

PATVIRTINTA

Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus

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



## VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO

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

# ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA

**2017-12-05 Nr. SVM- 55**

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

Vilnius, 2017

Ataskaitos lapų skaičius – 64, iš jų priedai – 4.

## TURINYS

|                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ĮVADAS.....                                                                                             | 4  |
| 1.1. Masinio vertinimo samprata .....                                                                      | 4  |
| 1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas.....                                                                | 4  |
| 1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta.....                                                               | 6  |
| 1.4. Užsakovas.....                                                                                        | 6  |
| 1.5. Vertintojas .....                                                                                     | 6  |
| 1.6. Vertinimo data.....                                                                                   | 8  |
| 1.7. Ataskaitos surašymo data .....                                                                        | 8  |
| 1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai .....                    | 8  |
| 2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠIRVINTŲ RAJONO AVIVALDYBĖS TERITORIJOJE<br>APIBŪDINIMAS .....         | 9  |
| 2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai<br>duomenys ..... | 9  |
| 2.1.1. Gyventojų skaičius.....                                                                             | 12 |
| 2.1.2. Gyventojų migracija .....                                                                           | 13 |
| 2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija.....                                                              | 13 |
| 2.1.4. Įmonių skaičius.....                                                                                | 14 |
| 2.1.5. Nedarbo lygis.....                                                                                  | 14 |
| 2.1.6. Investicijos.....                                                                                   | 15 |
| 2.1.7. Statybos leidimai .....                                                                             | 16 |
| 2.2. Statinių statistiniai duomenys.....                                                                   | 16 |
| 2.3. Nekilnojamojo turto statistiniai duomenys.....                                                        | 20 |
| 3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS .....                                                   | 22 |
| 3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti.....                               | 22 |
| 3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos .....                                       | 24 |
| 3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendros taisyklės .....                                                    | 24 |
| 3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas.....                                                                | 26 |
| 4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU .....                                          | 28 |
| 4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą.....                                            | 28 |
| 4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai.....                                                   | 28 |
| 4.3. Laiko pataisa.....                                                                                    | 29 |
| 4.4. Vietos įtakos įvertinimas .....                                                                       | 30 |
| 4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas .....                                                               | 30 |
| 4.4.2. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas .....                                               | 31 |
| 4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka .....                                                          | 34 |
| 4.6. Rinkos modeliavimas .....                                                                             | 34 |
| 4.7. Ekspertinis vertinimas .....                                                                          | 35 |
| 4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra .....                                                   | 35 |
| 5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU .....                                               | 37 |
| 5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą .....                                               | 37 |
| 5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas .....                                | 38 |
| 5.2.1. Širvintų rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai .....                            | 38 |
| 5.2.2. Rinkos duomenų patikra .....                                                                        | 38 |
| 5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija .....                          | 39 |
| 5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra.....                                 | 40 |
| 5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas .....                                         | 40 |
| 5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas .....                                                                | 41 |
| 5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas .....                                                                | 44 |
| 6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ.....                                                               | 46 |
| 7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS .....                                        | 49 |

|                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys .....                                           | 49 |
| 7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas.....                          | 50 |
| 7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas<br>veiksmų eiliškumas ..... | 50 |
| 7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo<br>pavyzdys .....            | 51 |
| 7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas .....                              | 53 |
| 7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų<br>eiliškumas .....       | 53 |
| 7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo<br>pavyzdys .....                 | 54 |
| 7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka .....                                                            | 56 |
| 8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS.....                                                                                                | 57 |
| 9. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....                                                                                                   | 58 |
| PRIEDAI .....                                                                                                                 | 60 |
| 1. Širvintų rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo<br>nustatymo.....                  | 61 |
| 2. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita.....                                | 62 |
| 3. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene registravimo<br>žurnalas .....                | 63 |
| 4. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita .....                                    | 64 |

## **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 nustatytu atveju (privalomas turto vertinimas).

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

1. 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.);
2. 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.);

3. 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 naudojamą Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašą, 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 naudojamą Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašą 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**

Širvintų 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 turto 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 (nuo 2015-09-01), 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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo darbus organizavo ir kontrolę vykdė šie 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);

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

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

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

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

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 ataskaitos                                                         | Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas                                                                                                                                                                                             | Vertinimo data | Įsigaliojo nuo |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1.       | Širvintų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita | Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“                   | 2005 06 01     | 2006 01 01     |
| 2.       | Širvintų 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.       | Širvintų 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.       | Širvintų 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.       | Širvintų 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.       | Širvintų 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.       | Širvintų 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     |
| 8.       | Širvintų 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     |

| Eil. Nr. | Masinio vertinimo ataskaitos                                                         | Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas                                                                                                                                                                                             | Vertinimo data | Įsigaliojo nuo |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 9.       | Širvintų 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.      | Širvintų 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.“ | 2014 08 01     | 2015 01 01     |
| 11.      | Širvintų 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.      | Širvintų 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 panaudota šių užsienio šalių konsultantų metodinė medžiaga:

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

## 1.6. 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 masiniu būdu dokumentų viešo svarstymo su visuomene ir nekilnojamojo turto masiniu būdu dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaitos pateiktos šios ataskaitos prieduose.



## 2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠIRVINTŲ RAJONO AVIVALDYBĖS 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.

Širvintų rajono savivaldybė yra pietrytinėje Lietuvos Respublikos dalyje (2.1 pav.) – viena mažiausių Lietuvoje. Tai savitas kraštas, išsaugojęs įvairių epochų ir kultūrų palikimą. Rajonas yra Lietuvos pietryčiuose, Vilniaus apskrityje, prie svarbios Vilniaus-Rygos automagistralės, 50 km nuo Vilniaus. Ribojasi su Vilniaus, Kaišiadorių, Jonavos, Ukmergės, Molėtų rajonais ir Elektrėnų savivaldybe. Visa pietvakarinė rajono riba vingiuoja palei Nerį. Šalia šios upės įsikūrusi garsioji Kernavė.

Širvintų rajono savivaldybės teritorija yra gana vienalytė fiziniu geografiniu požiūriu. Beveik visa rajono teritorija yra Nemuno vidurupio ir Neries žemupio plynaukštėje. Reljefas įvairus. Širvintų rajono savivaldybės teritorija – 905,79 kv. km. 99,6 proc. teritorijos priklauso kaimo vietovėms, kuriose gyvena 63,5 proc. visų rajono gyventojų, rajono žemės ūkio naudmenos užima 56 proc. rajono teritorijos. 27,7 proc. rajono teritorijos užima miškai, yra 28 ežerai, iš kurių didžiausias – Alio (165 ha), giliausias – Gelvės ežeras (25 m). Didžiausios per rajono teritoriją tekančios upės: Neris, Širvinta, Musė.



2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas<sup>1</sup>

Savivaldybės centras – Širvintų miestas. Pats miestas yra į rytus nuo Vilniaus – Panevėžio automagistralės, prie senojo Vilniaus – Ukmergės kelio. Pro miestą teka Širvintos upė, mieste ji yra

<sup>1</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-16]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>

patvenkta ir sudaro Širvintų tvenkinį. Atstumas nuo Širvintų miesto iki Vilniaus miesto – apie 50 km, iki Kauno m. – apie 107 km, iki Klaipėdos m. – apie 315 km, iki Panevėžio m. – apie 90 km..<sup>2</sup>

Širvintų rajono savivaldybei priklauso 8 seniūnijos: Alionių, Čiobiškio, Gelvonų, Jauniūnų, Kernavės, Musninkų, Širvintų ir Zibalų. Savivaldybės teritorijoje yra 485 kaimai.

Rajone yra 50 archeologijos, 16 architektūros, 15 istorijos, 78 dailės paminklai, 18 dvarų ir dvaro sodybų ir kitų lankytinų objektų.

*Alionių seniūnija* yra Širvintų rajono rytinėje dalyje. Seniūnijoje yra 47 kaimai, didesni iš jų: Juodiškiai, Trapeliai, Vičiūnai. Seniūnijos centras – Alionių I kaimas. Seniūnijos teritorija užima 15 000 ha, iš jų 33, 2 % užima žemės ūkio naudmenos, 7,3 % – miškai, 2,3 % – vandenys, 57,2 % – kitos paskirties plotai. rytus nuo kaimo yra Alio ežeras. Ežerą supa botanikos draustinis – spanguolynas (Alionių draustinis), plyti Alionių pelkė, apylinkėse driekiasi Alionių miškai. Seniūnijos teritorijoje yra Alionių pagrindinė mokykla, Juodiškių pradinio ugdymo skyrius, Juodiškių slaugytojų kabinetas, „Lietuvos paštui“ priklausantis Alionių filialas. Aktyviai dirba Juodiškių kultūros namai, Širvintų savivaldybės viešosios bibliotekos Alionių ir Juodiškių filialai. Seniūnijoje veikia 2 Vartotojų kooperatyvui „Veivera“ priklausančios parduotuvės. Žemės ūkiu verčiasi daug ūkininkų, veikia keramikos cechas UAB „Askovita“.

*Čiobiškio seniūnijas* – Čiobiškio seniūnija yra Širvintų rajono vakaruose. Seniūnijoje yra 39 kaimai. Didesni iš jų: Lapelės, Juknonys, Strazdai. Seniūnijos centras – Čiobiškio miestelis. Seniūnijos plotas – 6634 ha. Čiobiškio seniūnijoje yra: pagrindinė mokykla, bažnyčia, 3 parduotuvės, medicininis punktas, paštas, 2 bibliotekos, Kultūros centro Čiobiškio filialas, veikia dienos centras. Čiobiškyje išlikę buvusio dvaro pastatų ansamblis, kuriame dabar veikia Čiobiškio pagrindinė mokykla ir Čiobiškio specialieji vaikų auklėjimo ir globos namai. Seniūnijos teritorijoje yra Čiobiškio naujosios, senosios ir Juknionių veikiančios kapinės. Apylinkės garsėja pušynais. Seniūnijos teritorijoje ūkininkauja 120 ūkininkų.

*Gelvonų seniūnija* yra Širvintų rajono šiaurinėje dalyje. Gelvonų seniūnijoje yra Seniūnijoje yra: Gelvonų ir Bagaslaviškio miesteliai, 67 kaimai (iš jų 15 negyvenamų), 17 viensėdžių (iš jų 9 negyvenami). Seniūnijos centras – Gelvonų miestelis. Nuo seniūnijos centro iki rajono centro – Širvintų – 25 km. Seniūnijos teritorija – 11 492 ha, iš jų 71 % užima žemės ūkio naudmenos, 22 % – miškai, 7 % – vandenys ir kitos paskirties plotai. Seniūnijoje yra 2 pašto įstaigos (Bagaslaviškio ir Gelvonų miesteliuose), veikia Širvintų rajono pirminės sveikatos priežiūros centro Gelvonų ambulatorija, Širvintų r. Gelvonų gimnazija ir Širvintų r. Bagaslaviškio Igno Šeiniaus pagrindinė mokykla. Širvintų rajono savivaldybės kultūros centro Gelvonų filialas, Širvintų rajono savivaldybės centrinės bibliotekos Bagaslaviškio ir Gelvonų filialai, Gelvonų ugniagesių komanda. Seniūnijos teritorijoje yra Bagaslaviškio Šv. Kryžiaus atradimo ir Gelvonų Švč. Mergelės Marijos apsilankymo bažnyčios. Seniūnijoje veikiančios nevyriausybinių organizacijų: Bagaslaviškio vaikų dienos centras, Bagaslaviškio krašto bendruomenė, visuomeninė organizacija „Gelvonų krašto bendruomenė“. Bagaslaviškio miestelyje dirba 2, Gelvonų miestelyje – 2, Liukonių kaime – 2 parduotuvės. Seniūnijos teritorijoje šiuo metu veikiančios įmonės: elevatoriaus paslaugų teikimo įmonė UAB „Agrima“ (Gelvonų kaime), pieno perdirbimo įmonė UAB „Bagaslaviškio pieninė“ (Bagaslaviškyje), medžio apdirbimo personalinė įmonė (Gelvonuose), melioracijos personalinė įmonė (Liukonių k.), personalinė pieno supirkimo įmonė (Liukonių kaime), veterinarinių paslaugų ir sėklinimo įmonė (Gelvonuose), veterinarinių paslaugų įmonė (Bagaslaviškyje), 4 pieno supirkimo punktai (Gelvonų, Bagaslaviškio miesteliuose, Mančiūšenų ir Sabališkių kaimuose). Seniūnijoje veikia 10 kapinių ir Gelvonų miestelio senosios žydų kapinės.

*Jauniūnų seniūnija* – yra rytinėje Širvintų rajono dalyje. Iš viso seniūnijoje yra 51 kaimas, didesni iš jų: Bartkuškis, Medžiukai, Šiauliai, Jauniūnų kaimas. Seniūnijos plotas – 16 428 ha. Seniūnijos centras – Jauniūnų gyvenvietė. Nuo seniūnijos centro iki Širvintų miesto – 15 km. Seniūnijoje yra 2 pašto įstaigos, 2 pagrindinės mokyklos, pradinio ugdymo skyrius, 3 bibliotekos, bendruomenės slaugytojų kabinetas, 4 kaimo bendruomenės, kultūros draugija, 2 kultūros centro filialai, vaikų dienos centras, 8 parduotuvės. Seniūnijos teritorijoje yra 9 kapinės, 8 iš jų

<sup>2</sup> Apie rajoną [interaktyvus]. Širvintos, 2017. *Širvintų rajono savivaldybė* [žiūrėta 2017-08-16]. Prieiga per internetą: < [http://www.sirvintos.lt/lt/veikla/apie-rajona\\_939.html](http://www.sirvintos.lt/lt/veikla/apie-rajona_939.html) >.

veikiančios. Seniūnija turtinga kultūros paveldo objektų - 5 pilkapynai, Gudulinės šventvietė. Yra dvi dvaro sodybos: Bartkuškio ir Juodės. Seniūnijoje veikia 4 modernūs ūkiai: 2 pieno, ožkininkystės ir daržininkystės. Seniūnijoje savo veiklą 2011 metais pradėjo didžiausia Baltijos šalyse farmacinės logistikos UAB „Entafarma“.

