

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

**ELEKTRŲNŲ SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO
TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA**

Nr. ST/2015-42-11

Objektas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Elektrėnų 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

Ataskaitos lapų skaičius – 92, iš jų priedai – 35.

TURINYS

1.	ĮVADAS.....	4
1.1.	Masinio vertinimo samprata.....	4
1.2.	Vertinimo atvejis ir panaudojimas	4
1.3.	Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	5
1.4.	Užsakovas	6
1.5.	Vertintojas.....	6
1.6.	Vertinimo data.....	8
1.7.	Ataskaitos surašymo data.....	8
1.8.	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai.....	8
2.	NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ELEKTRŲ SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	9
2.1.	Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	9
2.1.1.	gyventojų skaičius.....	11
2.1.2.	gyventojų migracija.....	12
2.1.3.	Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija	13
2.1.4.	įmonės	13
2.1.5.	nedarbo lygis	14
2.1.6.	investicijos.....	15
2.2.	Statinių statistiniai duomenys	15
2.3.	Statistiniai rinkos duomenys	18
3.	NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI.....	20
4.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	22
4.1.	Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą.....	22
4.2.	Laiko pataisa	25
4.3.	Vietos įtakos įvertinimas.....	26
4.3.1.	teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas.....	26
4.3.2.	zonų aprašymas	27
4.3.3.	trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	28
4.4.	Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai.....	29
4.4.1.	statistinių rodiklių apibūdinimas	29
4.4.2.	pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai.....	31
4.4.3.	rinkos modeliavimas.....	31
4.4.4.	ekspertinis vertinimas	32
4.5.	Statybos metų įtaka	32
5.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	33
5.1.	Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą.....	33
5.1.1.	rinkos duomenų patikra.....	34
5.1.2.	pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija.....	34
5.1.3.	pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra.....	35
5.1.4.	Elektrėjų sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai.....	36
5.1.5.	vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas	37
5.1.6.	kapitalizavimo normos nustatymas	38
5.2.	Žemės vertės įtakos koeficientas	40
6.	NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	42
7.	NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	44
7.1.	Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	44
7.1.1.	nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	45

7.1.2. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	46
7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	49
7.2.1. nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	49
7.2.2. nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	50
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	54
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	55
10. PRIEDAI	57
1. Elektrėnų sav. teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis	58
2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema	59
3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema	60
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu	61
5. Vertinimo modeliai pajamų metodu.....	83
6. Elektrėnų savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo.....	88
7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita.....	89
8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas	90
9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita	91
10. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.....	92

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 vidutines 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 sukaupytų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 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) mokesčių verčių galiojimo periodui. Taip pat vidutinės rinkos vertės naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

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

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

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamasis turtas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asta Paškevičienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei (iki 2015-09-30), Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja (nuo 2015-10-01), nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

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

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

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

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

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

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

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

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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaitos	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402	2005-06-01	2006-01-01
2.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų 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.	Elektrėnų 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 ELEKTRŲNŲ SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

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

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

Elektrėnų savivaldybė priklauso Vilniaus apskrčiai ir yra pietrytinėje Lietuvos Respublikos dalyje (1 pav.), vakaruose ribojasi su Kaišiadorių, šiaurėje – su Širvintų, pietuose – su Vilniaus rajono, rytuose – su Trakų rajono savivaldybėmis. Savivaldybės centras – Elektrėnų miestas, vienas jauniausių miestų Lietuvoje. Elektrėnų miestas yra prie intensyviausios automagistralės A1 Vilnius – Klaipėda, pusiaukelėje tarp Vilniaus ir Kauno miestų. Atstumas nuo Elektrėnų iki Vilniaus – apie 48 km, iki Kauno – apie 54 km.

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

Savivaldybėje veikia didžiausia Lietuvoje šiluminė elektrinė.

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



1 pav. Elektrėnų sav. geografinė vieta (pažymėta balta spalva)¹

¹ Teritorijos administracinis suskirstymas [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-31]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/regionine-statistika-pagal-statistikosritis?redirect=http%3A%2F%2Fosp.stat.gov.lt%2Ftemineslenteles3%3Fp_id%3D3%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dmaximized%26p_p_mode%3Dview%26_3_groupId%3D0%26_3_keywords%3DTeritorijos%2Badministracinis%2Bsuskirstymas%26_3_struts_action%3D%252Fsearch%252Fsearch%26_3_redirect%3D%252Ftemines-lenteles3>.

Elektrėnų plėtra Vilniaus apskrities bendrojo plano duomenimis, yra labiau orientuota Vilniaus kryptimi. Ties Elektrėnais, ir ties Vieviu arčiau automagistralės yra pradėti vykdyti teritorijų planavimo darbai stambiams objektams – tai prioritetinga teritorija verslo objektams, logistikos centrams, pramonės, gamybos įmonėms statyti.

Elektrėnų savivaldybės plotas 50 900 ha, t. y. 5,2 proc. Vilniaus apskrities teritorijos arba 0,78 proc. Lietuvos ploto. Žemės ūkio naudmenos, kurias sudaro ariama žemė, pievos, ganyklos ir sodai, užima kiek daugiau nei pusę savivaldybės teritorijos, t. y. 25 000 ha, miškai – 17200 ha, užstatyta teritorija – 1 335 ha. Ežerai, upės, upeliai ir kitokie vandens telkiniai užima 3 515 ha savivaldybės teritorijos.

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

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

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

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

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

Elektrėnų seniūnijos teritorija užima 3 966 ha plotą. Pagrindinę seniūnijos dalį sudaro Elektrėnų miestas – savivaldybės centras. Elektrėnų miesto pietiniame pakraštyje yra Elektrėnų marios, tai mėgstamiausia miesto gyventojų poilsio vieta. Mieste įrengti dirbtinio ledo rūmai. Elektrėnų seniūnijos kaimų teritorija užima 1 839 ha. Abromiškių ir Žebertonių kaimai sudaro du trečdalius visų seniūnijos kaimų teritorijos ir gyventojų. Abromiškių kaime veikia Abromiškių reabilitacijos ligoninė, garsi visoje Lietuvoje. Tarp pušyno ir Elektrėnų ežero – vaikų sanatorija, yra dvaro rūmai, dvaro sodyboje XIX a. pabaigoje įkurtas mišrios struktūros parkas.

Vievio seniūnijos plotas – 15 165 ha. Seniūnijos centras – Vievio miestas, apie 40 km atstumu nutolęs nuo Vilniaus miesto. Didesni seniūnijos kaimai: Pylimai, Pakalniškės, Vievininkai, Balceriškės, Lazdėnai. Seniūnijoje yra autobusų ir geležinkelio stotys, paštas, 5 pradinės mokyklos, gimnazija, meno mokykla, biblioteka, 2 maldos namai, 2 sveikatos priežiūros įstaigos ir kitos gyventojus aptarnaujančios įstaigos. Seniūnijoje veikia apie 50 įvairaus statuso ir dydžio įmonių: AB „Zelvė“, UAB „Malsena plus“, UAB „Dailinta“, UAB „Gelmesta“, VĮ „Automagistralė“ ir kt. Įkurti Lietuvos geologijos ir Kelių muziejai. Vievio seniūnijos teritorijoje yra 24 ežerai. Didžiausias jų – Vievio ežeras.

Semeliškių seniūnijos plotas – 6 671 ha. Seniūnijos centras – Semeliškių miestelis. Didesni seniūnijos kaimai: Daugirdiškės, Laičiai. Seniūnijoje yra vidurinė ir pradinė mokykla, biblioteka, bendruomenės namai, vaikų darželis, ambulatorija, nemažai kaimo turizmo sodybų. Semeliškių apylinkės įdomios savo gražiu kraštovaizdžiu. Vienas gražiausių apylinkėse ežerų yra Daugirdiškių (arba Monio) ežeras yra 6 km į rytus nuo Semeliškių.

Kietaviškių seniūnijos plotas 5 562 ha. Seniūnijos centras – Naujųjų Kietaviškių kaimas. Pagrindinės gyvenvietės: Kareivonys, Kloniniai Mijaugonys, Jagėlonys. Seniūnijoje yra visos pagrindinės įstaigos: yra pagrindinė mokykla, 2 kultūros klubai, 2 bibliotekos, 2 pašto įstaigos, 2 medicinos punktai, 3 parduotuvės, kavinė. Kietaviškių seniūnijoje gausu pramonės įmonių: stambiausia įmonė UAB „BOEN Lietuva“ įkurta 1992 m., kurioje dirba apie 1 300 darbuotojų. Tai viena didžiausių įmonių Europoje, gaminanti grindines lentas, parketą, parketlentes bei ruošinius baldams. UAB „Kietaviškių gausa“ yra didžiausia šildomų šiltnamių įmonė Lietuvoje, auginanti agurkus, pomidorus ir salotas 15 ha plote. Sezono metu joje dirba apie 200 darbuotojų. UAB „Bartžuvė“, kurios tvenkiniuose auginami karpiai, lydekos, karosai, baltieji amūrai bei plačiakakčiai, baseinuose auginami vaivorykštiniai upėtakiai ir eršketai. V. Kartenio firma „Elektrėnų mėsa“ skerdžia gyvulius, gamina ir parduoda įvairius mėsos gaminius. UAB „Balkesta“ vykdo statybos bei remonto darbus, UAB „Singlis“ – pjūklų galandinimo įmonė. Be šių paminėtų įmonių dar veikia UAB „Toga FMG“, UAB „Deimeda“, UAB „Elektrėnų statyba“, UAB „NRB capital“. Pagrindinis verslas Kietaviškėse yra medienos apdirbimas, žemės ūkis, gyventojų aptarnavimas, žuvininkystė.

Gilučių seniūnija įkurta 2000 metais po teritorinės – administracinės reformos. Iki tol visa Gilučių seniūnijos teritorija priklausė Kaišiadorių rajono Žaslių seniūnijai (Kauno apskritis). Gilučių seniūnija yra automagistralės Vilnius – Klaipėda dešinėje, 5 km nuo Elektrėnų miesto, šalia geležinkelio Vilnius - Kaunas. Gilučių seniūnija užima 2 481 ha plotą. Pagrindinės didžiausios yra dvi gyvenvietės: Gilučių ir Gabriliavos. Dauguma gyventojų verčiasi žemės ūkiu. Seniūnijos teritorijoje yra pradinė mokykla, kultūros klubas, biblioteka ir sveikatos punktas; įmonės, perdirbančios medieną, teikiančios autotransporto paslaugas, bei maisto prekių parduotuvė.

Pastrėvio seniūnija įkurta 2000 metais. Pastrėvio seniūnijos plotas – 5680 ha. Seniūnijos centras – Pastrėvio kaimas. Nuo seniūnijos centro iki savivaldybės centro – Elektrėnų – apie 9 km. Seniūnijoje yra Pastrėvio pagrindinė mokykla, medicinos punktas, parduotuvė, biblioteka, paštas.

Beižionių seniūnija taip pat įkurta 2000 m. Seniūnijos plotas 5140 ha. Seniūnijos centras – Beižionių kaimas. Jame yra pagrindinė mokykla, biblioteka, paštas, medicinos punktas, vaikų globos namai, kultūros namai, priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba, veikia 2 prekybos įmonės. Netoli Beižionių (1 km į vakarus) yra Beižionių piliakalnis – vienas iš šių apylinkių archeologinių paminklų.

Kazokiškių seniūnija įkurta 2000 m. Seniūnijos teritorija yra apie 6 218 ha. Seniūnijos centras yra Kazokiškių gyvenvietė, esanti prie kelio Vilnius – Paparčiai. Čia yra pradinė mokykla, paštas, biblioteka, medicinos punktas, kaimo seklyčia, parduotuvė, nedidelė lentpjūvė, malūnas, poilsio vietė „Zelva“, kuriasi autocentras UAB „OLMAR“. Kazokiškės žinomos ir tuo, kad netoli gyvenvietės yra regioninis Vilniaus apskrities sąvartynas, neigiamai įtakojantis nekilnojamojo turto kainas šioje vietovėje. Didesni kaimai: Mitkiškių, Zabarijos, Medžiojų, Grabijolų. Didžiąją Kazokiškių seniūnijos dalį sudaro miškai, dalis jos priklauso Neries regioniniam parkui².

Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2015 m. pradžioje Elektrėnų savivaldybėje buvo registruoti 838 ūkio subjektai, iš kurių veikė 382. Veikiančių ūkio subjektų skaičius pagal ekonomines veiklos rūšis: žemės ūkis, miškininkystė ir žuvininkystė – 11, kasyba ir karjerų eksploatavimas – 1, apdirbamoji gamyba – 33, elektros, dujų, garo tiekimas ir oro kondicionavimas – 3, vandens tiekimas, nuotekų valymas, atliekų tvarkymas ir regeneravimas – 8, statyba – 38, didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas – 89, transportas ir saugojimas – 40, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikla – 13, informacija ir ryšiai – 6, finansinė ir draudimo veikla – 3, nekilnojamojo turto operacijos – 9, profesinė, mokslinė ir techninė veikla – 21, administracinė ir aptarnavimo veikla – 4, viešasis valdymas ir gynyba; privalomasis socialinis draudimas – 5, švietimas – 28, žmonių sveikatos priežiūra ir socialinis darbas – 20, meninė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla – 18, kita aptarnavimo veikla – 32.³

Lietuvos Respublikos statistikos departamento duomenimis Elektrėnų savivaldybėje 2014 m. išduoti 53 leidimai gyvenamųjų pastatų statybai ir 30 negyvenamųjų pastatų statybai. Statybos leidimais leista statyti 54 butus, kurių naudingas plotas sudaro 7,9 tūkst. m². 2014 metais Elektrėnų savivaldybėje pastatyti 39 butai, kurių naudingas plotas – 6,6 tūkst. m², 39 nauji gyvenamieji pastatai, ir 9 nauji negyvenamieji pastatai.⁴

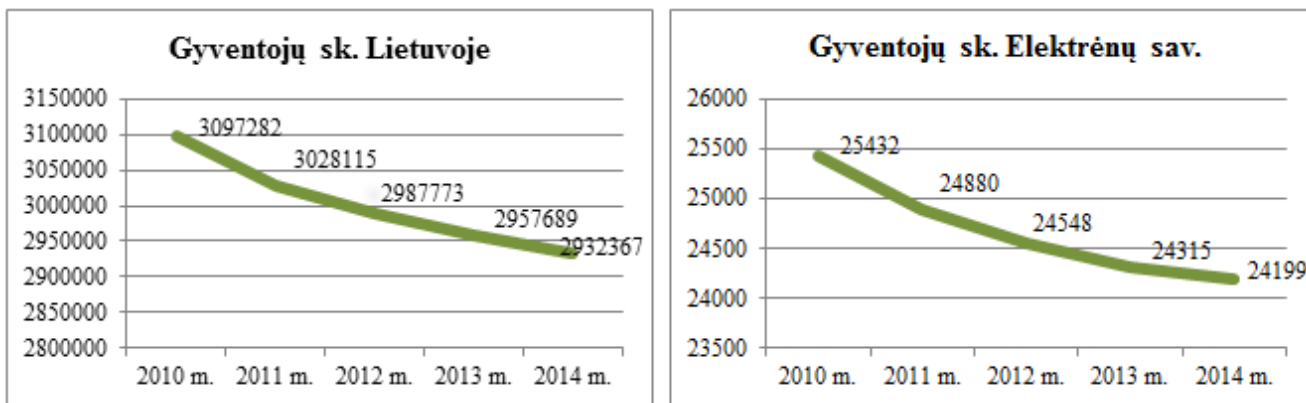
2.1.1. gyventojų skaičius

Elektrėnų 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 Elektrėnų savivaldybėje per šį laikotarpį – 1 233 gyventojais.

² Apie rajoną [interaktyvus]. Elektrėnai, 2015. *Elektrėnų savivaldybė* [žiūrėta 2015-08-26]. Prieiga per internetą: <<http://www.elektrenai.lt/index.php?1514133170>>.

³ Veikiančių ūkio subjektų skaičius metų pradžioje [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-09-03]. Prieiga per internetą: <<http://db1.stat.gov.lt/statbank/SelectVarVal/Define.asp?Maintable=M4010113&PLanguage=0>>.

⁴ Pastatų statybos rodikliai 2015 m. [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-09-03]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/temines-lenteles50>>.



2 pav. Vidutinis gyventojų skaičius⁵

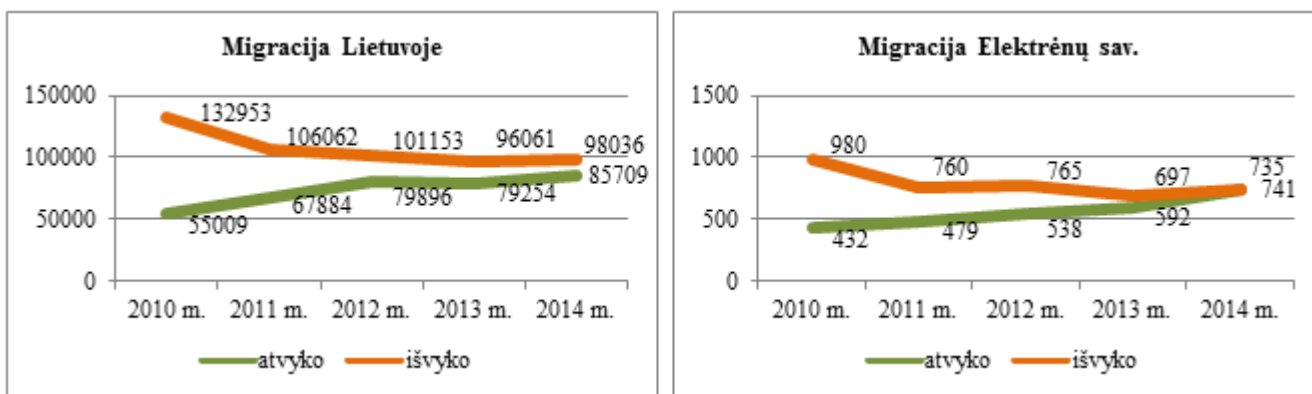
Statistikos departamento duomenimis, šalyje ir Elektrėnų savivaldybėje per tą patį laikotarpį vidutinis gyventojų skaičius sumažėjo atitinkamai 5,3 ir 4,9 proc.

2015 metų pradžioje Elektrėnų savivaldybėje gyveno 24 164 gyventojai, iš jų: Elektrėnų mieste – 11 566 (47,9 proc.), Vievio mieste – 4 593 (19 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 8 005 gyventojai (33,1 proc.). Elektrėnų savivaldybės gyventojų tankis – 47,5 žm./km².⁶

Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Elektrėnų savivaldybėje 2015 metų pradžioje sudarė 62,8 proc.

2.1.2. gyventojų migracija

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



3 pav. Gyventojų migracija⁷

⁵ Vidutinis metinis gyventojų skaičius [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-09-03]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=e807e790-4522-45b4-b63b-4efb2f9e0f52>>.

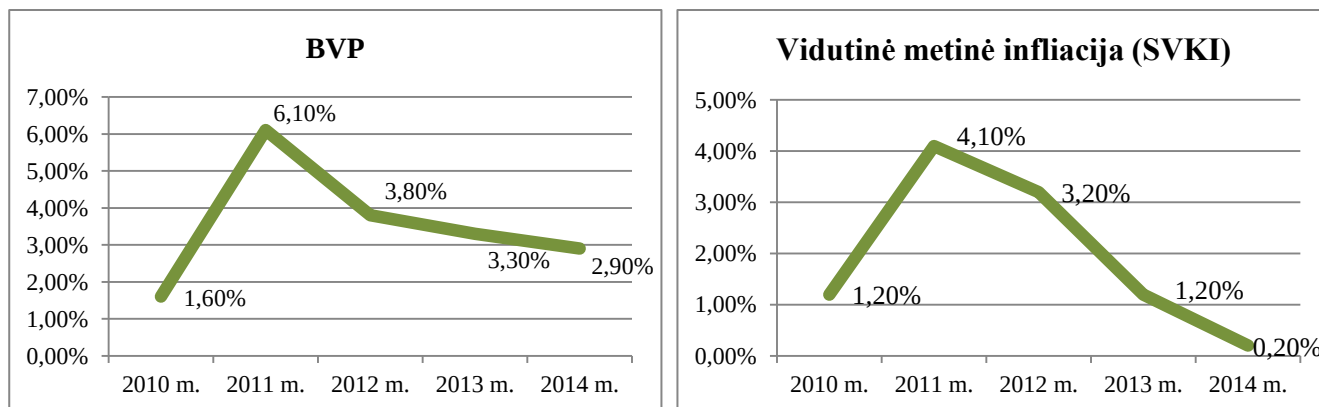
⁶ Gyventojų skaičius metų pradžioje [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-09-03]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=50b637ec-4d25-4b35-bf04-1b3f4e59e5d1>>.

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

Elektrėnų savivaldybėje emigracijos rodiklis 2014 metais siekė 735, t. y. 5,5 proc. daugiau negu 2013 metais. Savivaldybės, kaip ir visos šalies imigracijos rodiklis nuo 2010 metų auga, 2014 metais siekė 741, t. y. 25,2 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 infliacija⁸

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

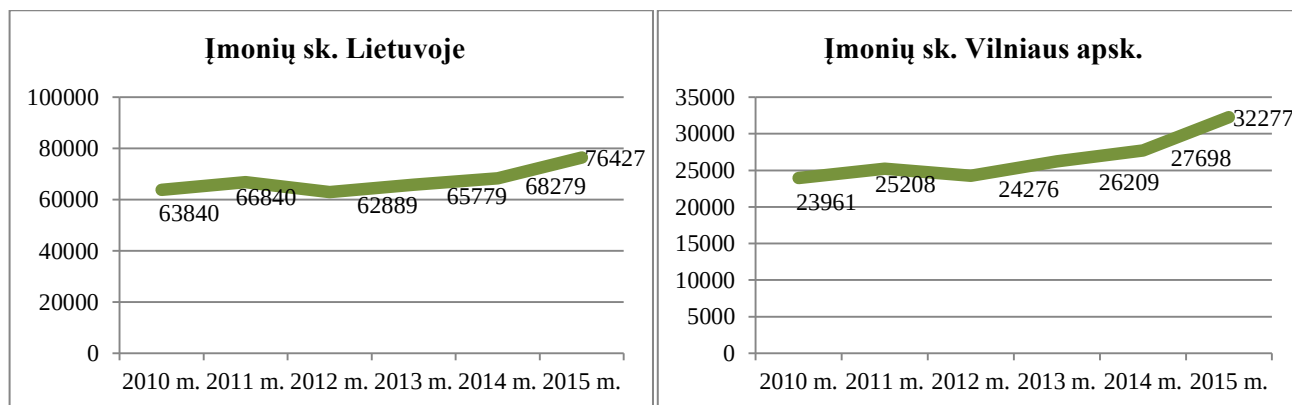
2.1.4. Įmonės

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

2010–2015 m. veikiančių įmonių skaičius Vilniaus apskrityje išaugo 34,7 proc. Statistikos departamento duomenimis 2015 metų pradžioje Elektrėnų sav. veikė 291 įmonė, t. y. 11,5 proc. daugiau negu 2014 metų pradžioje. Didžioji įmonių dalis buvo mikroįmonės, kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai, t. y. 52,6 proc. visų įmonių. Įmonių, kurių darbuotojų skaičius didesnis nei 500, buvo tik 1. Rajone veikiančių įmonių metinės pajamos yra įvairios: 42 įmonių metinės pajamos neviršijo 5 792 Eur, 71 – didesnės nei 289 620 Eur. Daugiausia Elektrėnų sav. veikė didmeninės ir mažmeninės prekybos; variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto veiklos rūšies įmonių (23,3 proc.).

⁸ BVP vienam gyventojui, to meto kainomis [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-09-03]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize/?hash=0de7b889-bcf1-44e9-a754-7691de33b5c3&portletFormName=visualization>>.

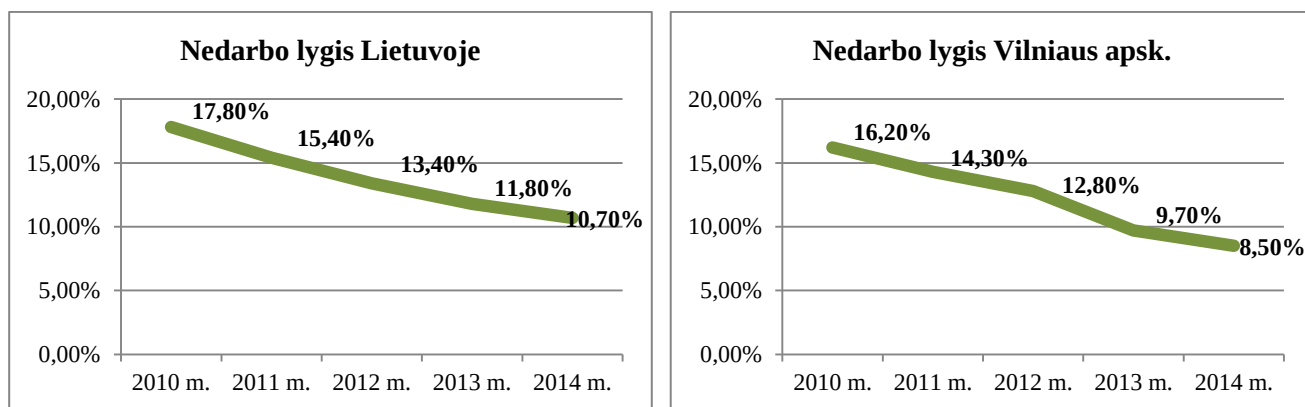
⁹ Vartotojų kainų pokyčiai, apskaičiuoti pagal vartotojų kainų indeksą [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-09-03]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize/?hash=516f3ec2-ae2a-4c7c-b11a-7df5600a6621&portletFormName=visualization>>.



