

PATVIRTINTA

Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus

2017 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. v-334



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras, 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

ŠALČININKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA 2017-12-05 Nr. SVM-54

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Šalčininkų rajono savivaldybė
Vertinimo data	2017-08-01
Ataskaitos surašymo data	2017-01-01–2017-12-01
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas kitais teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Veronika Valentinavičienė Božena Sinickaja Kristina Bakanienė Mariana Makovskė Miglė Lazauskaitė

Vilnius, 2017

TURINYS

1. ĮVADAS.....	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas.....	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta.....	6
1.4. Užsakovas.....	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data	8
1.7. Ataskaitos surašymo data	8
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai	8
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠALČININKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	9
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	9
2.1.1. Gyventojų skaičius	13
2.1.2. Gyventojų migracija.....	13
2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija.....	14
2.1.4. Įmonių skaičius.....	15
2.1.5. Nedarbo lygis	15
2.1.6. Investicijos.....	16
2.1.7. Statybos leidimai	17
2.2. Statinių statistiniai duomenys	18
2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys	21
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS	23
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti	23
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	25
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendros taisyklės	25
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	28
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	30
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą	30
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	30
4.3. Laiko pataisa.....	31
4.4. Vietos įtakos įvertinimas	32
4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas	32
4.4.2. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	33
4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka.....	35
4.6. Rinkos modeliavimas	36
4.7. Ekspertinis vertinimas	36
4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra.....	37
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	38
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą	38
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas	39
5.2.1. Šalčininkų rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai	39
5.2.2. Rinkos duomenų patikra.....	40
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	40
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	41
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	42
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas.....	43
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas	45
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ.....	47

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	50
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	50
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas.....	51
7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	51
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys	52
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas	54
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	54
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys...	55
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka	58
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS.....	59
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	60
10. PRIEDAI.....	62
1. Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo .	63
2. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita.....	64
3. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas	65
4. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita	66

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 9 d.). Masinis vertinimas, kurio rezultatas – vertės apskaičiavimo modelis (formulė), imituojantis paklausos ir pasiūlos faktorių veikimą didelėje teritorijoje, leidžia per santykinai 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 masinį vertinimą, nustatant nekilnojamojo turto (statinių) mokestines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras atlieka vykdydamas teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių vidutines rinkos vertes, taip pat naujai įregistruotų statinių mokestines vertes masinio vertinimo būdu ir parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2016 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1R-305 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2017–2019 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2017–2019 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).

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 anksčiau nurodytuose teisės aktuose.

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 4 straipsnį atliekamas įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyto atveju (privalomas turto vertinimas).

Nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas, skirtas nekilnojamojo turto mokestinėms vertėms nustatyti, atliekamas ne rečiau kaip kas 5 metus:

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

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

2015 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galioja nuo 2016 m. sausio 1 d. iki tol, kol Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka yra patvirtinamos naujos mokestinės vertės.

Kitoms valstybės reikmėms nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet. Šis, tryliktasis, nekilnojamojo turto masinis vertinimas yra skirtas nekilnojamojo turto, įregistruoto Nekilnojamojo turto registre, vidutinėms rinkos vertėms nustatyti, kurios naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

1. nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiuoti;
2. savivaldybių sprendimams dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo priimti;
3. paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti, turto dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro paslaugų įkainiams už turto perleidimo sandorių tvirtinimą apskaičiuoti, turto deklaravimui, turto registravimo Nekilnojamojo turto registre įkainiams 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 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. įsakymu Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – valstybės įmonė 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. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą“ Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą, eilės Nr. 133. Įmonės turto ir verslo vertintojų profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje; turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 042563/VPS-26, galioja nuo 2017 m. vasario 17 d. iki 2018 m. vasario 16 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 042562/VPS-25, galioja nuo 2017 m. vasario 17 d. iki 2018 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė valstybės įmonės Registrų centro vertintojai:

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

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

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

Mariana Makovskė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001350);

Miglė Lazauskaitė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas.

Masinio žemės vertinimo darbus organizavo ir kontrolę vykdė šie valstybės įmonės 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);

Asta Paškevičienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

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

Rūta Kliunkienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000103);

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

Daiwa Wolyniec, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei;

Dovilė Gaubaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė-juriskonsultė.

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

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą panaudota valstybės įmonės Registrų centro atliktų ankstesnių metų vertinimų patirtis. Informacija apie patvirtintas masinio vertinimo ataskaitas pateikiama 1.1 lentelėje.

1.1 lentelė. Registrų centro atliktų nekilnojamojo turto masinių vertinimų ataskaitų sąrašas

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Šalčininkų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005 06 01	2006 01 01
2.	Šalčininkų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2006 06 01	2007 02 01
3.	Šalčininkų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2007 06 01	2008 05 01
4.	Šalčininkų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2008 06 01	2009 02 01
5.	Šalčininkų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2009 metų dokumentų tvirtinimo“	2009 06 01	2010 01 01
6.	Šalčininkų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010 08 01	2011 01 01
7.	Šalčininkų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2011 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2012 m. sausio 1 d.“	2011 08 01	2012 01 01

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
8.	Šalčininkų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2012 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2013 m. sausio 1 d.“	2012 08 01	2013 01 01
9.	Šalčininkų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2013 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2014 m. sausio 1 d.“	2013 08 01	2014 01 01
10.	Šalčininkų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2014 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2015 metų sausio 1 d.“	2014-08-01	2015-01-01
11.	Šalčininkų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01
12.	Šalčininkų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. v-389 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2016 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2017 m. sausio 1 d.“	2016-08-01	2017-01-01

Taip pat naudoti Tarptautinės vertintojų mokesčiams asociacijos (angl. *International Association of Assessing Officers, IAAO*) leidžiami masinio vertinimo standartai, kitų tarptautinių organizacijų ir užsienio šalių, turinčių nekilnojamojo turto masinio vertinimo tradicijas, patirtis, ekspertų konsultacijos bei metodinė literatūra.

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą naudota šių užsienio šalių konsultantų metodinė medžiaga:

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

1.6. Vertinimo data

2017 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2017 m. sausio 1 d. – 2017 m. gruodžio 1 d.

1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai

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

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

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

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

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

Šalčininkų rajonas yra pietrytinėje Lietuvos Respublikos dalyje (1 pav.), Baltarusijos pasienyje. Rajono ribos pietuose ir rytuose sutampa su Lietuvos ir Baltarusijos valstybės siena. Dieveniškų ir Poškonų seniūnijų teritoriją beveik iš visų pusių supa kaimyninei valstybei priklausančios teritorijos. Vakaruose savivaldybė ribojasi su Varėnos rajono, šiaurėje – su Trakų rajono ir Vilniaus rajono savivaldybėmis.

Šalčininkų rajono savivaldybės centras – Šalčininkų miestas. Atstumas nuo Šalčininkų m. iki Vilniaus m. – 42 km, iki Kauno m. – 140 km, iki Klaipėdos m. – 348 km.

Rajono teritoriją kerta svarbūs tarpvalstybiniai susisiekimo keliai į Vilnių ir Lydą, tai užtikrina gerą susisiekimą su sostine. Teritoriją šiaurės – pietų kryptimi kerta geležinkelis Vilnius – Lyda.

Šalčininkų rajonas pasižymi gražia, neužteršta aplinka, gamtos paminklais bei kultūros paveldo objektais. Rūdininkų giria – didžiausias miškų masyvas – užima daugiau kaip 1000 ha plotą, rajone yra 9 respublikinės reikšmės draustiniai, Dieveniškų istorinis regioninis parkas. Miškai užima 43,77 proc. rajono ploto (miškingumas 1,5 karto didesnis negu vidutiniškai Lietuvoje). Rajone nemažai vandens telkinių: upės Merkys, Šalčia, Visinčia, 8 ežerai, 18 tvenkinių.



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

¹ Teritorijos administracinis suskirstymas. Oficialus statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2016. [žiūrėta 2016-08-25]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>.

Šalčininkų rajono savivaldybė užima 1491 km². plotą, t. y. 15,27 proc. Vilniaus apskrities teritorijos. Miškai užima 43,77 proc. rajono ploto, miestai ir gyvenvietės – 2,21 proc. rajono ploto, transporto įmonės, keliai – 2,41 proc., vandenys – 1,74 proc., rajone dominuoja žemdirbystės plotai – 44,71 proc., kitos paskirties plotai – 5,16 proc.

Savivaldybės administracinis centras – Šalčininkų miestas, kitas rajono miestas – Eišiškės, miesto tipo gyvenvietė – Baltoji Vokė. Didesni miesteliai ir kaimai: Kalesninkų k., Dainavos k., Butrimonių k., Pabarės k., Gerviškių k., Rūdninkų k., Jašiūnų mstl., Akmenynės k., Turgelių k., Dieveniškių mstl., Poškonių k.

Šalčininkų rajone įregistruotos 550 įmonės sukoncentruotos rajono miestuose – Šalčininkuose, Baltojoje Vokėje, Jašiūnuose ir Eišiškėse. Daugiausia įmonių veikia Šalčininkų seniūnijoje: čia veikia 48,2 proc. visų rajono įmonių. Pagal įmonių koncentraciją po Šalčininkų seniūnijos yra Jašiūnų seniūnija, nedaug atsilieka Eišiškių seniūnija. Svarbiausios pramonės produkcijos rūšys Šalčininkų rajone – apdorota mediena, odos apdirbimas, trikotažo gaminiai, maisto pramonės produktai.

Šalčininkų rajone beveik nėra perspektyvių, naujų ūkio šakų. Naujos besikuriančios įmonės – tai smulkaus verslo įmonės su nedideliu darbuotojų skaičiumi, negalinčios dabartiniu metu sukurti reikiamo skaičiaus naujų darbo vietų.

Šalčininkų rajonas, kaip ir didžioji dauguma Lietuvos rajonų, ilgą laiką tarpą buvo vystomas kaip žemės ūkio rajonas. Rajono orientacija liko nepakitusi pastarąjį dešimtmetį.

Verslo, ūkio ir infrastruktūros plėtojimui Šalčininkų rajono savivaldybė dalyvauja valstybės ir ES finansuojamose programose: regioninės plėtros fondų, vietinių iniciatyvų fondo, SAPARD, ALF, Didžiosios Britanijos finansuojamoje Kaimo bendruomenių partnerystės programoje.

Šalčininkų rajono savivaldybei priklauso 13 seniūnijų: Akmenynės, Baltosios Vokės, Butrimonių, Dainavos, Dieveniškių, Eišiškių, Gerviškių, Jašiūnų, Kalesninkų, Pabarės, Poškonių, Šalčininkų ir Turgelių.

Akmenynės seniūnija - vietovė, išsidėsčiusi rytinėje Šalčininkų rajono dalyje, 11 km nuo Šalčininkų, prie Akmenos upelio, kuris yra Visinčios intakas. Akmenuotas dirvožemis bei upės pavadinimas davė šiai vietovei pavadinimą. Akmenynė yra viena mažiausių Šalčininkų rajono seniūnijų. Jos plotas - 54 kv. km. Seniūnijos teritorijoje yra 22 kaimai, padalinti į 4 seniūnaitijas. Pagrindinė seniūnijos gyventojų veikla – žemės ūkis: įsikūrę 7 ūkininkai.

Baltosios Vokės seniūnijos plotas – 66 km². Baltosios Vokės gyvenvietės įkūrimo data laikomi 1950-ieji metai, pastačius durpių įmonę. Pro Baltosios Vokės gyvenvietę eina Papio ežerą ir Merkį jungiantis kanalas. Baltosios Vokės apylinkės yra įdomi turizmo plėtros vieta tiek dėl turtingos istorijos, tiek ir dėl gamtinių vertybių. Vietos bendruomenė įrengusi tris pėsčiųsiosius takus per Rūdninkų girią. Rūdninkų giria yra vieno didžiausių Lietuvoje masyvų - Rūdninkų miškų, kurių plotas siekia 26000 ha, dalis. Nedarbo lygis Baltojoje Vokėje mažesnis už rajono vidurkį, nes daugelis miesto ir jos apylinkių gyventojų įsidarbina sostinėje. Baltąją Vokę taip pat galima vadinti viena iš pagrindinių pramonės vietovių Šalčininkų rajone. Čia įsikūrusi UAB „Žybartuva“, užsiimanti akmens apdirbimu, UAB „Vilasta“, gaminanti higienos priemonės, bei UAB „JGH“, prekiaujanti mėsos gaminiais.

Butrimonių gyvenvietė yra pusiaukelėje tarp Šalčininkų ir Eišiškių. Butrimonių seniūnijos plotas – 92 km². Jai priklauso 29 kaimai. Butrimonių seniūnijoje veikia žemės ūkio bendrovė „Butrimonys“ – vienas iš nedaugelio Respublikos ūkių, veikiančių nuo Sovietų laikų, kuris 90 – aisiais metais, skirtingai nei dauguma kolūkių bei tarybinių ūkių, išsilaikė. Šiandien bendrovė „Butrimonys“ yra viena didžiausių žemės ūkių Šalčininkų rajone. Jos plotas siekia 1000 ha, bendrovėje įdarbinta 30 asmenų, o vasaros metu ir daugiau sezoninių darbuotojų.

Dainavos seniūnijos plotas – 55 km². Seniūnijos centras – Dainava. Didesnę seniūnijos apimančios 17 vietovių, dalį sudaro maži kaimeliai. Dainavos seniūnijos teritorijoje veikia Viktoro Kuliko individuali įmonė, gaminanti plastikinius langus bei skardos gaminius. Keliolika asmenų dirba vietos žemės ūkyje. Dainavos seniūnijoje yra nedaug turizmo objektų.

Dieveniškių seniūnijos plotas – 207 km². Seniūnijos centras – Dieveniškės. Dieveniškių miestelis yra 27 km į pietryčius nuo Šalčininkų, prie Nemuno intako Gaujos. Dieveniškių seniūnijai priklauso 65 vietovės. Kai kuriose jų, pavyzdžiui Papiškėse arba Vilkiškėse gyvena vos po dvi šeimas, Mendzisargiuose liko tik vienas gyvenamasis namas, o Gureliai iš viso liko be gyventojų. 1992 m. įsteigtas Dieveniškių istorinis regioninis parkas, kurio plotas – 108 km. Vienas įdomiausių Dieveniškių apylinkių kaimų – Žižmai. Dieveniškių seniūnijoje trūksta bet kokios pramonės. Pagrindinis gyventojų pragyvenimo šaltinis – darbas mažesniame ar didesniame žemės ūkyje bei paslaugų sferyje. Dieveniškėse veikia trys kavinės bei keletas parduotuvių.

Eišiškių seniūnijos plotas – 63 km². Seniūnijoje yra 18 kaimų. Šalčininkų rajono savivaldybės miestas – Eišiškės – įsikūręs Baltarusijos pasienyje. Eišiškių ir Šalčininkų miestus jungia 33 km atstumo plentas. Eišiškės – tai viena seniausių istorinė Lietuvos gyvenvietė. Eišiškių seniūnijoje yra vaikų darželis ir 5 mokyklos, sporto mokykla, muzikos mokykla, bažnyčia, ligoninė. Eišiškių seniūnijoje ūkine veikla užsiima beveik 50 subjektų. Dominuoja kelių asmenų, dažniausiai šeimyninės, įmonės. Dominuojanti veiklos sritis yra paslaugos ir prekyba. Firmos dažniausiai teikia paslaugas statybos bei maisto pramonės srityse. Seniūnijos teritorijoje taip pat veikia keletas didesnių įmonių. Didžiausi darbdaviai yra UAB „Eisiga“, gaminanti odinius gaminius, UAB „Eitinit“ bei UAB „Eiresta“, teikiančios statybos paslaugas, UAB „Arbena“, gaminanti rąstinius namelius, keletas kepyklų. Seniūnijos gyventojai dažniausiai įsidarbina vietos įmonėse. Taip pat nemaža dalis Eišiškių bei apylinkių gyventojų važinėja į darbą Vilniuje. Miestelyje veikia keletas parduotuvių, kirpyklų, gėlių parduotuvių.

Gerviškių seniūnijos plotas – 184 km². Jai priklauso 32 kaimai. Seniūnijos centras – Gerviškės, įsikūrusios prie Šalčios upės. Gyvenvietė nuo Šalčininkų nutolusi 12 km. Gerviškių seniūnijai priklauso 31 kaimas. Didžiausios gyvenvietės: Čiužiakampis, Gerviškės, Gudeliai, Didžiosios Sėlos, Kaniūkai, Poškiškės, Tribonys. Gerviškių seniūnijoje – Stasylių kaime yra geležinkelio stotis. Tribonyse, ant Šalčios intako Šventės, įrengti tvenkiniai – čia veikia žuvininkystės ūkis. Gerviškių seniūnijos ūkio struktūroje dominuoja žemės ūkio veikla, kuri yra svarbiausias vietos gyventojų pajamų ir pragyvenimo šaltinis. Vienas iš Gerviškių seniūnijos teritorijoje veikiančių žemės ūkių, laikomų vienu labiausiai klestinčių ūkių Šalčininkų rajone – apima apie 1300 ha plotą. Taip pat yra didžiausias Šalčininkų rajone rapsų ūkis. Didžiausias ūkio subjektas seniūnijos teritorijoje yra UAB „Šalčininkų žuvis“. Žuvų tvenkinių kompleksas apima apie 340 ha, dirbamos žemės plotas – 400 ha. Tribonių žuvininkystės ūkis yra vienas iš nedaugelio Lietuvoje, kur žuvis auginamos ekologinėmis sąlygomis. Kasmet iš Tribonių tvenkinių į parduotuvių lentynas patenka 500 tonų žuvies. Didžiausią paklausą turi karpiai, dar ūkyje auginami karosai, amūrai, eršketai, lynai.

