

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

**ŠVENČIONIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA
Nr. ST/2015-86-11**

Objektas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Švenčionių 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 Agneška 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.....	5
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 ŠVENČIONIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS.....	9
2.1.	Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	9
2.1.1.	Gyventojų skaičius.....	13
2.1.2.	Gyventojų migracija	13
2.1.3.	Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija	14
2.1.4.	Įmonės.....	15
2.1.5.	Nedarbo lygis.....	15
2.1.6.	Investicijos.....	16
2.2.	Statinių statistiniai duomenys.....	16
2.3.	Statistiniai rinkos duomenys.....	19
3.	NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI	21
4.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	23
4.1.	Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą	23
4.2.	Laiko pataisa.....	26
4.3.	Vietos įtakos įvertinimas	27
4.3.1.	Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas.....	27
4.3.2.	Zonų aprašymas.....	28
4.3.3.	Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	29
4.4.	Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai.....	32
4.4.1.	Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	32
4.4.2.	Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai.....	33
4.4.3.	Rinkos modeliavimas	34
4.4.4.	Ekspertinis vertinimas	34
4.5.	Statybos metų įtaka.....	35
5.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU.....	36
5.1.	Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą	36
5.1.1.	Rinkos duomenų patikra.....	37
5.1.2.	Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	38
5.1.3.	Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	38
5.1.4.	Švenčionių r. sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	39
5.1.5.	Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų pajamų nustatymas.....	40
5.1.5.	Kapitalizavimo normos nustatymas.....	41
5.2.	Žemės vertės įtakos koeficientas	42
6.	NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	45
7.	NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS.....	48
7.1.	Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	48
7.1.1.	Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	49

7.1.2. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	50
7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	53
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyto vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	53
7.2.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	54
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	59
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	60
10. PRIEDAI	62
1. Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis.....	63
2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema	64
3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema.....	65
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu.....	66
5. Vertinimo modeliai pajamų metodu.....	88
6. Švenčionių rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo	93
7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita	94
8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas.....	95
9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita.....	96
10. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.....	97

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 punktą 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) mokesčių 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

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. 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, 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 reikmės skyriaus vyriausiasis specialistas žemės vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000149);

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

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

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

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

Rūta Kliunkienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmės 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 nekilnojamojo turto masinį vertinimą naudota 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.	Švenčionių 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.	Švenčionių 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.	Švenčionių 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.	Švenčionių 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.	Švenčionių 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.	Švenčionių 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.	Švenčionių 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.	Švenčionių 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.	Švenčionių r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto	VĮ Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292,	2013 08 01	2014 01 01

	masinio vertinimo ataskaita			
10.	Švenčionių 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 naudota šių užsienio šalių konsultantų metodinė medžiaga:

Richard R. Almy, masinio vertinimo ekspertas, JAV;
John Charman, turto vertinimo ekspertas, Didžioji Britanija;
Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo ekspertas, JAV;
Jane H. Malme, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;
Knut Mattsson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Švedija;
Anders Muller, Nekilnojamojo turto mokesčių ekspertas, Danija;
Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Suomija;
Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Estija;
Joan Youngman, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;
Richard D. Ward, nekilnojamojo turto kompiuterizuoto masinio vertinimo konsultantas, JAV.

1.6. Vertinimo data

2015 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

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

1.8. 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 ŠVENČIONIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

Švenčionių rajono savivaldybės teritorija (2.1.1. pav.) – viena iš atokiausių Vilniaus apskrityje – yra šiaurės rytų Lietuvos pasienyje su Baltarusija (127 km pasienio ruožas): nuo Adučių miškų – šiaurės rytiniame kampe iki Neries kilpų – pietvakariuose. Šiauriniame pakraštyje ribojasi su Ignalinos ir Utenos rajonais, vakaruose – su Molėtų rajonu, pietvakariuose – su Vilniaus rajonu.

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

Švenčionių rajono savivaldybė infrastruktūriniais, socialiniais bei ekonominiais ryšiais susijusi su Vilniaus ir Utenos apskrities teritorijomis.

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

Švenčionių rajono gamtinės sąlygos itin patrauklios turizmo plėtrai (švarus oras ir vanduo, daug ežerų, miškų): net 3 proc. Švenčionių rajono teritorijos užima vandenys (yra 289 ežerai). Didžiausias yra Kretuono ežeras (apie 800 ha). Pietiniu rajono pakraščiu teka Neris, iš šiaurės į pietus – jos intakas Žeimenas, į kurią įsilieja Lakaja, Peršokšna, Mera ir daug mažesnių upelių. Žeimenas – populiariausia vandens turizmo trasa. Todėl rajone daug dėmesio skiriama pažintinio turizmo ir poilsio infrastruktūros plėtojimui.



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

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

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

Švenčionių rajone yra 11 seniūnijų:

Švenčionių seniūnijos plotas – 164 km². Švenčionių seniūnija buvo įkurta 2013 m. gruodžio 1 d. sujungus Švenčionių seniūniją ir Švenčionių miesto seniūniją. Didžiausi seniūnijos kaimai: Milkuškos, Zadvarninkai, Stanislavavas, Šventa. Seniūnijos teritorija, ypač rytinėje dalyje, labai kalvota. Daug ežerų, pelkių (Samanis, Vastutis, Ilgis ir kt). Auga mišrūs miškai. Šventos k. įsikūręs Sirvėtos regioninis parkas. Švenčionių rajono centras - Švenčionių miestas (plotas 6,13 km²). Švenčionių miestas įsikūręs rytiniame Lietuvos pakraštyje, 84 km į šiaurės rytus nuo Vilniaus, apie 5,5 km atstumu nuo Lietuvos pasienio su Baltarusija, slėnyje, prie pat Kunos upelio, tekančio į Baltarusiją. Iš Švenčionių keliai eina į Vilnių, Zarasus, Ignaliną, Lentupį (Baltarusija), Vidžius (Baltarusija) per Adutiškį, Mielagėnus Ignalinos rajone. Švenčionių seniūnijoje veikia: Švenčionių pirminės sveikatos ir priežiūros centras (PSPC) ir Švenčionių ligoninė, 5 vaistinės, iš jų 2 – veterinarijos vaistinės, veikia socialinių paslaugų centras su padaliniais, tai – 30 vietų senelių ir invalidų globos namai, kavinė „Arka“, įsikūręs savanorių pajėgų Didžiosios kovos apygardos 8-oji rinktinė, mieste įsikūrusios rajono savivaldybės ir valstybinės įstaigos: prokuratūra, teismas, policija, 2 advokatų kontoros, notaro ir antstolio kontoros, mokesčių inspekcija, Sodra, Švenčionių darbo birža, Registrų centro Švenčionių skyrius. Veikiančios įmonės: 1883 m. įkurtas pirmas ir vienintelis tuometinėje Rusijoje Švenčionių vaistažolių fabrikas, gamina įvairias vaistines arbatas ir tiekia jas ne tik vietinei rinkai, bet eksportuoja į daugelį pasaulio šalių, AB „Švenčionių švara“, bendra Suomijos ir Lietuvos įmonė UAB FORTUM Švenčionių energija, AB „Firidas“ – spaustuvės paslaugas, Narika, UAB – vykdomi statybos darbai.

Pabradės seniūnijos plotas 365 km², iš jų 17,5 proc. užima žemės ūkio naudmenos, 73 proc. – miškai, 9,5 proc. – vandenys ir kitos paskirties plotai. Pabradės seniūnija yra Švenčionių rajono pietvakarinėje dalyje. Didesnės gyvenvietės: Karkažiškės, Pavoverės kaimai. Seniūnijos centras – Pabradės miestas, įsikūręs abipus Žeimenos upės, prie santakos su Dubingės upe. Miestas yra 45 km atstumu nuo Vilniaus, važiuojant Vilnius - Zarasai plentu, Daugpilio kryptimi. Iki rajono centro – Švenčionių – 38 km. Daugiausia miesto gyventojai dirba statybinių medžiagų, popieriaus, medžio apdirbimo, prekybos ir aptarnavimo įmonėse. 1997 m. Pabradoje įsteigtas Užsieniečių registravimo centras. Dabar Pabradoje yra 2 gimnazijos, meno mokykla, vaikų ir jaunimo pensionatas, vaikų globos namai, Pabradės kultūros centras. Įmonės, įstaigos: UAB Intersurgical – medicinos įrangos gamyba; AB Pabradės kartono fabrikas – kartono gamyba; medicinos punktai: Švenčionių RPSPC Pabradės padalinys, Pavoverės medicininis punktas (Baliulių k.); Švenčionių r. Pabradės „Žeimenos“ gimnazija, Pabradės „Ryto“ gimnazija; Meškerinės kaime veikia Lietuvos valstybinio žuvivaisos ir žuvininkystės tyrimų centro Žeimenos filialas. Seniūnijoje vystoma: miškų ūkis (Magūnų, Meros, Pabradės, Purviniškių, Žeimenos girininkijos); prekyba (I. Malyševos IĮ, Kurnickajos IĮ). Durpių gavyba: UAB Baloša (Kločiūnų km., Magūnų g. 47).

Švenčionėlių seniūnijos plotas – 233 km², iš jų 77 km² sudaro miškai, žemės ūkio naudmenos – 106 km². Seniūnijos centras - Švenčionėliai, įsikūręs Žeimenos slėnio pakraštyje, 10 km į šiaurės vakarus nuo Švenčionių, Vilniaus – Daugpilio ir Utenos – Švenčionių siaurojo geležinkelio linijų sankryžoje. Švenčionėlių kaimiškoji seniūnija išsidėsčiusi aplink Švenčionėlių miestą. Tolimiausia gyvenvietė – Beržijos kaimas – nuo centro nutolusi 25 kilometrų atstumu. Seniūnijos teritorijoje yra daug vaizdingų ežerų, didžiausias yra Kretuono ežeras, paskelbtas ornitologiniu draustiniu. Seniūnijoje yra du medicinos punktai: Pašaminės ir Reškutėnų, 3 bibliotekos: Trūdų, Pašaminės, Reškutėnų, kaimo klubas S. Pašaminės kaime. Pagrindiniai verslai seniūnijoje yra žemės ūkio kultūrų auginimas ir perdirbimas, uogų ir grybų supirkimas, medžio apdirbimas. Gausūs seniūnijos miškai teikia galimybę verstis uogų ir grybų surinkimu. Vasaros-rudens mėnesiais seniūnijoje atidaroma nemažai punktų, superkančių iš gyventojų miško gėrybes ir vėliau parduodančių jas stambesniems verslininkams. Alberto Masevičiaus įmonė „Girios“ virš 10 metų dirba ir sėkmingai verčiasi grybų ir uogų supirkimu bei pirminiu apdorojimu. Šioje įmonėje dirba 91 darbuotojas. Per metus įmonė superka apie 2000 tonų uogų ir grybų ir savo produkciją eksportuoja į Europos sąjungos šalis. Trūdų kaime įsikūrusi UAB „Melinga“, kuri per metus vykdo kelių statybos darbų ir hidro statybos darbų apie 3 mln. Lt. Šioje įmonėje dirba 42 darbuotojai.

Adučiškio seniūnijos plotas 125 km², iš jų 80,2 proc. žemės ūkio naudmenos, 7,4 proc. – miškai, 0,4 proc. – vandenys, 12 proc. – kitos paskirties plotai. Seniūnijos centras – Adučiškio miestelis, esantis 29 km nuo Švenčionių. Didesni kaimai – Jakelių, Lasiškės, Lazdinių, Svilionių. Seniūnijoje yra: pašto įstaiga, autobusų stotelė, vidurinė mokykla, 2 bibliotekos, bažnyčia, kaimo klubas, poliklinika, muitinės postas, pasienio užkarda, 4 parduotuvės, 2 girininkijos, 2 vietiniai verslininkai vykdo veiklą: „Vytauto Sološenkos individuali įmonė“ – statyba, pastatų ir statinių įrengimas, ir UAB „VUDSTATA“ – medienos gaminių gamyba. Seniūnijos gyventojų verslas: žemės ir miškų ūkis, medienos gaminių gamyba, gyventojų aptarnavimas.

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

Kaltanėnų seniūnijos plotas – 68 km². Seniūnijos centras – Kaltanėnai, esantys 22 km atstumu nuo Švenčionių. Didesnės gyvenvietės – Ožkiniai, Kukliai, Berniūnai, Šakališkės. Kaltanėnų seniūnija yra Švenčionių rajono šiaurinėje dalyje. Iš seniūnijos centro Kaltanėnų yra keliai į Švenčionėlius, Ignaliną, Uteną, Molėtus, nutiestas Švenčionių - Utenos geležinkelis. Hidrografinį tinklą sudaro Žeimenos, Kiaunės upės. Žeimenos – didoka upė, ji prasideda Kaltanėnuose ir įteka į Nerį. Žeimenos ilgis – 80 km, tai populiarus vandens turizmui Lietuvos upė. Kaltanėnai yra Aukštaitijos nacionalinio parko ir Labanoro regioninio parko teritorijoje. Čia auga beržynai, eglėnai, pušynai. Kaltanėnų seniūnijoje yra 1 parduotuvė, 1 baras, kaimo klubas, ambulatorija, lentpjūvė, 1 biblioteka, paštas, veterinarijos klinika, bažnyčia, A. Prunskuvienės sodyba „Prie Žeimenos“, kurioje yra salė šventėms, salė tinkama konferencijoms ir seminarams, pirtis, dviračių, valčių, vandens dviračių, baidarių nuoma; šalia Kaltanėnų yra kaimo turizmo sodyba „Žeimonos vingis“.

Labanoro seniūnijos plotas – 227 km². Seniūnijos centras – Labanoro miestelis, esantis 37 km nuo Švenčionių, įsikūręs Labanoro girioje regioniniame parke. Labanoras – sena gyvenvietė, minima nuo XIV a. antrosios pusės. Labanoro seniūnija yra rytinėje Lietuvos dalyje, apie 80 km nuo Vilniaus. Didesnės gyvenvietės – Labanoro miestelis, Padumblės k., Lakajos k., Januliškio k. Labanoras – tai vienas švariausių Lietuvos regionų miestelių, lengvai pasiekiamas vykstant iš Lietuvos didžiųjų miestų. Labanoras savo neįžengiamais miškais ilgą laiką buvo atkirstas nuo kitų vietovių, dėl to čia išliko savitas gyvenimo būdas ir savi papročiai. Pirmieji jo gyventojai vertėsi medžiokle, drevine bitininkyste ir žvejyba. Todėl ir dabar kaimeliuose – nedidelės rąstų trobelės, pirtelės – švarių ežerų ir upelių pakrantėse, milžiniški kluonai su iki žemės nutįstančiais stogais. Pažymėtina, jog visoje Labanoro seniūnijoje galioja dideli apribojimai naujų pastatų statyboms bei rekonstrukcijoms. Miestelyje veikia dvi parduotuvės. Seniūnijos gyventojai tradiciškai verčiasi žemės ūkiu, miško gėrybių rinkimu, žvejyba, kaimo turizmu.

Magūnų seniūnijos plotas: 101 km², iš jų 55 proc. užima žemės ūkio naudmenos, 43 proc. miškai, 1,3 proc. – vandenys, 0,7 proc. – kitos paskirties plotai. Seniūnijos centras – Magūnų kaimas. Čia pietinis rajono pakraštys, ribojamas Neries. Tai seniausia ir pastoviausia rajono riba, pasienio ruožas su Baltarusijos Respublika. Seniūnijoje yra 13 ežerų. Vietos miškingos, tinkamos poilsiui. Gyventojų verslas: augalininkystė, gyvulininkystė, medienos apdirbimas.

Sarių seniūnijos plotas 144 km², t. sk. miškų – 111 km², žemės ūkio naudmenų 23,7 km², vandenų – 2,24 km². Sarių seniūnija yra Švenčionių rajono vakarinėje dalyje. Seniūnijos centras – Sarių kaimas, yra 11 km į pietvakarius nuo Švenčionių miesto, prie plento Vilnius – Zarasai, Sarių ežero pakrantėje. Sarių ežeras ilgas, siauras, jo plotas 75,4 ha. Iš jo per Sarius teka Sarios upelis, kuris įteka į Žeimeną. Seniūnijos teritorijoje veikia: Švenčionių pirminės sveikatos priežiūros centro Sarių medicinos punktas, Švenčionių miesto viešosios bibliotekos Sarių filialas, Švenčionių miesto kultūros centro Sarių filialas, AB Lietuvos pašto Vilniaus apskrities centrinio pašto Sarių paštas, Priešgaisrinės

apsaugos tarnybos prie Švenčionių rajono savivaldybės administracijos Sarių ugniagesių komanda, VĮ „Švenčionių miškų urėdijos“ Sarios ir Gelednės girininkijos.

Seniūnijoje registruotos įmonės: A. Kliuko IĮ „Alsa“, G. Zibliavskio IĮ, IĮ Gintaro sodyba Sarių karčema, Liūlinės baidarės UAB „EGISTA“, M. Šereikienės IĮ, UAB „Interagro“, VŠĮ „Sarių senjorai“, UAB „Sarių sala“, UAB „Sarių rojus“, UAB „Sevika“, UAB Valių medžio gaminių, UAB „VaSariai“, UAB „VaVila“.

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

Svirkų seniūnijos plotas: 101 km², iš jų žemės ūkio naudmenos užima 69 proc., miškai – 13 proc., vandenys – 1 proc., kitos paskirties plotai – 17 proc. Seniūnijos centras – Svirkų kaimas, esantis prie kelio Švenčionys – Adutiškis, netoli sienos su Baltarusija. Svirkos – buvęs dvaras, minimas nuo XIV a. Didesni kaimai: Svirkų k., Bačkininkai, Jurgeliškių k., Kackonių k., Rakauskų k. Verslas: Seniūnijoje nuo 1953 m. plėtojama durpių gavyba: eksplotuojamas Alių durpynas – UAB „Alių durpynas“. Durpės eksportuojamos į Italiją, Čekiją, Prancūziją, Ispaniją, Vokietiją. Dirba 3 parduotuvės, 7 stambesni ūkininkai, auginantys ir parduodantys grūdines kultūras, veterinarinė klinika. Seniūnijoje yra: Bačkininkų paštas, Bačkininkų kaimo biblioteka, Adutiškio vidurinės mokyklos Svirkų skyrius, Svirkų kaimo biblioteka, Švenčionių kultūros centro Svirkų filialas, Svirkų paštas, Svirkų medicinos punktas.²

Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2015 m. pradžioje Švenčionių rajono savivaldybėje buvo registruoti 829 ūkio subjektai, iš kurių veikė 315. Veikiančių ūkio subjektų skaičius pagal ekonomines veiklos rūšis: žemės ūkis, miškininkystė ir žuvininkystė – 30, kasyba ir karjerų eksploatavimas – 2, apdirbamoji gamyba – 41, elektros, dujų, garo tiekimas ir oro kondicionavimas – 4, vandens tiekimas, nuotekų valymas, atliekų tvarkymas ir regeneravimas – 2, statyba – 25, didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas – 65, transportas ir saugojimas – 19, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikla – 12, informacija ir ryšiai – 4, nekilnojamojo turto operacijos – 8, profesinė, mokslinė ir techninė veikla – 15, administracinė ir aptarnavimo veikla – 5, viešasis valdymas ir gynyba; privalomasis socialinis draudimas – 5, švietimas – 23, žmonių sveikatos priežiūra ir socialinis darbas – 15, meninė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla – 11, kita aptarnavimo veikla – 29.³

Lietuvos Respublikos statistikos departamento duomenimis Švenčionių rajono savivaldybėje 2014 m. išduoti 38 leidimai gyvenamųjų pastatų statybai ir 23 negyvenamųjų pastatų statybai. Statybos leidimais leista statyti 37 butus, kurių naudingas plotas sudaro 6,1 tūkst. m². 2014 metais Švenčionių r. sav. pastatyta 11 butų, kurių naudingas plotas – 1,4 tūkst. m², 11 naujų gyvenamųjų pastatų, ir 8 nauji negyvenamieji pastatai.⁴

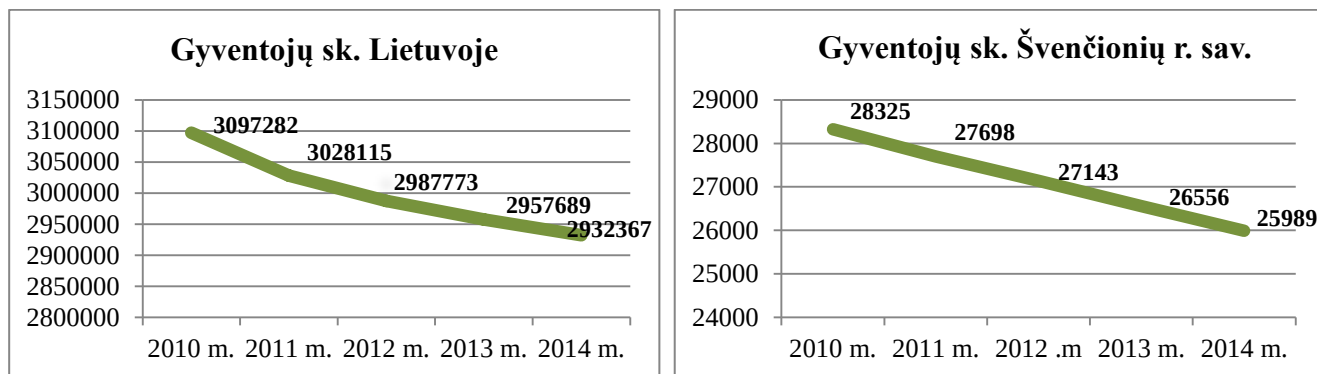
² Seniūnijos [interaktyvus]. Švenčionys, 2015. *Švenčionių rajono savivaldybė* [žiūrėta 2015-08-31]. Prieiga per internetą: <http://www.svencionys.lt/lit/I_pradzia>.

³ Veikiančių ūkio subjektų skaičius metų pradžioje [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-09-03]. 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 2015-08-31]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/temines-lenteles50>>.

2.1.1. gyventojų skaičius

Švenčionių rajono savivaldybės gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t. y. gyventojų skaičius mažėja. Gyventojų skaičiaus mažėjimą lėmė neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Lietuvoje nuo 2010 iki 2014 metų gyventojų skaičius sumažėjo 164 915 gyventojais, o Švenčionių rajono savivaldybėje per šį laikotarpį – 2 336 gyventojais.



2.1.1.1.pav. Vidutinis gyventojų skaičius⁵

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

2015 metų pradžioje Švenčionių rajono savivaldybėje gyveno 25 719 gyventojai, iš jų: Švenčionių mieste – 4 781 (18,6 proc.), Švenčionėlių mieste – 5 295 (20,6 proc.), Pabradės mieste – 5 654 (22,0 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 9 989 gyventojai (38,8 proc.). Švenčionių rajono savivaldybės gyventojų tankis – 15,2 žm./km².⁶

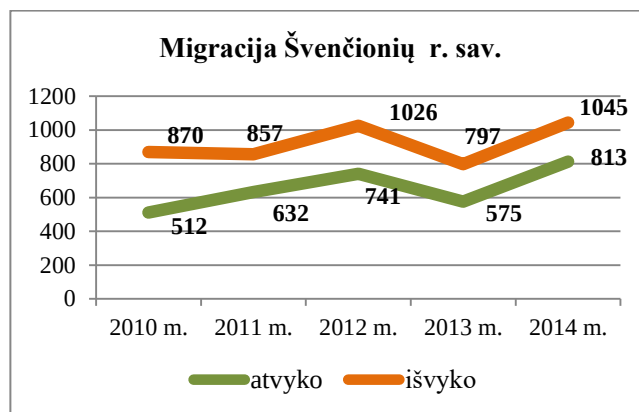
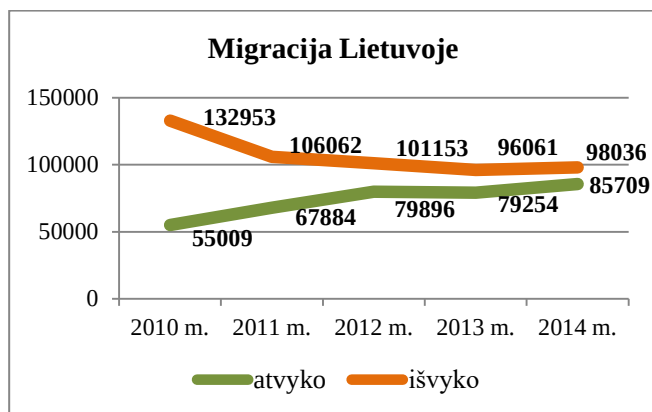
Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Švenčionių rajono savivaldybėje 2015 metų pradžioje sudarė 60,6 proc.

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 žmonės.

⁵ Vidutinis metinis gyventojų skaičius [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-17]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=e807e790-4522-45b4-b63b-4efb2f9e0f52>>.

⁶ Gyventojų 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=50b637ec-4d25-4b35-bf04-1b3f4e59e5d1>>.