5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁰

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.



6 pav. Nedarbo lygis¹¹

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

Vilniaus apskrityje nedarbo lygis yra mažesnis negu visos šalies, 2014 metais sumažėjo iki 8,5 proc. Statistikos departamento duomenims, 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. Elektrėnų savivaldybėje užimtieji 2014 m. sudarė 47,9 proc. nuo visų gyventojų, Vilniaus apskrityje – 48,2 proc., o Lietuvos Respublikoje – 45,0 proc.¹²

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

¹¹ Nedarbo lygis 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=a8420233-67f0-4115-a703-8934c8263e54>>.

¹² Užimtieji 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=7076d8ca-fd8d-400e-9db7-ab9bd081d402>>.

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 Elektrėnų sav. – 55 542 tūkst. Eur, t. y. 1,08 proc. visų investicijų šalyje. Visoje Vilniaus apskrityje materialinės investicijos sudarė 1 939 734 tūkst. Eur, iš kurių 2,86 proc. – Elektrėnų savivaldybėje.

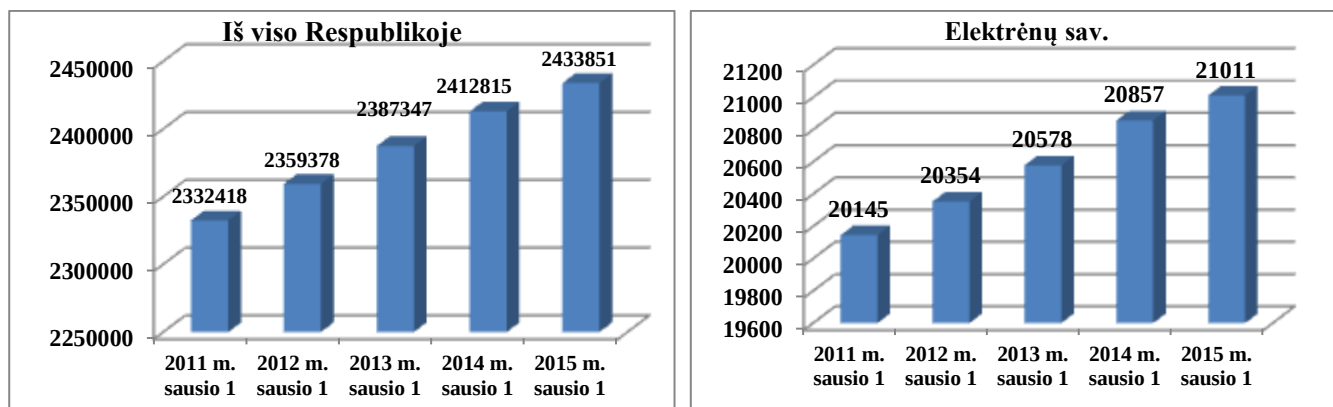
Materialinių investicijų Lietuvoje pasiskirstymas pagal paskirtis 2014 m. buvo toks: pastatų, inžinerinių statinių statyba ir rekonstravimas – 2 882 327 tūkst. Eur, įrenginių, mašinų, transporto priemonių remontas – 115 422 tūkst. Eur, pastatų, inžinerinių statinių įsigijimas – 175 030 tūkst. Eur, įrenginių,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

Lietuvoje taip pat sulaukiama nemažai tiesioginių užsienio šalių investicijų. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2014 m. užsienio valstybių investicijos Lietuvoje sudarė 12 078,34 mln. Eur. 84,30 proc. investuotų lėšų sudarė Europos sąjungos valstybių narių investicijos. Lietuvoje daugiausiai 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 Elektrėnų savivaldybės gyventojui atiteko 2 243 Eur užsienio investicijų – apie 1,8 kartų mažiau nei vidutiniškai šalyje.¹⁴

Elektrėnų savivaldybėje iš Vidaus reikalų ministerijos skiriamos paramos planuojama įgyvendinti šiuos projektus: Centrinės Elektrėnų miesto aikštės ir jos prieigų sutvarkymas, skatinant aktyvų laisvalaikį, didinant kultūros išteklių prieinamumą ir lankytojų srautus centrinėje miesto dalyje; Elektrėnų savivaldybės sporto mokyklos ir stadiono konversija į daugiaviečių centrą, pritaikant jį bendruomenei ir vietos verslui skatinti; buvusio „Vaikų pasaulio“ (atrakcionų ir pramogų parko) konversija į viešąją erdvę laisvalaikiui leisti didinant patrauklumą investicijoms ir verslo plėtrai; kompleksinis teritorijų prie baseino ir Ledo rūmų sutvarkymas; Elektrėnų marių pakrantės ir paplūdimio sutvarkymas, skatinant aktyvų poilsį prie vandens; kompleksinis miesto sporto infrastruktūros sutvarkymas prie daugiabučių namų; įvažiavimo į miestą (žiedo) teritorijoje esančios viešosios infrastruktūros sutvarkymas.

2014–2020 m. finansavimo periodu Elektrėnuose Europos Sąjungos lėšos bus investuojamos įgyvendinant Elektrėnų miesto integruotą vystymo programą.¹⁵

2.2. Statinių statistiniai duomenys



7 pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika¹⁶

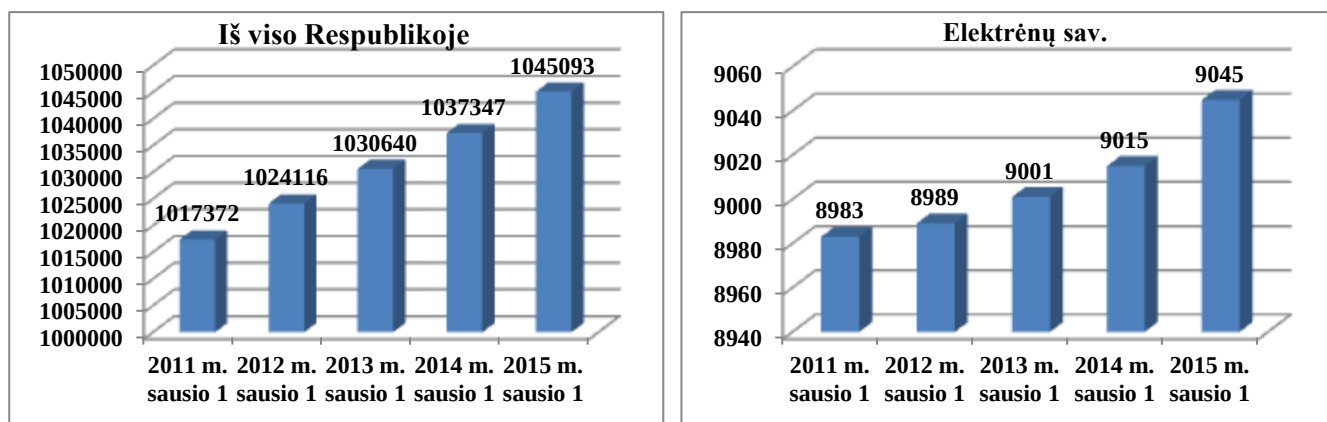
¹³ Materialinės investicijos [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-27]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=8ee17dfc-6d2a-499d-8311-e2542a29c2d0>> .

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

¹⁵ Elektrėnų savivaldybės mero 2014 metų veiklos ataskaita.

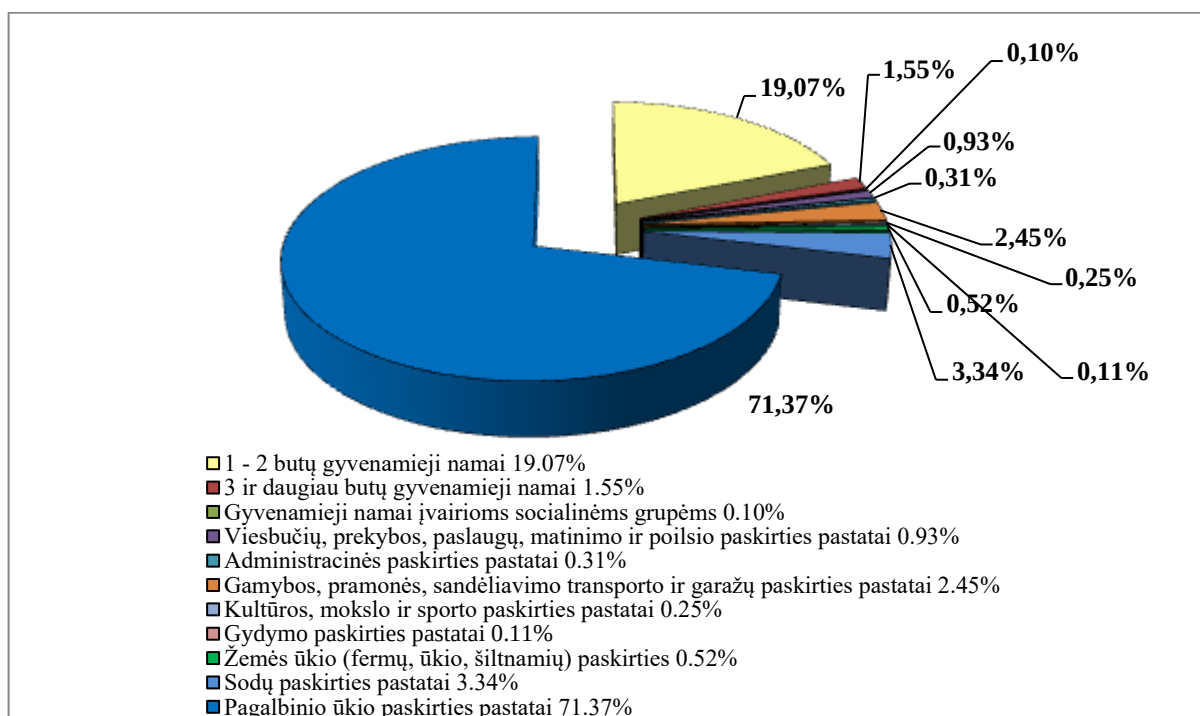
¹⁶ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011-2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

7 pav. pateiktas įregistruotų statinių skaičius 2011-2015 m. Lietuvoje ir Elektrėnų 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 Elektrėnų savivaldybėje daugiausiai statinių buvo įregistruota 2013 metais, pokytis per metus sudarė 1,36 proc.



8 pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹⁷

8 pav. pateiktas įregistruotų patalpų skaičius 2011-2015 m. Lietuvoje ir Elektrėnų savivaldybėje. Registrų centro duomenimis paskutinius penkis metus tiek Lietuvoje, tiek Elektrėnų savivaldybėje įregistruotų patalpų skaičius didėja. 2011-2013 m. Respublikoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėjo tolygiai apie 0,65 proc. per metus, o 2014 metais padidėjo 0,75 proc. Elektrėnų savivaldybėje įregistruotų patalpų skaičiaus kitimas nėra tolygus ir svyruoja nuo 0,07 iki 0,33 proc.



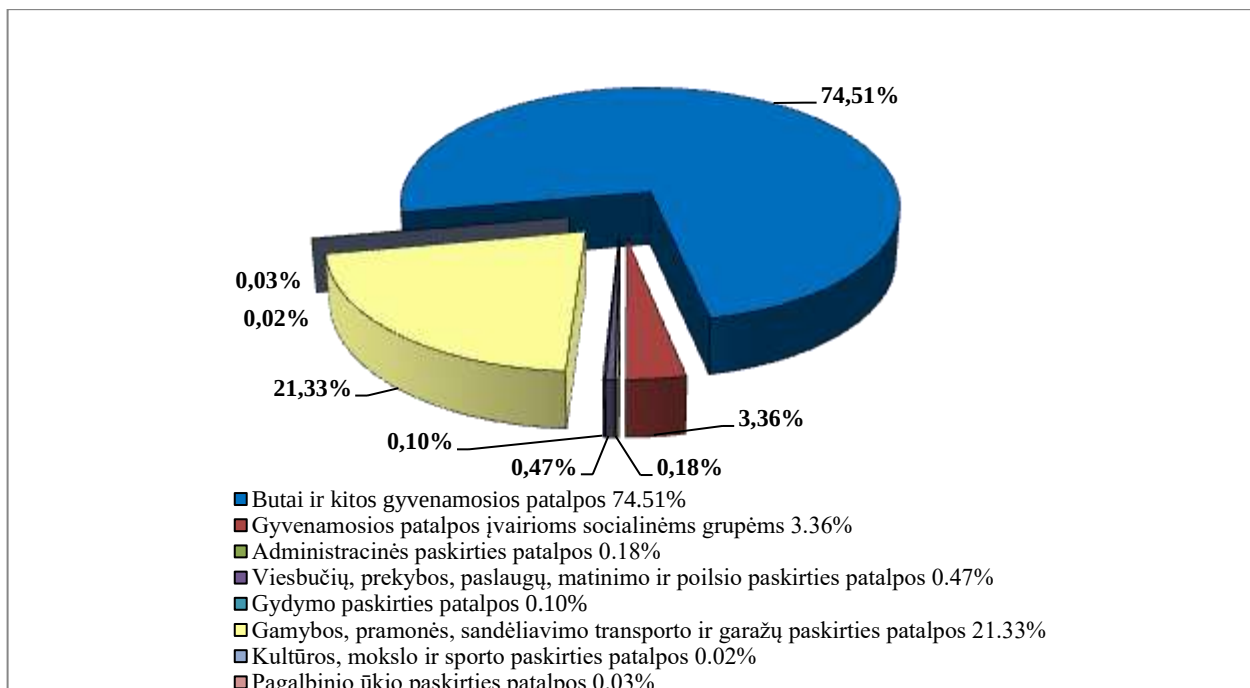
9 pav. Pastatų pasiskirstymas Elektrėnų savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹⁸

Elektrėnų savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausia įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 14 736, mažiausiai įregistruota gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms – 20, 1-2 butų gyvenamųjų namų – 3 937, trijų ir daugiau butų

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.

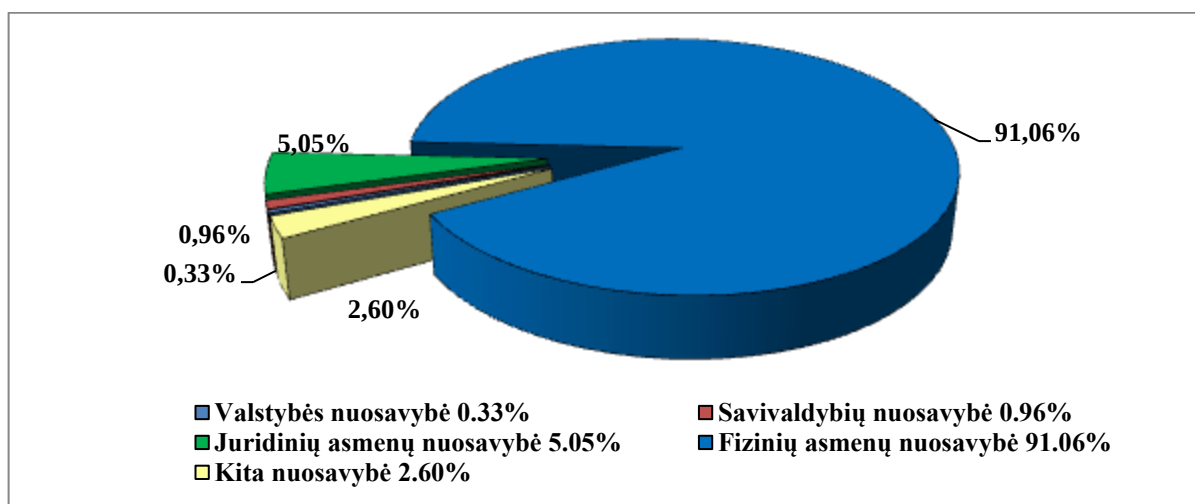
¹⁸ Ibid.

gyvenamųjų namų – 319, sodų paskirties pastatų – 690, gydymo paskirties pastatų – 22, gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 505, administracinės paskirties pastatų – 63, viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 193, kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 52.



10 pav. Patalpų pasiskirstymas Elektrėnų savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹⁹

Elektrėnų savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausia įregistruota butų ir gyvenamųjų patalpų – 6 735, mažiausia įregistruota kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpų – tik 2. Gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 304, administracinės paskirties patalpų – 16, viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 42, gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 1928, gydymo paskirties – 9, ir pagalbinio ūkio paskirties patalpų – 3.

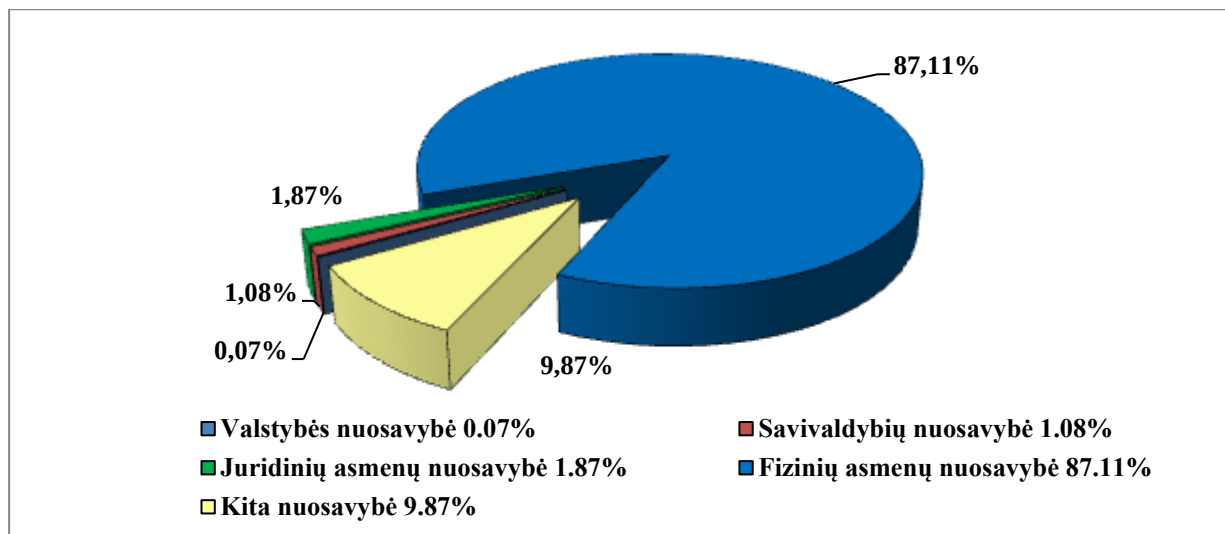


11 pav. Pastatų pasiskirstymas Elektrėnų savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d.²⁰

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.

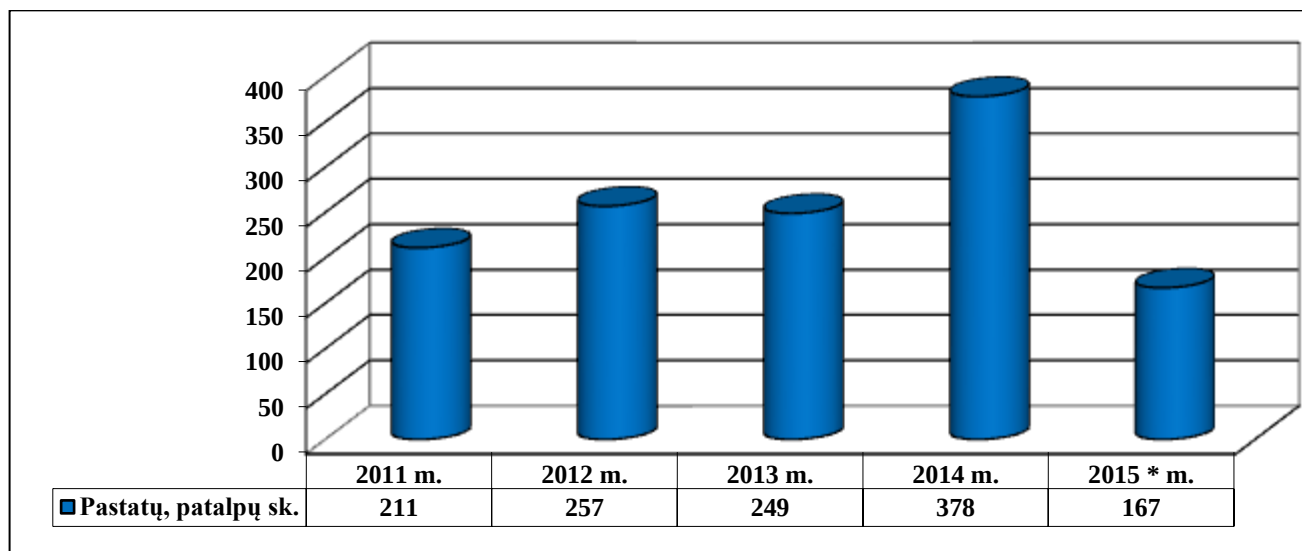
Elektrėnų savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausia įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų – 19 132, mažiausia įregistruota savivaldybės ir valstybės nuosavybės pastatų 202 ir 69.



12 pav. Patalpų pasiskirstymas Elektrėnų savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.²¹

Elektrėnų savivaldybėje pagal nuosavybės teisę 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausia įregistruota fizinių asmenų nuosavybės patalpų – 7 879, mažiausia įregistruota valstybės nuosavybės patalpų – 6.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys



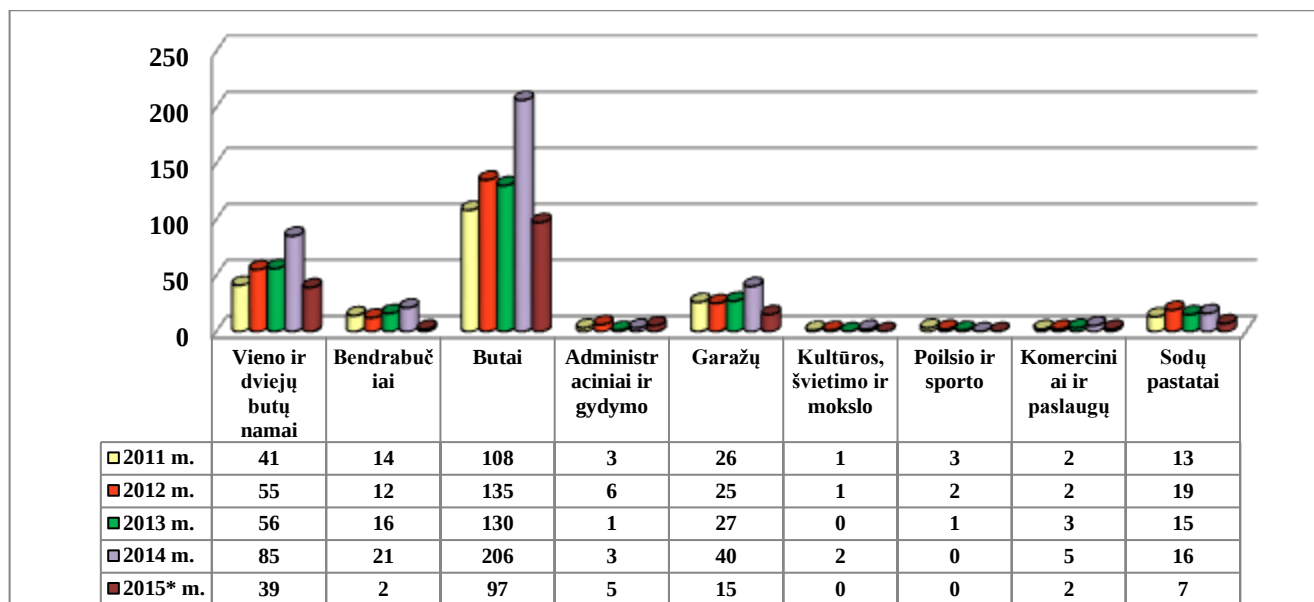
13 pav. 2011–2015* m. Elektrėnų savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius²²

2014 metais buvo užfiksuoti 378 nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sandoriai, įvykę Elektrėnų savivaldybėje. Per nagrinėjamą laikotarpį daugiausiai pastatų ir patalpų sandorių įvyko per 2014 m., mažiausiai – 2011 m. Lyginant 2014 m. su 2011 m. įvykusiais sandoriais, nekilnojamojo turto sandorių skaičius padidėjo 79,15 proc., lyginant su 2013 m. sandorių skaičius padidėjo 51,81 proc.