*Kernavės seniūnija* yra Širvintų rajono pietuose. Tai pati jauniausia ir pati mažiausia seniūnija Širvintų rajone, įkurta 1995 m. gegužės mėn. Jos plotas – 4066,6 ha, iš jų 63 % užima žemės ūkio naudmenos, 36, 95 % – miškai, 0,05 % – vandenys ir kitos paskirties plotai. Seniūnijoje yra 1 miestelis, 5 vienkiemiai ir 25 kaimai, didesni iš jų – Kunigiškai, Pakalniškiai, Klišabalė. Seniūnijos centras –Kernavės miestelis. Kernavės miestelyje yra paštas, ikimokyklinio ugdymo skyrius, pradinio ugdymo skyrius, bažnyčia, biblioteka, kultūros namai, parduotuvė, kavinė, medicinos punktas, girininkija. Seniūnijos teritorijoje yra Valstybinis Kernavės kultūrinis rezervatas, kuris 2004 m. įrašytas į UNESCO Pasaulio paveldą. Seniūnijos teritorijoje Veikia Henriko Orakausko skulptūros studija – galerija „Šulinys“, Pakalniškių kaime - Kristinos ir Jauniaus Ranonių studija-galerija „Mirnabalis“, šalia Kernavės – prie Kernavės ežero – įsikūręs konferencijų ir laisvalaikio centras „Kernavės bajorynė“, Kernavėje veikia užėja „Kerniaus baras“, miškininkų sukurtas turistinis poilsinis takas prie Baltojo kalno. Seniūnijoje yra kaimo turizmo sodybos: „Poilsis Kernavėje“ – Pakalniškių k., „Atsipūsk saulės rate“ – Ramoniškių k., Gitanos Juozapavičienės sodyba ir Arvydo Jankausko sodyba „7 kubilai“ – Valiukiškių k., Indrės ir Laimono Daujotų sodyba – Vičiūnų k.– jodinėjimas žirgais gamtoje ir važinėjimas šunų kinkiniais. Teritorijoje žemės ūkiu verčiasi keli stambūs ūkininkai.

*Musninkų seniūnija* išsidėsčiusi Širvintų rajono viduryje ir pietvakariuose. Seniūnijos plotas 5 932 ha. Seniūnijos centras – Musninkų miestelis. Nuo seniūnijos centro iki Širvintų – 15 km. Seniūnijoje yra 52 kaimai, didesni iš jų: Vileikiškiai, Viršuliškiai, Musninkėliai. Seniūnijoje yra pašto įstaiga, bažnyčia, Musninkų gimnazija, Viešosios bibliotekos ir Kultūros centro filialai Musninkuose ir Vileikiškiuose, ambulatorija, 5 parduotuvės, UAB „KETTY BALTIC“, prekiaujanti metalo gaminiais. Padubės ir Pigašių („DAGNUŽIS“) kaimuose vystomas kaimo turizmas, Paširvinčio II kaime veikia baidarių nuomos punktas „Laivelis.lt“, oreivio A. Dirmeikio kaimo turizmo sodyboje - oreivystė.

*Širvintų seniūnija* yra Širvintų rajono viduryje. Tai pati didžiausia rajono seniūnija. Jos plotas 15 829 ha, iš jų 82 % užima žemės ūkio naudmenos, 15 % – miškai, 3 % – vandenys ir kitos paskirties plotai. Seniūnijos administracinis pastatas, įstaigos yra Širvintų mieste ir neįeina į seniūnijos teritoriją. Centras – Širvintos. Seniūnijoje yra 117 kaimų, didesni iš jų: Širvintų, Kabaldos, Družų, Motiejūnų, Šiaulių, Vindeikių, Avižonių, Žemųjų Viesų. 28 kaimuose liko tik po 1 gyvenamąjį namą. Seniūnijoje yra 3 bibliotekos, 2 Širvintų kultūros namų filialai, hipodromas, Širvintų valstybinė maisto ir veterinarijos tarnyba, 7 parduotuvės, 4 kavinės, 4 sodininkų bendrijos. Širvintų seniūnijoje yra susibūrusios 7 kaimo bendruomenės. Veikia apie 40 pramonės, statybos, įvairios gamybos įmonių.

*Zibalų seniūnija* –yra Širvintų rajono šiaurinėje dalyje. Seniūnijoje yra 58 kaimai, didesni iš jų – Kiauklių, Anciūnų, Šešuolėlių. Seniūnijos centras – Zibalų miestelis. Zibalai – miestelis Širvintų rytuose, 4 km į šiaurę nuo Širvintų. Seniūnijos plotas – 9 788 ha. Seniūnijoje yra 2 pašto įstaigos, 1 pagrindinė mokykla, 1 pradinio ugdymo skyrius, 4 bibliotekos, 3 bažnyčios, 2 kultūros namai, slaugytojų kabinetai, 5 parduotuvės, 1 kavinė. Veikia susibūrusios 4 kaimo bendruomenės: Zibalų, Anciūnų, Kiauklių ir Šešuolėlių.<sup>3</sup>

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

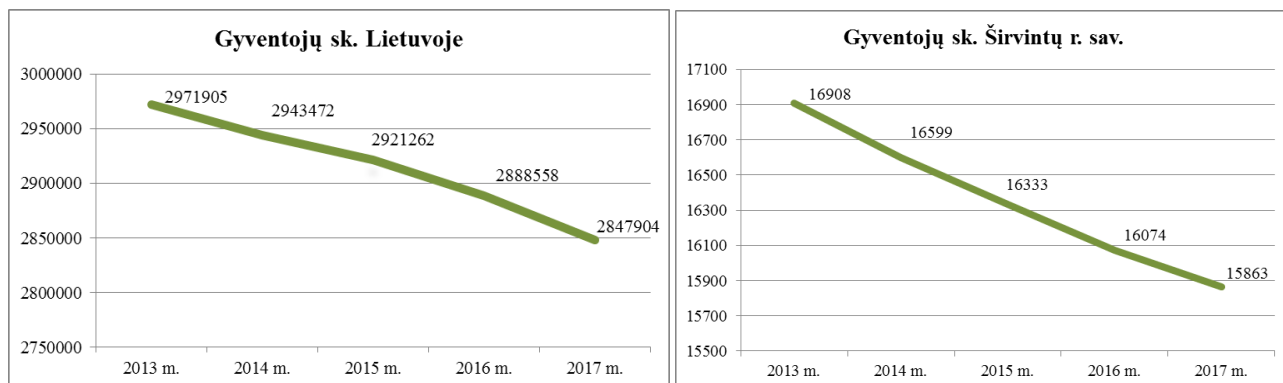
<sup>3</sup> Seniūnijos [interaktyvus]. Širvintos, 2017. *Širvintų rajono savivaldybė* [žiūrėta 2017-08-16]. Prieiga per internetą: < [http://www.sirvintos.lt/lt/veikla/veiklos-sritys\\_1432/seniunijos\\_1111.html](http://www.sirvintos.lt/lt/veikla/veiklos-sritys_1432/seniunijos_1111.html) >.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2017 m. pradžioje Širvintų rajono savivaldybėje buvo registruoti 724 ūkio subjektai, iš kurių veikė 289. Veikiančių ūkio subjektų skaičius pagal ekonomines veiklos rūšis: žemės ūkis, miškininkystė ir žuvininkystė – 17, apdirbamoji gamyba – 48, elektros, dujų, garo tiekimas ir oro kondicionavimas – 4, vandens tiekimas, nuotekų valymas, atliekų tvarkymas ir regeneravimas – 2, statyba – 19, didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas – 53, transportas ir saugojimas – 27, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikla – 7, informacija ir ryšiai – 7, finansinė ir draudimo veikla – 1, nekilnojamojo turto operacijos – 12, profesinė, mokslinė ir techninė veikla – 26, administracinė ir aptarnavimo veikla – 6, viešasis valdymas ir gynyba; privalomasis socialinis draudimas – 4, švietimas – 15, žmonių sveikatos priežiūra ir socialinis darbas – 15, meninė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla – 10, kita aptarnavimo veikla – 16.<sup>4</sup>

### 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 metus, 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 pradžioje<sup>5</sup>

Širvintų rajono savivaldybėje 2017 metų pradžioje gyveno 15 863 gyventojai, tai yra 211 gyventojų (1,31 proc.) mažiau nei 2016 m. Savivaldybėje kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Čia per pastaruosius ketverius metus (2013–2016) sumažėjo 1 045 gyventojais (6,18 proc.), šalyje atitinkamai 4,17 proc.

Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis 2017 m. iš visų savivaldybės gyventojų gyvena kaimiškoje savivaldybės dalyje – 10 105 gyventojai (63,7 proc.), mieste – tik 5 758 (36,3 proc.).

Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Širvintų rajono savivaldybėje 2017 metų pradžioje sudarė 61,9 proc.

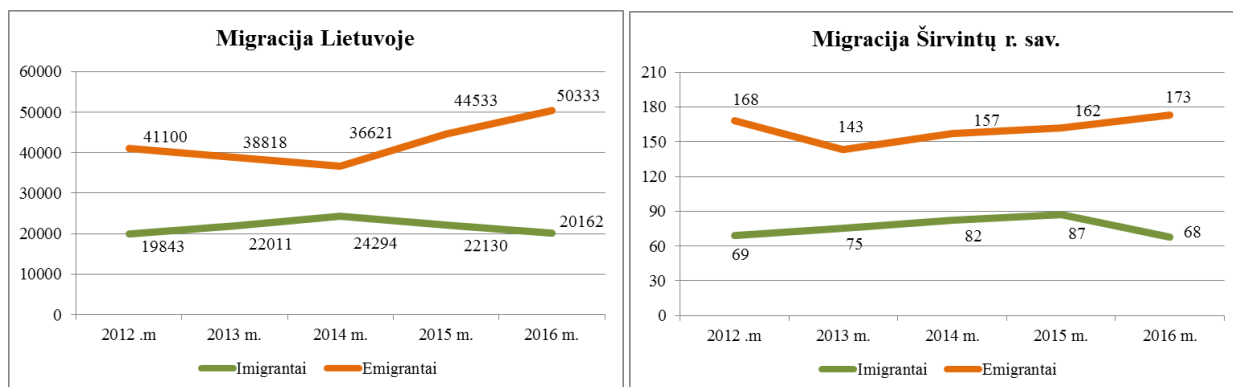
<sup>4</sup> Veikiantys ūkio subjektai [interaktyvus]. Vilnius, 2017. *Oficialiosios statistikos portalas* [žiūrėta 2017-08-29]. Prieiga per internetą: < <https://osp.stat.gov.lt/statistiskai-veikianti-ukio-subjektu-registras> >.

<sup>5</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2017. [žiūrėta 2017-08-29]. Prieiga per internetą: < <http://osp.stat.gov.lt> >.



### 2.1.2. Gyventojų migracija

Lietuvoje tarptautinės emigracijos rodiklis tūkstančiui gyventojų 2015 m. buvo didžiausias Europos Sąjungoje.<sup>6</sup> 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.

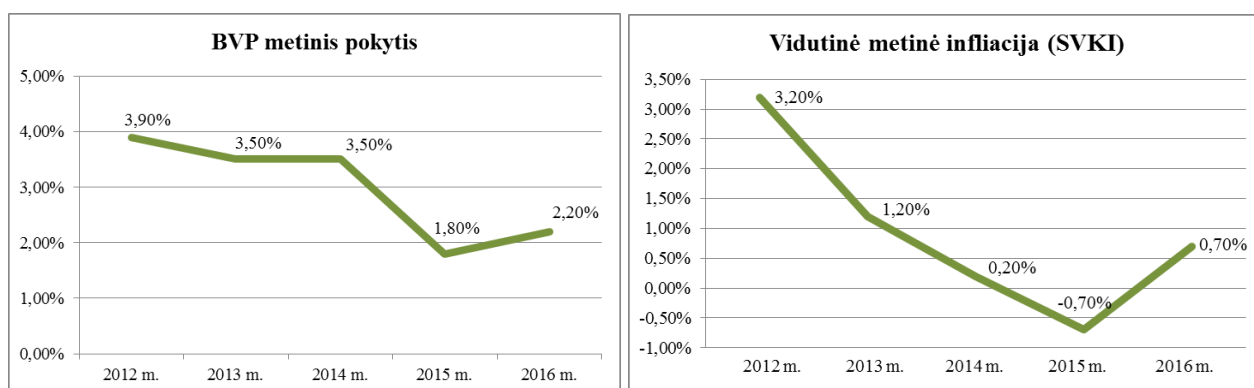


2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija<sup>7</sup>

Širvintų rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2012–2016 m. laikotarpiu išliko neigiamas. Emigracijos rodiklis 2016 metais siekė 173, t. y. 6,79 proc. daugiau negu 2015 metais, o imigracijos rodiklis – 68, t. y. 21,84 proc. mažiau.

### 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 ištوتي 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 infliacija<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Lietuvos gyventojų tarptautinė migracija 2015. Vilnius, 2016. [žiūrėta 2017-08-29]. Prieiga per internetą: <https://www.osp.stat.gov.lt>.

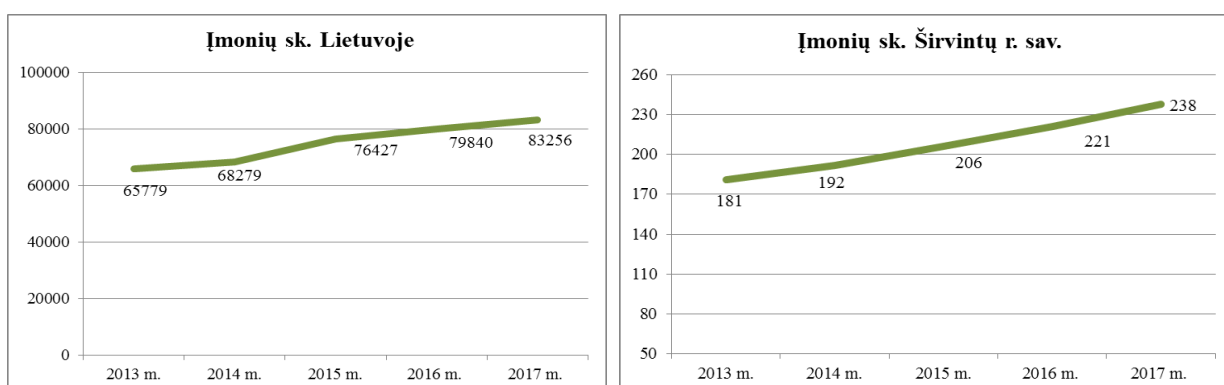
<sup>7</sup> Gyventojų migracija [interaktyvus]. Vilnius, 2017. Oficialios statistikos portalas [žiūrėta 2017-08-29]. Prieiga per internetą: < [https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=55097f7e-fe39-470a-a395-b741787e5899#](https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=55097f7e-fe39-470a-a395-b741787e5899#/) >.