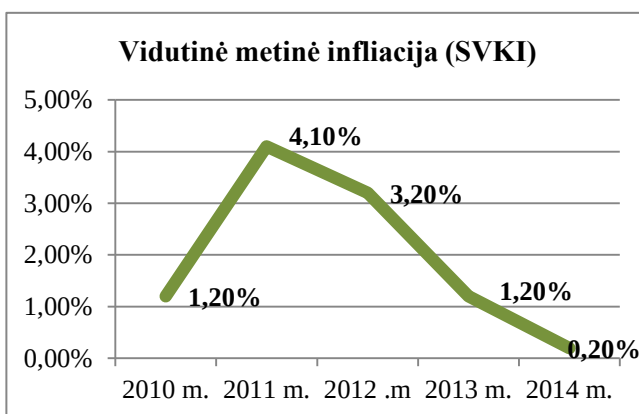
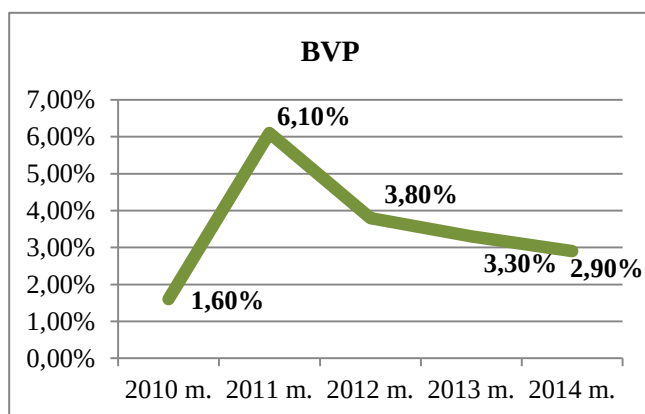


2.1.2.1. pav. Gyventojų migracija⁷

Švenčionių rajono savivaldybėje emigracijos rodiklis 2014 metais siekė 1 045, t. y. 23,7 proc. daugiau negu 2013 metais. Rajono, kaip ir visos šalies imigracijos rodiklis nuo 2010 metų didėja, 2014 metais siekė 813, t. y. 41,4 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 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

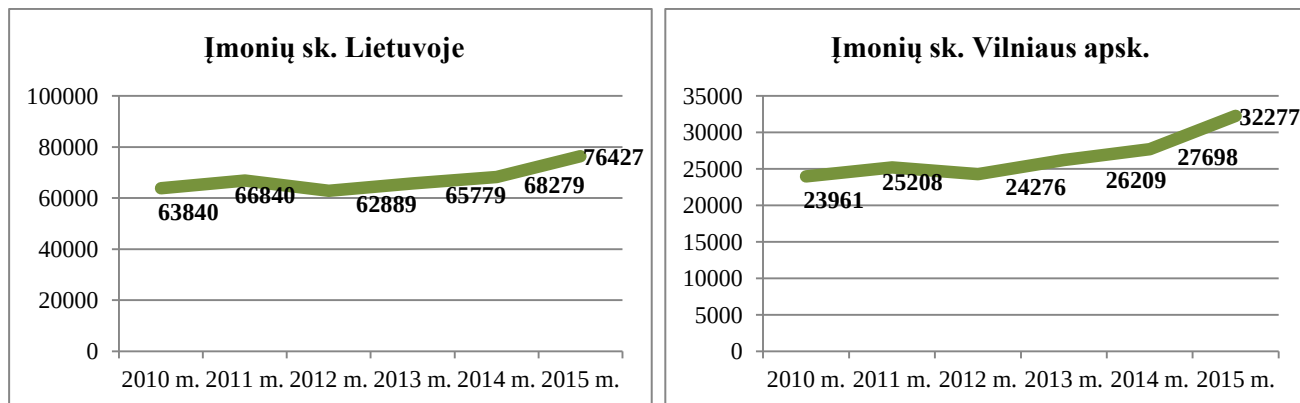
⁷ Gyventojų migracija [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-17]. Prieiga per internetą: < <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a34010bd-d90d-4310-9a7d-7d6344238f88> >.

⁸ BVP vienam gyventojui, to meto kainomis [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-09-03]. 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 2015-09-03]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize/?hash=516f3ec2-ae2a-4c7c-b11a-7df5600a6621&portletFormName=visualization>>.

2.1.4. įmonės

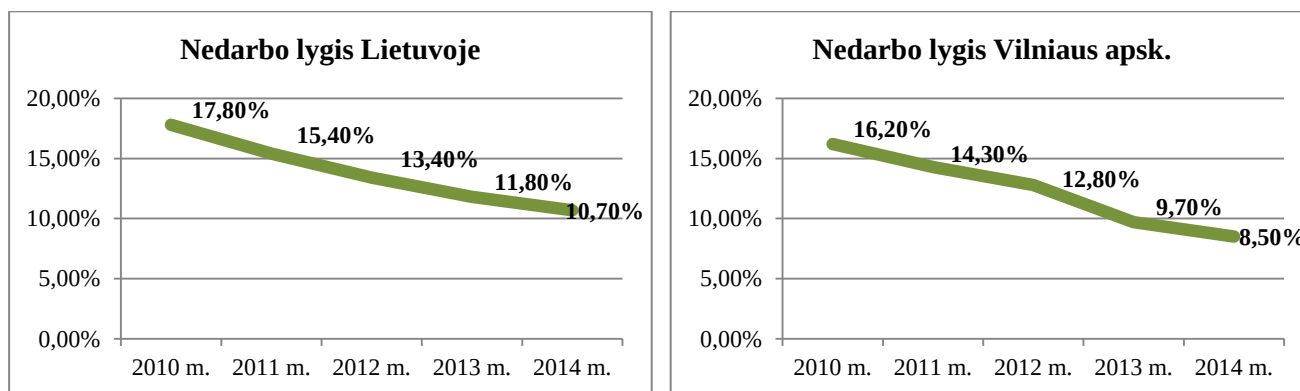
Įmonių skaičius Lietuvoje ne itin smarkiai kinta. Pastaruoju metu, nuo 2012 metų jis pradėjo po truputį didėti ir nuo 62 889 per trejus metus padidėjo iki 76 427 įmonių. Tam galėjo turėti įtakos atsigaunanti Lietuvos ekonomika, bei mažųjų bendrių, leidžiančių mažiau rizikuoti imantis verslo, atsiradimas.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



2.1.4.1. pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁰

2010–2015 m. veikiančių įmonių skaičius Vilniaus apskrityje išaugo 34,7 proc. Statistikos departamento duomenimis 2015 metų pradžioje Švenčionių rajono savivaldybėje veikė 236 įmonės, t. y. 4,4 proc. daugiau negu 2014 metų pradžioje. Didžioji įmonių dalis buvo mikroįmonės, kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai, t. y. 55,5 proc. visų įmonių. Įmonių, kurių darbuotojų skaičius didesnis nei 150, buvo tik 1. Rajone veikiančių įmonių metinės pajamos yra įvairios: 44 įmonių metinės pajamos neviršijo 5 792 Eur, 45 – didesnės nei 289 620 Eur. Daugiausia Švenčionių rajone veikė didmeninės ir mažmeninės prekybos; variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto veiklos rūšies įmonių (20,6 proc.). Gana didelis procentas įmonių veikė apdirbamojoje gamyboje, transporte ir saugojime.

2.1.5. nedarbo lygis



2.1.5.1. pav. Nedarbo lygis¹¹

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.

¹⁰ Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje. [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-17]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=dd2421d7-67b8-405a-a72c-49f669909e55>>.

¹¹ Nedarbo lygis [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-17]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a8420233-67f0-4115-a703-8934c8263e54>>.

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. Švenčionių rajone užimtieji 2014 m. sudarė 45,4 proc. nuo visų gyventojų, Vilniaus apskrityje – 48,2 proc., o Lietuvos Respublikoje – 45,0 proc.

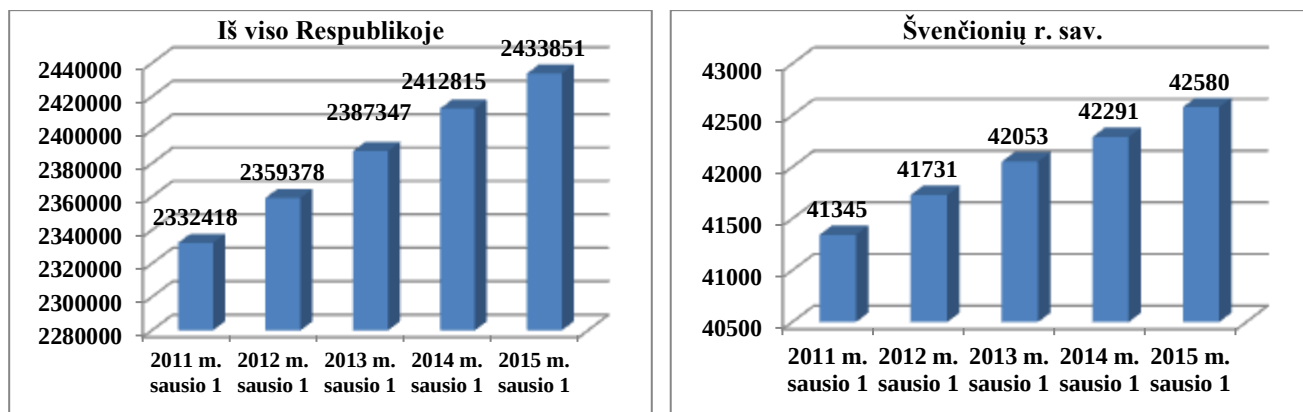
2.1.6. investicijos

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 Švenčionių rajono savivaldybėje – 24 316 tūkst. Eur, t. y. 0,47 proc. visų investicijų šalyje. Visoje Vilniaus apskrityje materialinės investicijos sudarė 1 939 734 tūkst. Eur, iš kurių 1,25 proc. – Švenčionių 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.¹²

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 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 Švenčionių rajono savivaldybės gyventojui atiteko 1 916 Eur užsienio investicijų – apie 2,2 kartų mažiau nei vidutiniškai šalyje.¹³

2.2. Statinių statistiniai duomenys



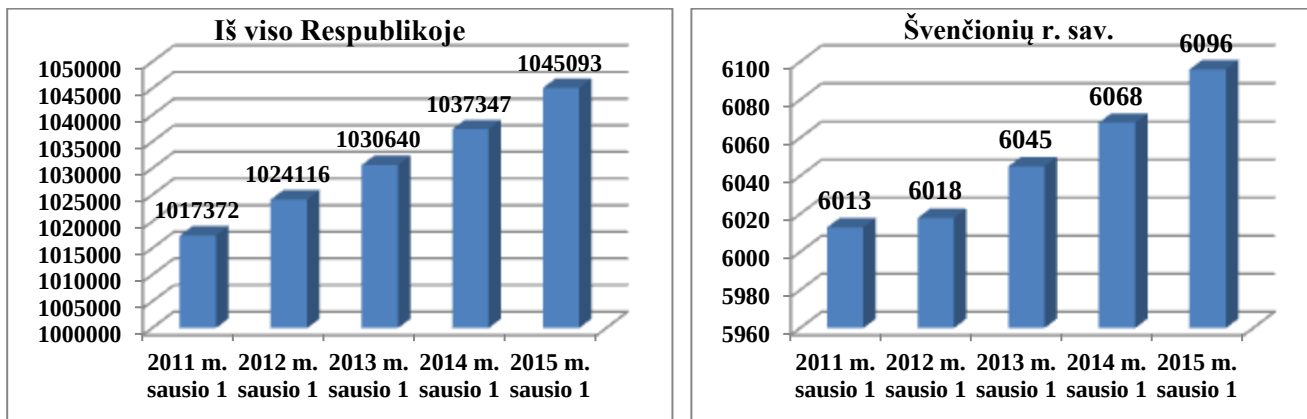
2.2.1 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika¹⁴

2.2.1. pav. pateiktas įregistruotų statinių skaičius 2011-2015 m. Lietuvoje ir Švenčionių rajono savivaldybėje. Registrų centro duomenimis paskutinius penkis metus Lietuvoje įregistruotų statinių skaičius didėja. Daugiausiai statinių Respublikoje buvo įregistruota 2012 metais. Per metus pokytis Lietuvoje sudarė 1,19 proc., o Švenčionių rajono savivaldybėje daugiausiai statinių buvo įregistruota 2011 metais, pokytis per metus sudarė 0,93 proc.

¹² Materialinės investicijos [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-17]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=8ee17dfc-6d2a-499d-8311-e2542a29c2d0>> .

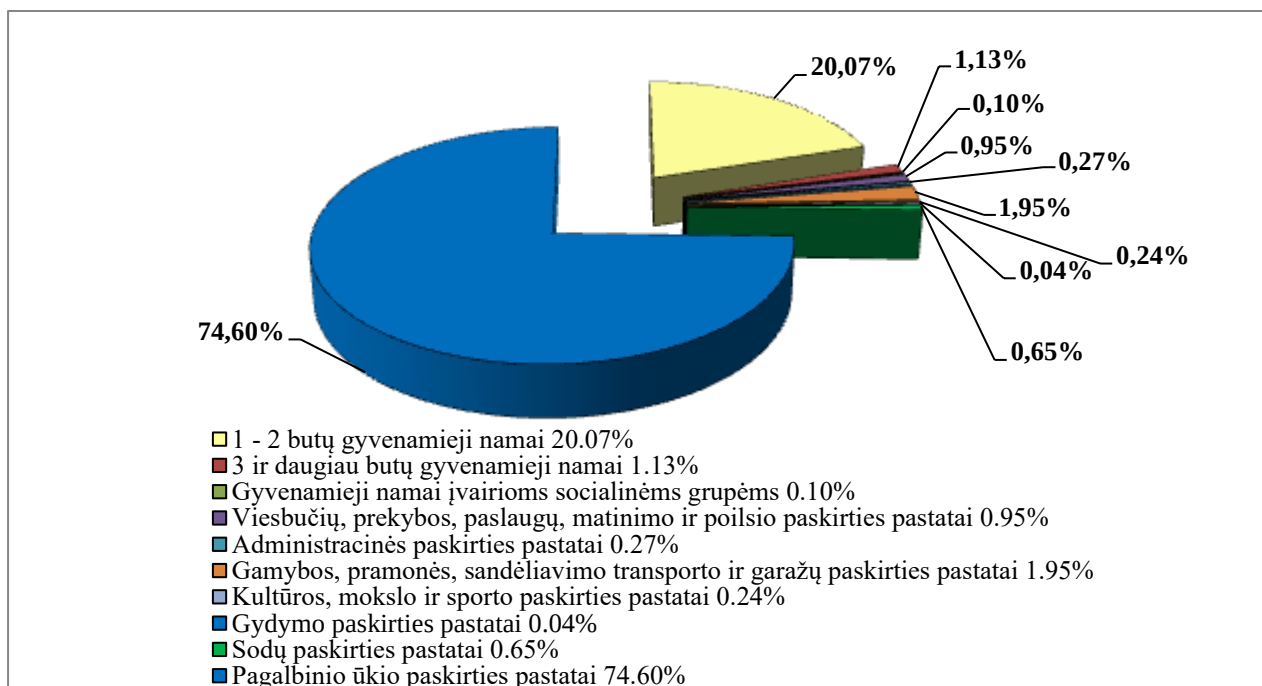
¹³ Tiesioginės užsienio investicijos [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-17]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=46c83781-b306-4601-bdbb-6e3d5a2df3e3>> .

¹⁴ 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 dinamika¹⁵

2.2.2. pav. pateiktas įregistruotų patalpų skaičius 2011-2015 m. Lietuvoje ir Švenčionių rajono savivaldybėje. Registrų centro duomenimis paskutinius penkis metus tiek Lietuvoje, tiek Švenčionių rajono savivaldybėje 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. Švenčionių rajono savivaldybėje įregistruotų patalpų skaičiaus kitimas nėra tolygus ir svyruoja nuo 0,08 iki 0,46 proc.

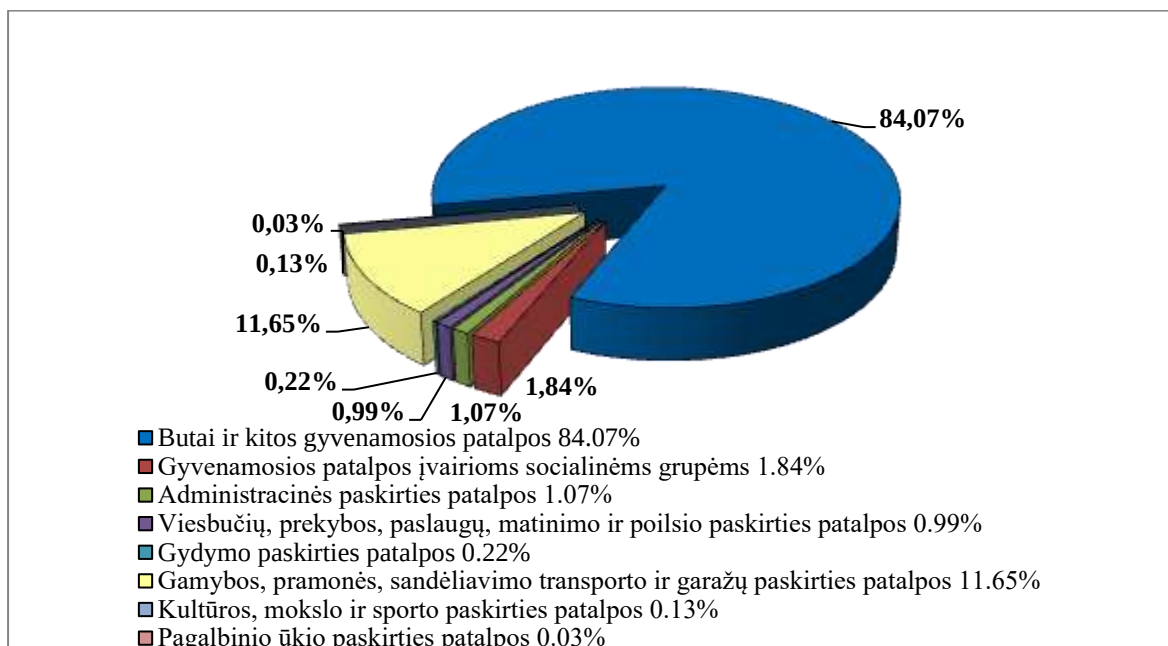


2.2.3. pav. Pastatų pasiskirstymas Švenčionių rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹⁶

Švenčionių rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausia įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 31 481, mažiausiai įregistruota gydymo paskirties pastatų – 16, 1-2 butų gyvenamųjų namų – 8 469, trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų – 475, sodų paskirties pastatų – 275, gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms – 43, gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 823, administracinės paskirties pastatų – 115, viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 401, kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 104.

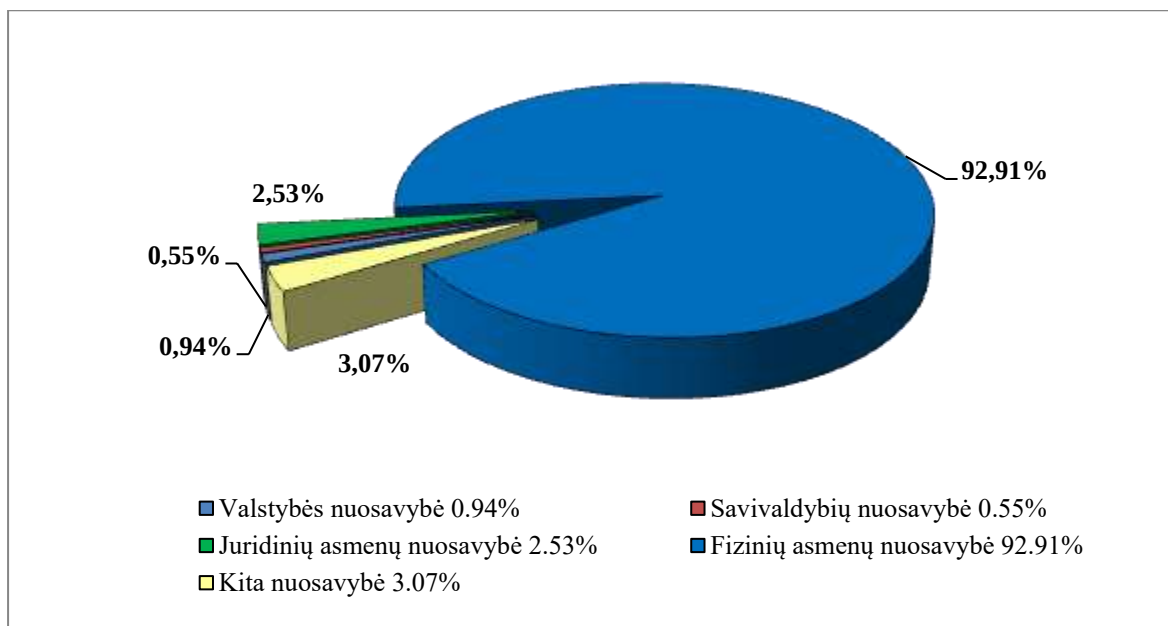
¹⁵ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011-2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

¹⁶ Ibid.



2.2.4. pav. Patalpų pasiskirstymas Švenčionių rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹⁷

Švenčionių rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausia įregistruota butų ir gyvenamųjų patalpų – 5 108, mažiausia įregistruota pagalbinio ūkio paskirties patalpų – tik 2. Gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 112, administracinės paskirties patalpų – 65, viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 60, gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 708, gydymo paskirties – 13, ir kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpų – 8.

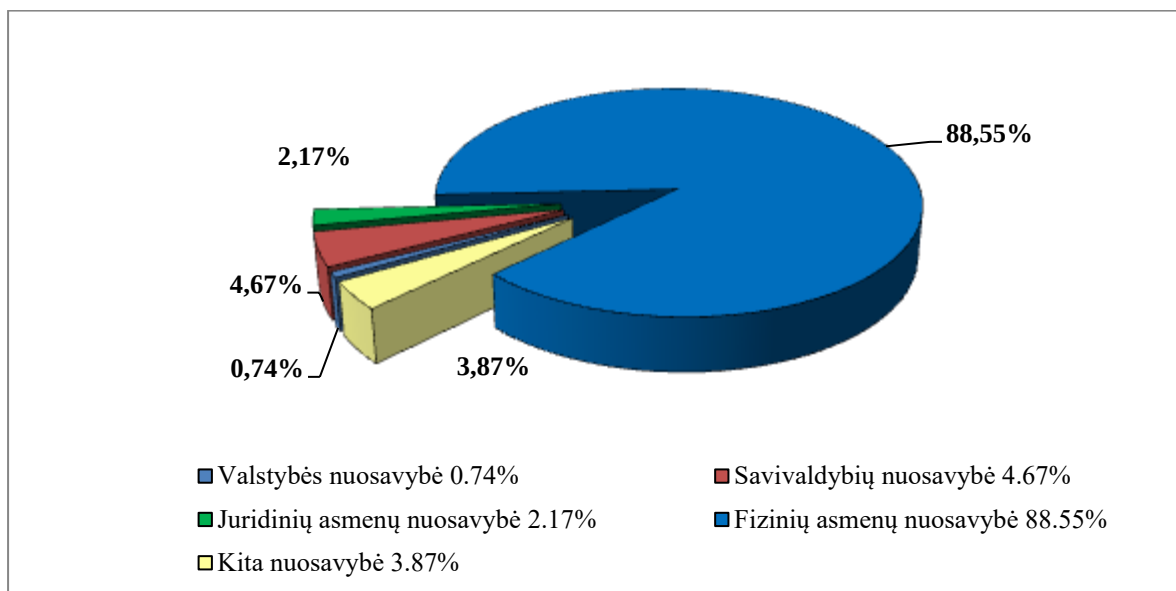


2.2.5 pav. Pastatų pasiskirstymas Švenčionių rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d.¹⁸

Švenčionių rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausia įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų – 39 559, mažiausia įregistruota savivaldybės ir valstybės nuosavybės pastatų 236 ir 402.

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.

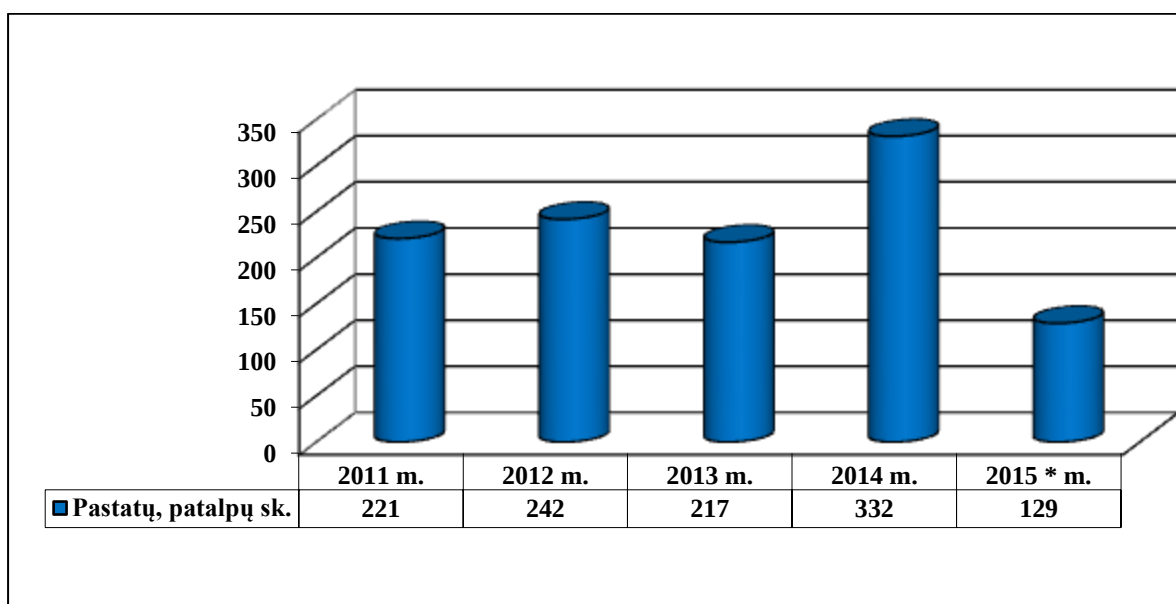
¹⁸ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011-2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.



