

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

**TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA**

Nr. ST/2015-79-11

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Trakų 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 atvejais ir panaudojimas.....	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta.....	6
1.4. Užsakovas.....	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data	8
1.7. Ataskaitos surašymo data	8
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai	8
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS.....	9
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	9
2.1.1. Gyventojų skaičius	12
2.1.2. Gyventojų migracija	13
2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija.....	13
2.1.4. Įmonės	14
2.1.5. Nedarbo lygis.....	14
2.1.6. Investicijos.....	15
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.....	31
4.4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	31
4.4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai.....	32
4.4.3. Rinkos modeliavimas	33
4.4.4. Ekspertinis vertinimas	33
4.5. Statybos metų įtaka.....	34
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	35
5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą	35
5.1.1. Rinkos duomenų patikra.....	36
5.1.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	37
5.1.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	38
5.1.4. Trakų rajono nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	38
5.1.5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas	39
5.1.6. Kapitalizavimo normos nustatymas.....	40
5.2. Žemės vertės įtakos koeficientas	42
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ.....	44
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	46
7.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	46
7.1.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	47

7.1.2. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	48
7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	50
7.2.1. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	50
7.2.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	51
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	55
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	56
10. PRIEDAI	58
1. Trakų rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo	59
2. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita	60
3. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas	61
4. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita	62

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

VĮ Registrų centro vykdoma viešojo administravimo funkcija, – nekilnojamojo turto vertinimas masinio vertinimo būdu nustatant nekilnojamojo turto mokestinę vertę ir vidutinę rinkos vertę, yra pavesta ir reglamentuota teisės aktuose. VĮ Registrų centras įgyvendinamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2015-04-17 įsakymu Nr. 1R-103 patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2015-2017 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų numatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02) masinio vertinimo būdu nustatė statinių vidutinės rinkos vertes, taip pat naujai įregistruotų statinių mokestines vertes, parengė statinių masinio vertinimo dokumentus.

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

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

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

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

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

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

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

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

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

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Trakų rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamas 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. vyriausiosios vertintojos pareigas (nuo 2015-09-01).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas atliktas bendradarbiaujant su Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, savivaldybių specialistais, nekilnojamojo turto vertinimo įmonių, užsienio šalių masinio vertinimo ekspertais, geografinių informacinių sistemų (GIS), programavimo, statistinės analizės specialistais.

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą naudota VĮ Registrų centro atliktų ankstesnių statinių masinių vertinimų patirtis:

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaitos	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Trakų 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.	Trakų 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.	Trakų 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.	Trakų 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.	Trakų 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.	Trakų 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.	Trakų 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.	Trakų 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.	Trakų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292	2013-08-01	2014-01-01

10.	Trakų 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 TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

Trakų rajono savivaldybės teritorija yra pietrytinėje Lietuvos Respublikos dalyje, pietuose ribojasi su Varėnos, Alytaus, rytuose – Šalčininkų, Vilniaus rajono, šiaurėje – Elektrėnų, vakaruose – Prienų rajonų savivaldybėmis (1 pav.). Šis rajonas išsiskiria gera geografine padėtimi, jį kerta visos pagrindinės automagistralės, vedančios į Kauną, Prienus, Druskininkus; geležinkeliai, vedantys į Kauną bei Gardiną. Rajono administracinis centras – Trakai, įsikūręs 28 km atstumu į vakarus nuo Vilniaus.



1 pav. Trakų rajono savivaldybės geografinė vieta šalies žemėlapyje (pažymėta balta spalva)¹

Trakų rajono savivaldybė – viena vaizdingiausių Lietuvos savivaldybių. Didžioji rajono savivaldybės dalis yra Dzūkų aukštumoje (aukščiausias taškas (257,4 m) – Gedanonių kalnas), šiaurinė dalis – Neries žemupio plynaukštėje, rytinė – Dainavos žemumoje. Šiaurinė riba teka Neris, pietrytinė – Merkys. Rajone pradžia gauna Strėva, Verknė, Luknė ir Geluža.

Trakų rajono savivaldybės plotas – 1 208 km² (12,4 % apskrities ploto). Rajone yra trys miestai: Lentvaris, Rūdiškės ir Trakai, du miesteliai: Aukštadvaris ir Onuškis.

Trakų rajonas, turistinio ir rekreacinio naudojimo požiūriu, pasižymi palankia geografine padėtimi bei rekreacinių – turistinių išteklių, tiek gamtinių, tiek istorinių gausa.

¹ Teritorijos administracinis suskirstymas [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-31]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/regionine-statistika-pagal-statistikosritis?redirect=http%3A%2F%2Fosp.stat.gov.lt%2Ftemineslenteles3%3Fp_p_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>.

Didelę Trakų rajono savivaldybės dalį užima miškai, kuriuose vyrauja pušynai, eglynai ir beržynai. Didžiausi miškai – Ropėjos, Miškinių, Rūdiškių, Rūdninkų giria.

Trakų rajono savivaldybėje yra daugiau nei 200 ežerų, iš kurių didžiausi – Vilkokšnis, Galvė, Skaistis, Akmena, Totoriškės, Margis. Iš didesnių tvenkinių paminėtinas Aukštadvario.²

Rajono teritorijoje yra Trakų istorinis nacionalinis ir 2 regioniniai parkai (Aukštadvario ir Neries), 2 valstybiniai parkai (Lentvario ir Užtrakio), 7 draustiniai ir 5 gamtos paminklai.

Trakų miestas, jo centrinė dalis – senamiestis skiriasi nuo kitų Lietuvos miestų ir miestelių savo unikalia gamtine geografine padėtimi. Tai – miestas tarp ežerų. Galvės, Skaisčio, Totoriškių, Lukos (Bernardinų) ir Gilužio ežerai, juosiantys miestą, yra sudėtingos kilmės ir konfigūracijos. XV – XVI a. – susiformavo pagrindinės miesto užstatymo savybės ir išskirtiniai bruožai bei vertinga miesto tūrinė – erdvinė kompozicija. Įvairių tautybių gyventojai taip pat formavo savitą miesto charakterį. Atskirose miesto dalyse išryškėja skirtingi statybos būdo ir pastatų tipologiniai bruožai.

Trakų rajono savivaldybės administracijoje yra 8 seniūnijos: Aukštadvario, Grendavės, Lentvario, Onušio, Paluknio, Rūdiškių, Senujų Trakų, Trakų.

Trakų seniūnija yra viena iš aštuonių Trakų rajono savivaldybės administracinių dalių su administraciniu centru Trakų mieste, kuriame yra savivaldos institucijos, mokymo, gydymo ir kultūros įstaigos. Trakų seniūnija užima apie 14 146 ha plotą. Iš jų 1 150 ha užima Trakų miestas.

Apie 16 % seniūnijos teritorijos užima vandens telkiniai. Teritorijoje yra 36 ežerai, kurių didžiausi yra Akmenos (270,4 ha), Galvės (367,4 ha) Skaisčio (285,5 ha), Babruko (36,2 ha), Totoriškių (75,2 ha), Bernardinų (Lukos) ir Nerespinkos (86,7 ha). Apie 40 % seniūnijos teritorijos užima miškai.

Trakų miesto teritorijoje esantys miškai – rekreaciniai: pušynas vakarinėje Totoriškių ežero pakrantėje (15 ha) ir Rėkalnio miškas rytinėje Akmenos ežero pakrantėje (28 ha).

Aukštadvario seniūnija yra Trakų rajono savivaldybės šiaurės vakaruose. Seniūnijos centras – Aukštadvario miestelis – miestelis Trakų rajono savivaldybės teritorijoje, prie kelio A16 Vilnius – Prienai- Marijampolė, 60 km į vakarus nuo Vilniaus. Urbanistikos paminklas. Miestelyje stovi Kristaus Atsimainymo (nuo 1913 m.) ir Šv. Dominyko bažnyčios, Šv. Dominyko vienuolynas. Yra Aukštadvario regioninio parko direkcija. Išlikęs XIX a. Aukštadvario dvaras su parku ir tvenkiniais, veikia Aukštadvario vidurinė mokykla, Aukštadvario žemės ūkio mokykla, Kauno paslaugų verslo darbuotojų profesinio rengimo centro skyrius, mokykla-darželis „Gandriukas“, biblioteka, paštas, vandens jėgainė. Dalis Aukštadvario seniūnijos teritorijos įeina į Aukštadvario regioninį parką, kuriame yra daug istorinių – lankytinų vietovių.

Grendavės seniūnija – mažiausia seniūnija – Trakų rajono savivaldybės vakarinėje dalyje. Seniūnijos teritoriją kerta magistralinis krašto kelias Vilnius – Alytus. Teritorija užima 5 200 ha ploto. Seniūnijoje yra 12 ežerų, vienas didžiausių ir gražiausių – Vilkokšnio ežeras – 350 ha, kurio pakrantės ilgis apie 37 km, teka trys upės – Samė, Spengla ir Verknė. Seniūnijoje veikia pagrindinės įstaigos: seniūnija, paštas, biblioteka, med. punktas, Trakų kultūros rūmų filialas, Trakų švietimo centro nuotolinio mokymo grupė, Grendavės bendruomenė, maldos namai. Seniūnijoje veikia šios verslo įmonės: UAB „A. ir K. Dalgedų sodyba“, „Vilkokšnio vingis“, „Papartis“ (kaimo turizmas), UAB „AERODREAM“ (verslo ir pramogų rezidencija), UAB „NS 2“, „NS 3“ (baldų gamyba).

Lentvario seniūnija yra Trakų rajono savivaldybės šiaurės rytuose. Seniūnijos centras – Lentvario miestas. Tai didžiausias Trakų rajono miestas, išsidėstęs tarp Lietuvos sostinės Vilniaus (18 km) ir Trakų (8 km). Visa seniūnijos teritorija užima 4 917 ha plotą, iš jų vandens telkinių (ežerų, tvenkinių) plotas – 300 ha, miškų – 490 ha. Didesni seniūnijos kaimai: Kariotiškės, Naujasis Lentvaris, Rykantai. *Lentvaris* - didelis geležinkelio mazgas – keliai į Vilnių, Kaišiadoris, Trakus, Varėną ir kt. Yra Lentvario Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai bažnyčia (pastatyta 1926 m.), biblioteka (nuo 1941 m.), paštas, vaikų globos namai. Miesto šiauriniame krašte telkšo Lentvario ežeras, šalia kurio yra išlikęs XVI a. Lentvario dvaro parkas ir dvaro sodyba. Pietiniame pakraštyje yra miesto kapinės. Viena didžiausių pramonės įmonių – UAB „Kaitra“. Lentvaryje veikia kilimų (AB „Kilimai“), metalo gaminių („Lentima“, „Kaitec“, „Minartis“, „Gijona“), medienos apdirbimo („Lentvario mediena“), medinio

² Apie rajoną [interaktyvus]. Trakai, 2015. *Trakų rajono savivaldybė* [žiūrėta 2015-08-26]. Prieiga per internetą <<http://www.trakai.lt/index.php?225142495>>.

karkaso skydinių namų („Jūsų namas“), santchnikos, šildymo įrenginių (UAB „Kaitra“) gamybos bendrovės.

Onušio seniūnija yra Trakų rajono savivaldybės pietvakariuose. Seniūnijos centras – Onušio miestelis. Seniūnijos plotas – 25 000 ha. Seniūnijoje veikia trys bendruomeninės organizacijos, yra Onušio ir Dusmenų bažnyčios, vidurinė mokykla, vaikų darželis, Trakų kultūros rūmų Onušio filialas, biblioteka, palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, pirminės sveikatos priežiūros centras, girininkija, Trakų rajono priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos Onušio ugniagesių komanda, paštas, parduotuvės. Onušio seniūnijoje veikia verslo įmonės: G. Drakšo IĮ, J. Kazlauskio IĮ, UAB „PRESTOFLOR“, UAB „STAGINIS“, J. Matkevičiaus IĮ, UAB „KEVLARO“, UAB „ECO TURAS“, sodyba „Gudašiai“ Penktas sezonas, Senovinė Dūminė Pirtis, UAB „Trakų kooperacijos prekyba“ (7 parduotuvės), Bartkuvėno vaistinė, IĮ filialas.

Paluknio seniūnija yra pietrytinėje Trakų rajono savivaldybės dalyje, nutolusi nuo rajono centro 28 km. Jos teritorija užima apie 14 tūkst. ha plotą. Paluknio seniūnijos teritorijoje yra daugiau kaip 80 km kelių. Iš jų žvyrkeliai sudaro 6,5 km, gruntiniai keliai – apie 50 km. Seniūnijos centras – Paluknys, įsikūręs palei Luknos upę, nuo kurios ir kilo vietovės vardas. Paluknio seniūniją iš visų pusių supa pušynai. Seniūnijoje yra penki ežerai. Paluknyje yra 2 vidurinės mokyklos, vaikų darželis, biblioteka, paštas, ambulatorija, gaisrinė, girininkija, 2 pakelės kioskai, motelis „Maldis“, 2 parduotuvės, degalinė, Vilniaus aeroklubas, sienos apsaugos aviacijos bazė, skraidymo mokymo centras. *Paluknio seniūnijos* teritorijoje veikia apie 18 įmonių. Stambiausios jų: ŽŪB „Pjūklas“, UAB „Medarvitas“, UAB „Aonidė“, UAB „Fenolita“, vienintelė rajone veikianti ŽŪB „Merkys“, Č. Zachaževskio IĮ. Pastarųjų dviejų bendrovių produkcija atitinka Europos sąjungos standartus.

Rūdiškių seniūnija yra Trakų rajono savivaldybės pietuose. Seniūnijos centras – Rūdiškių miestas, apie 15 km atstumu nutolęs nuo Trakų. Rūdiškių seniūnija apima apie 25 000 ha teritoriją. Seniūnijos teritorijoje yra: Švč. Jėzaus širdies bažnyčia, Šv. Antano bažnyčia, koplyčia (Gojaus k.), Rūdiškių gimnazija, Rūdiškių vaikų lopšelis - darželis „Pasaka“, Rūdiškių vaikų muzikos mokykla, Amatų mokykla „Sodžiaus meistrai“, VŠĮ „Šv. Jono vaikai“, Rūdiškių pirminės sveikatos priežiūros centras, bibliotekos (Rūdiškių m., Šklėrių k. ir Tiltų k.), vaistinė, paštas, turgavietė, Žėronių ir Antakalnio girininkijos. Veikia įmonės: UAB „Baltic Stages“, UAB „Vylaida“, UAB „Santimeta“, V. Vinskevičiaus PĮ, UAB „Rudmė“, ŽŪKB „Bulvių namai“, Kaimo turizmo sodyba „Gervių takas“, Bajambalės sodyba, Sodyba prie Ilgučio ežero.