<sup>8</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-29]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>

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.

#### 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 pradžioje<sup>9</sup>

Įmonių skaičius Širvintų rajono savivaldybėje kaip ir Lietuvoje kas metus didėja. 2017 m. pradžioje buvo įregistruota 238 įmonės (17 įmonių daugiau nei prieš metus), jose dirbo 2 029 darbuotojai. Savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės, kuriose dirba ne daugiau kaip 4 darbuotojai (55,88 proc.) ir mažos įmonės su 5-9 darbuotojais (23,53 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 2,52 proc., ir jose dirba 24,54 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų skaičiaus.

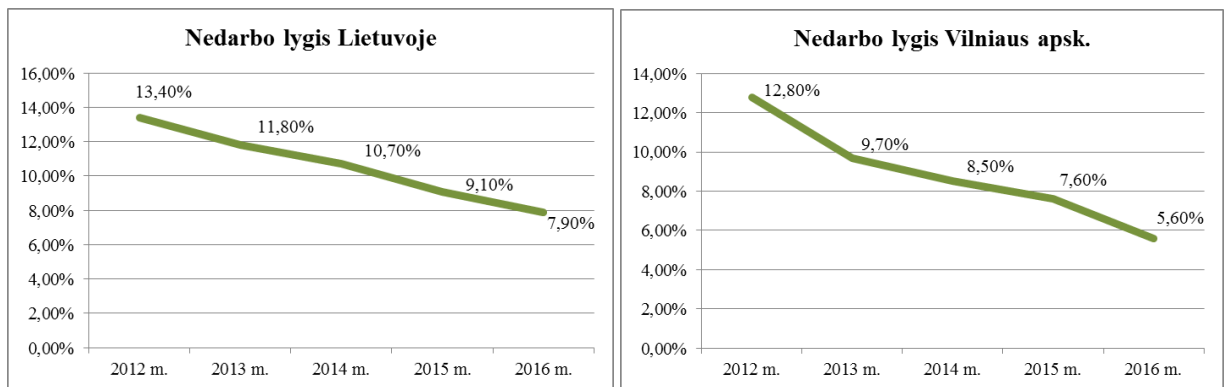
#### 2.1.5. Nedarbo lygis

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.).<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-29]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>

<sup>10</sup> Lietuvos darbo birža prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos. 2016 metų veiklos ataskaita. [žiūrėta 2017-08-29]. Prieiga per internetą: <<http://www.ldb.lt>>



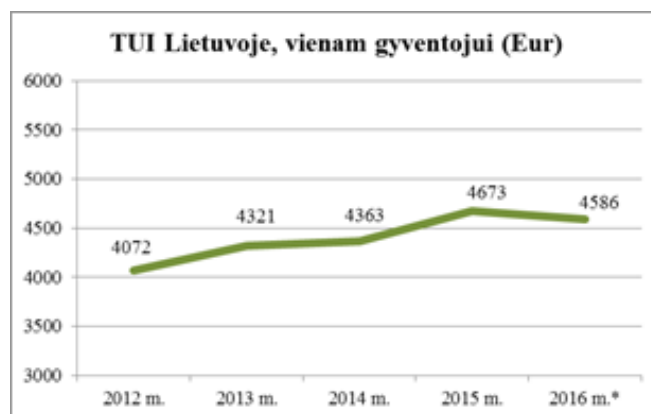
**2.6 pav. Nedarbo lygis<sup>11</sup>**

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. Širvintų rajone užimtieji 2016 m. sudarė 37,95 proc. nuo visų gyventojų, Vilniaus apskrityje – 51,75 proc., o Lietuvos Respublikoje – 47,80 proc.

### **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 pabaigoje<sup>12</sup>**

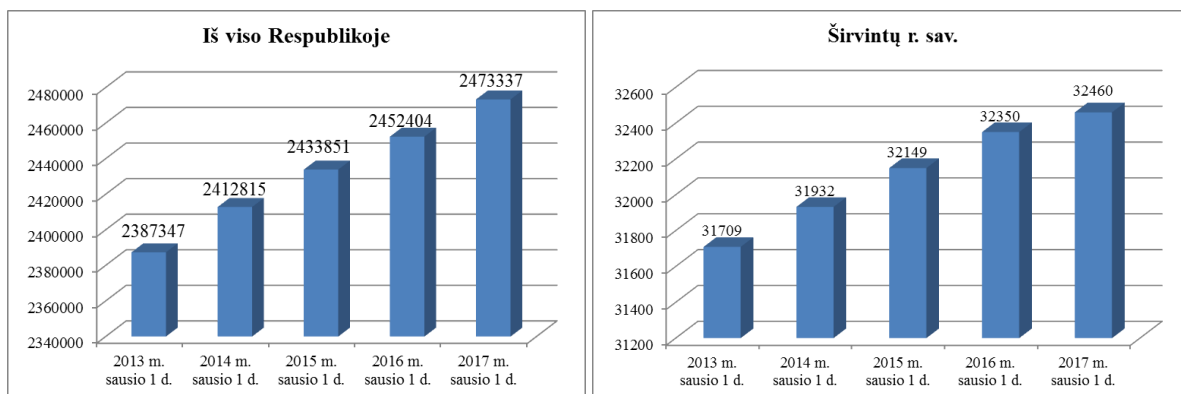
<sup>11</sup> Nedarbo lygis [interaktyvus]. Vilnius, 2016. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2017-08-29]. Prieiga per internetą: < <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=3a95e7e1-a66b-4e1a-96da-3fee8c5420dd#/> >.

<sup>12</sup> Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje [interaktyvus]. Vilnius, 2017. Oficialios statistikos portalas [žiūrėta 2017-08-29]. Prieiga per internetą: < <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?indicator=S7R103#/> >.

\* Išankstiniai 2016 m. duomenys.



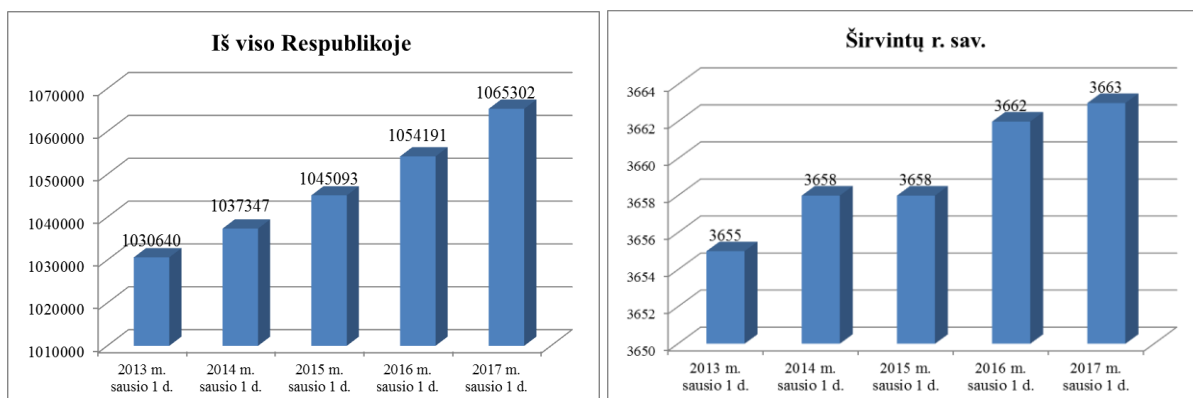




**2.9 pav.** Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika<sup>16</sup>

Nekilnojamojo turto registro duomenimis 2017-01-01 Širvintų rajono savivaldybėje buvo įregistruota 32 460 pastatų, tai yra 110 pastatų (0,34 proc.) daugiau nei 2016-01-01. Per paskutinius ketverius metus įregistruotų pastatų skaičius didėja vidutiniškai apie 195 pastatais per metus: 2014 metų pradžioje – 254 pastatais daugiau nei prieš metus, 2015 – 217 pastatų, 2016 – 201 pastatų.

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.

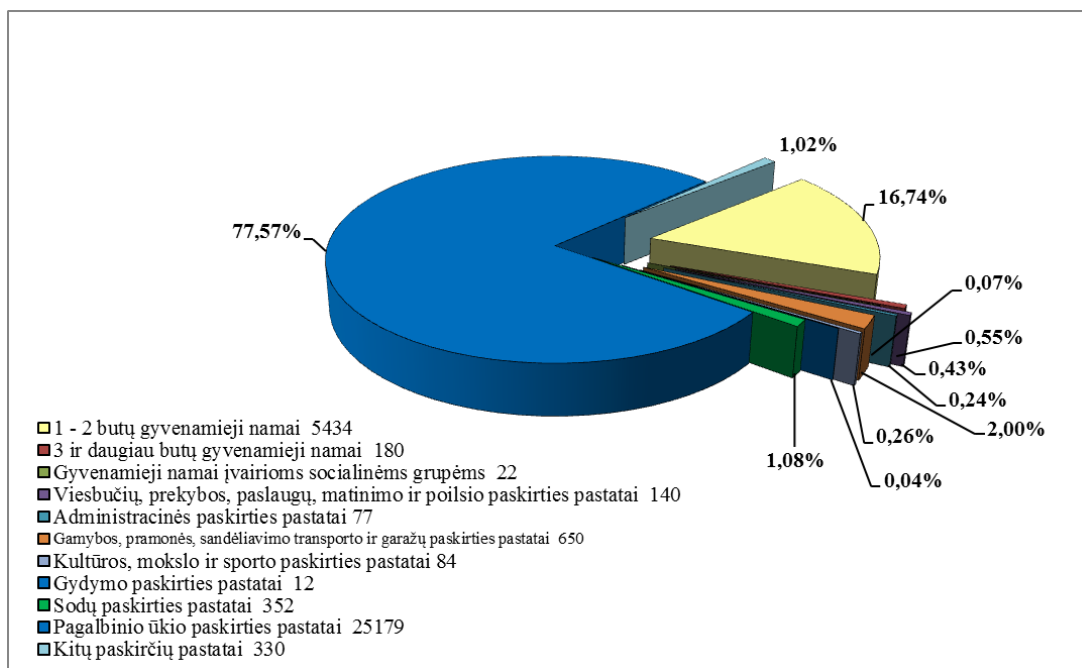


**2.10 pav.** Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika<sup>17</sup>

Širvintų rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2017-01-01 įregistruotos 3 663 patalpos, tai yra 0,03 proc. daugiau nei prieš metus. Įregistruotų patalpų skaičius savivaldybėje per pastaruosius penkerius metus nežymiai didėja – vidutiniškai 0,06 proc. išskyrus 2015 metus, kuomet įregistruotų patalpų skaičius nekito.

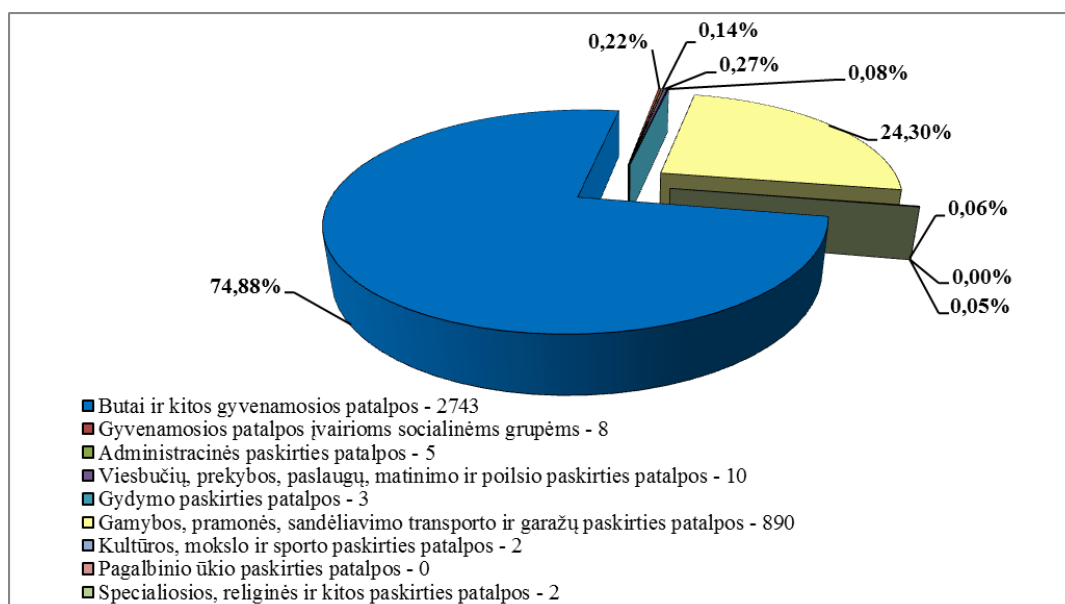
<sup>16</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2012–2016 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2012–2016.

<sup>17</sup> *Ibid.*



**2.11 pav.** Pastatų pasiskirstymas Širvintų r. sav. pagal naudojimo paskirtį 2017 m. sausio 1 d.<sup>18</sup>

Širvintų rajono savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 25179 (tai sudaro 77,57 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), vieno ir dviejų butų gyvenamieji namų – 5434 (16,74 proc.), sodų paskirties pastatų – 352 (1,08 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 650 (2,00 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 2,61 proc., iš jų: žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 203 (0,63 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 127 (0,39 proc.), trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamųjų namų – 180 (0,55 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 140 (0,43 proc.), administracinės paskirties pastatų – 77 (0,24 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 84 (0,26 proc.), gyvenamieji namai įvairioms socialinėms grupėms – 22 (0,07 proc.), gydymo paskirties pastatų – 12 (0,04 proc.).