2.2.6 pav. Patalpų pasiskirstymas Švenčionių rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.¹⁹

Švenčionių rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausia įregistruota fizinių asmenų nuosavybės patalpų – 5 398, mažiausia įregistruota valstybės nuosavybės patalpų – 45.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys



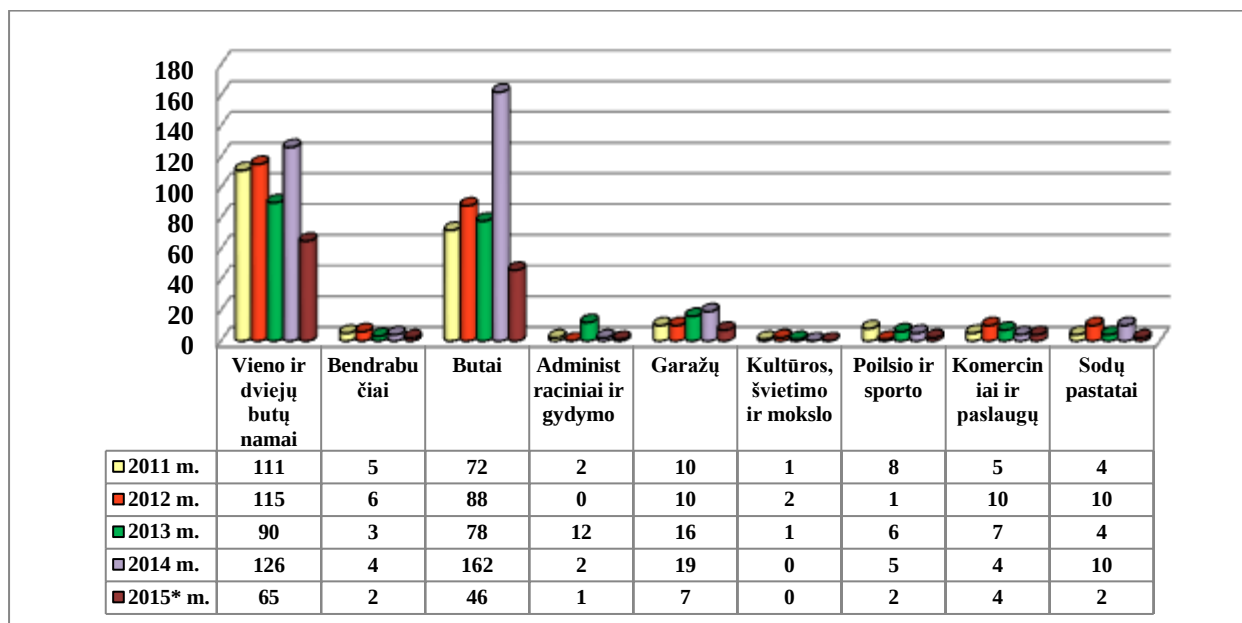
2.3.1. pav. 2011–2015* m. Švenčionių rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius²⁰

2014 metais buvo užfiksuoti 332 nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sandoriai, įvykę Švenčionių rajono savivaldybėje. Per nagrinėjamą laikotarpį daugiausiai pastatų ir patalpų sandorių įvyko per 2014 m., mažiausiai – 2013 m. Lyginant 2014 m. su 2013 m. įvykusiais sandoriais, nekilnojamojo turto sandorių skaičius sumažėjo 52,99 proc.

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.

* 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. 2011–2015* m. Švenčionių r. savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio pastatų ir patalpų.

²⁰ VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė.



2.3.2. pav. 2011–2015* m. Švenčionių rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes²¹

Švenčionių rajono savivaldybėje aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Nagrinėjamu laikotarpiu didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo 1–2 butų gyvenamieji namai ir butai. Daugiausia 1–2 butų gyvenamųjų namų parduota 2014 m. – 126, tai sudarė 37,95 proc. visų 2014 metais parduotų pastatų ir patalpų. 2011 m. parduoti 111 namai, 2012 m. – 115, 2013 m. – 90. Butų pirkimo–pardavimo sandorių 2011 m. įvyko 72, 2012 m. – 88, 2013 m. – 78, 2014 m. – 162, tai sudarė 48,80 proc. visų 2014 metais Švenčionių rajono savivaldybėje įvykusių pirkimo–pardavimo sandorių.

Sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų aktyviausia rinka buvo atitinkamai 2012 m. ir 2014 m., kurių metu įvyko 10 sandorių, 2011 m. – 4, 2013 m. – 4 sandoriai.

Garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų aktyviausia rinka buvo 2014 m. – 19 sandorių, 2011 m. – 10, 2012 m. – 10, 2013 m. – 16 sandorių.

2012 – 2013 m., palyginus su ankstesniais metais, suaktyvėjo viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties ir paslaugų rinka. 2011 m. įvyko 5, 2013 m. – 7 pirkimo–pardavimo sandorių, tuo tarpu 2011 m. – 5, 2014 m. – 4 sandoriai.

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

2011 – 2014 m. Švenčionių rajono savivaldybėje vidutiniškai buvo įregistruota po 252 sandorius kas metus. Kasmet vidutiniškai buvo parduodama po 100 butų, tai sudarė 39,68 proc. visų per metus įvykusių nekilnojamojo turto sandorių. Vieno-dviejų butų namų vidutiniškai buvo parduodama 111 per metus, tai sudarė 44,05 proc. nekilnojamojo turto sandorių per metus. Sodų pastatų sandorių vidutiniškai registruojama po 7 per metus, tai sudaro 2,78 proc. visų per metus įvykusių sandorių. Mažiausiai parduodama kultūros, švietimo ir mokslo pastatų ir patalpų – tik po 1 sandorį per metus, o tai sudaro 0,4 proc. visų per metus įvykusių nekilnojamojo turto sandorių.

²¹ 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 (įv. 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 – grynujų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu apskaičiuojama vertinamo turto naudojimo vertė surandant dabartinę tikėtinų turto naudojimo pajamų vertę. Turto naudojimo pajamos apskaičiuojamos, 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.

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

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamų nekilnojamojo turto objektų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti taikomi vietovės pataisos koeficientai (toliau – VPK) ir verčių zonos, kurias nustato 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 eksploataavimo 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 pagalbinių 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 m^2 kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

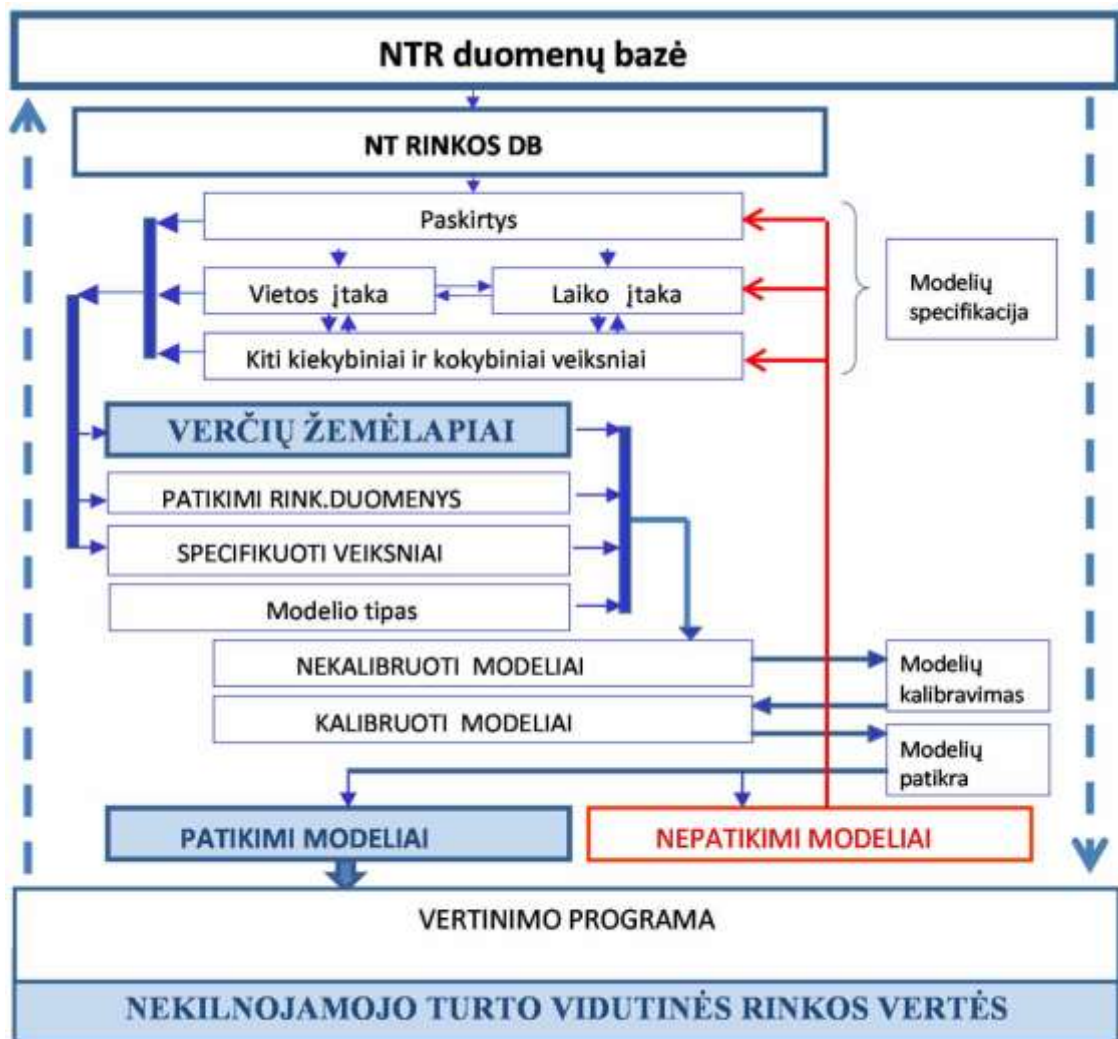
Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2. skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko 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 veiksnių 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:

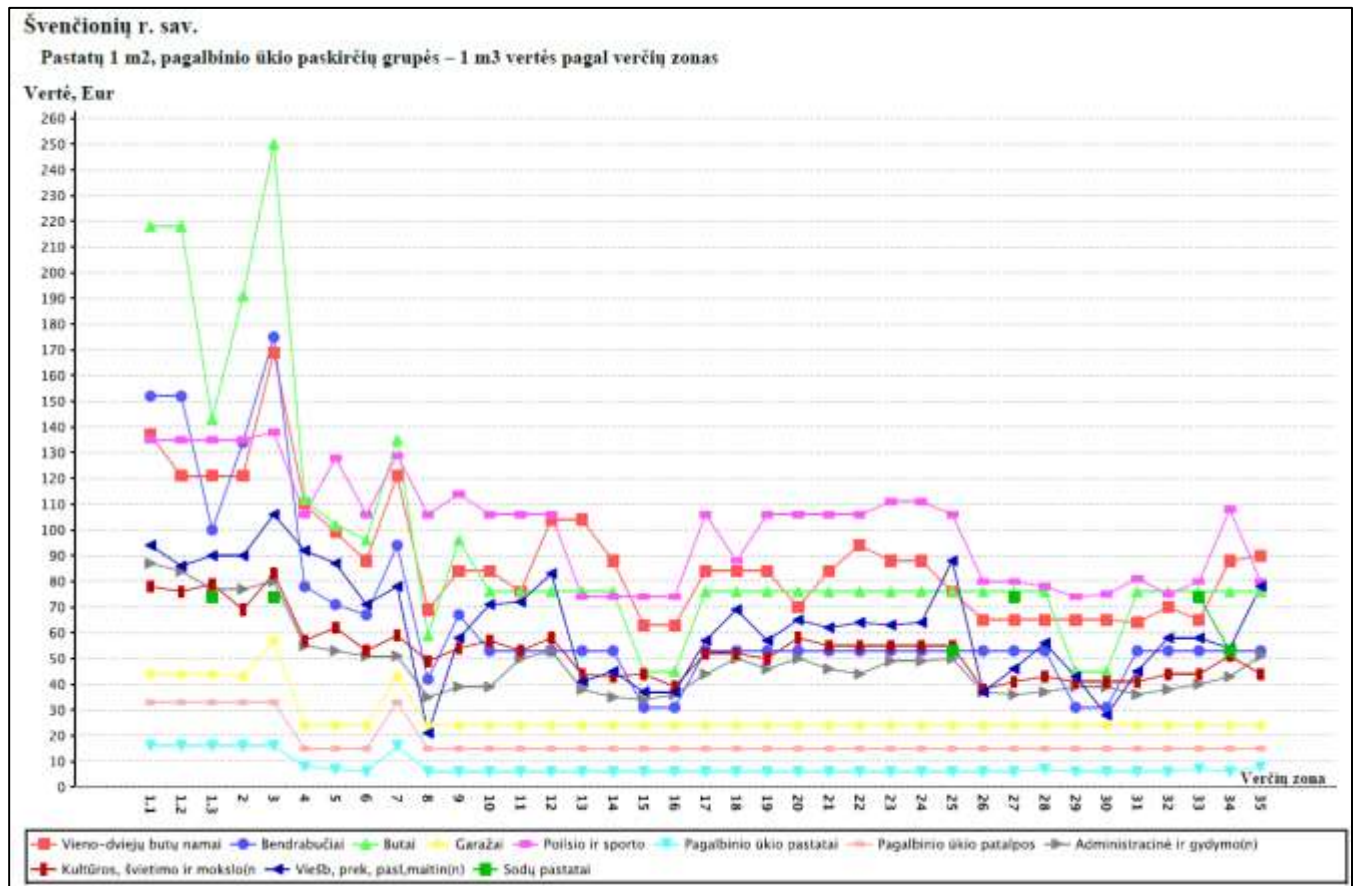
$$S = b_0 + b_6 \times Sp - b_7 \times \text{SIEMEDŽ}^{b_1} \times \text{QSTAT}^{b_2} \times b_3^{\text{MIKR1}} \times b_4^{\text{MIKR2}} \times b_5^{\text{MIKR4}}.$$

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, $\text{MIKR1}, \text{MIKR2}, \text{MIKR4}$ – binariniai kintamieji.

Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas *modelio kalibravimas*. Modelio kalibravimas – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugianarė regresinė analizė (DRA). DRA – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą informaciją, nustatymo būdas. Nekilnojamojo turto vertinime nežinomi duomenys

yra nekilnojamojo turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prieinami – pardavimo kainos ir objektų charakteristikos. DRA pateikia kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį, apskaičiuojamos vertinamų objektų vertės.

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.

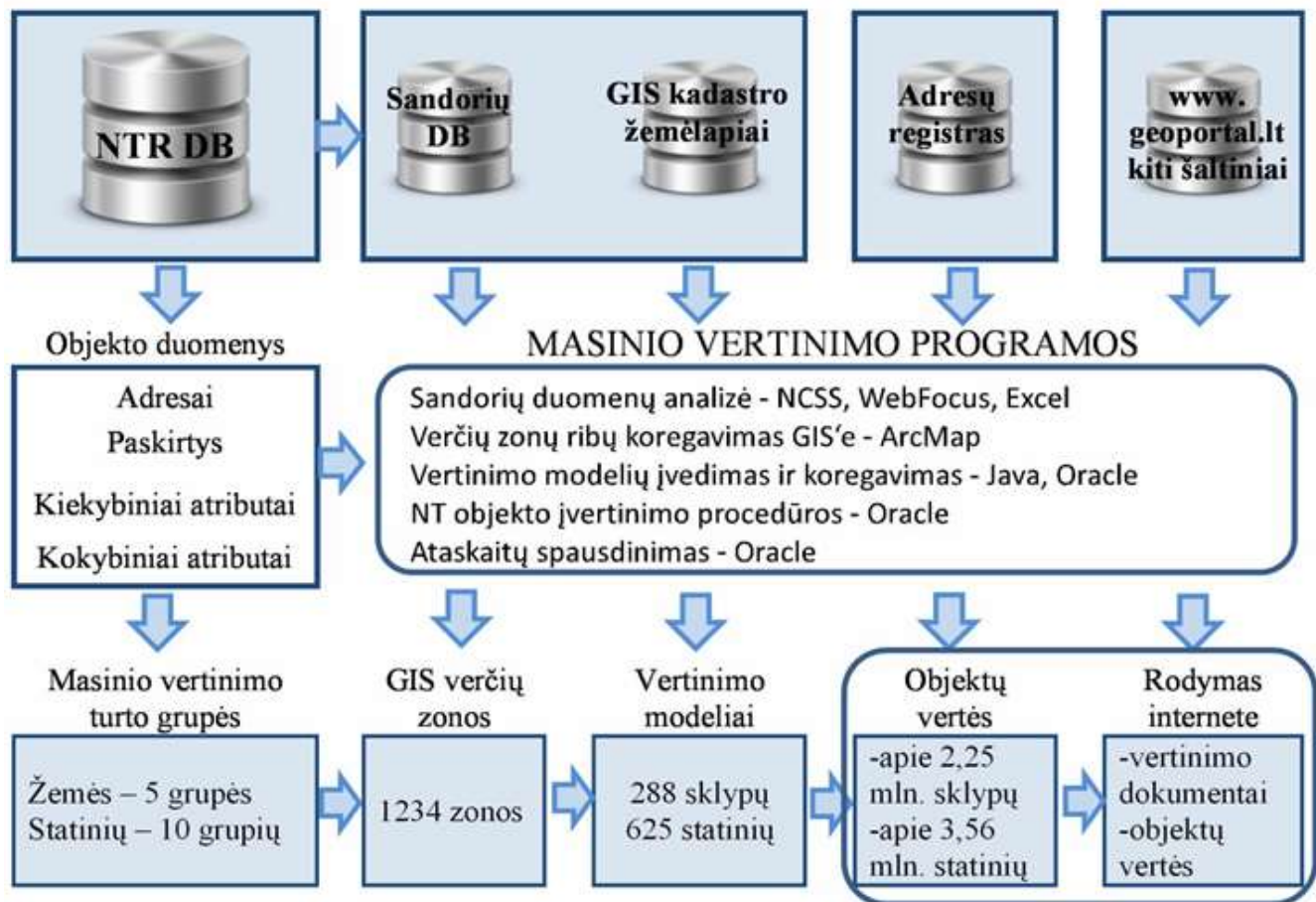


4.1.2 pav. Švenčionių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

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. Švenčionių 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 data;
K – faktinė pardavimo kaina;
r – mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;
t – periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

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

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

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.

Švenčionių 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, viešbučiai, prekybos, paslaugų, 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 zonos. 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 zonos 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 zonos.

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

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

4.3.2. zonų aprašymas

49. Švenčionių r. savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
49.1	Švenčionių m.
49.1.1	Švenčionių miesto dalis, apribota Vilniaus g. nuo Kunos g. iki Vidžių g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
49.1.2	Švenčionių miesto dalis, apribota Strūnaičio g. nuo Aušros g. iki Partizanų g., Partizanų g. nuo Strūnaičio g. iki Stoties g., Stoties g. iki Vilniaus g., Kunos g. nuo Vilniaus g. iki Švenčionėlių g., miesto riba nuo Kunos g. ir Švenčionėlių g. sankirtos iki Miško skg., Miško skg. iki Miško g., Miško g. iki Naujosios g., Naująja g. iki Saulėtekio g., Saulėtekio g. nuo Partizanų g. iki Pakalnės g., Pakalnės g. iki Aušros g., Aušros g. iki Strūnaičio g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
49.1.3	Švenčionių miesto dalis, išskyrus 49.1.1 ir 49.1.2 p. išvardintas teritorijas.
49.2	Švenčionėlių miesto seniūnijos Švenčionėlių m.
49.3	Pabradės miesto seniūnijos Pabradės m.
49.4	Labanoro seniūnijos Ažubalio k., Labanoro mstl., Paprūdės k., Šlapimo vs.
49.5	Kaltanėnų seniūnijos Kaltanėnų mstl., Šakališkės k.
49.6	Švenčionėlių seniūnijos Pakapės vs., Sutrės vs., Trūdų k.
49.7	Cirklišio seniūnijos Cirklišio k.
49.8	Adutiškio seniūnijos Adutiškio mstl.
49.9	Švenčionėlių seniūnijos Naujos Pašaminės vs., Senos Pašaminės k.
49.10	Švenčionėlių seniūnijos Pervieniškių k., Reškutėnų k., Rėkučių k.
49.11	Švenčionių seniūnijos Raudonės vs., Šventos k.
49.12	Švenčionių seniūnijos Naujųjų Zadvarninkų k., Zadvarninkų k.
49.13	Švenčionių seniūnijos Adomiškės k., Bliūdėlių vs., Kėriškės k., Obeliškės k., Petruškų k., Stanislavavo vs., Teberiškės k.
49.14	Švenčionių seniūnijos Milkuškų k.
49.15	Svirkų seniūnijos Bačkininkų k.
49.16	Svirkų seniūnijos Svirkų k.
49.17	Strūnaičio seniūnijos Naujo Strūnaičio k.
49.18	Sarių seniūnijos Petruškų k., Sarių k.
49.19	Strūnaičio seniūnijos Karklinės k., Kulbokiškės k., Vidutinės k., Strūnos k.
49.20	Pabradės seniūnijos Jenarališkės k., Svirkiškės k., Zalavo k., Žukiškės k.
49.21	Pabradės seniūnijos Bronislavo vs., Pavoverės k.
49.22	Pabradės seniūnijos Ažubalio k., Cegelnės k., Juškų k., Karkažiškės k., Kločiūnų k., Maleikėnų k., Navasiolkų k., Zatiškių k.
49.23	Magūnų seniūnijos Magūnų k.
49.24	Magūnų seniūnijos Prienų k.
49.25	Švenčionėlių seniūnijos Daraičių vs., Juodiškio k., Moliniškės vs., Novosiolkų vs.; Švenčionių seniūnijos Akmenynės k., Beržuvio k., Bėlio k., Činčių k., Daukšių k., Gančerių vs., Kochanovkos k., Kulniškės k., Kurpių k., Kūčių k., Kūtelio k., Masliškės k., Meilūnų k., Misiūnų k., Naujadalio vs., Nevieriškės k., Raudonalaukio k., Senadvario k., Skarbiškės vs., Trebučių k., Želabų k., Žvirbliškės k.
49.26	Švenčionėlių ir Švenčionių seniūnijos, išskyrus 49.6, 49.9, 49.10, 49.11, 49.12, 49.13, 49.14, 49.25, 49.28, 49.31 ir 49.34 p. išvardintas teritorijas.
49.27	Magūnų seniūnijos Adamavo vs., Andriukėnų k., Baluošos k., Dalininkų k., Daučiūniškių k., Eitūniškės k., Malinovkos vs., Skaistašilio k., Veblių vs.; Pabradės seniūnija, išskyrus 49.20, 49.21, 49.22, 49.31, 49.33 ir 49.35 p. išvardintas teritorijas.

Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
49.28	Labanoro ir Kaltanėnų seniūnijos, išskyrus 49.4 ir 49.5 p. išvardintas teritorijas; Švenčionėlių seniūnijos Akmeniškų k., Antaviešės vs., Argirdiškės k., Biržijos k., Dėlynės vs., Jukiškės vs., Juodynėlio vs., Juodyno k., Jusių k., Kampuotėlės vs., Kretuonėlės vs., Kretuonų k., Lamaninos k., Lygumų k., Murmų k., Pakretuonės k., Pašaltupio vs., Pašvenčio vs., Pošiūniškės vs., Raudonės k., Rutovčiznos vs., Šeškuškės k., Toleikų k., Vaičiukiškės k., Vajukiškės k., Vilkaslasčio k., Vitalinos k.
49.29	Svirkų seniūnija, išskyrus 49.15, 49.16 ir 49.30 p. išvardintas teritorijas.
49.30	Adutiškio seniūnija, išskyrus Adutiškio mstl.; Svirkų seniūnijos Karalkų k., Rakauskų k., Saulėniškės k., Simaniškės k., Stukų k., Švalkūniškės k., Vartiškės k.
49.31	Cirkliškio seniūnijos Ažuraisčio vs., Baldoniškės k., Bogutiškės k., Mėžionių k., Papinigių k., Peršaukščio k., Pirktinės II k., Rėviškės vs.; Pabradės seniūnijos Bielkiškės k., Lipinos k., Rapiejų vs.; Sarių seniūnija, išskyrus 49.18 ir 49.33 p. išvardintas teritorijas; Strūnaičio seniūnija, išskyrus 49.17, 49.19 ir 49.34 p. išvardintas teritorijas; Švenčionėlių seniūnijos Dotenėnų k., Garnio k., Santakos vs., Senadvario vs.; Švenčionių seniūnijos Vigadkos k.
49.32	Magūnų seniūnija, išskyrus 49.23, 49.24 ir 49.27 p. išvardintas teritorijas.
49.33	Pabradės seniūnijos Bajoriškės vs., Baltadvario vs., Burbiškės II k., Girinių k., Kabakėlio vs., Kurniškės k., Liaudiškių k., Matakienių k., Mažalotės k., Meleniškių k., Meškerinės vs., Padubingės k., Palaumenio k., Pažeimenės k., Pušalotos k., Sliūzų vs., Spenglo k., Šulikiškių vs., Trabučių vs., Vilkamušių vs., Voverės vs.; Sarių seniūnijos Žirneliškės vs.
49.34	Cirkliškio seniūnijos Beržynės k., Ežerinčiskės k., Kazliškės k., Kunigiškės k., Margumiškio k., Merlino k., Mylių k., Modžiūnų k., Naujasodžio k., Poškonų k., Salomenkos k., Vaiškūnų k.; Strūnaičio seniūnijos Gasiuliškės k., Melninkų k., Mineliškės vs., Šilinėnų k.; Švenčionėlių seniūnijos Augustavo vs., Burbų k., Drūstėnų k., Gramackų k., Juodiškėlio k., Justiniškės vs., Kampinių vs., Kvederiškės k., Laimiškės vs., Liubiškės k., Mėžionėlių k., Pakamšos k., Pempelkos vs., Pilypų k., Platumų k., Pliauškių k., Rudžionių k., Statkuškės vs., Užuklonio k., Veikūnų k., Vėjinės k.; Švenčionių seniūnijos Adutiškio kelio k., Grigaliūnų k., Jančiūnų k., Joneliškės k., Lygumų k., Mielagėnų kelio k., Plytinės vs., Poguliankos k., Ragaučinos k., Trakų k., Varakalių k., Vidžių Kelio k.
49.35	Pabradės seniūnijos Abejučių k., Alkos k., Bekepurų vs., Blužnėnų k., Jankūniškės k., Karpakėlio k., Merionių II k., Purviniškių k., Šakimo vs., Šarkiškės vs., Veliankos vs., Žingių vs.