Jašiūnų seniūnijos plotas – 280 km². Tai didžiausia pagal plotą ir trečioji pagal gyventojų skaičių seniūnija Šalčininkų rajone. Jai priklauso 38 kaimai. Seniūnijos centras – Jašiūnai yra Šalčininkų rajono šiaurės vakaruose, Rūdninkų girios pakraštyje, prie Vilniaus – Lydos plento. Rūdninkų giria – vienas didžiausių Lietuvos miškų masyvų. Šis milžiniškas kompleksas – viena vertingiausių Šalčininkų rajono teritorijų. Rūdninkų girioje yra 3 ežerai: Kernavo (81 ha), Šulnio (1,5 ha) ir Gulbino. Jašiūnų kraštas – istorijos ir architektūros paminklų lobis. Jų teritorijoje esantys Rūdninkai, dažnai vadinti Karališkaisiais Rūdninkais, buvo įkurti karaliaus Kazimiero Jogailos. Jašiūnų miestelio kaimynystėje yra Jašiūnų geležinkelio stoties gyvenvietė. Jašiūnų seniūnija yra didžiausia pagal jos teritorijoje užregistruotų ūkio įmonių skaičių – 35. Didžiausios jų yra AB „Actas“, vienintelė Lietuvoje actą gaminanti bendrovė, UAB „Polivektris“, didžiausia pagal darbuotojų įdarbinimo skaičių rajono įmonė, užsiimanti plastiko atliekų perdirbimu, UAB „Olkusjana“, gaminanti mėsos gaminius, UAB „Merkio agrofirma“, auginanti kiaules, UAB „Evaldo daržovės“, užsiimanti daržovių ir prieskoninių žolelių auginimu, UAB „Polywood“, gaminanti parketą, UAB „Magna Charta“ – medinių namelių gamyba. Daugumą Jašiūnų gyventojų įdarbina vietos įmonės. Kai kurie dirba jojimo sporto klube „Pasaga“ bei žirginio sporto klube „Mustangas“. Nemažai seniūnijos gyventojų važinėja dirbti į Vilnių.

Kalesninkų seniūnijos plotas – 104 km². Seniūnijos centras – Kalesninkai. Kalesninkai išsidėstę prie kelio Eišiškės-Varėna, 10 km į vakarus nuo Eišiškių, netoli sienos su Baltarusija. Seniūnijai priklauso 42 kaimai. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Kalesninkai, Daugidonys, Didžiosios Zubiškės, Mantviliškės, Purvėnai, Matuizos. Kalesninkų seniūnijoje pramonės įmonių labai nedaug. Stambiausia yra UAB „Tradita“, gaminanti mėsos gaminius, UAB „Tradita“, turinti savo firmines parduotuves ir veikianti jau 19 metų. Dauguma seniūnijos gyventojų užsiima žemės ūkiu. Tarp mažų šeimos ūkių yra ir stambių ūkininkų.

Pabarės seniūnijos plotas – 250 km². Seniūnijai priklauso 35 kaimai. Seniūnijos centras – Pabarė. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Pabarė, Tetėnai, Navakonys, Balandžiai, Gėlūnai. Seniūnijoje vyrauja lygumos, pietinė jos dalis – miškinga. Pabarės seniūnijos miškai užima apie 40 proc. teritorijos, bei tinka rekreacijai. Seniūnijos teritorijoje yra šie draustiniai: Valstybinis Navakonių geologinis draustinis (plotas 6 ha), Valstybinis Šalčios hidrografinis draustinis (plotas 757 ha), Žygantiškių valstybinis geomorfologinis draustinis (2236 ha). Pabarės apylinkių kaimų žemė nėra derlinga, todėl žemės ūkių yra nedaug. Gera perspektyva žuvų auginimui: tam palankus švarus Šalčios, Visinčios bei Maltupio upių vanduo. Į Maltupio upę paleisti upėtakiai bei įrengtos uždarnosios žuvų auginimo sistemos.

Poškonių seniūnijos plotas – 85 km². Miškai užima 65 km² plotą. Poškonių seniūnija yra 20 km į rytus nuo Šalčininkų. Seniūnijos centras – Poškonys. Iš viso seniūnijoje yra 29 kaimai, didesni iš jų: Dailidės, Stakai. Poškonys išlaikė gatvinio rėžinio kaimo struktūrą, turi architektūros paminklo statusą, priklauso etnokultūriniam draustiniui. Poškonių seniūnijos teritorijoje yra du tvenkiniai, kurie užima 0,29 km² plotą. Per seniūniją teka Gaujos upė. 80% seniūnijos teritorijos įeina į Rytų Lietuvos regioninį parką. Poškonių miškai turtingi grybų ir uogų. Tai pagrindinis apylinkių gyventojų pragyvenimo šaltinis. Pamonės objektų trūkumas yra pagrindinė nedarbo priežastis. Seniūnijoje užregistruoti 59 žemės ūkiai. Tačiau dažniausiai maži 2 – 4 ha ploto, tik keletas asmenų turi apie 30 ha ūkį.

Šalčininkų seniūnija. Miestas yra prie Šalčios upės, nuo kurios ir gavo savo vardą. Šalčininkų miesto plotas – 2,98 km². Šalčininkai yra 45 km nuo Vilniaus, prie Vilniaus – Lydos plento. 1972 m. į Šalčininkus iš Eišiškių perkėlus rajono centrą, Šalčininkuose prasidėjo statybos. Per trumpą laiką iškilo daug visuomeninės paskirties ir gyvenamųjų pastatų. Šalčininkų seniūnijos teritorijoje, panašiai kaip ir visame rajone, yra pramonės stoka. Dauguma smulkesnių įmonių teikia įvairias paslaugas: krovinio pervežimo, statybos, staliaus darbų bei medienos perdirbimo, transporto priemonių aptarnavimo, komercinių paslaugų bei kosmetinės priežiūros srityse. Didžiausios įmonės seniūnijos teritorijoje: sulčių gamintojas „Tyras lašas“, langų ir durų gamybos įmonė „Plastita“, statybos bendrovės „Namesta“ bei „Šalčininkų statyba“, įmonė, teikianti siuvimo paslaugas „Spartukas“, bendrovė, užsiimanti energijos tiekimu „Elstatis“, transporto įmonė „Lotos Baltica“. Tačiau pagrindinis ūkio sektorius seniūnijoje yra žemės ūkio sektorius. Seniūnijos teritorijoje yra užregistruota 204 žemės ūkiai.

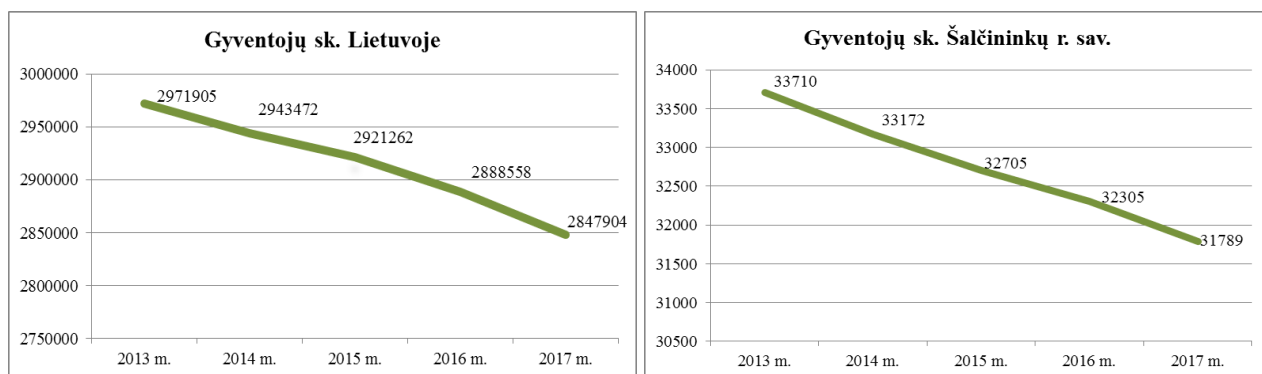
Turgelių seniūnijos plotas – 119 km². Ją sudaro 66 gyvenvietės, tai tankiausiai apgyvendinta rajono teritorija. Jos centras – Turgeliai, kurie yra 18 km į šiaurę nuo Šalčininkų, prie kelio Šalčininkai-Medininkai. Į pietryčius nuo Turgelių yra Mikniškių kaimas, kuris – sena dvarvietė. Turgeliuose taip pat veikia lietuvių vidurinė mokykla, administruojama LR Švietimo ir mokslo ministerijos bei Tabariškių mokykla – daugiafunkcinis centras, kuriame nuo 2008 metų veikia Šalčininkų rajono savivaldybės įsteigtas liaudies tapytojos Anos Krepšul muziejus. Pagrindinis ūkio sektorius seniūnijoje yra žemės ūkio sektorius.²

² Informacija apie savivaldybę. [interaktyvus]. Šalčininkai, 2017. *Šalčininkų rajono savivaldybė* [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: < <http://www.salcininkai.lt> >.

2.1.1. Gyventojų skaičius

Gyventojų skaičius Lietuvoje nuolatos mažėja. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2017 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 847 tūkst. nuolatinių gyventojų. Nuo 2013-01-01 nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 124 tūkst. Vien per 2016 metus gyventojų skaičius sumažėjo per 40,7 tūkst. gyventojų – tai net 24,31 proc. daugiau nei per 2015 metais, kai šalis neteko per 32,7 tūkst. gyventojų. Kaip ir ankstesniais metais, 2016 metais pagrindinė gyventojų skaičiaus mažėjimo priežastis – emigracija. Neigiama neto tarptautinė migracija (30,2 tūkst. daugiau žmonių emigravo negu imigravo) sudarė 74,2 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigiama natūrali gyventojų kaita (mirė 10,5 tūkst. žmonių daugiau negu gimė kūdikių) – 25,8 proc.

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis 2017 m. pradžioje 67,08 proc. gyventojų gyveno miestuose, 32,92 proc. – kaime. Darbingo amžiaus gyventojų skaičius 2016 m. pradžioje sudarė 1 790 344 arba 61,98 proc. visų Lietuvos gyventojų.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje³

Šalčininkų rajono savivaldybės gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t. y. gyventojų skaičius mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Statistikos departamento duomenimis, Šalčininkų rajono savivaldybėje nuo 2013 metų pradžios iki 2017 metų pradžios gyventojų skaičius sumažėjo 1 921 gyventojų, t. y. 5,70 proc.

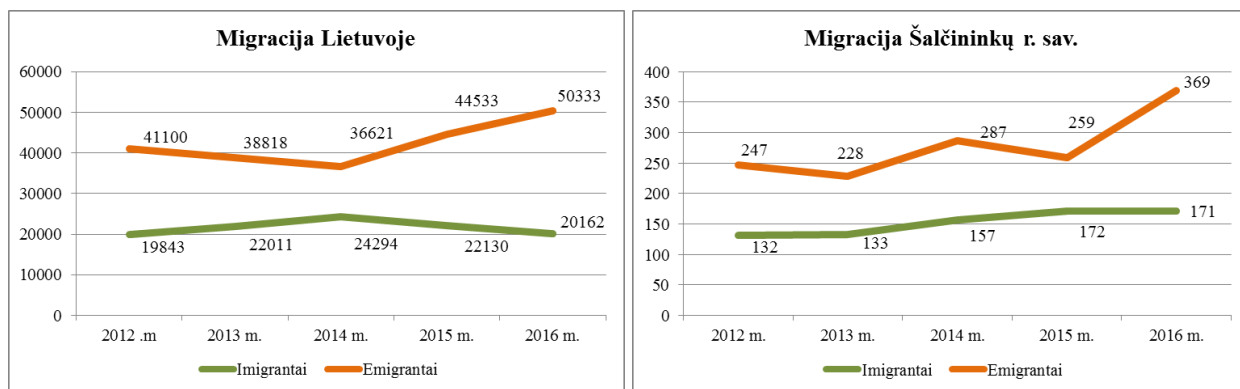
2017 metų pradžioje Šalčininkų rajono savivaldybėje gyveno 31 789 gyventojai, iš jų: Šalčininkų mieste – 6 671 (20,99 proc.), Eišiškių mieste – 3 150 (9,91 proc.), Baltojoje Vokėje – 1 034 (3,25 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 20 934 gyventojai (65,85 proc.). Šalčininkų rajono savivaldybės gyventojų tankis – 21,29 žm./km².

2.1.2. Gyventojų migracija

Lietuvoje tarptautinės emigracijos rodiklis tūkstančiui gyventojų 2015 m. buvo didžiausias Europos Sąjungoje.⁴ 2016 metais tarptautinės migracijos rodikliai ir toliau blogėja, praėjusiais metais iš šalies emigravo 50 333 gyventojai, t. y. 13 proc. daugiau nei 2015 metais, imigravo 20 162 asmenys, t. y. 8,9 proc. mažiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2012–2016) Lietuva neteko beveik 103 tūkst. nuolatinių gyventojų.

³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>;

⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Lietuvos gyventojų tarptautinė migracija 2015*. Vilnius, 2016. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>;

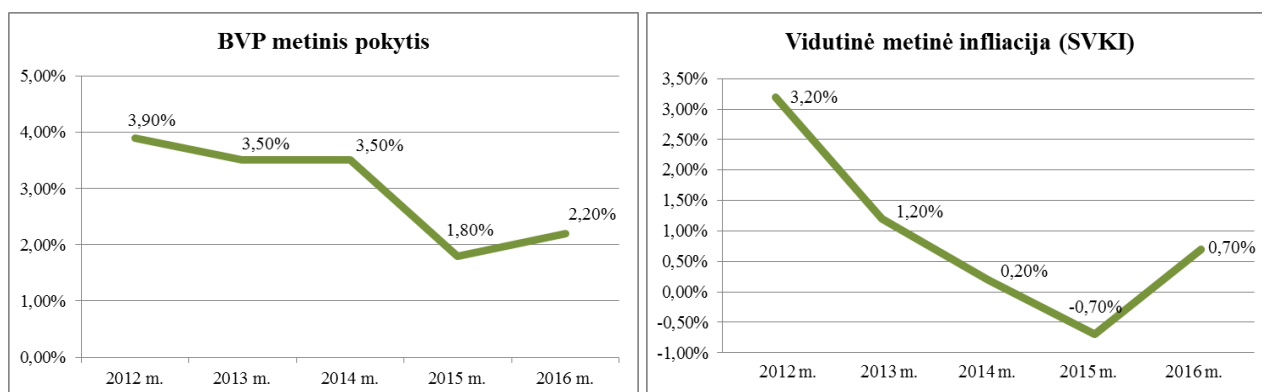


2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁵

Šalčininkų rajono savivaldybėje emigracijos rodiklis 2016 metais siekė 369, t. y. 42,47 proc. daugiau negu 2015 metais, o imigracijos rodiklis – 171, t. y. vienu gyventoju mažiau nei ankstesniais metais. Rajono imigracijos rodiklis nuo 2012 metų išaugo, tačiau neto migracijos rodiklis išlieka neigiamas. 2016 metais neigiama neto migracija siekė 198, palyginus su 2015 metais skaičius padidėjo beveik 2,3 kartų.

2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Besitęsiantis neapibrėžtumas dėl tarptautinės ekonominės ir politinės aplinkos pokyčių (2016 m. birželio mėnesį referendumu Jungtinė Karalystė nusprendė ištolti iš Europos Sąjungos, 2016 m. lapkritį JAV prezidentu išrinktas Donaldas Trampas) didesnio poveikio Lietuvos ekonomikai nepadarė. Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2016 metais nuosaikiai didėjo ir siekė 2,2 proc. augimą per metus, t. y. buvo 4 procentiniais punktais didesnis nei 2015 metais. Didėjantis vidutinis darbo užmokestis Lietuvoje, mažėjantis nedarbo lygis skatino vidaus vartojimą, nors statybos sektoriuje ir žemės ūkyje sukurtų produktų gamybos apimtys mažėjo.



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁶

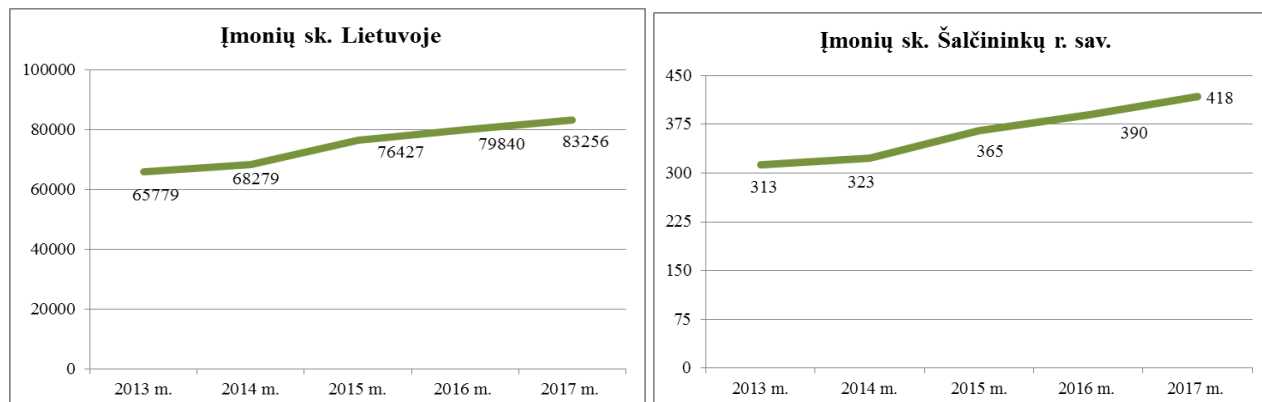
Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija 2016 metais sudarė 0,7 proc. Infliacijos teigiamam pokyčiui (lyginant su 2015 m. kai infliacija buvo neigiama ir siekė -0,7 proc.) įtakos turėjo naftos kainų didėjimas, taip pat didėjo alkoholinių gėrimų ir tabako gaminių, įvairių paslaugų kainos. Kainų augimo spartėjimas buvo ypač ryškus 2016 metų pabaigoje, todėl tikimasi, kad infliacija ir toliau didės.

⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>.

⁶ *Ibid.*

2.1.4. Įmonių skaičius

Įmonių skaičius Lietuvoje nuosekliai didėja. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2017 m. pradžioje buvo 83 256 veikiančios įmonės, t. y. 4,28 proc. daugiau nei 2016 metų pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (64,0 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,9 proc., Kaune – 13,8 proc., Klaipėdoje – 6,6 proc., Šiauliuose – 3,6 proc., Panevėžyje – 3,2 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės (80,4 proc.), individualiosios įmonės (13,8 proc.) ir mažosios bendrijos (4,0 proc.), kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje⁷

Statistikos departamento duomenimis, 2017 metų pradžioje Vilniaus apskrityje veikė 35 284 įmonės, iš kurių Šalčininkų rajono savivaldybėje – 418, t. y. 1,18 proc. visų apskrityje veikiančių įmonių. Per 2016 metus Šalčininkų rajono savivaldybėje veikiančių įmonių skaičius padidėjo 28 įmonėmis, t. y. 7,18 proc. Didžioji dalis (79,43 proc.) įmonių yra mažos įmonės, kuriose dirba iki 10 darbuotojų. Įmonių, kurių darbuotojų skaičius didesnis nei 100, veikia tik dvi. Daugiausiai Šalčininkų rajone veikia didmeninės ir mažmeninės prekybos, variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto, transporto ir saugojimo bei apdirbamosios gamybos veiklos rūšies įmonių.