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

²² VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė.

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



14 pav. 2011–2015* m. Elektrėnų savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes²³

Elektrėnų 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. – 85, tai sudarė 22,49 proc. visų 2014 metais parduotų pastatų ir patalpų. 2011 m. parduoti 41 namai, 2012 m. – 55, 2013 m. – 56. Butų pirkimo-pardavimo sandorių 2011 m. įvyko 108, 2012 m. – 135, 2013 m. – 130, 2014 m. – 206, tai sudarė 54,49 proc. visų 2014 metais Elektrėnų savivaldybėje įvykusių pirkimo-pardavimo sandorių.

Sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų aktyviausia rinka buvo 2012 m. – 19 sandorių, tai sudarė 7,39 proc. visų 2012 m. šioje savivaldybėje įvykusių nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorių. 2011 m. parduoti 13 sodų paskirties pastatų, 2013 m. – 15, 2014 m. – 16.

Garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų aktyviausia rinka buvo 2014 m. – 40 sandorių, 2011 m. – 26, 2012 m. – 25, 2013 m. – 27 sandoriai.

2013 – 2014 m., palyginus su ankstesniais metais, suaktyvėjo viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties ir patalpų rinka. 2013 m. įvyko 3, 2014 m. – 5 pirkimo-pardavimo sandoriai, tuo tarpu 2011 m. ir 2012 m. – tik po 2 sandorius.

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

2011 – 2014 m. Elektrėnų savivaldybėje vidutiniškai buvo įregistruota po 274 sandorius kas metus. Kasmet vidutiniškai buvo parduodama po 145 butus, tai sudarė 52,92 proc. visų per metus įvykusių nekilnojamojo turto sandorių. Vieno-dviejų butų namų vidutiniškai buvo parduodama 59 per metus, tai sudarė 21,53 proc. nekilnojamojo turto sandorių per metus. Sodų pastatų sandorių vidutiniškai registruojama po 16 per metus, tai sudaro 5,84 proc. visų per metus įvykusių sandorių. Mažiausiai parduodama kultūros, švietimo ir mokslo pastatų ir patalpų – tik po 1 sandorį per metus, o tai sudaro 0,36 proc. visų per metus įvykusių nekilnojamojo turto sandorių.

²³ VĮ Registrų centras, Nekilnojamojo turto registro duomenų bazė.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI

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

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

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

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

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

$$RV = PK + PV;$$

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

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

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

$$OV = GP / r;$$

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

Grynosios pajamos paskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

kur: r – kapitalizacijos normos rodiklis.

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

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

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

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

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

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

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą

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

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

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

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

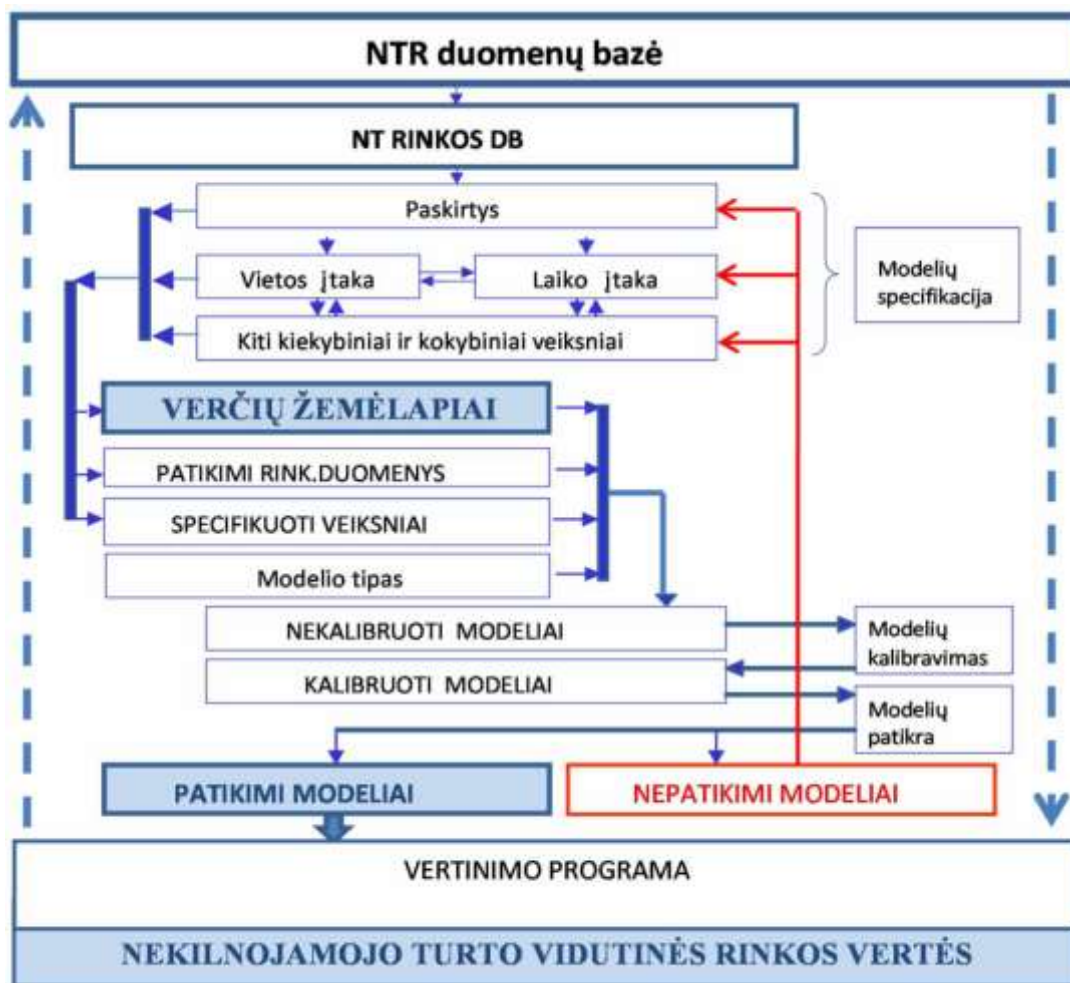
Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2. skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko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

Adityvinis modelis.

Bendra adityvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p$,

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

Multiplikatyvinis modelis.

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

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

Hibridinis modelis.

Hibridiniai modeliai sujungia ir adityvinius, ir multiplikatyvinius komponentus, pavyzdžiui:

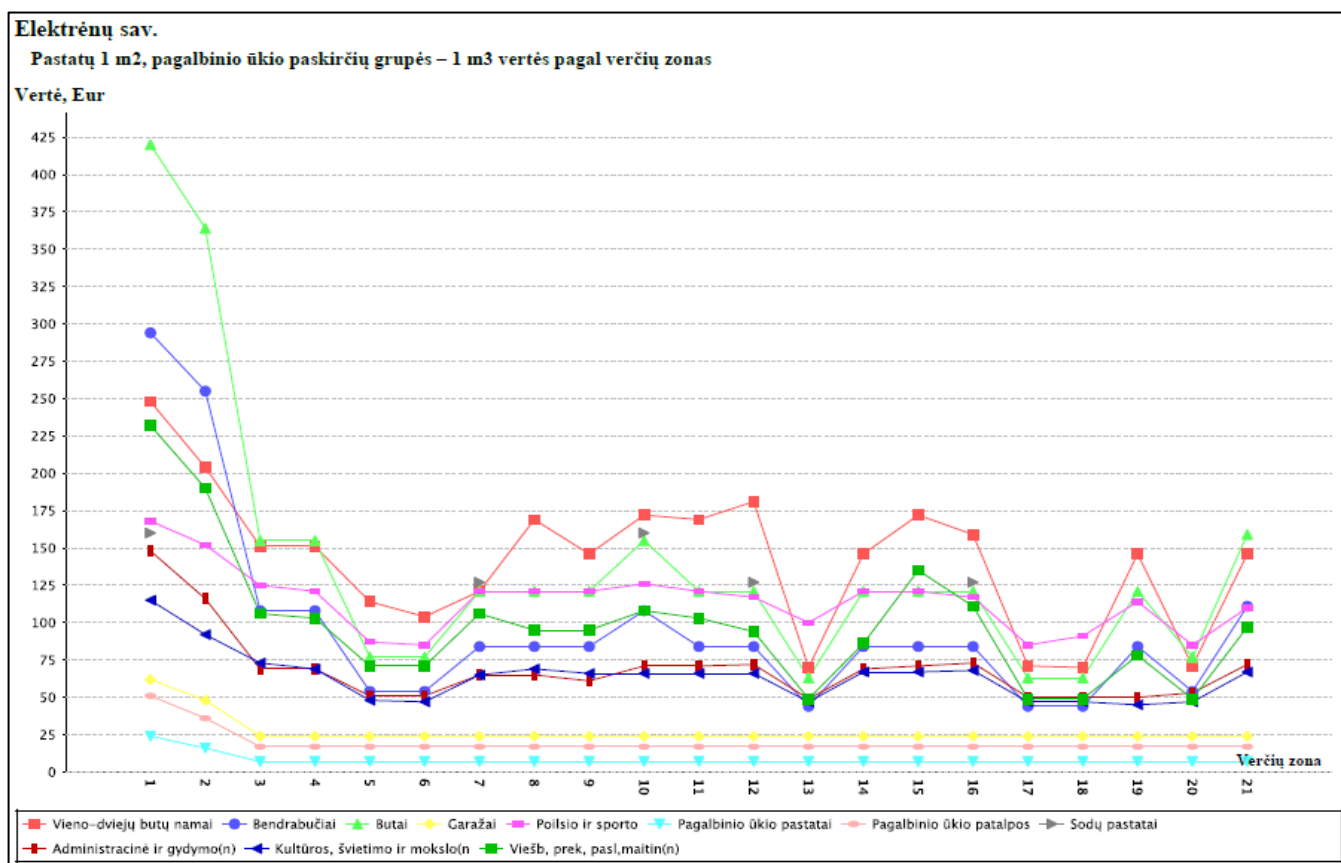
$$S = b_0 + b_6 \times Sp - b_7 \times SIEMED\check{Z}^{b_1} \times QSTAT^{b_2} \times b_3^{MIKR1} \times b_4^{MIKR2} \times b_5^{MIKR4}.$$

Čia S – apskaičiuota vertė; b_0 – laisvas narys; b_6 – ploto koeficientas; Sp – pastato plotas; $SIEMED\check{Z}$ – 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.

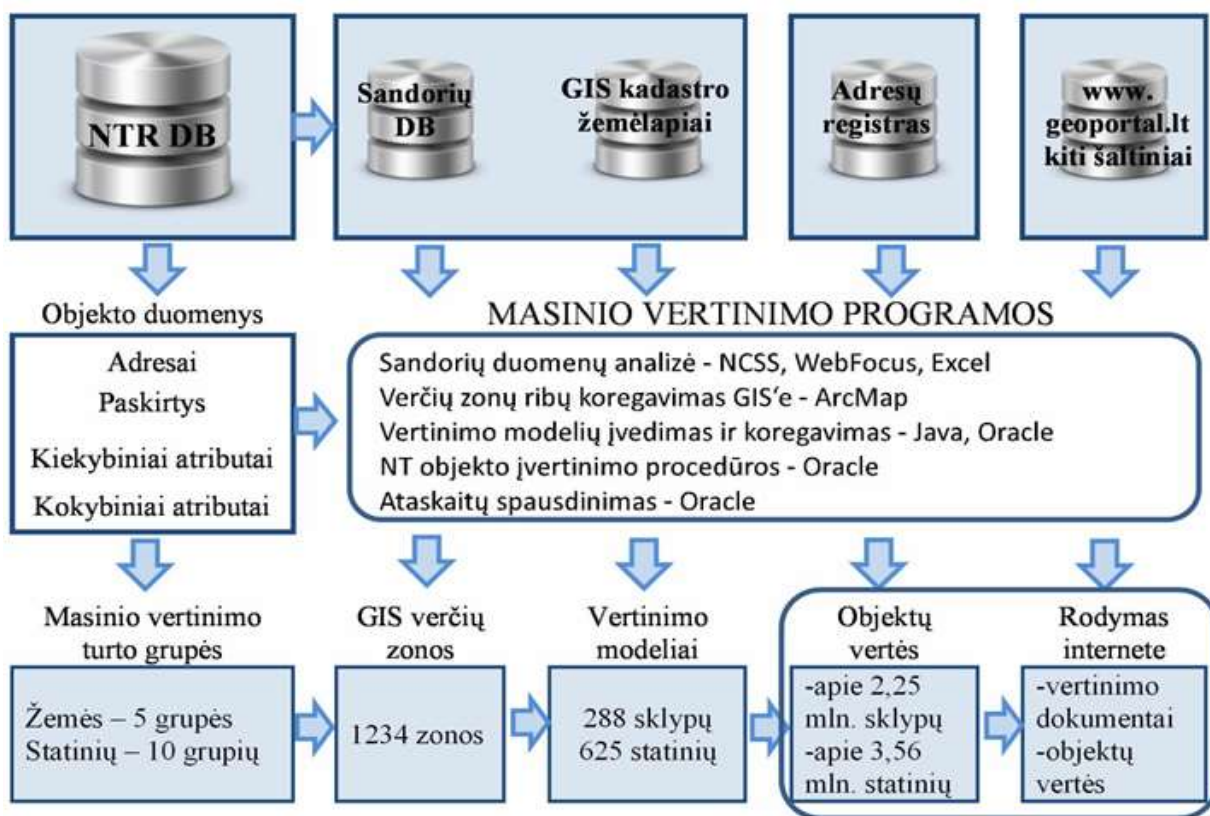


16 pav. Elektrėnų savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Vietos įtakos įvertinimas

4.3.1. teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas

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

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

Zonomis sudaryti parduotų objektų 1 m² kainos pažymėtos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes simboliais ir suformuotos verčių zonos laikantis tokių reikalavimų:

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

2. Nekilnojamojo turto verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos gyvenamosios vietovės teritorija arba urbanizuota ar rekreacinio naudojimo pobūdžio teritorijos dalis (sodinių bendrijų 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, parengiami nekilnojamojo turto verčių žemėlapiai.

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

4.3.2. zonų aprašymas

8. Elektrėnų savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
8.1	Elektrėnų m.
8.2	Vievio m.
8.3	Kietaviškių seniūnijos Naujųjų Kietaviškių k., Obenių k., Senujų Kietaviškių k.
8.4	Pastrėvio seniūnijos Pastrėvio k.
8.5	Semeliškių seniūnijos Semeliškių mstl.
8.6	Beizionių seniūnijos Beizionių k.
8.7	Elektrėnų seniūnijos Kakliniškių k., Gilučių Seniūnijos Kalninių Migaujonių k., Lubakos k., Strošiūnų k.
8.8	Vievio seniūnijos Lazdėnų k.
8.9	Kazokiškių seniūnijos Kampinės k., Kazokiškių k.
8.10	Elektrėnų seniūnijos Alinkos k., Geibonių k., Girnakalių k., Šarkinės k.; Pastrėvio seniūnijos Karkučių k., Mackūniškių k., Mustenių k., Pagrendos k., Pakalnių k., Peliūnų k., Stančikų k., Šaltinių k., Toleikių k., Užupių k.; Semeliškių seniūnijos Dambruvkos k.; Vievio seniūnijos Užumiškių k.
8.11	Vievio seniūnija, išskyrus 8.2, 8.8, 8.10, 8.12, 8.15, 8.16, 8.17 ir 8.20 p. išvardytas teritorijas.
8.12	Elektrėnų seniūnijos Migūčionių k., Gilučių seniūnijos Diekcioniškių k., Gabriliavos k., Gilučių k., Koncepto k., Naujųjų Migūčionių k., Pūstakiemio k., Senujų Migūčionių k., Talpūnų k.; Kazokiškių seniūnija, išskyrus Kampinės k., Kazokiškių k.; Vievio seniūnijos Apskritos vs., Asutiškių vs., Baltmamiškio k., Beržonkos k., Daučiūliškių k., Ešerinės vs., Gervaraisčio k., Gulaičių vs., Jonos k., Karageliškių k., Kragžlių vs., Lapaikos k., Malavolės k., Padūkštų vs., Paneriškių k., Panerių k., Papiškių k., Pugainių k., Sodybos k., Tarbiškių k., Vangos vs., Vidugirių k., Zelvės k., Žagarinės k., Žalgirio k., Žiezmarkos vs., Žydauskos k.
8.13	Beizionių seniūnija, išskyrus Beizionių k.; Kietaviškių seniūnijos Būdos k., Dainavos k., Dainiškių k., Krokšlių k., Lingių k., Petrošiškių k., Poliesio k., Šilonių k., Žikaronių k.; Semeliškių seniūnijos Maitiegališkių k., Noškūnėlių k., Noškūnų k., Prūsiškių k.
8.14	Kietaviškių seniūnijos Bajorų k., Gilušio k., Jagėlonių k., Kloninių Jagėlonių k., Šuolių k., Vindžiulių k.
8.15	Vievio seniūnijos Alksnos k., Daubų vs., Dumbliko k., Joteliūnų k., Kazimieriškių k., Malūnėlio k., Puzinavos k., Skirmantiškių k., Šiulgiškių k., Varliškių k., Vingelių vs.
8.16	Elektrėnų seniūnijos Abromiškių k., Giedraitiškių k., Pievaičių vs., Sabališkių k., Žebertonių k.; Vievio seniūnijos Alesninkų k., Ausieniškių k., Ažuolinės k., Balceriškių k., Juodelių k., Jurzdikos k., Krivašiūnų k., Lapiakalnio k., Liepiko k., Malūnėlio k., Naujakiemio k., Patiltų k., Pilypiškių k., Pylimų k., Streipūnų k., Šadubalio k., Šaltupės k., Vievininkų k., Vilkabalių k., Vilkiškių k., Zabakos k.
8.17	Elektrėnų seniūnijos Sausaraisčio vs., Pastrėvio seniūnijos Katiliškių k., Lunkiškių k., Meičiškių k., Naujadvario vs., Nuobariškių k., Paklevių vs., Palapiškių k., Signalų k., Suslonių k.; Semeliškių seniūnijos Naujosios Būdos k., Senosios Būdos k.; Vievio seniūnijos Buzelių k., Geninos vs., Kapšių vs., Kirtimų k., Malinaukos vs., Rinkaučiznos k., Rusakalnio k., Rusatiškių k., Valakiškių k.
8.18	Semeliškių seniūnija, išskyrus 8.5, 8.10, 8.13, 8.17, 8.19 ir 8.20 p. išvardytas teritorijas.
8.19	Semeliškių seniūnijos Daugirdiškių k., Pamonaičių k., Subartėnų k., Užkryžių k.
8.20	Pastrėvio seniūnijos Belezų k., Jarmališkių k., Kuzmiškės k., Pasamanės vs., Pipiriškių k., Strėvininkų k., Šeiriškių k.; Semeliškių seniūnijos Baubonių k., Bradatiškių k., Jokūbiškių k., Kūnaviškių k., Lajaus k., Mackonių k., Navasiolkų k., Papliaušų k.; Vievio seniūnijos Būdos k.
8.21	Kietaviškių seniūnijos Ašakienių k., Gojaus k., Kareivionių k., Kloninių Mijaugonių k.

4.3.3. trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

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

Elektrėnų savivaldybėje atlikta 1 m² statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Iš viso sudaryta 21 verčių zona.

8.1 zona – savivaldybės centras – Elektrėnų miestas (apie 13 900 gyv.), plotas – 2127 ha, išsidėstęs aplink ežerą, palyginti naujas miestas, išskirtas į atskirą zoną, kurioje aukštas šios savivaldybės nekilnojamojo turto kainas suformavo čia esančios pagrindinės savivaldybės bei valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, 4 sveikatos priežiūros įstaigos, kultūros objektai, suformuota infrastruktūra, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Elektrėnų miestas išaugo kartu su vienu didžiausių apskrities pramonės objektų – LIETUVOS ELEKTRINĖ, iš kurios pavadinimo ir kilęs šio miesto pavadinimas. Objektą valdo AB LIETUVOS ENERGIJA. Šiame pramonės objekte dirba dauguma miesto ir savivaldybės gyventojų. Mieste dominuoja 1970–1980 metais statyti daugiabučiai gyvenamieji namai. Pastaruoju metu pastatyti ir keli nauji daugiabučiai daugiaaukščiai gyvenamieji namai. Visi išvardyti veiksniai turi didelę įtaką nekilnojamojo turto kainoms.

8.2 zona – Vievis - miestas abipus Vilniaus-Kauno automagistralės, išsidėstęs Vievio ežero šiauriniame krante, antras po Elektrėnų miesto savo dydžiu bei reikšmingumu savivaldybės miestas, nutolęs 40 km atstumu nuo Vilniaus miesto. Mieste gyvena apie 5 600 gyventojų. Dėl savo strateginės padėties – per miestą praeina tarptautinės reikšmės geležinkelis ir automagistralė, įsikūrę pramonės įmonės: UAB „Malsena plius“, VĮ „Automagistralė“, AB „Zelvė“ ir kitos, įkurti Lietuvos geologijos ir Kelių muziejai, pastaruoju metu pastatyti ir statomi dideli verslo bei logistikos centrai. Todėl šio miesto nekilnojamojo turto kainos konkuruoja su Elektrėnų miesto nekilnojamojo turto kainomis.

8.3 zona – Naujųjų Kietaviškių ir Senųjų Kietaviškių kaimai – upelių, ežerų ir tvenkinių vandenimis apsupti kaimai, nuo Elektrėnų miesto nutolę apie 6 kilometrus. Kietaviškėse įsikūrę daug įmonių, yra visos pagrindinės įstaigos. Pagrindiniai verslai Kietaviškėse yra žemės ūkis (UAB „Kietaviškių gausa“), medienos apdirbimas, UAB „BOEN Lietuva“, UAB „Verslo ekspertų pajėgos“, žuvininkystė (UAB „Bartžuvė“). Gyvenvietės užstatytos senesniais ir naujais individualiais gyvenamaisiais namais, yra ir keletas daugiabučių gyvenamųjų namų. Dėl gyventojų užimtumo, infrastruktūros bei palyginti patogaus susisiekimo su savivaldybės centru, NT kainos Kietaviškėse aukštesnės už greta esančių kaimų NT kainas, todėl šios gyvenvietės išskirtos į atskiras zonas.

8.4 zona – Pastrėvio kaimas, besiribojantis su Elektrėnų miestu, nutolęs nuo Elektrėnų 9 km, minimas nuo to laiko, kai prie Strėvos upės įsikūrė XVII a. iš carinės Rusijos ištremti rusų sentikiai. Pastrėvis – nedidelė gyvenvietė, kurioje dominuoja individualios valdos su senesnės bei naujesnės statybos namais, joje yra pagrindinė mokykla, medicinos punktas, dvi parduotuvės, biblioteka, paštas. Dėl infrastruktūros, gražių apylinkių, Pastrėvis išskirtas į atskirą verčių zoną.

8.5 zona – Semeliškių miestelis, įsikūręs 21 km į vakarus nuo Trakų ir 49 km nuo Vilniaus. Vietovė sena, jau žinoma kryžiuočių žygių į Lietuvą laikais. Bene pirmą kartą Semeliškių vardas kronikose paminėtas 1377 m. Miestelis – urbanistikos paminklas, tačiau didžiausia vertybė – gražios, kalvotos apylinkės: pro miestelį teka Strėvos upė, į ją įteka Dabinta. Šie išvardinti faktoriai sąlygoja aukštesnes rekreacinio NT kainas šioje teritorijoje.

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

8.7, 8.10, 8.14 ir 8.21 zonos – teritorijos juosiančios Elektrėnų miestą. Tai perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu teritorijos, kuriose, Elektrėnams plečiantis bei dėl rekreacinio statuso (ežerai, miškai), tiek žemės sklypai, tiek pastatai paklausūs. 8.21 zonoje esančiose Kareivonyse yra UAB Kietaviškių gausa ir UAB BOEN Lietuva sklypai), yra keletas socialinių, kultūrinių objektų: Abromiškių

kaime, gražioje kalvoje tarp miško ir ežero įsikūrusi Abromiškių reabilitacinė ligoninė, garsi visoje Lietuvoje, tarp pušyno ir Elektrėnų ežero – vaikų sanatorija, Abromiškių dvaro rūmai, kaimuose vietinės reikšmės nedidelės parduotuvės įsikūrę privačiuose gyvenamuosiuose namuose. Elektrėnų savivaldybės bendrajame plane šios teritorijos dalis numatyta verslo plėtrai, urbanizacijai, kita dalis saugomos teritorijos – rekreacija. Atsižvelgiant į išvardintus faktorius teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

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

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

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

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

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

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 patogu 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:

$$R^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (\hat{S}_i - \bar{S})^2}{\sum_{i=1}^n (S_i - \bar{S})^2},$$

čia $\hat{S}_i$ - prognozuota kaina.