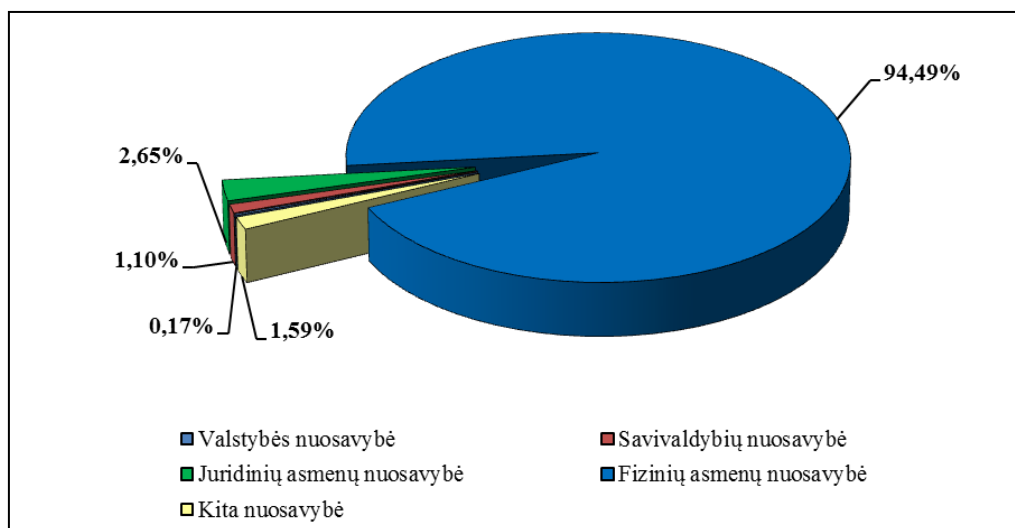


**2.12 pav.** Patalpų pasiskirstymas Širvintų r. sav. pagal naudojimo paskirtį 2017 m. sausio 1 d.<sup>19</sup>

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

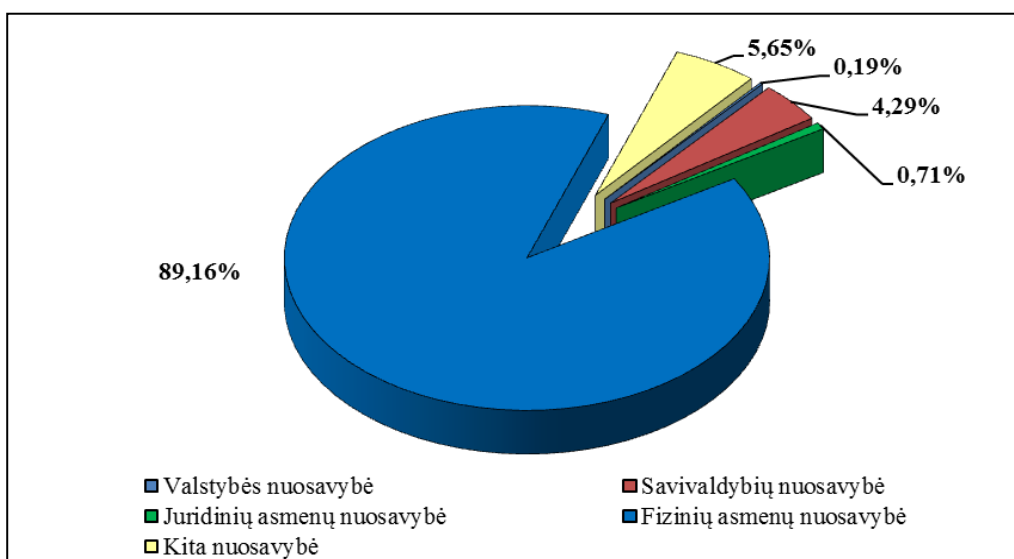
<sup>19</sup> *Ibid*

Širvintų rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registro 2017 m. sausio 1 d. duomenimis pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų: butai ir kitos gyvenamosios patalpos (2743) sudaro 74,88 proc. visų įregistruotų patalpų. Negyvenamųjų patalpų – gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 890 (24,30 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 10 (0,27 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų), gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 8 (0,22 proc.), administracinės paskirties patalpų – 5 (0,14 proc.). Nedidelę dalį sudaro gydymo paskirties patalpos – 3 (0,08 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos – 2 (0,06 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpos – 2 (0,05 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpų nėra įregistruota.



**2.13 pav.** Pastatų Širvintų r. sav. pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2017 m. sausio 1 d.<sup>20</sup>

Pastatų pasiskirstymas Širvintų rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2017 m. sausio 1 d. buvo toks: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 30671 arba 94,49 proc. visų įregistruotų (32460) pastatų; juridiniams asmenims – 859 pastatai (2,65 proc.), valstybės nuosavybė – 57 pastatai (0,17 proc.), savivaldybių nuosavybė – 357 pastatai (1,10 proc.), kita nuosavybė – 516 pastatų (1,59 proc. visų įregistruotų pastatų).

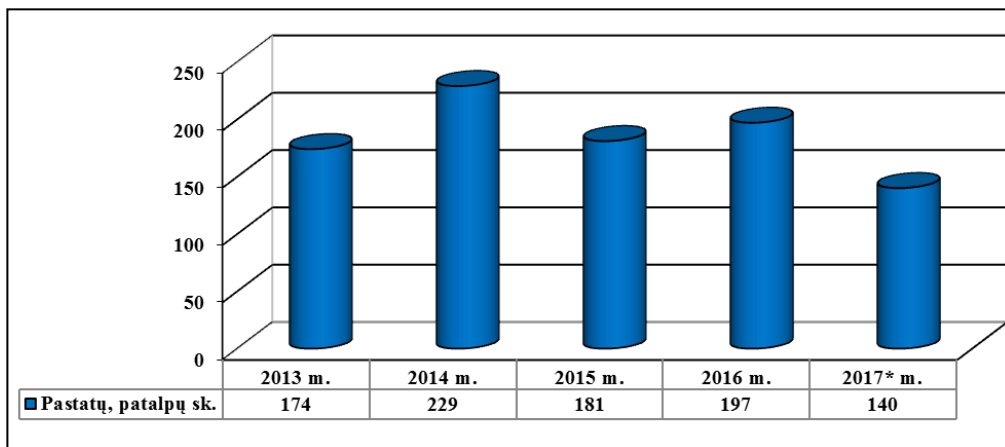


**2.14 pav.** Patalpų Širvintų r. sav. pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2017 m. sausio 1 d.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> 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.

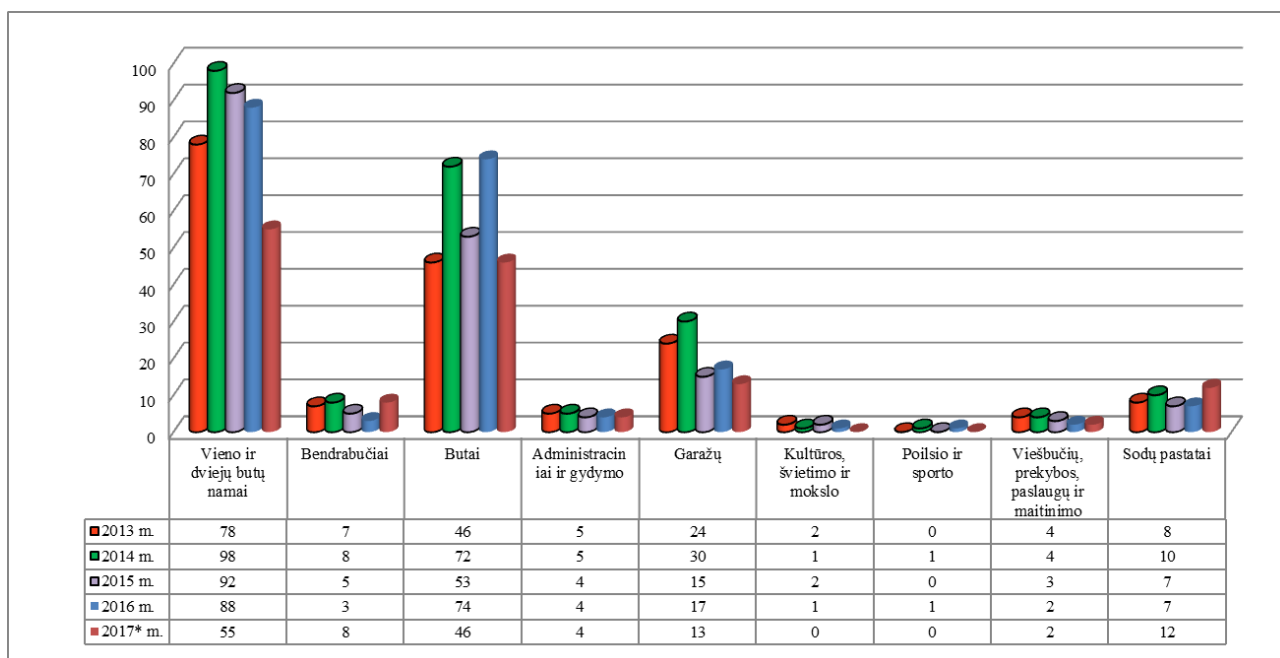
Patalpos Širvintų rajono savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į juos pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 3266 patalpos (89,16 proc.), juridiniams asmenims – 26 patalpos (0,71 proc.), valstybės nuosavybė – 7 patalpos (0,19 proc.), savivaldybių nuosavybė – 157 patalpos (4,29 proc.), likusią dalį – 207 patalpas (5,65 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (3663) savivaldybėje) sudaro, priklausančios kita nuosavybės teise.

### 2.3. Nekilnojamojo turto statistiniai duomenys



2.15 pav. 2013–2017\* m. Širvintų r. sav. parduotų pastatų ir patalpų skaičius\*\*22

Širvintų rajono savivaldybėje per analizuojamą 2013–2017\* metų laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2014 metais, mažiausiai – 2013 m. 2016 metais perleista 8,84 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2015 metais. 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. Širvintų r. sav. parduotų pastatų ir patalpų skaičius\*\* pagal paskirties grupes<sup>23</sup>

<sup>21</sup> 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.

\* Sandoriai įvykę 2017 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

\*\* Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirties pastatų.

<sup>22</sup> VĮ Registrų centras. Vilnius, 2017. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

<sup>23</sup> *Ibid*

Širvintų rajono savivaldybėje 2013–2017\* metų laikotarpių pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleista 1086 nekilnojamojo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami vieno–dviejų butų namai ir butai.

2016 m. daugiausia parduota vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų – 88, tai yra 4,35 proc. mažiau nei 2015 m., kai buvo perleisti 92 namai. Pirkimo–pardavimo sandoriais perleistų butų skaičius 2016 m. – 74, 39,62 proc. daugiau nei 2015 metais ir 2,78 proc. daugiau nei 2014 m., kai buvo perleisti 72 butai. Širvintų rajone 2016 m. perleista 17 garažų paskirties objektų, 7 sodo paskirties pastatai.

Viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo, švietimo ir kultūros bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 1 proc. visų 2016 m. savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

### 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 tikėtiną turto naudojimo pajamų vertę. Turto naudojimo pajamos apskaičiuojamos, atėmus iš visų pajamų, susijusių su turto naudojimu, visas su turto naudojimu susijusias išlaidas. Objekto vertė paskaičiuojama pagal formulę:

$$OV = GP / r,$$

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, darančius įtaką pastato ilgalaikiam ekonomiškam naudojimui. Kapitalizavimo normos dydis gali būti nustatomas keliais būdais. Paprasčiausias ir tiksliausias iš jų yra kapitalizavimo normos dydžio nustatymas remiantis rinkos duomenimis – nekilnojamojo turto grynosiomis pajamomis ir jo pirkimo–pardavimo rinkos kainomis pagal formulę:

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

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

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

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, kvadraturą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 kub. metro (1 kv. m ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.

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

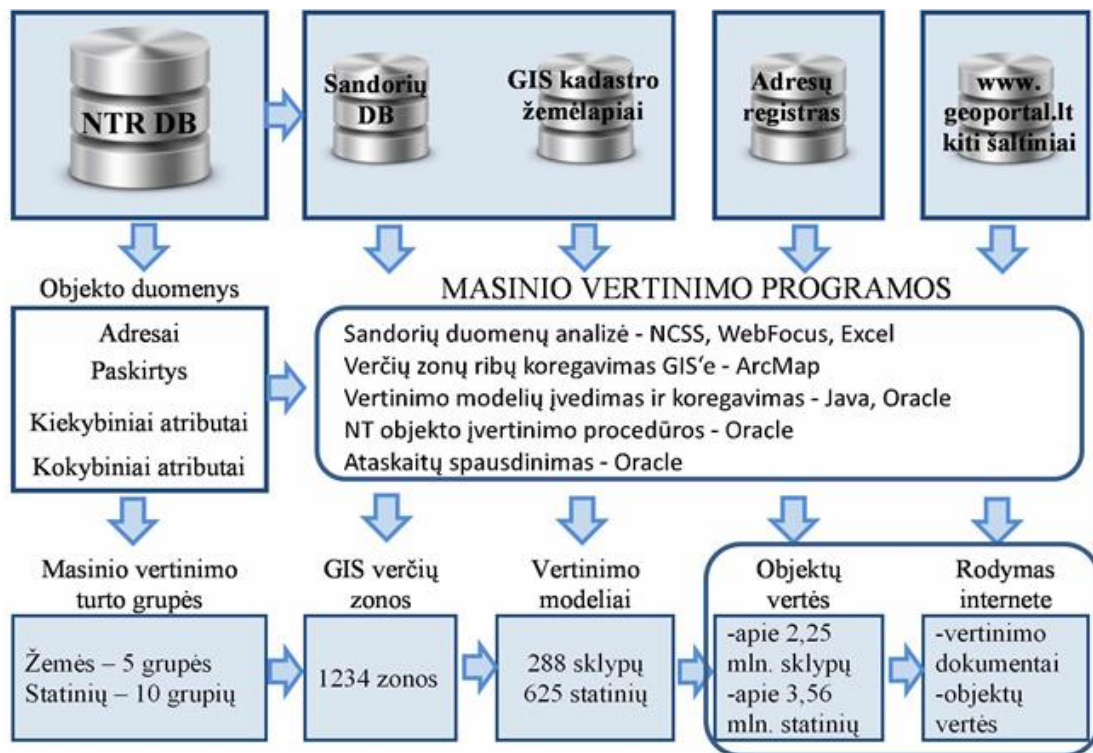
3. Nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 p. nurodytam nekilnojamajam turtui.

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.