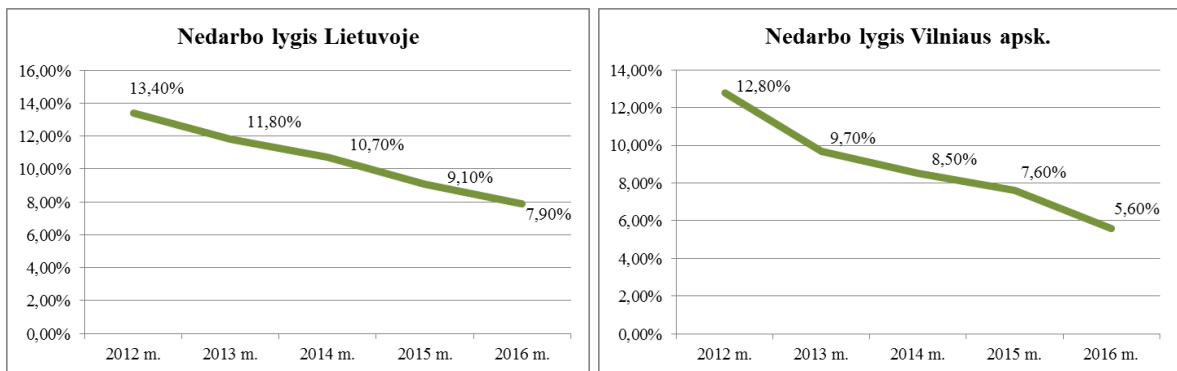
2.1.5. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis nedarbo lygis 2012–2016 m. laikotarpiu sumažėjo 5,5 procentiniais punktais – nuo 13,4 proc. 2012 metais iki 7,9 proc. 2016 metais. Mieste 2016 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,9 proc., kaimiškoje teritorijoje gerokai didesnis – 12,4 proc.

Lietuvos darbo birža nurodo, kad registruotų bedarbių skaičius 2017-01-01 sudarė 152 tūkst. (10,6 tūkst. arba 6,5 proc. mažiau nei prieš metus). Išaugęs darbo jėgos aktyvumas sumažino neigiamą demografinių veiksnių poveikį. Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 48 iš 60 šalies savivaldybių, devyniose augo, trijose – nepakito. Teritorinius skirtumus daugiausia nulėmė investicijų pasiskirstymas, veikiančių ūkio subjektų skaičius. Ilgalaikių bedarbių dalis tarp visų bedarbių per metus sudarė 25,7 proc. (tokių bedarbių metų pabaigoje buvo registruota 39,1 tūkst.).⁸

⁷ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>.

⁸ Lietuvos darbo birža prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos. 2016 metų veiklos ataskaita. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <<http://www.ldb.lt>>.



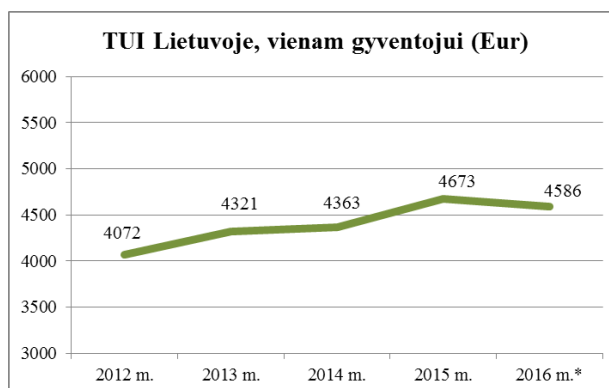
2.6 pav. Nedarbo lygis⁹

Vilniaus apskrityje nedarbo lygis yra mažesnis negu visos šalies, 2016 metais sumažėjo iki 5,60 proc. Statistikos departamento duomenimis, 2016 metais Vilniaus apskrityje buvo 416 700 užimtųjų, iš jų: 2,86 proc. buvo užimti žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje; 76,39 proc. – paslaugų sferoje; 7,29 proc. – statyboje ir 13,46 proc. – pramonėje.

2.1.6. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2016 m. pabaigoje siekė 13,066 mlrd. Eur, t. y. 3,2 % mažiau nei prieš metus (2015 m. pabaigoje TUI sudarė 13,497 mlrd. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI buvo 4 586 Eur arba 1,86 proc. mažesnės nei prieš metus. 2016 metais (kaip ir 2015 metais) pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos išlieka tos pačios – Švedija (investuota 2496,73 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 1585,68 mln. Eur), Vokietija (investuota 1315,42 mln. Eur), Lenkija (investuota 957,82 mln. Eur), Norvegija (investuota 919,18 mln. Eur), Estija (investuota 696,41 mln. Eur).

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2015 m. duomenimis daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (11830 Eur), Klaipėdos (3732 Eur), Kauno (2612 Eur), Telšių (1867 Eur) apskrityse.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje¹⁰

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas 2016 metais pagal savivaldybes. 2015 m. duomenimis Šalčininkų rajono savivaldybėje TUI sudarė 16 Eur vienam gyventojui, tai yra penkis kartus daugiau nei 2014 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 3 Eur. Šalčininkų rajonui 2015 metais tekusios TUI vienam gyventojui gerokai atsiliko nuo šalies (4673 Eur) ir Vilniaus apskrities (11830 Eur) vidurkių. Bendra tiesioginių užsienio investicijų suma šioje savivaldybėje 2015 m. pabaigoje sudarė 0,53 mln. Eur.

⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁰ *Ibid.*

* Išankstiniai 2016 m. duomenys.

Savivaldybei priklausančių įstaigų pastatų remontas, rekonstrukcija bei renovacija 2016 m. buvo finansuojama iš savivaldybės ir valstybės biudžetų bei ES struktūrinių fondų lėšų.

2016 m. Šalčininkų rajono savivaldybėje pabaigti tokie investiciniai projektai: Šalčininkų Stanislovo Moniuškos menų mokyklos pastato modernizavimas (projekto vertė – 36 tūkst. Eur); Šalčininkų rajono savivaldybės kultūros centro pastato rekonstravimas (projekto vertė – 90 tūkst. Eur); VŠĮ Šalčininkų rajono savivaldybės ligoninės teikiamų paslaugų kokybės gerinimas (projekto vertė – 100 tūkst. Eur); Šalčininkų rajono savivaldybės visuomenės sveikatos biuro patalpų remontas (projekto vertė – 21,5 tūkst. Eur); gimnazijų ir lopšelių-darželių pastatų remontai (projekto vertė – 317,16 tūkst. Eur).

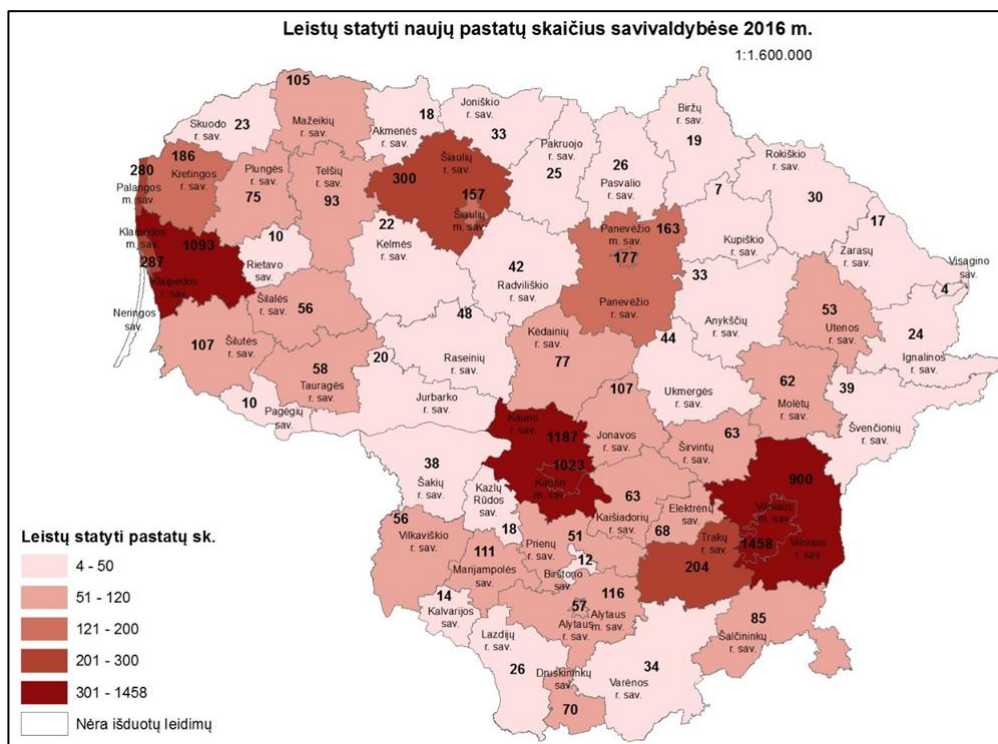
2016 m. Šalčininkų rajono savivaldybė siekė efektyvesnės kelių priežiūros, norėdama užtikrinti, kad rajono gyvenvietės būtų patogesnės gyventi bei taptų lengviau pasiekiamos. Kelių priežiūros ir plėtros programos lėšomis 2016 m. savivaldybėje buvo atlikta kelių tvarkymo darbų už 1129,70 tūkst. Eur.

Igyvendinant verslo plėtros priemones, rajone buvo organizuojami susitikimai su verslo atstovais, pasirašomos bendradarbiavimo sutartys, vykdomos informacijos sklaidos priemonės.¹¹

2014 – 2020 metų finansavimo laikotarpiu Šalčininkų rajono savivaldybė numachiųi įgyvendinti nemažai projektų, kurie pakeis rajono ir Šalčininkų miesto įvaizdį, padarys teigiamą poveikį infrastruktūros plėtrai ir investicijų traukai.

2.1.7. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2016 m. iš viso šalyje buvo išduoti statybos leidimai 9584 naujiems pastatams statyti, iš jų 8458 naujiems gyvenamiesiems pastatams ir 1126 negyvenamiesiems pastatams. Daugiausia pastatų leista statyti didžiuosiuose Lietuvos miestuose ir priemiesčių rajonuose (2.8 pav.).



2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius¹²

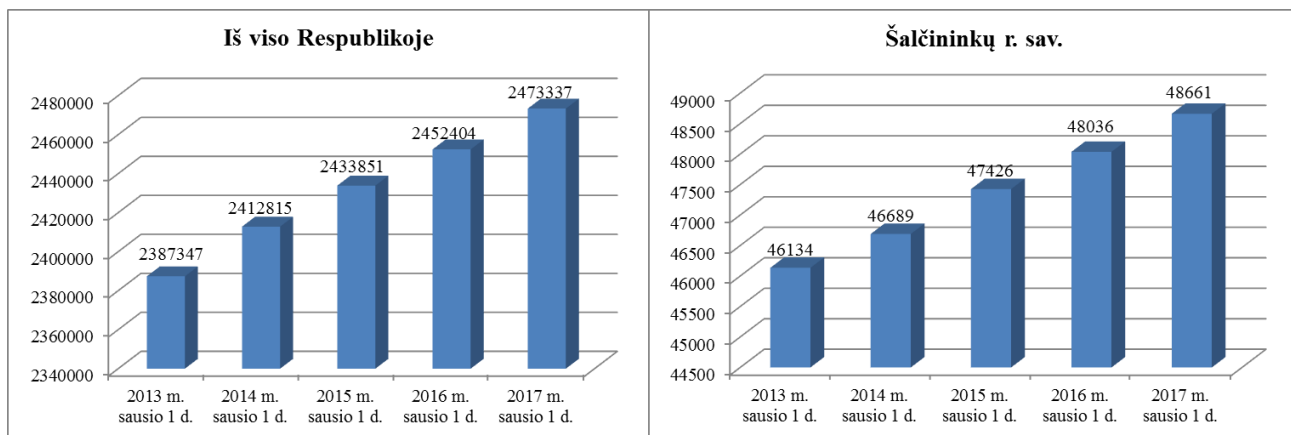
Šalčininkų rajone 2016 m. iš viso leista statyti 85 naujus pastatus, iš jų 81 gyvenamąjį pastatą ir 4 negyvenamuosius pastatus.

¹¹ Šalčininkų rajono savivaldybės mero 2016 metų veiklos ataskaita. [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <<http://www.salcininkai.lt/lit/Mero-ataskaita/432>>.

¹² Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>.

2.2. Statinių statistiniai duomenys

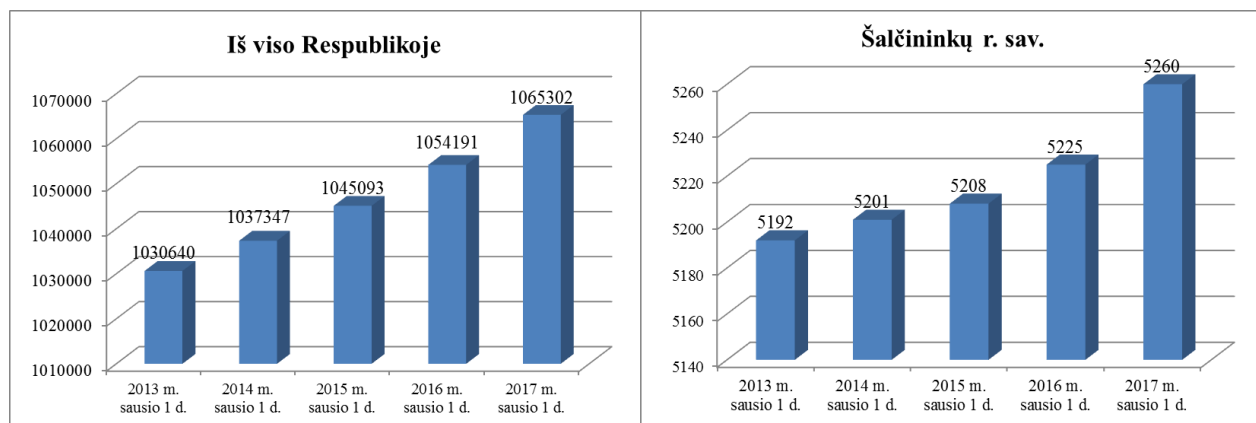
Registų centro duomenimis, per paskutinius penkerius metus Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2017 metų pradžioje buvo įregistruota 2 473 337 pastatai, tai yra 20933 pastatais (0,85 proc.) daugiau nei 2016-01-01. Pastebima, kad 2014, 2015 metų pradžios duomenimis pastatų per metus buvo įregistruota daugiau – atitinkamai 25468, 21036 pastatai per metus. Per pastaruosius penkerius metus mažiausias metinis pokytis – 18553 pastatai fiksuojamas 2016 metų pradžioje.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika¹³

Nekilnojamojo turto registro duomenimis 2017-01-01 Šalčininkų rajono savivaldybėje buvo įregistruotas 48 661 pastatas, tai yra 625 pastatais (1,30 proc.) daugiau nei 2016-01-01. Per paskutinius penkerius metus įregistruotų pastatų skaičius didėja vidutiniškai apie 640 pastatų per metus: 2013 metų pradžioje – 668 pastatais daugiau nei prieš metus, 2014 – 555 pastatais, 2015 – 737 pastatais, 2016 – 610 pastatais.

Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičiaus dinamika pateikta 2.10 pav. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2017 metų pradžioje buvo įregistruotos 1 065 302 patalpos. Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2013 metų pradžioje – 6 524, 2014 m. – 6 707, 2015 m. – 7 746, 2016 m. – 9 098 patalpomis per metus. 2017 metais įregistruota 11 111 patalpa (1,04 proc.) daugiau nei 2016 metų pradžioje, tai yra didžiausias metinis pokytis per paskutinius penkerius metus.

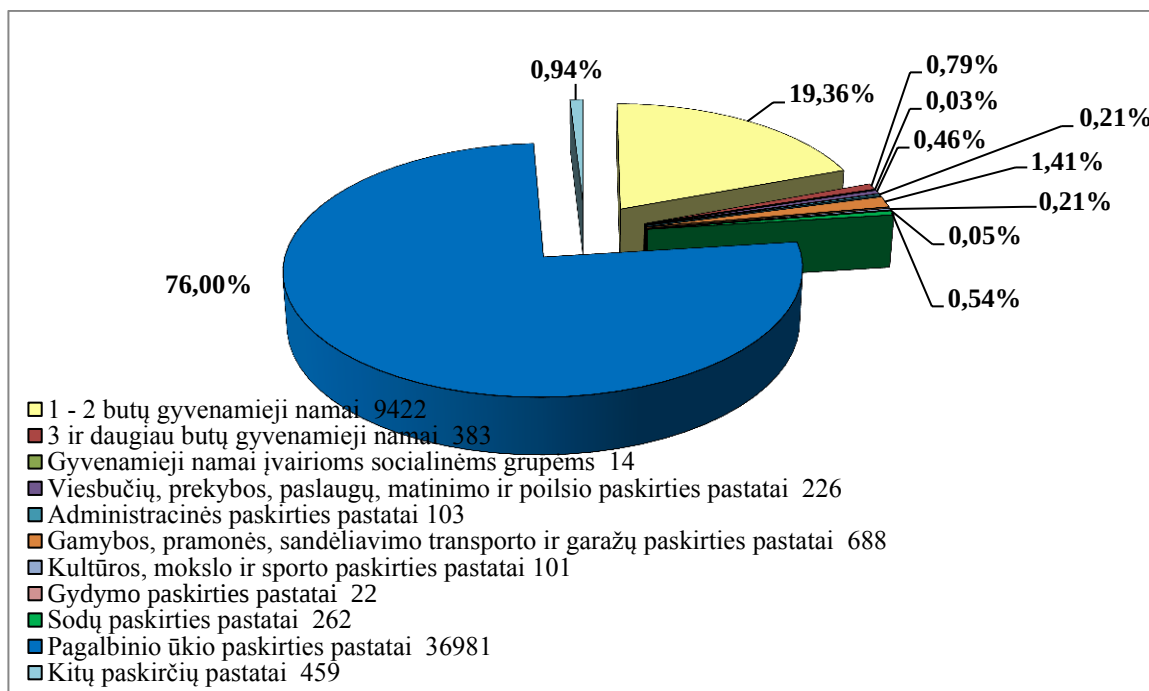


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹⁴

¹³ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013–2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registų centras. Vilnius, 2013–2017.