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.

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

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

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

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

49.1.3 zona – teritorija – Švenčionių miesto priemiesčio teritorijos, užstatytas senesnės statybos individualiais mediniais ir plytų mūro gyvenamaisiais namais. Šioje zonoje išsidėsčiusios ir Švenčionių miesto kapinės bei sodų bendrijos. NT kainos šioje zonoje palyginti su kitomis miesto zonomis – žemesnės, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

49.2 zona – Švenčionėlių miestas, įsikūręs Žeimenos slėnio pakraštyje, Vilniaus – Daugpilio ir Utenos – Švenčionių geležinkelio linijų sankryžoje, 12 km atstumu vakarų kryptimi nutolęs nuo Švenčionių miesto. Tai rajono pramoninis miestas: veikia grūdų perdirbimo įmonė, ketaus liejinių gamykla, vaisvandenių gamybos cechas, medienos apdirbimo įmonė, plytų gamykla; dėl geros strateginės padėties – praeina tarptautinės reikšmės geležinkelio linija, ribojasi su rajono rekreacinėmis zonomis, – išsiskiriantis savo specifika iš kitų zonų. Šio miesto nekilnojamojo turto kainas lemia gyventojų užimtumas: beatsigaunančios įmonės sąlygoja naujų darbo vietų kūrimą. Nekilnojamojo turto kainomis Švenčionėliai lygiuojasi į Švenčionių ir Pabradės miestus.

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

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

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

49.6 zona – Trūdų kaimas, savo riba prisišliejęs prie Švenčionėlių miesto. Kaimas užstatytas senesniais mediniais ir dabartiniais laikais statytais plytų mūro gyvenamaisiais namais. Trūduose veikia Alberto Masevičiaus įmonė „Girios“. Ji jau 10 metų sėkmingai verčiasi grybų ir uogų supirkimu bei pirminiu apdorojimu. Per metus įmonė superka apie 2000 tonų uogų ir grybų. Savo produkciją įmonė eksportuoja į Vokietiją bei kitas Europos Sąjungos šalis. Trūdų kaime įsikūrusi ir UAB „Melinga“, kuri vykdo kelių statybos ir hidro statybos darbus. NT Trūdų kaime yra paklausus bei brangesnis už greta esančią teritoriją. Todėl šis kaimas yra išskirtas į atskirą verčių zoną.

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

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

49.9, 49.10, 49.11, 49.12, 49.13, 49.14, 49.15, 49.16, 49.17, 49.18, 49.19, 49.20, 49.21, 49.22, 49.23, 49.24 zonos – Senos Pašaminės, Naujos Pašaminės vs., Reškutėnų, Šventos, Zadvarninkų, Stanislavavo, Milkuškų, Bačkininkų, Svirkų, Naujo Strūnaičio, Sarių, Vidutinės, Zalavo, Pavoverės, Karkažiškių, Magūnų, Prienų kaimai bei seniūnijų administraciniai centrai, didesniu ar mažesniu atstumu nutolę nuo rajono centro – Švenčionių miesto. Šiose gyvenvietėse didelių pramonės objektų nėra: vyrauja smulkus ir vidutinis ūkis. Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, žvejyba, vaistažolės, grybai, uogos, medienos ruošos. Šiose vietovėse esančių kaimų teritorijos užstatytos senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais, kurių, išskyrus esančius prie vandens telkinių, nekilnojamojo turto kainos dėl minimalios infrastruktūros bei palyginti patogaus susisiekimo su savivaldybės centru, aukštesnės už greta esančių kaimų nekilnojamojo turto kainas. Todėl šie kaimai – administraciniai centrai, išskirti į atskiras verčių zonas.

49.25 zona, jungianti rajono centrą – Švenčionių miestą ir Švenčionėlius, išskirta į atskirą verčių zoną dėl artumo iki rajono centro. Tai ateityje perspektyvi nekilnojamojo turto požiūriu Švenčionių rajono savivaldybės zona, kurioje, ateityje miestams plečiantis, tiek žemės sklypai tiek pastatai įgis paklausą. Gyventojai užimti žemės ir miškų ūkyje. Teritorijoje vystomas medžio apdirbimas, vykdoma smulki gamybinė, paslaugų ir komercinė veikla. Tai teritorija, užstatyta senais ir naujesniais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais. Dominuoja nedideli (apie 3 ha ploto) žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

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

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

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

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

49.31 zona – teritorija, esanti centrinėje Švenčionių rajono savivaldybės dalyje, labiausiai urbanizuota, palyginti su kitomis, kaimiškoms rajono teritorijomis. Kaimai ir gyvenvietės, esantys šalia magistralės ir rajono kelių, pamažu plečiasi, esantys pastatai rekonstruojami. Šioje didesnėje teritorijoje, išskirtoje į atskirą verčių zoną, vystomas žemės ir miškų ūkis, medžio apdirbimas, žuvies produktų gamyba, vykdoma smulki gamybinė, paslaugų ir komercinė veikla. Dominuoja privačios valdos su senais ir naujesniais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais bei nedideli (apie 3 ha ploto) žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

49.34 zona – teritorija esanti centrinėje Švenčionių rajono savivaldybės dalyje, apie 5 – 7 km atstumu nutolusi nuo Švenčionių bei Švenčionėlių miestų. Teritorijoje dominuoja nedideli miškų masyvai, ariamos žemės sklypai, nedideli kaimai, viensėdžiai. Dėl gero susisiekimo su Švenčionių bei Švenčionėlių miestais, aplink šiuos miestus esančios vietos išsiskiria nekilnojamojo turto kainomis, jos aukštesnės nei greta esančiose 49.26 ir 49.31 zonose.

49.35 zona – vakarinė Švenčionių rajono savivaldybės teritorija, išsidėsčiusi Asvejos ežero ir šalia jo esančių vandens telkinių pakrantėse, miškingose, valstybės saugomose vietovėse. Pastaraisiais metais dėl gražių kraštovaizdžių, ramios aplinkos, ribojamos urbanizacijos šioje teritorijoje rekreacinės ir gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas tapo ypač paklausus, todėl ir jo kainos žymiai pakilo.

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 patogiu rasti histograma.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

Koreliacija (koreliacinis ryšys) – 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:

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

čia $\hat{S}_i$ - prognozuota kaina.

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

4.4.2. pradinį rinkos duomenų statistiniai rodikliai

4.1. lentelėje pateikiami Švenčionių rajono savivaldybės 2011-01-01 – 2015-08-01 laikotarpio pradiniai rinkos duomenų statistiniai rodikliai. Išanalizavus šiuos rodiklius matyti, jog aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka, t.y. vieno-dviejų butų namų ir butų. Šio turto sandoriai sudaro 83,48 proc. visų parduotų patalpų ir pastatų skaičiaus.

Kitų paskirčių turto grupių: administracinės ir gydymo, kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto bei pagalbinio ūkio pastatų ar patalpų nekilnojamojo turto objektų sandorių skaičius yra mažas.

4.1. lentelė. Švenčionių rajono savivaldybės 2011 – 2015* pradinį 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	16	346	107	85	88
<i>Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
21	30	240	84	57	52
<i>Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
446	2	636	175	122	149
<i>Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
61	4	131	46	31	44
<i>Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
3	6	44	22	20	15
<i>Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
2	3	10	6	5	6
<i>Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
-	-	-	-	-	-
<i>Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
33	34	685	131	135	95
<i>Sody pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
17	27	349	158	96	146
<i>Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
499	2	840	83	91	52
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
30	5	582	117	129	97

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.

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

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

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 pagalbinių duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt. panaudoti kaip pagalbinių duomenys;
- viešbučių vertinimui – vidutinės kambarių nuomos kainos, kambarių skaičius, užimtumas, pajamos, išlaidas ir kt. duomenys surinkti iš anketų, padedant Lietuvos viešbučių ir restoranų asociacijai.

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 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:

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

kur: $BP = (\text{vid. nuomos vertė} * (BnPl - PgPl * 0.25)) * 12,$

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 – $1 \text{ m}^2/\text{mėn.}$ – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2 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. Švenčionių r. sav. turi 35 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.

Švenčionių rajono 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.

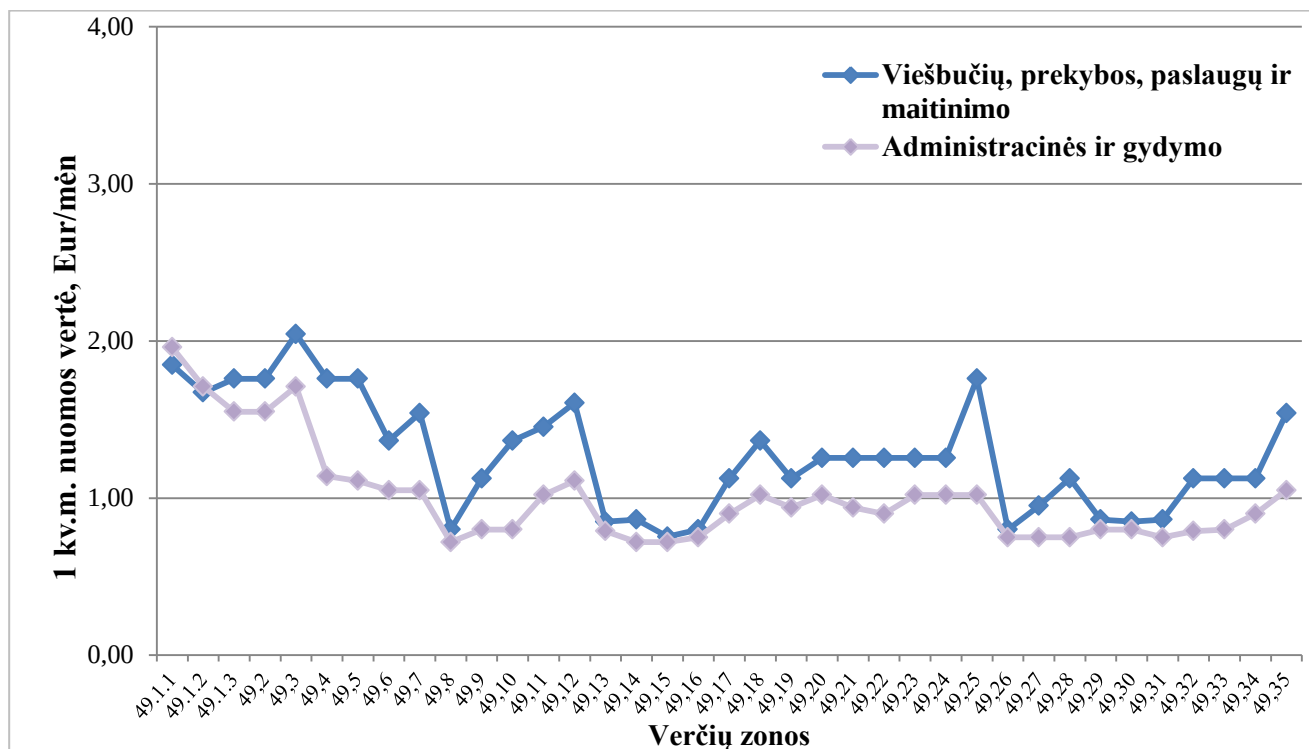
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

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. Švenčionių 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. Švenčionių r. sav. 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 Švenčionių 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 sandorių ir nuomos kainų 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. Švenčionių 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	1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1
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. Švenčionių r. sav. 2014 m. gegužės 29 d. sprendimu Nr. T-89 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 1 proc. nuo nekilnojamojo turto mokesstinės vertės. Tokiu būdu:

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

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.

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

5.1.5. 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 nekilnojamas turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektai. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti. Ir priešingai, sunkiai parduodamo nekilnojamojo turto kapitalizavimo normos turi būti didinamos.

Apskritai galioja principas – kuo didesnė kapitalo investavimo į nekilnojamąjį turtą rizika, tuo didesnė turi būti imama kapitalizavimo norma. Kapitalizavimo normos nustatymo metodai yra 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 pridamos kompensacijos už riziką, žemą likvidumą ir investicijų vadybą), ir leidžia vertintojui padaryti tam tikras pataisas dėl skirtumų tarp nekilnojamojo turto pajamų srautų ir kitų pajamų srautų. Taigi šis metodas grindžiamas pelningumo ir galimų alternatyvių investicijų priešpastatymu. Šio metodo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridami 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 vyriausybinų ilgalaikių vertybinių popierių pelningumo dydžiu arba patikimiausių šalies bankų palūkanų normų dydžiu. Prie nerizikingos normos pridamos rizikos pataisos (kai kuriuose literatūros šaltiniuose dar vadinamos premijomis), kurios susijusios su vertinamo nekilnojamojo turto ypatybėmis.

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 apskaičiuoti labai atidžiai ir remiantis rinkos duomenimis.

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

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

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

5.5. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Išgytas 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.

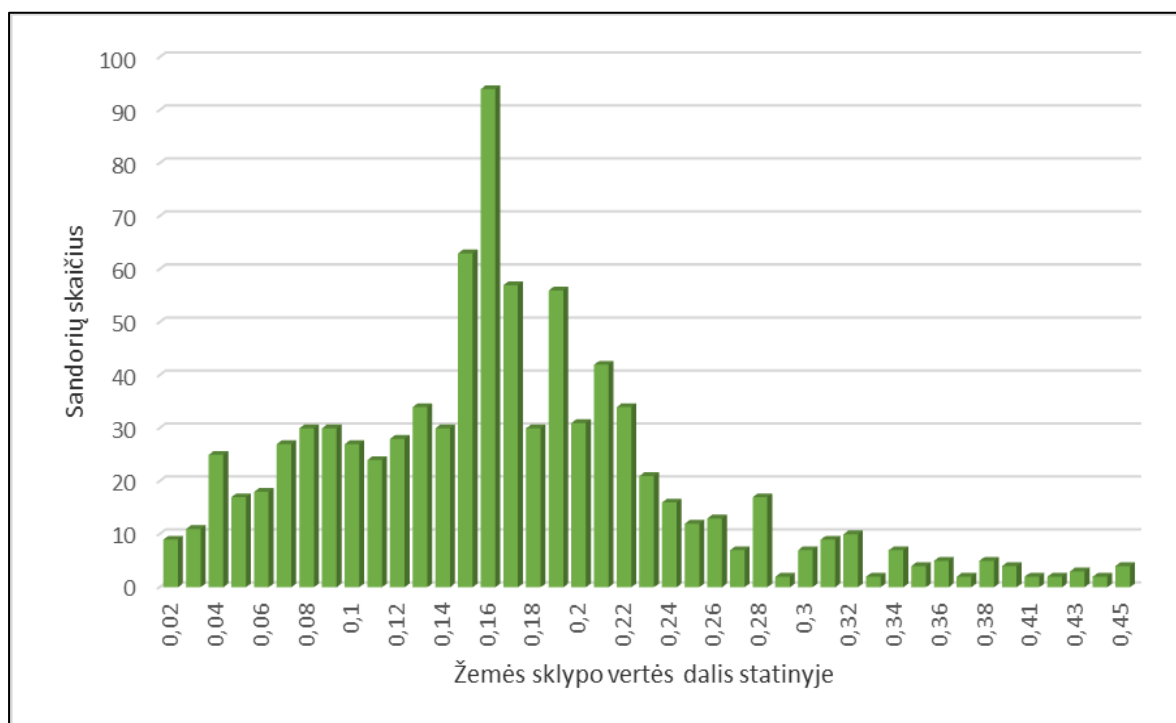
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽĮK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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.

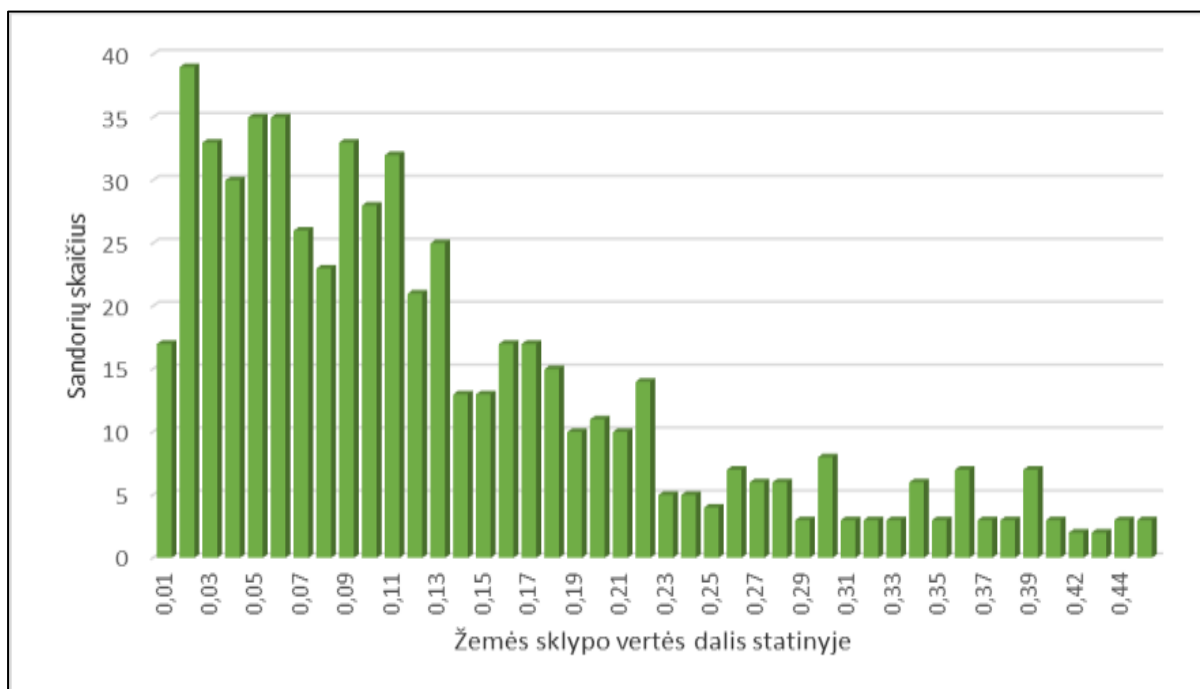


Vidurkis	0,17
Mediana	0,16

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	0,15
Mediana	0,10

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

Išnagrinėjus kituose 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. Švenčionių 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 santykiai 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>				
49.1.1	24	99,50	103,82	-4,16%
49.1.2	23	94,42	96,17	-1,83%
49.1.3	8	77,75	70,33	10,56%
49.2	33	87,91	81,14	8,34%
49.3	26	92,86	93,17	-,34%
49.4	5	47,32	45,17	4,78%
49.5	9	62,39	64,90	-3,86%
49.8	9	40,07	39,06	2,61%
49.9	2	45,04	41,18	9,38%
49.10	2	52,62	49,36	6,61%
49.11	4	49,41	45,86	7,75%
49.13	2	34,82	36,34	-4,18%
49.14	2	31,19	33,41	-6,65%
49.15	2	38,89	37,49	3,73%
49.16	4	48,36	45,34	6,65%
49.17	7	47,45	43,79	8,37%
49.18	5	65,79	61,61	6,78%
49.19	2	49,31	50,19	-1,76%
49.21	4	57,70	54,78	5,31%
49.22	2	45,04	41,02	9,80%
49.23	2	57,45	55,35	3,80%
49.24	1	75,18	82,43	-8,80%
49.26	3	29,34	27,19	7,92%
49.27	1	39,54	36,45	8,46%
49.28	6	39,47	36,15	9,18%
49.31	5	49,39	46,27	6,74%
49.33	1	52,19	48,32	8,02%
49.34	12	45,69	42,83	6,68%
49.35	2	62,04	67,34	-7,87%
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>				
49.1.1	46	93,94	87,79	7,00%
49.1.2	13	82,94	75,70	9,56%

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.
49.1.3	5	82,78	76,15	8,70%
49.2	41	96,48	88,63	8,86%
49.3	52	116,70	106,62	9,45%
49.4	2	74,23	69,44	6,90%
49.5	5	83,76	82,11	2,00%
49.6	2	73,88	67,41	9,60%
49.7	5	89,66	84,83	5,69%
49.8	7	19,42	19,49	-,37%
49.9	2	64,53	56,72	13,76%
49.10	1	67,30	62,19	8,21%
49.12	1	94,10	86,22	9,13%
49.13	2	43,79	37,05	18,19%
49.14	3	45,04	40,27	11,85%
49.15	3	37,79	34,84	8,46%
49.16	4	37,53	34,62	8,41%
49.17	3	67,64	61,78	9,48%
49.18	5	68,20	64,11	6,37%
49.19	4	61,44	57,00	7,80%
49.20	1	77,62	70,69	9,81%
49.21	3	63,37	59,09	7,24%
49.22	2	58,21	53,82	8,16%
49.23	2	53,72	49,88	7,70%
49.24	3	72,56	66,55	9,02%
49.25	1	84,62	82,71	2,31%
49.26	1	49,79	47,18	5,53%
49.28	3	44,40	43,20	2,79%
49.29	1	63,81	60,00	6,36%
49.30	1	29,46	29,46	,00%
49.31	5	48,37	44,37	9,01%
49.32	10	51,54	47,39	8,75%
49.33	4	57,51	53,35	7,80%
49.34	4	41,24	38,89	6,06%
49.35	1	52,79	51,25	3,01%

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 Švenčionių r. 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 ekspertiškai 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 projekcinėmis, 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 taisyklių 22 punktu.