Senujų Trakų seniūnija yra Trakų rajono savivaldybės rytuose. Seniūnijos teritorija užima 9,832 tūkst. ha plotą. Seniūnijos centras – Senujų Trakų kaimas. Senujų Trakų kaimas yra prie geležinkelio atšakos Vilnius – Gardinas, Varšuva, iki Trakų m. – 4 km. Seniūnijos teritorijoje veikia Senujų Trakų Viešpaties Apreiškimo Švč. Mergelei Marijai ir Šv. Benedikto bažnyčia (pastatyta 1899 m.), 2 pagrindinės mokyklos, vaikų lopšelis-darželis, 2 bibliotekos, medicinos punktas, paštas. Senujų Trakų seniūnijoje veikia: UAB „Ednita“, UAB „Tauranija“, UAB „Jariktra“, UAB „Betonika“, UAB „Žvyro karjerai“, UAB „Miškininių karjerai“, UAB „Trakų akmuo“, UAB „Irvista“, UAB „Imgrota“, IĮ „M. Savicka“, IĮ „S. Juškevičiaus“, IĮ „L. Urbanovič“, IĮ „Skaidrusis upelis“, IĮ „A. Kislych“. Iš viso yra 1093 ūkiai.³

Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2015 m. pradžioje Trakų rajono savivaldybėje buvo registruoti 1 695 ūkio subjektai, iš kurių veikė 654. Veikiančių ūkio subjektų skaičius pagal ekonomines veiklos rūšis: žemės ūkis, miškininkystė ir žuvininkystė – 23, kasyba ir karjerų eksploatavimas – 5, apdirbamoji gamyba – 77, elektros, dujų, garo tiekimas ir oro kondicionavimas – 8, vandens tiekimas, nuotekų valymas, atliekų tvarkymas ir regeneravimas – 6, statyba – 54, didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas – 130, transportas ir saugojimas – 66, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikla – 33, informacija ir ryšiai – 12, finansinė ir draudimo veikla – 4, nekilnojamojo turto operacijos – 27, profesinė, mokslinė ir techninė veikla – 48, administracinė ir aptarnavimo veikla – 17, viešasis valdymas ir gynyba; privalomasis socialinis draudimas – 6, švietimas

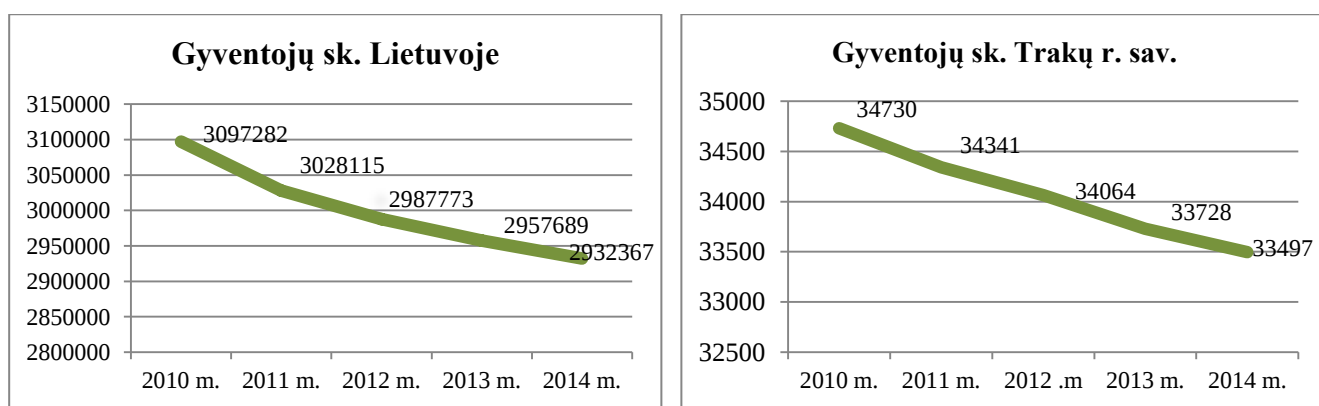
³Apie rajoną [interaktyvus]. Trakai, 2015. *Trakų rajono savivaldybė* [žiūrėta 2015-08-26]. Prieiga per internetą <<http://www.trakai.lt/index.php?225142495>>.

– 41, žmonių sveikatos priežiūra ir socialinis darbas – 24, meninė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla – 24, kita aptarnavimo veikla – 49.⁴

Lietuvos Respublikos statistikos departamento duomenimis Trakų r. sav. 2014 m. išduoti 124 leidimai gyvenamųjų pastatų statybai ir 57 negyvenamųjų pastatų statybai. Statybos leidimais leista statyti 141 butą, kurių naudingas plotas sudaro 22,1 tūkst. m². 2014 metais Trakų r. sav. pastatyti 132 butai, kurių naudingas plotas – 21,9 tūkst. m², 124 nauji gyvenamieji pastatai, ir 38 nauji negyvenamieji pastatai.⁵

2.1.1. gyventojų skaičius

Trakų 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 Trakų rajono savivaldybėje per šį laikotarpį – 1 233 gyventojais.



2 pav. Vidutinis gyventojų skaičius⁶

Statistikos departamento duomenimis, šalyje ir Trakų rajono savivaldybėje per tą patį laikotarpį vidutinis gyventojų skaičius sumažėjo atitinkamai 5,3 ir 3,6 proc.

2015 metų pradžioje Trakų rajono savivaldybėje gyveno 33 437 gyventojai, iš jų: Trakų mieste – 4 760 (14,3 proc.), Lentvario mieste – 10 509 (31,4 proc.), Rūdiškių mieste – 2 178 (6,5 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 15 990 gyventojų (47,8 proc.). Trakų rajono savivaldybės gyventojų tankis – 27,7 žm./km².⁷

Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Trakų rajono savivaldybėje 2015 metų pradžioje sudarė 62,3 proc.

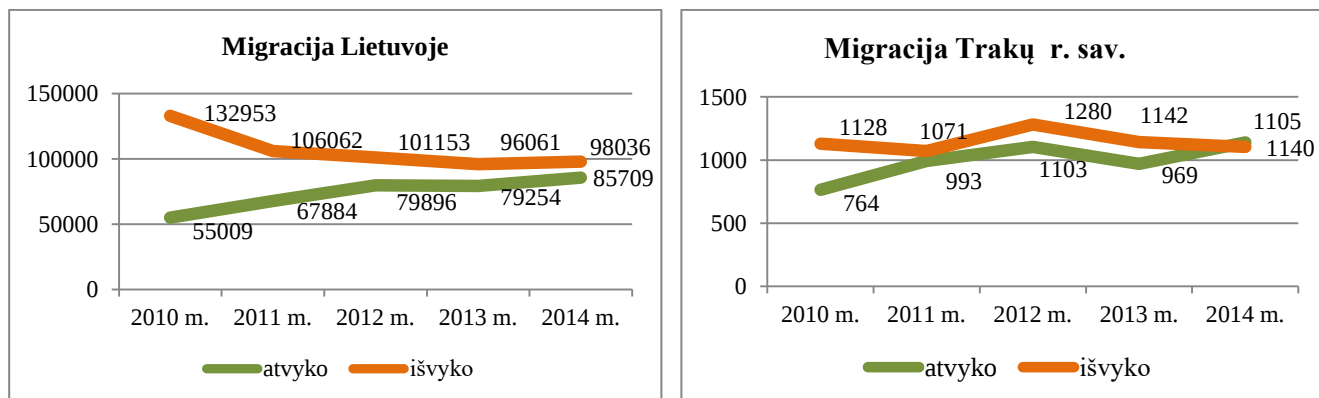
⁴ Veikiančių ūkio subjektų skaičius metų pradžioje [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-09-03]. Prieiga per internetą: <<http://db1.stat.gov.lt/statbank/SelectVarVal/Define.asp?Maintable=M4010113&PLanguage=0>>.

⁵ Pastatų statybos rodikliai 2015 m. [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-09-03]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/temines-lenteles50>>.

⁶ Vidutinis metinis gyventojų skaičius 2014 m. [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-09-03]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=e807e790-4522-45b4-b63b-4efb2f9e0f52>>.

⁷ Gyventojų skaičius metų pradžioje 2015 m. [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-09-03]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=50b637ec-4d25-4b35-bf04-1b3f4e59e5d1>>.

2.1.2. gyventojų migracija



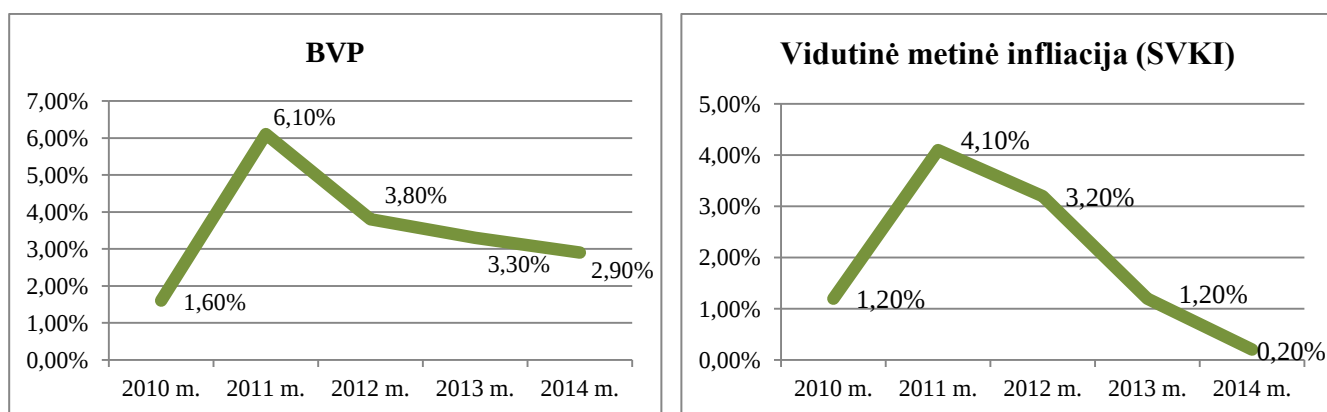
3 pav. Gyventojų migracija⁸

Lietuvoje šalies emigracijos rodikliai tūkstančiui gyventojų yra vieni didžiausių Europos Sąjungoje. 2010 ir 2011 metais emigrantų skaičiaus neproporcingam augimui įtakos turėjo įstatymu nustatyta prievolė nuolatiniais 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.

Trakų rajono savivaldybėje emigracijos rodiklis 2014 metais siekė 1 105, t. y. 3,2 proc. mažiau negu 2013 metais. Rajono, kaip ir visos šalies imigracijos rodiklis nuo 2010 metų auga, 2014 metais siekė 1 140, t. y. 17,7 proc. daugiau negu 2013 metais.

2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

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



4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁹

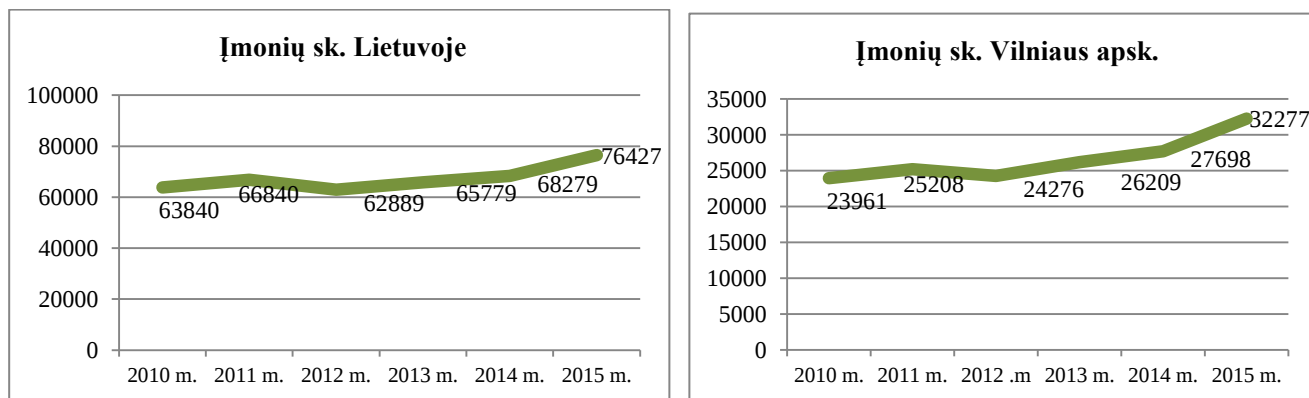
⁸ Gyventojų migracija [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-27]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a34010bd-d90d-4310-9a7d-7d6344238f88>>

⁹ 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>>

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.¹⁰

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 bendrijų, leidžiančių mažiau rizikuoti imantis verslo, atsiradimas. Naujųjų įmonių atsiradimą paskatinti galėjo supaprastintos įmonės įregistravimo procedūros.



5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹¹

2010–2015 m. veikiančių įmonių skaičius Vilniaus apskrityje išaugo 34,7 proc. Statistikos departamento duomenimis 2015 metų pradžioje Trakų rajono savivaldybėje veikė 522 įmonės, t. y. 5,7 proc. daugiau negu 2014 metų pradžioje. Didžioji įmonių dalis buvo mikroįmonės, kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai, t. y. 57,7 proc. visų įmonių. Įmonių, kurių darbuotojų skaičius didesnis nei 250, buvo 2. Rajone veikiančių įmonių metinės pajamos yra įvairios: 83 įmonių metinės pajamos neviršijo 5 792 Eur, 114 – didesnės nei 289 620 Eur. Daugiausia Trakų rajone veikė didmeninės ir mažmeninės prekybos; variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto veiklos rūšies įmonių (19,9 proc.). Gana didelis procentas įmonių veikė apdirbamojoje gamyboje.

2.1.5. nedarbo lygis

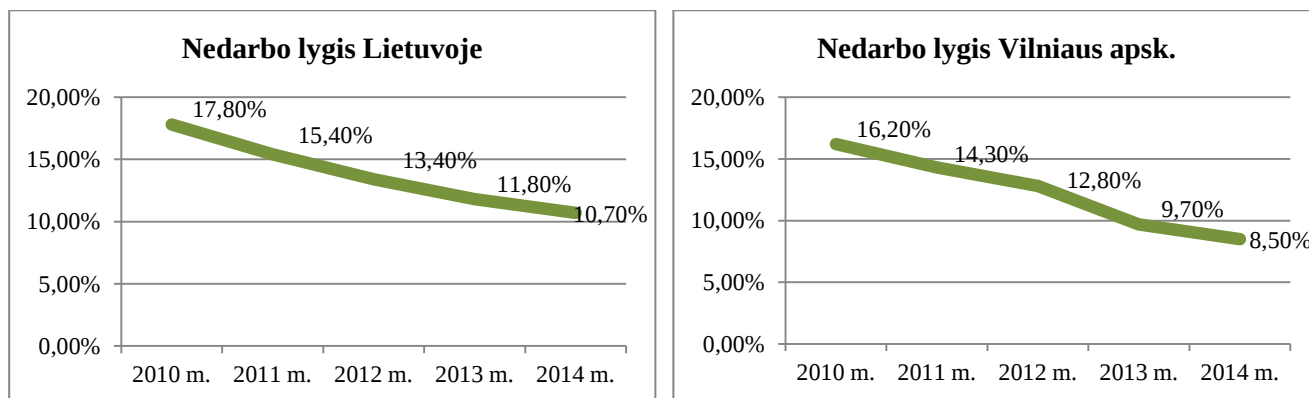
Lietuvoje aktuali išlieka nedarbo problema. Sparčiai išaugęs nedarbas krizės metu, nuo 2010 metų mažėja, tačiau pažanga šioje srityje yra gana lėta. Šiuo metu iš 17,8 proc. per penkerius metus jis nukrito iki 10,7 proc. Tikimasi, kad jis vis dar toliau mažės, tačiau greičiausiai nepasieks prieš krizinės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

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. Trakų rajone užimtieji 2014 m. sudarė 41,2 proc. nuo visų gyventojų, Vilniaus apskrityje – 48,2 proc., o Lietuvos Respublikoje – 45,0 proc.¹²

¹⁰ 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>>.

¹¹ Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-09-03]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=dd2421d7-67b8-405a-a72c-49f669909e55>>.