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

4.4.2. pradinį rinkos duomenų statistiniai rodikliai

2 lentelėje pateikiami Elektrėnų savivaldybės 2011-01-01 – 2015-08-01 laikotarpio pradiniai rinkos duomenų statistiniai rodikliai. Išanalizavus šiuos rodiklius matyti, jog aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka, t. y. vieno-dviejų butų namų ir butų. Šio turto sandoriai sudaro 74,29 proc. visų parduotų patalpų ir pastatų skaičiaus.

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

2 lentelė. Elektrėnų sav. 2011 – 2015* m. pradinį rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamas turtas</i>					
15	85	1624	444	389	282
<i>Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamas turtas</i>					
63	49	677	291	141	268
<i>Butų paskirties grupės nekilnojamas turtas</i>					
613	4	865	351	138	363
<i>Garažų paskirties grupės nekilnojamas turtas</i>					
132	2	350	73	48	62
<i>Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamas turtas</i>					
4	10	74	39	28	36
<i>Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamas turtas</i>					
-	-	-	-	-	-
<i>Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamas turtas</i>					
1	1	1	1	-	1
<i>Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamas turtas</i>					
5	256	291	270	14	268
<i>Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamas turtas</i>					
65	34	507	195	110	174
<i>Vieno-dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamas turtas</i>					
254	6	1299	199	198	143
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamas turtas</i>					
15	17	662	193	164	159

4.4.3. rinkos modeliavimas

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

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

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

4.4.4. ekspertinis vertinimas

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

Atsižvelgiant į nepakankamą bendrabučių paskirties sandorių skaičių bei į tai, jog vertinant butus ir bendrabučius, atsižvelgiama į analogiškus vertei įtaką darančius veiksnius, vertintojai, sudarydami bendrabučių masinio vertinimo modelį, statistinės analizės būdu, apskaičiavo bendrabučių paskirties koeficientą. Atlikus Elektrėnų, Širvintų r., Švenčionių r., Trakų r., Ukmergės r. ir Vilniaus r. sav. teritorijoje butų ir bendrabučių paskirčių grupių sandorių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, jog verčių zonose, nurodytose 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 grynųjų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto, ir to objekto rinkos vertės. Nekilnojamojo turto vertinimas pajamų metodu gali būti naudojamas:

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

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

$$NV = VP / r ,$$

NV – naudojimo vertė;

VP – veiklos pajamos per metus;

r – kapitalizavimo normos rodiklis.

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

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

Pajamų metodu nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti:

- nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos VĮ Registrų centre;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudoti kaip pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt. panaudoti kaip pagalbiniai duomenys;
- viešbučių vertinimui – vidutinės kambarių nuomos kainos, kambarių skaičius, užimtumas, pajamos, 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 grynųjų pajamų nustatymo.
 6. Kapitalizavimo normos nustatymo.
 7. Žemės įtakos koeficiento statinyje nustatymo.
 8. Pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikros.
- Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

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

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

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

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

12 – mėnesiai.

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. Elektrėnų sav. turi 21 verčių zoną. 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.

Elektrėnų 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.

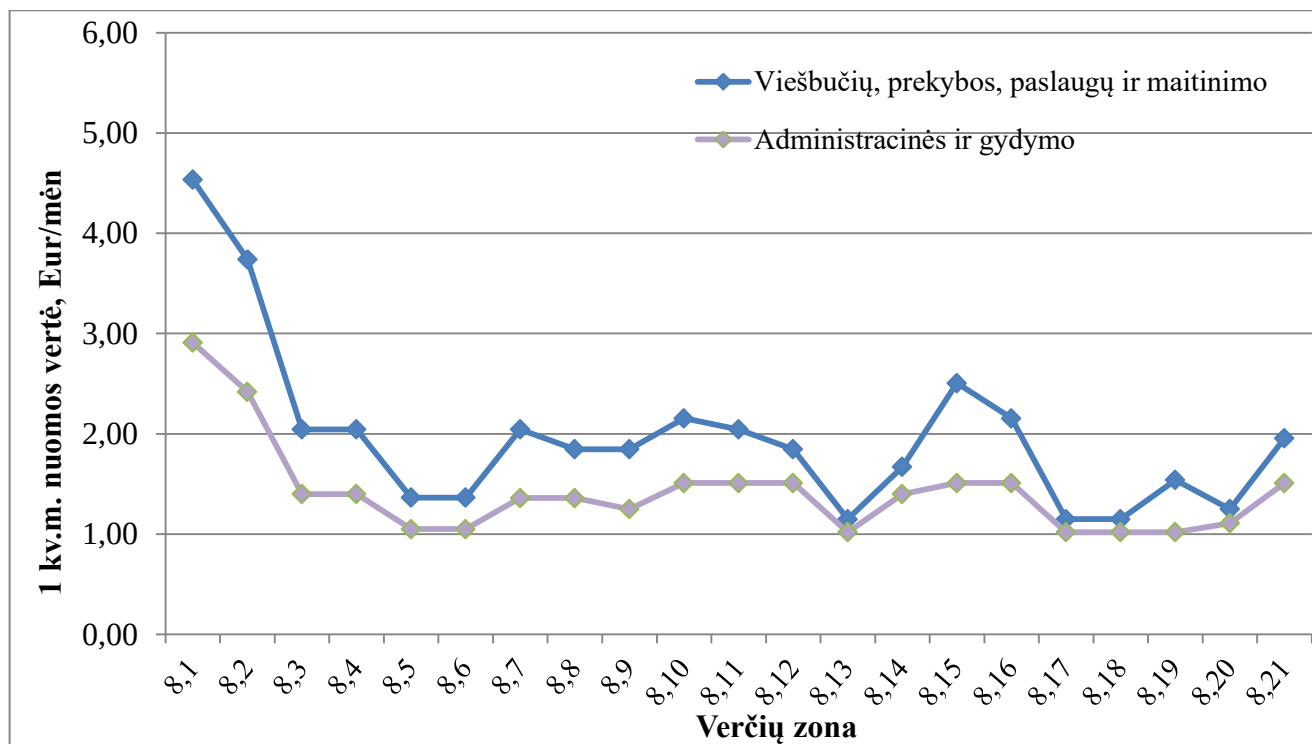
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

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

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

Nekilnojamojo turto nuomos rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo nekilnojamojo turto registre, todėl užfiksuotų nuomos sandorių pajamų metodui taikyti Elektrėnų 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 gryųjų 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. Elektrėnų savivaldybėje nustatytas pastatų neužimtumas pateikiamas 6 lentelėje:

6 lentelė. Vertinamo turto neužimtumas

Vertinamo turto paskirtis	Neužimtumas (procentais)	Pajamų netekimo koeficientas
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamas turtas		
Administracinė	20	0,80
Gydymo	10	0,90
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamas turtas		
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	1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,03
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,03
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Elektrėnų sav. 2014 m. gegužės 28 d. sprendimu Nr. TS-104 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 1 proc. nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Tokiu būdu:

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

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

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

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

5.1.6. kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką gryųjų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga kapitalizuojant vienerių 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.

Elektrėnų 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 Elektrėnų 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.

Elektrėnų 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	Išsigytas 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 mokėtojų priklauso nuosavybės teise.

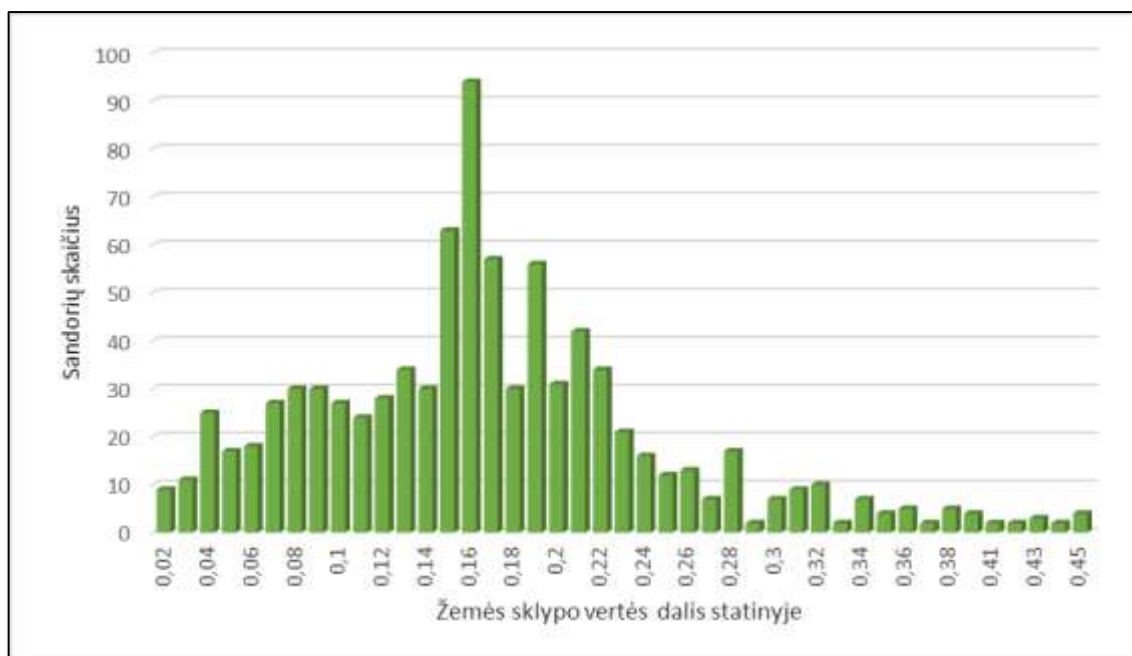
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽĮK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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.

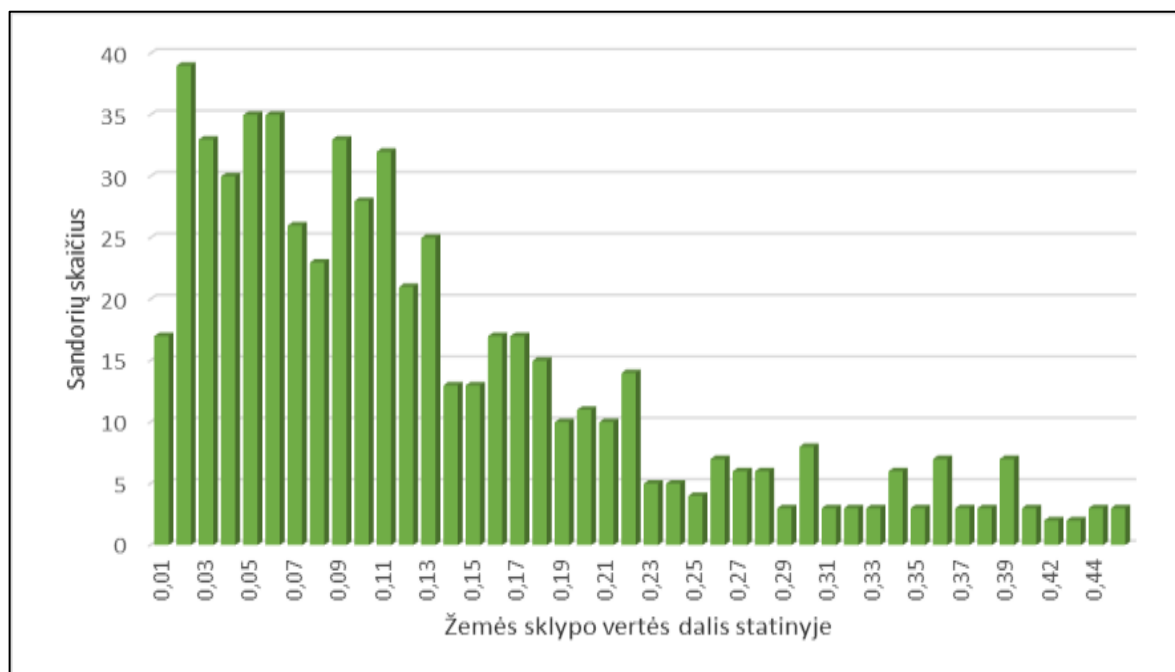


Vidurkis	0,17
Mediana	0,16

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. Elektrėnų 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 santykiai pagal verčių zonas ir paskirčių grupes

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv.m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv.m)	Verčių pokytis, proc.
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</i>				
8.1	41	141,70	132,83	6,67%
8.2	28	125,62	121,59	3,32%
8.3	3	72,98	67,20	8,60%
8.4	1	109,66	118,97	-7,83%
8.5	3	66,49	63,40	4,87%
8.7	2	63,48	61,89	2,58%
8.8	1	52,56	56,58	-7,11%
8.9	4	58,63	54,11	8,36%
8.10	8	79,33	87,90	-9,75%
8.12	4	83,11	82,96	,18%
8.13	1	55,55	52,56	5,70%
8.14	2	70,47	72,28	-2,51%
8.16	12	73,26	77,45	-5,41%
8.20	1	69,84	67,33	3,74%
8.21	1	112,99	110,42	2,34%
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>				
8.1	66	225,53	206,56	9,19%
8.2	31	191,32	176,71	8,26%
8.3	1	165,16	151,56	8,97%
8.4	3	114,91	106,73	7,67%
8.5	6	70,92	65,46	8,34%
8.6	2	70,80	64,10	10,44%
8.8	4	129,24	119,53	8,13%
8.9	2	95,17	86,87	9,55%
8.10	2	102,47	93,50	9,59%
8.11	2	97,34	89,40	8,87%
8.12	4	96,14	87,20	10,26%
8.14	2	86,86	78,57	10,56%
8.15	1	171,01	165,98	3,03%
8.16	14	92,93	82,89	12,12%
8.18	2	57,70	53,31	8,23%
8.19	7	62,72	60,28	4,05%
8.21	3	85,10	79,24	7,40%

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

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

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

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susiję. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodei taikyti, paskaičiavimas Lietuvos Respublikos teisės aktais patvirtintuose turto vertinimo metodiniuose dokumentuose nėra aiškiai reglamentuotas ir yra turto bei verslo vertintojų diskusijų tiek Lietuvoje, tiek užsienyje objektas. Atsižvelgdami į metodinius neapibrėžtumus, taip pat į nuomos rinkos duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stygių, manome, jog lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, jog Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, kuriais remiantis atliekami vertės skaičiavimai yra tikslesni ir patikimesni.

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

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

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

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

Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos ir suapvalintos tvarka, nustatyta Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 22 punktu.

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

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (kv. m);
- kita charakteristika, nurodyta modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;

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

1.4. vertės apskaičiavimo modelis;

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

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

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
Kanal	Kanalizacija	Kanalizacija
Kv	Karštas vanduo	Karštas vanduo
IsApd	Apmūrytas	Apmūrytas
El	Elektra	Elektra
ObjTi	Objekto tipas	Objekto tipas

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

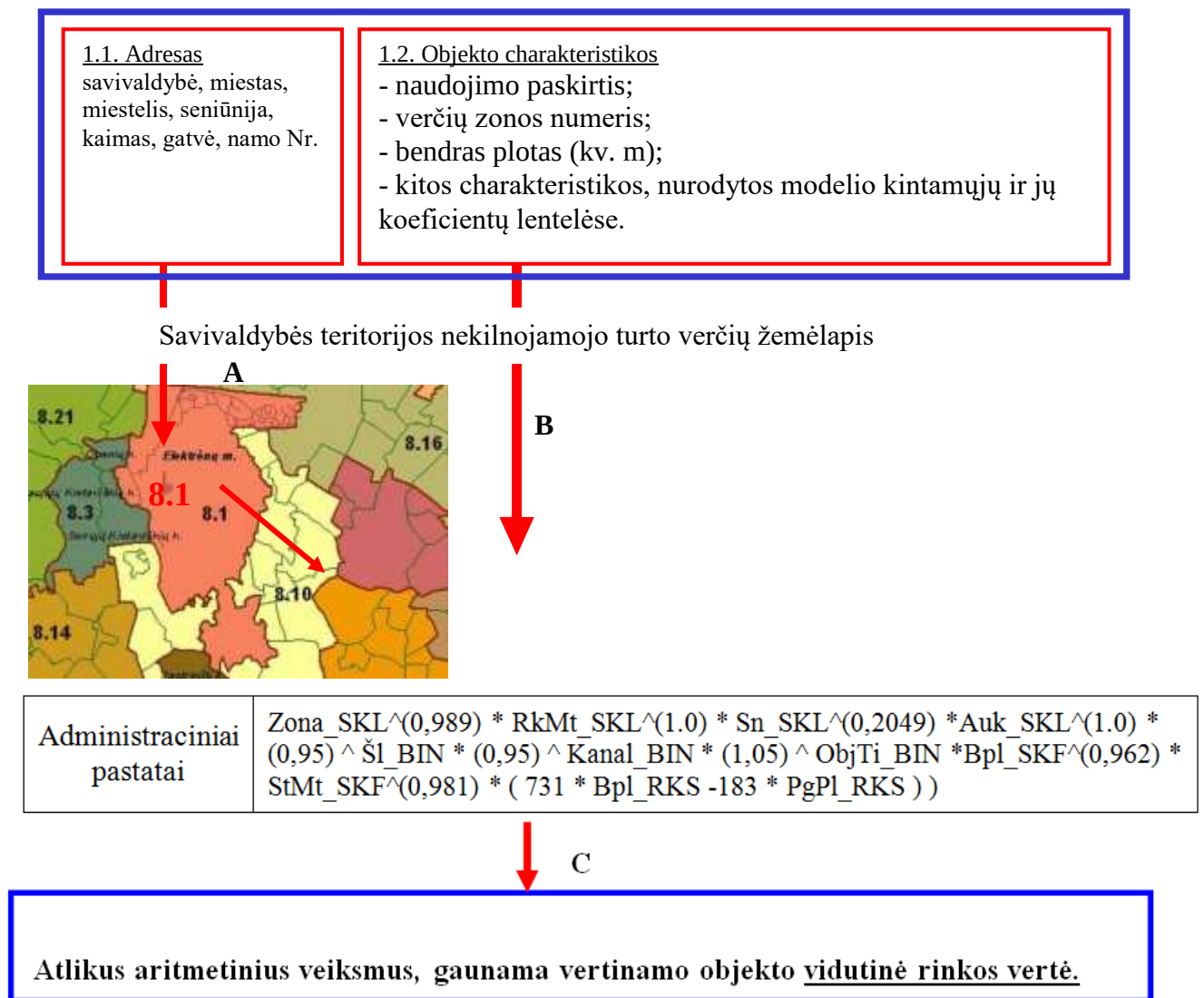
7.1.1. nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

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

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

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

4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (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	- Rungos g., Elektrėnų m., Elektrėnų sav.
Naudojimo paskirtis	- prekybos
Sienų medžiaga	- plytos
Statybos metai	- 1984
Šildymas	- centrinis
Aukštas, kuriame yra objektas	- pirmas
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:

VĮ Registrų centras

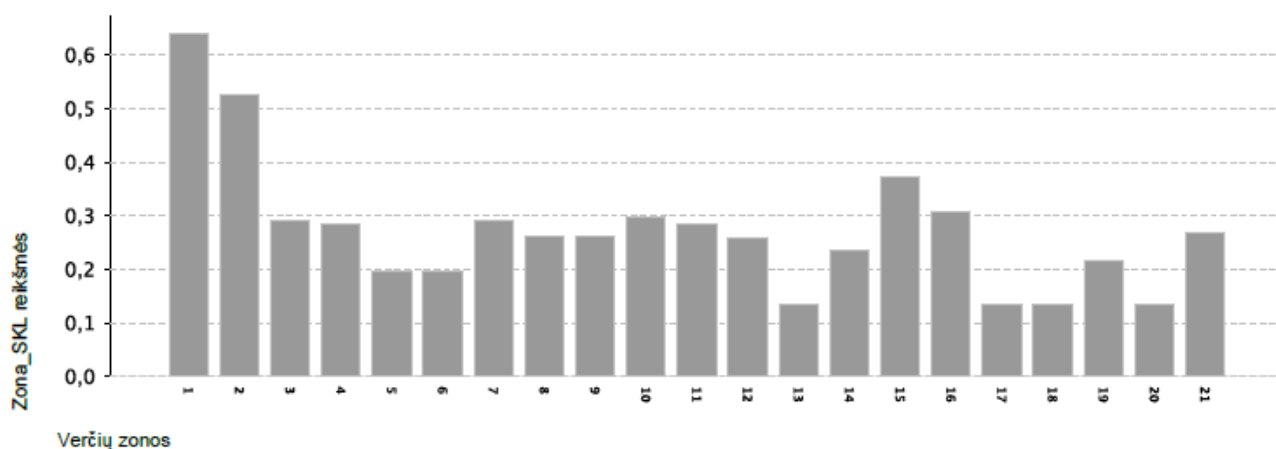
2016 m. masinis vertinimas

Elektrėnų 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



Rungos g., Elektrėnų m., Elektrėnų sav. yra 8.1 verčių zonoje – nustatoma naudojant verčių žemėlapius 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

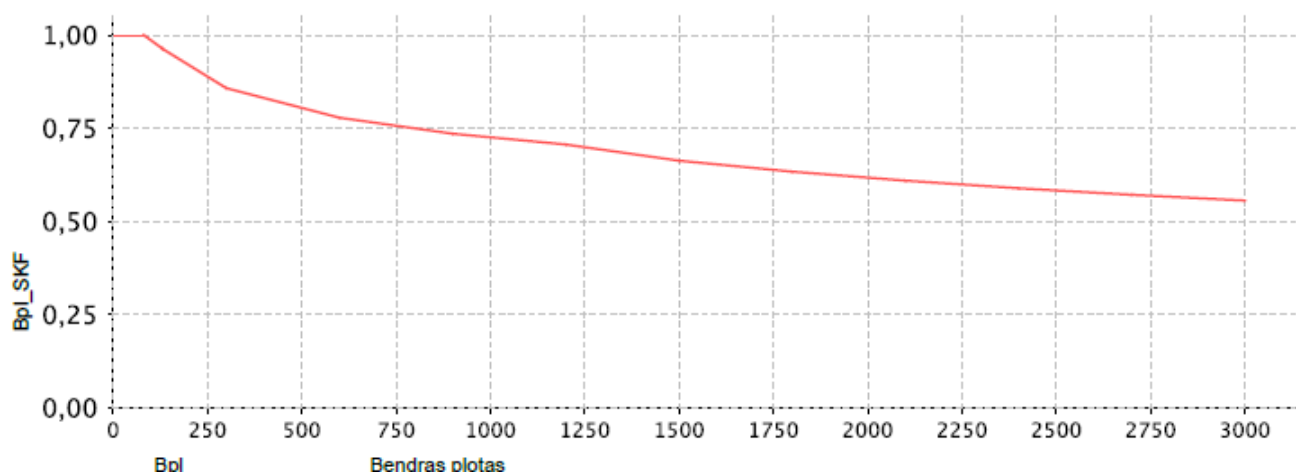
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

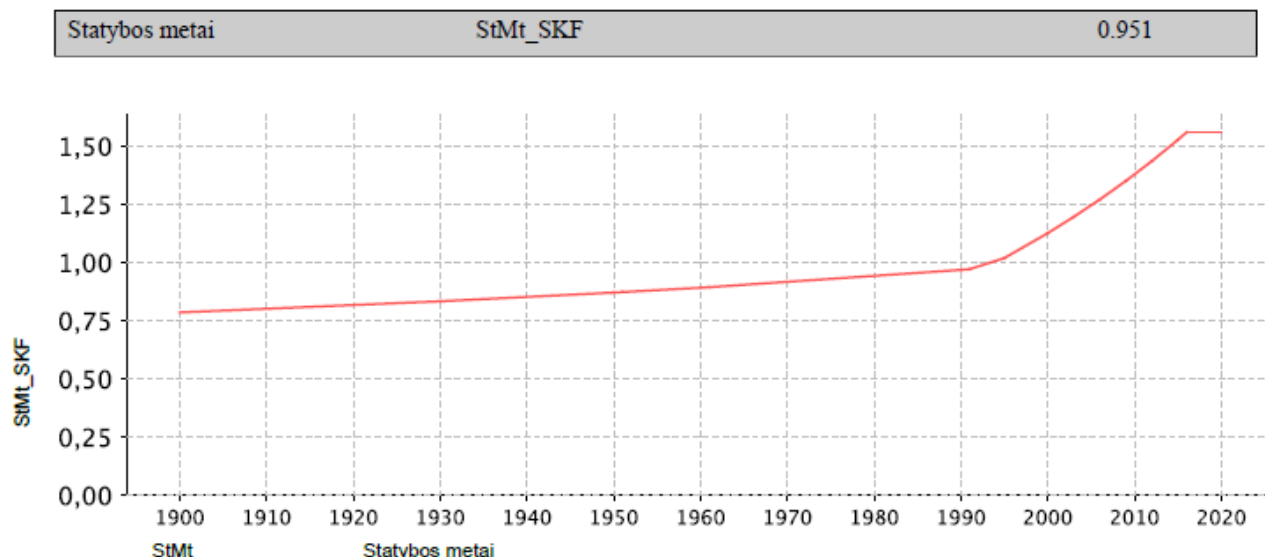
Šildymas		Laipsnis: Š1_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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

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

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





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

$$S = (0,641^{0,999}) * (1^{0,9889}) * (1^{0,5266}) * (1,05^1) * (0,95^0) * (0,95^0) * (1,05^0) * (0,93^{0,98}) * (0,95^{0,951}) * ((563*172,42) - (141*30))$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,641*1,0*1,0*1,05*1,0*1,0*0,931*0,952*(97072,46-4230) = 55\,383 \text{ Eur}$$

S = 55 383 Eur, suapvalinus – 55 400 Eur.