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;
* ar x	daugyba;
^1.1252	kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1.1252;
=	lygybė;

7.1. lentelė. Vertinimo atributo kintamieji

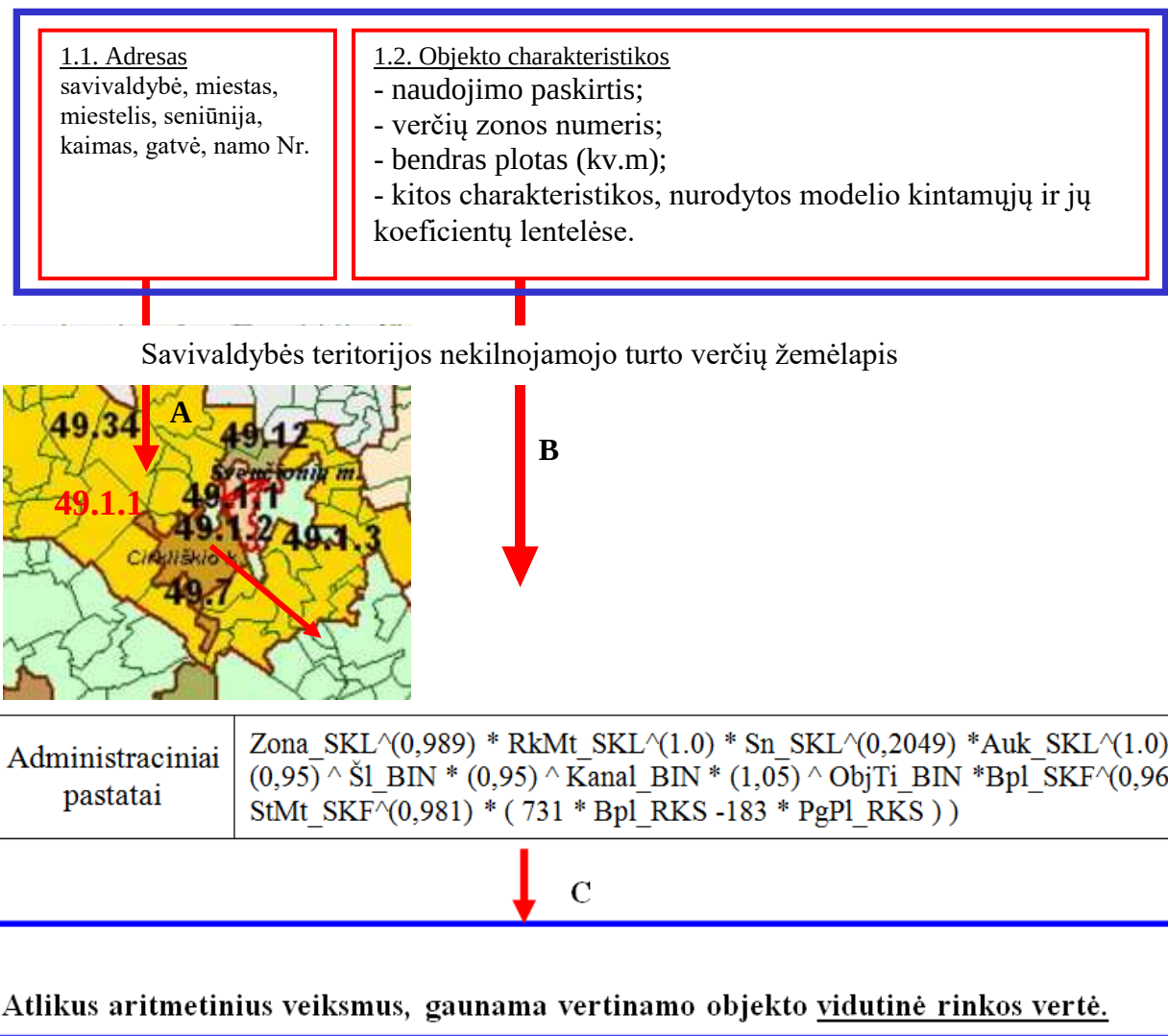
Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas	Vertinimo atributo pavadinimas spausdinti
Bpl	Bendras plotas	Bendro ploto intervalai
Tūris	Tūris	Tūris
Zona	Zona	Verčių zonos
Pask	Paskirtis	Paskirtis
NPask	Namo paskirtis	Namo paskirtis
PgPl	Pagalbinis plotas	Pagalbinis plotas
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

Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas	Vertinimo atributo pavadinimas spausdinti
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 charakteristikos:

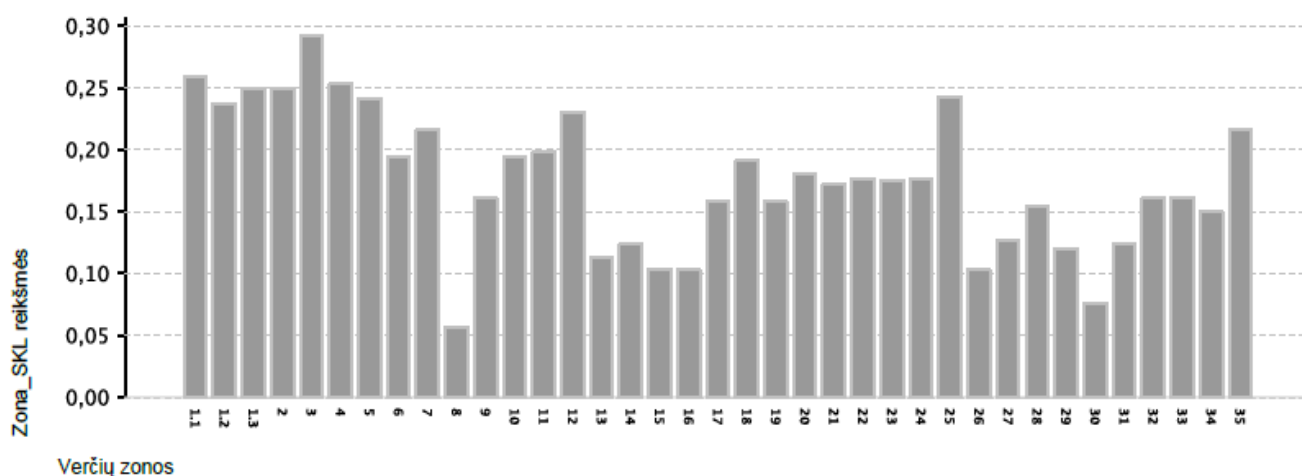
Adresas	– Vilniaus g., Pabradės m., Švenčionių r. sav.;
Naudojimo paskirtis	– prekybos;
Sienų medžiaga	– plytos;
Statybos metai	– 1986;
Šildymas	– centrinis;
Kanalizacija	– miesto kanalizacija, miesto vandentiekis;
Objekto tipas	– patalpa;
Aukštas, kuriame yra patalpa	– antras;
Objekto bendras plotas,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

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

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Vilniaus g., Pabradės m., Švenčionių r. sav. yra 49.3 verčių zonoje – nustatome verčių žemėlapis pagalba arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2., “Zonų aprašymas”. Iš viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelių (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

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

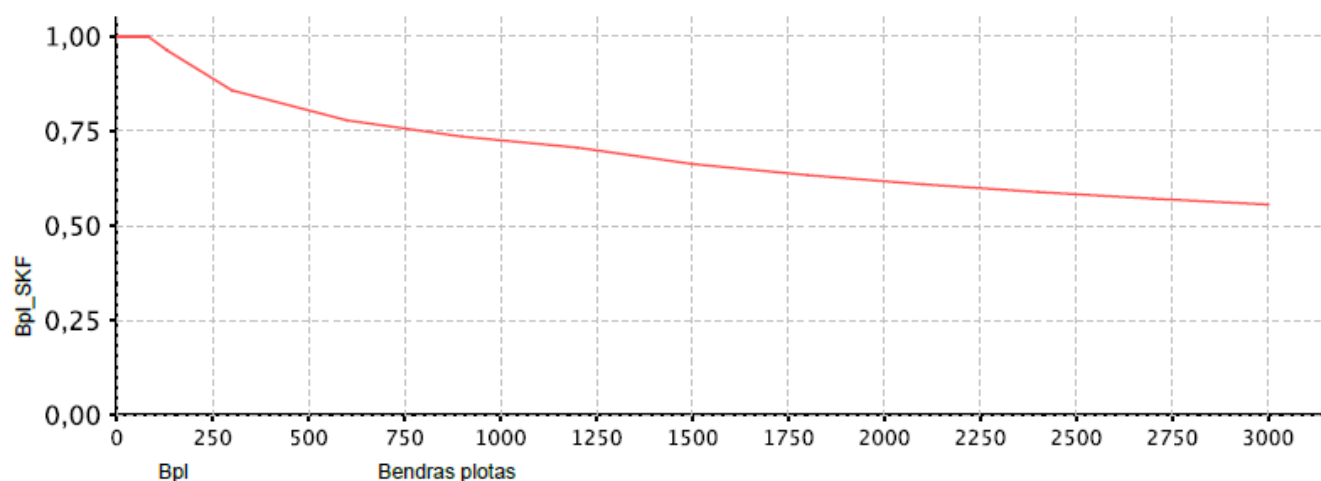
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

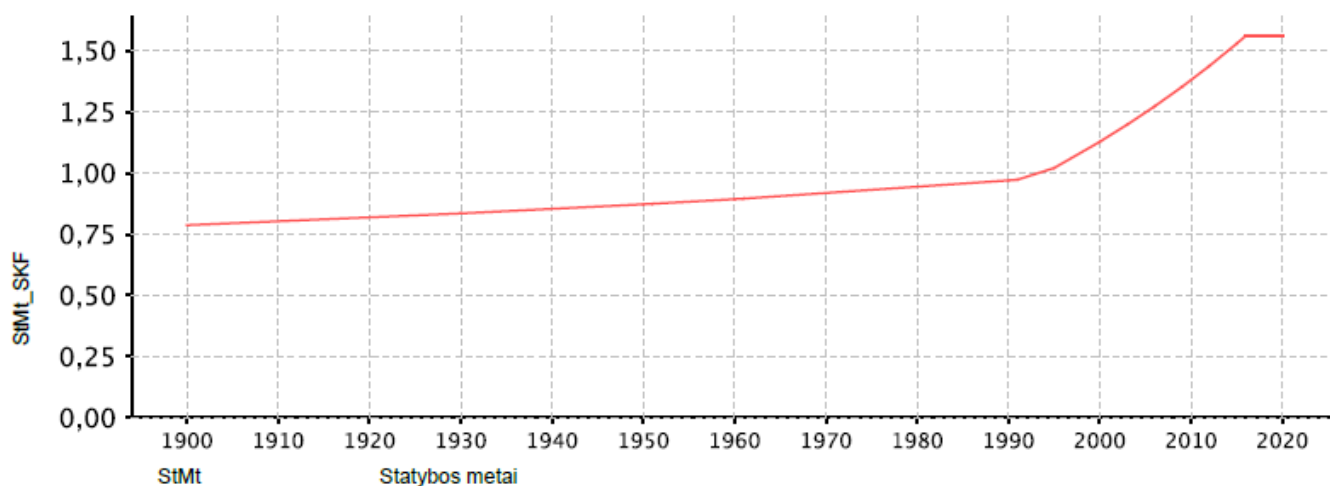
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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





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

$$S = (0,292 \wedge 0,999) \times (1 \wedge 0,9889) \times (1 \wedge 0,5266) \times (1 \wedge 1) \times (0,95 \wedge 0) \times (0,95 \wedge 0) \times (1,05 \wedge 0) \times (0,93 \wedge 0,98) \times (0,96 \wedge 0,951) \times ((563 \times 172,42) - (141 \times 30))$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,292 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,931 \times 0,962 \times (97072,46 - 4230) = 24\,280 \text{ Eur}$$

$S = 24\,280 \text{ Eur}$, suapvalinus – 24 300 Eur.

Išvada. Prekybos paskirties patalpų, esančių Vilniaus g., Pabradės m., Švenčionių r. sav., kurių statybos pabaigos metai 1986 m., 172,42 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė yra 24 300 Eur.

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

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“.

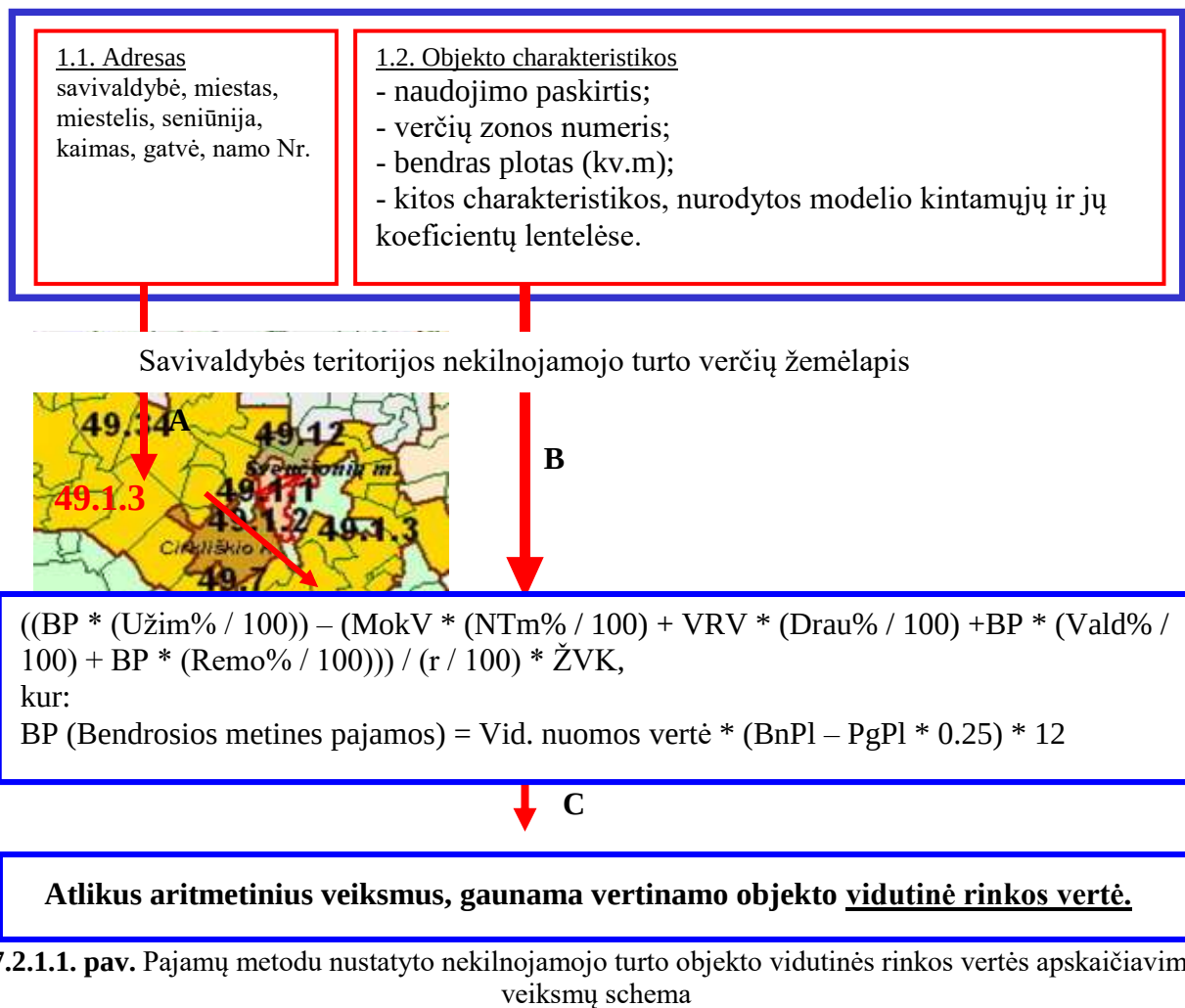
7.2.1. nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyto vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

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.



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

Vertinamo objekto charakteristikos:

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

Apskaičiuojame objekto vidutinę nuomos vertę:

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

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

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

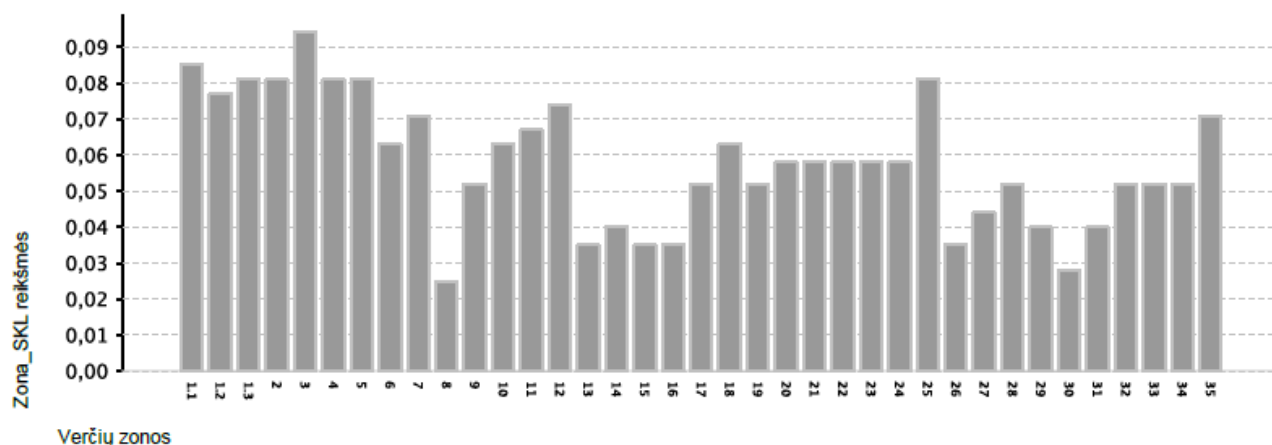
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 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



Vilniaus g., Švenčionių m., Švenčionių r. sav. yra 49.1.3 verčių zonoje – nustatome verčių žemėlapiu pagalba arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2., “Zonų aprašymas”. Iš Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelių parenkame vertinimo koeficientus.

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

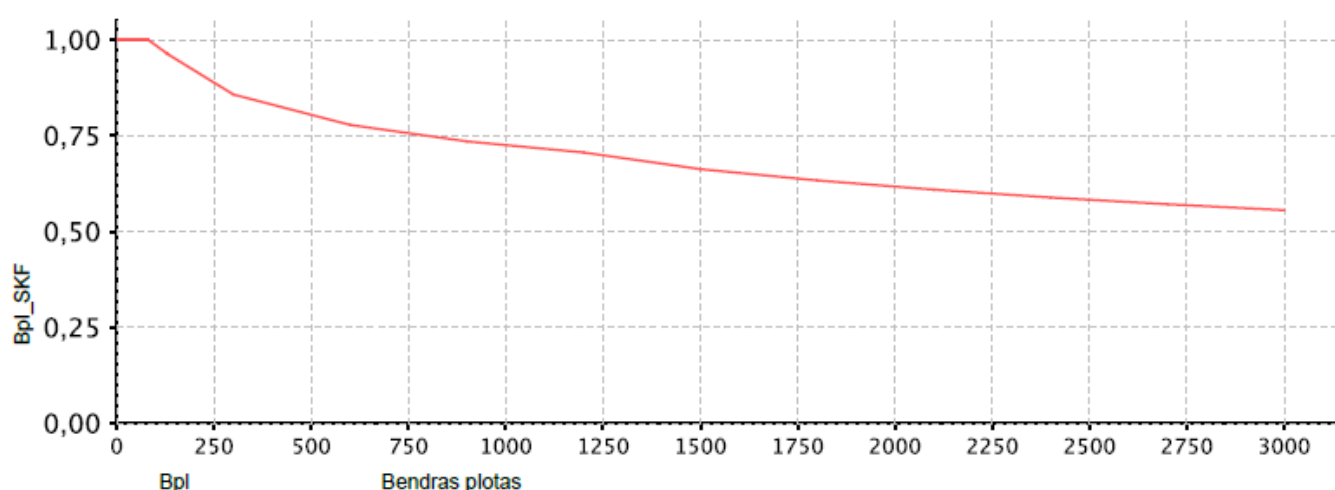
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

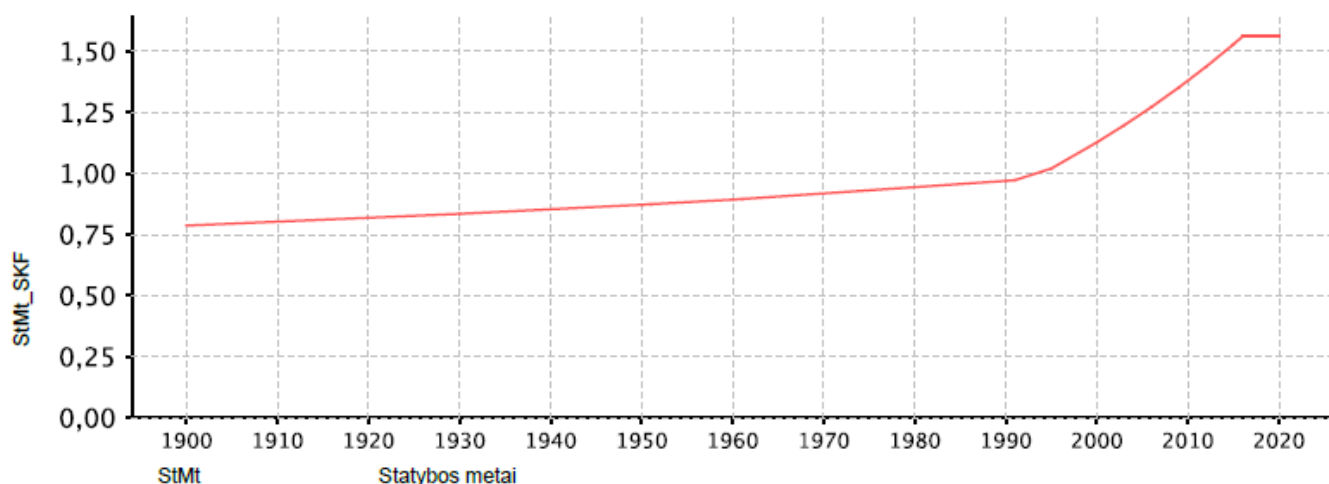
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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





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

$$S = (0,081 \wedge 1,009) \times (0,78 \wedge 0,9889) \times (1 \wedge 0,5266) \times (0,95 \wedge 0) \times (0,95 \wedge 0) \times (1,05 \wedge 1) \times (0,78 \wedge 0,98) \times (0,88 \wedge 0,951) \times 22,22$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,079 \times 0,782 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,05 \times 0,784 \times 0,886 \times 22,22 = 1,00 \text{ Eur}$$

Vidutinė nuomos kaina = 1,00 Eur/m²/mėn.

$$((BP \times (U\text{žim}\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times \text{ŽVK},$$

kur:

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

MokV - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Atliekami skaičiavimai:

$$BP = 1,00 \times (582,93 - (109,53 \times 0,25)) \times 12 = 6\,667 \text{ Eur}$$

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

$((6667 \times (80/100)) - (51552 \times (1/100) + 50067 \times (0,03/100) + 6667 \times (2/100) + 6667 \times (2/100)))/(10/100) \times 0,9 = 40\,827 \text{ Eur}$
 Suapvalinus – 40 800 Eur.

Išvada: Paslaugų paskirties pastato, esančio Vilniaus g. Švenčionių m., Švenčionių r. sav., pastatyto 1952 m., 582,93 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė, nustayta pajamų metodu, yra 40 800 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 Švenčionių 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

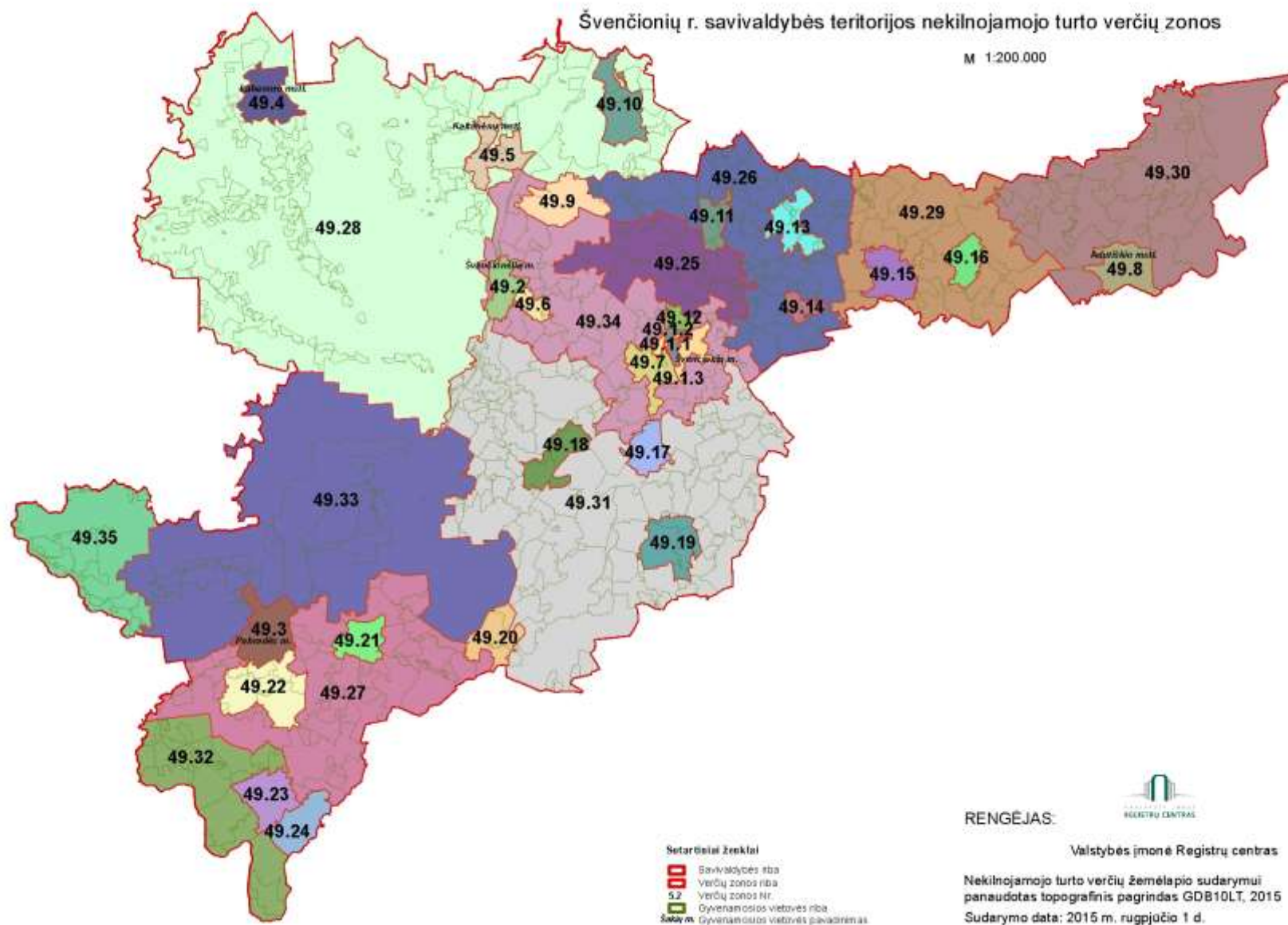
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

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. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
16. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;
17. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
18. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;
19. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
20. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
21. 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;
22. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
23. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;
24. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;

25. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;
26. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