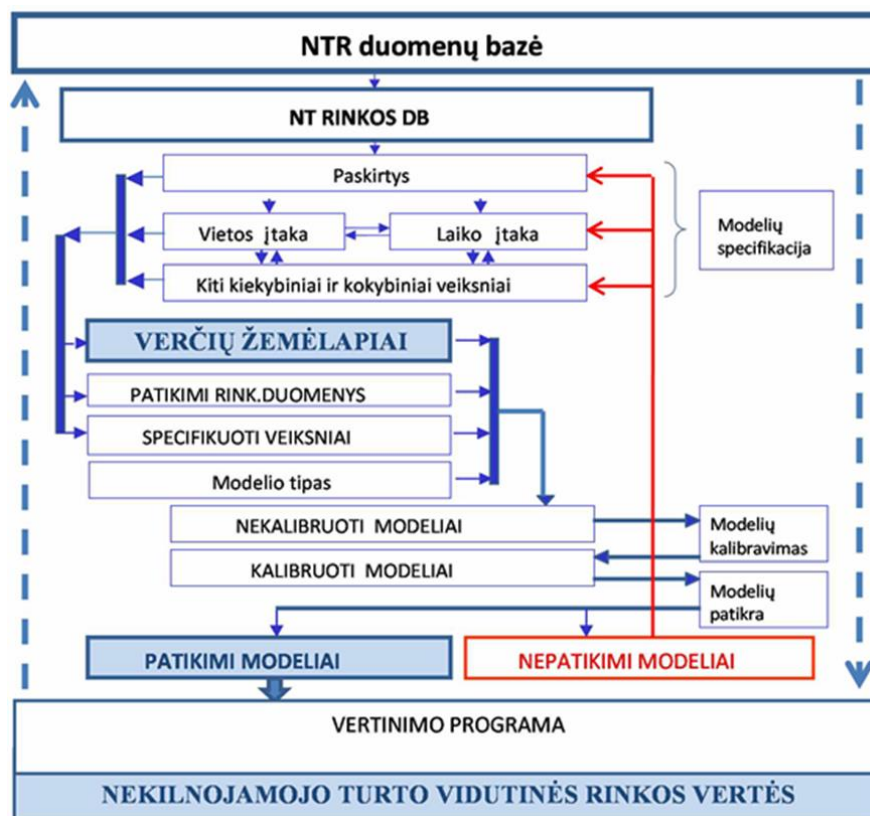
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m<sup>2</sup> kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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 specififikacija.

*Modelių specififikacija* – 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 specififikacija. 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.

Širvintų rajono savivaldybės teritorijoje 2013–2017\* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta vieno–dviejų butų namų ir butų sandorių, atitinkamai 373 ir 289 sandoriai. Mažiausiai sudaryta kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto, pagalbinių ūkio paskirčių objektų sandorių.

**4.1 lentelė.** Širvintų 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>                  |                      |                       |                      |                                 |         |
| 21                                                                                       | 2                    | 361                   | 128                  | 74                              | 126     |
| <i>Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>                               |                      |                       |                      |                                 |         |
| 29                                                                                       | 10                   | 446                   | 183                  | 52                              | 160     |
| <i>Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>                                      |                      |                       |                      |                                 |         |
| 289                                                                                      | 1                    | 675                   | 300                  | 38                              | 316     |
| <i>Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>                                    |                      |                       |                      |                                 |         |
| 98                                                                                       | 1                    | 178                   | 56                   | 65                              | 44      |
| <i>Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>               |                      |                       |                      |                                 |         |
| 4                                                                                        | 20                   | 59                    | 39                   | 27                              | 38      |
| <i>Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>                   |                      |                       |                      |                                 |         |
| 5                                                                                        | 9                    | 237                   | 60                   | 255                             | 19      |
| <i>Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>                   |                      |                       |                      |                                 |         |
| 1                                                                                        | 2                    | 2                     | 2                    | -                               | 2       |
| <i>Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>                          |                      |                       |                      |                                 |         |
| 2                                                                                        | 124                  | 171                   | 148                  | 16                              | 148     |
| <i>Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>                              |                      |                       |                      |                                 |         |
| 41                                                                                       | 7                    | 680                   | 222                  | 39                              | 224     |
| <i>Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>                    |                      |                       |                      |                                 |         |
| 373                                                                                      | 6                    | 949                   | 139                  | 79                              | 100     |
| <i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i> |                      |                       |                      |                                 |         |
| 14                                                                                       | 16                   | 230                   | 75                   | 104                             | 47      |

\* Sandoriai įvykę 2017 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

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 analizė;
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 požūriu 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.

Širvintų 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 žemėlapio 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.).

Širvintų rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą aplikaciją, *ArcGIS 10.3.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio 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 žemėlapio 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 vienetui) pasikeitimų ribas, įvertinant analizuojamų objektų, kurių pardavimo kainos atitinka rinkos kainų patikimumo kriterijus, naudojimo paskirtį ir kitas svarbias charakteristikas.

Zonomis sudaryti parduotų objektų 1 m<sup>2</sup> 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 nereiki-



kalingas 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/](http://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.

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

#### **4.4.2. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas**

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

Širvintų rajono savivaldybėje atlikta 1 m<sup>2</sup> statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Iš viso sudaryta 32 verčių zonos, iš kurių Širvintų mieste – trys, likusioje savivaldybės teritorijoje – dvidešimt devynios.

48.1.1 verčių zona – Vilniaus gatvė - Širvintų miesto centrinė dalis, esanti Širvintos tvenkinio kairiajame krante, išskirta į atskirą verčių zoną, kurios aukštas nekilnojamojo turto kainas suformavo čia esančios pagrindinės savivaldybės ir valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, poliklinika, kultūros objektai, išplėtotą infrastruktūrą, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Šioje Širvintų miesto centrinėje dalyje pramonės objektų nėra, vykdoma įvairi socialinė, paslaugų, komercinė veikla.

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

48.1.3 verčių zona — Kalnalaukio ir Zibalų gatvės, teritorija esanti šiaurinėje Širvintų miesto dalyje, kurioje dominuoja pramonės ir sandėliavimo objektai, vykdoma įvairi gamybos, komercijos, logistikos veikla. Gyvenamosios paskirties NT šioje zonoje didele paklausa nepasižymi.

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

48.3 verčių zona – Gelvonų miestelis – seniūnijos centras, kurio pavadinimas kilęs nuo netoliese, už 5 km tyvuliuojančio Gelvanės ežero. Miestelis yra Širvintų rajono vakarinėje dalyje, apie 35 km atstumu nuo Širvintų miesto. Miestelis užstatytas senais ir naujesniais individualiais gyvenamaisiais namais, kurių nekilnojamojo turto kainos dėl miestelio infrastruktūros bei palyginti patogaus susisiekimo su savivaldybės centru, aukštesnės už greta esančių teritorijų (48.23 verčių

zona) nekilnojamojo turto kainas. Dėl išvardintų faktorių Gelvonų miestelis išskirtas į atskirą verčių zoną.

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

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

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

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

48.10 verčių zona – Motiejūnų kaimas - nemažas kaimas, esantis keleto kilometrų atstumu nuo Širvintų miesto. Šios zonos patrauklumą ir paklausą didina Motiejūnų HE tvenkinys ir didelė dalis Širvintos upės. Ateityje, miestui plečiantis, šis kaimas, kuriame pagal rajono bendrąjį planą numatyta individualių gyvenamųjų namų statyba, dėl lokalizacijos, vandens telkinių, infrastruktūros plėtros nekilnojamojo turto požiūriu tampa paklausus, todėl jis išskirtas į atskirą verčių zoną.

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

48.13, 48.14 ir 48.15 verčių zonos – teritorijos, esančios centrinėje Širvintų rajono savivaldybės dalyje, iki 10 km atstumu nutolusios nuo Širvintų miesto. Tai perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu Širvintų rajono savivaldybės verčių zonos, kur praeina tarptautinės reikšmės automagistralė Vilnius – Ryga, todėl tiek žemės sklypai, tiek pastatai, esantys prie automagistralės, paklausūs. Šiose teritorijose vykdoma smulki gamybinė, paslaugų ir komercinė veikla, teritorijos užstatytos senais ir naujesniais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais,

dominuoja nedideli (apie 3 ha ploto) žemės ūkio paskirties žemės sklypai. 48.14 ir 48.15 verčių zonų teritorijose, esančiose abipus magistralės Vilnius – Ryga, numatyta ir vyksta verslo, komercinių, infrastruktūros objektų statyba. Dėl išvardintų aplinkybių šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

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

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

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

48.22, 48.23 ir 48.24 verčių zonos – teritorijos, esančios Širvintų rajono savivaldybės vakaruose ir šiaurėje bei besiribojančios su Kaišiadorių bei Elektrėnų savivaldybėmis. Šiose verčių zonose esančiose gyvenvietėse išskirtinai vyrauja žemės ūkio veikla, smulkus ir vidutinis ūkis, bet yra ir stambių žemės ūkių. Bendrajame plane numatytas esamų kaimų plėtojimas, žemės ūkio vystymas, taip pat rekreacinis ūkis (prie vandens telkinių). Pagrindinis žmonių pragyvenimo šaltinis – žemdirbystė, gyvulininkystė, medienos ruošą. Šiose teritorijose dominuoja nedideli kaimai ir viensėdžiai, daugumoje užstatyti senais individualiais gyvenamaisiais namais su nedideliais žemės sklypais, ariamos žemės sklypai. Šioms teritorijoms būdingas žemesnis nekilnojamojo turto kainų lygis, lyginant su gretima 48.21 verčių zona, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

48.25 verčių zona – Bartkuškio kaimas, esantis Jauniūnų seniūnijos centrinėje dalyje. Bartkuškis pasižymi tuo, kad jį iš visų pusių supa vandens telkiniai: Bartkuškio tvenkinys, Žebokštos ir Bartkuškio ežerai ir Musės upė. Todėl ši zona paklausi ir populiari gyvenamųjų ir poilsio namų statybai. Šis kaimas dėl savo lokalizacijos (šalia automagistralės), numatytos plėtros, infrastruktūros, išsiskiriantis aukštesnėmis nekilnojamojo turto kainomis, išskirtas į atskirą verčių zoną.

48.26 verčių zona – Bagaslaviškio miestelis su Bagaslaviškio kaimu ir su besiribojančiais kaimais, esantis Gelvonų seniūnijos šiaurinėje dalyje. Dėl miestelio statuso, minimalios infrastruktūros, gero susisiekimo šios gyvenamųjų vietovių nekilnojamojo turto kainų lygis aukštesnis už greta esančios 48.24 verčių zonos, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

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

48.28 ir 48.29 verčių zonos – teritorijos – Širvintų ir Paširvinčių kaimai, besitęsiančios Širvintų miesto (verčių zona 48.1.2) individualių gyvenamųjų namų gatvės, užstatytos išimtinai senesnės ir naujos statybos gyvenamaisiais namais, kurių kainos šiek tiek mažesnės už Širvintų

miesto 48.1.2. zonos nekilnojamojo turto kainas. Šios Širvintų rajono savivaldybės verčių zonos išskirtos į atskiras dėl susiformavusios infrastruktūros bei paklausos.

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

#### 4.5. 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 bei į tai, jog 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, Širvintų r., Švenčionių r., Trakų r., Ukmergės r. ir Vilniaus r. savivaldybių teritorijose butų ir bendrabučių paskirčių grupių sandorių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, jog nekilnojamojo turto verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje, vidutinis skirtumas tarp butų sandorių 1 m<sup>2</sup> kainos medianos ir bendrabučių sandorių 1 m<sup>2</sup> kainos medianos, yra 30 proc. Todėl, sudarant bendrabučių masinio vertinimo modelį bei skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, pagal butų modelį apskaičiuota vertė dauginama iš nustatyto koeficiento 0,7. Verčių zonose, kuriose bendrabučių pardavimo sandorių nebuvo, pritaikytas pagal nekilnojamojo turto rinką panašios verčių zonos apskaičiuotas bendrabučių paskirties koeficientas.

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

**4.2 lentelė.** Bendrabučių paskirties koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

| Verčių zona | Bendrabučių sandorių kainos mediana, Eur/kv.m | Butų 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         |

| Verčių zona           | Bendrabičių sandorių kainos mediana, Eur/kv.m | Butų sandorių kainos mediana, Eur/kv.m | Koeficientas |
|-----------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|
| 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         |

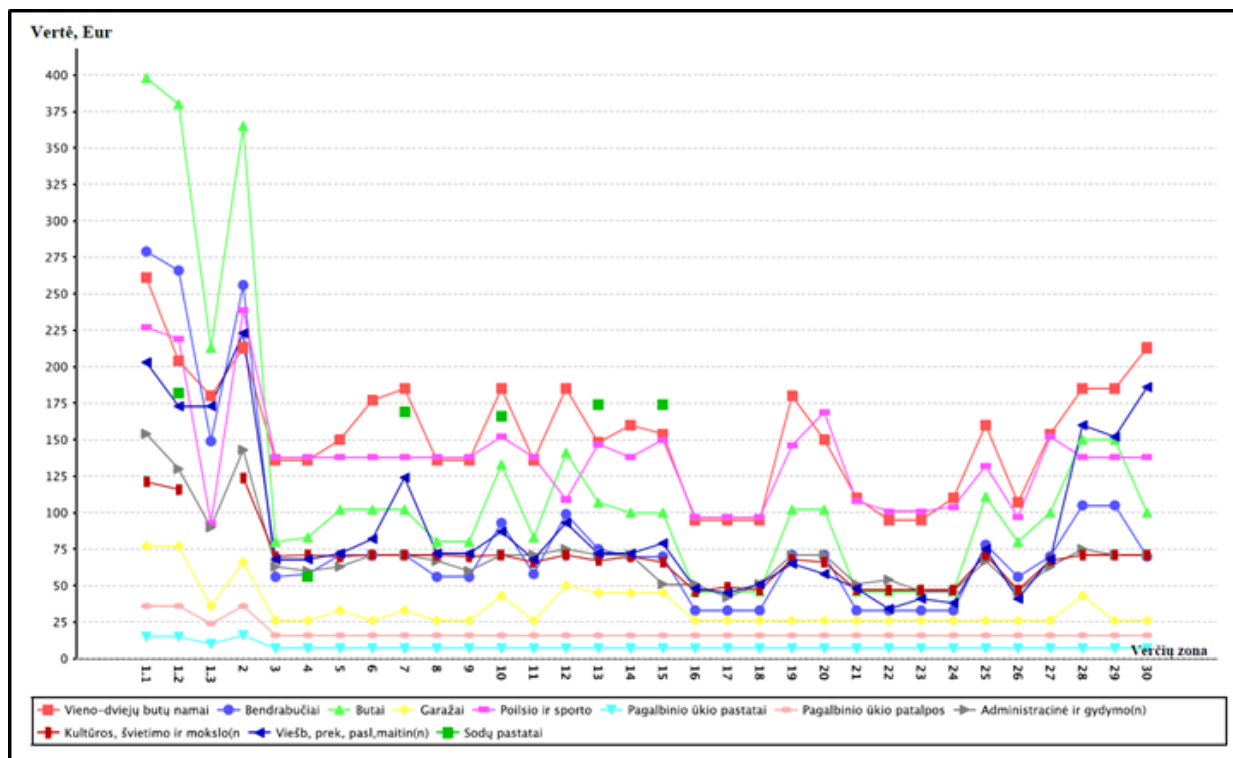
#### 4.7. Ekspertinis vertinimas

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

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



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

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m<sup>2</sup> vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2017 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m<sup>2</sup> 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. Širvintų 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, jog vertinamo turto naudojimo vertė objektyviausiai parodys turto vertę rinkoje. Naudojimo vertė – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui. Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp grynųjų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto, ir to objekto rinkos vertės. Nekilnojamojo turto vertinimas pajamų metodu gali būti naudojamas:

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:

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



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             |
| NT mokesčio tarifas, proc.                  | NTm%          |
| Vidutinė rinkos vertė                       | VRV           |
| Žemės vertės įtakos koef.                   | ŽVK           |
| Mokestinė vertė                             | MokV          |
| Grynosios veiklos pajamos, gaunamos iš NT   | GP            |
| Bendrosios pajamos                          | BP            |

## 5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

### 5.2.1. Širvintų rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

**5.2 lentelė.** Širvintų 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>                  |                      |         |                                 |                     |                      |
| 15                                                                                       | 1,98                 | 1,60    | 1,36                            | 0,03                | 4,62                 |
| <i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i> |                      |         |                                 |                     |                      |
| 6                                                                                        | 7,76                 | 7,94    | 6,67                            | 0,53                | 18,27                |

Nekilnojamojo turto nuomos rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo nekilnojamojo turto registre, todėl Širvintų 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 Širvintų r. sav. komercinį turtą pajamų metodu, buvo rinkti ir analizuoti ne tik šios, bet ir vertės požiūriu panašių teritorijų: Vilniaus r., Elektrėnų, Šalčininkų r., Švenčionių r., Trakų r. ir Ukmergės r. 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 m<sup>2</sup>/mėn. – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizę 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. Širvintų rajono savivaldybė turi 32 verčių zonas, verčių zonų žemėlapiu sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 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.