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



6 pav. Nedarbo lygis¹³

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 Trakų rajono savivaldybėje – 47 404 tūkst. Eur, t. y. 0,92 proc. visų investicijų šalyje. Visoje Vilniaus apskrityje materialinės investicijos sudarė 1 939 734 tūkst. Eur, iš kurių 2,44 proc. – Trakų 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.¹⁴

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 Trakų rajono savivaldybės gyventojui atiteko 1 412 Eur užsienio investicijų – apie 2,9 kartų mažiau nei vidutiniškai šalyje.¹⁵

2014 metais baigtas, trejus metus trukęs, vienas didžiausių Trakų rajono Savivaldybės investicinių projektų „Lentvario miesto Bažnyčios, Lauko ir Geležinkelio gatvių rekonstrukcija“, keičiančių miesto veidą. Užbaigta Rykantų daugiafunkcio centro pastato renovacija. Baigta ir 2011 metais pradėto Trakų rajono paramos šeimai ir vaikams centro statyba. Tęsiami Rūdiškių kultūros rūmų statybos darbai. Atlikus techninius pakeitimus Dusmenų daugiafunkcio centro projekte tęsiami darbai. Pradėta daugiabučių namų renovacija. Išspręsta miestą kamuojanti vaikų darželių stygiaus problema. Taip pat savivaldybė siekia efektyvesnės kelių priežiūros, užtikrindama, kad rajono gyvenvietės, kaimai ir viensėdžiai būtų patogūs gyventi, taptų lengvai pasiekiami sutvarkytais keliais ir gatvėmis, bei būtų apšviesti ir saugūs.¹⁶

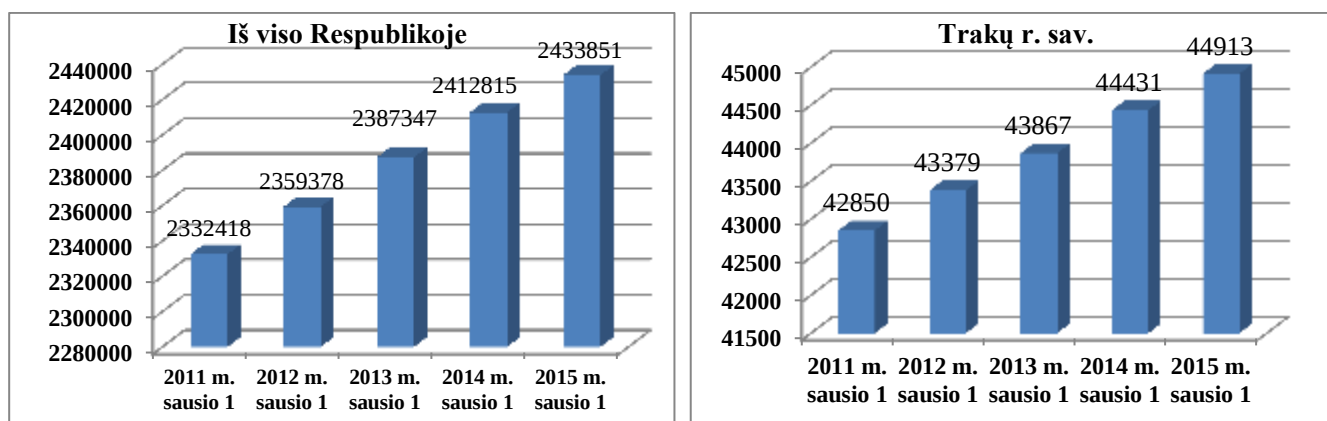
¹³ Nedarbo lygis. [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-09-03]. Prieiga per internetą: < <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a8420233-67f0-4115-a703-8934c8263e54> >

¹⁴ Materialinės investicijos [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-27]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=8ee17dfc-6d2a-499d-8311-e2542a29c2d0>> .

¹⁵ Tiesioginės užsienio investicijos [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-27]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=46c83781-b306-4601-bdbb-6e3d5a2df3e3>> .

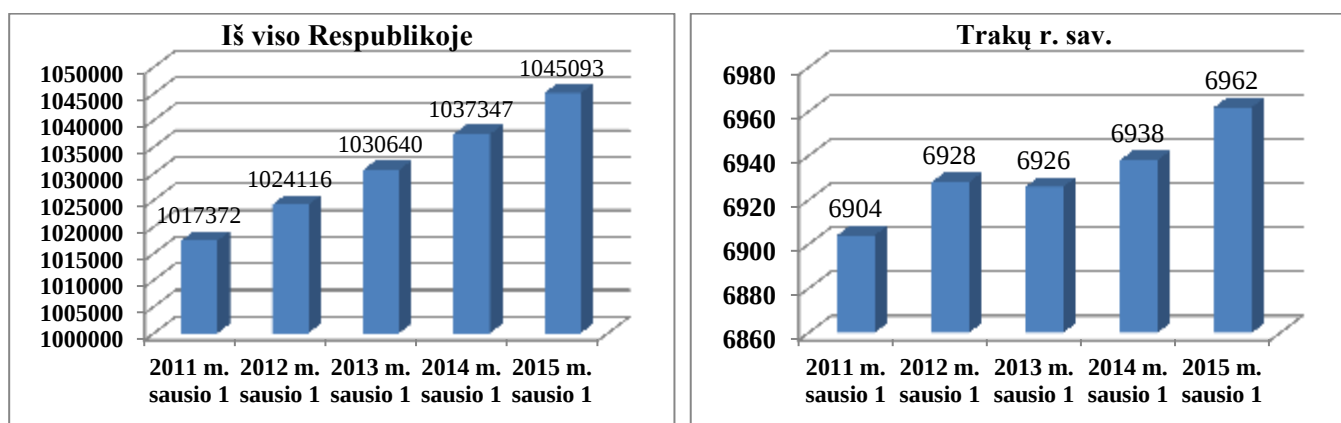
¹⁶ Trakų rajono savivaldybės tarybos ir mero 2014 metų veiklos ataskaita

2.2. Statinių statistiniai duomenys



7 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika¹⁷

7 pav. pateiktas įregistruotų statinių skaičius 2011-2015 m. Lietuvoje ir Trakų r. 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 Trakų r. savivaldybėje daugiausiai statinių buvo įregistruota 2013 metais, pokytis per metus sudarė 1,29 proc.

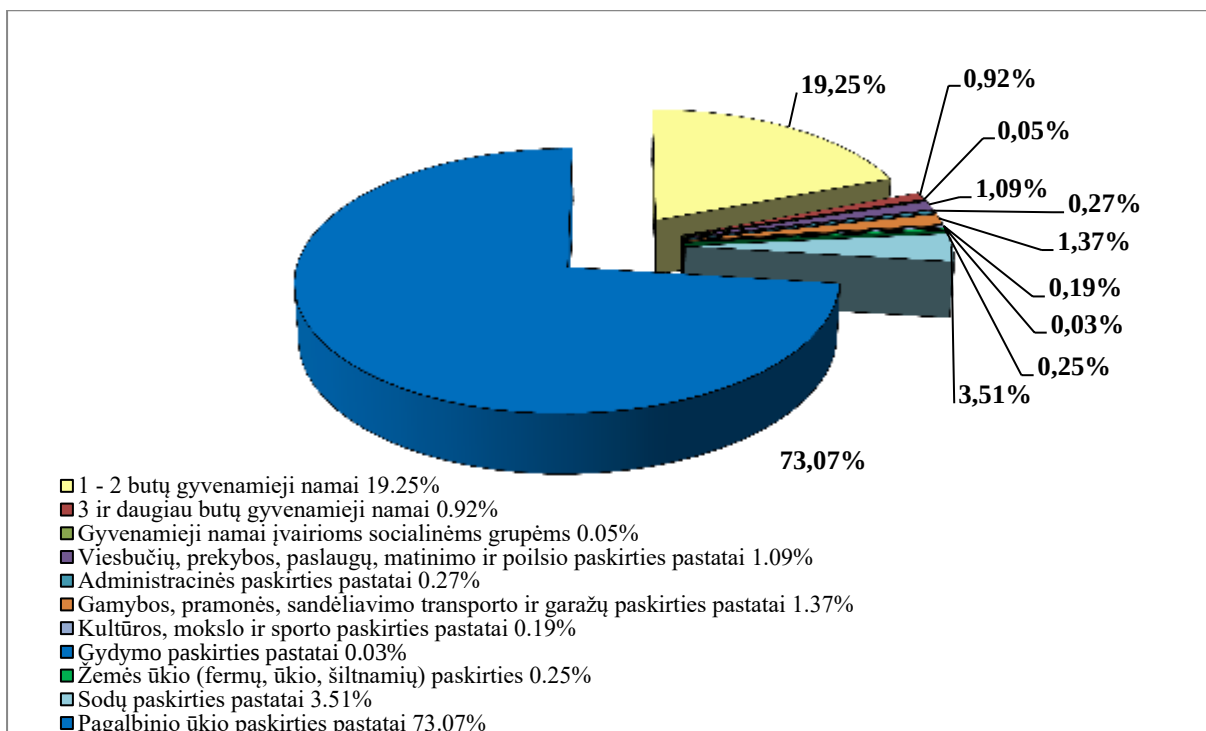


8 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹⁸

8 pav. pateiktas įregistruotų patalpų skaičius 2011-2015 m. Lietuvoje ir Trakų r. savivaldybėje. Registrų centro duomenimis paskutinius penkis metus Lietuvoje 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. Trakų r. savivaldybėje įregistruotų patalpų skaičiaus kitimas nėra tolygus.

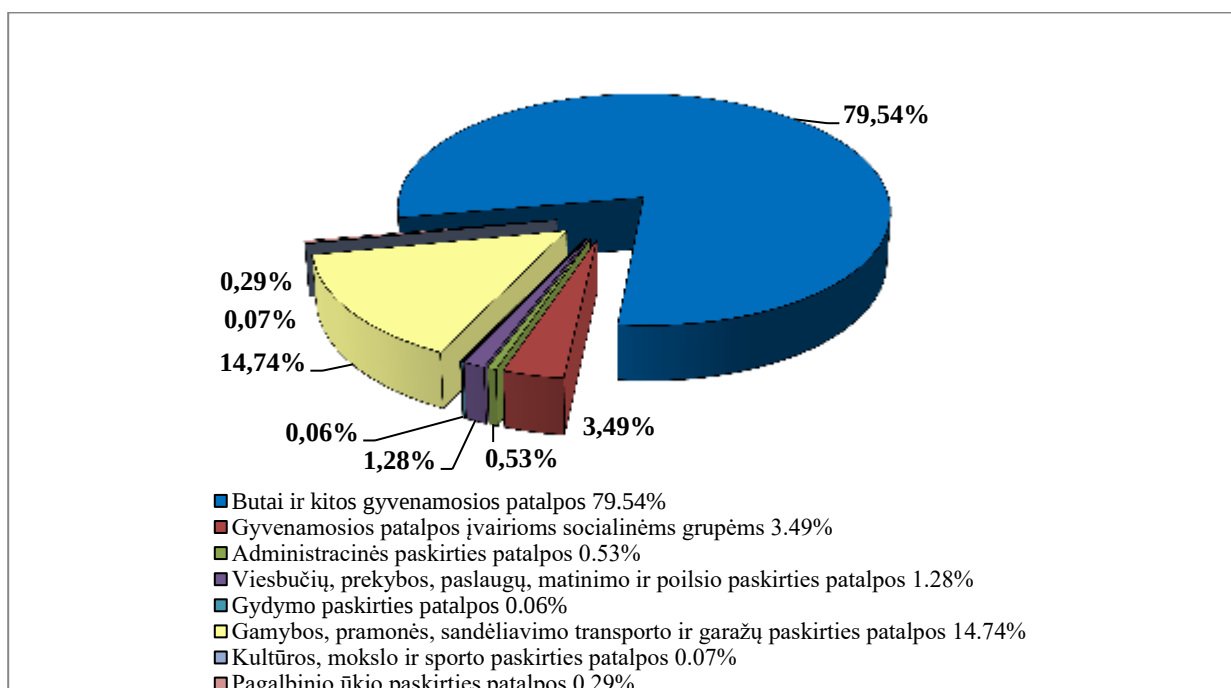
¹⁷ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011-2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

¹⁸ Ibid.



9 pav. Pastatų pasiskirstymas Trakų rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹⁹

Trakų r. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruotų pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 32 560, mažiausia pastatų įregistruotų gydymo paskirties – tik 15, 1–2 butų gyv. namų paskirties – 8 579, trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų paskirties – 411, gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms paskirties – 21, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties – 484, administracinės paskirties – 121, gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 609, kultūros, mokslo ir sporto paskirties – 87, sodų paskirties – 1564.

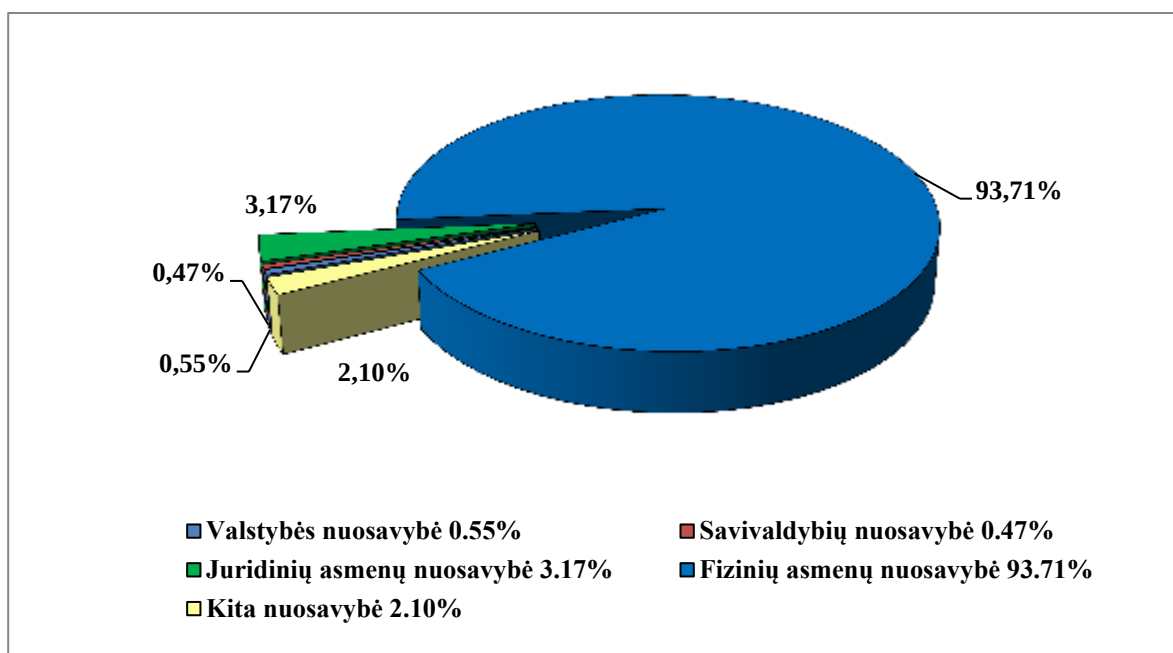


10 pav. Patalpų pasiskirstymas Trakų rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.²⁰

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

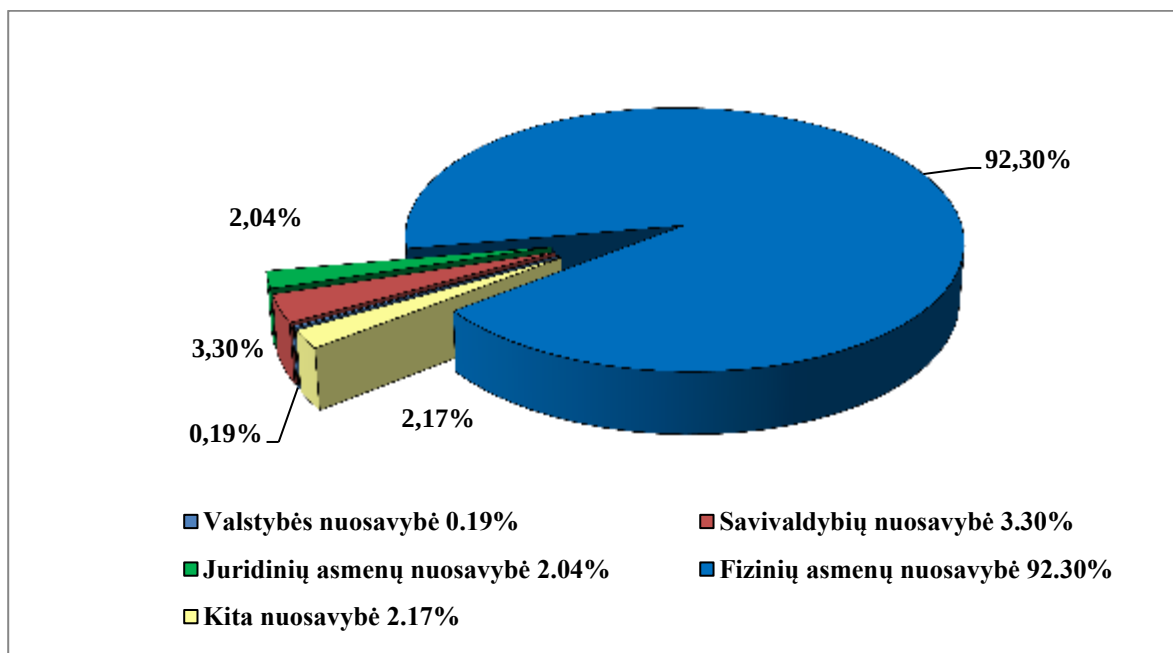
²⁰ Ibid.