Išvada. Prekybos paskirties patalpų, esančių Rungos g., Elektrėnų m., Elektrėnų sav. pastatytų 1984 m., 172,42 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė yra 55 400 Eur.

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

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

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

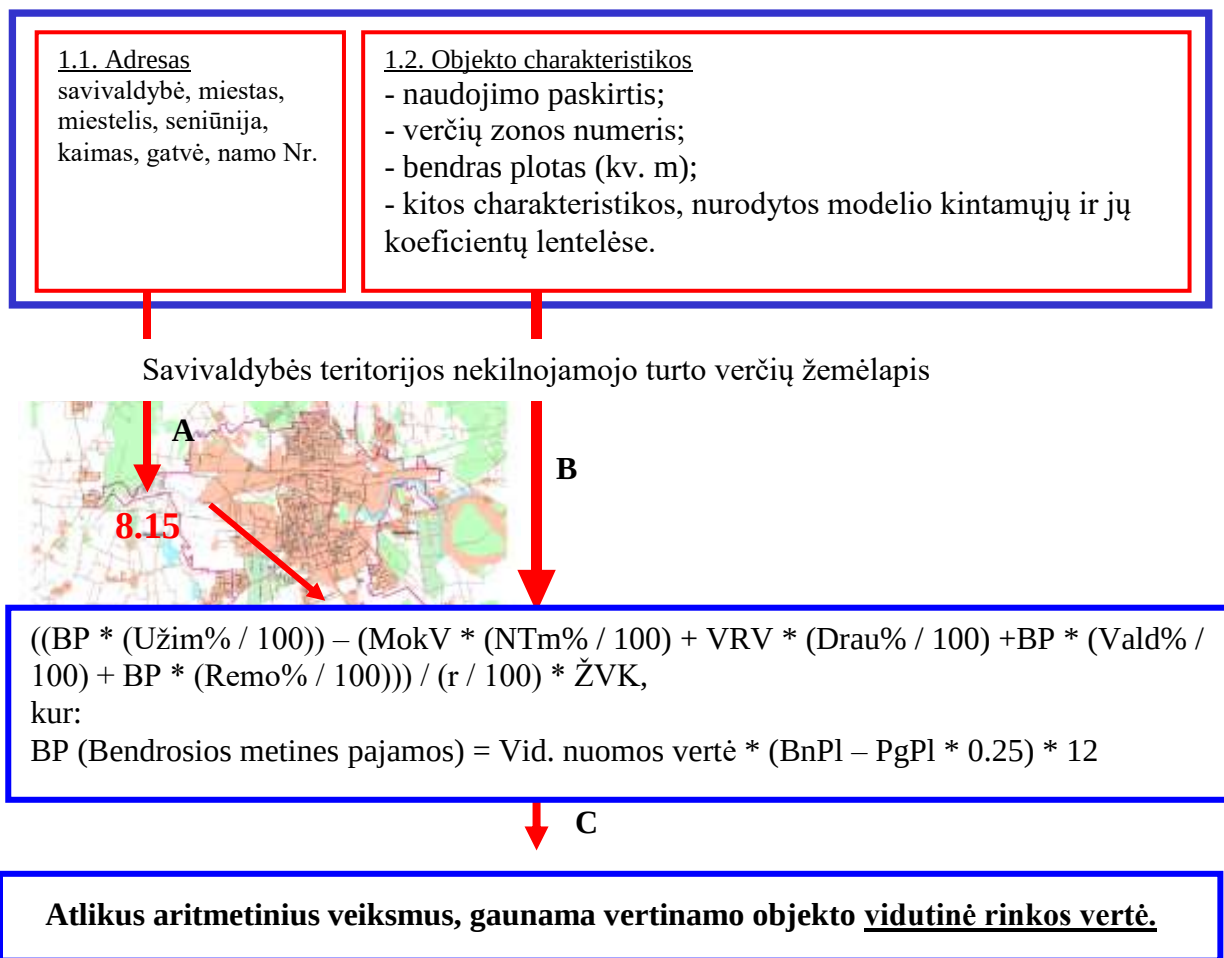
7.2.1. nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

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	- Ausieniškių k., Elektrėnų sav.
Naudojimo paskirtis	- administracinė
Sienų medžiaga	- plytos
Šildymas	- centrinis
Nuotekų šalinimas	- komunalinis
Statybos pabaigos metai	- 1967
Objekto tipas	- negyvenamas pastatas
Objekto bendras plotas m ²	- 1095,16
Objekto pagalbinis plotas m ²	- 303,93

Apskaičiuojame objekto vidutinę nuomos vertę:

Administracinės ir gydymo paskirčių grupės vidutinės nuomos vertės vertinimo modelis yra toks:

Elektrėnų sav.

Administracinė ir gydymo(n)

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

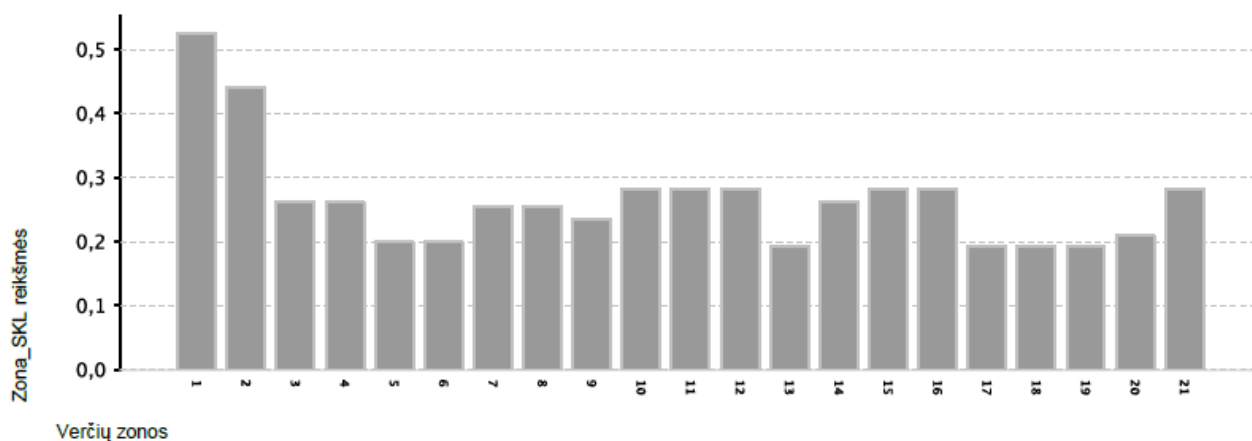
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6131. Zona_SKL^{^(1,049)} $\times$ RkMt_SKL^{^(1.0)} $\times$ Sn_SKL^{^(0,2049)} $\times$ Auk_SKL^{^(1.0)} $\times$ (0,95)[^] Šl_BIN $\times$ (0,95)[^] Kanal_BIN $\times$ (1,05)[^] ObjTi_BIN $\times$ Bpl_SKF^{^(0,96)} $\times$ StMt_SKF^{^(1,015)} $\times$ 5,71)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Ausieniškių k., Elektrėnų sav., yra 8.15 verčių zonoje – nustatoma naudojant verčių žemėlapius arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos 4.3.2. papunktyje “Zonų aprašymas”. Administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse parenkami vertinimo koeficientai.

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

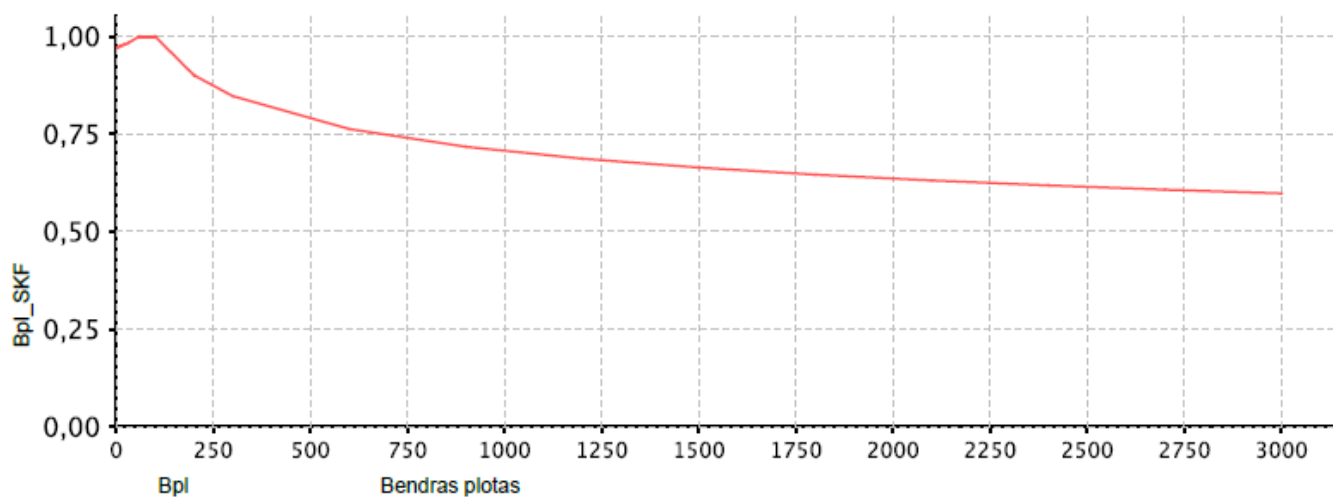
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 1.0	
	0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
	3-3	0.9	4-15	0.85		

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

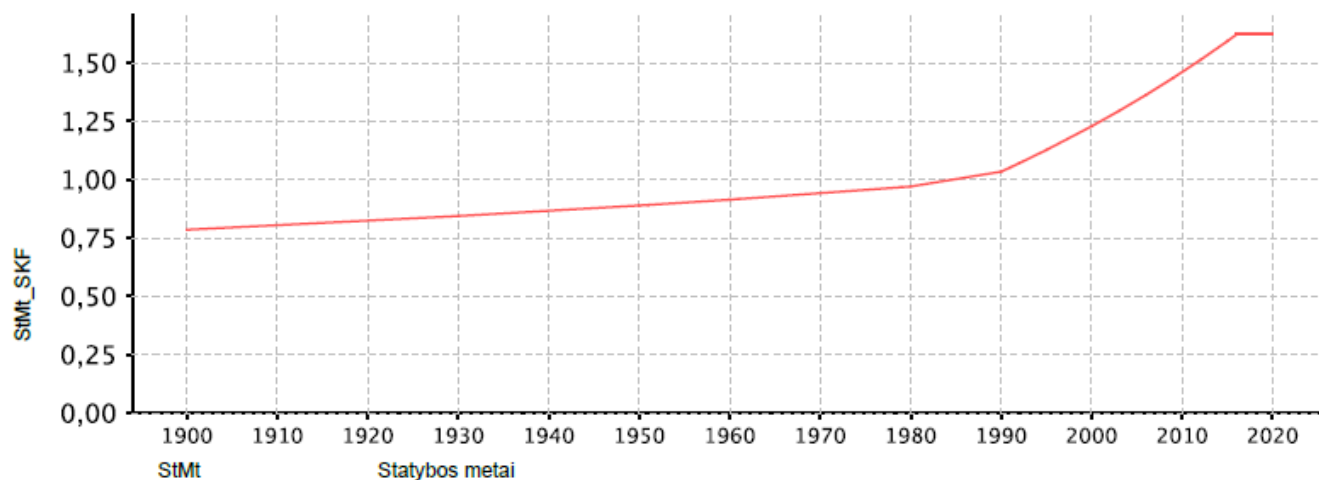
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 0.95	
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

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



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



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

$$S = (0,282^{1,049}) * (1^{0,2049}) * (0,95^{1,0}) * (0,95^{1,0}) * (1,05^{1,0}) * (0,71^{0,96}) * (0,93^{1,015}) * 5,71$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,265 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,05 * 0,720 * 0,929 * 5,71 = 1,06 \text{ Eur.}$$

$$\text{Vidutinė nuomos kaina} = 1,06 \text{ Eur/m}^2/\text{mėn.}$$

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

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

Atliekami skaičiavimai:

$$BP = 1,06 * (1095,16 - 303,93 * 0,25) * 12 = 12\,964 \text{ Eur.}$$

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

$$((12964 * (80/100)) - (81726 * (1/100) + 82505 * (0,03/100) + 12964 * (2/100) + 12964 * (2/100))) / (10/100) * 0,9 = 81\,096 \text{ Eur.}$$

Suapvalinus – 81 100 Eur.

Išvada: Administracinės paskirties pastato, esančio Ausieniškių k., Elektrėnų sav., pastatyto 1967 m., 1095,16 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė nustatyta pajamų metodu yra 81 100 Eur.

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtinta Elektrėnų 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;
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų;
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;

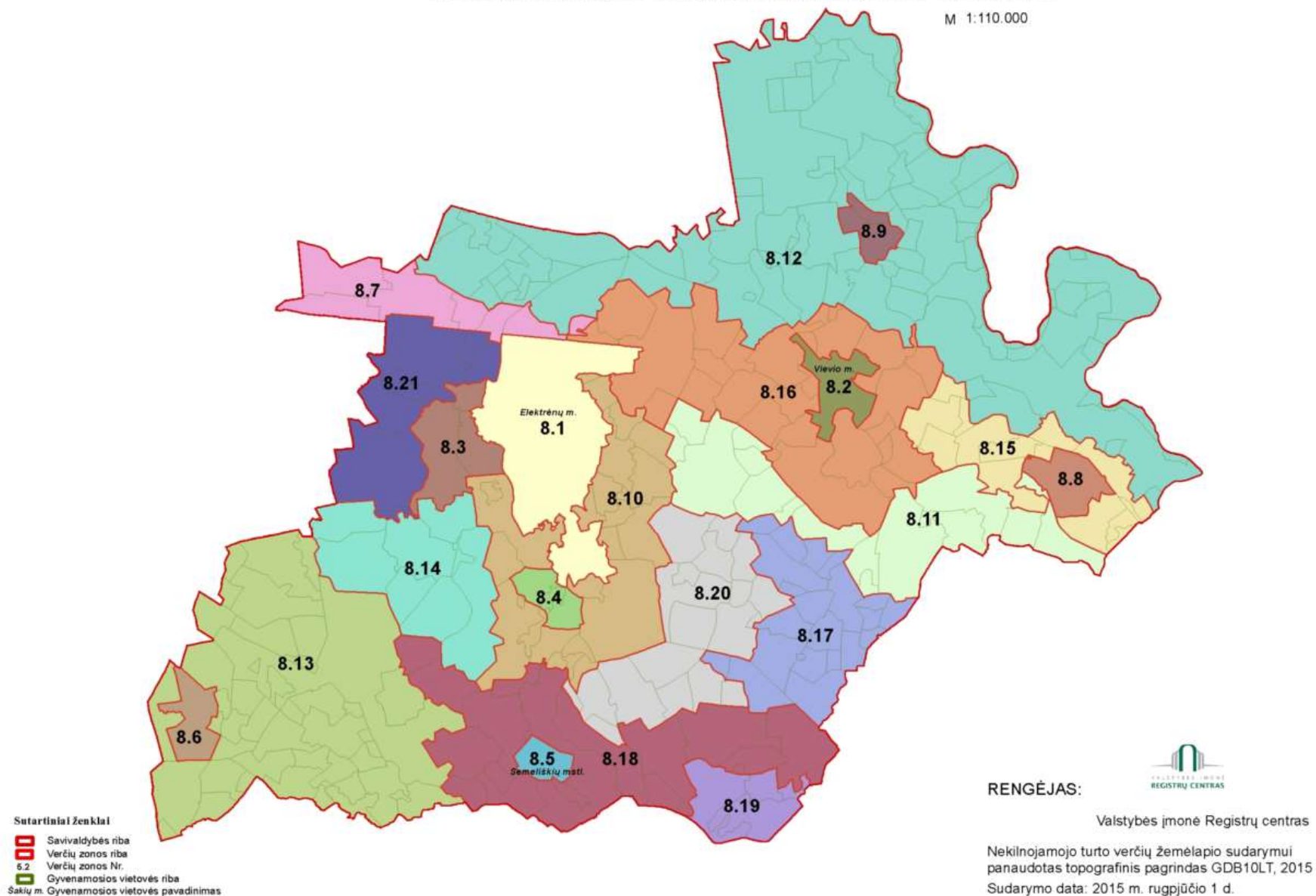
26. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

10. PRIEDAI

1. Elektrėnų sav. teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonos

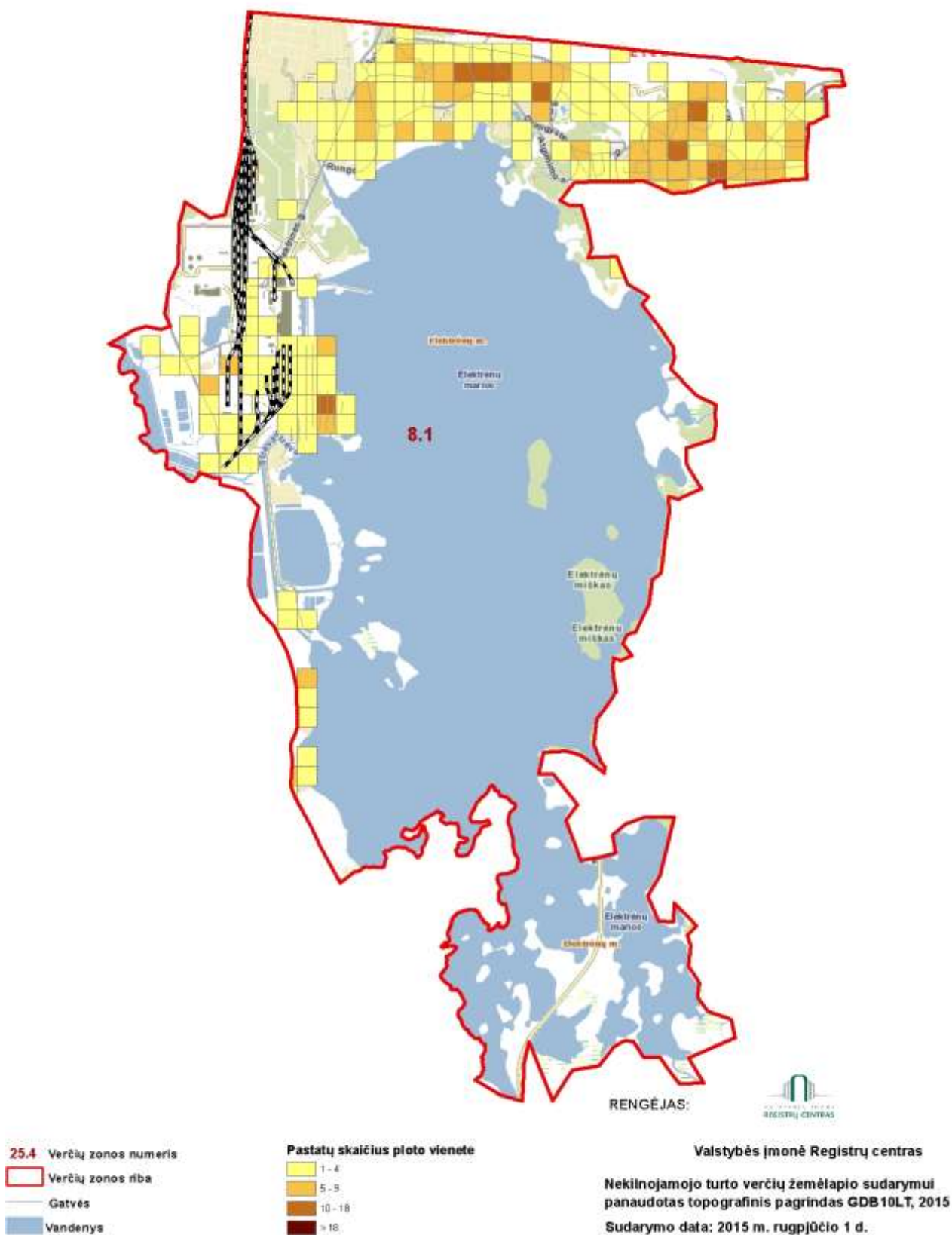
M 1:110.000



2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema

Elektrėnų miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema

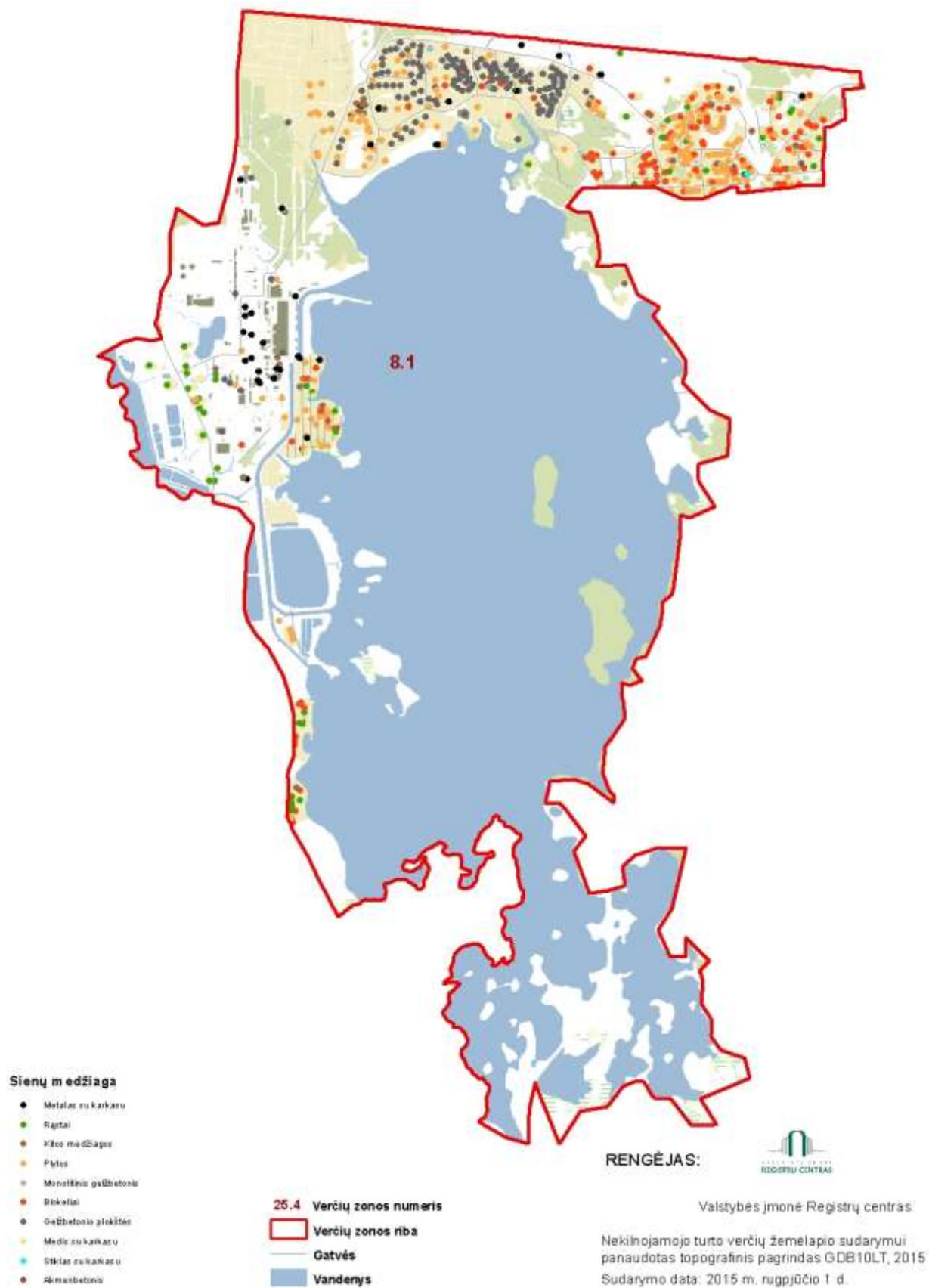
M 1:26.000



3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema

Pastatų išsidėstymo Elektrėnų miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas schema