¹⁴ *Ibid.*

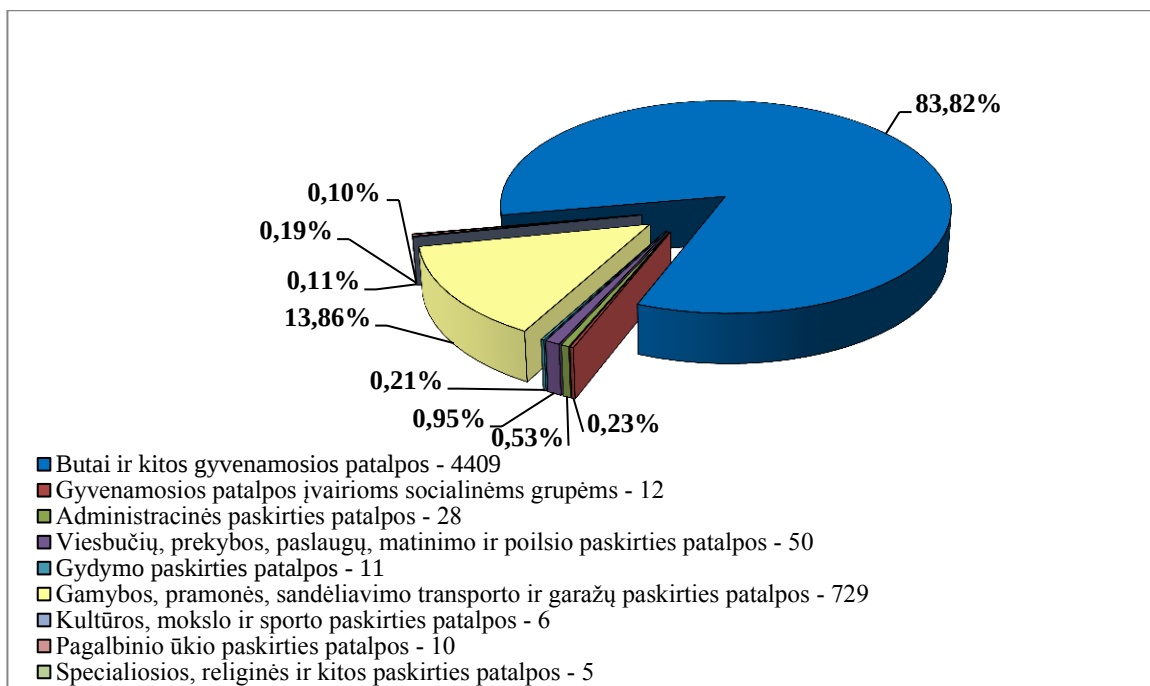
Nekilnojamojo turto registro duomenimis Šalčininkų rajono savivaldybėje 2017-01-01 buvo įregistruota 5 260 patalpų, tai yra 35 patalpomis (0,67 proc.) daugiau nei prieš metus. Ankstesniais laikotarpiais 2014, 2015 ir 2016 metų pradžios duomenimis įregistruotų patalpų skaičius didėjo atitinkamai 0,17 proc., 0,13 proc. ir 0,33 proc. per metus.



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Šalčininkų rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2017 m. sausio 1 d.¹⁵

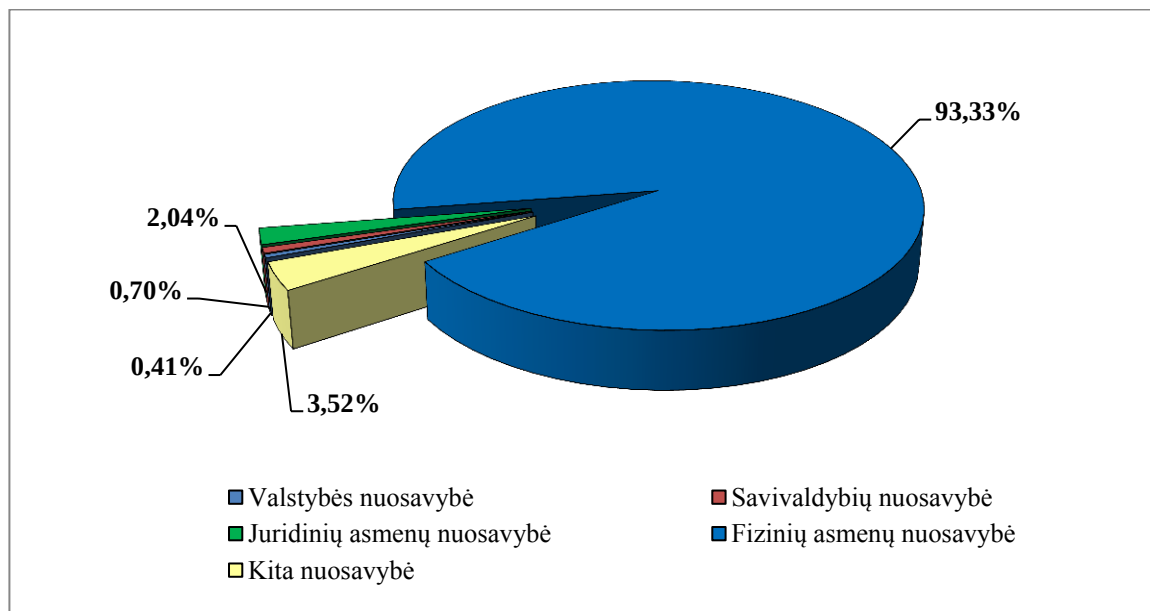
Šalčininkų rajono savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausiai įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 36 981 (76,00 proc.), mažiausiai įregistruota gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms – 14 (0,03 proc.), 1-2 butų gyvenamųjų namų įregistruota 9 422 (19,36 proc.), trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų – 383 (0,79 proc.), sodų paskirties pastatų – 262 (0,54 proc.), gydymo paskirties pastatų – 22 (0,05 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 688 (1,41 proc.), administracinės paskirties pastatų – 103 (0,21 proc.), viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 226 (0,46 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 101 (0,21 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 0,94 proc., iš jų: žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 157 (0,32 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 302 (0,62 proc.).

¹⁵ Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2017. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d.



2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Šalčininkų rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2017 m. sausio 1 d.¹⁶

Šalčininkų rajono savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausiai įregistruota butų ir gyvenamųjų patalpų – 4 409 (83,82 proc.), mažiausiai įregistruota specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpų – tik 5 (0,10 proc.) bei kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpų – tik 6 (0,11 proc.). Gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 12 (0,23 proc.), administracinės paskirties patalpų – 28 (0,53 proc.), viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 50 (0,95 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 729 (13,86 proc.), gydymo paskirties – 11 (0,21 proc.) ir pagalbinio ūkio paskirties patalpų – 10 (0,19 proc.).

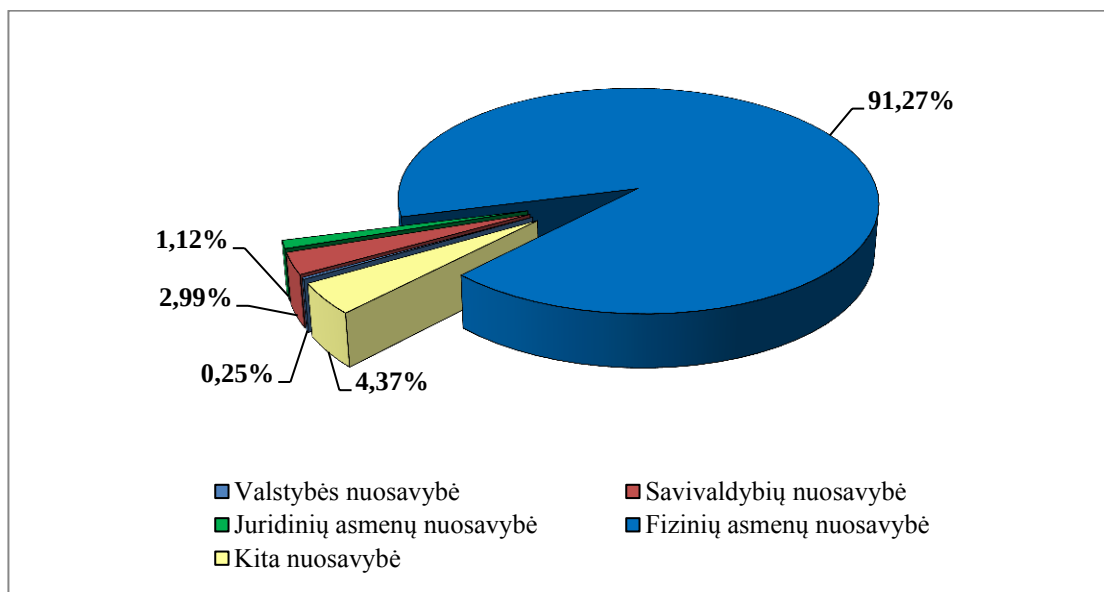


2.13 pav. Pastatų Šalčininkų rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2017 m. sausio 1 d.¹⁷

¹⁶ Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2017. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d.

¹⁷ *Ibid.*

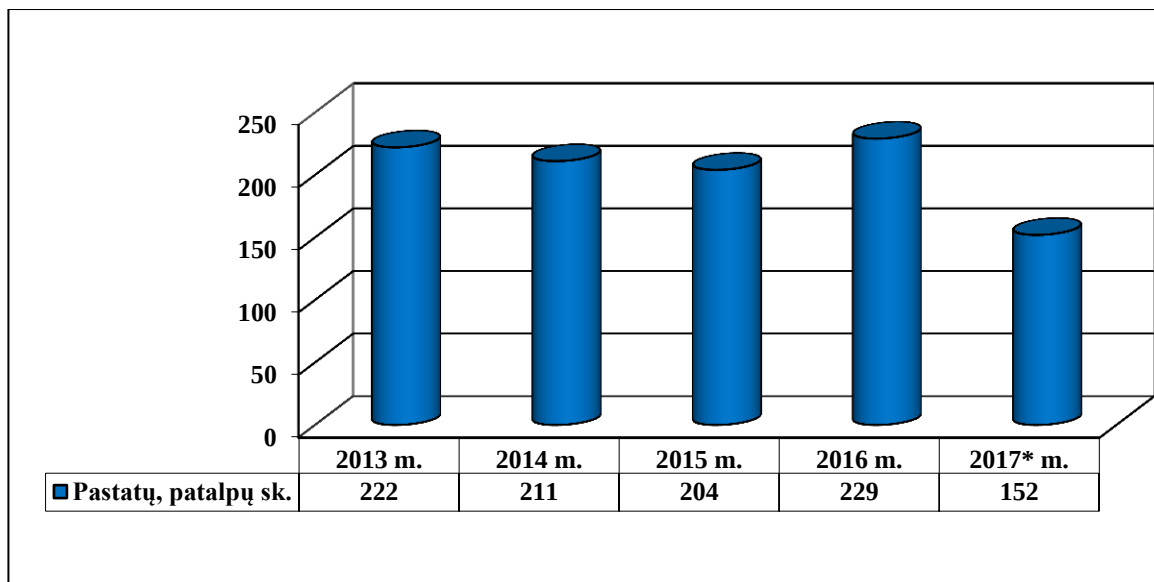
Pastatų pasiskirstymas Šalčininkų rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2017 m. sausio 1 d.: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 45 414 arba 93,33 proc. visų įregistruotų pastatų (48 661); juridinių asmenų nuosavybė sudarė 2,04 proc. (992 pastatai), valstybės nuosavybė – 0,41 proc. (200 pastatų), savivaldybių nuosavybė – 0,70 proc. (341 pastatas), kita nuosavybė – 3,52 proc. (1 714 pastatų) visų įregistruotų pastatų.



2.14 pav. Patalpų Šalčininkų rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2017 m. sausio 1 d.¹⁸

Patalpos Šalčininkų rajono savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas: fizinių asmenų nuosavybė – 4 801 patalpa (91,27 proc.), juridinių asmenų nuosavybė – 59 (1,12 proc.), valstybės nuosavybė – 13 (0,25 proc.), savivaldybių nuosavybė – 157 (2,99 proc.), 4,37 proc. (230 patalpų) sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise (mišria ir kt.).

2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



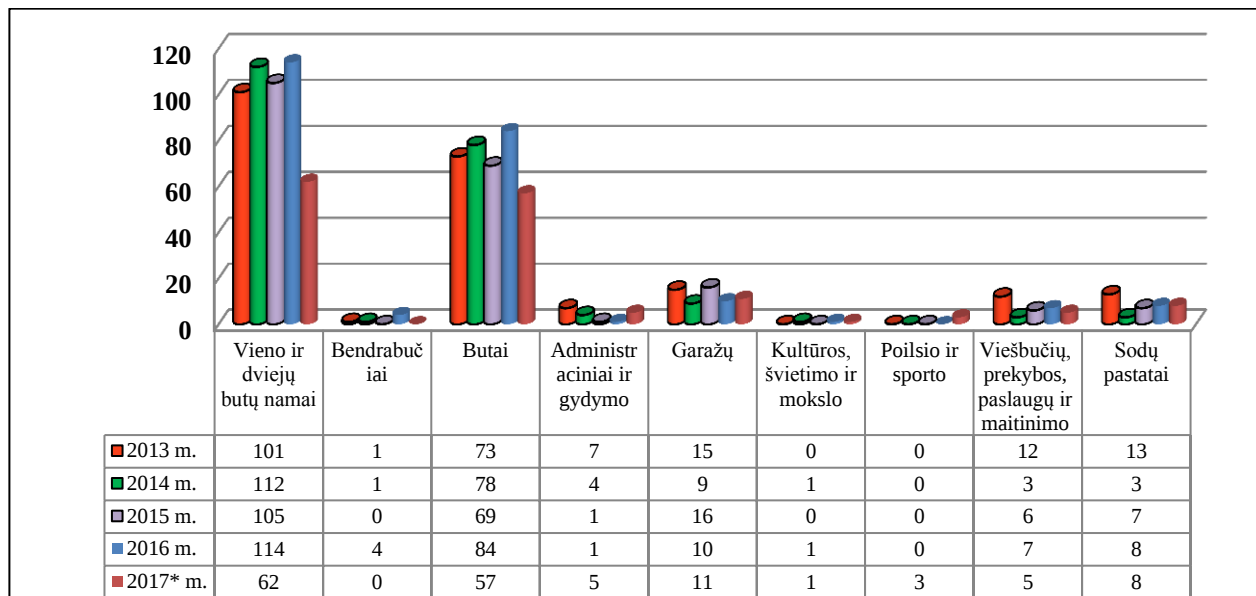
2.15 pav. 2013–2017* m. Šalčininkų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius¹⁹

¹⁸ Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2017. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d.

¹⁹ VĮ Registrų centras. Vilnius, 2017. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

* 2017 - sandoriai, įvykę 2017 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. 2013–2017* m. Šalčininkų savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio pastatų ir patalpų.

Šalčininkų rajono savivaldybėje 2016 metais buvo parduota 229 pastatai ir patalpos, t. y. 12,25 proc. daugiau negu 2015 metais. Per nagrinėjamą laikotarpį perleistų pastatų ir patalpų kito nežymiai, daugiausiai pastatų ir patalpų parduota per 2016 m., mažiausiai – 2015 m. Lyginant 2014 m. su 2013 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius sumažėjo 4,95 proc., o 2015 m. buvo parduota 3,32 proc. mažiau objektų nei 2014 m. 2017 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



2.16 pav. 2013–2017* m. Šalčininkų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes²⁰

Šalčininkų rajono savivaldybėje per analizuojamą laikotarpį aktyviausia buvo gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo butai ir 1–2 butų gyvenamieji namai. Daugiausiai 1–2 butų gyvenamųjų namų parduota 2016 m. (114 objektų), tai sudarė 49,78 proc. visų tais metais parduotų pastatų ir patalpų. 2013 m. parduotas 101 namas, 2014 m. – 112, 2015 m. – 105. Butų pirkimo-pardavimo sandorių rinka aktyviausia buvo taip pat 2016 m. – parduoti 84 butai. 2013 m. perleisti 73 butai, 2014 m. – 78, 2015 m. – 69.

Sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka aktyviausia buvo 2013 m. – 13 parduotų objektų, tai sudarė 5,86 proc. visų 2013 m. šioje savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų. 2014 m. parduoti 3 sodų pastatai, 2015 m. – 7, 2016 m. – 8.

Garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka aktyviausia buvo 2013 m. ir 2015 m. – atitinkamai 15 ir 16 parduotų objektų.

2014 – 2016 m., palyginus su 2013 m., sumažėjo viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties ir patalpų rinkos aktyvumas. 2013 m. parduota 12 objektų, 2014 m. – 3, 2015 m. – 6, 2016 m. – 7.

Kitų paskirčių turto grupių: bendrabučių, administracinės ir gydymo, švietimo ir kultūros nekilnojamojo turto parduotų objektų skaičius yra mažas, o poilsio ir sporto paskirties turto sandorių 2013 – 2016 m. užregistruota nebuvo, tačiau 2017 m. jau yra parduoti 3 šios paskirties nekilnojamojo turto objektai.

2013 – 2016 m. Šalčininkų rajono savivaldybėje vidutiniškai buvo parduota po 217 pastatų ir patalpų kiekvienais metais. Kasmet vidutiniškai buvo parduodama po 76 butus, tai sudaro apie 35 proc. visų vidutiniškai per metus parduotų pastatų ir patalpų. Vieno-dviejų butų namų vidutiniškai buvo parduodama po 108 per metus, tai sudaro apie 50 proc. visų vidutiniškai per metus parduodamų objektų.

²⁰ VĮ Registrų centras. Vilnius, 2017. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

* 2017 - sandoriai, įvykę 2017 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. 2013–2017* m. Šalčininkų rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio pastatų ir patalpų.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

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).

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, taikomus vertinimo metodus nustato Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju arba pajamų metodu. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 2 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju metodu.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą vertingumo požiūriu) nekilnojamas turtas masiniam vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirties grupes. Paskirties grupės ir taikomi vertinimo metodai nurodyti 3.1 lentelėje. Tačiau nesant arba trūkstant Registrų centro nekilnojamojo turto duomenų bazei reikiamų kadastro rodiklių (ploto, sienų medžiagos ir pan.) nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

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

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

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

$$RV = PK + PV,$$

čia: 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 vertinimu pateiktas 4 skyriuje.

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

$$OV = GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

Platesnis pajamų metodo panaudojimo vertinant nekilnojamąjį turtą masiniu vertinimu 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.

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktuose nurodytas nekilnojamasis turtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nustatyta tvarka.

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

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamų nekilnojamojo turto objektų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti taikomi vietovės pataisos koeficientai ir verčių zonos, kurias nustato valstybės įmonė 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 m³ (1 m² ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.