Trakų r. savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruotų butų ir gyvenamosios paskirties patalpų – 5 520, mažiausia įregistruotų gydymo paskirties patalpų – tik 4, gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms paskirties – 242, administracinės paskirties – 37, viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties – 89, gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 1023, kultūros, mokslo ir sporto paskirties – 5, pagalbinio ūkio paskirties – 20.



11 pav. Pastatų pasiskirstymas Trakų rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d.²¹

Trakų r. savivaldybėje pagal nuosavybės teises į pastatus 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų – 42 090, mažiausia įregistruota savivaldybių nuosavybės pastatų – 209.



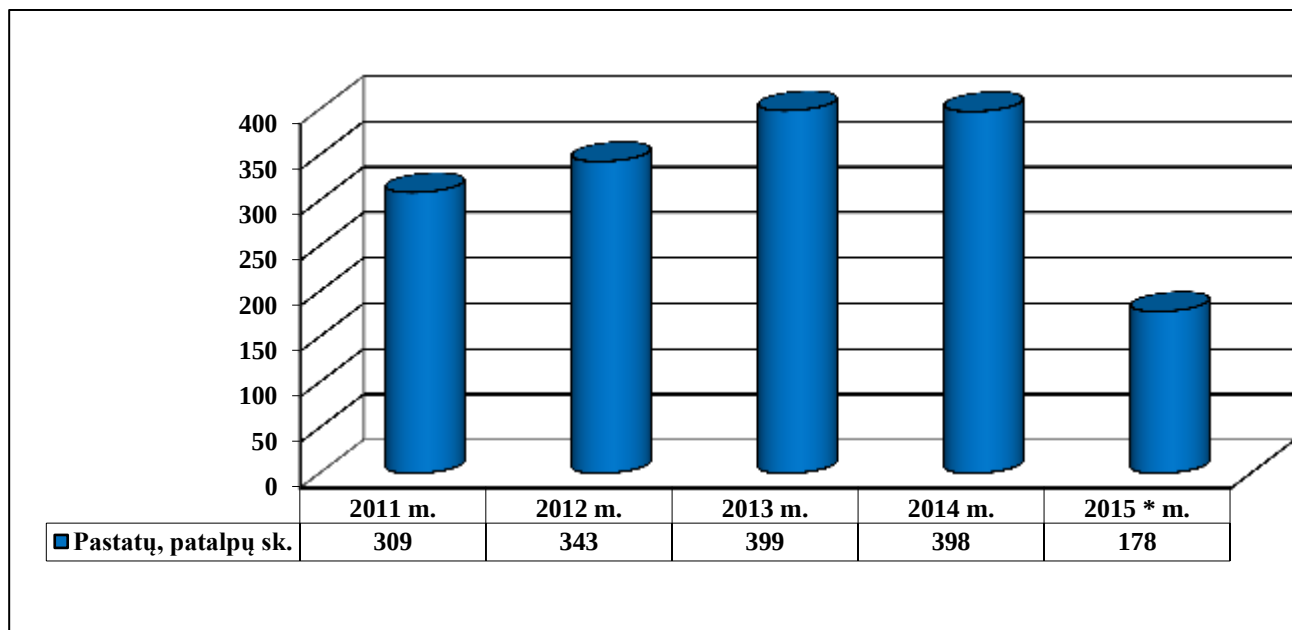
12 pav. Patalpų pasiskirstymas Trakų rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.²²

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

²² Ibid.

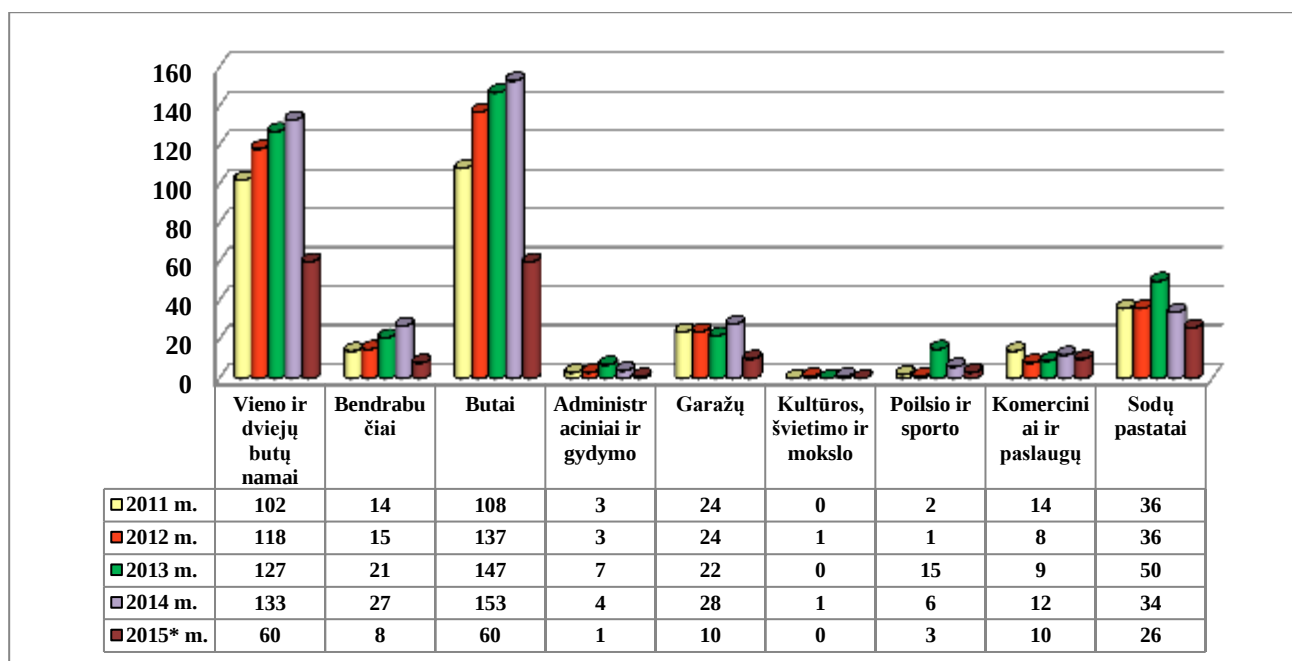
Trakų rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į patalpas 2015 m. sausio 1 d. daugiausia įregistruota fizinių asmenų nuosavybės patalpų – 6 426, mažiausia įregistruota valstybės nuosavybės patalpų – 13.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys



13 pav. 2011–2015* m. Trakų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius²³

Trakų r. savivaldybėje per nagrinėjamą laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų sandorių įvyko per 2013 m. mažiausia – 2011 m. Lyginant 2013 m. su 2011 sandorių skaičius padidėjo 29,13 proc.



14 pav. 2011–2015* m. Trakų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes²⁴

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

²³ VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė.

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

²⁴ Ibid.

Trakų rajono savivaldybėje aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo 1–2 butų gyvenamieji namai ir butai. Daugiausia 1–2 butų gyvenamųjų namų parduota 2014 m. – 133, tai sudarė 33,42 proc. visų parduotų pastatų ir patalpų 2014 metais, 2011 m. – 102, 2012 m. – 118, 2013 metais parduota 127. Butų pirkimo–pardavimo sandorių daugiausia įvyko 2014 m. – 153 (tai sudarė 38,44 proc. visų parduotų pastatų ir patalpų 2014 metais), 2011 m. – 108, 2012 m. – 137, 2013 metais parduoti 147 butai.

Sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų aktyviausia rinka buvo 2013 m. – 50 (tai sudarė 12,53 proc. visų parduotų pastatų ir patalpų 2013 metais), 2011 m. – 36, 2012 m. – 36, 2014 m. – 34 sandoriai.

Garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų aktyviausia rinka buvo 2014 m. – 28, 2011 m. – 24, 2012 m. – 24, 2014 m. – 28 sandoriai.

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

2011 – 2014 m. Trakų rajono savivaldybėje vidutiniškai buvo įregistruota po 361 sandorį kas metus. Kasmet vidutiniškai buvo parduodama po 136 butus, tai sudarė 37,67 proc. visų per metus įvykusių nekilnojamojo turto sandorių. Vieno-dviejų butų namų vidutiniškai buvo parduodama 120 per metus, tai sudarė 33,24 proc. nekilnojamojo turto sandorių per metus. Sodų pastatų sandorių vidutiniškai registruojama po 39 per metus, tai sudaro 10,80 proc. visų per metus įvykusių sandorių. Mažiausiai parduodama kultūros, švietimo ir mokslo pastatų ir patalpų – tik po 1 sandorį per metus, o tai sudaro 0,28 proc. visų per metus įvykusių nekilnojamojo turto sandorių.

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.

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

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

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

$$RV = PK + PV;$$

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

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

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

$$OV = GP / r;$$

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

Grynosios pajamos paskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

kur: r – kapitalizacijos normos rodiklis.

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

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

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubaturą, kvadraturą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 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 pagalbiniai duomenys. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 18 p., sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

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

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimas susideda iš tarpusavyje susijusių 4 pagrindinių etapų: rinkos duomenų patikros, modelio specifikacijos, modelio kalibravimo ir modelių patikros (15 pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

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

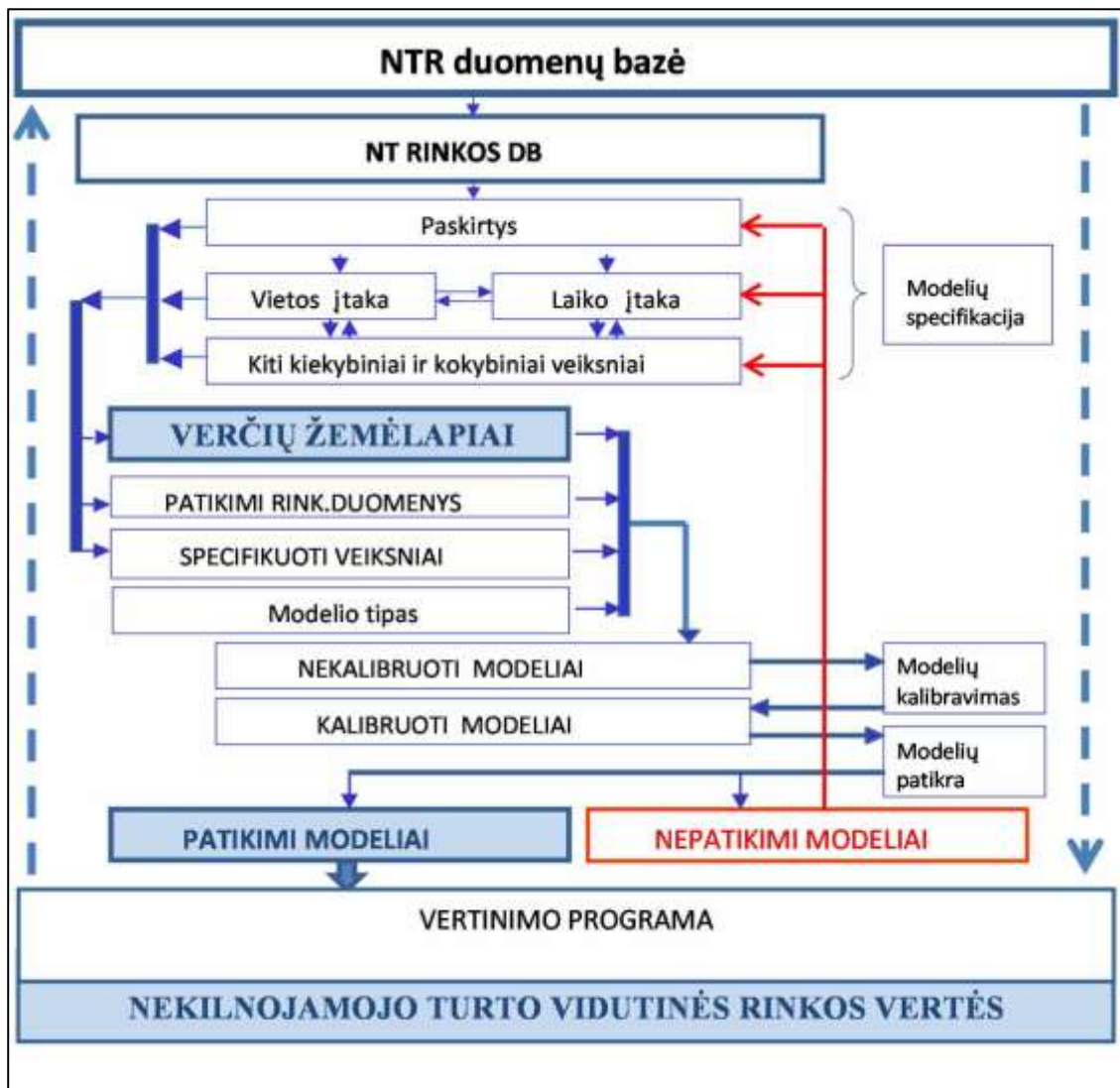
Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2. skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko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

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

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

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

pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto rinkos vertę. Lieka nustatyti 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.



15 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas

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.

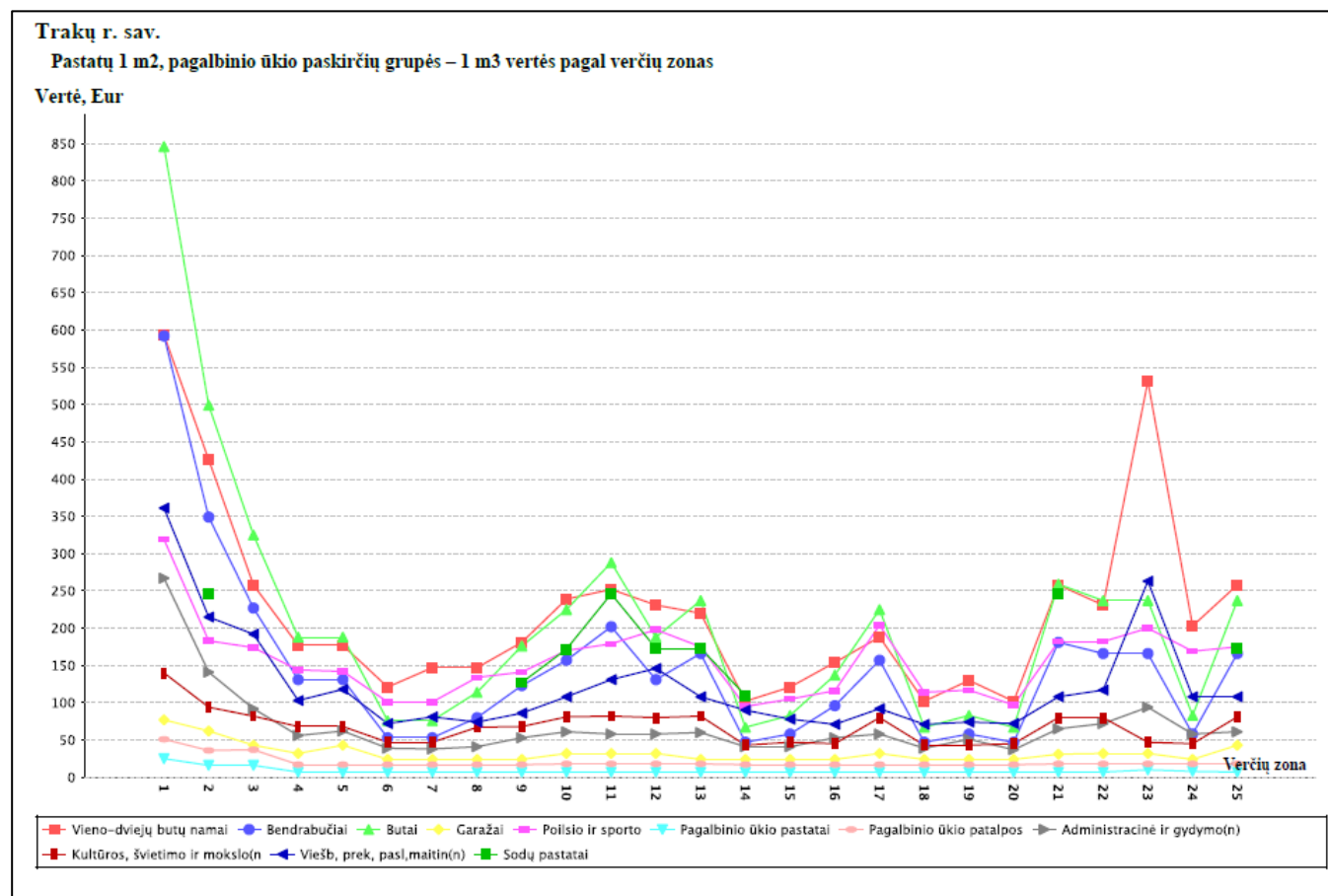
Hibridinis modelis.