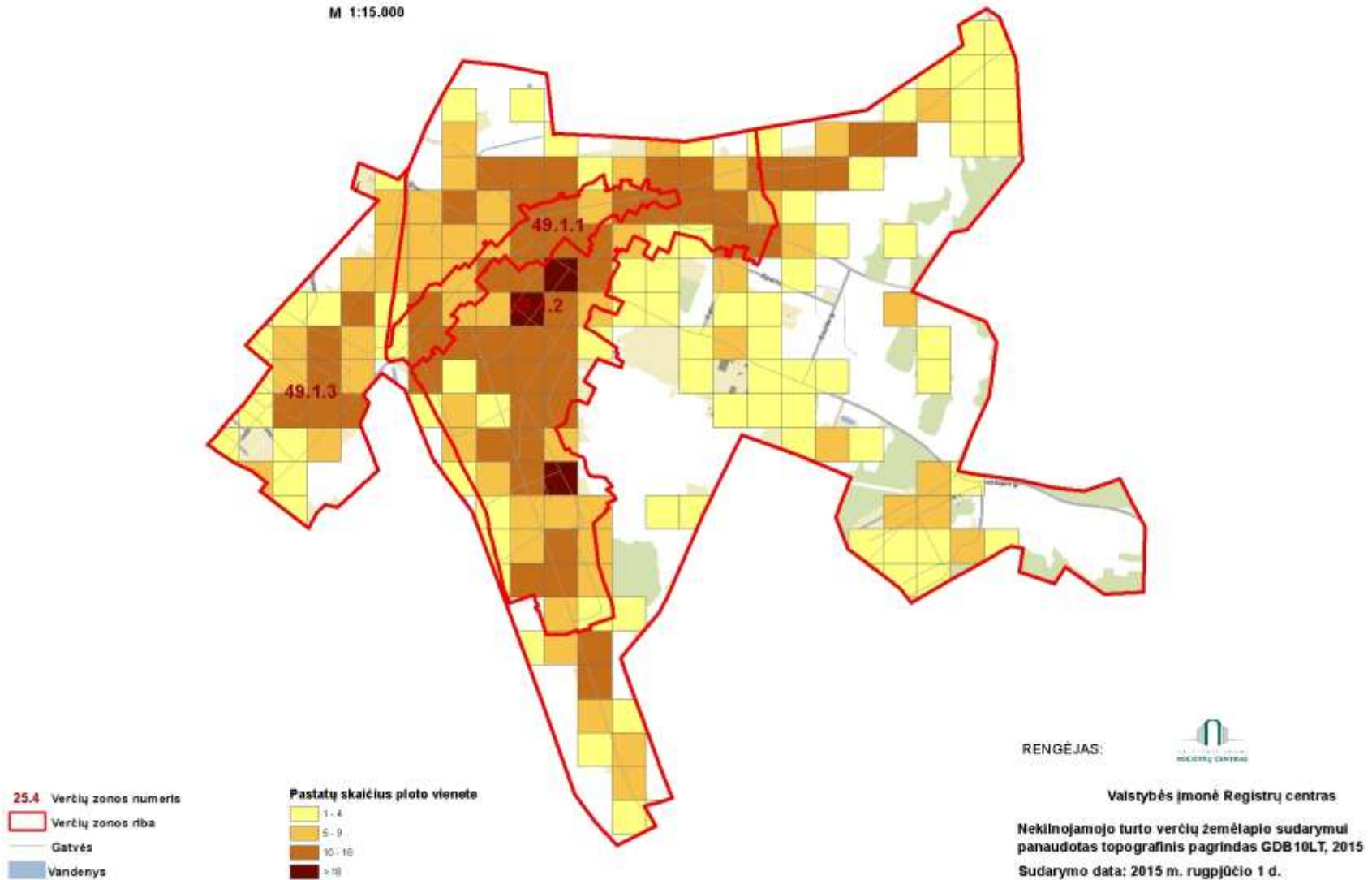
10. PRIEDAI

1. Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis



2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema

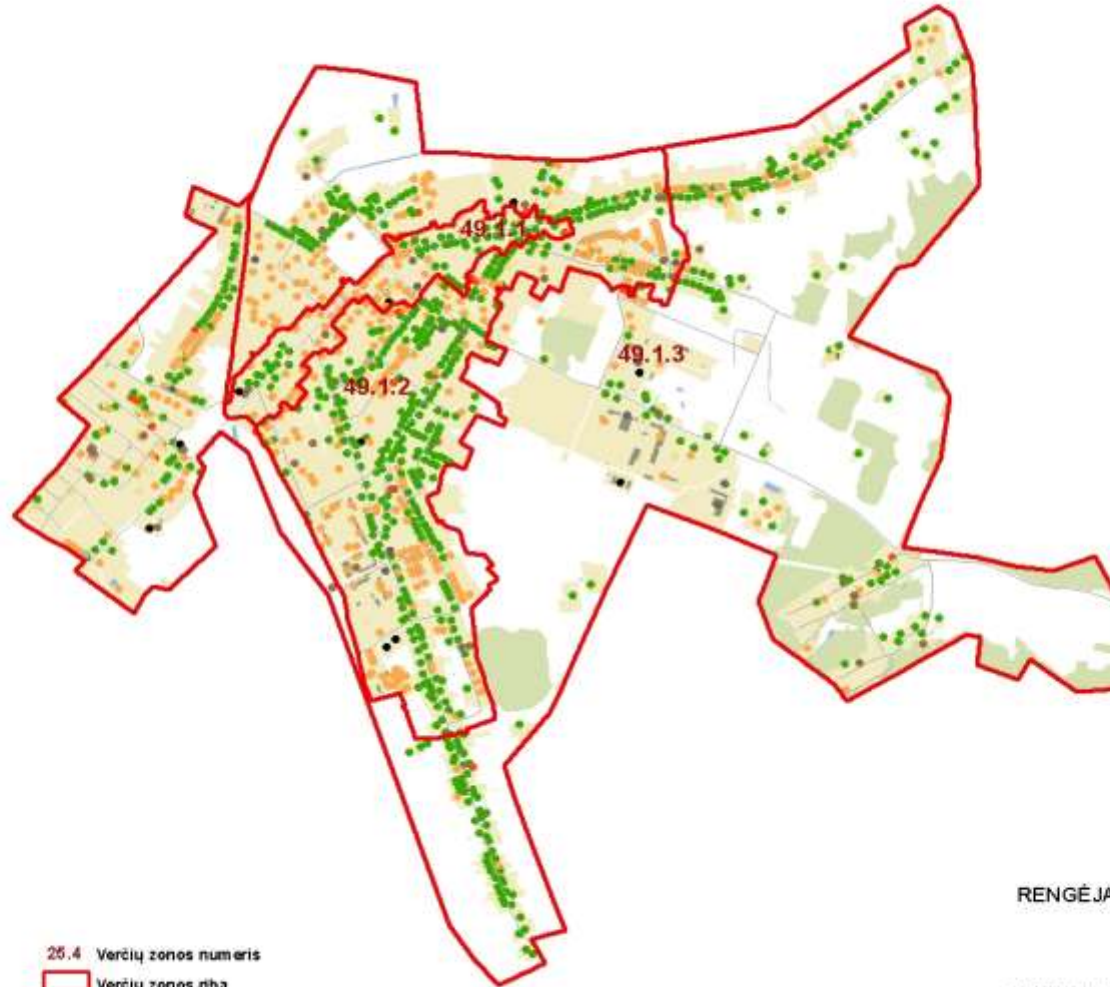
Švenčionių miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema
M 1:15.000



3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema

Pastatų išsidėstymo Švenčionių miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas schema

M 1:16,000



Sienų medžiaga

- Metalo su karkasu
- Rąstai
- Klinkeris medžiaga
- Plytos
- Monolitinis betonas
- Blokai
- Gėšėnės plokštės
- Medis su karkasu
- Stiklas su karkasu
- Akmeninė

25.4 Verčių zonos numeris

Verčių zonos riba

Gatvės

Vandens

RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto vėčių žemėlapis sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GDB10LT, 2015

Sudarymo data: 2015 m. rugpjūčio 1 d.

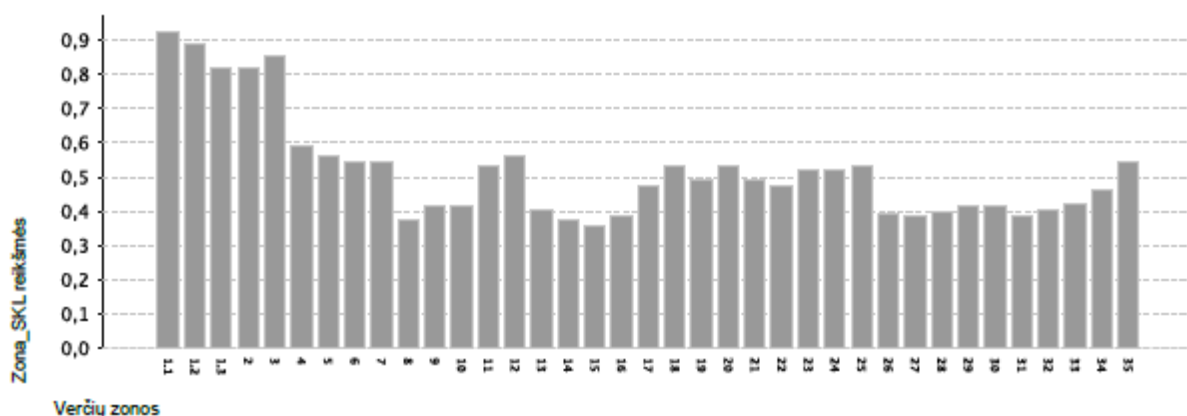
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

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

Administracinė ir gydymo(n)

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

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
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		

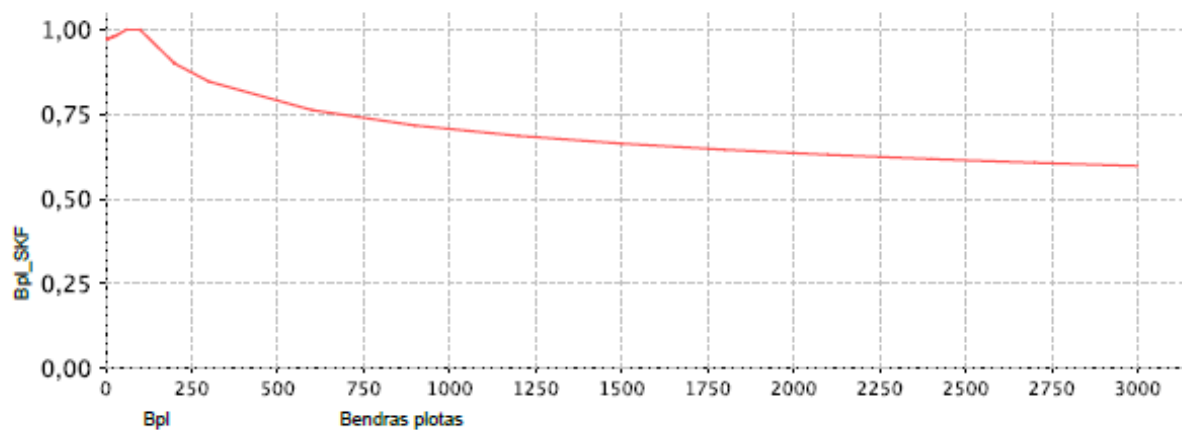
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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

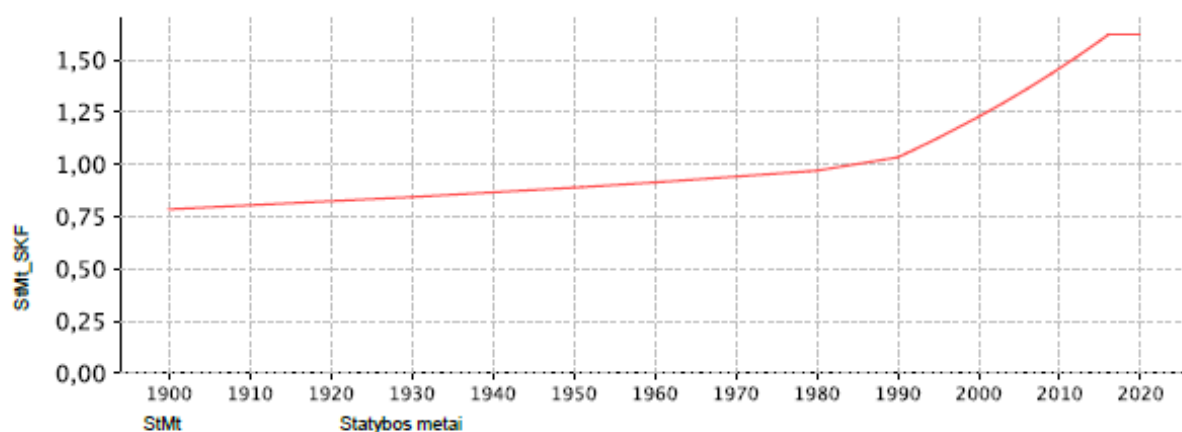
Objekto tipas		Laipsnis: ObjTi_BIN		Pagrindas: 1.05	
Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0

Administracinė ir gydymo(n)

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



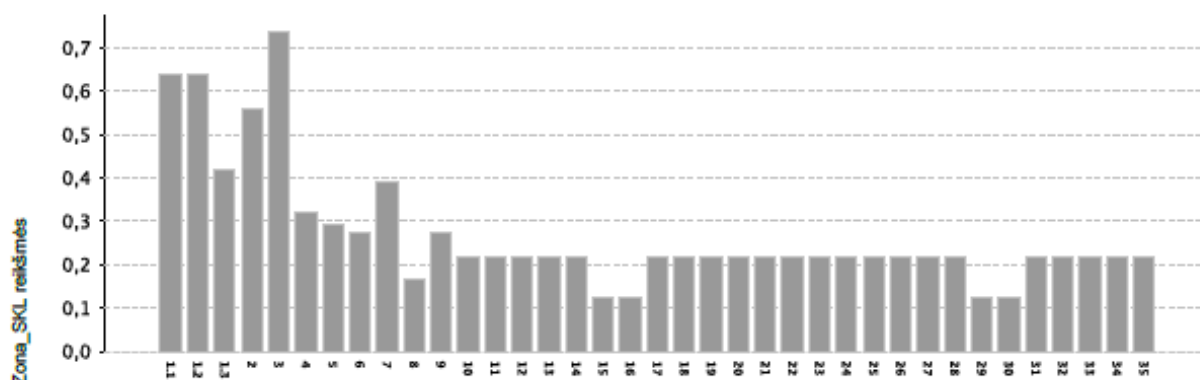
Statybos metai	StMt_SKF	1.015
----------------	----------	-------



Bendrabučiai

Modelis Nr.: 13315. $Zona_SKL^{(0,969)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,4043)} \times Auk_SKL^{(0,1008)} \times (0,95)^{\check{S}l_BIN} \times (1,02)^{Rūs_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,081)} \times StMt_SKF^{(0,989)} \times (348 \times Bpl_RKS - 87 \times PgNPl_RKS - 87 \times RūsPl_RKS - 87 \times GarPl_RKS)$. 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		

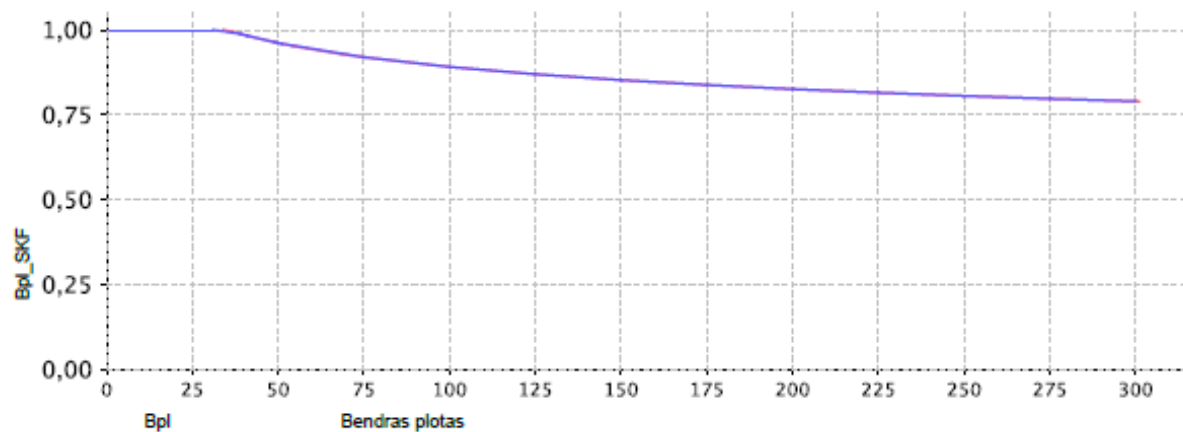
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

Rūsiai		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

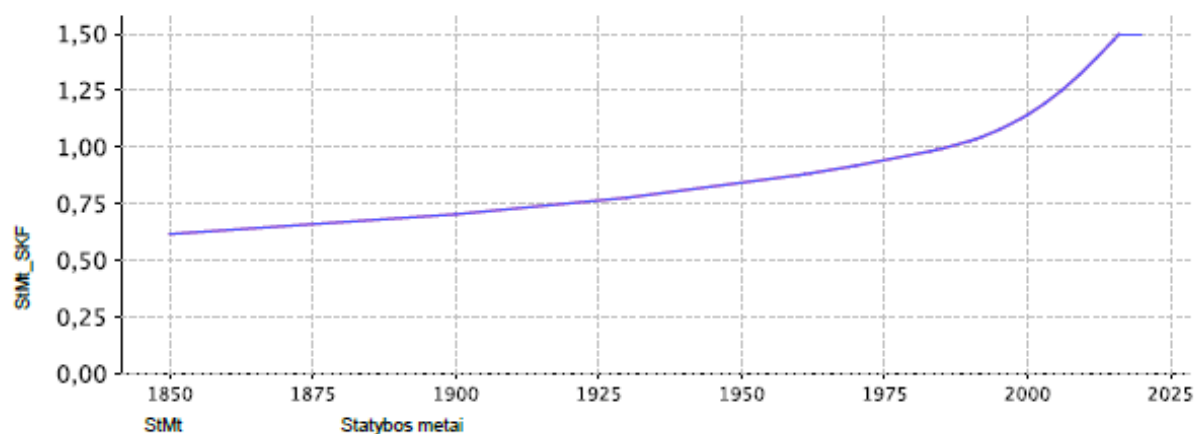
Bendrabučiai

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



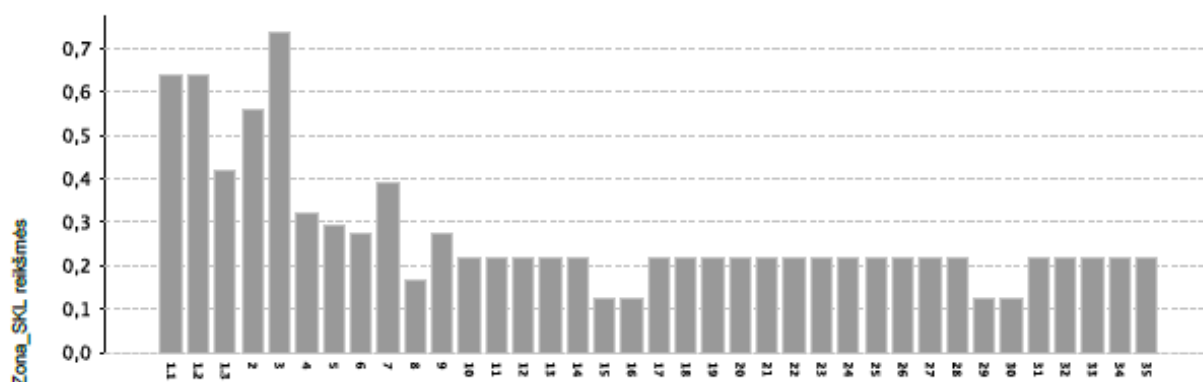
Statybos metai	StMt_SKF	0.989
----------------	----------	-------



Butai

Modelis Nr.: 13315. $Zona_SKL^{(0,969)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,4043)} \times Auk_SKL^{(0,1008)} \times (0,95)^{\text{Šl_BIN}} \times (1,02)^{\text{Rūs_BIN}} \times (0,95)^{\text{Kanal_BIN}} \times Bpl_SKF^{(1,081)} \times StMt_SKF^{(0,989)} \times (348 \times Bpl_RKS - 87 \times PgNPI_RKS - 87 \times RūsPI_RKS - 87 \times GarPI_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginti 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	2013-2009	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				

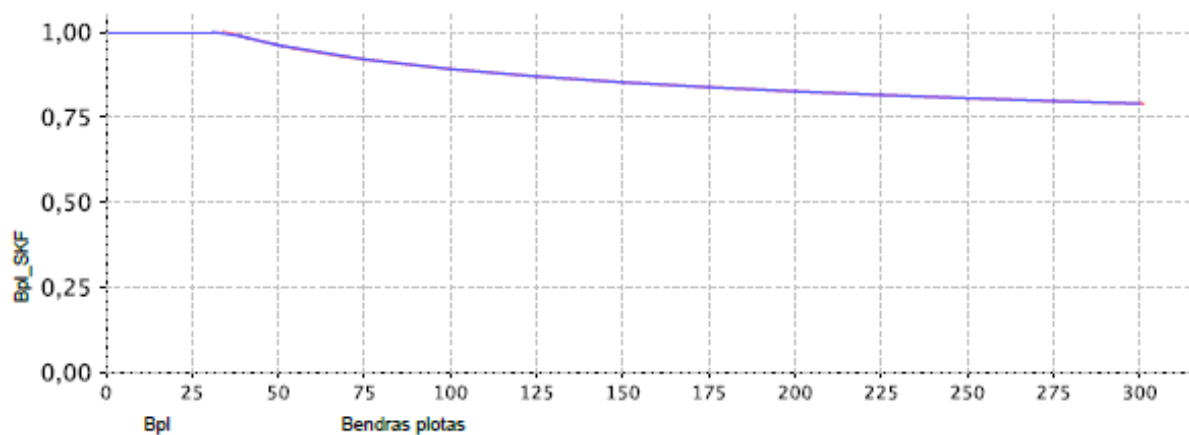
Rūsysis		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

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

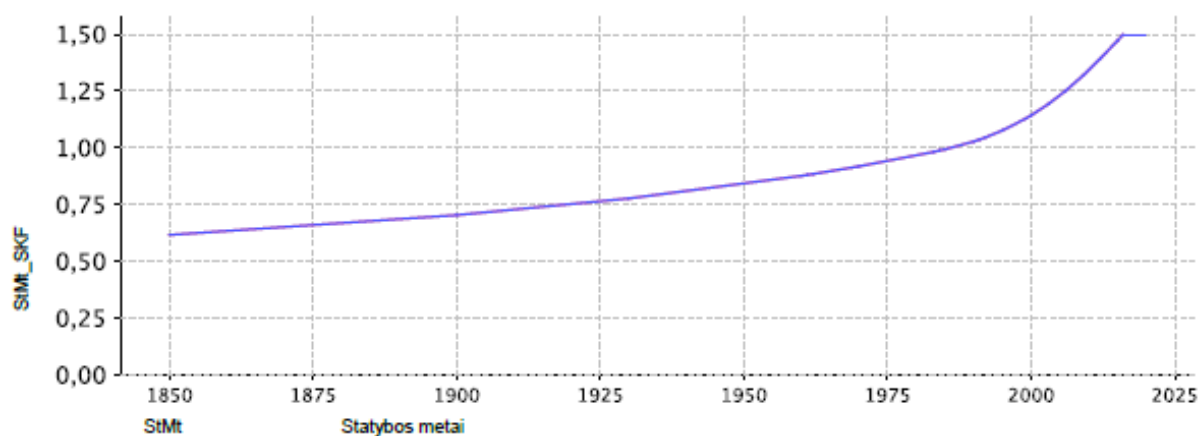
Butai

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

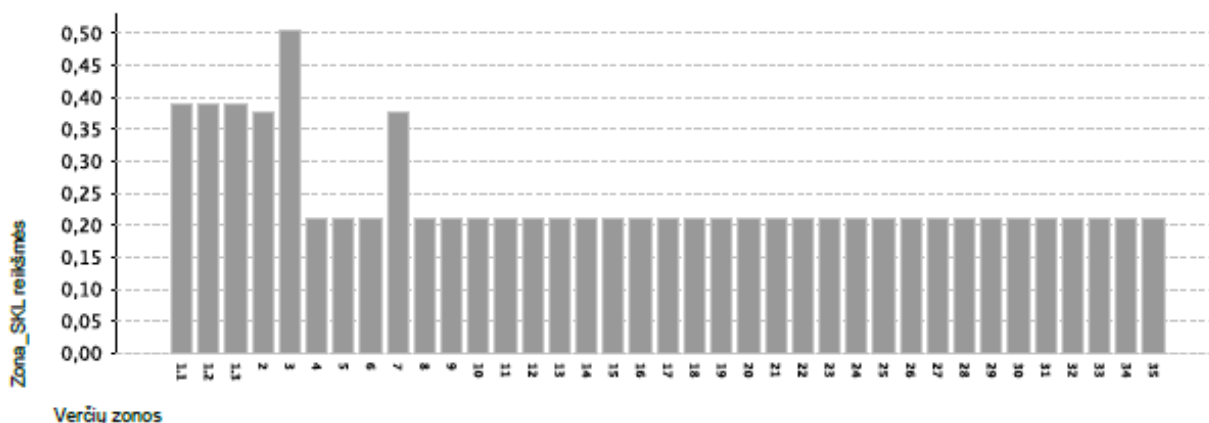


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Švenčionių r. sav.