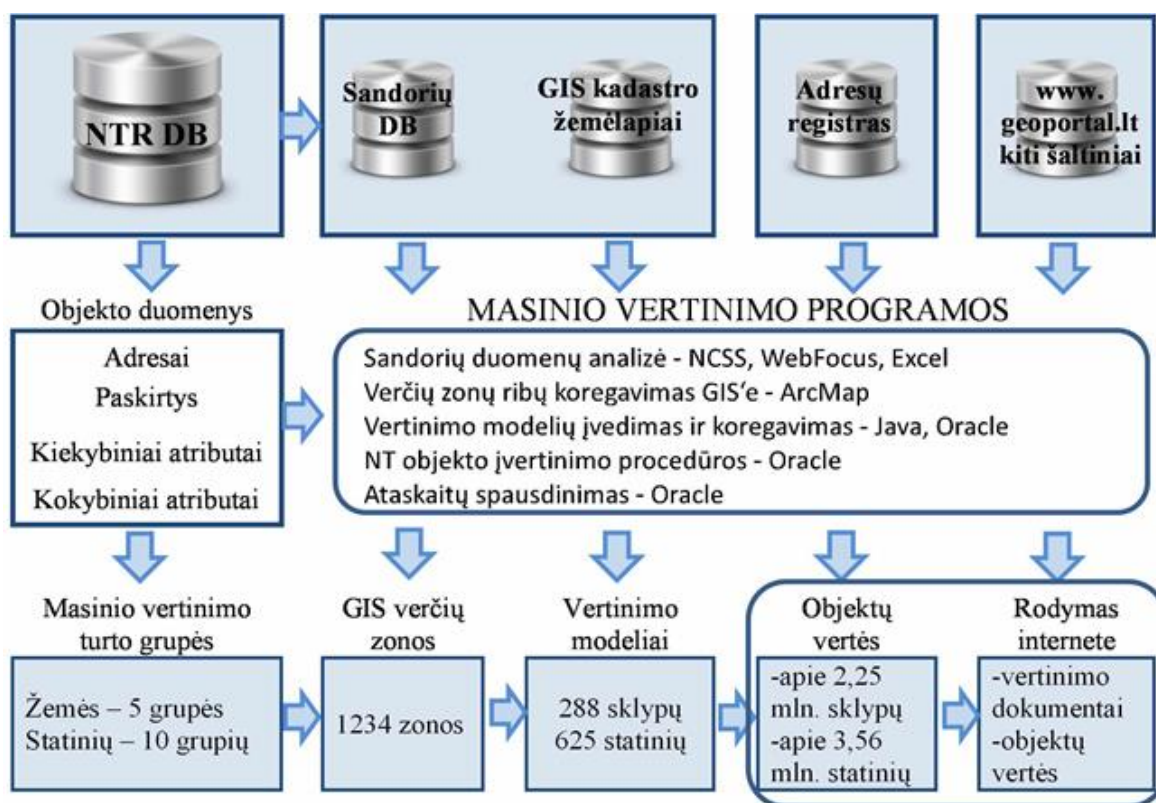
2. Nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto eksploatavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių III skyriuje.

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

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

3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti Nekilnojamojo turto registro duomenys, nekilnojamojo turto masinio vertinimo programa, zonavimo programa ir geografinių informacijos sistemų programa, reikalinga verčių žemėlapiams parengti. Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema.

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendros taisyklės

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 18 p., sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius, taikant tiek lyginamąjį, tiek pajamų metodus, nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

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

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimas susideda iš tarpusavyje susijusių 4 pagrindinių etapų: rinkos duomenų patikros, modelio specifikacijos, modelio kalibravimo ir modelių patikros (3.2 pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

1. komerciškumą;
2. vienodas apmokėjimo sąlygas;
3. kilnojamojo turto nebuvimą;
4. vienodą sandorių laiką.

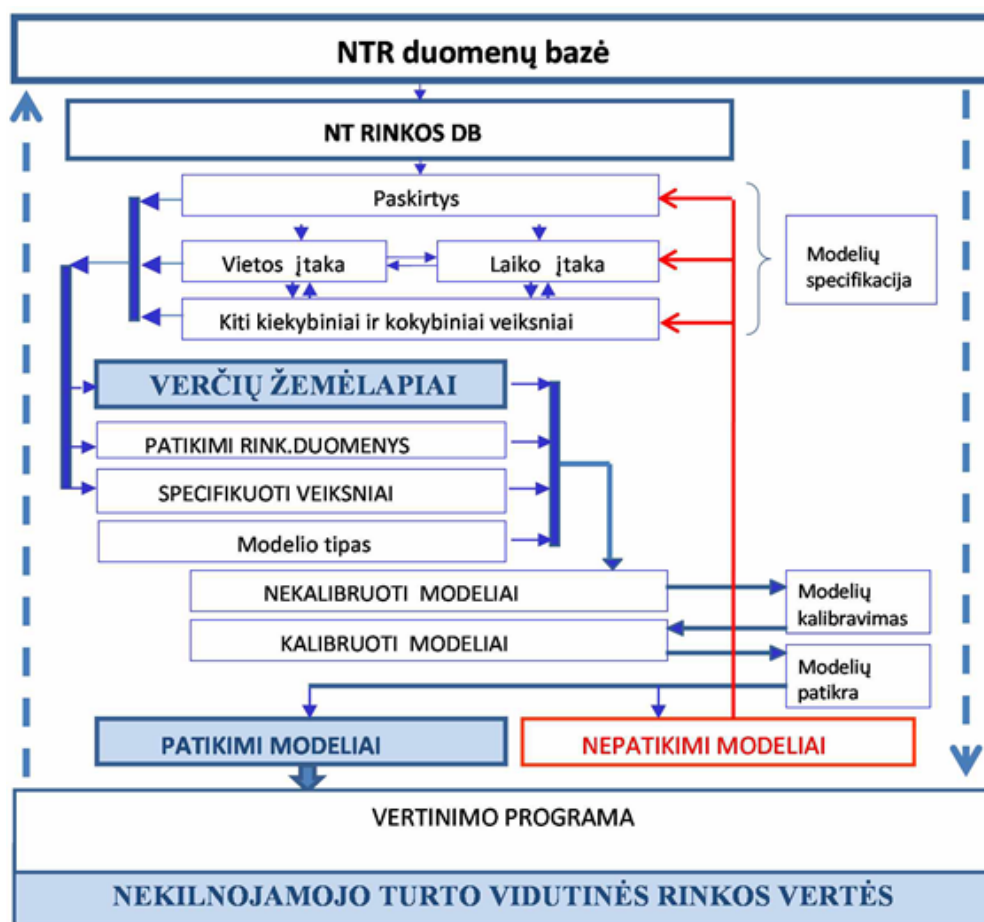
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti naudojant rinkos kainų tendencijos koeficiento analizę ir porinę pardavimų analizę (naudojant laikotarpio pradžios ir laikotarpio pabaigos mėnesių kainų medianas). Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus 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.

Vienas iš svarbiausių vertę lemiančių veiksnių – vietos įtaka, įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu nustatoma vietos įtaka rinkos vertei ir dėl veiksnių homogeniškumo vertės zonoje sumažinamas vertimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.4.1 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 lemia modelių tipai. Teisingas modelio tipo parinkimas garantuoja vertinimo rezultatų kokybę.



3.2 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas.

Modelio tipas parenkamas atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, verčių zonų sprendinius ir nekilnojamojo turto rinkos duomenis. Modeliai pagal tipus skirstomi į adityvinius, multiplikatyvinius ir hibridinius:

Adityvinis modelis. Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

$$S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p,$$

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

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

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

Hibridinis modelis. Hibridiniai modeliai sujungia ir adityvinius, ir multiplikatyvinius komponentus, pavyzdžiui:

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

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

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

Modelių patikra. Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Modelis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 3.4 poskyryje.

3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

Modeliams sudaryti naudojami patikimi rinkos duomenys. Rinkos duomenų ir jų pagrindu sudarytų masinio vertinimo modelių patikimumui įvertinti naudojami įvairūs statistiniai metodai. Statistiniai rodikliai trumpai apžvelgiami toliau šiame skyriuje.

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

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

Moda – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojusi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogų rasti histograma.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$, – prognozuota kaina.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

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

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

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

1. Rinkos duomenų patikra.
2. Modelio specifikacija.
3. Modelio kalibravimas.
4. Modelio patikra.

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti įvykę pastatų ir patalpų sandoriai, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami toliau lentelėje.

Išanalizavus šiuos rodiklius matyti, jog aktyviausios yra gyvenamojo nekilnojamojo turto, t.y. vieno-dviejų butų namų ir butų, ir pagalbinių ūkio paskirties pastatų rinkos. Šio turto sandoriai sudaro 94,37 proc. visų parduotų patalpų ir pastatų skaičiaus. Kitų paskirčių turto grupių: administracinės ir gydymo, kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto, bendrabučių, gražų bei pagalbinių ūkio patalpų nekilnojamojo turto objektų sandorių skaičius yra mažas.

4.1. lentelė. Šalčininkų rajono savivaldybės 2013–2017* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirties grupes masiniam vertinimui

Sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
18	17	1296	193	289	150
<i>Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
6	3	654	308	221	334
<i>Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
373	17	987	354	222	333
<i>Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
62	1	291	70	58	53
<i>Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
3	1	17	8	8	5
<i>Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
1836	1	81	7	8	4
<i>Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
1	17	17	17	-	17

* 2017 – sandoriai, įvykę 2017 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre

Sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
<i>Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
-	-	-	-	-	-
<i>Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
39	38	871	218	175	186
<i>Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
507	6	878	109	123	63
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
33	2	518	148	131	120

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 6 punktu, nekilnojamojo turto rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais ir naudojami nekilnojamojo turto verčių zonoms ir vertinimo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys turtui vertinti nenaudojami.

4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2017 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, prireikus, atlikta korekcija, prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai:

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

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

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

- kur 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:

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

kur t' – periodų (mėnesių, ketvirčių) skaičius, praėjęs nuo vertinimo datos iki sandorio datos.

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

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

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

Šalčininkų rajono savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamojo turto paskirčių grupėms (vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinė ir gydymo; garažų; kultūros, švietimo ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio); pardavimo kainos 2017-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas

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

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

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

Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurta aplikacija, *ArcGIS 10.3.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos duomenis, atsižvelgta į ankstesnių ir šio žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu pateiktas savininkų, savivaldybių specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, ir viešo verčių žemėlapių ir verčių aptarimo metu.

Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis sukurtoje aplikacijoje 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 pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamojo turto verčių zonos sudarytos laikantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 7 punkto reikalavimų:

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

2. Nekilnojamojo turto verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos gyvenamosios vietovės teritorija arba urbanizuota ar rekreacinio naudojimo pobūdžio teritorijos dalis (sodininkų bendrijos sodai, miestelis ir kita).

3. *Nekilnojamojo turto verčių zonų ribos derinamos su savivaldybių, gyvenamųjų vietovių, kadastro vietovių ir kadastro blokų bei žemės sklypų ribomis, miškų masyvų ir valstybinių vandens telkinių pakraščiais, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų ar skirtingo teritorijos tvarkymo režimo teritorijų ribomis.*

Suformavus nekilnojamojo turto verčių zonas, vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, nustatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengiami nekilnojamojo turto verčių žemėlapiai (Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 9 str.).

GIS aplikacijoje suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį verčių žemėlapi, nekilnojamojo turto objektams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS sistemų naudojimas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat eliminuojamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir dėl nekilnojamojo turto objekto vietos identifikavimo GIS priemonėmis pagal jo adresą bei koordinates kadastro žemėlapyje verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas objekto geografinės vietos identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstytų aplinkybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

Susipažinti su patvirtintais savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapiais ir atlikti verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje www.regia.lt/zemelapis/. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąrašė pažymint norimą savivaldybę, temų sąrašė pažymint laukus – *verčių zonos; sklypai*, adresų paieškos lauke įvedant statinio adresą.

Šalčininkų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateiktas atskirame priede „Zonų žemėlapis“.

4.4.2. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Šalčininkų rajono savivaldybėje sudarytos 29 verčių zonos, iš kurių Šalčininkų mieste – 3, likusioje savivaldybės teritorijoje – 26, zonų sudarymo pagrindimas pateikiamas toliau.

Centrinė Šalčininkų miesto dalis – Vilniaus gatvė – išskirta į atskirą zoną 43.1.1. Šioje centrinėje miesto gatvėje aukštas nekilnojamojo turto kainas suformavo čia esančios pagrindinės savivaldybės valstybės institucijos, mokykla, prekybos ir paslaugų centrai, kultūros objektai, gamybiniai objektai, suformuota infrastruktūra, sutvarkyta aplinka. Tai sąlygoja aukštas nekilnojamojo turto kainas šiame mieste ir rajone. Todėl centrinė Vilniaus gatvė išskirta į atskirą verčių zoną.

43.1.2 verčių zona – teritorija, juosianti miesto centrinę dalį – Vilniaus gatvę, kurioje nekilnojamojo turto kainos šiek tiek mažesnės nei centrinėje dalyje. Į šią zoną įeina teritorijos, užstatytos 1960 – 1990 metų statybos individualiais gyvenamaisiais namais, yra sovietinių laikų daugiabučių gyvenamųjų namų. Šioje zonoje yra gamybinių objektų: Vilniaus tekstilės fabriko “Sparta” cechų, naujas bazes pasistatė auto įmonė ir melioracijos statybos valdyba. Šioje zonoje vykdoma socialinė, paslaugų, komercinė veikla. Dėl išvardintų aplinkybių bei dėl miesto plėtros nekilnojamas turtas šioje zonoje paklausus. Pagal Šalčininkų rajono bendrąjį planą, šioje teritorijoje, numatyta verslo, logistikos bei gyvenamųjų objektų statyba.

43.1.3 verčių zona – Šalčininkų miesto pakraščiai, kuriuose išsidėsčiusios ir Šalčininkų miesto kapinės bei sodų bendrijos, senesnės ir naujesnės statybos individualūs gyvenamieji namai, keliolika sovietiniais laikais statytų daugiabučių gyvenamųjų namų. Tai neseniai prijungtos prie miesto buvusios Šalčininkų rajono savivaldybės vietovės. Naujų gyvenamųjų namų statyba Šalčininkų mieste vyksta pietinėje miesto dalyje, neseniai prijungtoje prie miesto teritorijos. Ši verčių zona išskirta dėl atstumų iki miesto centro bei dėl nepilnai suformuotos infrastruktūros Šalčininkų priemiestyje.

43.2 verčių zona – Baltosios Vokės kaimas – tai viena jauniausių Šalčininkų rajono gyvenviečių, įkurta 1950 m., čia pastačius durpių fabriką. Šalia daugiabučių gyvenamųjų namų išaugo ligoninė, vaistinė, parduotuvės, valgykla, kultūros namai, dvi vidurinės mokyklos, vaikų darželis. Iš privačių – dominuoja namų valdos, užstatytos mediniais gyvenamaisiais ir plytų mūro gyvenamaisiais namais. Dėl lokalizacijos – randasi atokiau nuo pagrindinių magistralinių kelių nekilnojamas turtas šioje zonoje tampa paklausus, todėl šis kaimas išskirtas į atskirą verčių zoną.

43.3 verčių zona – Jašiūnų miestelis, esantis strategiškai geroje vietoje (išskirtas į atskirą verčių zoną): abipus automagistralės Vilnius – Lyda. Šios verčių zonos centrine dalimi vingiuoja upė Merkys, iš visų pusių supa miškai. Miestelis žinomas kaip praėjusio amžiaus kultūros centras: Jašiūnų dvaro ansamblis sutraukia nemažą turistų. Miestelyje veikia keramikos gamykla, keletas mėsos ir medienos apdirbimo įmonių. Miestelio pakraštyje yra Jašiūnų geležinkelio stotis. Iš gyvenamosios paskirties objektų dominuoja senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais užstatyti žemės sklypai. Dėl išvardintų aplinkybių, taip pat dėl būsimos plėtros (numatytas nemažas užstatymas verslo, komerciniais objektais) nekilnojamas turtas šiame miestelyje turi ir ateityje turės paklausą.

43.4, 43.5, 43.6, 43.7, 43.8, 43.9, 43.10, 43.11, 43.12, 43.13, 43.14, 43.15, 43.16 verčių zonos – Turgelių, Šalčininkėlių kaimai, Eišiškių m., Kalesninkų, Dainavos, Pabarės, Gerviškių, Butrimonių, Rūdninkų, Tabariškių, Akmenynės, Poškonių kaimai ir seniūnijų administraciniai centrai, Dieveniškių miestelis – didesniu ar mažesniu atstumu nutolę nuo rajono centro – Šalčininkų miesto. Šiose gyvenvietėse didelių pramonės objektų nėra: smulkios privačios įmonės, vykdoma socialinė, paslaugų ir komercinė veikla, vyrauja smulkus ir vidutinis ūkis. Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, grybai, uogos, medienos ruošas. Šie kaimai ir gyvenvietės užstatyti senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais, kurių NT kainos, išskyrus esančius prie vandens telkinių, dėl infrastruktūros bei palyginti patogaus susisiekimo su savivaldybės centru, aukštesnės už greta esančių kaimų nekilnojamojo turto kainas. Dėl minimalios infrastruktūros, geresnio susisiekimo su Vilniaus bei Šalčininkų miestais, aukščiau išvardinti kaimai išskirti į atskiras verčių zonas.

43.17 ir 43.25 verčių zonos – juosiančios Šalčininkų miestą ir ribojančios savivaldybės teritoriją iš pietų pusės, besiribojančios su valstybine siena – Baltarusijos pasieniu, išsidėsčiusios abipus automagistralės Vilnius - Lyda. Šioje teritorijoje koncentruojasi valstybinės svarbos objektai – muitinės, pasienio terminalai. Tai perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu Šalčininkų r. savivaldybės teritorijos, kuriose, miestui plečiantis, tiek žemės sklypai tiek pastatai tampa paklausūs. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujesniais mediniais ir plytų mūro individualiais gyvenamaisiais namais. Dominuoja nedideli (apie 3 ha ploto) žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Dėl patogaus išsidėstymo bei neblogų vystymosi perspektyvų, šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

43.18, 43.22 ir 43.23 verčių zonos – šiaurinės Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos. Tai zonos, besiribojančios su Vilniaus rajono savivaldybės riba. Šios teritorijos, užstatytos senais ir naujesniais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais, pastaruoju metu dėl gero susisiekimo su Vilniaus miestu – tampa paklausios gyvenamųjų namų statybai. Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, medienos ruošas. Dominuoja nedideli (apie 3 ha ploto) žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Šiose zonose nekilnojamojo turto kainos panašios kaip ir gretimose Vilniaus rajono 58.62 ir 58.71 verčių zonose, bet didesnės už Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijose esančių nekilnojamojo turto objektų, todėl išskirtos į atskiras verčių zonas.