Hibridiniai modeliai sujungia ir adityvinius, ir multiplikatyvinius komponentus, pavyzdžiui:
 $S = b_0 + b_6 \times Sp - b_7 \times SIEMEDŽ^{b_1} \times QSTAT^{b_2} \times b_3^{MIKR1} \times b_4^{MIKR2} \times b_5^{MIKR4}$.
Čia S – apskaičiuota vertė; b_0 – laisvas narys; b_6 – ploto koeficientas; Sp – pastato plotas; $SIEMEDŽ$ – sienų medžiagos skaliarinis skaičius; $b_1, b_2, \dots, b_7$ – koeficientų reikšmės, $MIKR1, MIKR2, MIKR4$ – binariniai kintamieji.

Nustačius reikšmingus 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 16 pav.

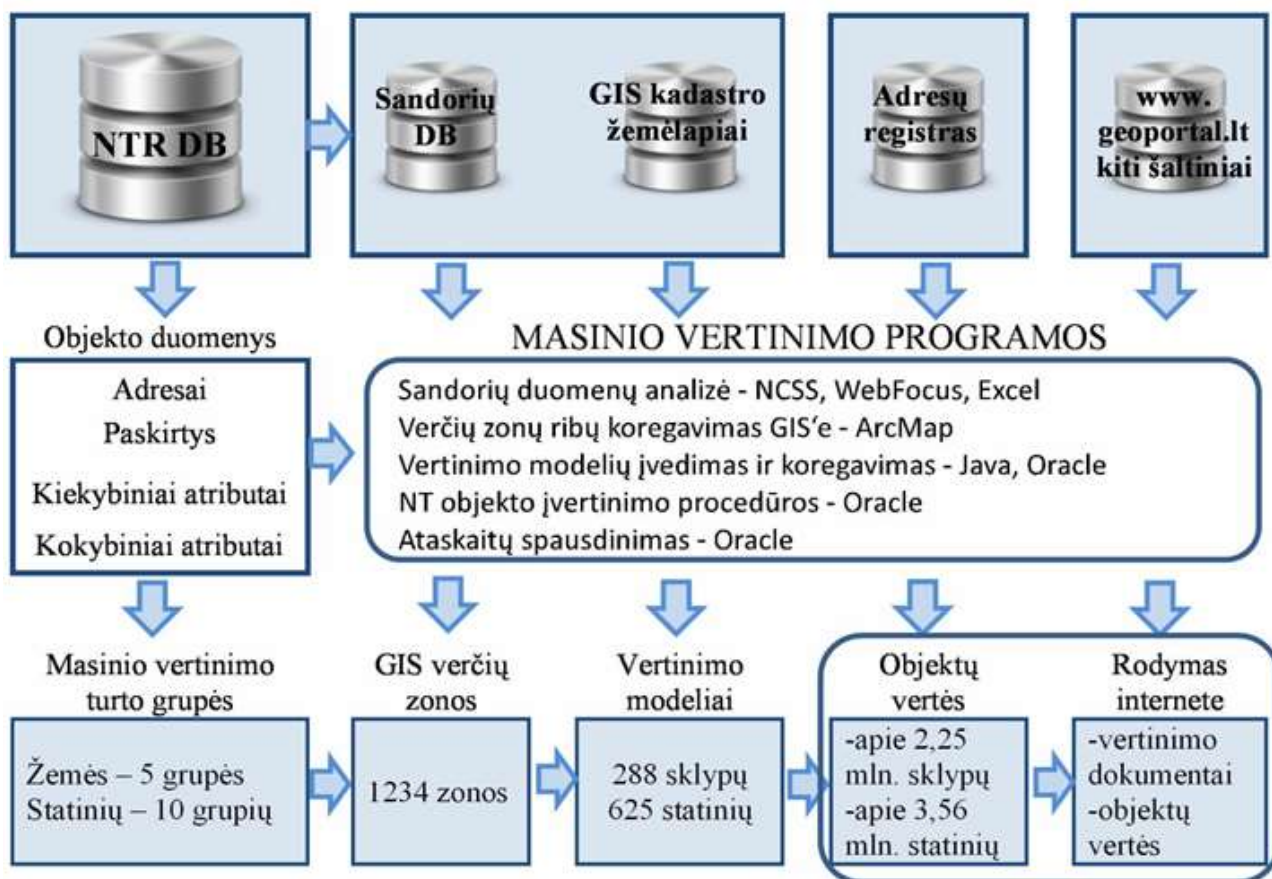


16 pav. Trakų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra.

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. Trakų 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 17 paveiksle.



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

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

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

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

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

- čia t' – periodų (mėnesių, ketvirčių) skaičius, praėjęs po vertinimo datos iki sandorio datos.

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

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

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

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

4.3. Vietos įtakos įvertinimas

4.3.1. teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas

Vietos įtaka įvertinama nekilnojamojo turto verčių žemėlapiuose sudarant verčių zonas. Teritorijos zonavimu pasiekiamas taip pat ir kitų veiksnių – aprūpinimo komunikacijomis, paslaugų punktais, kultūros objektais, patrauklumo ir t. t. – homogeniškumas, todėl sumažėja kintamųjų skaičius, modelis tampa paprastesnis.

Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje suformuojamos verčių 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 masyvų 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 2010 m. balandžio 27 d. Nr. XI-786 (Žin., 2001, Nr. 62-2226; 2010, Nr. 54-2649), parengiami nekilnojamojo turto verčių žemėlapiai.

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

4.3.2. zonų aprašymas

52. Trakų r. savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
52.1	Trakų m.
52.2	Lentvario seniūnijos Lentvario k., Lentvario m., Naujojo Lentvario k.
52.3	Senujų Trakų seniūnijos Senujų Trakų k.
52.4	Rūdiškių seniūnijos Rūdiškių m.
52.5	Paluknio seniūnijos Bakieriškių k., Dainių k., Kajetoniškių k., Kiauliškių k., Liepynų k., Paežerėlių k., Paluknio k.
52.6	Rūdiškių seniūnijos Klepočių k., Lieponių k., Mažųjų Lieponių k., Pagelučio k., Vaikštenių k.
52.7	Grendavės seniūnijos Grendavės k.
52.8	Onušio seniūnijos Onušio mstl.
52.9	Aukštadvario seniūnijos Aukštadvario mstl.
52.10	Lentvario seniūnijos Girininkų k., Kariotiškių k., Matiskės k., Skynimų k., Užukulpio k.; Senujų Trakų seniūnijos Narezkų k., Padumblės k., Rubežiaus k., Serapiniškių k., Varnikėlių I k., Varnikėlių II k.; Trakų seniūnijos Būdos k., Raudonės II k., Šulininkų k., Žydiškių k.
52.11	Lentvario seniūnija, išskyrus 52.2, 52.10 ir 52.13 p. išvardytas teritorijas.
52.12	Trakų seniūnija, išskyrus 52.1, 52.10, 52.15, 52.16, 52.17, 52.18, 52.21, 52.22 ir 52.23 p. išvardytas teritorijas.
52.13	Senujų Trakų seniūnija, išskyrus 52.3, 52.10, 52.17, 52.21 ir 52.25 p. išvardytas teritorijas.
52.14	Paluknio seniūnija, išskyrus 52.5 p. išvardytas teritorijas; Rūdiškių seniūnijos Inklėriškių k., Jalovės k., Kalvių k., Naujienų k., Pagrauzupio k., Pamerkių vs., Tiltų k., Varniškių vs., Žvingeliškių k.
52.15	Aukštadvario seniūnijos Maliancų k.; Onušio seniūnijos Kamaravos k., Karaliūnų k., Lausgenių k., Pakalninkų k.; Rūdiškių seniūnija, išskyrus 52.4, 52.6, 52.14 ir 52.16 p. išvardytas teritorijas; Trakų seniūnijos Aukšlinės k., Grinapolio k., Kapčiškių k., Kozelkiškių k., Paungurių k., Statkonių k., Strėvos k.
52.16	Rūdiškių seniūnijos Aluonos k., Anglininkų k., Apatiškių k., Baušiškių k., Bugeluvkos vs., Gojaus k., Jurgelionių k., Karažiškių k., Liodžionių k., Slabados k., Šklėrių k., Vazničionių k., Vištelionių k.; Trakų seniūnijos Barčių k., Markutiškių k. dalis, Penkininkų k. dalis, Stanislaviškių k.
52.17	Senujų Trakų seniūnijos Zinkiškių k.; Trakų seniūnijos Alsakėlių k., Alsakių k., Dubuklės k., Glitėniškių vs., Glitų k., Gojaus k., Kęstutiškių k., Kirmėliškių k., Lebedžių k., Liūnų k., Maušiškių k., Meiluškių k., Mikniškių k., Miškininkų k., Naujasodžio I k., Padumblės k., Padvarionių k., Paežerėlių k., Pamonaičių k., Peleniškių k., Petkėniškių k., Salkininkų k., Seimėnų k., Skersabalės k., Skynimų k., Stareinės k., Staškūniškių k., Užilgių k., Vainių k., Žeberėnų k., Žukiškių k.
52.18	Aukštadvario seniūnijos Adincavos k., Akmenių k., Andrijanavos vs., Barboriškių k., Belvos k., Bijūnų k., Būdos k., Čekelių k., Dailėduko II k., Didžiarauliškių k., Dulkiškės k., Galalaukio k., Guronų k., Ivoniškių k., Juodžių k., Jurežerio k., Krasnapolio k., Krunio k., Lavaravos k., Liaukiškių k., Mergiškių k., Morkūnavos k., Naujalaukio II k., Nečiūnų k., Paberžės k., Pamiškės k., Piliakalnio I k., Piliakalnio II k., Raipolio k., Raudonakio vs., Sausaraisčio k., Semeliškių Būdos k., Ubiškių k., Vaizbūniškių k., Varkutonių k., Vėžiakojų k., Vidokių k., Zabarauskų vs., Zamkelio vs., Zaulcų k.; Trakų seniūnijos Bagdononių k., Burokų k., Daugirdiškių k., Miglinų k., Monių k., Prūdžionių k., Radiliškių k., Semeliškių k., Subartėnų k., Vilkokšnio k., Žiezulio k.
52.19	Aukštadvario seniūnijos Albinavos k., Babromiškių k., Barišavos k., Bijūnų k., Čižiūnų k., Dailėduko I k., Darbutiškių k., Drabužininkų k., Drabužninkų k., Dubelkos k., Gaižiūnų k., Grabniokų k., Grauzinkų k., Gubiškių k., Jarmališkių k., Jasudonių k., Jovaišiškių k., Jurgionių k., Kaliūkščių k., Kapčių vs., Karapolio k., Kareiviškių k., Keitonių k., Krakės vs., Kruncikų k., Lavariškių k., Ličiūniškių k., Mackantiškių k., Mikalavos k., Mošos k., Naujalaukio vs., Naujasodžių vs., Nekrašiškių k., Nevaršonių k., Nikronių k., Paukšteliškių k., Peteriškių k., Petrašiškių k., Poguliankos I k., Poguliankos II k., Purvynų k., Rangavos k., Ravų vs., Ružiaivos k., Sredninkų k., Staniaivos k., Strėvininkų k., Šadžiūnų k., Šafarnės k., Škilietų k., Tabaliukų k., Tamašavos k., Tamašiaivos k., Tamelių k., Totoriškių k., Užubalių vs., Verniejaus k., Vigodkos k., Vilūnų k., Vydžionių k., Vladislavos k., Zabarauskų k.; Onušio seniūnijos Alešiškių I k., Babrauninkų k., Derionių k., Gudašių k., Gudžionių k., Samaukos k., Valuikų k., Zaciškių k., Žilinčiškių k.
52.20	Aukštadvario seniūnijos Katilių k.; Grendavės seniūnija išskyrus 52.7 ir 52.24 p. išvardytas teritorijas; Onušio seniūnija išskyrus 52.8, 52.15, 52.19 ir 52.24 p. išvardytas teritorijas.

Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
52.21	Senujų Trakų seniūnijos Ostruvkos k., Žūkų k.; Trakų seniūnijos Babriškių k., Barkiškių vs., Būklių k., Dainavėlės k., Dubninkų k., Jovariškių k., Naujasodžių k., Paguliankos vs., Plomėnų k., Sibirkos k., Totoriškių k., Užpelkių k., Užutrakio k., Varnikų k., Veličkavos k., Žaizdrių k.
52.22	Trakų seniūnijos Akmenos k., Bražuolės k., Daniliškių k., Jogėliškių k., Kudrionių k., Kudrionių Girios k., Kunigaikštinės k., Norkų vs., Panevėžės k., Varatniškių k.
52.23	Trakų seniūnijos Katišių k., Malūnių k., Markininkų k., Markutiškių k. dalis, Penkininkų k. dalis.
52.24	Grendavės seniūnijos Antakalnio k., Galaverknio k., Jankovičų k., Panošiškių k., Saloviškių k., Savaitiškių k., Žydkaimio k., Žuklių k.; Onušio seniūnijos Tolkiškių k., Žaliosios k.
52.25	Lentvario seniūnijos Račkūnų k., Užukampio k., Senujų Trakų seniūnijos Dobrovolės k., Pabalių k.

4.3.3. trumpas zonų suskirstymo praktinis paaikškinimas

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.

Trakų rajono savivaldybėje atlikta 1 m² statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Iš viso sudarytos 25 verčių zonos.

52.1 verčių zona – Trakai – tai miestas ant vandens, nuo Vilniaus miesto nutolęs apie 28 km. Miestą supa Lukos (Bernardinų), Totoriškių, Galvės, Akmenos, Gilušio ežerai. Trakuose yra nemažai architektūros, kultūros, istorijos vertybių. Trakų rajono savivaldybės centras – Trakų miestas, išskirtas į atskirą zoną, kurioje aukštas nekilnojamojo turto kainas suformavo čia esančios pagrindinės savivaldybės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, poliklinika, kultūros objektai, suformuota infrastruktūra, sutvarkyta aplinka. Be minėtų veiksnių Trakų miestas žymus ne tik rajono mastu, bet ir visos Lietuvos mastu, kaip kultūrinis – istorinis paminklas su žymiaja Trakų pilimi. Trakai - rekreacijos centras, išsiskiriantis aukštomis nekilnojamojo turto kainomis, kurios turi tendenciją išlikti aukštos.