M 1:25.000



4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

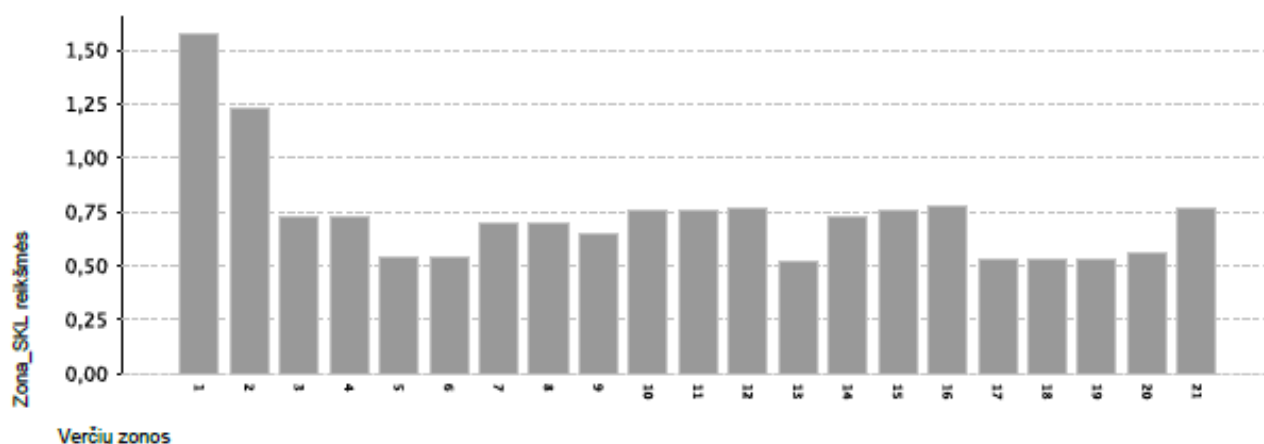
2016 m. masinis vertinimas

Elektrėnų sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 13319. $Zona_SKL^{(1.0)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.2049)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{\hat{S}l_BIN} \times (0.95)^{\hat{K}anal_BIN} \times (1.05)^{\hat{O}bjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.96)} \times StMt_SKF^{(1.015)} \times (153 \times Bpl_RKS - 38 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

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

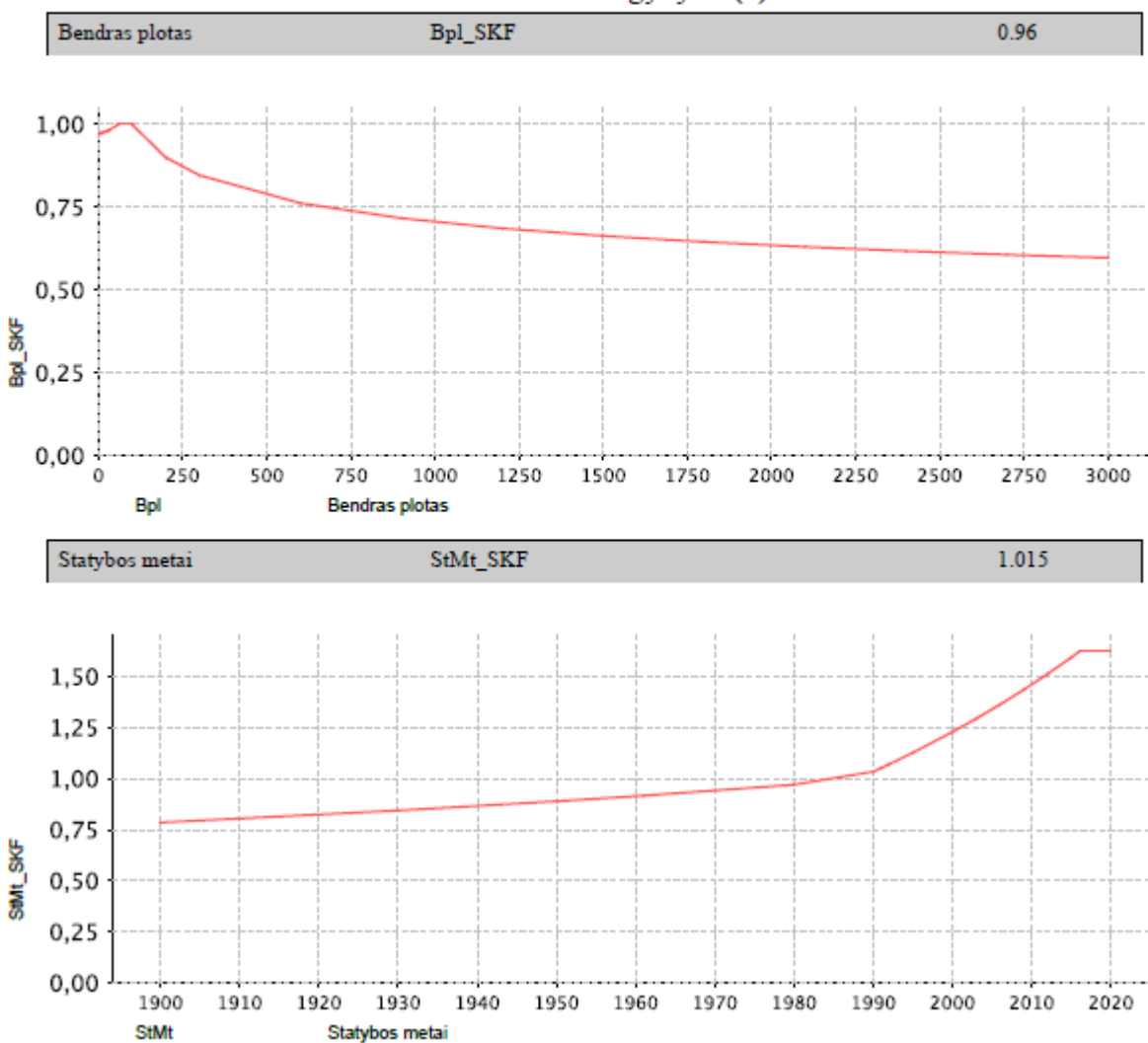
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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

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

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Elektrėnų sav.

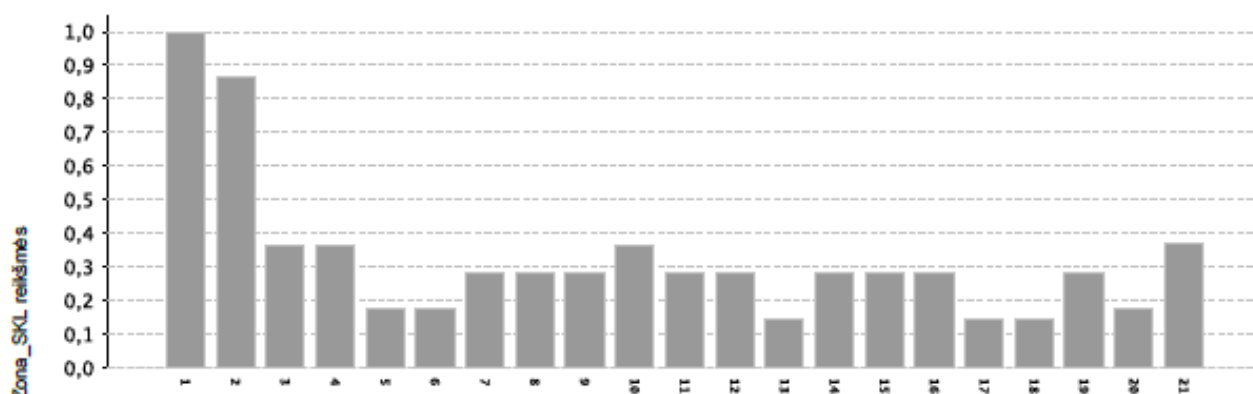
Administracinė ir gydymo(n)



Bendrabučiai

Modelis Nr.: 13317. $Zona_SKL^{(0,989)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,694)} \times Auk_SKL^{(0,1008)} \times (0,95)^{\hat{S}l_BIN} \times (1,02)^{Rūs_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,999)} \times StMt_SKF^{(0,999)} \times (423 \times Bpl_RKS - 106 \times PgNPl_RKS - 106 \times RūsPl_RKS - 106 \times GarPl_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę daugini iš 0,7

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1940-1970	1.0	1971-1990	1.01	1991-1995	1.02
1996-2000	1.05	2001-2005	1.1	2006-2009	1.15

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.694	
Akmenbetonis	0.83	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	0.91
Gelžbetonio plokštės	0.88	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.93	Plastikas su karkasu	0.54
Plytos	1.0	Rastai	0.72	Stiklas su karkasu	0.88

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

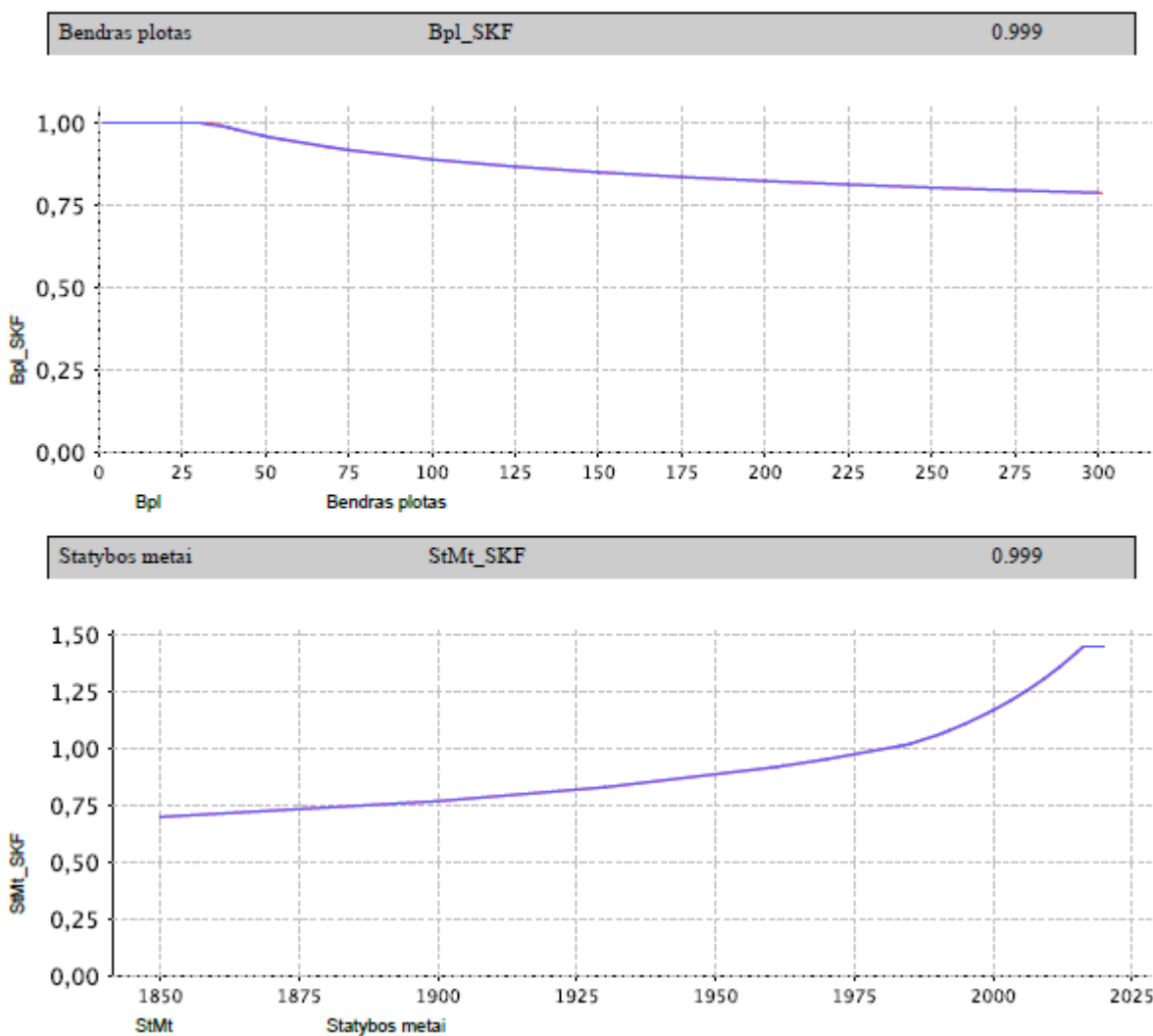
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

Rūsys		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

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

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Elektrėnų sav.

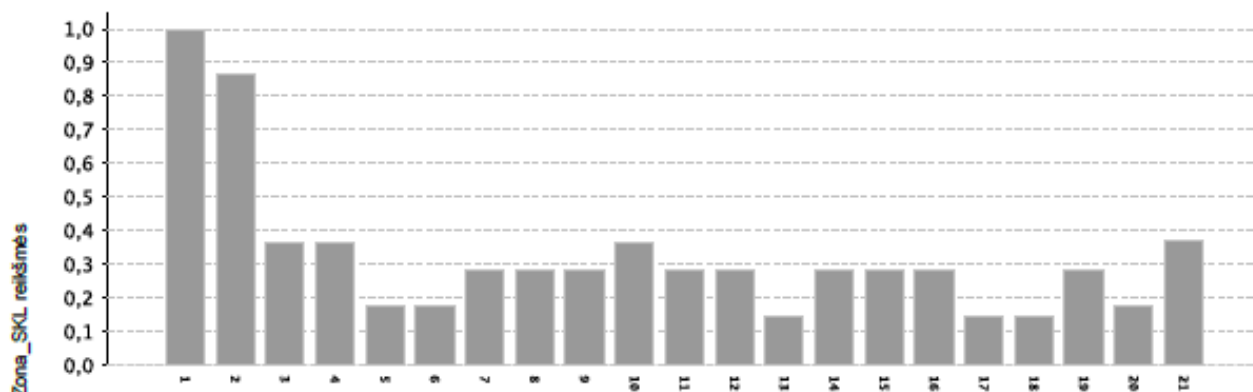
Bendrabučiai



Butai

Modelis Nr.: 13317. $Zona_SKL^{(0,989)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,694)} \times Auk_SKL^{(0,1008)} \times (0,95)^{\text{Šl_BIN}} \times (1,02)^{\text{Rūs_BIN}} \times (0,95)^{\text{Kanal_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0,999)} \times StMt_SKF^{(0,999)} \times (423 \times Bpl_RKS - 106 \times PgNPI_RKS - 106 \times RūsPI_RKS - 106 \times GarPI_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę daugini iš 0,7

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1940-1970	1.0	1971-1990	1.01	1991-1995	1.02
1996-2000	1.05	2001-2005	1.1	2006-2009	1.15

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.694	
Akmenbetonis	0.83	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	0.91
Gelžbetonio plokštės	0.88	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.93	Plastikas su karkasu	0.54
Plytos	1.0	Rąstai	0.72	Stiklas su karkasu	0.88

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

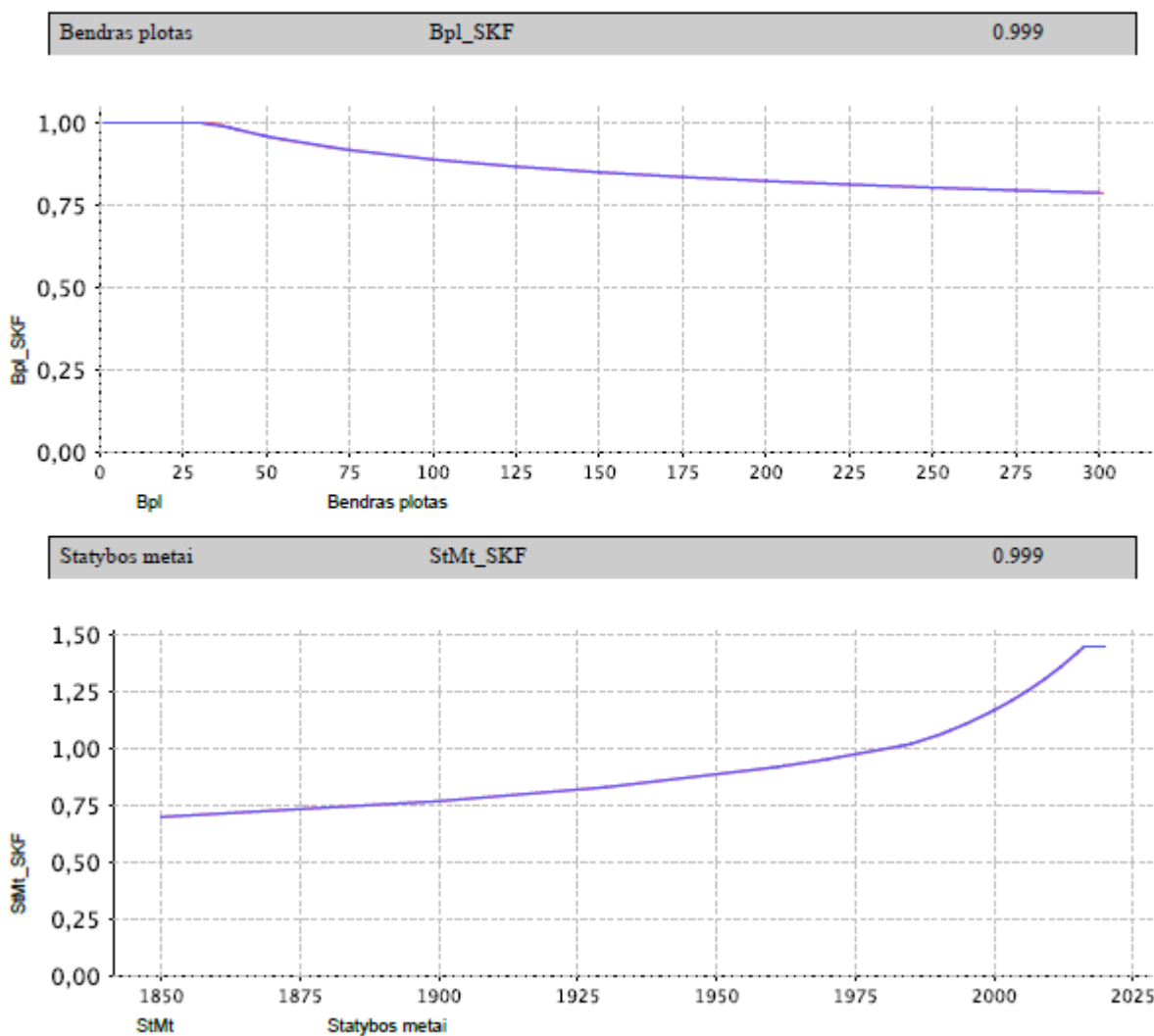
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

Rūsysis		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

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

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Elektrėnų sav.

Butai

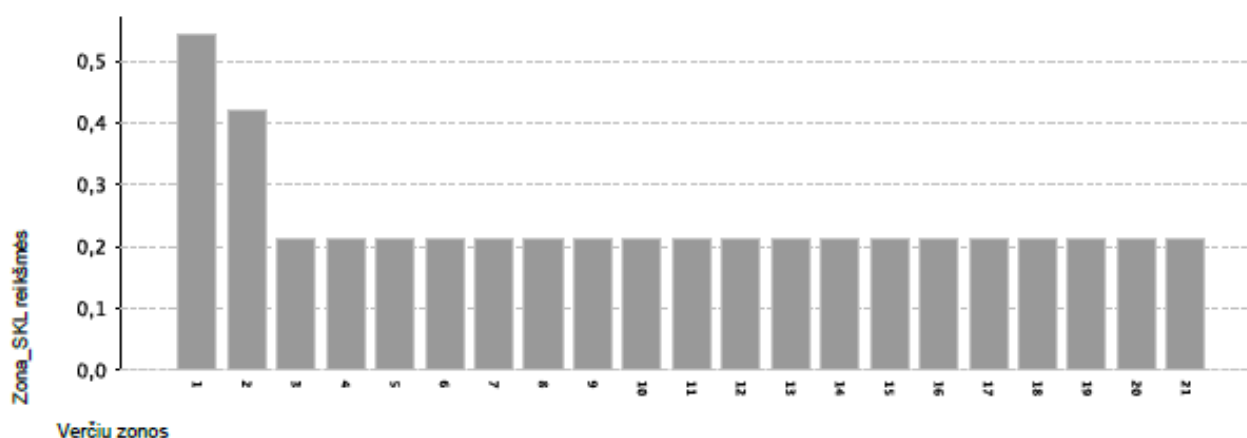


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Elektrėnų sav.

Garažai

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

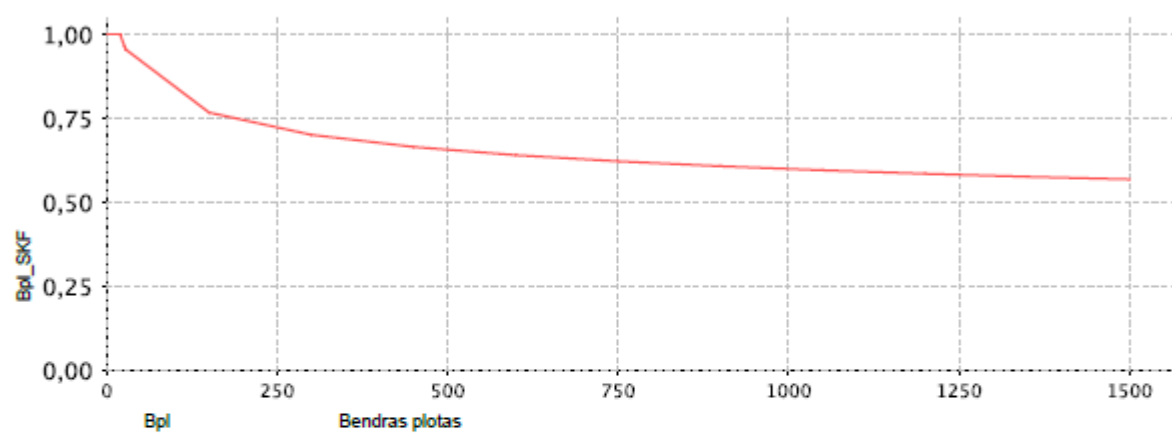
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.84	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blokeliai	0.97
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.58	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.68
Plytos	1.0	Rąstai	0.7	Stiklas su karkasu	0.94

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

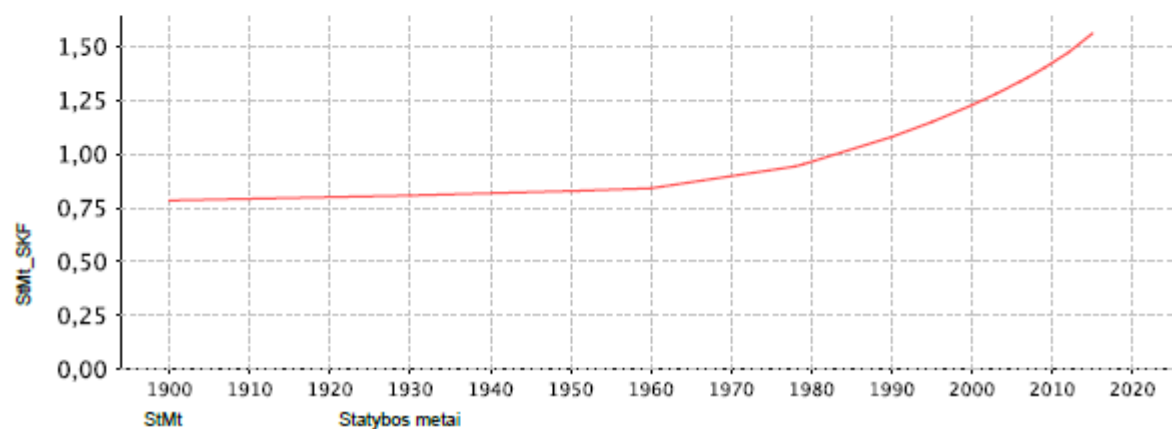
Bendras plotas	Bpl_SKF		0.99		
----------------	---------	--	------	--	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Elektrėnų sav.

