėjo.

Finansų viceministras

Romualdas Gėgžnas

Ingrida Večerskytė, 239 0284

RC_dėl masinio vertinimo_2015 11 09

Biudžetinė įstaiga
Lukiškių g. 2, LT-01512 Vilnius

Tel. (8 5) 239 0000
Faks. (8 5) 279 1481

El. paštas finmin@finmin.lt
<http://www.finmin.lt>

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių
asmenų registre, kodas 288601650