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



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

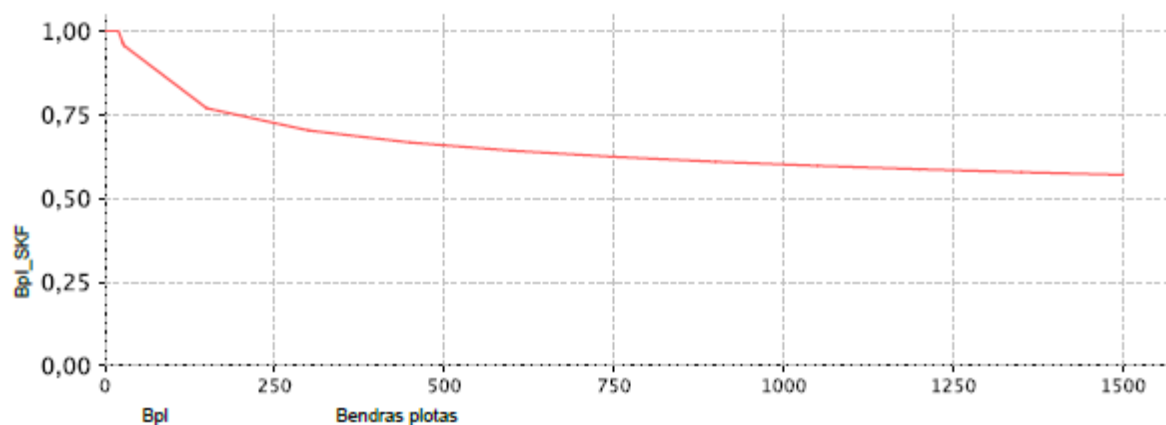
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.84	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blokeliai	0.97
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.58	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.68
Plytos	1.0	Rąstai	0.7	Stiklas su karkasu	0.94

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

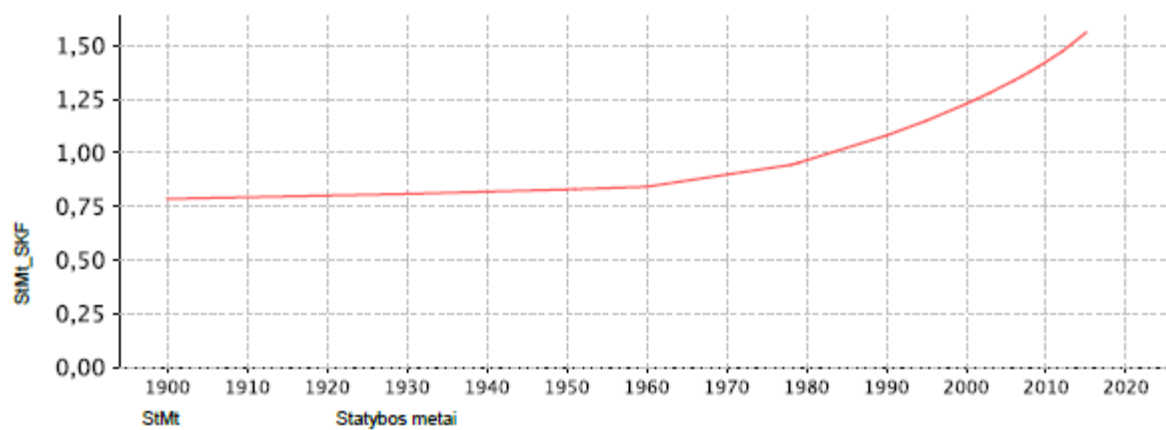
Bendras plotas	Bpl_SKF	0.99
----------------	---------	------

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

Garažai



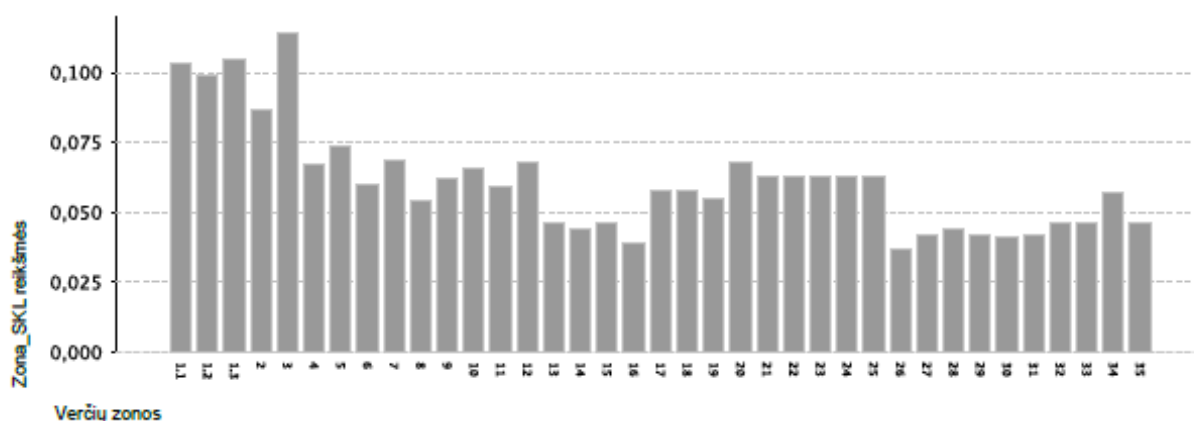
Statybos metai	StMt_SKF	0.71
----------------	----------	------



Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

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

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	0.67	Blokeliai	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				

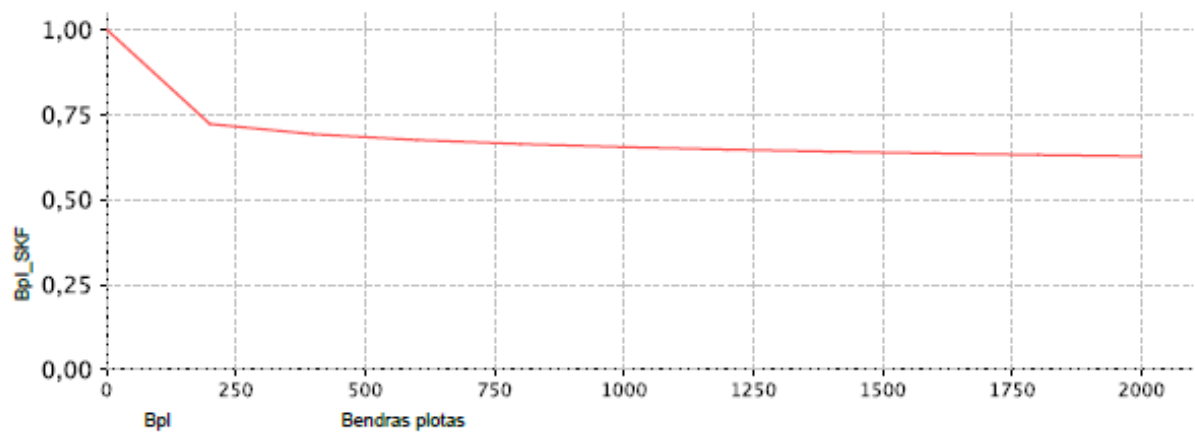
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

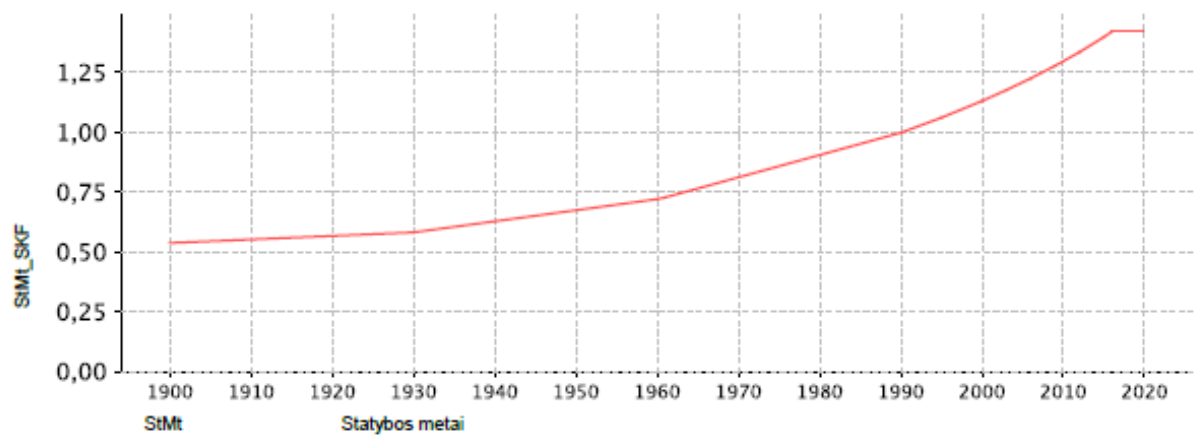
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



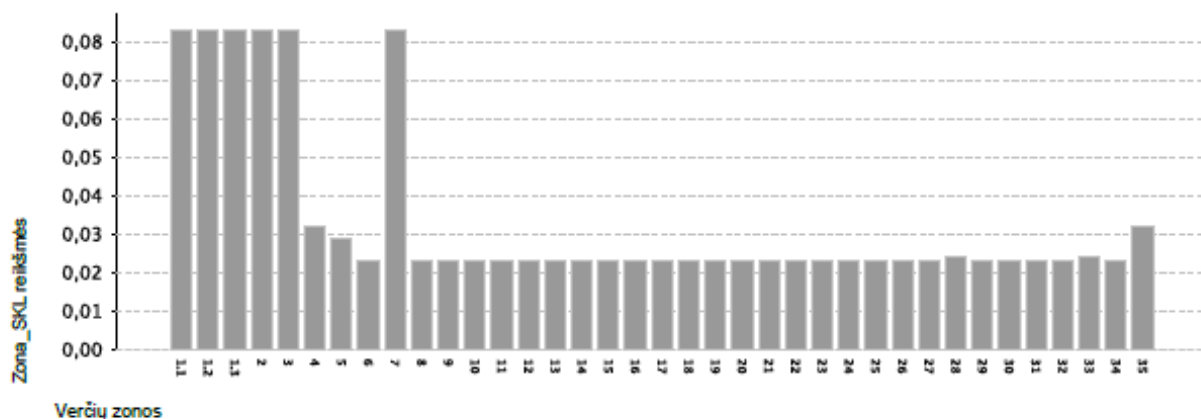
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



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		

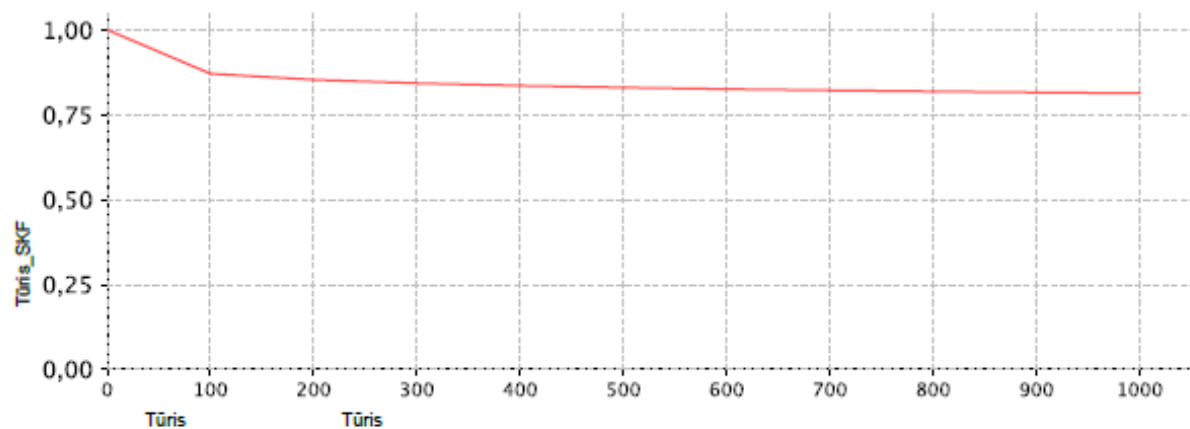
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.46	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.46	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.62	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.73
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu	0.78

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

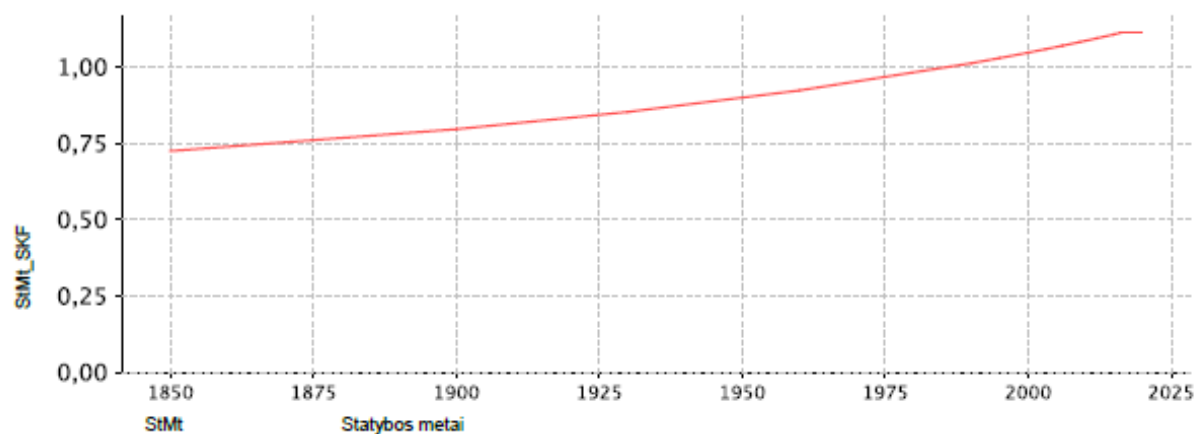
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.1	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

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

Pagalbinio ūkio pastatai



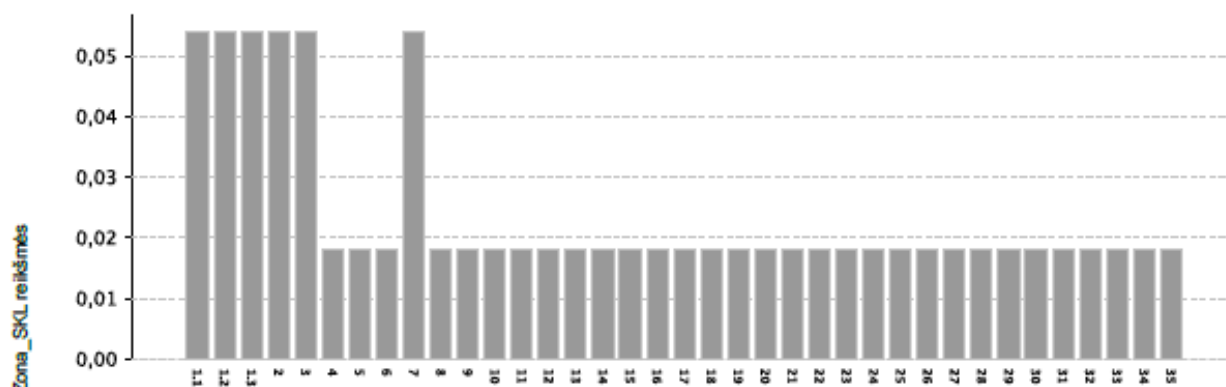
Statybos metai	StMt_SKF	4.1
----------------	----------	-----



Pagalbinio ūkio patalpos

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

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		

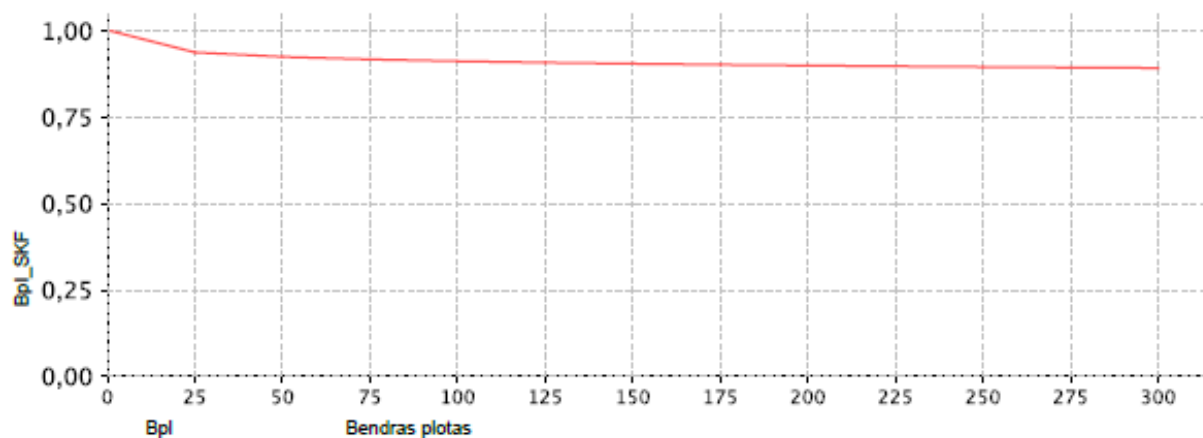
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.46	Blokeliniai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.55	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.62	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.73
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu	0.78

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

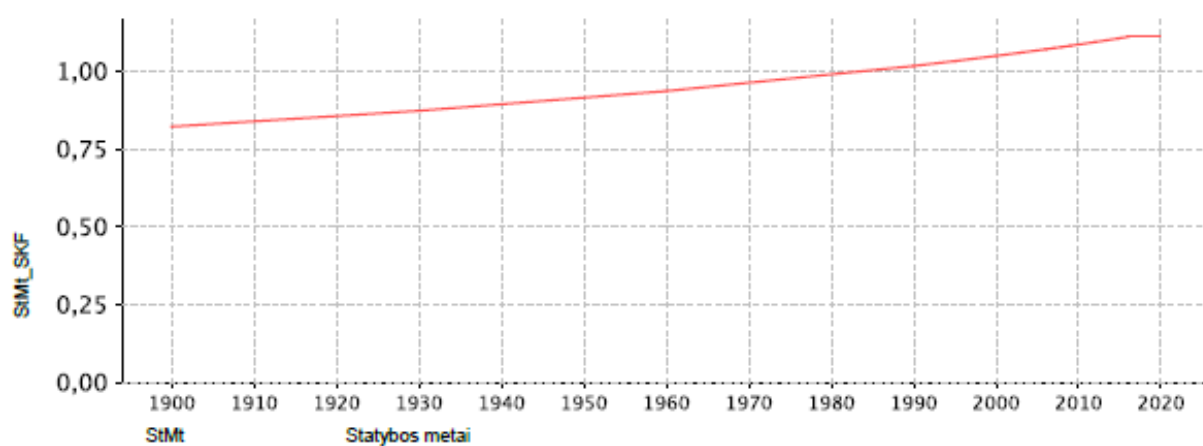
Pagalbinio ūkio patalpos



Statybos metai

StMt_SKF

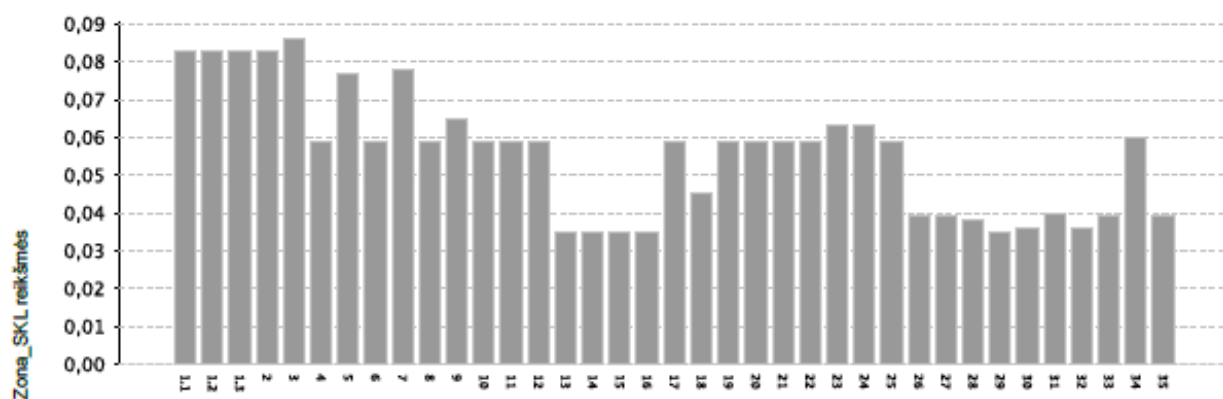
4.1



Poilsio ir sporto

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

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		

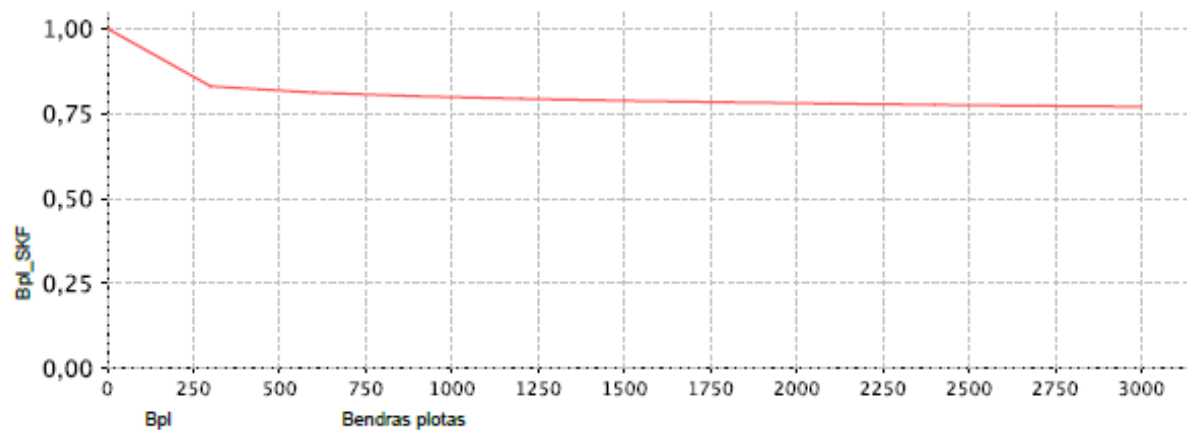
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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

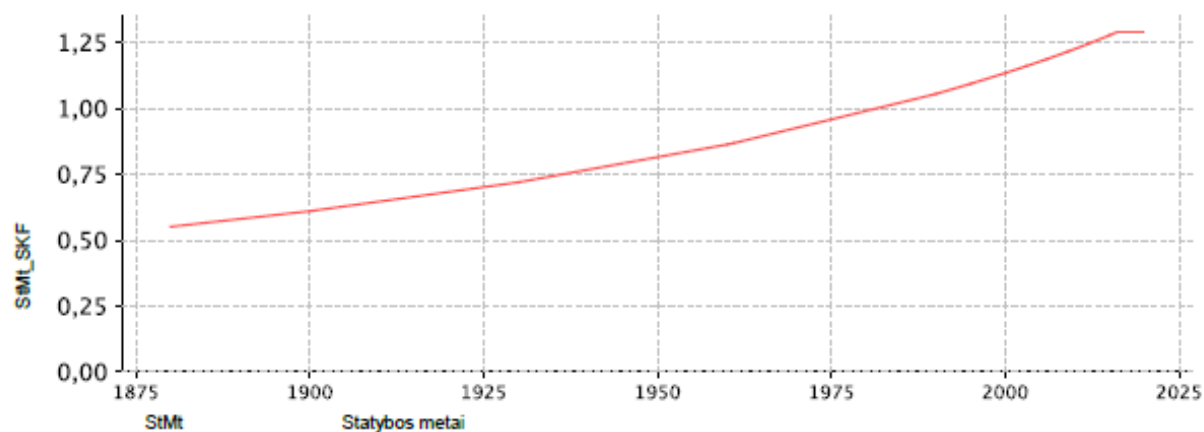
Objekto tipas		Laipsnis: ObjTi_BIN		Pagrindas: 1.05	
Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0

Poilsio ir sporto

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



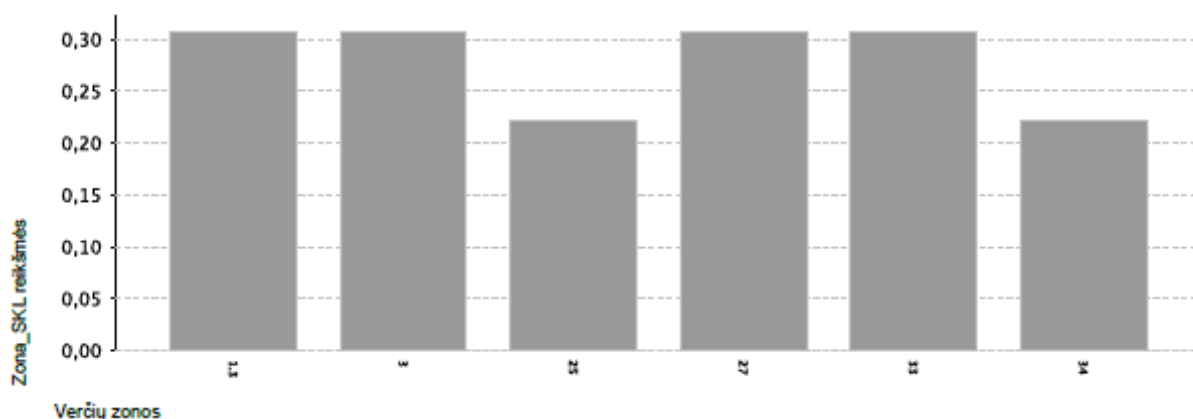
Statybos metai	StMt_SKF	1.6
----------------	----------	-----



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	2010-2009	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				