Garažai



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

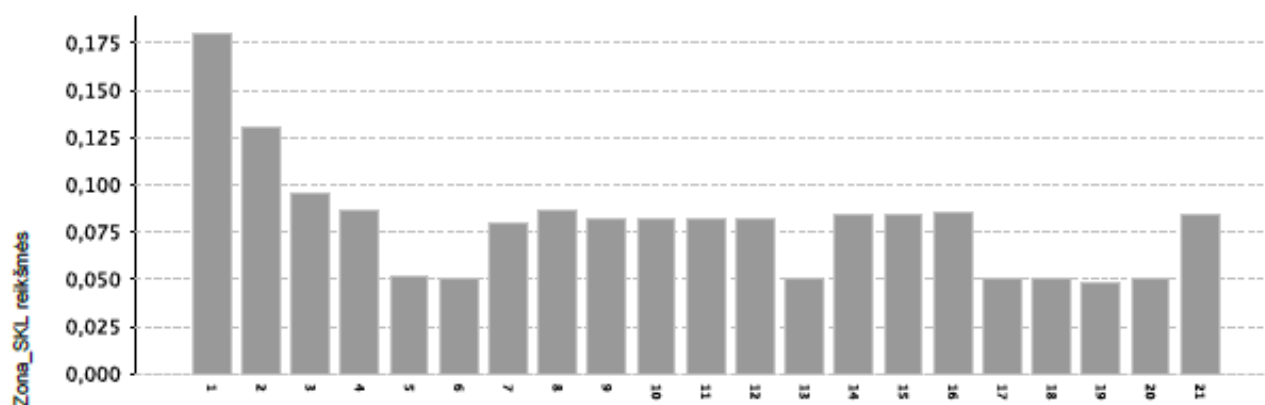


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Elektrėnų sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1980	1.0	1981-1989	1.01	1990-1995	1.02
1996-2000	1.05	2001-2005	1.1	2006-2010	1.15
2011-2013	1.2	2014-2099	1.23		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.67	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.82	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.93
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.67
Plytos	1.0	Rąstai	0.78	Stiklas su karkasu	0.96

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

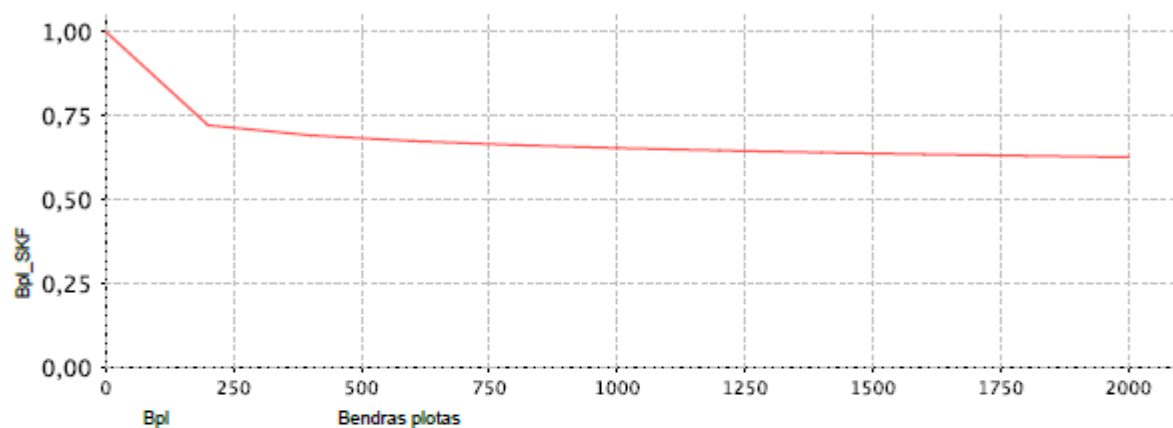
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

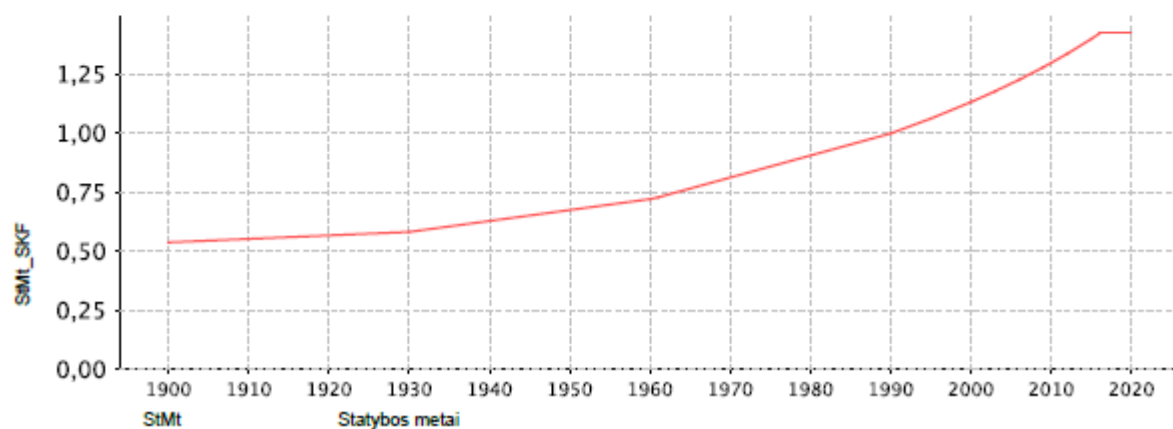
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Elektrėnų sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



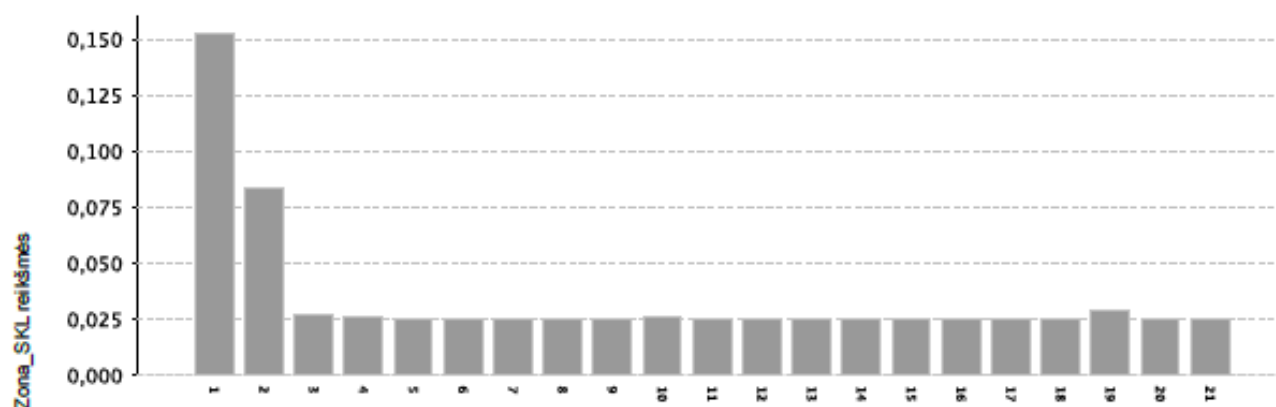
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



Pagalbinio ūkio pastatai

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1980	1.0	1981-1989	1.01	1990-1995	1.02
1996-2000	1.05	2001-2005	1.1	2006-2010	1.15
2011-2013	1.2	2014-2099	1.23		

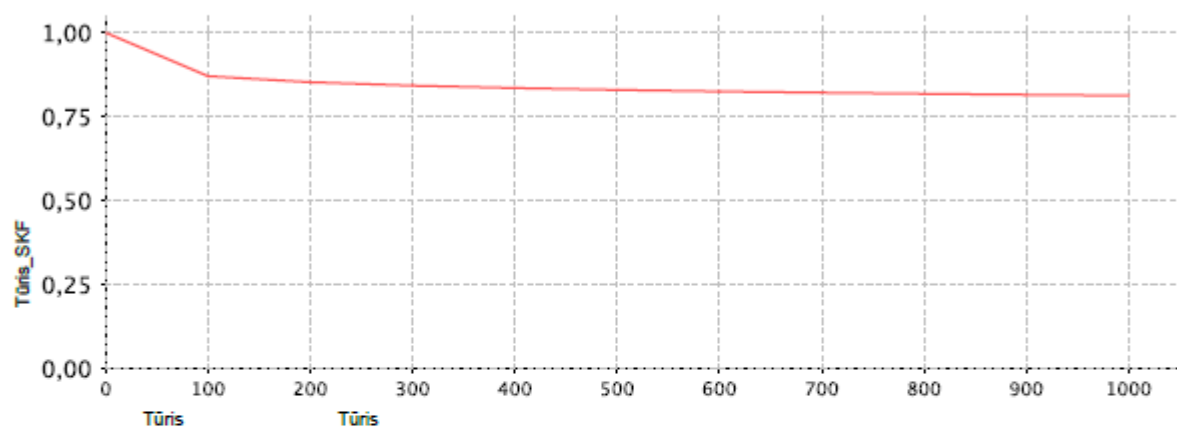
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.46	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.46	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.62	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.73
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu	0.78

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

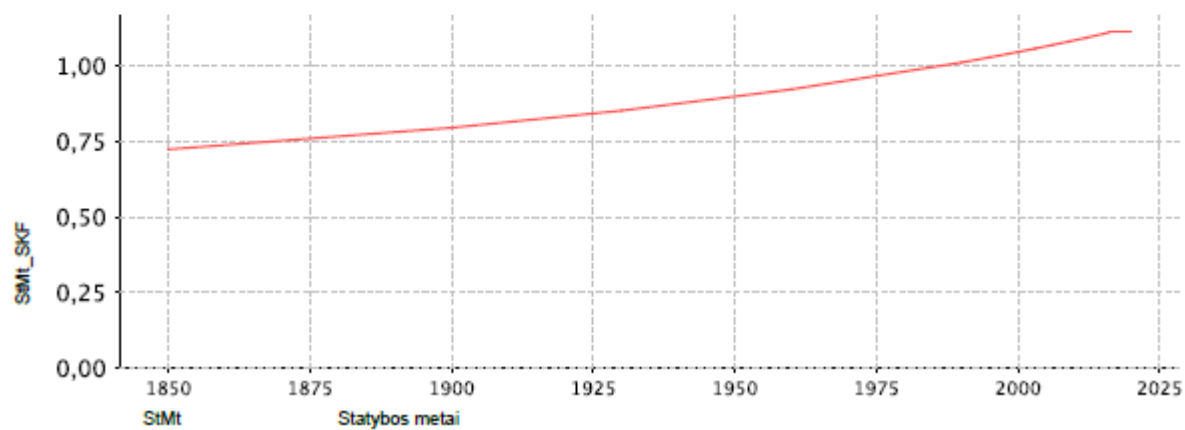
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.1	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

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

Pagalbinio ūkio pastatai



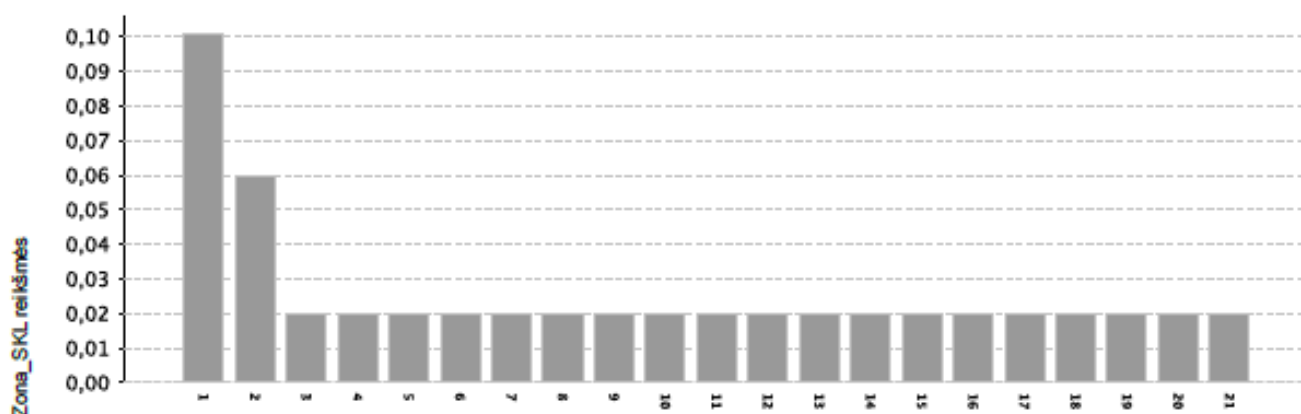
Statybos metai	StMt_SKF	4.1
----------------	----------	-----



Pagalbinio ūkio patalpos

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1980	1.0	1981-1989	1.01	1990-1995	1.02
1996-2000	1.05	2001-2005	1.1	2006-2010	1.15
2011-2013	1.2	2014-2099	1.23		

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

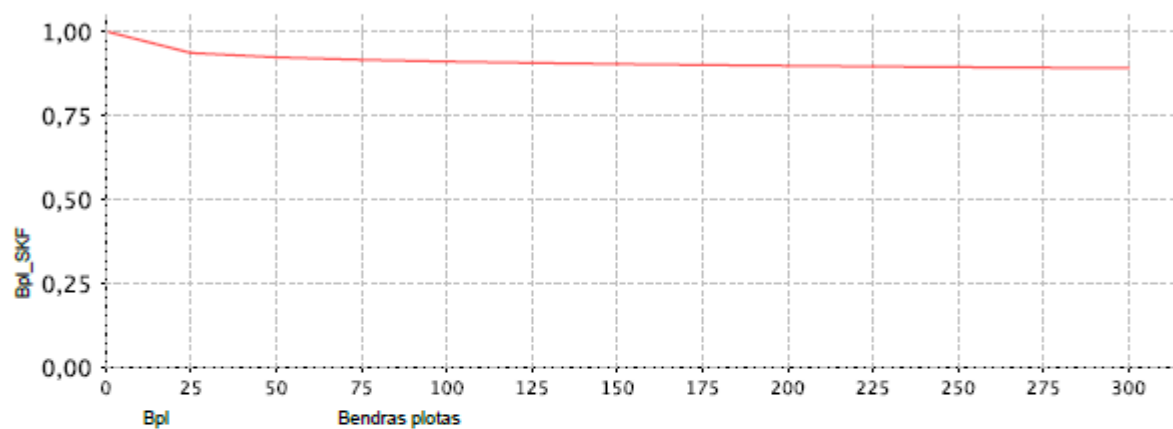
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.05	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

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

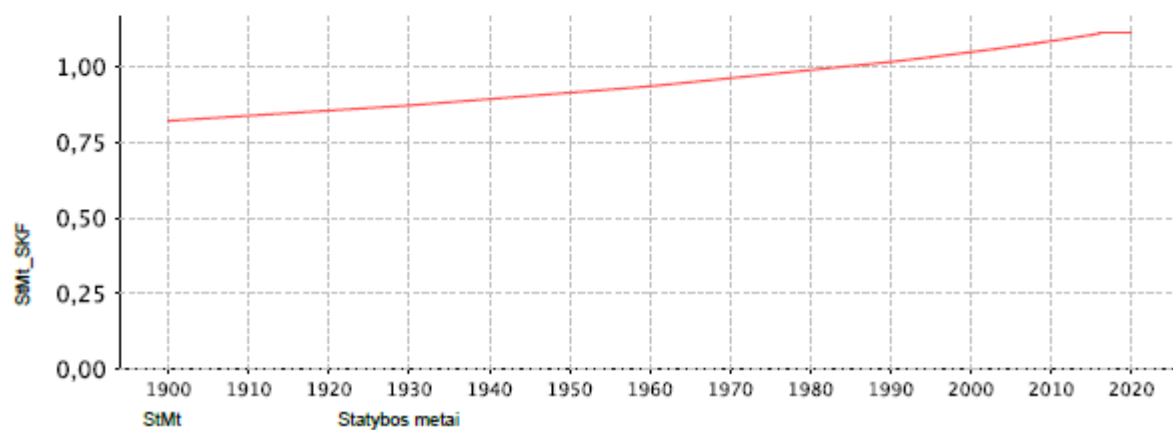
Bendras plotas		Bpl_SKF		2.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Elektrėnų sav.

Pagalbinio ūkio patalpos



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

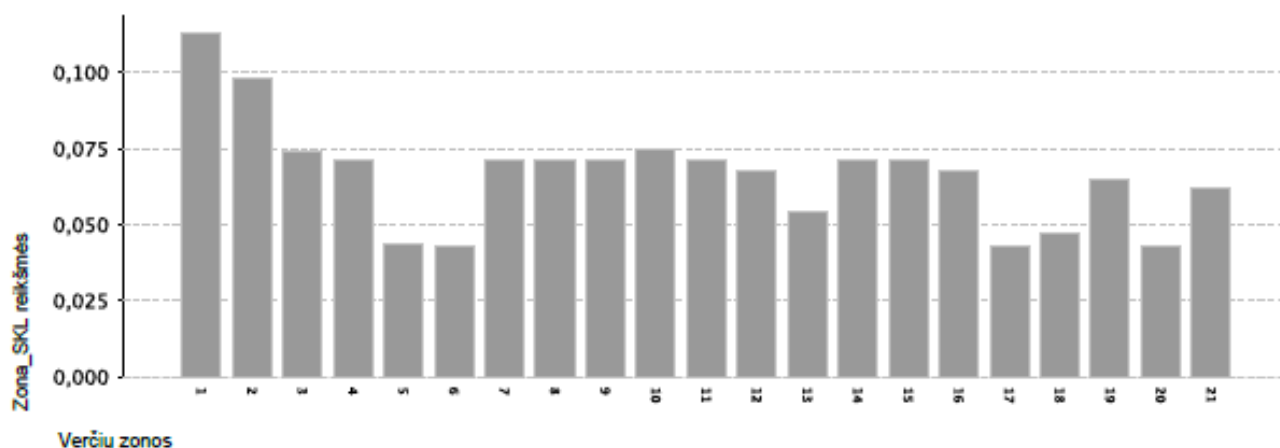


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Elektrėnų sav.

Poilsio ir sporto

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1980	1.0	1981-1989	1.01	1990-1995	1.02
1996-2000	1.05	2001-2005	1.1	2006-2010	1.15
2011-2013	1.2	2014-2099	1.23		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.93	Asbestcementis su karkasu	0.67	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.85	Medis su karkasu	0.67	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.57	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.57
Plytos	1.0	Rąstai	0.87	Stiklas su karkasu	0.96

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.95	
Poilsio	0.0	Sporto	1.0		

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

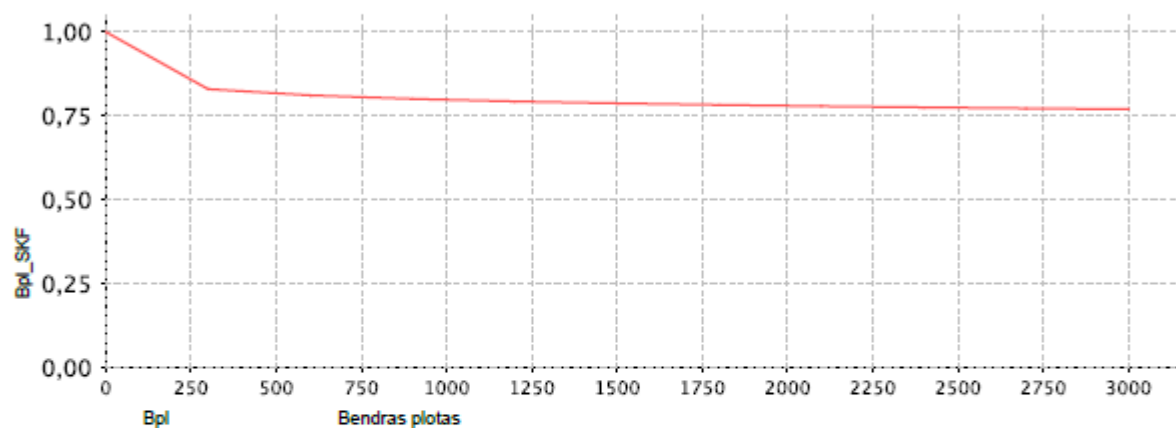
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

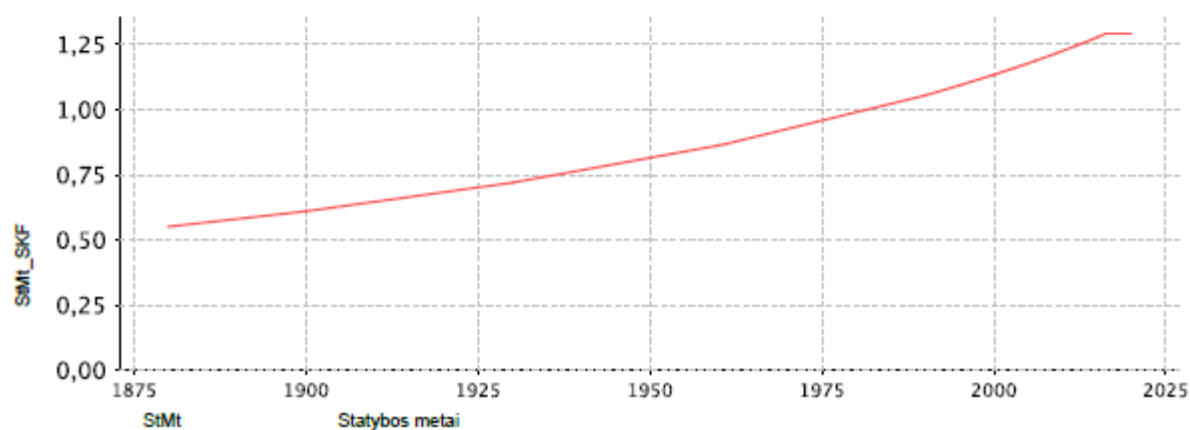
VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Elektrėnų sav.

Poilsio ir sporto

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



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

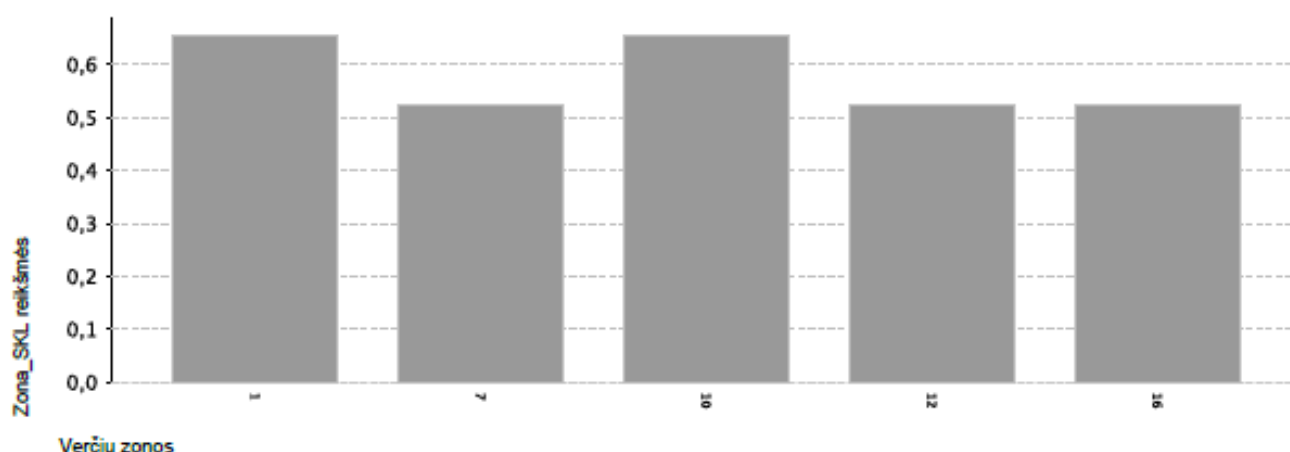


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Elektrėnų sav.

Sodų pastatai

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1940-1970	1.0	1971-1980	1.01	1981-1990	1.02
1991-1995	1.03	1996-2000	1.06	2001-2004	1.1
2005-2009	1.15	2010-2099	1.2		

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

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

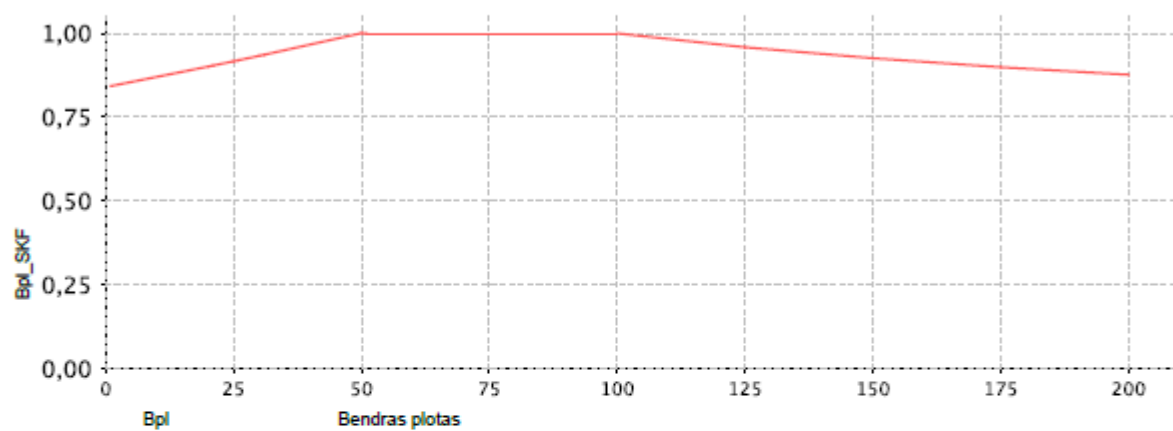
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

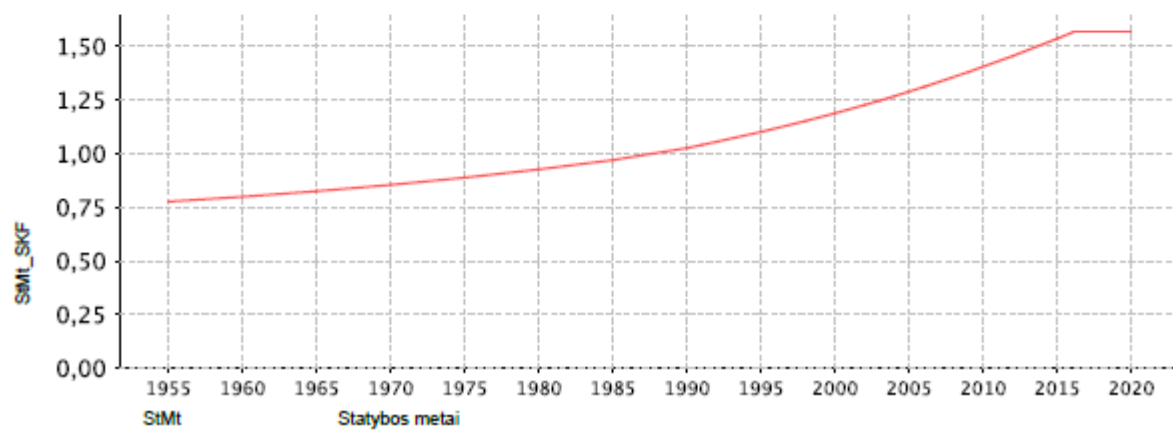
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.954	
----------------	--	---------	--	-------	--

VI Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Elektrėnų sav.