43.19 verčių zona – Šalčininkų rajono savivaldybės centrinė dalis, kurios beveik visą teritoriją užima Rūdininkų giria – vienas didžiausių Lietuvos miškų masių. Rūdininkų girioje yra ir 3 ežerai. Šioje teritorijoje vykdoma smulki paslaugų ir komercinė (rekreacinė) veikla, dominuoja didžiuliai miškų masyvai, ariamos žemės sklypai, nedideli kaimai bei viensėdžiai, užstatyti senais individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais žemės sklypais. Dėl išvardintų aplinkybių šioje teritorijoje nekilnojamas turtas nėra labai paklausus, išskyrus NT, esantį prie vandens telkinių. Dėl išvardintų faktorių šios miškingos vietovės išskirtos į atskirą verčių zoną.

43.20 ir 43.21 verčių zonos – atokiausiai nutolusios teritorijos, esančios pietiniuose Šalčininkų rajono pakraščiuose, panašios savo lokalizacija bei nekilnojamojo turto kainomis. Šios zonos ribojasi su Varėnos rajonu (43.20.) bei valstybine siena – Baltarusijos Respublika. Šiose teritorijose dominuoja miškai ir nedideli kaimai su vyraujančiais senais mediniais individualiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Pramonės bei komercijos objektų šioje zonoje nėra (smulkios parduotuvės pagrinde įrengtos gyvenamuosiuose namuose), gyventojų užimtumas sutelktas nedideliuose žemės ūkeliuose. Dėl išvardintų aplinkybių, infrastruktūros nebuvimo šiose zonose vyrauja žemiausios Šalčininkų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto kainos, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

43.24 verčių zona – teritorija išsidėsčiusi vakarinėje Šalčininkų dalyje, besiribojanti su Baltarusijos valstybe, pasienio ruožu. Zonoje dominuoja miškų masyvai, ariamos žemės sklypai, nedideli kaimai bei viensėdžiai, užstatyti senais individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais žemės sklypais. Dėl išvardintų aplinkybių šioje teritorijoje nekilnojamas turtas nėra labai paklausus, išskyrus NT, esantį prie vandens telkinių, bet brangesnis nei 43.20 ir 43.21 verčių zonose, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

43.26 verčių zona – teritorija, esanti Šalčininkų rajono savivaldybės centrinėje dalyje, juosianti didelį Šalčininkėlių kaimą iš šiaurinės pusės. Šios vietovės perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu dėl savo lokalizacijos: išsidėsčiusios pagal automagistralę Vilnius – Lyda; rajono bendrajame plane numatyta šių teritorijų urbanizavimas. Dėl išvardintų veiksnių teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

43.27 verčių zona – teritorija, esanti Šalčininkų rajono savivaldybės pietinėje dalyje, juosianti Eišiškių miestą, besiribojanti su valstybės siena. Dėl artumo iki Eišiškių miesto, infrastruktūros plėtros, gyvenamųjų namų statybos šalia Eišiškių miesto esantys kaimai išsiskiria didesnėmis nekilnojamojo turto kainomis, todėl išskirti į atskirą verčių zoną.

GIS aplikacijoje suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį žemės verčių žemėlapi, žemės sklypams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS sistemų naudojimas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius žemės sklypams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat eliminuojamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir sklypų vietos identifikavimo pagal jų koordinates bei adresus kadastro žemėlapyje GIS priemonėmis, verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas sklypo geografinės vietos identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstytų aplinkybių masinio žemės vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

Susipažinti su patvirtintais savivaldybės teritorijos žemės verčių zonų žemėlapiais ir atlikti žemės verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/>. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąrašė pažymint norimą savivaldybę, temų sąrašė pažymint laukus – *verčių zonos; sklypai*, paieškos laukuose įvedant žemės sklypo unikalų numerį arba jo adresą. Žemės verčių žemėlapyje pateikiamos verčių zonų tikslios ribos ir zonų numeriai, žemės kadastro žemėlapije žemės sklypai, gatvių ir kita vietos informacija.

4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka

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

Masinio vertinimo modeliuose atskiru kintamuoju įvertinama rekonstrukcijos metų įtaka vidutinei rinkos vertei, jei pastatas buvo rekonstruotas.

4.6. 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 verčių 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.

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

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	Bendrabučių paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Butų paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Koeficientas
8.1	279	397	0,70
8.2	232	331	0,70
48.1.3	144	201	0,72
49.1.2	148	221	0,67
49.2	112	166	0,67
52.2	381	546	0,70
53.1.3	165	231	0,71
53.1.4	186	254	0,73
53.5	41	60	0,68
58.1	530	740	0,72
58.52	396	566	0,70
58.69	457	648	0,71
58.75	90	128	0,70
Koeficientų vidurkis:			0,70

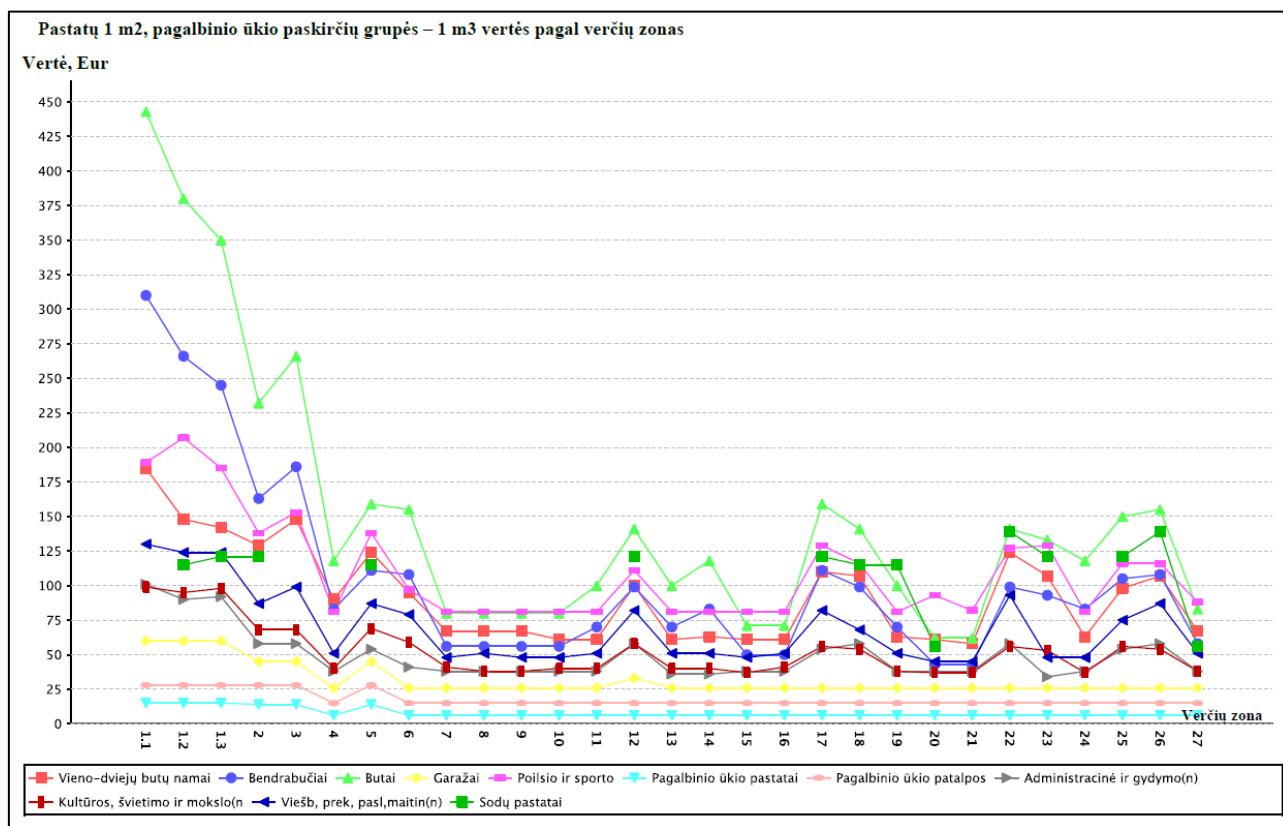
4.7. Ekspertinis vertinimas

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

Ekspertinis vertinimas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti palyginamąjį arba pajamų metodą.

4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

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



4.1 pav. Šalčininkų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2017 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikirtus kreivėms, būtina patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą modeliai surašomi į lenteles. Šalčininkų r. savivaldybės vertinimo modeliai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“.

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

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

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

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

1. kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
2. diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu taikytas kapitalizavimo skaičiavimo būdas. Šis metodas grindžiamas galimybe gauti pajamas nuomojant vertinamą turtą bei apskaičiuojant ir taikant kapitalizavimo normą.

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

$$NV = VP / r,$$

- čia: **NV** – naudojimo vertė;
VP – veiklos pajamos per metus;
r – kapitalizavimo normos rodiklis.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

- nekilnojamojo turto kadastro ir 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.

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

1. Rinkos duomenų patikra.
2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija.
3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, kalibravimas.
4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra.
5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas.
6. Kapitalizavimo normos nustatymas.
7. Žemės įtakos koeficiento statinyje nustatymas.
8. Pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikra.

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

čia: $BP = (\text{vid. nuomos vertė} \times (BnPl - PgPl \times 0,25)) \times 12,$

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

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

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

12 – mėnesių skaičius.

5.1. lentelė. Masinio vertinimo modelio pajamų metodu kintamieji 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
Nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, proc.	NTm%
Vidutinė rinkos vertė	VRV
Žemės vertės įtakos koef.	ŽVK
Mokestinė vertė	MokV
Grynosios veiklos pajamos, gaunamos iš nekilnojamojo turto	GP
Bendrosios pajamos	BP

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Šalčininkų rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2. lentelė. Šalčininkų r. sav. 2013-01-01 – 2017-08-01 pradinių nuomos sandorių duomenų statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
17	4,23	3,72	2,50	0,14	10,00
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
11	7,89	3,03	16,77	0,01	57,92

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

5.3 lentelė. Vilniaus aps. 2013-01-01 – 2017-08-01 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>					
4168	13,01	7,24	78,16	0,02	2941,00
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
2305	26,31	8,57	185,51	0,01	4543,87

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

5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant 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 4.3 skyriuje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomos vertės pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus nuomos kainas, atliekama modelių specifikacija.

5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija – nuomos kainas lemiančių veiksnių ir nekilnojamojo turto charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas. Specifikacija atliekama taikant statistinius skaičiavimus, grafinę analizę, koreliacines matricas, kitus matematinės analizės būdus.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, specifikacijos metu nekilnojamojo turto naudojimo paskirtys yra sugrupuotos į tas pačias verčių grupes, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Šalčininkų rajono savivaldybė turi 29 verčių zonas, verčių zonų žemėlapiu sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4.2 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Šalčininkų r. savivaldybėje 2017 m. rugpjūčio 1 d. nuomos verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę, taip pat nekilnojamojo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinės ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai išreiškiami skaitmenine forma. Aukštus koreliacijos laipsnius turinčiose porose vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę nuomos vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšiai nustatomi pasirenkant modelio tipą.

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

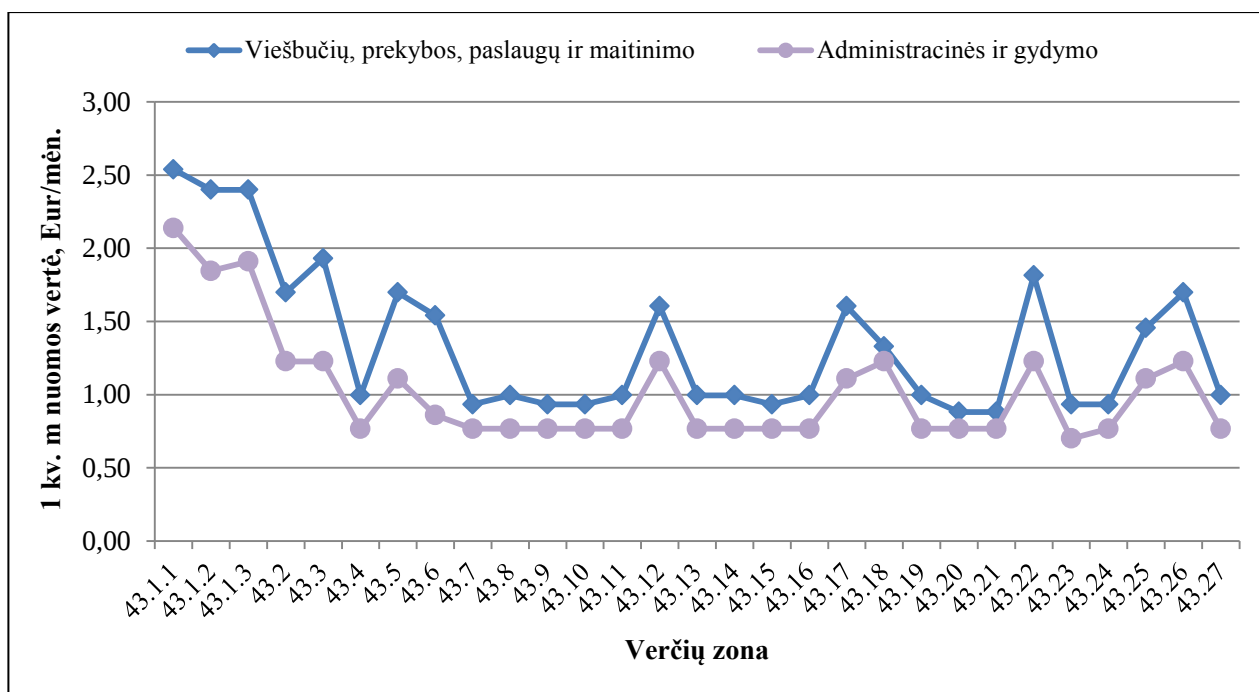
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

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.

5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas pagalbinio modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 3.4 poskyryje. Grafinė pagalbinių modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1. pav.



5.1. pav. Šalčininkų r. savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomos verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

5.1. pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2017 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atlikti rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

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

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos yra skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų:

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

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

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

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Šalčininkų rajono savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio (gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių) turto neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,2) = 0,8$. Administracinės paskirties turto neužimtumas yra 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,25) = 0,75$.

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

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	0,9
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,9
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,1
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. Šalčininkų r. sav. 2016 m. gegužės 26 d. sprendimu Nr. T-463 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,9 proc. nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

*Tokiu būdu: Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė * 0,009.*

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

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,1 % nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2% draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikų bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas.

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

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

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

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

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

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

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

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

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

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

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

Susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodu kapitalizavimo norma skaičiuojama kaip vidutinis dydis tarp žemės kapitalizavimo normos ir pagerinimų kapitalizavimo normos. Šis metodas naudotinas, jeigu informacija apie 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, pvz., 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 supriešinimu. Jo 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.

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

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

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

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

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

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

5.5 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas, kv.m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2013-10	Šalčininkų r. sav.	Šalčininkai	Vilniaus g.	Administracinė	881,60	199838	9133	9,01
2017-01	Vilniaus r. sav.	Paberžė	Vilniaus g.	Prekybos	562,45	86866	7801	9,01
2013-11	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Vytauto g.	Maitinimo	55,63	12743	1149	9,02
2013-08	Šalčininkų r. sav.	Jašiūnai	M. Balinskio g.	Maitinimo	465,47	98471	4491	9,05
2015-03	Švenčionių r. sav.	Augustavas		Administracinė	244,53	37000	1225	9,06
2013-06	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Viešbučių	55,98	26066	2364	9,07
2016-06	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Viešbučių	59,44	27653	2516	9,10
2015-10	Trakų r. sav.	Trakai	Mindaugo g.	Administracinė	66,24	32400	3011	9,30
2013-10	Ukmergės r. sav.	Pabaiskas	Vintaros g.	Paslaugų	85,26	5792	541	9,32
2013-06	Šalčininkų r. sav.	Šalčininkai	Vilniaus g.	Prekybos	35,27	43443	676	9,33
2014-04	Elektrėnų sav.	Vievis	Vilniaus g.	Prekybos	229,86	65165	5475	9,36
2015-09	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Viešbučių	88,23	38519	3663	9,50
2013-08	Šalčininkų r. sav.	Jašiūnai	M. Balinskio g.	Prekybos	317,49	98471	3716	9,53
2014-07	Vilniaus r. sav.	Nemenčinė	Bažnyčios g.	Administracinė	89,94	21722	2094	9,64
2015-07	Vilniaus r. sav.	Rudamina	Gamyklos g.	Prekybos	760,41	259000	19908	9,81
2014-08	Elektrėnų sav.	Vievis	Semeliškių g.	Prekybos	431,06	86886	7933	9,82
2014-03	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Kauno g.	Paslaugų	19,24	4344	427	9,82
2016-12	Vilniaus r. sav.	Nemenčinė	Piliakalnio g.	Administracinė	214,34	58000	4103	9,85
2017-01	Vilniaus r. sav.	Avižieniai	Klevų g.	Administracinė	106,09	344850	1643	9,87
2013-02	Vilniaus r. sav.	Juodšiliai	Pušų g.	Maitinimo	94,91	26066	1728	9,89
2014-04	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Viešbučių	79,54	33306	3306	9,92
2014-11	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Klaipėdos g.	Prekybos	156,69	37651	3685	9,99
2017-06	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Vilniaus g.	Prekybos	36,91	10000	888	10,01
2017-03	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Vilniaus g.	Prekybos	36,91	10000	888	10,01
2013-06	Vilniaus r. sav.	Petruliškės		Prekybos	251,66	21722	2174	10,01
2013-09	Šalčininkų r. sav.	Šalčininkai	Vilniaus g.	Administracinė	243,36	43443	2685	10,31
2013-01	Trakų r. sav.	Jankovicai	Vilkokšnio g.	Administracinė	19,84	14481	189	10,38
2013-10	Šalčininkų r. sav.	Šalčininkai	Vilniaus g.	Prekybos	385,18	78197	6678	10,39
2013-01	Trakų r. sav.	Jankovicai	Vilkokšnio g.	Administracinė	19,54	14481	187	10,44
2015-08	Trakų r. sav.	Trakai	Aukštadvario g.	Paslaugų	22,26	61000	885	10,48
2015-08	Trakų r. sav.	Trakai	Aukštadvario g.	Paslaugų	158,53	61000	5524	10,51

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas, kv.m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2015-01	Ukmergės r. sav.	Deltuvėlė		Administracinė	365,05	17377	1772	10,53
2014-02	Vilniaus r. sav.	Nemenčinė	T.Kosciuškos g.	Paslaugų	43,43	13033	1382	10,61
2013-10	Šalčininkų r. sav.	Šalčininkai	Vilniaus g.	Prekybos	69,56	78197	1487	10,66
2016-10	Švenčionių r. sav.	Švenčionėliai	Kaltanėnų g.	Prekybos	333,13	35760	3617	10,70
2015-09	Trakų r. sav.	Trakai	Vytauto g.	Administracinė	16,27	10000	1071	10,71
2013-05	Vilniaus r. sav.	Žemaitėliai		Prekybos	48,38	2896	314	10,82
2013-04	Vilniaus r. sav.	Raudondvaris	A. Parčevskio g.	Administracinė	677,86	40547	4403	10,83
2017-06	Švenčionių r. sav.	Švenčionys	Adutiškio g.	Prekybos	117,42	153400	1504	10,86
2017-05	Vilniaus r. sav.	Visalaukė I		Maitinimo	428,22	40000	4325	10,86
2013-12	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Viešbučių	79,54	30410	3306	10,87
2013-12	Švenčionių r. sav.	Švenčionėliai	Bažnyčios g.	Prekybos	44,89	4924	524	10,88
2015-06	Vilniaus r. sav.	Rudamina	Gamyklos g.	Prekybos	760,41	199000	19908	10,88
Kapitalizavimo norma priimama:								10,00

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

Nustatant nekilnojamojo turto rinkos vertę pajamų metodu, turtinio komplekso vertė sudėtinėms vertinamo objekto dalims turėtų būti paskirstoma proporcingai, o ne sumavimo ar atėmimo būdu. Pajamų ir pelno srantai turi įtakos ir statinio, ir žemės vertės dalims. Kadangi vertinant statinius pajamų metodu, šiuo metu nėra technologinių galimybių masiniu vertinimo būdu susieti žemės su statiniu ir nustatyti, ar žemė priklauso pastato savininkui nuosavybės teise, ar šis žemės sklypas nuomojamas, todėl daroma prielaida, kad visi žemės sklypai yra suformuoti ir mokesčių mokėtojai priklauso nuosavybės teise.