Širvintų 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.

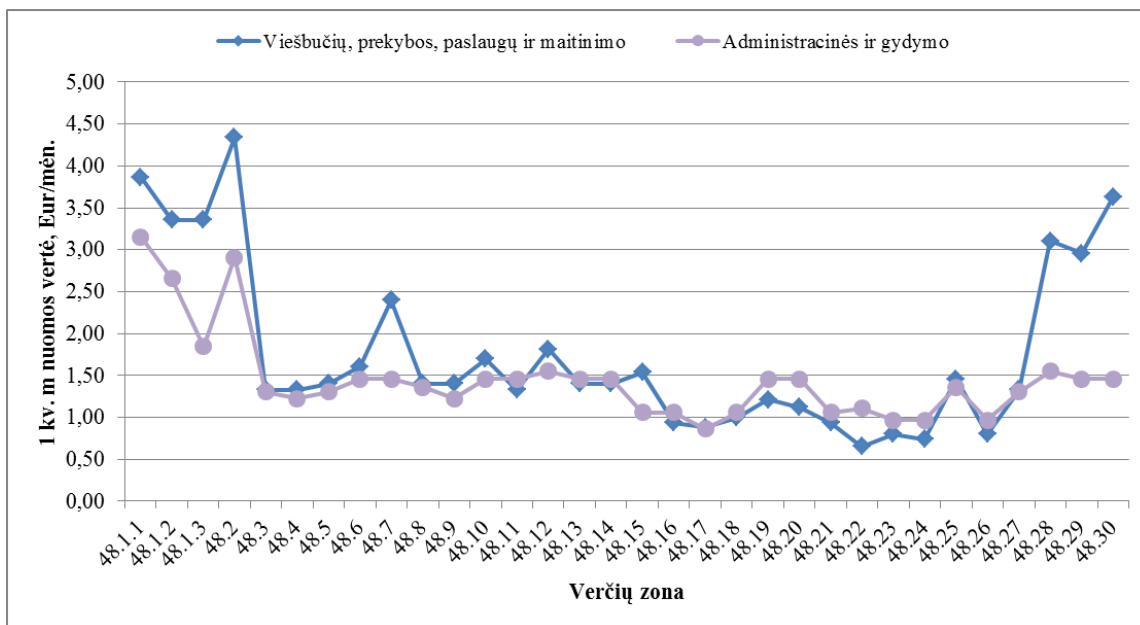
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:  $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$ ,

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. Širvintų 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/m<sup>2</sup>/mėn.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2017 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (Eur/m<sup>2</sup>/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 gryųjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos yra skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų:

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

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

$$\text{Bendrosios metinės pajamos} = (\text{vidutinė nuomos vertė}) \times \text{vertinamo objekto bendras objekto plotas} + (-25 \text{ proc. nuo pagalbinio ploto}) \times 12,$$

čia: 12 – mėnesių sk.

**Lėšų praradimas dėl neužimtumo** arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Širvintų rajono savivaldybėje nustatytas pastatų neužimtumas pateikiamas 5.4 lentelėje:

**5.4 lentelė.** Vertinamo turto neužimtumas

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

**Turtui tenkančios metinės išlaidos.** Sudarant Širvintų rajono savivaldybės masinio vertinimo modelius pajamų metodu taikomi vidutiniai metinių išlaidų dydžiai nurodyti 5.5 lentelėje.

**5.5 lentelė.** Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

| Išlaidos                                  | Paskirtis                                  | Procentais |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------|------------|
| Nekilnojamojo turto mokestis <sup>1</sup> | Administracinė ir gydymo                   | 0,5        |
|                                           | Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo | 0,5        |
| Draudimas <sup>2</sup>                    | Administracinė ir gydymo                   | 0,1        |
|                                           | Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo | 0,1        |
| Turto valdymo išlaidos <sup>3</sup>       | Administracinė ir gydymo                   | 2          |
|                                           | Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo | 2          |
| Einamojo remonto išlaidos <sup>4</sup>    | Administracinė ir gydymo                   | 2          |
|                                           | Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo | 2          |

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Širvintų r. sav. 2016 m. gegužės 26 d. sprendimu Nr. 1-169 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,5 proc. nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Tokiu būdu:

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

Statinio mokestinė vertė skelbiama [http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska\\_un.jsp](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 – 1-2 % nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

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

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

#### **5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas**

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynųjų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga kapitalizuojant vienų metų grynąsias pajamas, gaunamas iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje. Tai galima atlikti remiantis nominaliaisiais arba realiaisiais dydžiais. Svarbiausias uždavinys, tenkantis vertintojui, nustatant kapitalizavimo normą, yra įvertinti

investicijos į nekilnojamąjį turtą riziką. Pagal užsienio šalių nekilnojamojo turto praktiką, ji priklauso nuo tokių faktorių:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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:

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

čia  $r$  – kapitalizacijos normos rodiklis.

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

Širvintų rajono savivaldybėje kapitalizacijos normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas ir atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė. Dėl rinkos duomenų trūkumo, analizei panaudotos ne tik Širvintų raj. sav. esančių objektų pardavimo ir nuomos kainos, bet ir kitų, rinkos požiūriu panašių Vilniaus apskrities savivaldybių pardavimo ir nuomos kainos. Išanalizavus skirtumus tarp komercinio naudojimo turto paskirčių kapitalizacijos normų, paskirčių įtaka kapitalizacijos normai nenustatyta.

Širvintų rajono savivaldybėje administracinės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.6 lentelėje.

**5.6 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas**

| Sandorio data                        | Savivaldybė        | Gyvenvietė    | Gatvė            | Paskirtis      | Išgytas 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      |
| 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      |
| <b>Kapitalizavimo norma priimama</b> |                    |               |                  |                |                      |                    |                                | <b>≈10</b> |

## 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.

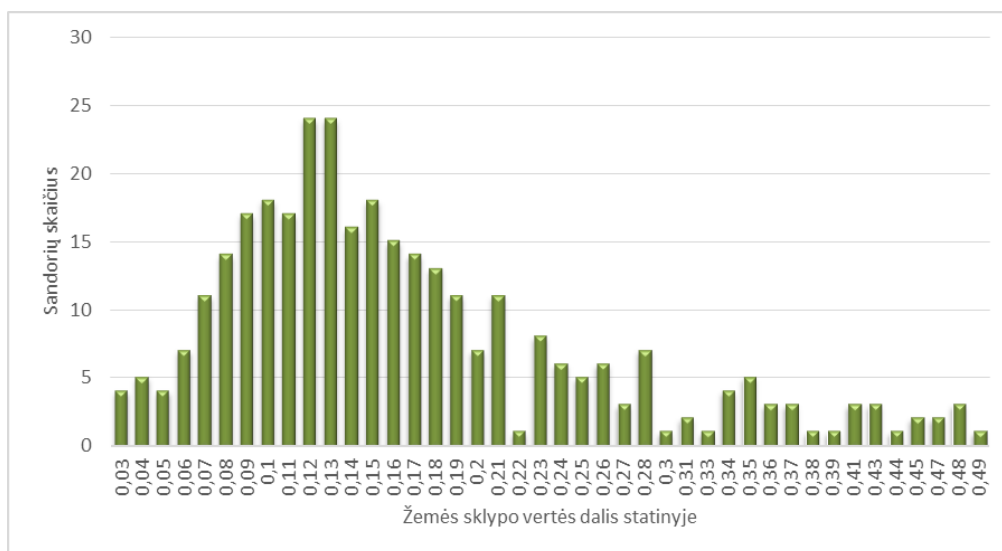
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5.7 lentelėje:

5.7 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  | <b>0.05</b> | 250 000*0.05              | 12 500                       |
| Pastatas                                                                  | 329 000                      | 329 000/350 000 | <b>0.94</b> | 250 000*0.94              | 235 000                      |
| Ūkinis pastatas                                                           | 3 500                        | 3 500/350 000   | <b>0.01</b> | 250 000*0.01              | 2 500                        |
| Visų sandoryje dalyvavusių objektų vertė nustatyta masinio vertinimo būdu | 350 000                      |                 |             |                           | 250 000                      |

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

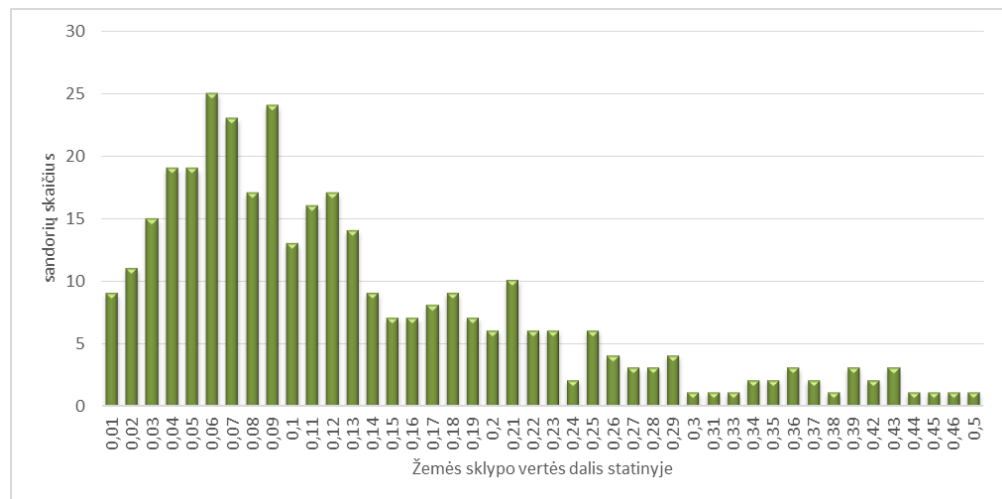


|          |             |
|----------|-------------|
| Vidurkis | <b>0,17</b> |
| Mediana  | <b>0,15</b> |

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.

<sup>\*</sup> 2017 – sandoriai, įvykę 2017 m. sausio–birželio mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.



|          |             |
|----------|-------------|
| Vidurkis | <b>0,13</b> |
| Mediana  | <b>0,10</b> |

**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 administracinė ir gydymo paskirčių nekilnojamojo turto vertės nustatytos lyginamuoju ir pajamų metodais.

Turto vertinimo praktika rodo, jei turtas naudojamas laikantis maksimalaus ir geriausio panaudojimo principo, turto (verslo) vadyba yra efektyvi, o verslas neturi skolų ar kitų įsipareigojimų, tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Širvintų rajono savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų 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<br>skaičius | Vieneto svertinis vidurkis<br>apskaičiuotas lyginamuoju<br>metodu (Eur/kv.m) | Vieneto svertinis vidurkis<br>apskaičiuotas pajamų<br>metodu (Eur/kv.m) | Verčių pokytis,<br>proc. |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</i>                  |                              |                                                                              |                                                                         |                          |
| 48.1.1                                                            | 22                           | 156,62                                                                       | 148,85                                                                  | 5,22%                    |
| 48.1.2                                                            | 8                            | 166,97                                                                       | 152,15                                                                  | 9,74%                    |
| 48.1.3                                                            | 22                           | 107,56                                                                       | 98,77                                                                   | 8,90%                    |
| 48.2                                                              | 3                            | 209,10                                                                       | 189,57                                                                  | 10,30%                   |
| 48.3                                                              | 4                            | 68,41                                                                        | 66,11                                                                   | 3,47%                    |
| 48.4                                                              | 2                            | 63,80                                                                        | 57,46                                                                   | 11,04%                   |
| 48.5                                                              | 5                            | 73,24                                                                        | 70,90                                                                   | 3,31%                    |
| 48.6                                                              | 1                            | 90,09                                                                        | 82,56                                                                   | 9,13%                    |
| 48.8                                                              | 1                            | 103,61                                                                       | 93,44                                                                   | 10,89%                   |
| 48.9                                                              | 2                            | 60,02                                                                        | 55,81                                                                   | 7,53%                    |
| 48.10                                                             | 3                            | 72,44                                                                        | 66,95                                                                   | 8,20%                    |
| 48.12                                                             | 4                            | 87,59                                                                        | 80,81                                                                   | 8,39%                    |
| 48.13                                                             | 3                            | 87,29                                                                        | 80,06                                                                   | 9,03%                    |
| 48.14                                                             | 1                            | 58,49                                                                        | 53,70                                                                   | 8,92%                    |
| 48.15                                                             | 3                            | 59,80                                                                        | 55,59                                                                   | 7,58%                    |
| 48.17                                                             | 1                            | 37,93                                                                        | 34,25                                                                   | 10,74%                   |
| 48.19                                                             | 2                            | 94,02                                                                        | 86,40                                                                   | 8,81%                    |
| 48.21                                                             | 1                            | 59,45                                                                        | 56,78                                                                   | 4,72%                    |
| 48.23                                                             | 1                            | 36,19                                                                        | 33,65                                                                   | 7,55%                    |
| 48.24                                                             | 1                            | 39,83                                                                        | 37,12                                                                   | 7,30%                    |
| 48.25                                                             | 4                            | 62,20                                                                        | 56,09                                                                   | 10,89%                   |
| 48.28                                                             | 1                            | 86,79                                                                        | 79,57                                                                   | 9,07%                    |
| 48.29                                                             | 3                            | 107,14                                                                       | 98,19                                                                   | 9,11%                    |
| <i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i> |                              |                                                                              |                                                                         |                          |
| 48.1.1                                                            | 26                           | 219,22                                                                       | 208,63                                                                  | 5,08%                    |
| 48.1.2                                                            | 10                           | 187,00                                                                       | 181,19                                                                  | 3,21%                    |
| 48.1.3                                                            | 4                            | 215,88                                                                       | 209,62                                                                  | 2,99%                    |
| 48.2                                                              | 6                            | 251,47                                                                       | 244,46                                                                  | 2,87%                    |
| 48.3                                                              | 7                            | 65,66                                                                        | 64,31                                                                   | 2,09%                    |
| 48.4                                                              | 3                            | 52,73                                                                        | 51,49                                                                   | 2,41%                    |
| 48.5                                                              | 2                            | 91,35                                                                        | 89,39                                                                   | 2,19%                    |
| 48.6                                                              | 1                            | 104,83                                                                       | 102,26                                                                  | 2,51%                    |
| 48.7                                                              | 2                            | 132,40                                                                       | 127,47                                                                  | 3,87%                    |
| 48.8                                                              | 1                            | 82,93                                                                        | 80,81                                                                   | 2,63%                    |
| 48.9                                                              | 4                            | 74,68                                                                        | 73,07                                                                   | 2,20%                    |