52.2 verčių zona – Lentvario miestas, nutolęs nuo Trakų miesto 6 km atstumu, esantis prie pat Vilniaus ir Trakų rajonų savivaldybių ribos. Tai pramoninis Trakų rajono miestas: veikia viena didžiausių pramonės įmonių – UAB „Kaitra“, veikia kilimų (AB „Kilimai“), metalo gaminių („Lentima“, „Kaitec“, „Minartis“, „Gijona“), medienos apdirbimo („Lentvario mediena“), medinio karkaso skydinių namų („Jūsų namas“), santechnikos, šildymo įrenginių (UAB „Kaitra“) gamybos bendrovės. Lentvaris – stambus geležinkelio mazgas (praeina tarptautinės reikšmės geležinkelio magistralės). Dėl geros strateginės padėties, artumo su Vilniaus miestu, beatsigaunančių įmonių (kas sąlygoja gyventojų užimtumą), Lentvario miestas nekilnojamojo turto kainomis lygiuojasi į Grigiškių miestą, esantį Vilniaus miesto savivaldybėje.

52.3 verčių zona – Senujų Trakų kaimas. Šis kaimas nutolęs nuo Trakų 4 km atstumu, žinomas nuo 1316 metų. Dėl atstumo iki Trakų miesto, per kaimą praeinančios geležinkelio magistralės, praeityje žinomos įmonės – Nerūdinių medžiagų kombinato, negyvenamosios paskirties nekilnojamas turtas Senujų Trakų kaime paklausus. Kaimas užstatytas individualiais senesnės statybos gyvenamaisiais namais, yra ir keletas sovietiniais laikais statytų daugiabučių gyvenamųjų namų. Dėl gero susisiekiimo, tradicijų (istorinis kaimas) Senujų Trakų kaimas išskirtas į atskirą verčių zoną.

52.4 verčių zona – Rūdiškės – nedidelis miestas į pietus 15 km atstumu nuo Trakų miesto, prie Vilnius – Gardino geležinkelio. Aplink miestą – dideli Rūdiškių miškai, kas sąlygoja medienos apdirbimo verslo atsiradimą šioje gyvenvietėje. Nekilnojamojo turto kainos Rūdiškėse didesnės nei gretimuose kaimuose. Rūdiškėse dominuoja namų valdos – senesnės statybos privatūs mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai.

52.5 verčių zona – Paluknio kaimas su besiribojančiais Bakieriškių, Dainių, Kajetoniškių, Kiauliškių kaimais, įsikūręs Luknos upelio krantuose, šalia tarptautinės Vilnius – Gardinas automagistralės. Paluknys – senas gatvinis kaimas, kuriame dominuoja privatūs ankstesnės statybos gyvenamieji namai ir keliolika daugiabučių gyvenamųjų namų. Netoli Paluknio kaimo įsikūręs Vilniaus aviacijos technikos sporto klubas. Nekilnojamojo turto kainos Paluknio kaime panašios kaip ir Rūdiškių

miestelyje, bet aukštesnės už greta esančios verčių zonos 52.14, todėl Paluknio teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

52.6 ir 52.7 verčių zonos – Lieponių, Klepočių, Mažųjų Lieponių, Pagelužio, Vaikštenių ir Grendavės kaimai Trakų rajono pietvakariuose, Aukštadvario regioniniame parke – seniūnijų administraciniai centrai, vienas nuo kito nutolę apie 20 km atstumu. Šiuose kaimuose dominuoja namų valdos – senesnės statybos privati mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai. Dėl neblogo susisiektimo su Trakų bei Vilniaus miestais nekilnojamas turtas šiuose kaimuose paklausesnis už greta esančių 52.14 ir 52.20 verčių zonų kaimų.

52.8 verčių zona – Onušio miestelis – tai nedidelis miestelis Dzūkų aukštumoje – urbanistikos paminklas, esantis atokiau nuo pagrindinių kelių, apie 30 km į pietvakarius nuo Trakų miesto. Miestelis žymus Vilniaus katedrą primenančia bažnyčia, šalia miestelio esančiais ežerais. Čia taip pat dominuoja privačios valdos. Dėl rekreacinės aplinkos nekilnojamas turtas šiame miestelyje paklausus, todėl teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

52.9 verčių zona – Aukštadvario miestelis – urbanistikos paminklas, esantis prie kelio Trakai – Birštonas. Jo centras – senoji turgaus aikštė, apstatyta 20 a. pr. pastatais. Miestelis dar žymus bažnyčios ir vienuolyno ansambliu, Aukštadvario dvaru. Miestelis užstatytas pokario metais statytais mediniais ir plytų mūro individualiais gyvenamaisiais namais. Šis Trakų rajono savivaldybės rekreacinėje dalyje esantis patrauklus miestelis dėl savo strateginės padėties (rekreacinė zona), ramios aplinkos, patogaus susisiektimo bei susiformavusios infrastruktūros, iš gretimų kaimų išsiskiria aukštesnėmis nekilnojamojo turto kainomis.

52.10 verčių zona – teritorija, supanti Trakų miestą, nutolusi apie 15 km atstumu nuo Trakų miesto, besiribojanti su Lentvario miestu. Tai perspektyvi gyvenamųjų namų statybai teritorija: dėl nedidelio atstumo, gražios aplinkos bei patogaus susisiektimo su Trakų miestu nekilnojamas turtas šioje teritorijoje turi paklausą, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

52.11 verčių zona – teritorija, besiribojanti su Vilniaus miesto ir Vilniaus rajono savivaldybėmis, bei Lentvario miestu. Dėl lokalizacijos (šalia Vilnius – Klaipėda automagistralė) ši teritorija perspektyvi ir paklausi logistikos, komercijos, pramonės objektų statybai. Nekilnojamas turtas šioje teritorijoje paklausus ir pasižymi aukštomis kainomis dar ir dėl Nėries pakrantėje išsidėsčiusių didelių sodų bendrijų masų plėtros, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

52.12, 52.15, 52.16 ir 52.17 verčių zonos – teritorijos Trakų r. sav. šiaurinėje ir centrinėje dalyje. Tai perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu teritorijos: tiek rekreacinės paskirties (daug ežerų, miškų, draustinių), tiek gyvenamosios paskirties pastatų statybai. Žemės sklypai su gyvenamaisiais namais, ypatingai prie vandens telkinių, turi nemažą paklausą ir tokia tendencija išliks ateityje. Dėl teritorijų populiarumo teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

52.13 verčių zona – su Vilniaus miesto savivaldybės riba besiribojanti teritorija, išsidėsčiusi kairėje Vilnius – Druskininkai automagistralės pusėje. Dėl būsimos plėtros, numatytos bendrajame plane, gero susisiektimo, nedidelio atstumo iki Vilniaus miesto, nekilnojamojo turto paklausa šioje teritorijoje pastaruoju metu kilo, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

52.14 verčių zona – užimanti pietinę savivaldybės dalį, kurioje dominuoja miškai, nedideli kaimai su vyraujančiais senais mediniais individualiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Pramonės bei komercijos objektų šioje teritorijoje nėra (smulkios parduotuvės pagrinde įrengtos gyvenamuosiuose namuose), gyventojų užimtumas sutelktas nedideliuose žemės ūkeliuose. Dėl išvardintų aplinkybių šioje teritorijoje vyrauja vienos žemiausių Trakų r. savivaldybės nekilnojamojo turto kainos (išskyrus nekilnojamąjį turtą, esantį prie vandens telkinių), todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

52.18, 52.19 ir 52.20 verčių zonos – užima beveik pusę Trakų rajono savivaldybės teritorijos. Tai teritorijos, kuriose sutelkta dauguma Trakų rajono ežerų, miškų, parkų. Šiose teritorijose pramonės objektų nėra, vykdoma smulki paslaugų ir komercinė veikla. Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, medienos ruošą, kaimo turizmas. 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 paklausą, todėl pasižymi nemažomis kainomis.

52.21 verčių zona – teritorija, supanti Trakų miestą. Paklausi nekilnojamojo turto požiūriu Trakų teritorija, kurioje susitelkę populiarūs ir lankomi vandens telkiniai. Teritorija užstatyta senais ir naujais

gyvenamaisiais namais, pasižymi aukštomis nekilnojamojo turto kainomis, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

52.22 verčių zona – Trakų seniūnijos dalis, besiribojanti su Trakų miesto šiaurine dalimi, į kurią patenka paklausūs nekilnojamojo turto požįūriu Akmenos, Bražuolės, Kudrionių ir kt. kaimai. Ši teritorija, išsiskirianti gražia, vandeninga aplinka – populiarai bei paklausiai nekilnojamojo (gyvenamosios ir rekreacinės paskirties) turto požįūriu, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

52.23 verčių zona – Trakų seniūnijos teritorija, išsidėsčiusi aplink gerai žinomą, populiarių Margio ežerą, esanti prie Trakai – Birštonas kelio. Ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną dėl čia esančių prabangių gyvenamųjų bei poilsio namų. Taip pat čia išsidėsčiusios prabangios kaimo turizmo sodybos.

52.24 verčių zona – Grendavės ir Onušio seniūnijų teritorijose esančios gyvenvietės, išsidėsčiusios aplink gražaus kraštovaizdžio Vilkokšnio ežerą. Sovietiniais laikais aplink ežerą buvo pastatyta keliolika poilsiaviečių, kurios pastaraisiais metais privatizuotos, rekonstruotos. Nekilnojamas turtas (gyvenamosios ir rekreacinės paskirties) šioje teritorijoje turi paklausą, o tuo pačiu ir aukštesnę kainą.

52.25 verčių zona – Lentvario ir Senujų Trakų seniūnijų teritorijose esančios gyvenvietės: Račkūnų, Užukampio, Dobrovolės ir Pabalių kaimai, išsidės šalia kelių Vilnius – Trakai ir Vilnius – Druskinikai. Šių kaimų teritorijos į atskirą verčių zoną išskirti dėl pastaraisiais metais vykstančios intensyvios plėtros: statomi nauji logistikos ir komerciniai objektai, formuojasi nauji individualių gyvenamųjų namų kvartalai.

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 patogų rasti histograma.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

Koreliacija (koreliacinis ryšys) – 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

Žemiau pateiktoje 2 lentelėje nurodyti Trakų rajono savivaldybės pradiniai, masinio vertinimo nekilnojamo turto paskirčių grupių, rinkos duomenų rodikliai: 2011-01-01 – 2015-08-01 įvykusių sandorių skaičius, mažiausias, didžiausias sandoriai bei per minėtą laikotarpį įvykusių sandorių imties statistiniai rodikliai: aritmetinis vidurkis, mediana, vidutinis kvadratinis nuokrypis.

2 lentelė. Trakų r. sav. 2011-2015²⁵ m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
18	61	1368	615	514	558
<i>Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
84	59	667	278	136	250
<i>Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
514	11	2380	554	287	515
<i>Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
102	4	211	60	42	53
<i>Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
2	11	155	83	102	83
<i>Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
4	19	31	25	5	26
<i>Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
1	18	18	18	-	18
<i>Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
26	24	1108	178	233	103
<i>Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
169	10	782	262	135	228
<i>Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
463	1	2795	237	302	143
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
52	14	1500	568	441	486

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 nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę,

²⁵ 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre

nustatyta, jog verčių zonose, nurodytose 3 lentelėje, butų sandorių 1 kv. m kainos mediana, lyginant su bendrabučių sandorių 1 kv. m kainos mediana, skiriasi 30 proc. Todėl, sudarant bendrabučių masinio vertinimo modelį bei skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, pagal butų modelį apskaičiuota vertė dauginama iš nustatyto koeficiento 0,7. Verčių zonose, kuriose bendrabučių pardavimo sandorių nebuvo, pritaikytas pagal nekilnojamojo turto rinką panašios verčių zonos apskaičiuotas bendrabučių paskirties koeficientas.

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 3 lentelėje.

3 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:

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

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

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

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

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

12 – mėnesiai.

4 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. Trakų rajono savivaldybė turi 25 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.

Trakų rajono savivaldybėje 2015 m. rugpjūčio 1 d. nuomos verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų analizę aproksimuojančią kreivę, 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.

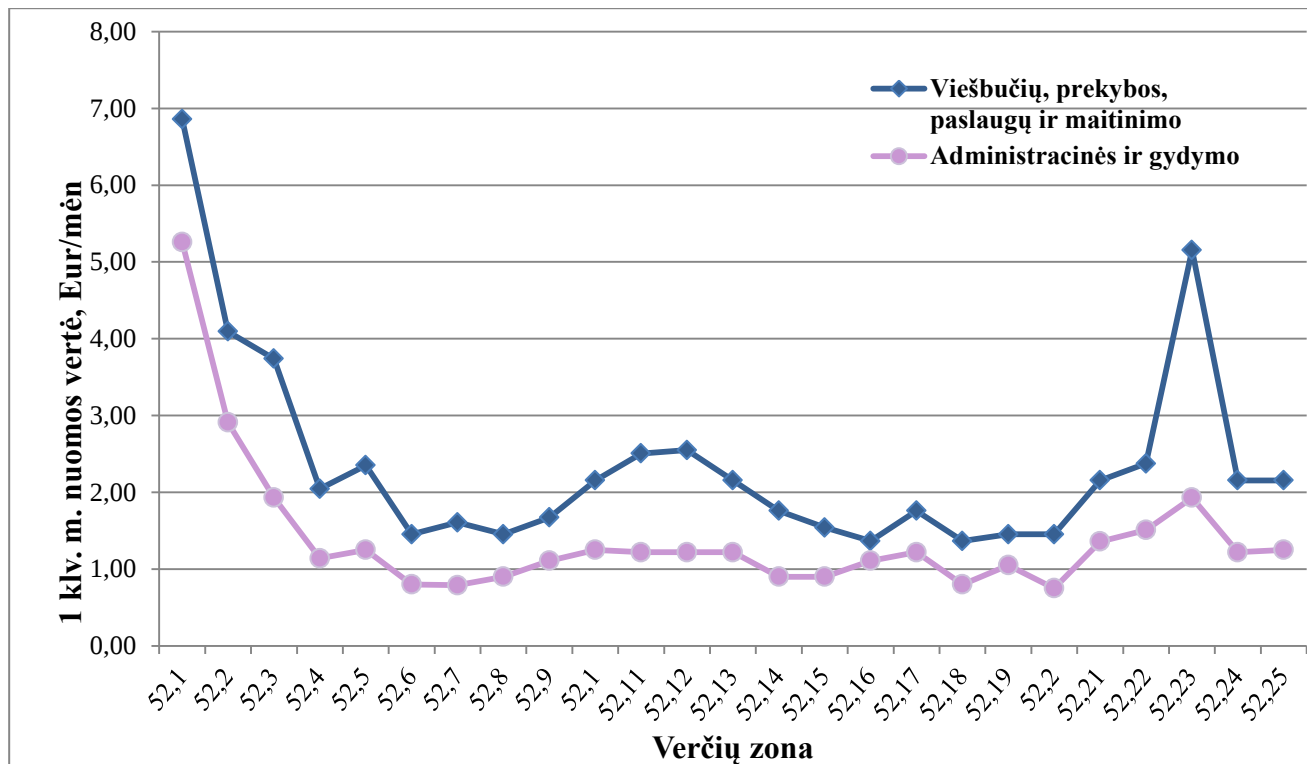
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

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 18 paveiksle.



18 pav. Trakų rajono 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 pagalbinus 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. Trakų rajono 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 Trakų 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 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. Trakų rajono savivaldybėje nustatytas pastatų neužimtumas pateikiamas 6 lentelėje:

6 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

7 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	0,5
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,5
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,03
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,03
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2

1.Nekilnojamojo turto mokestis. Trakų r. sav. 2014 m. balandžio 1 d. sprendimu Nr. S1-125 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,5 proc. nuo nekilnojamojo turto mokestinės.

Tokiu būdu: Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė * 0,005.

Statinio mokestinė 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 – 2 % nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

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

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

5.1.6. kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynąjų 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. Vadinas, kaimo teritorijoje esantis nekilnojamas turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektai. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti. Ir priešingai, sunkiai parduodamo nekilnojamojo turto kapitalizavimo normos turi būti didinamos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia r – kapitalizacijos normos rodiklis.

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

Trakų 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 Trakų 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.

Trakų rajono savivaldybėje administracinės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamajam turtui išvesta kapitalizavimo norma 10 (8 lentelė).

