

PATVIRTINTA
Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus
2018 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. v-495



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

**LIETUVOS RESPUBLIKOS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO
ATASKAITA**

2018-12-27 Nr. SVM-61

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Lietuvos Respublika
Vertinimo data	2018-08-01
Ataskaitos surašymo data	2018-01-01–2018-12-03
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas kitais teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto vertintojai

Vilnius, 2018

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	11
1.7. Ataskaitos surašymo data	11
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai	11
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠALYJE APIBŪDINIMAS	12
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas, demografiniai ir ekonominiai duomenys.....	12
2.1.1. Geografinis apibūdinimas.....	12
2.1.2. Teritorijos administracinis suskirstymas	12
2.1.3. Gyventojų skaičius	14
2.1.4. Gyventojų migracija	14
2.1.5. BVP ir vidutinė metinė infliacija.....	15
2.1.6. Įmonių skaičius.....	15
2.1.7. Nedarbo lygis	16
2.1.8. Investicijos.....	17
2.1.9. Statybos leidimai	17
2.2. Statinių statistiniai duomenys.....	18
2.3. Statistiniai rinkos duomenys	22
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS	24
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti.....	24
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos.....	26
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės	27
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas	29
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	31
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą.....	31
4.2. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas.....	31
4.3. Laiko pataisa.....	31
4.4. Vietos įtakos įvertinimas	32
4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka	34
4.6. Rinkos modeliavimas	34
4.7. Ekspertinis vertinimas	34
4.8. Vertinimo modeliai, sudaryti lyginamuoju metodu	34
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	35
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą.....	35
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas.....	36
5.2.1. Rinkos duomenų patikra.....	36
5.2.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	36
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra.....	37
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	38
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas	38

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas	40
5.6. Vertinimo modeliai, nustatyti pajamų metodu	41
6. NEKILNOJAMOJO TURTO, VERTINAMO LYGINAMUOJU IR PAJAMŲ METODAIS, VIDUTINIŲ RINKOS VERČIŲ PALYGINIMAS IR METODO PARINKIMAS	42
7. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS.....	46
8. LITERATŪROS SĄRAŠAS	47
9. PRIEDAI.....	49
1. LIETUVOS RESPUBLIKOS NEKILNOJAMOJO TURTO LYGINAMIEJI VERČIŲ ŽEMĖLAPIAI	50
2. DUOMENYS APIE 2018 METŲ NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ IR DERINIMĄ	54
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO IR DERINIMO SUVESTINĖ.....	63

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 atitikties 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 (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama 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 2017 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. 1R-332 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2018–2020 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2018–2020 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 nustatytiems 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, keturioliktasis, 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 piniginių 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 piniginių 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 piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Notarų imamo atlyginimo už

notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Lietuvos Respublikos 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. 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“ filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 049326/VPS-16 galioja nuo 2018 m. vasario 17 d. iki 2019 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 049323/VPS-17 galioja nuo 2018 m. vasario 17 d. iki 2019 m. vasario 16 d.

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

Kazys Maksvytis, l. e. direktoriaus pavaduotojo teisių registrams pareigas (nuo 2018-08-28);

Arvydas Bagdonavičius, direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui (iki 2018-08-22), 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 (iki 2018-09-28);

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;

Mariana Makovskė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000156);

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo darbus atliko Registrų centro darbuotojai, nurodyti 1.1 lentelėje.

1.1 lentelė. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo darbus atlikusių specialistų sąrašas

Eil. Nr.	Vardas, pavardė	Pareigos Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriuje	Vertinama savivaldybės teritorija
1.	Martynas Bukelis	Vyriausiasis vertintojas	Birštono, Jonavos r., Kaišiadorių r., Kauno m., Kauno r., Kėdainių r., Prienų r.
2.	Algimantas Bubliauskas	Vyresnysis vertintojas	
3.	Mindaugas Saldauskas	Vertintojas	
4.	Romas Petrauskas	Vyriausiasis vertintojas	Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Neringos, Palangos m., Šilutės r.
5.	Indrė Rubežienė	Vyresnioji vertintoja	
6.	Sandra Kucinienė	Vyresnioji vertintoja	
7.	Alma Cikockienė	Vyriausioji vertintoja	Alytaus m., Alytaus r., Druskininkų, Lazdijų r., Varėnos r., Kalvarijos, Kazlų Rūdos, Marijampolės, Šakių r., Vilkaviškio r.
8.	Nijolė Valaitienė	Vyresnioji vertintoja	
9.	Zita Savukaitienė	Vyresnioji vertintoja	
10.	Gintarė Matulienė	Vertintoja (iki 2018-10-05)	