| Zonos Nr. | Įvertintų daiktų skaičius | Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv.m) | Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv.m) | Verčių pokytis, proc. |
|-----------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 48.10     | 2                         | 87,40                                                                  | 84,81                                                             | 3,06%                 |
| 48.12     | 3                         | 121,51                                                                 | 119,11                                                            | 2,02%                 |
| 48.13     | 5                         | 82,31                                                                  | 80,49                                                             | 2,26%                 |
| 48.14     | 1                         | 81,59                                                                  | 79,77                                                             | 2,28%                 |
| 48.15     | 3                         | 83,26                                                                  | 81,03                                                             | 2,75%                 |
| 48.16     | 4                         | 47,22                                                                  | 46,20                                                             | 2,20%                 |
| 48.17     | 9                         | 46,22                                                                  | 45,00                                                             | 2,71%                 |
| 48.19     | 4                         | 68,53                                                                  | 63,75                                                             | 7,50%                 |
| 48.20     | 2                         | 51,36                                                                  | 49,15                                                             | 4,50%                 |
| 48.21     | 5                         | 56,52                                                                  | 55,45                                                             | 1,91%                 |
| 48.22     | 1                         | 38,29                                                                  | 37,10                                                             | 3,21%                 |
| 48.23     | 1                         | 55,56                                                                  | 54,55                                                             | 1,85%                 |
| 48.24     | 2                         | 37,05                                                                  | 35,85                                                             | 3,34%                 |
| 48.25     | 3                         | 94,02                                                                  | 91,05                                                             | 3,26%                 |
| 48.26     | 1                         | 42,13                                                                  | 41,09                                                             | 2,53%                 |
| 48.27     | 2                         | 87,06                                                                  | 84,91                                                             | 2,53%                 |
| 48.28     | 2                         | 245,61                                                                 | 237,67                                                            | 3,34%                 |
| 48.29     | 1                         | 208,06                                                                 | 203,06                                                            | 2,46%                 |

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Širvintų 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, Širvintų 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 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 (m<sup>2</sup>);
- 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;                                             |
| <sup>1,1252</sup> | 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   |

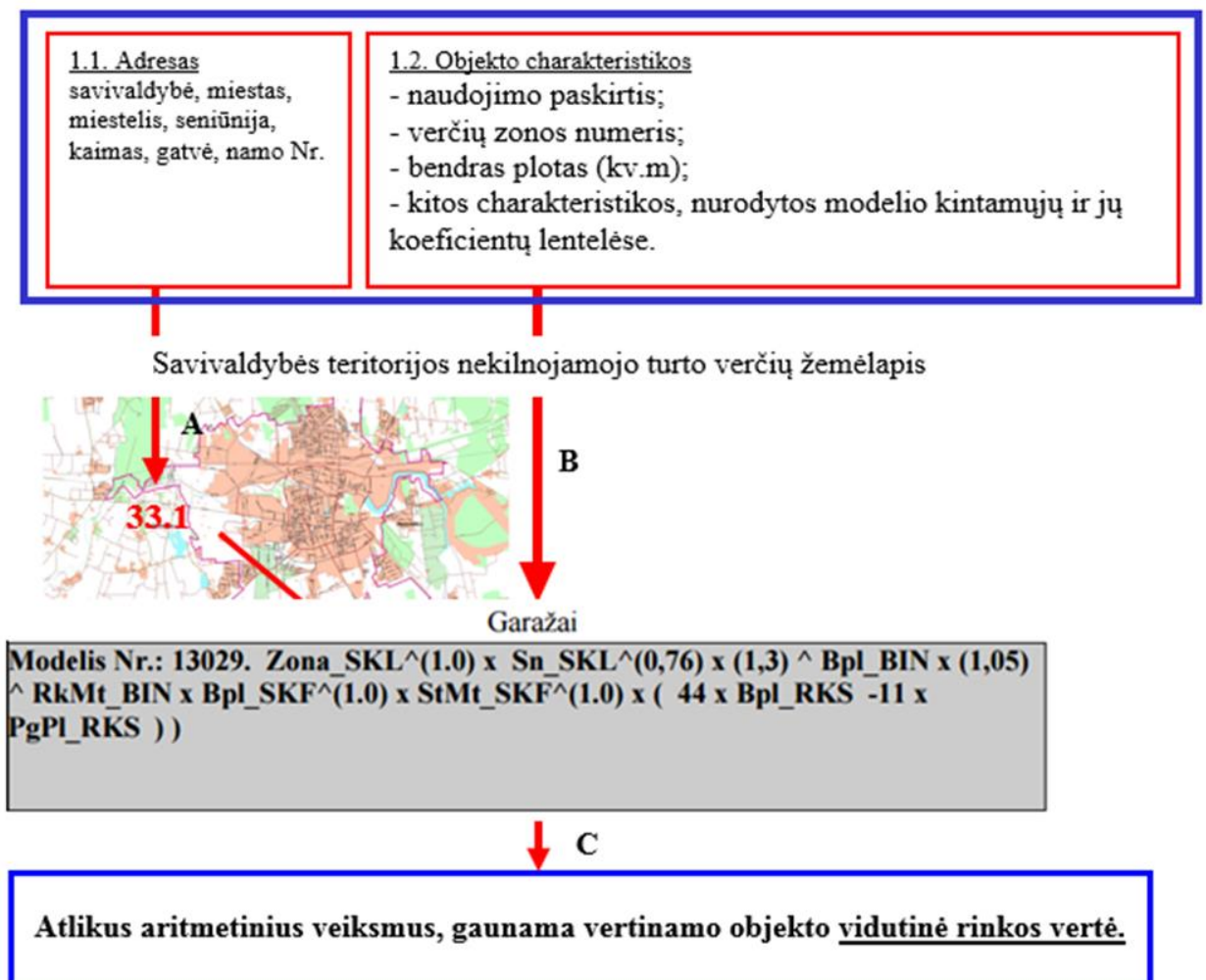
Prie vertinamo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcija, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

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

### 7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas 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 pažymyje, 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 charakteristika:

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

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

**VĮ Registrų centras**

2018 m. masinis vertinimas

Širvintų r. sav.

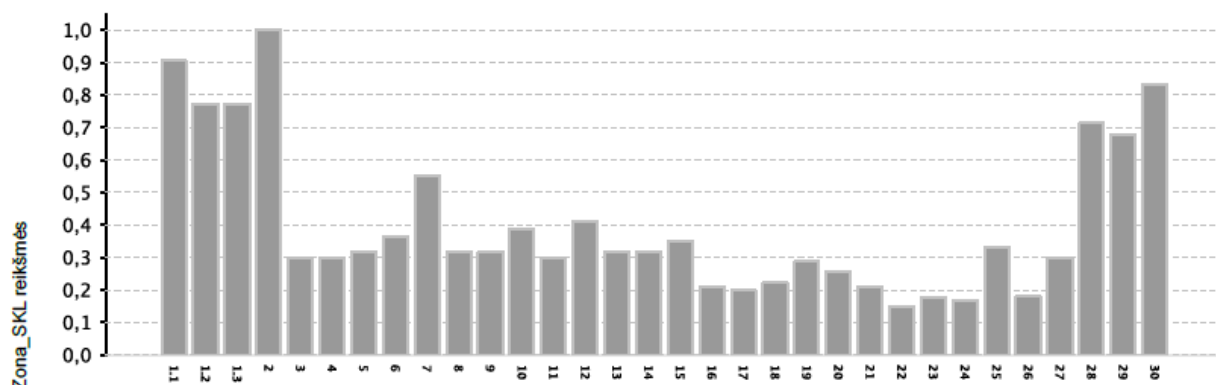
Viešb, prek, pasl,maitin(n)

**Modelis Nr.: 15677. Zona\_SKL<sup>(0,99)</sup> x Pask\_SKL<sup>(0,989)</sup> x RkMt\_SKL<sup>(1,0)</sup> x Sn\_SKL<sup>(0,527)</sup> x Auk\_SKL<sup>(1,0)</sup> x (0,95) ^ ŠI\_BIN x (0,95) ^ Kanal\_BIN x (1,05) ^ ObjTi\_BIN x Bpl\_SKF<sup>(0,98)</sup> x StMt\_SKF<sup>(0,951)</sup> x ( 348 x Bpl\_RKS -87 x PgPl\_RKS )**

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

Vilniaus g., Širvintų m., Širvintų r. sav. yra 48.1.1 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

**Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės**



Verčių zonos

**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 |

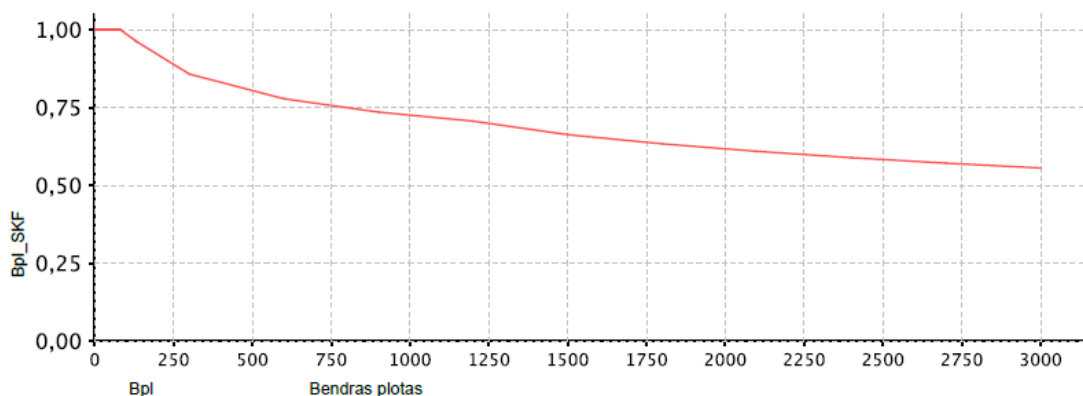
| Aukštas |     | Pagrindas: Auk_SKL |      | Laipsnis: 1.0 |     |
|---------|-----|--------------------|------|---------------|-----|
| 0-0     | 0.8 | 1-1                | 1.05 | 2-25          | 1.0 |

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

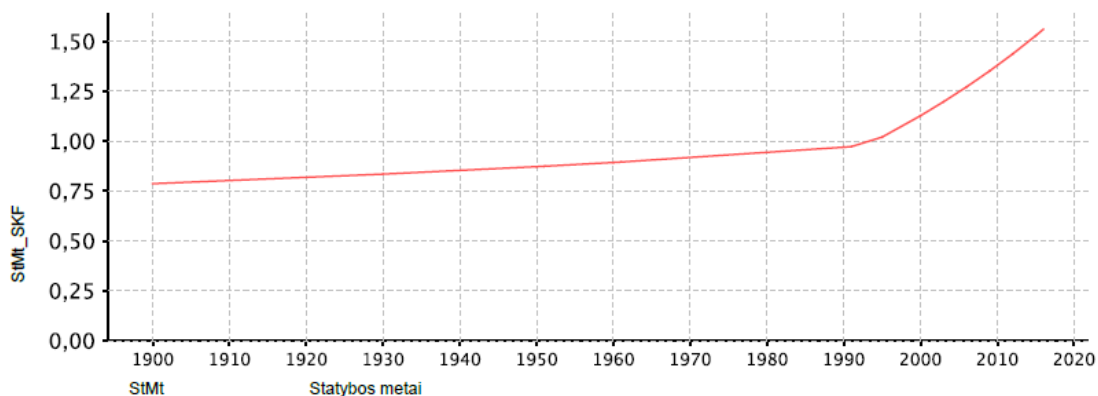
| Nuotekų šalinimas   |     | Laipsnis: Kanal_BIN |     | Pagrindas: 0.95            |     |
|---------------------|-----|---------------------|-----|----------------------------|-----|
| Komunalinis nuotekų | 0.0 | Nėra                | 1.0 | Vietinis nuotekų šalinimas | 0.0 |

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

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



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



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 ir atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = (0,906^{0,99}) \times (1^{0,989}) \times (1^{0,527}) \times (1,05^{1,1}) \times (0,95^{1,0}) \times (0,95^{1,0}) \times (1,05^{1,0}) \times (0,93^{0,98}) \times (0,96^{0,951}) \times ((348 \times 172,42) - (87 \times 30))$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,907 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,931 \times 0,962 \times (60002,16 - 2610) = 48\,952$$

$S = 48\,952$  Eur, suapvalinus – 49 000 Eur.