Sodų pastatai



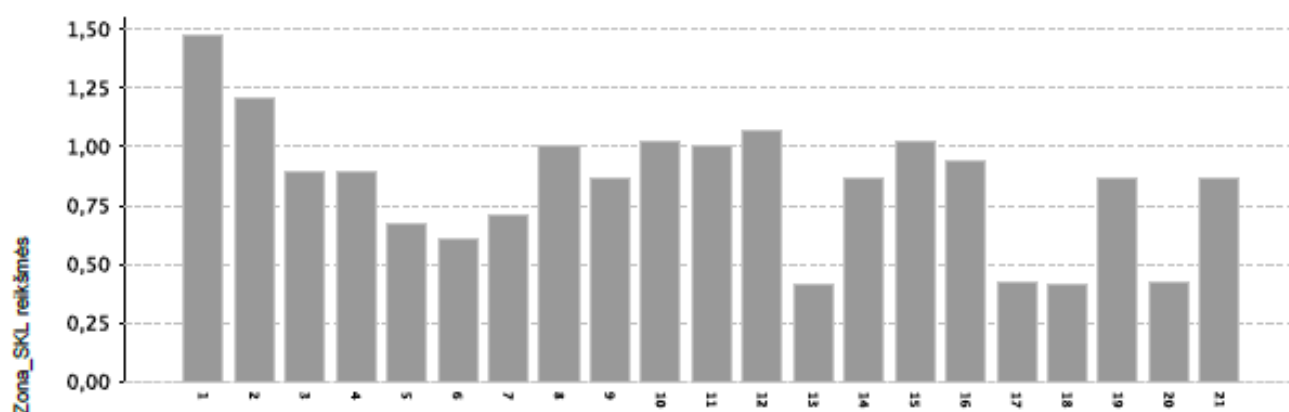
Statybos metai	StMt_SKF	0.921
----------------	----------	-------



Vieno-dviejų butų namai

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

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

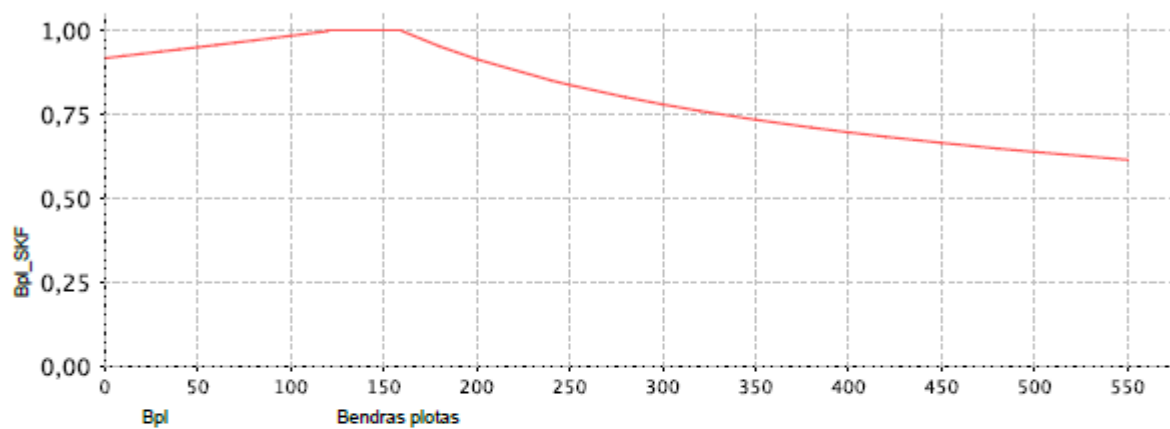
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

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

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Elektrėnų sav.

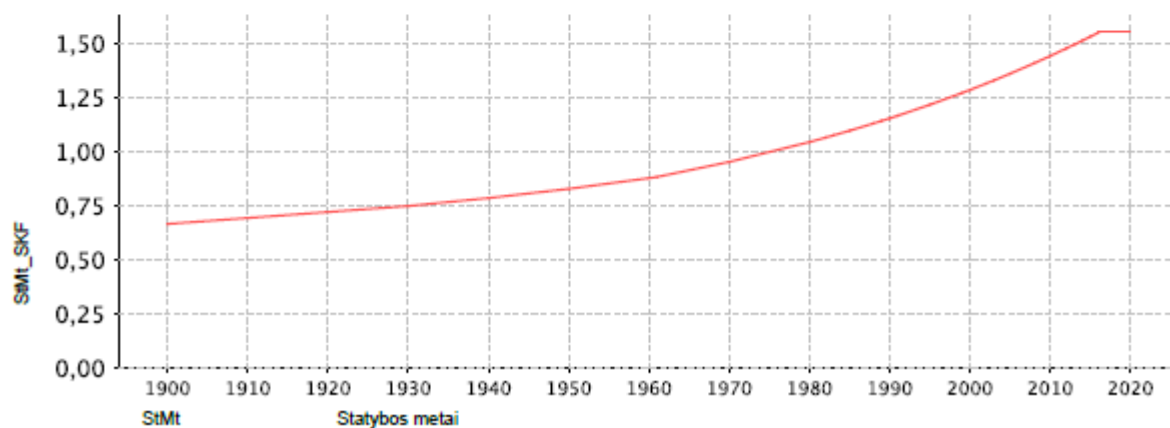
Vieno-dviejų butų namai



Statybos metai

StMt_SKF

0.985

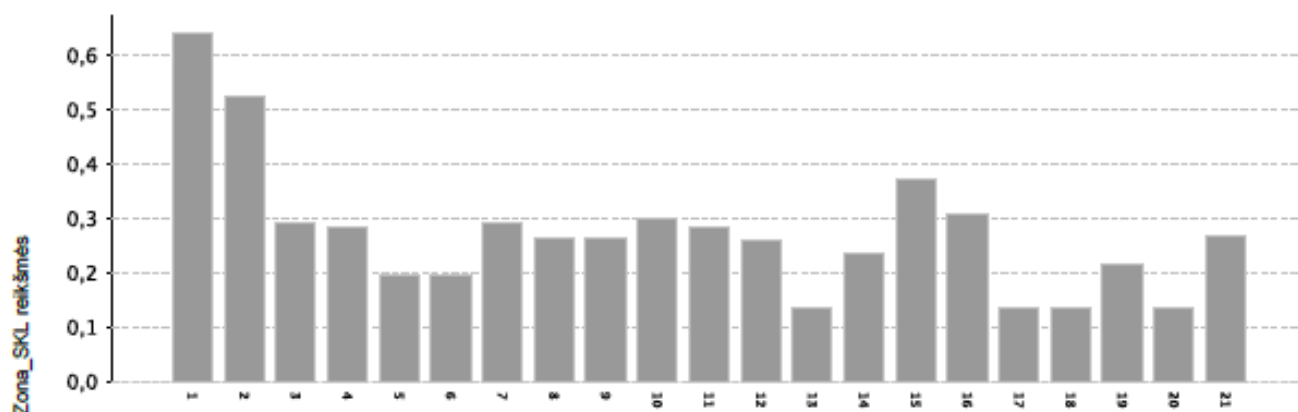


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Elektrėnų sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

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

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

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

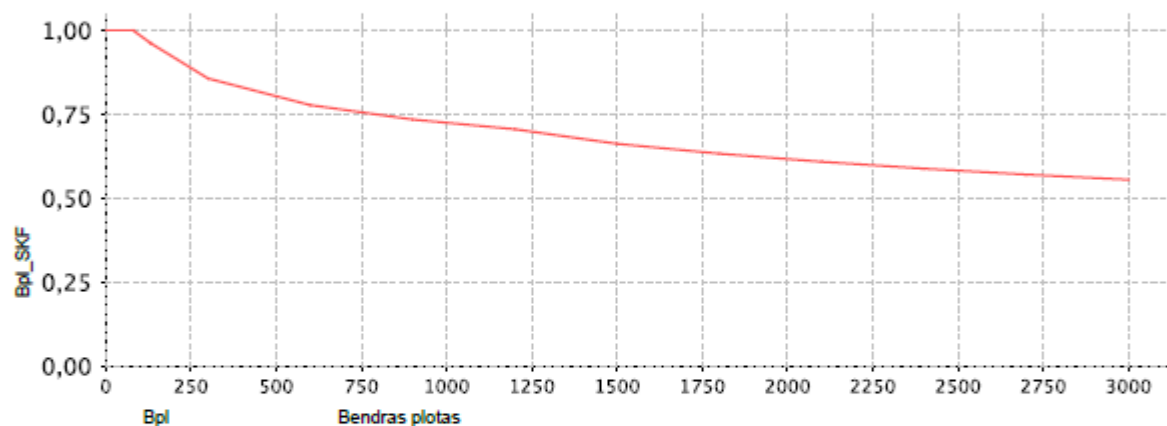
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Elektrėnų sav.

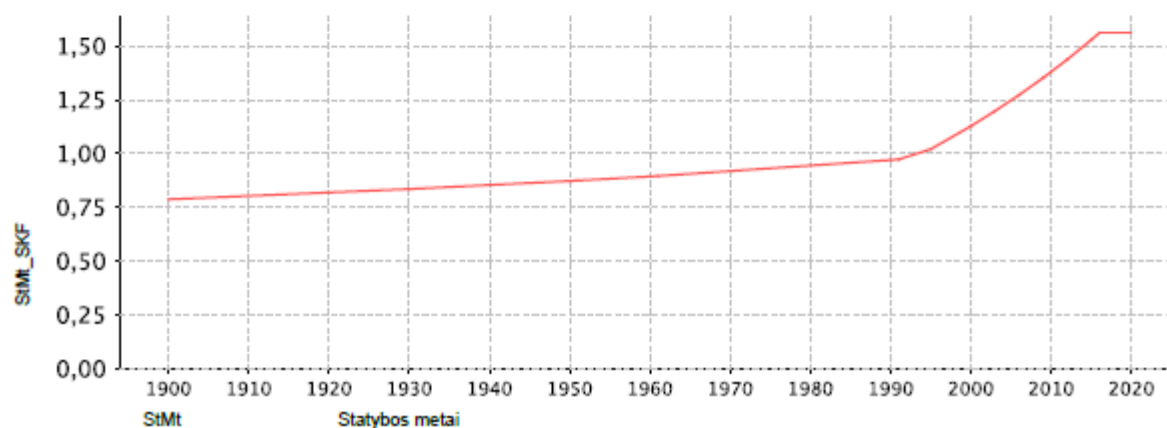
Viešb, prek, pasl,maitin(n)

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

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



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



5. Vertinimo modeliai pajamų metodu

Elektrėnų sav.

Administracinė ir gydymo(n)

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

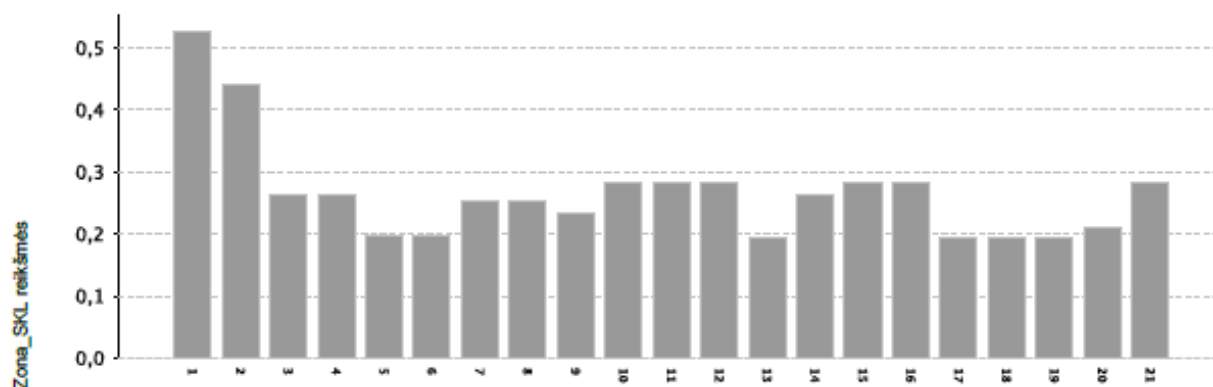
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

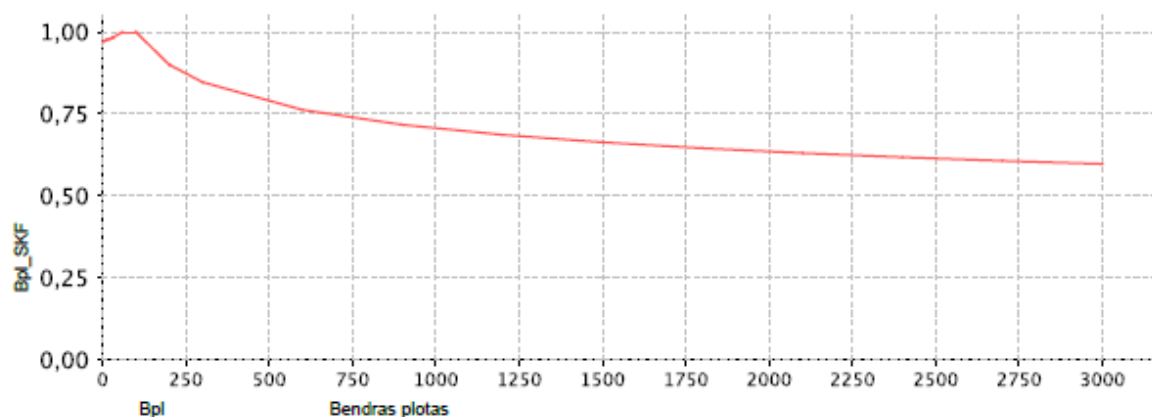
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-15	0.85		

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

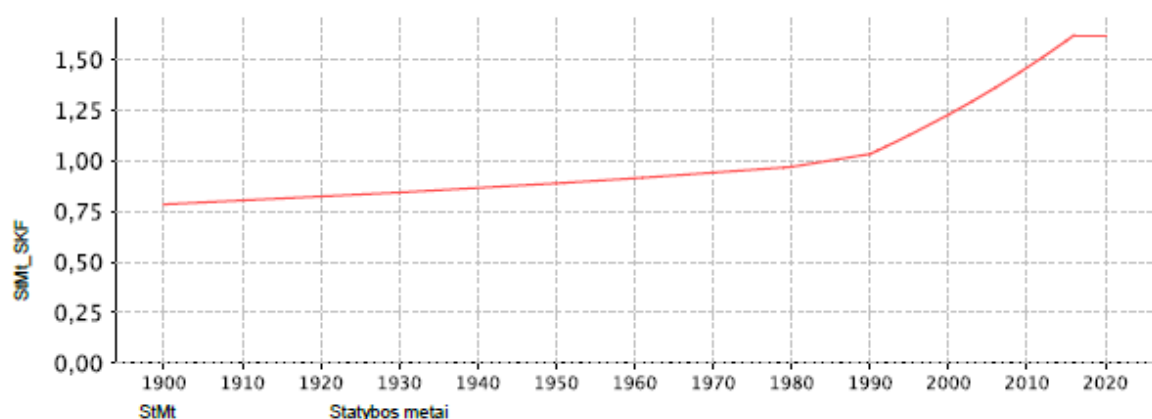
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

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



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



Pajamų rodikliai

Paskirtis: Administracinė		
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis: Gydyimo		
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Elektrėnų 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 - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

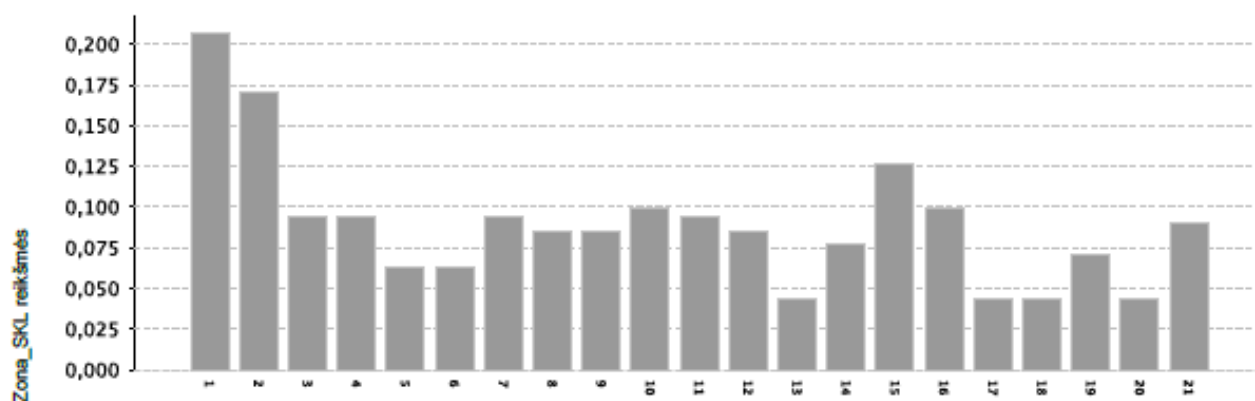
BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

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

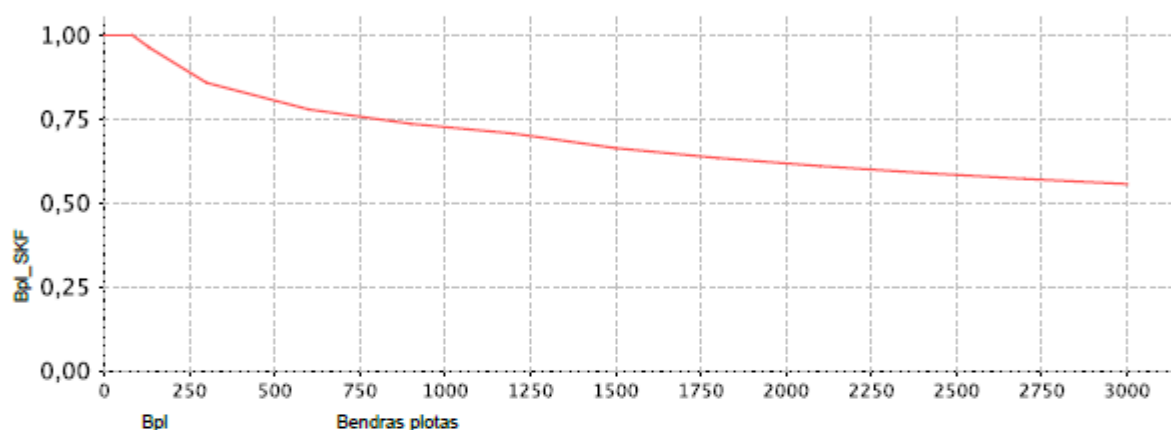
Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

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

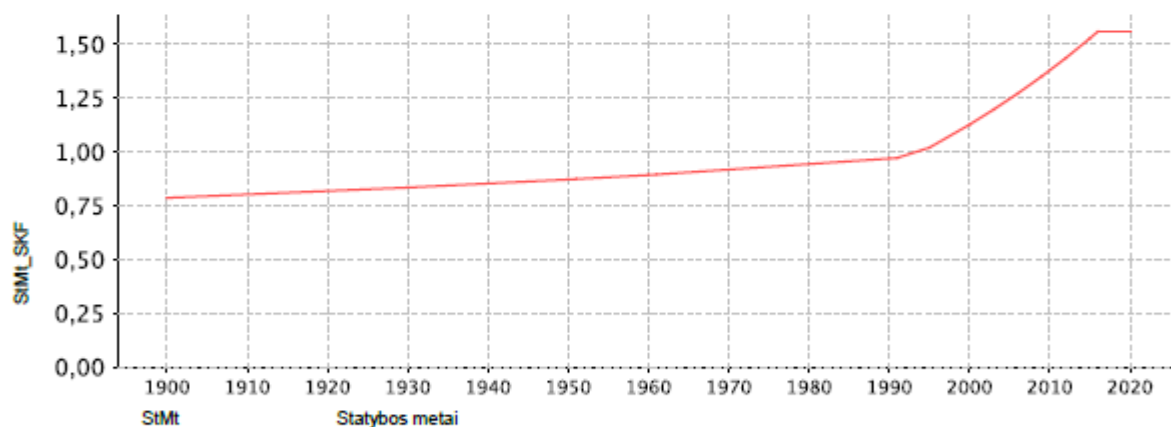
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

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



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



Pajamų rodikliai

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

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

6. Elektrėnų savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo



ELEKTRĖNŲ SAVIVALDYBĖS TARYBA SPRENDIMAS DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ NUSTATYMO 2015 METAMS

2014 m. gegužės 28 d. Nr. TS-104
Elektrėnai

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu, Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsnio 2 dalimi ir Lietuvos Respublikos smulkiojo ir vidutinio verslo plėtros įstatymo 3 straipsniu, Elektrėnų savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a nustatyti Elektrėnų savivaldybės teritorijoje 2015 metams nekilnojamojo turto mokesčio tarifus:

1. labai mažų įmonių ir ši statusą atitinkančių verslininkų – fizinių asmenų komercinio naudojimo nekilnojamajam turtui – 0,5 procento nekilnojamojo turto mokesstinės vertės;

2. kitų mokesčio mokėtojų nekilnojamajam turtui – 1 procentą nekilnojamojo turto mokesstinės vertės;

3. nenaudojamam, apleistam arba neprižiūrimam nekilnojamajam turtui – 3 procentus nekilnojamojo turto mokesstinės vertės.

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

Meras

Kęstutis Vaitukaitis

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

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, V skyriumi VĮ Registrų centro Vilniaus filialas nuo 2015 m. rugsėjo 21 d. iki 2015 m. spalio 2 d. pristatė Elektrėnų 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 „Elektrėnų žinios“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nei vienas interesantas, 2 interesantai domėjosi vidutinėmis rinkos vertėmis telefonu. Pastabų ir pasiūlymų iš interesantų negauta.

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

Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

Filialo direktoriaus pavaduotojas



 Vytautas Pliopa

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

 Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji
vertintoja, nekilnojamojo turto 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

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

Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Pastabų ir pasiūlymų trumpas aprašymas, jų pateikimas (nepateikimas) raštu	Parašas
				2015 m. rugsio mėn. 21 d. - 2015 m. spalio mėn. 2 d. susipažinti su elektronų sav. teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas interesantas, du interesantai domėjosi telefonu apie konkrečių nekilnojamojo turto objektų vidutines kainas, vertes bei apie tų objektų vertių pasikeitimo tendencijas lyginant su galiojančiais vertėmis.	

N. N. N.
 N. N. N.
 N. N. N.
 N. N. N.
 N. N. N.

9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita

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

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

Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

Filialo direktoriaus pavaduotojas



Vytautas Pliopa

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

Veronika Valentinavičienė

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

Božena Sinickaja

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

Kristina Bakanienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas

Karolina Šventickienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l.e. vyriausiosios vertintojos pareigas

Agnėška Stankevič

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



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

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

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

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

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

Kartu atkreipiame Jūsų dėmesį į tai, kad:

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

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

Finansų viceministras

Romualdas Gėgžnas

Ingrida Večerskytė, 239 0284

RC_dėl masinio vertinimo_2015 11 05

Biudžetinė įstaiga
Lukiškių g. 2, LT-01512 Vilnius

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

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

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių
asmenų registre, kodas 288601650