8 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.

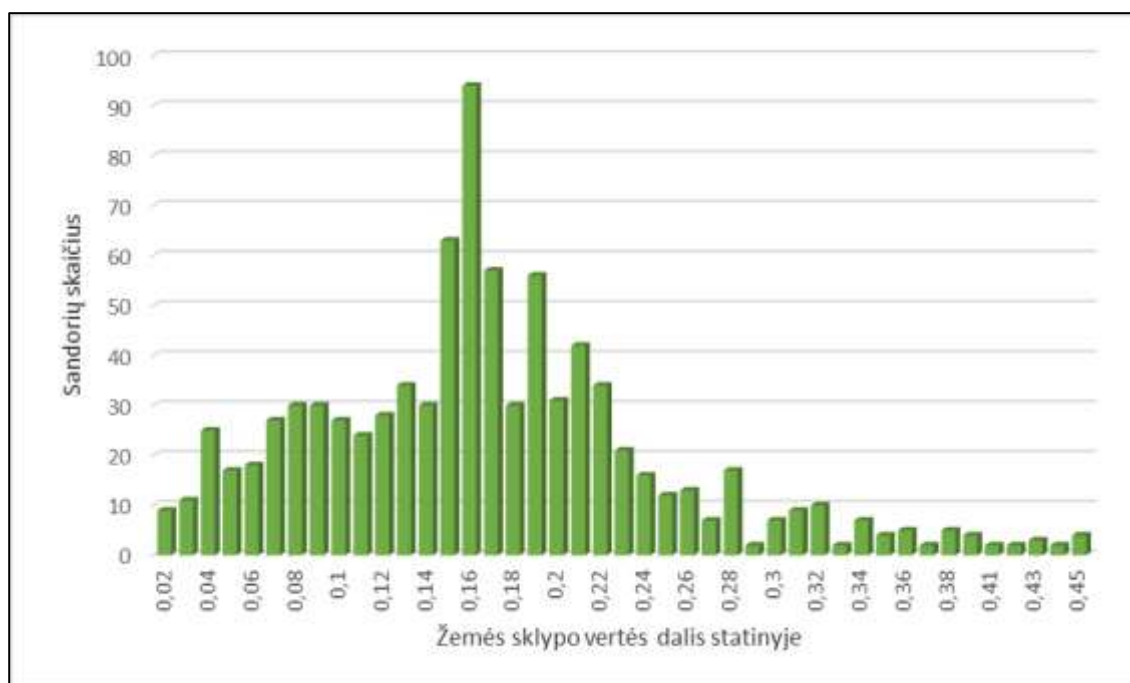
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽĮK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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 9 lentelėje.

9 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 19 ir 20 pav.

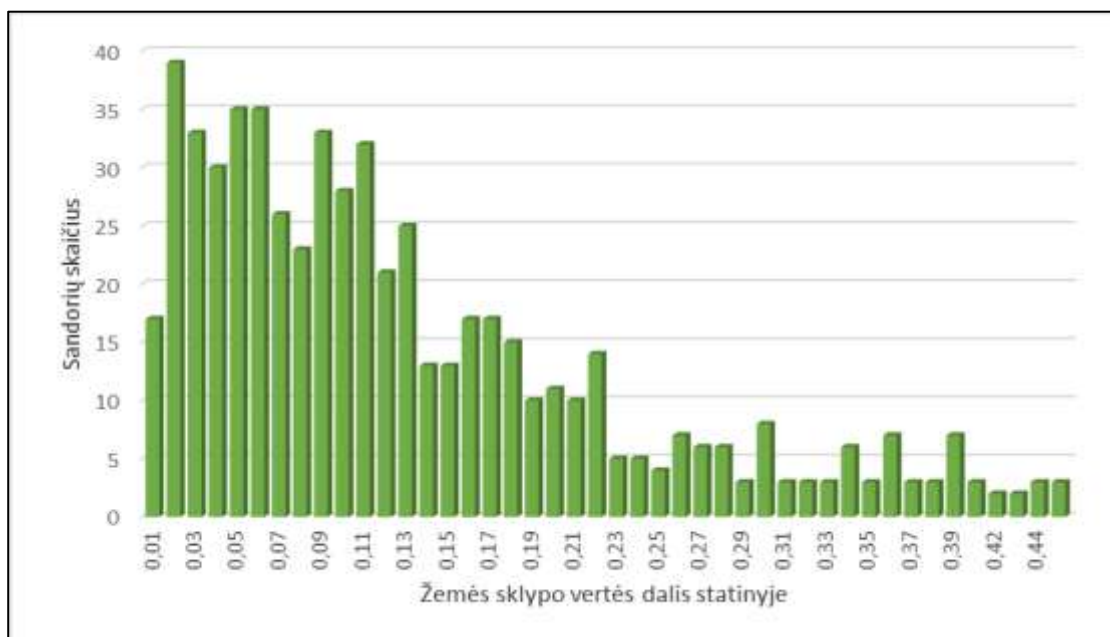


Vidurkis	0.17
Mediana	0.16

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

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

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



Vidurkis	0.15
Mediana	0.10

20 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. Trakų rajono savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų zonose vidutinių rinkos verčių svertiniai vidurkiai ir skirtingais metodais nustatyti verčių pokyčiai, pateikiami 10 lentelėje. Nedidelis atotrūkis tarp vidutinių rinkos verčių, nustatytų skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

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

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv.m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv.m)	Verčių pokytis, proc.
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</i>				
52.1	80	290,45	280,30	3,62%
52.2	29	162,82	163,92	-,67%
52.3	7	119,40	120,98	-1,30%
52.4	6	56,72	56,59	,23%
52.5	4	74,60	73,06	2,11%
52.7	1	30,87	30,74	,43%
52.8	2	45,97	49,57	-7,27%
52.9	5	64,31	70,26	-8,46%
52.10	2	105,78	104,80	,93%
52.11	9	69,62	78,38	-11,18%
52.13	1	79,59	79,29	,38%
52.14	2	41,32	43,25	-4,47%
52.15	2	46,22	48,61	-4,92%
52.18	3	35,29	34,75	1,54%
52.19	3	43,89	44,23	-,78%
52.20	1	50,58	48,68	3,92%
52.21	13	74,90	74,84	,08%
52.22	2	84,33	95,58	-11,77%
52.24	2	90,91	93,19	-2,45%
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>				
52.1	116	310,79	284,88	9,10%
52.2	58	232,22	218,90	6,08%
52.3	4	245,18	236,95	3,47%
52.4	17	103,41	101,79	1,60%
52.5	5	122,71	121,82	,73%
52.6	1	93,65	93,86	-,23%
52.7	3	133,38	134,01	-,48%
52.8	5	71,81	69,51	3,32%
52.9	11	85,29	82,03	3,97%
52.10	4	111,88	110,36	1,38%
52.11	6	135,93	129,36	5,08%
52.12	27	238,13	268,67	-11,37%
52.13	2	150,13	149,77	,24%
52.14	3	86,90	80,60	7,81%
52.15	4	93,57	92,00	1,70%
52.16	1	56,01	53,85	4,00%
52.17	1	75,90	71,95	5,48%
52.18	4	67,33	64,82	3,87%
52.19	5	78,35	76,23	2,77%
52.20	6	68,20	68,49	-,43%
52.21	1	93,00	92,17	,90%
52.22	2	113,65	115,40	-1,51%
52.23	2	372,14	375,50	-,90%
52.24	8	100,92	101,64	-,71%

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 Trakų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2015 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodu. Metodo esmė yra ta, kad vertinimo metu apskaičiuota pinigų suma, gauta iš vertinamų statinių nuomos bei kapitalizavimo normos apskaičiavimo ir taikymo, parodo turto ekonominį naudingumą.

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

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

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos gryniosios (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 p., kuris nustato, kad „turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“, taip pat remdamiesi anksčiau išvardintais faktais bei pastebėjimais, VĮ Registrų centro Vilniaus filialo vertintojai mano, kad vertinamo turto vidutinės rinkos vertės tiksliausiai atspindi 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 pridamas 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;
* arba x	daugyba;
^1.1252	kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1.1252;
=	lygybė;

11 lentelė. Vertinimo atributo kintamieji

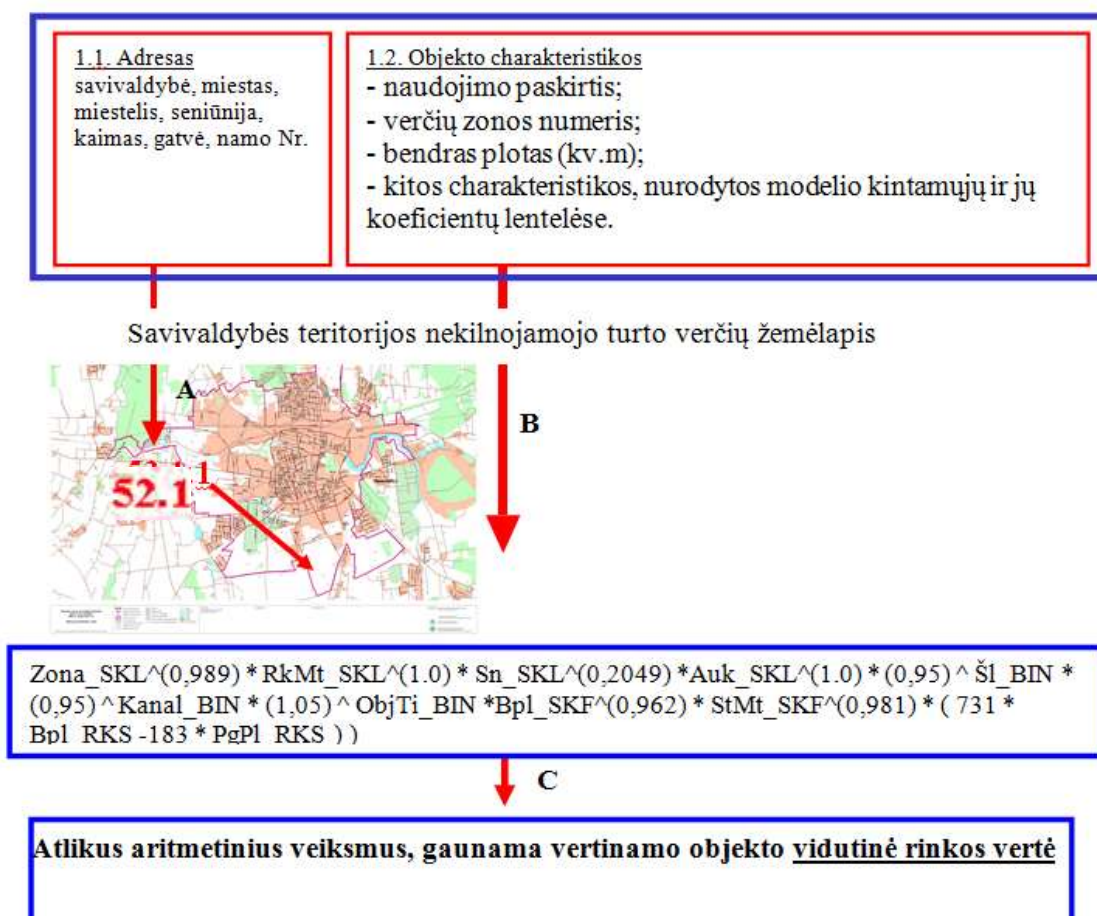
Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas	Vertinimo atributo pavadinimas spausdinti
Bpl	Bendras plotas	Bendro ploto intervalai
Tūris	Tūris	Tūris
Zona	Zona	Verčių zonos
Pask	Paskirtis	Paskirtis
NPask	Namo paskirtis	Namo paskirtis
PgPl	Pagalbinis plotas	Pagalbinis plotas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

Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas	Vertinimo atributo pavadinimas spausdinti
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 pagalba, 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 (21 pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



21 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., Trakų m., Trakų r. sav.;
Naudojimo paskirtis	- prekybos;
Sienų medžiaga	- plytos
Aukštas, kuriame yra objektas	- 2
Statybos metai	- 1984;
Šildymas	- centrinis
Kanalizacija	- miesto kanalizacija, miesto vandentiekis;
Objekto tipas	- patalpa
Objekto bendras plotas m ²	- 172,42
Objekto pagalbinis plotas m ²	- 30,00

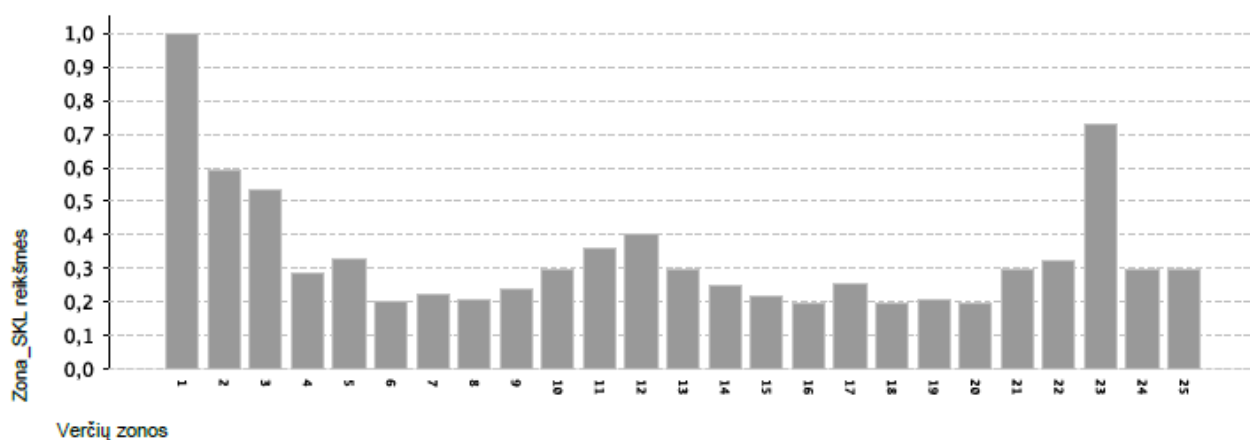
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Trakų r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

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

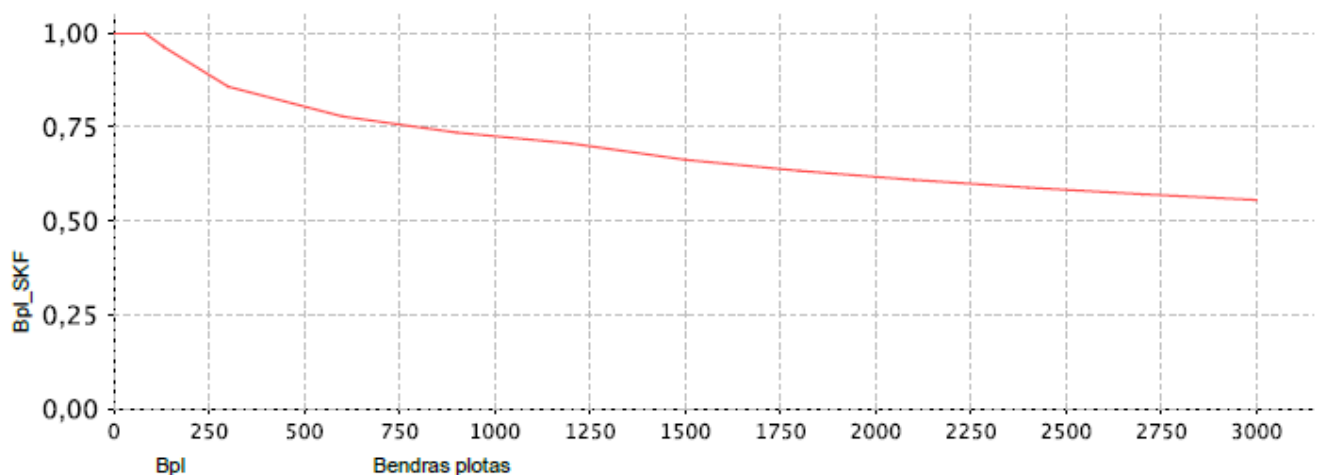
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