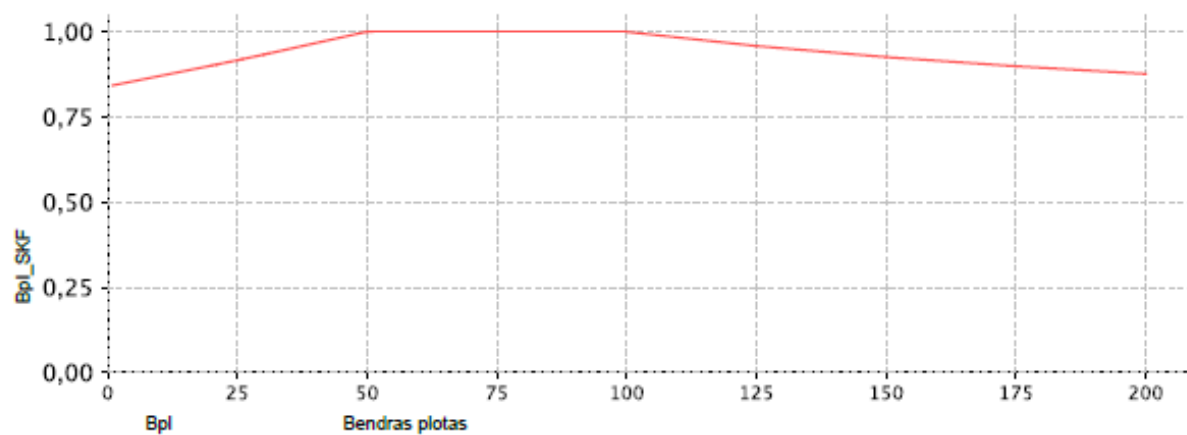
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

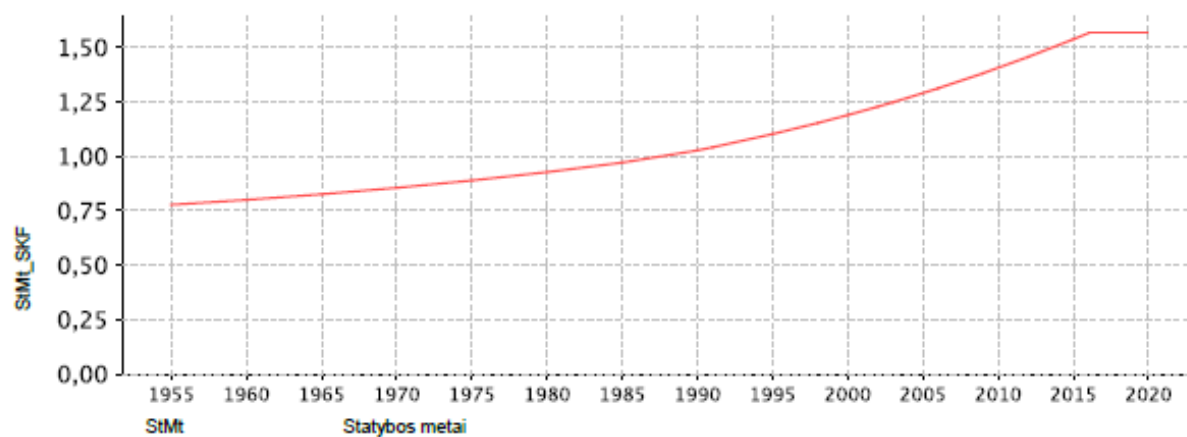
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.954	
----------------	--	---------	--	-------	--

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

Sodų pastatai



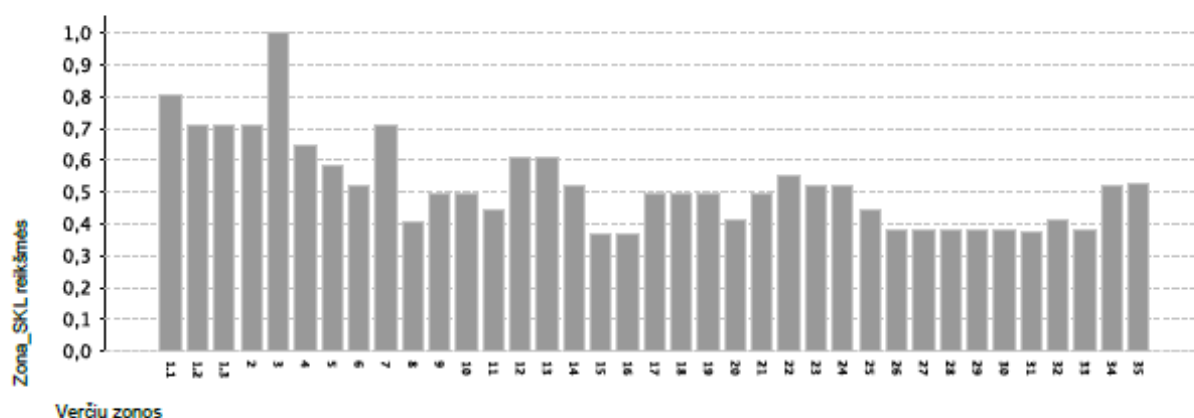
Statybos metai	StMt_SKF	0.921
----------------	----------	-------



Vieno-dviejų butų namai

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



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

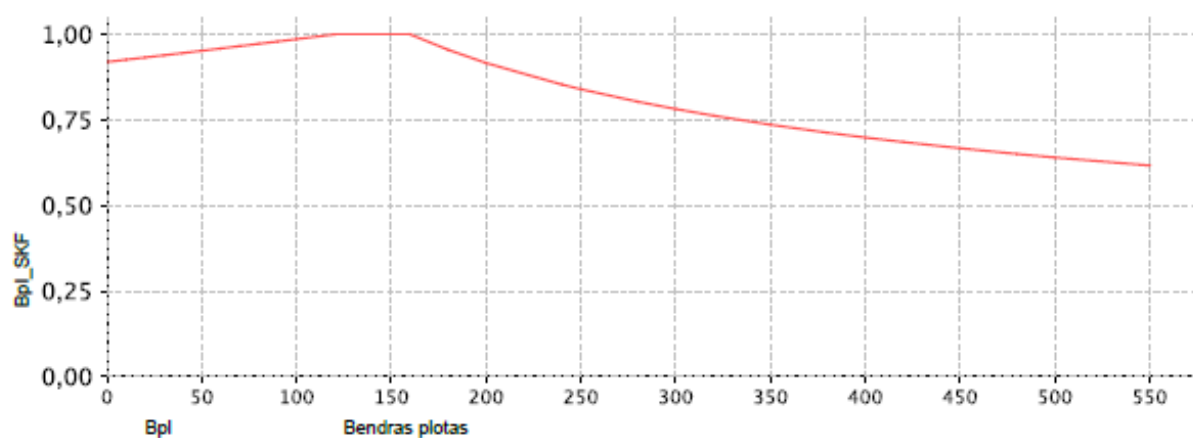
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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

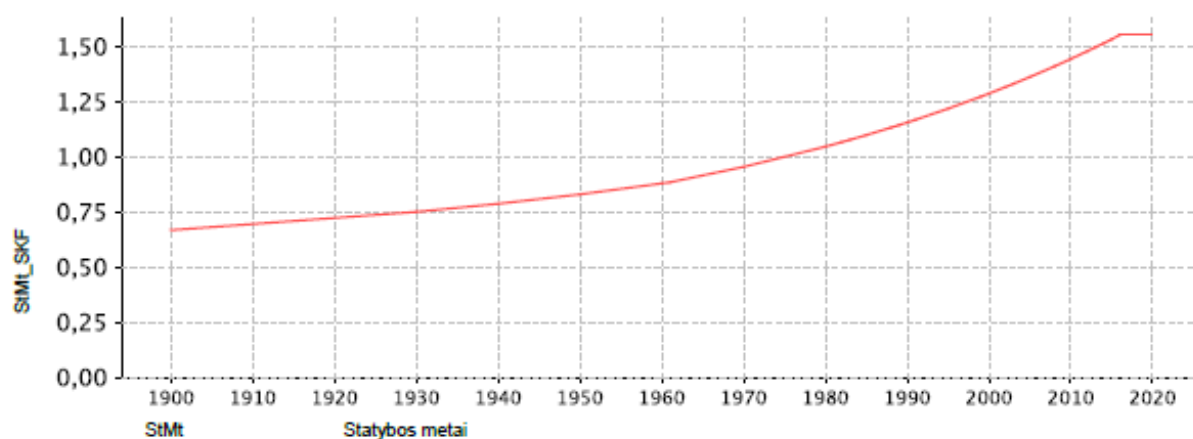
Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

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

Vieno-dviejų butų namai



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

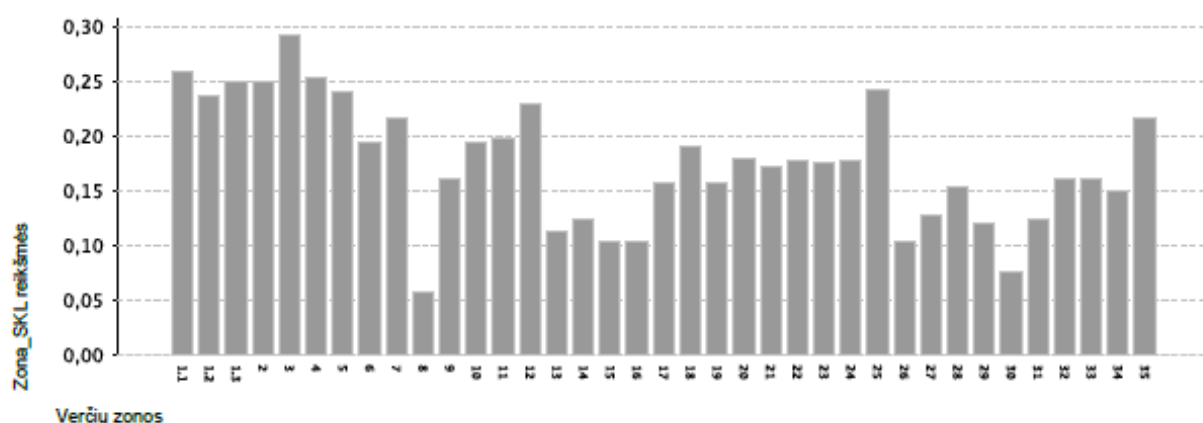


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Švenčionių r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

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

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

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

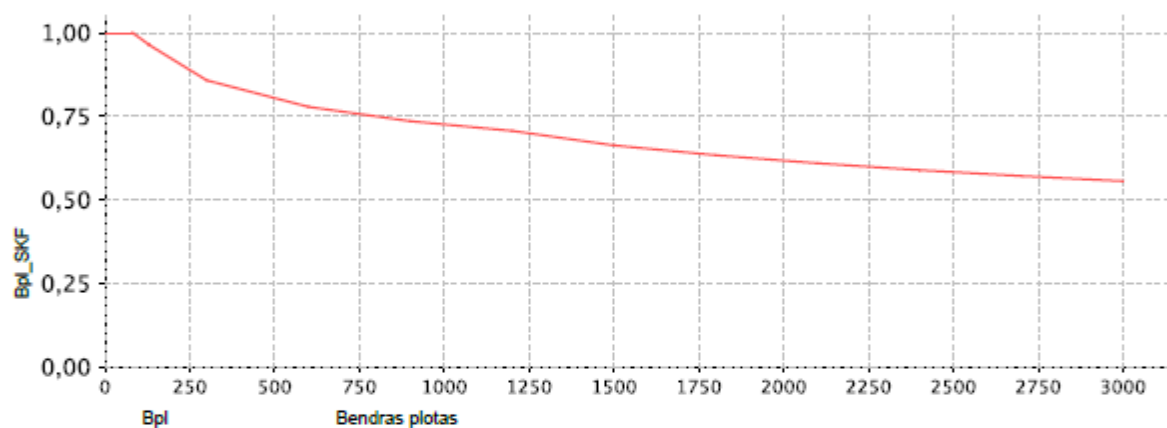
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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

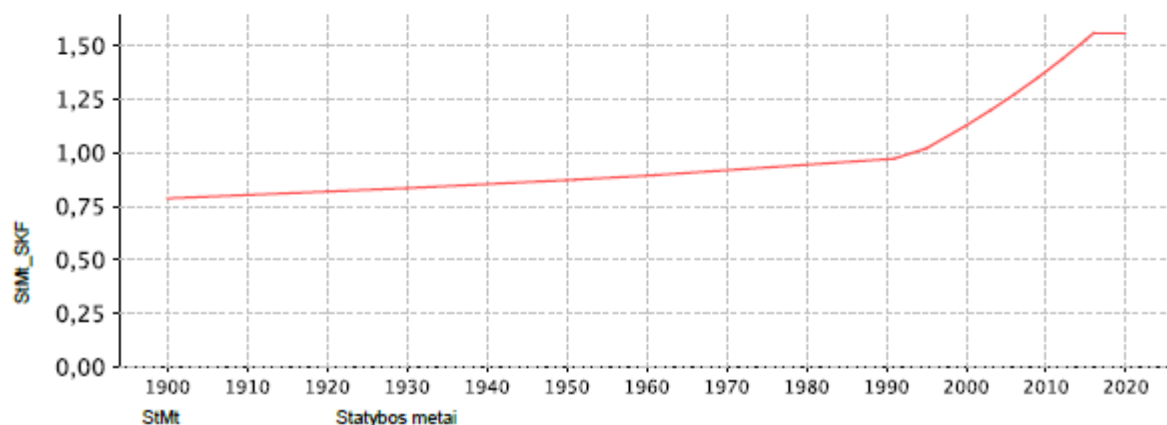
Viešb, prek, pasl,maitin(n)

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

Švenčionių 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 - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

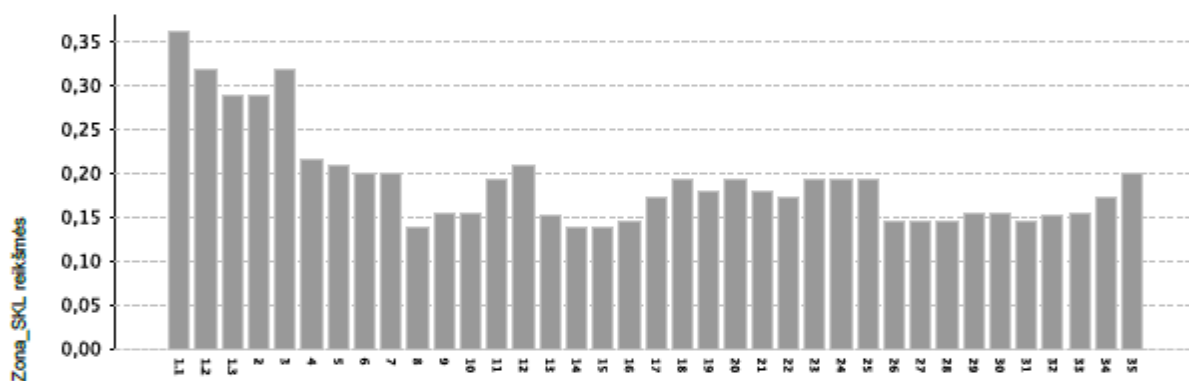
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

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

Verčių zonų 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

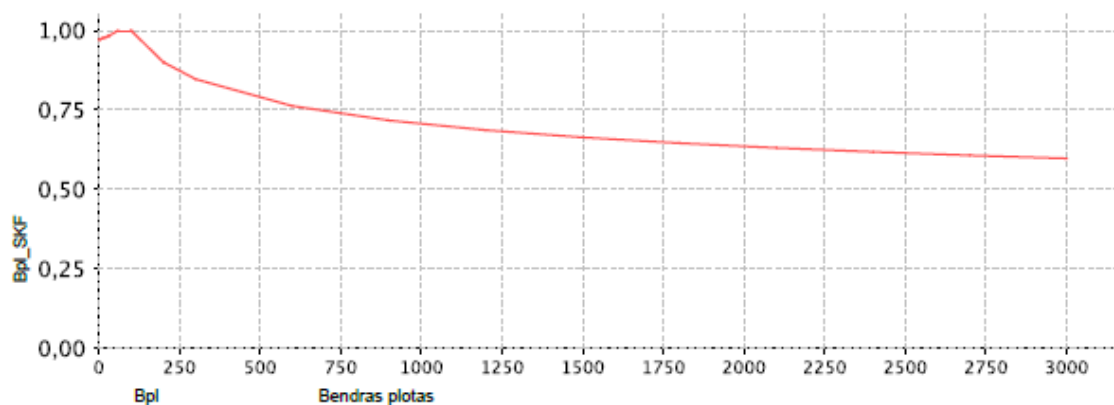
Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-15	0.85		

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

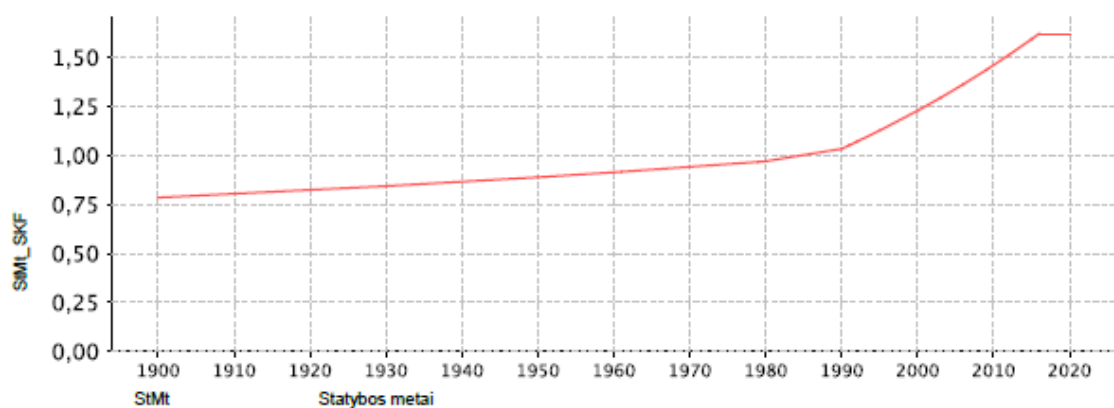
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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	1	
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2	
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2	
Užim%	Užimtumo procentas	80	
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9	
Paskirtis:		Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03	
r	Kapitalizavimo norma	10	
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1	

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

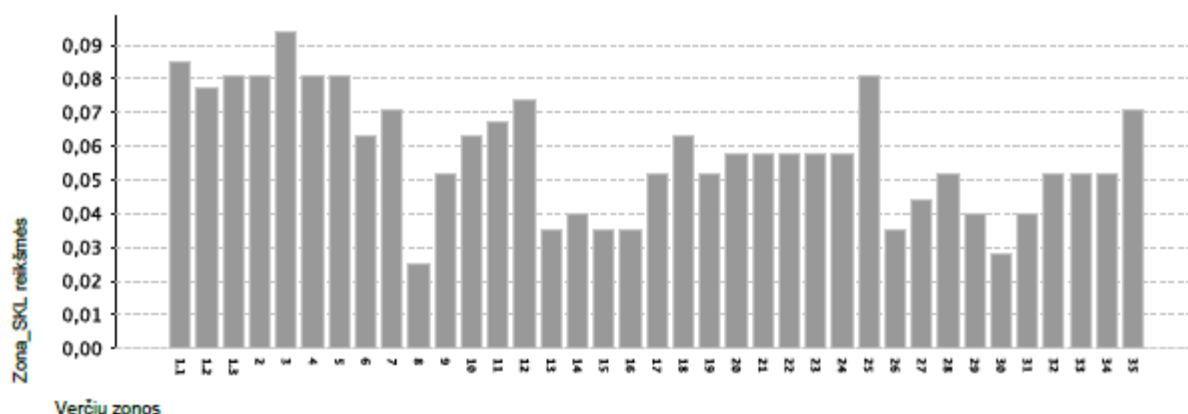
BnPl - bendras plotas

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

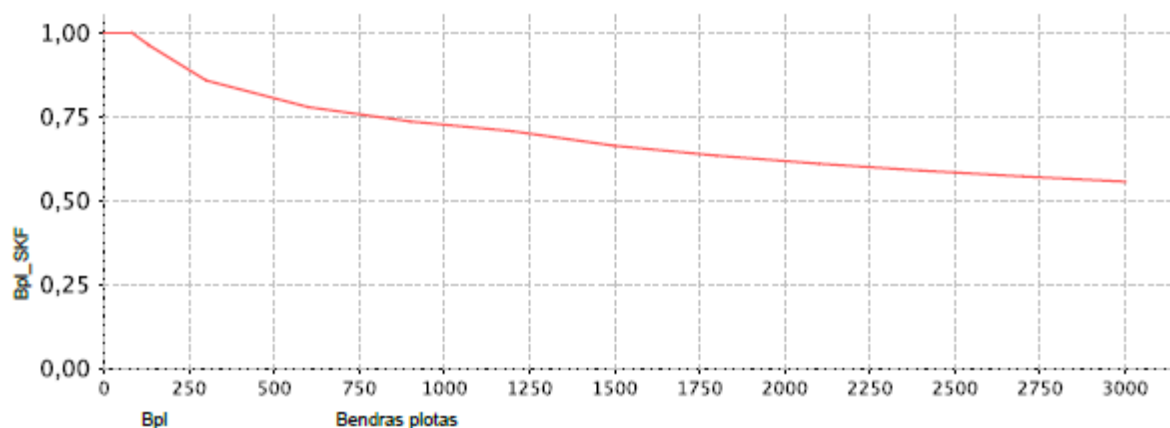
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

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

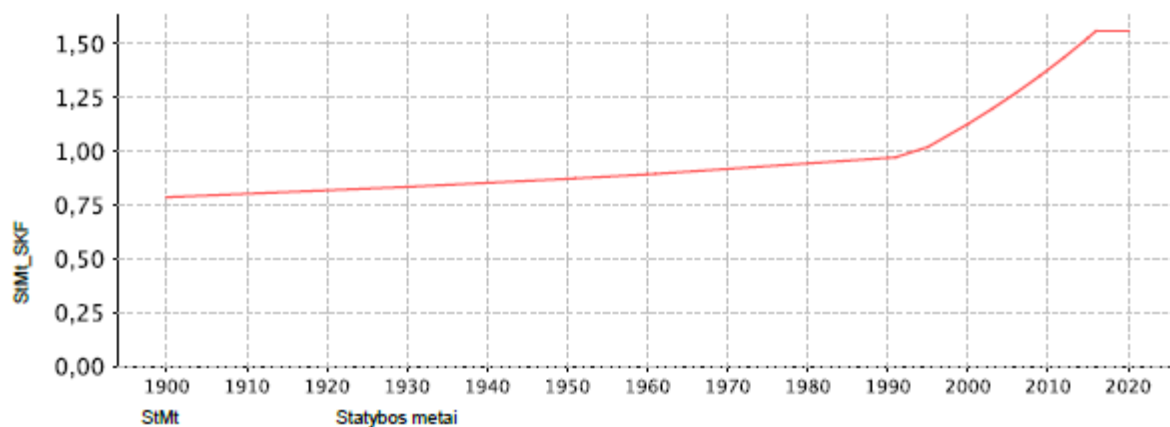
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95			
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0	

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



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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



ŠVENČIONIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

**SPRENDIMAS
DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ 2015 M. NUSTATYMO**

2014 m. gegužės 29 d. Nr. T-89

Švenčionys

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsnio 2 dalimi, atsižvelgdama į Komisijos nekilnojamojo turto mokesčio tarifui nustatyti siūlymus (2014 m. gegužės 12 d. protokolą Nr. O-39), Švenčionių rajono savivaldybės taryba nusprendžia:

1. Nustatyti nekilnojamojo turto mokesčio tarifus 2015 metams Švenčionių rajono savivaldybės teritorijoje:

1.1. 1,0 procento nekilnojamojo turto mokesstinės vertės nekilnojamam turtui (išskyrus nekilnojamam turtui, nurodytam 1.2. papunktyje);

1.2. 3,0 procentų nekilnojamojo turto mokesstinės vertės nekilnojamam turtui, kuris yra nenaudojamas, apleistas arba neprižiūrimas.

2. Patvirtinti Nenaudojamų, apleistų arba neprižiūrimų patalpų ir statinių, kuriems 2015 metais taikomas 3,0 procentų nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, sąrašą (pridedama).

3. Šis sprendimas skelbiamas teisės aktų registre.

SAVIVALDYBĖS MERAS



VYTAUTAS VIGELIS

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 VĮ Registrų centro Vilniaus filialas nuo 2015 m. rugsėjo 21 d. iki 2015 m. spalio 2 d. pristatė Švenčionių 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 „Švenčionių kraštas“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nei vienas interesantas, 3 interesantai domėjosi vidutinėmis rinkos vertėmis telefonu. Pastabų ir pasiūlymų iš interesantų negauta.

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 vertintojos asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027)

 Božena Sinickaja

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojos
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

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. rugpjūtį mėn 21 d. – 2015 m. spalio mėn 2 d. susipažinti su Šventionių t. sav. teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, natūralu ne mažas interesantas, tų interesantai domėjosi	
				telefonu apie konkrečių nekilnojamojo turto objektų vidutines rinkos vertes bei apie jų objektų nuosavybės pakeitimo tendencijas lyginant su galiojančiomis vertėmis.	

Mironas Valentinavicius
 Karolina Šventickienė
 Kristina Bakamienė
 Božena Sinickaja

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

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

Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

Filialo direktoriaus pavaduotojas



 Vytautas Pliopa

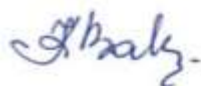
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050)

 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 08

Budžetinė 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