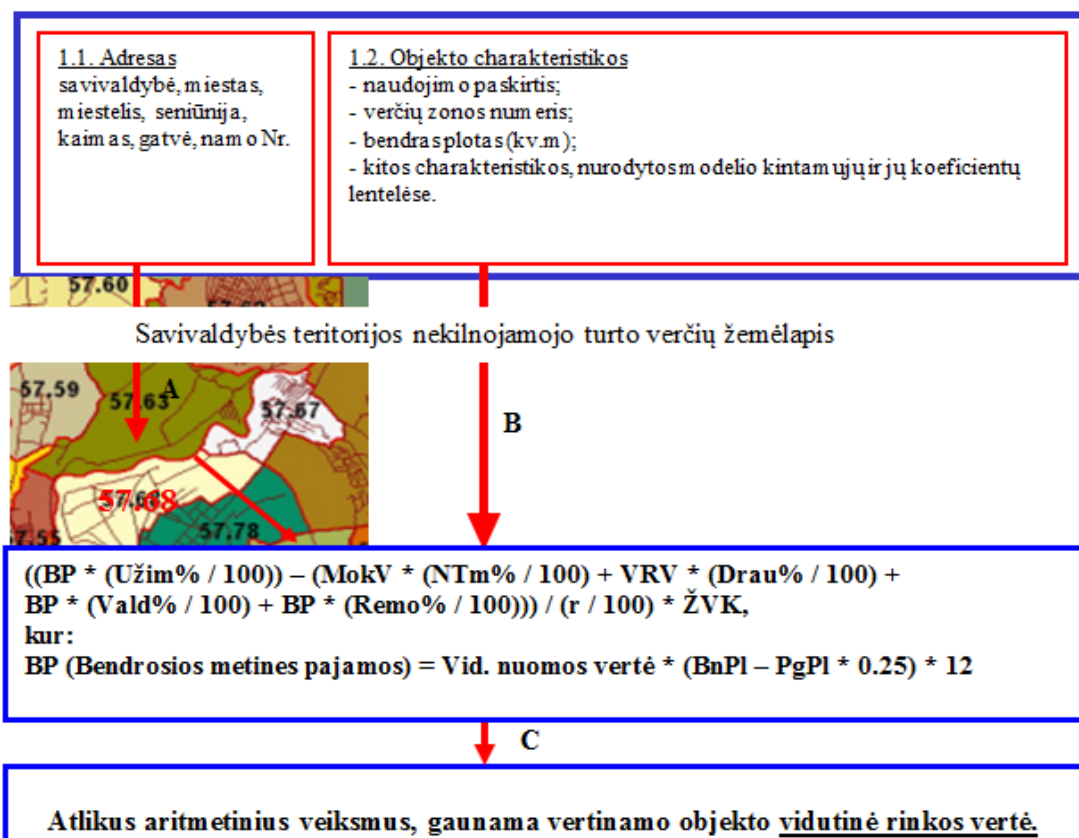
**Išvada.** Prekybos paskirties patalpų, esančių Vilniaus g., Širvintų m., Širvintų r. sav., pastatytų 1986 m., turinčių miesto komunikacijas, 172,42 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė yra 49 000 Eur.

### 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 pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse 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 charakteristika:

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

Apskaičiuojame objekto vidutinę nuomos vertę:

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

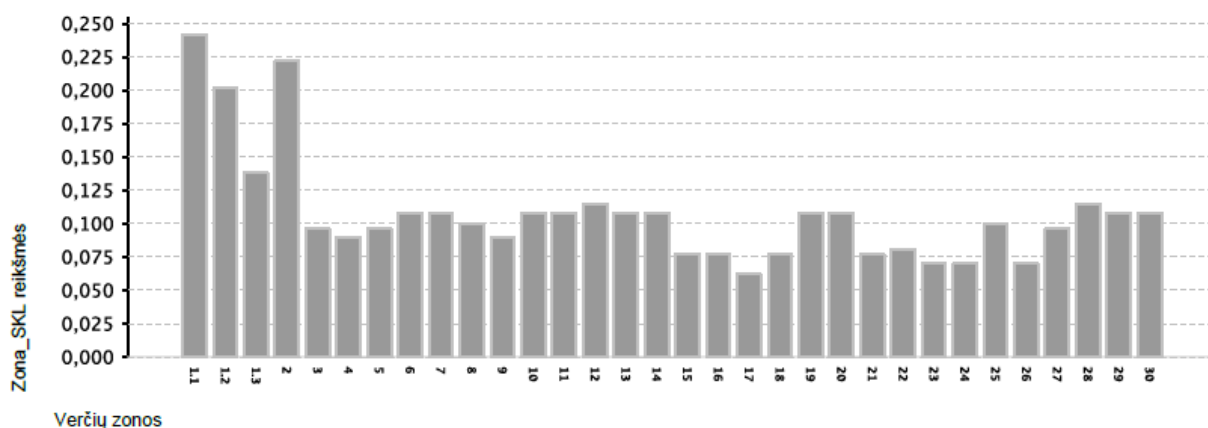
#### Vidutinė nuomos vertė:

**Modelis Nr.: 6131.**  $Zona\_SKL^{(0,955)} \times RkMt\_SKL^{(1,0)} \times Sn\_SKL^{(0,205)} \times Auk\_SKL^{(1,0)} \times (0,95)^{Sl\_BIN} \times (0,95)^{Kanal\_BIN} \times (1,05)^{ObjTi\_BIN} \times Bpl\_SKF^{(0,96)} \times StMt\_SKF^{(1,015)} \times 12,23$

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

Motiejūnų k., Širvintų r. sav., yra 48.10 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. Administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

#### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



#### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

| Sienų medžiagos      |       | Pagrindas: Sn_SKL         |       | Laipsnis: 0.205      |      |
|----------------------|-------|---------------------------|-------|----------------------|------|
| Akmenbetonis         | 0.45  | Asbestcementis su karkasu | 0.055 | Blokeliai            | 0.9  |
| Gelžbetonio plokštės | 0.43  | Medis su karkasu          | 0.18  | Metalas su karkasu   | 0.86 |
| Molis                | 0.055 | Monolitinis gelžbetonis   | 0.86  | Plastikas su karkasu | 0.26 |
| Plytos               | 1.0   | Rąstai                    | 0.18  | Stiklas su karkasu   | 0.86 |

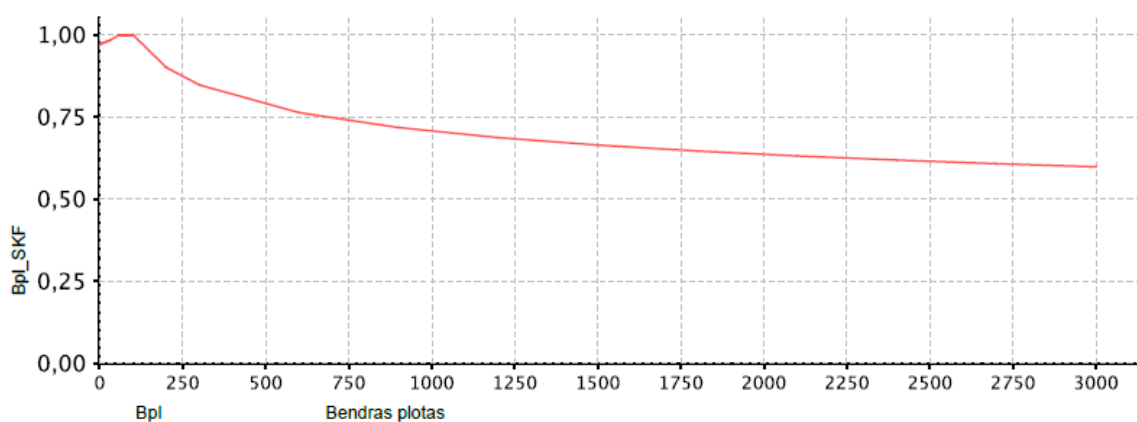
| Aukštas |     | Pagrindas: Auk_SKL |      | Laipsnis: 1.0 |      |
|---------|-----|--------------------|------|---------------|------|
| 0-0     | 0.8 | 1-1                | 1.0  | 2-2           | 0.95 |
| 3-3     | 0.9 | 4-15               | 0.85 |               |      |

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

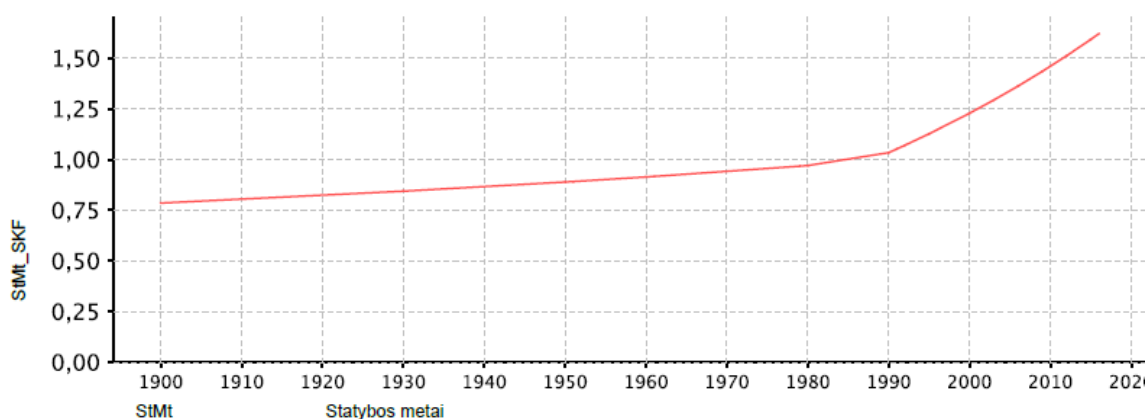
| Nuotekų šalinimas   |     | Laipsnis: Kanal_BIN |     | Pagrindas: 0.95            |     |
|---------------------|-----|---------------------|-----|----------------------------|-----|
| Komunalinis nuotekų | 0.0 | Nėra                | 1.0 | Vietinis nuotekų šalinimas | 0.0 |

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

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



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



**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 ir atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = (0,108^{0,955}) \times (1^1) \times (1^{0,205}) \times (0,95^0) \times (0,95^0) \times (1,05^1) \times (0,79^{0,96}) \times (0,91^{1,015}) \times 12,23$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,119 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,797 \times 0,909 \times 12,23 = 1,11 \text{ Eur}$$

Vidutinė nuomos kaina = 1,11 Eur/m<sup>2</sup>/mėn.

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

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: | Administracinė                   |     |
|------------|----------------------------------|-----|
| Drau%      | Draudimo išlaidų procentas       | 0,1 |
| r          | Kapitalizavimo norma             | 10  |
| NTm%       | NT mokesčio išlaidų procentas    | 0,5 |
| Remo%      | Remonto išlaidų procentas        | 2   |
| Vald%      | Turto valdymo išlaidų procentas  | 2   |
| Užim%      | Užimtumo procentas               | 75  |
| ŽVK        | Žemės vertės įtakos koeficientas | 0,9 |

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

Atliekami skaičiavimai:

$$BP = 1,11 \times (493,93 - (94,54 \times 0,25)) \times 12 = 6\,264 \text{ Eur}$$

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

$$((6264 \times (75/100)) - (40037 \times (0,5/100) + 40794 \times (0,1/100) + 6264 \times (2/100) + 6264 \times (2/100))) / ((10/100) \times 0,9 = (4698 - (200,19 + 40,79 + 125,28 + 125,28)) / 0,1 \times 0,9 = 37\,858 \text{ Eur, suapvalinus} - 37\,900 \text{ Eur}$$

**Išvada:** Administracinės paskirties pastato, esančio Motiejūnų k., Širvintų r. sav., pastatyto 1958 m., rekonstruoto 1978 m., 493,93 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė nustatyta pajamų metodu yra 37 900 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 Širvintų rajono savivaldybės teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės.

Ši ataskaita yra vieša ir skelbiama valstybės įmonės Registrų centro interneto puslapyje [www.registrucentras.lt](http://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](http://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. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
17. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;
18. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
19. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;
20. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
21. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
22. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001;

23. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
24. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;
25. 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](http://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.

## **PRIEDAI**



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



## **ŠIRVINTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA**

### **SPRENDIMAS**

### **DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ NUSTATYMO 2017 METAMS**

2016 m. gegužės 26 d. Nr. 1-169

Širvintos

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

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

1. Nustatyti nekilnojamojo turto mokesčio tarifus:

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

1.2. 3 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės nekilnojamajam turtui, kuris yra nenaudojamas, apleistas arba neprižiūrimas.

2. Šiuos mokesčio tarifus taikyti apskaičiuojant nekilnojamojo turto mokestį 2017 metų mokestiniu laikotarpiu.

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

Savivaldybės merė

Živilė Pinskuvienė



## 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 25– spalio 6 d. pristatė Širvintų rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2017 m. rugsėjo 16 d. buvo paskelbta leidinyje „Širvintų kraštas“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Širvintų rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nei vienas gyventojas. Vienas interesantas vidutinėmis rinkos vertėmis domėjosi telefonu. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

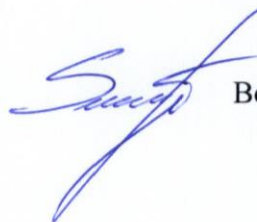
Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene registravimo žurnalas pridedamas.

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 registravimo žurnalas

| Reg. Nr. | Data | Interesanto vardas ir pavardė | Interesanto adresas | Pastabų ir pasiūlymų trumpas aprašymas, jų pateikimas (nepateikimas) raštu                                                                                                                      | Parašas |
|----------|------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|          |      |                               |                     | 2017 m. rugsejo 25 d. - spalio 6 d. susipažinti su šimintų m. sav. teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nei vienas interesantas, vienas interesantas domėjosi |         |
|          |      |                               |                     | telefonu apie konkrečių nekilnojamojo turto objektų vidutinės rinkos vertes bei apie tų objektų vertių pasikeitimo tendencijas lyginant su galiojančiais vertėmis.                              |         |
|          |      |                               |                     |                                                                                                                                                                                                 |         |
|          |      |                               |                     |                                                                                                                                                                                                 |         |
|          |      |                               |                     |                                                                                                                                                                                                 |         |

 VERONIKA VALENTINIČIŪTĖ  
 Božena Sinickaja Saus  
 Kristina Bakamienė Bakam  
 Liana Stokovskė Stok  
 Miglė Lazauskaitė Laz

#### 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 Širvintų rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Širvintų 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