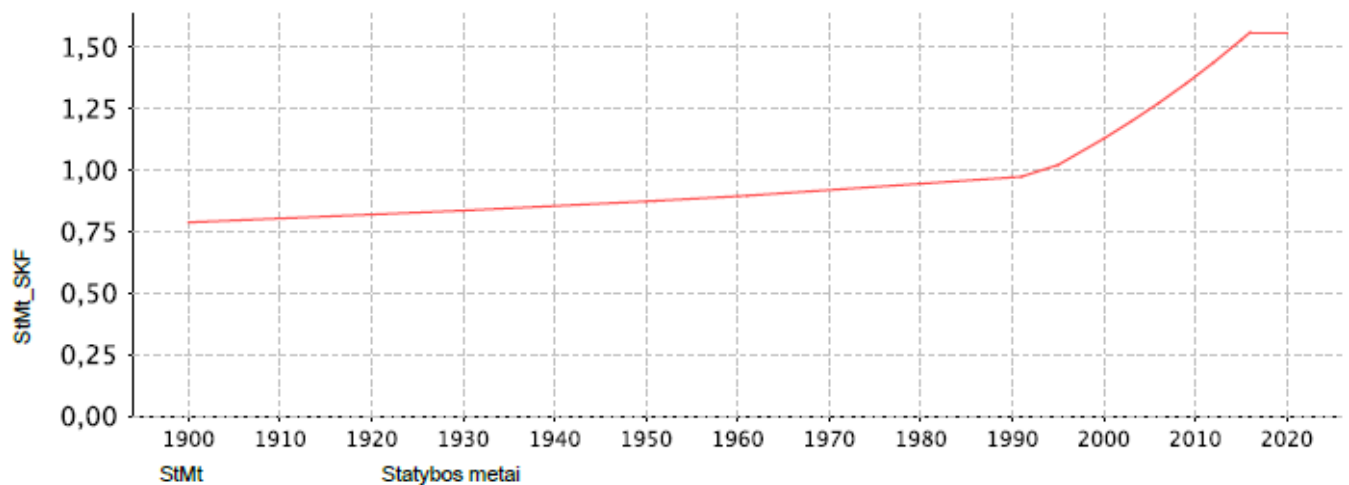


Vilniaus g., Trakų m., Trakų r. sav. yra 52.1 verčių zonoje – nustatome verčių žemėlapiu pagalba arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2., „Zonų aprašymas“. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkami vertinimo koeficientai.

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:

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

Atliekami aritmetiniai veiksmai

$$S = 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 0,931 * 0,952 * (97072,46 - 4230) = 82\,287 \text{ Eur.}$$

$$S = 82\,287 \text{ Eur, suapvalinus } 82\,300 \text{ Eur.}$$

Išvada. Prekybos paskirties patalpų, esančių Vilniaus g., Trakų m., Trakų r. sav., pastatytų 1984 m., turinčių miesto komunikacijas, 172,42 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė yra 82 300 Eur.

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

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

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

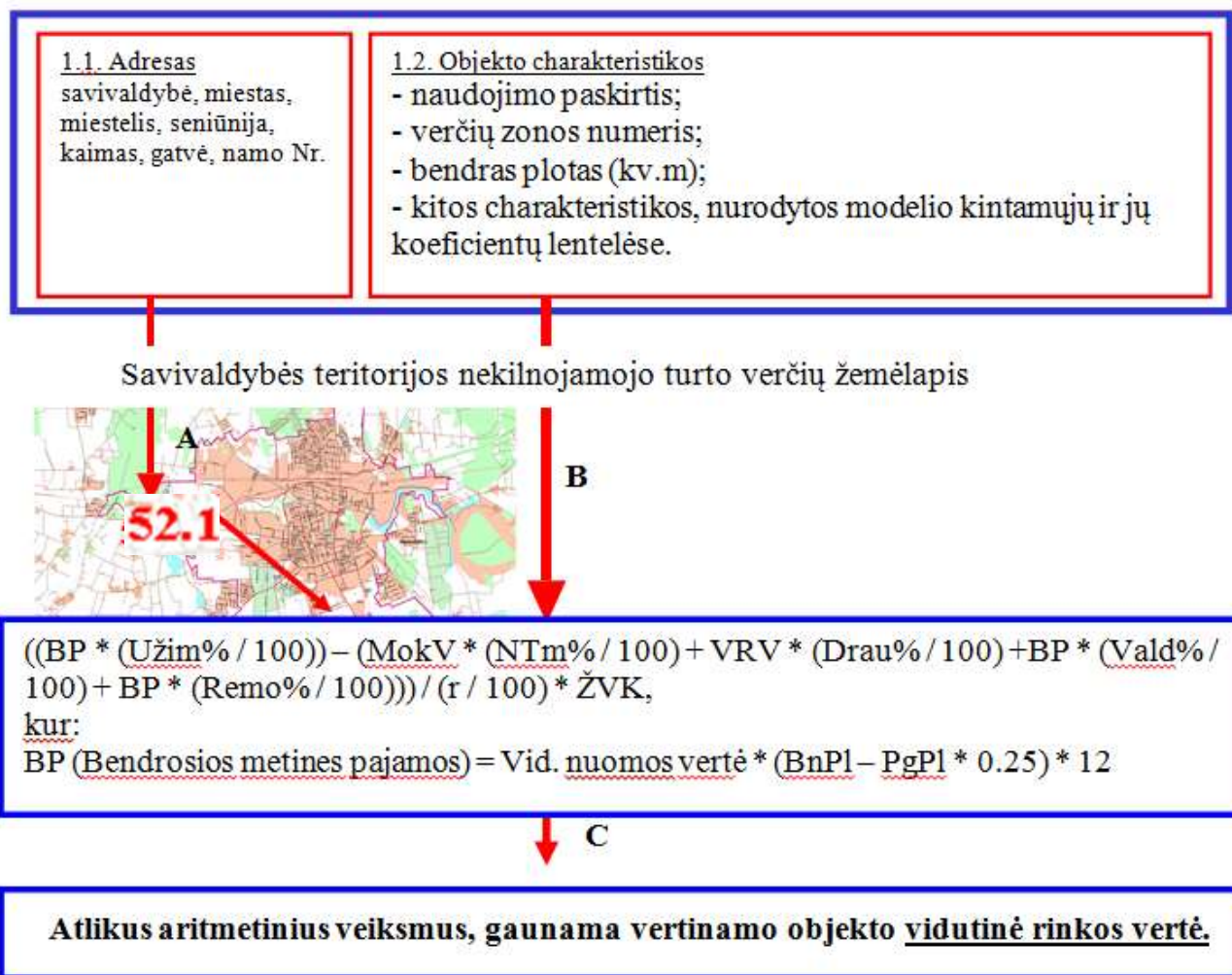
7.2.1. nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

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

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

3. Pagal objekto charakteristiką parenkami koeficientai (atskiro priedo „Vertinimo modeliai pajamų metodu“ modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelės).

4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (22 pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

Adresas	- Daniliškių k., Trakų sen., Trakų r. sav.;
Naudojimo paskirtis	- paslaugų;
Sienų medžiaga	- plytos
Aukštas, kuriame yra objektas	- 1
Statybos pabaigos metai	- 1997;
Objekto tipas	- negyvenamas pastatas;
Objekto bendras plotas m ²	- 74,83
Objekto pagalbinis plotas m ²	- 33,56
Šildymas	- centrinis
Nuotekų šalinimas	- komunalinis

Apskaičiuojame objekto vidutinę nuomos vertę. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės vidutinės nuomos vertės vertinimo modelis yra toks:

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

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

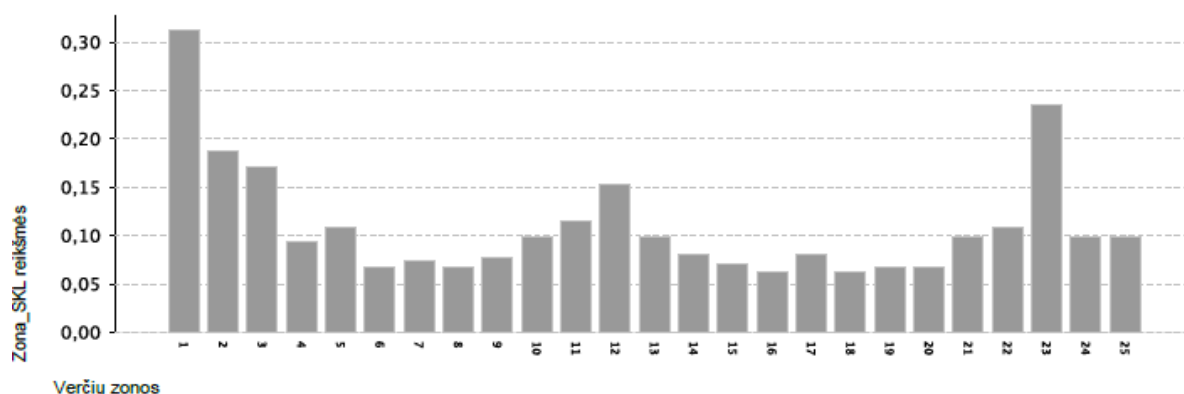
BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

Daniliškių k., Trakų sen., Trakų r. sav. yra 52.22 verčių zonoje – nustatome verčių žemėlapio pagalba arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2., „Zonų aprašymas“. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse parenkami vertinimo koeficientai.

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	Asbestementis su karkasu	0.27	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.69	Medis su karkasu	0.45	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.32	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.58
Plytos	1.0	Rąstai	0.54	Stiklas su karkasu	0.96

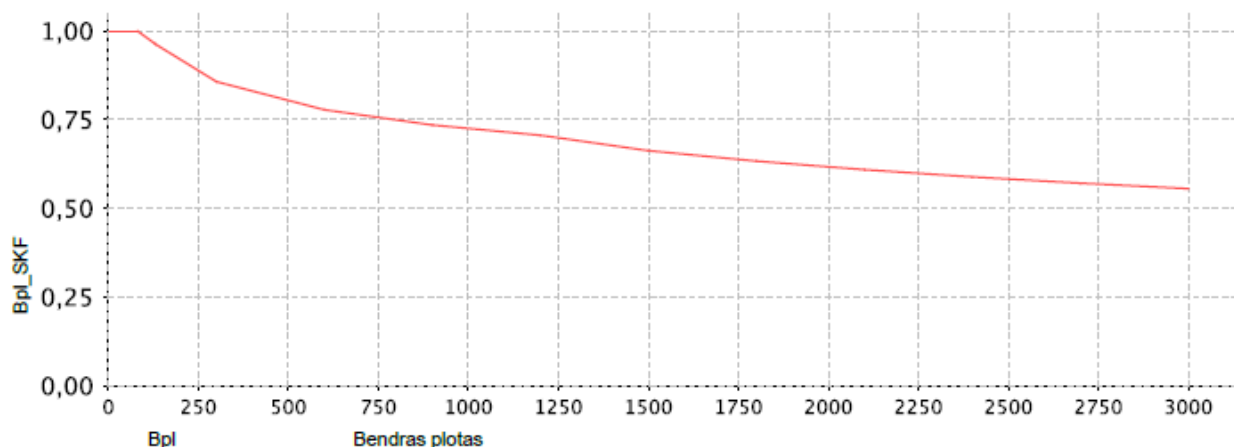
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

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

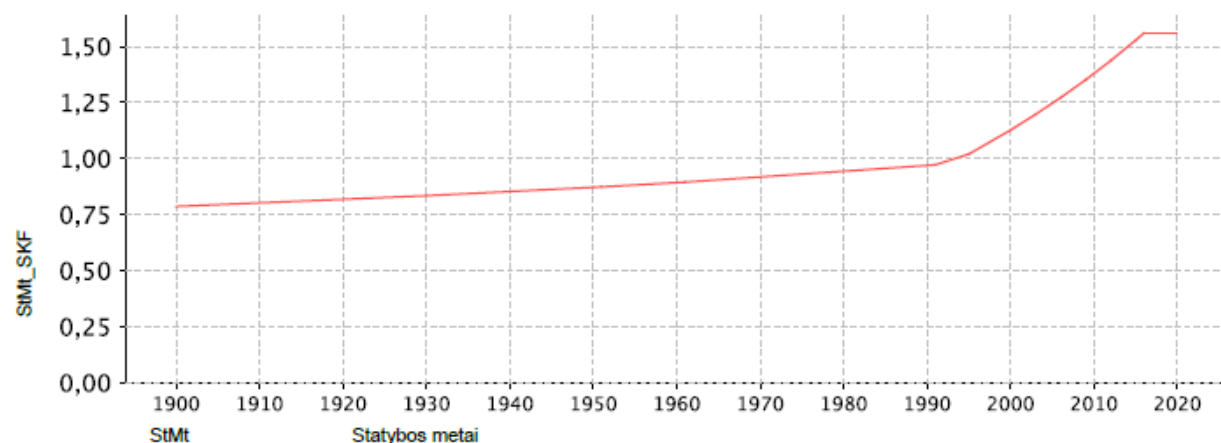
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

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



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



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

$$S = (0,109^{1,009}) * (0,78^{0,9889}) * (1^{0,566}) * (0,95^0) * (0,95^0) * (1,05^1) * (1,00^{0,98}) * (1,06^{0,951}) * 22,22$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,107 * 0,782 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,05 * 1,0 * 1,057 * 22,22 = 2,06 \text{ Eur/m}^2/\text{mėn.}$$

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

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.

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

Atliekami skaičiavimai:

$$BP = 2,06 \times (74,83 - (33,56 \times 0,25)) \times 12 = 1\,642 \text{ Eur.}$$

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

$$((1642 \times (80/100)) - (21808 \times (0,5/100) + 10497 \times (0,03/100) + 1642 \times (2/100) + 1642 \times (2/100))) / (10/100) \times 0,90 = 10\,222 \text{ Eur. Suapvalinus – } 10\,200 \text{ Eur.}$$

Išvada: Paslaugų paskirties pastato, esančio Daniliškių k., Trakų sen., Trakų r. sav., pastatyto 1997 m, 74,83 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė skaičiuojant pajamų metodu yra 10 200 Eur

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtinta Trakų 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. Trakų rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo



TRAKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO

TARIFO 2015 METAIS

2014 m. balandžio 3 d. Nr. S1- 125
Trakai

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo (Žin., 1994, Nr. 55-1049; 2008, Nr. 113-4290) 16 straipsnio 2 dalies 26 punktu, Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo (Žin., 2005 m., Nr. X-233) 6 straipsnio 1 ir 2 dalimi, Trakų rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a :

1. Nustatyti Trakų rajono savivaldybės teritorijoje 0,5 procento nekilnojamojo turto (išskyrus 2 punkte nurodytą nekilnojamąjį turtą) mokesčio tarifą nuo nekilnojamojo turto mokesstinės vertės, jo nemažinant ir nuo jo neatleidžiant jį privalančių mokėti asmenų.

2. Nustatyti Trakų rajono savivaldybės teritorijoje 3,00 procentų nekilnojamojo turto, kuris nenaudojamas, neprižiūrimas arba apleistas, mokesčio tarifą nuo nekilnojamojo turto mokesstinės vertės.

Savivaldybės meras

Vytautas Zalieckas

2. 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 Trakų rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2015 m. rugsėjo 11 d. buvo skelbta leidinyje „Trakų žemė“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Trakų rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nei vienas interesantas, 1 interesantas 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 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

3. 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 Trakų r. sav. teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo do- kumentais neatvyko ni- vėnas interesantas, penki interesantai domėjosi te- lefonu apie konkrečių ne- kilnojamojo turto objektų vidutinę rinkos vertę bei apie tų objektų vertių pa- sitikintą tendenciją lyginant su galiojančiomis vertėmis.	

Nuovirke Nulintėnaitė
 Karolina Šventickienė
 Kristina Bakamaitė
 ABak -
 Božena Simionkaitė

4. 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, VI Registrų centro Vilniaus filialas 2015-09-07 paprašė Trakų rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Trakų 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