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

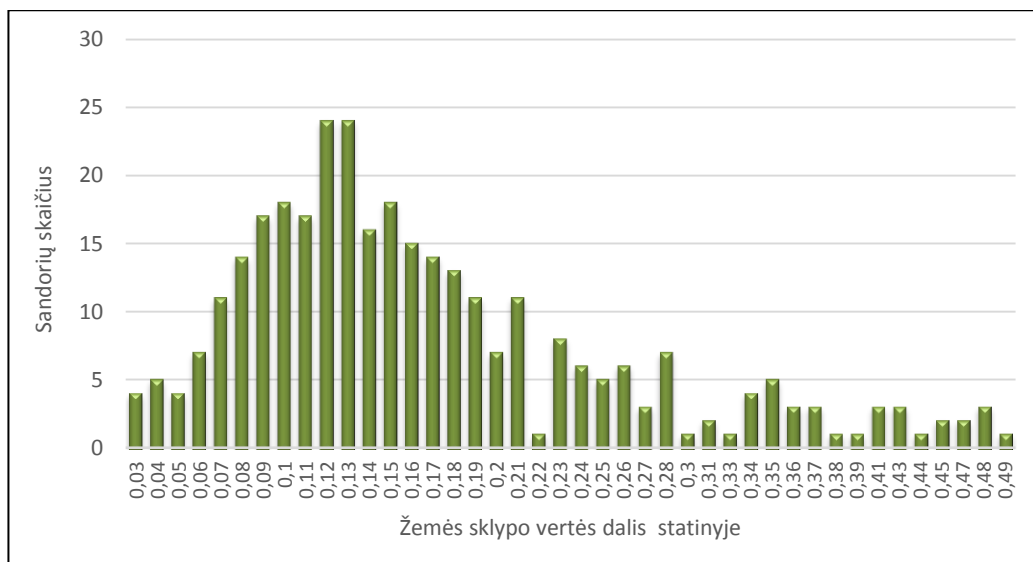
Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama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

5.6 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Masinio vertinimo vertė, Eur	Dalis	Koef.	Sandorio suma 250 000 Eur	Padalinta objekto kaina, Eur
Žemės sklypas	17 500	17 500/350 000	0,05	250 000×0,05	12 500
Pastatas	329 000	329 000/350 000	0,94	250 000×0,94	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500/350 000	0,01	250 000×0,01	2 500
Visų sandoryje dalyvavusių objektų vertė, nustatyta masiniu vertinimu	350 000				250 000

Norint nustatyti žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2012–2017* m. sandoriai. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.

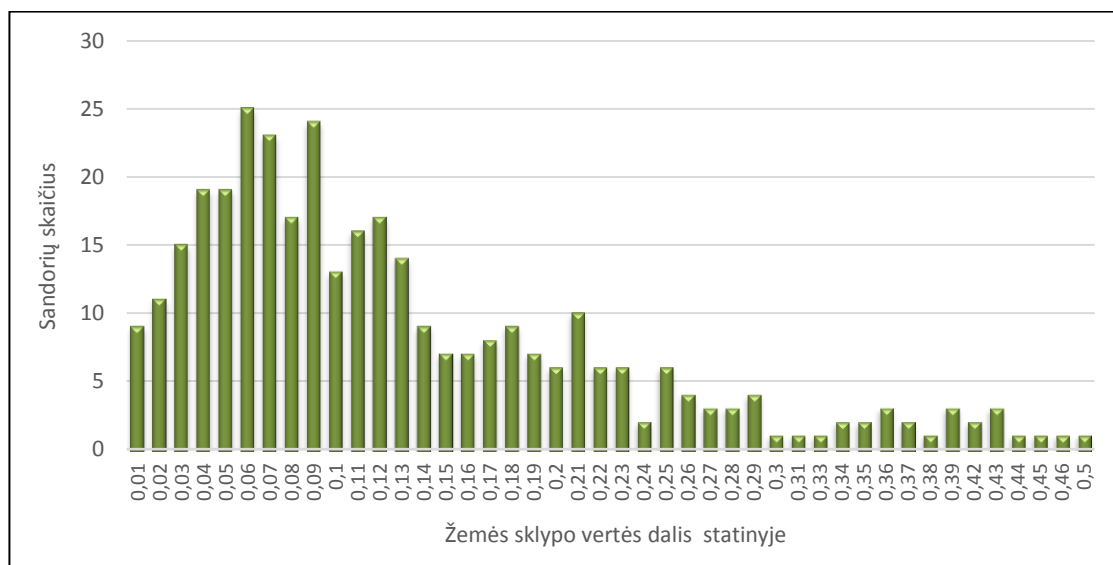
* 2017 – sandoriai, įvykę 2017 m. sausio–birželio mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.



Vidurkis	0,17
Mediana	0,15

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

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 322 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 15 proc.



Vidurkis	0,14
Mediana	0,10

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 344 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

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

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

Zonos nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių pokytis, proc.
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</i>				
43.1.1	21	97,98	89,85	9,05%
43.1.2	28	92,12	83,68	10,09%
43.1.3	11	114,15	102,32	11,56%
43.2	8	69,57	64,36	8,09%
43.3	6	74,95	69,93	7,17%
43.4	6	44,54	41,35	7,71%
43.5	2	73,55	64,98	13,20%
43.6	21	43,95	40,86	7,56%
43.7	1	45,50	39,89	14,06%
43.8	1	49,95	43,65	14,42%
43.9	2	51,15	45,70	11,91%
43.10	2	43,40	38,00	14,21%
43.11	2	39,48	34,76	13,60%
43.12	5	61,94	57,08	8,51%
43.13	1	39,86	36,37	9,61%
43.14	2	43,78	40,59	7,85%
43.15	6	42,36	37,11	14,16%
43.16	6	38,82	34,32	13,12%
43.17	3	55,25	48,49	13,93%
43.18	1	57,70	54,56	5,74%
43.20	3	55,00	49,02	12,20%
43.21	1	50,89	44,47	14,42%
43.22	10	76,81	70,24	9,35%
43.23	4	38,51	33,78	14,00%
43.24	2	42,59	37,65	13,12%
43.25	3	83,86	73,38	14,29%
43.26	4	63,96	58,67	9,02%
43.27	2	34,21	30,02	13,95%
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>				
43.1.1	32	135,95	127,31	6,79%
43.1.2	24	142,46	132,83	7,25%
43.1.3	7	130,46	121,48	7,39%
43.2	4	89,58	84,11	6,50%
43.3	13	109,61	103,00	6,42%

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.
43.4	7	52,46	49,79	5,37%
43.5	4	83,97	78,62	6,80%
43.6	43	79,11	74,13	6,72%
43.7	2	43,70	41,12	6,29%
43.8	4	49,25	46,61	5,64%
43.9	2	50,89	47,79	6,50%
43.10	2	58,43	55,00	6,23%
43.11	3	46,26	43,96	5,22%
43.12	4	90,61	84,92	6,70%
43.13	1	60,37	57,32	5,31%
43.14	1	47,87	45,43	5,36%
43.15	1	41,49	39,06	6,22%
43.16	10	56,22	53,47	5,16%
43.17	4	94,31	88,63	6,40%
43.19	2	53,89	51,23	5,19%
43.20	32	49,27	46,32	6,37%
43.21	9	42,54	39,97	6,43%
43.22	6	90,21	84,88	6,28%
43.23	3	40,76	38,04	7,12%
43.24	5	50,61	47,78	5,93%
43.25	6	93,97	87,71	7,14%
43.26	6	95,83	90,01	6,47%
43.27	3	46,99	44,62	5,30%

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Šalčininkų rajono savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2017 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

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

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susijusios. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti, apskaičiavimas Lietuvos Respublikos teisės aktais patvirtintuose turto vertinimo metodiniuose dokumentuose nėra aiškiai reglamentuotas ir yra turto bei verslo vertintojų diskusijų tiek Lietuvoje, tiek užsienyje objektas. Atsižvelgdami į metodinį neapibrėžtumą, taip pat į oficialių Nekilnojamojo

turto registre įregistruotų nuomos sandorių duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stygių. Registrų centro vertintojai mano, kad lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, kad Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, todėl vertės skaičiavimai, atlikti remiantis didesniu rinkos duomenų kiekiu, yra tikslesni ir patikimesni.

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str. 1 d. 1 p., kuris nustato, kad „turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“ ir Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., kuris nustato, kad „masinio vertinimo metodą, objektyviausiai atspindintį vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, parenka turto vertintojas“, taip pat anksčiau išvardytais faktais ir pastebėjimais, Registrų centro vertintojai mano, kad vertinamo nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės objektyviausiai ir tiksliausiai atspindi nekilnojamojo turto vertės, nustatytos lyginamuoju metodu.

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (m²);
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;

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

1.4. vertės apskaičiavimo modelis;

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

S	objekto vidutinė rinkos vertė;
+	suma;
-	atimtis;
* ar ×	daugyba;
^{1,1252}	kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1,1252;
=	lygybė;

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
Sn	Sienų medžiaga
Šl	Šildymas
Vnd	Vandentiekis
IsApd	Apmūrytas
Duj	Dujos
Kv	Karštas vanduo
El	Elektra
Rūs	Rūsysis
Bpl	Bendras plotas
PgNPl	Pagalbinis nenaudingas plotas
RūsPl	Rūsių (pusrūsių) plotas
GarPl	Garažų plotas
PgPl	Pagalbinis plotas
Auk	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius(pastato)
Tūris	Tūris
StMt	Statybos metai
RkMt	Rekonstrukcijos pabaigos metai
Kamb	Kambarių skaičius
Pask	Paskirtis
Zona	Verčių zona
NPask	Namo paskirtis
Auk1	Pirmas aukštas
AukV	Viršutinis aukštas
StRek	Statybos-rekonstr. metų intervalai
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštas

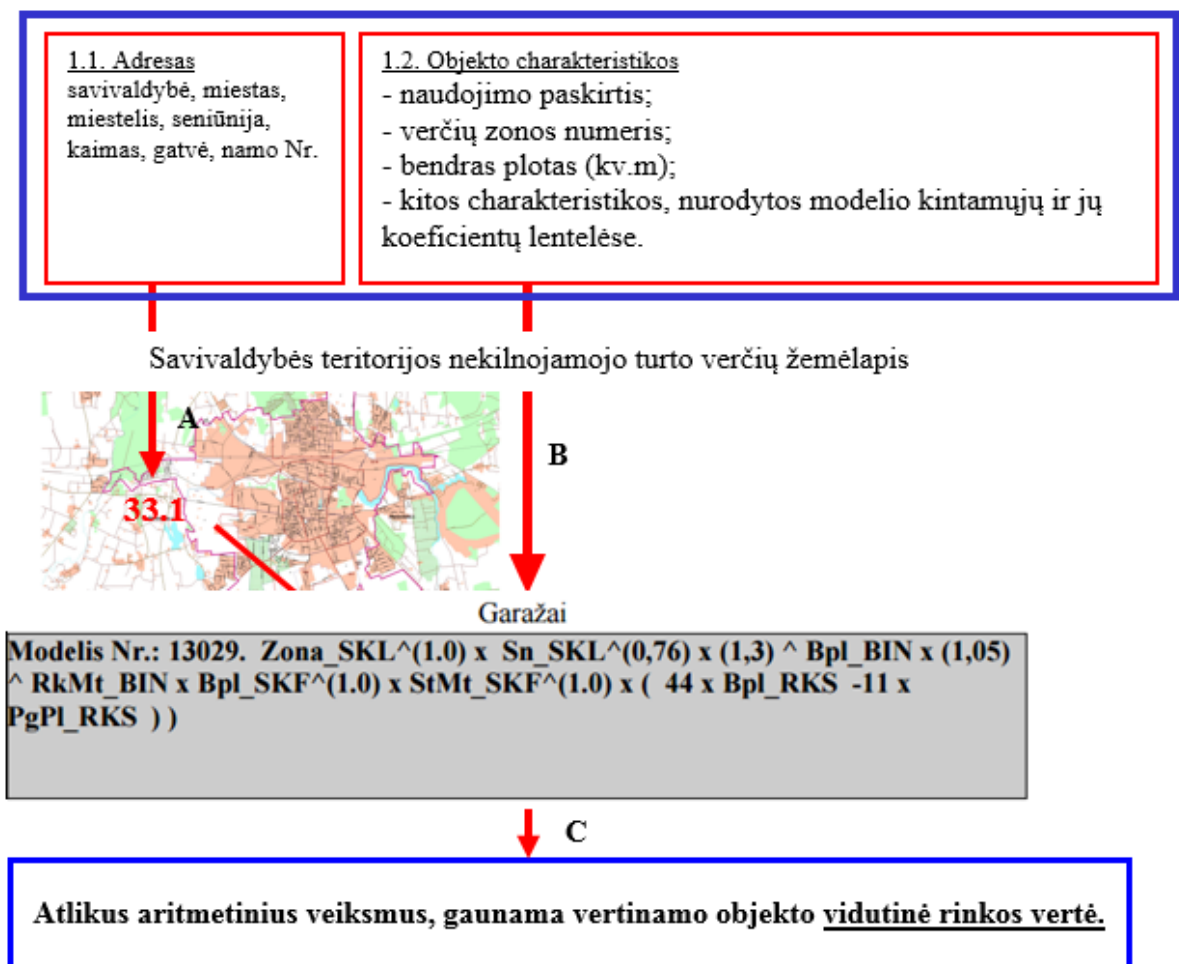
Prie vertinamo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skalieras, SKF – skalieriniai dydžiai, išreikšti funkcija, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas

7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

Taikant vertinimo modelius, sudarytus taikant lyginamąjį metodą, konkretaus nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama šia tvarka:

1. Pagal 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 GIS priemonėmis pagal vertinamo objekto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).



7.1 pav. Nekilnojamojo turto objekto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų schema

7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristikos:

Adresas	- Vilniaus g., Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav.;
Naudojimo paskirtis	- prekybos;
Sienų medžiaga	- plytos
Statybos metai	- 1986;
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 paskirčių grupės turto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

2018 m. masinis vertinimas

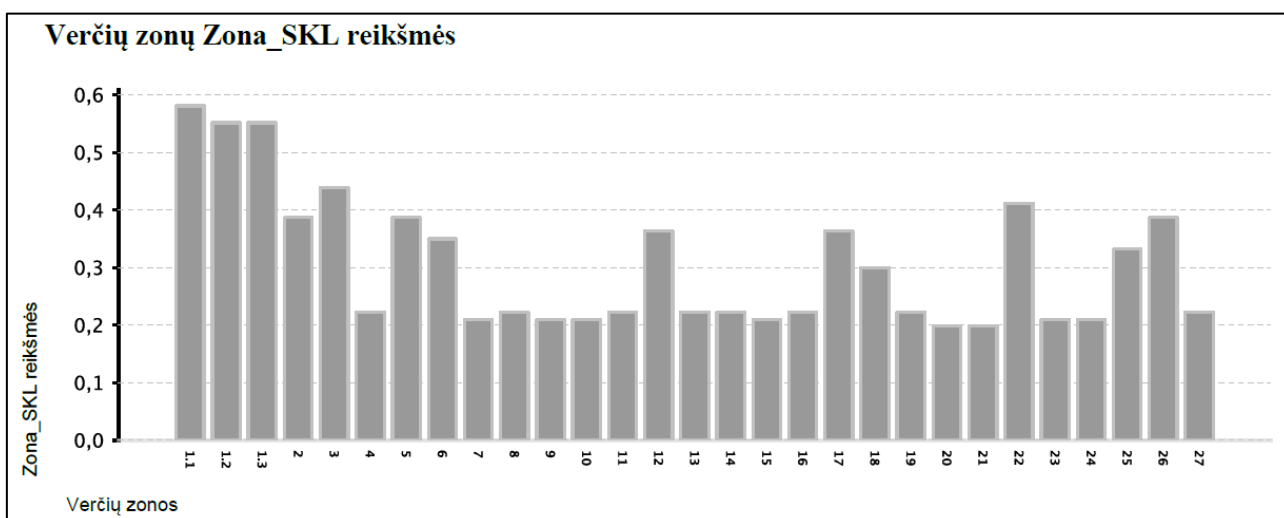
Šalčininkų r. sav.

Viešb, prek, pasl, maitin(n)

Modelis Nr.: 15677. $Zona_SKL^{(0,99)} \times Pask_SKL^{(0,989)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,527)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (0,95)^{\check{S}l_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,98)} \times StMt_SKF^{(0,951)} \times (348 \times Bpl_RKS - 87 \times PgPl_RKS)$

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

Vilniaus g., Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav. yra 43.1.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkami vertinimo koeficientai.



7.3 pav. Parinkto vertinimo modelio lyginamuoju metodu iškarpa (vertinimo modelio verčių zonų skaliarų reikšmės)

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.989	
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: 0.527	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.27	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.69	Medis su karkasu	0.45	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.32	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.58
Plytos	1.0	Rąstai	0.54	Stiklas su karkasu	0.96

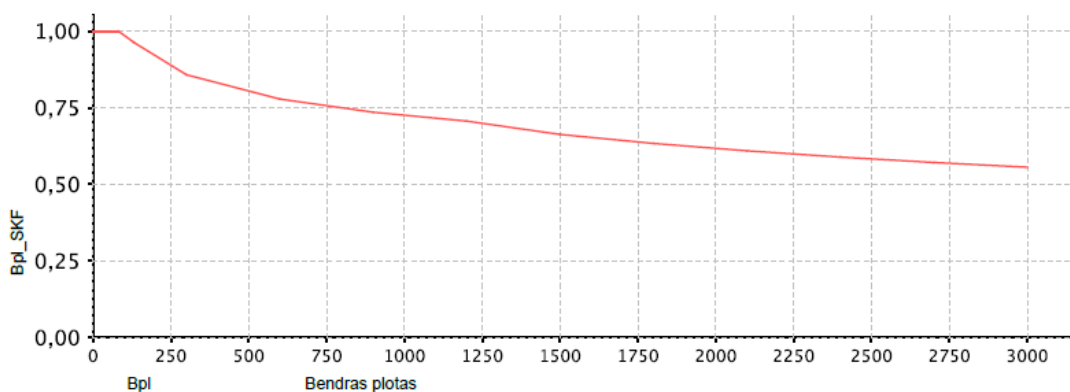
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

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

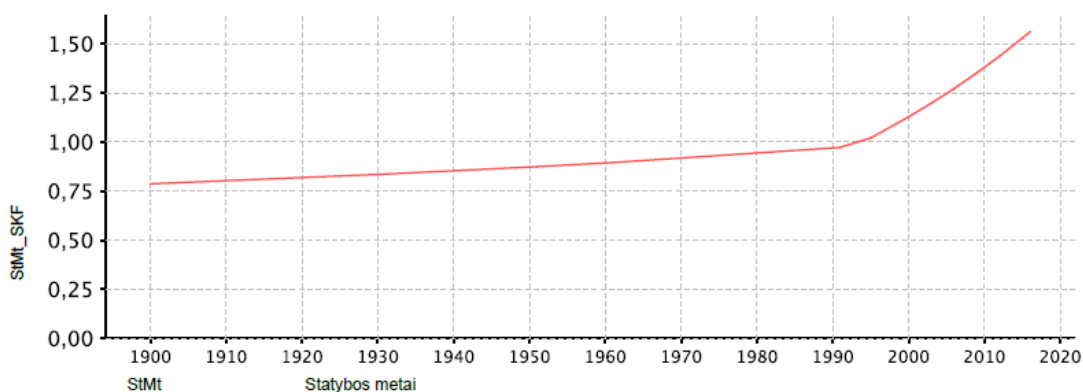
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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



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

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

$$S = (0,581^{0,99}) \cdot (1^{0,989}) \cdot (1^{0,527}) \cdot (1,05^{0,98}) \cdot (0,95^{0,98}) \cdot (0,95^{0,98}) \cdot (1,05^{0,98}) \cdot (0,93^{0,98}) \cdot (0,96^{0,951}) \cdot ((348 \cdot 172,42) - (87 \cdot 30))$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,584 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,931 \cdot 0,962 \cdot (60002,16 - 2610) = 31\,520;$$

$$S = 31\,520 \text{ Eur, suapvalinus} - 31\,500 \text{ Eur.}$$

Išvada: Prekybos paskirties patalpų (172,42 kv. m bendro ploto, iš kurio 30 kv. m sudaro pagalbinis plotas), esančių Vilniaus g., Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav., išsidėsčiusių 1986 m. pastatyto plytinio pastato pirmame aukšte, turinčių miesto komunikacijas, vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 31 500 Eur.

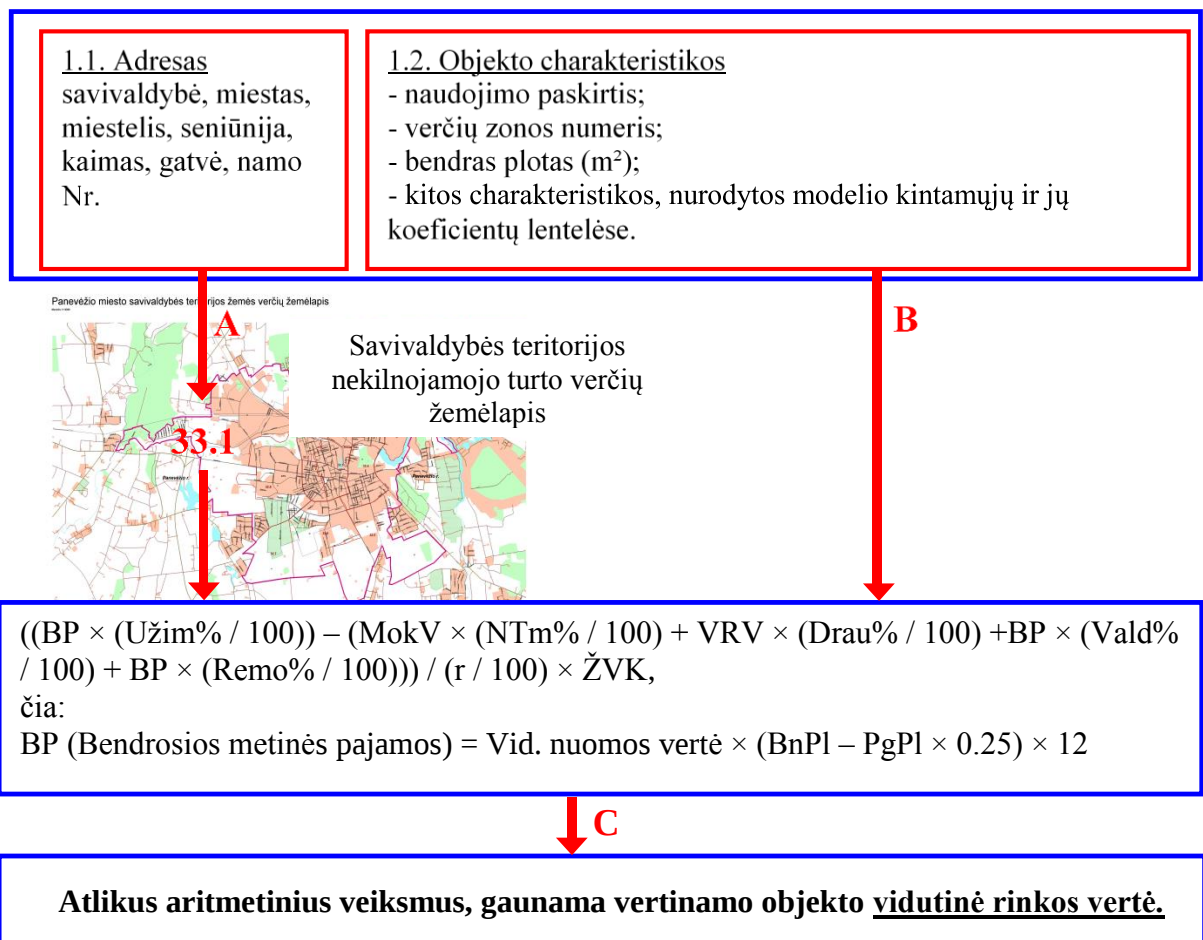
Tokiu pačiu principu, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė lyginamuoju metodu.

7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas

7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

Taikant vertinimo modelius, sudarytus taikant pajamų metodą, konkretaus nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama šia tvarka:

1. Pagal 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 GIS priemonėmis pagal vertinamo objekto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.5 pav. A rodyklė).



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

Adresas	- Vytauto g., Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav.;
Naudojimo paskirtis	- paslaugų;
Statybos pabaigos metai	- 1990;
Sienų medžiaga	- plytos
Šildymas	- centrinis
Nuotekų šalinimas	- komunalinis
Objekto tipas	- negyvenamas pastatas
Objekto bendras plotas m ²	- 164,48
Objekto pagalbinis plotas m ²	- 66,74

Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės turto vidutinė nuomos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

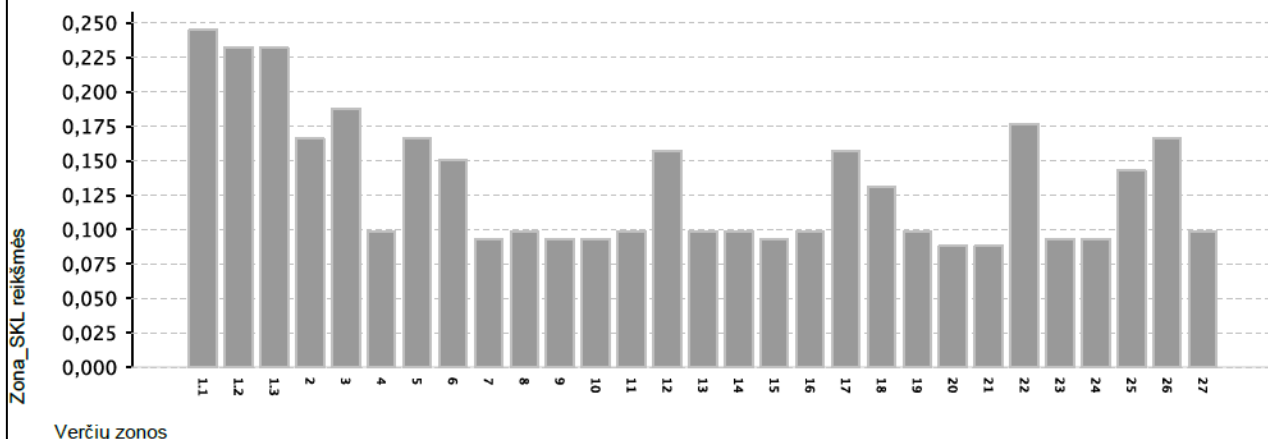
Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6117. Zona_SKL^(1,033) x Pask_SKL^(0,989) x RkMt_SKL^(1,0) x Sn_SKL^(0,527) x Auk_SKL^(1,0) x (0,95) ^ Šl_BIN x (0,95) ^ Kanal_BIN x (1,05) ^ ObjTi_BIN x Bpl_SKF^(0,98) x StMt_SKF^(0,951) x 10,85)

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

Vytauto g., Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav. yra 43.1.2 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.989	
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: 0.527	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.27	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.69	Medis su karkasu	0.45	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.32	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.58
Plytos	1.0	Rąstai	0.54	Stiklas su karkasu	0.96

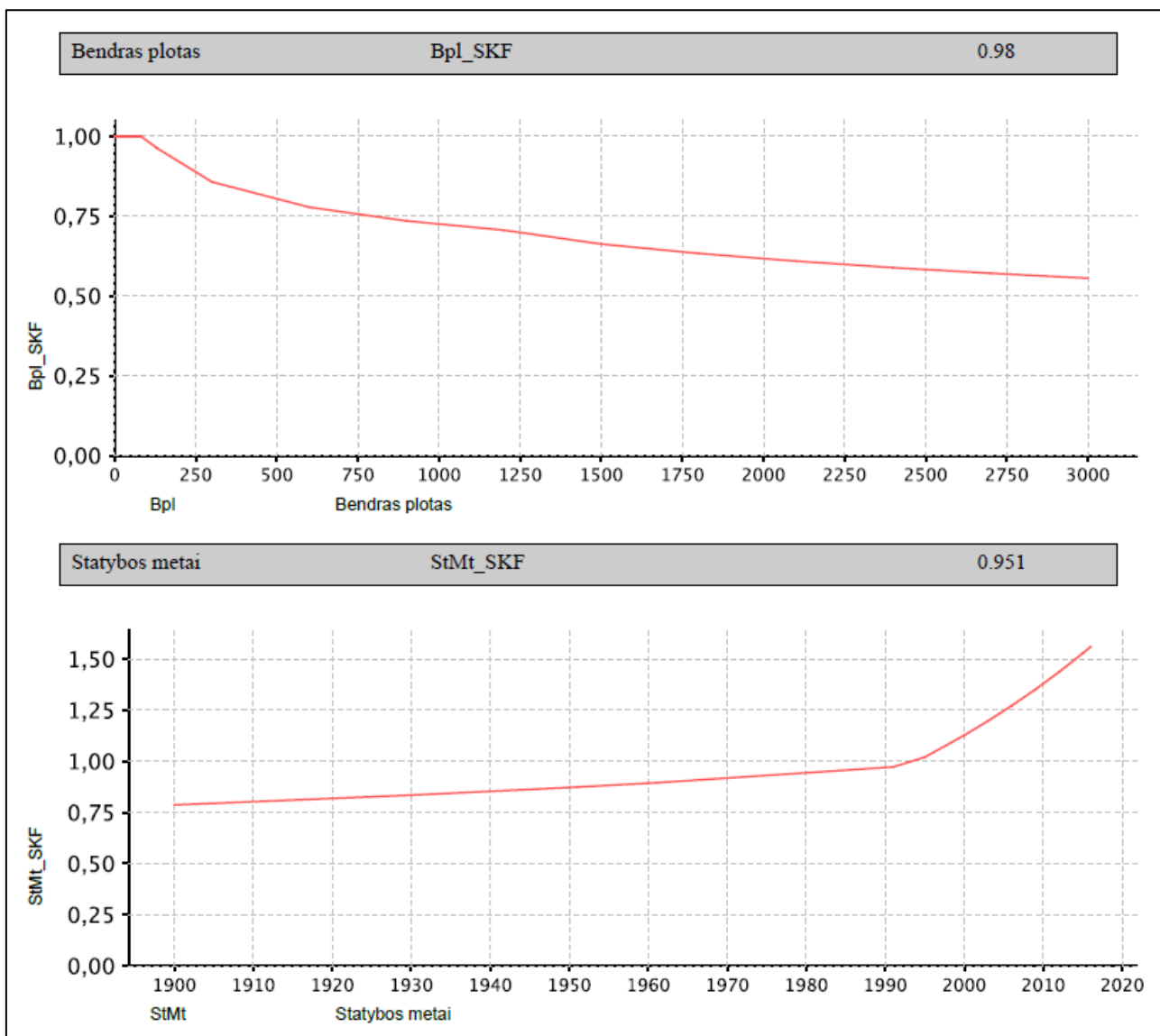
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

Šildymas		Laipsnis: 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



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

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

$$S = (0,232^{1,033}) * (0,78^{0,989}) * (1^{0,527}) * (0,95^0) * (0,95^0) * (1,05^1) * (0,93^{0,98}) * (0,97^{0,951}) * 10,85.$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,221 * 0,782 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,05 * 0,931 * 0,971 * 10,85 = 1,80 \text{ Eur.}$$

$$\text{Vidutinė nuomos kaina} = 1,80 \text{ Eur/m}^2/\text{mėn.}$$

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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.

Pajamų rodikliai

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

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

Atliekami skaičiavimai:

$$BP = 1,80 \times (164,48 - (66,74 \times 0,25)) \times 12 = 3\,192 \text{ Eur.}$$

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

$$((3192 \times (80/100)) - (19989 \times (0,9/100) + 21221 \times (0,1/100) + 3192 \times (2/100) + 3192 \times (2/100))) / (10/100) \times 0,9 = 20023 \text{ Eur, suapvalinus – } 20\,000 \text{ Eur.}$$

Išvada: Paslaugų paskirties pastato (164,48 kv. m bendro ploto, iš kurio 66,74 kv. m sudaro pagalbinis plotas), esančio Vytauto g., Šalčininkų m., Šalčininkų r. sav., pastatyto 1990 m., vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 20 000 Eur.

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

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

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

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

1. iki 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).

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Pagal šią ataskaitą apskaičiuojamos Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės.

Ši ataskaita yra vieša ir skelbiama valstybės įmonės Registrų centro interneto puslapyje www.registrucentras.lt. Pagal ataskaitą apskaičiuotos nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos taikant masinį vertinimą, yra skelbiamos valstybės įmonės Registrų centro interneto puslapyje ir Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje adresu www.regia.lt, įvedus statinio unikalų numerį.

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės įsigalioja Registrų centro direktoriaus įsakymu nustatyta tvarka ir terminais.

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui



Arvydas Bagdonavičius

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



Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji 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, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001350)



Mariana Makovskė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas



Miglė Lazauskaitė

9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas;
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas;
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas;
4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“;
5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“;
6. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“;
7. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“;
8. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“;
9. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2017, *Tarptautiniai vertinimo standartai*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. (pirminė vertimo versija). Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/IVS-2017-LT2red.pdf>;
10. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf>;
11. 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;
12. 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;
13. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2015;
14. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2016 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2016;
15. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2017;
16. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
17. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;
18. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
19. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;
20. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
21. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;

22. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
23. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
24. 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;
25. Tumelionis, A. Nekilnojamajo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Interneto prieiga: www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf;
26. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;
27. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;
28. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

10. PRIEDAI

**1. Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto
mokesčio tarifo nustatymo**



ŠALČININKŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

**SPRENDIMAS
DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ 2017 M. NUSTATYMO**

2016 m. gegužės 26 d. Nr. T-463
Šalčininkai

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymu bei Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsnio 2 dalimi, Šalčininkų rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a:

1. Nustatyti 2017 m. nekilnojamojo turto mokesčio tarifą – 0,9 procento nekilnojamojo turto mokestinės vertės.
2. Nustatyti 2017 m. nekilnojamojo turto mokesčio tarifą – 2,0 procentų nekilnojamojo turto mokestinės vertės nekilnojamam turtui, kuris yra nenaudojamas, apleistas arba neprižiūrimas.

Savivaldybės meras



Zdzislav Palevič

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

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 punktu valstybės įmonė Registrų centras nuo 2017 m. rugsėjo 18–29 d. pristatė Šalčininkų rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2017 m. rugsėjo 1 d. buvo paskelbta leidinyje „Šalčios žinios“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

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

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

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



Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji 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,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001350)



Mariana Makovskė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas



Miglė Lazauskaitė

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

Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Pastabų ir pasiūlymų trumpas aprašymas, jų pateikimas (nepateikimas) raštu	Parašas
				2017m. rugsejo 18d. - rugsejo 29d. susipažinti su Žalčiniškio m. sav. teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, neatvyko nei vienas interesantas, taip pat nebuvo sulaukta ir interesantų skambučių.	

VERONIKA VALENTINAVIČIENĖ
 Božena Sinickaja
Kristina Bakamūnė Albalakų-
Muniamė Sluckorskio
Siglė Latauskaitė

4. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 punktu, valstybės įmonė Registrų centras 2017-09-11 raštu Nr. (1.1.31)s-7709 „Dėl 2017 m. žemės ir nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo dokumentų pateikimo“ paprašė Šalčininkų rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Šalčininkų rajono savivaldybė pastabų nepateikė.

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



Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji 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,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001350)



Mariana Makovskė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas



Miglė Lazauskaitė