Eil. Nr.	Vardas, pavardė	Pareigos Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriuje	Vertinama savivaldybės teritorija
11.	Diana Jakutytė	Vyriausioji vertintoja	Biržų r., Kupiškio r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Rokiškio r.
12.	Nijolė Bieliauskienė	Vyresnioji vertintoja	
13.	Irena Kučinskienė	Vyriausioji vertintoja	Joniškio r., Kelmės r., Pakruojo r., Radviliškio r., Šiaulių m., Šiaulių r.
14.	Vigita Nainienė	Vyresnioji vertintoja	
15.	Jurgita Kavaliauskienė	Vyresnioji vertintoja	
16.	Donata Markulė	Vyresnioji vertintoja (iki 2018-05-31)	
17.	Zenona Gedminaitė	Vyriausioji vertintoja	Jurbarko r., Pagėgių, Raseinių r., Šilalės r., Tauragės r.
18.	Albinas Olendras	Vyresnysis vertintojas	
19.	Loreta Dūdienė	Vyriausioji vertintoja	Akmenės r., Mažeikių r., Plungės r., Rietavo, Skuodo r., Telšių r.
20.	Tomas Ramanauskas	Vyresnysis vertintojas	
21.	Jurgita Jagučanskienė	Vyresnioji vertintoja	
22.	Julijus Ukanis	Vyresnysis vertintojas	
23.	Diana Sėjūnienė	Vyresnioji vertintoja	Anykščių r., Ignalinos r., Molėtų r., Utenos r., Visagino, Zarasų r.
24.	Aušra Aginienė	Vyresnioji vertintoja	
25.	Veronika Valentinavičienė	Vyriausioji vertintoja	Elektrėnų, Šalčininkų r., Širvintų r., Švenčionių r., Trakų r., Ukmergės r., Vilniaus m., Vilniaus r.
26.	Božena Sinickaja	Vyresnioji vertintoja	
27.	Kristina Bakanienė	Vyresnioji vertintoja	
28.	Aušra Baronaitė- Deveikienė	Vyresnioji vertintoja (nuo 2018-10-23)	
29.	Miglė Lazauskaitė	Vyresnioji vertintoja	

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

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą naudota Registrų centro atliktų ankstesnių metų vertinimų patirtis. Informacija apie patvirtintas masinio vertinimo ataskaitas pateikiama 1.2 lentelėje.

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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Lietuvos Respublikos 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.	Lietuvos Respublikos 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.	Lietuvos Respublikos 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.	Lietuvos Respublikos 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.	Lietuvos Respublikos 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.	Lietuvos Respublikos 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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
7.	Lietuvos Respublikos 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.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2012 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2013 m. sausio 1 d.“	2012-08-01	2013-01-01
9.	Lietuvos Respublikos 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.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2014 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2015 metų sausio 1 d.“	2014-08-01	2015-01-01
11.	Lietuvos Respublikos 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.	Lietuvos Respublikos 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
13.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2017 m. gruodžio 14 d. įsakymas Nr. v-334 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2017 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2018 m. sausio 1 d.“	2017-08-01	2018-01-01

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

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

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

1.6. Vertinimo data

2018 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2018 m. sausio 1 d.–2018 m. gruodžio 3 d.

1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 35.2 papunkčiu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo ir svarstymo dokumentai – Viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita – pateikti ataskaitos prieduose, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo dokumentas – Registrų centro direktoriaus įsakymas skelbiamas Teisės aktų registre www.e-tar.lt ir interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, paieškos lauke – Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinkus atitinkamą savivaldybę.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠALYJE APIBŪDINIMAS

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

2.1.1. Geografinis apibūdinimas

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos duomenimis, Lietuvos Respublikos teritorija yra 65 286 km². Lietuvos teritorijos koordinatės: šiaurėje – 56°27' šiaurės platumos, pietuose – 53°54' šiaurės platumos, vakaruose – 20°56' rytų ilgumos, rytuose – 26°51' rytų ilgumos.

Sienų ilgis, kilometrais: bendras be teritorinės jūros – 1 758, su teritorine jūra – 1 787; sausumos¹ įskaitant Kuršių marias – 1 668, su Rusijos Federacija (Kaliningrado sritis) – 297, iš jų Kuršių marios – 18, su Baltarusijos Respublika – 679, su Latvijos Respublika – 588, su Lenkijos Respublika – 104; jūrų – Baltijos jūros kranto ilgis – 90, Lietuvos–Latvijos teritorinės jūros ribos ilgis – 22², Lietuvos–Rusijos teritorinės jūros ribos ilgis – 22², Lietuvos teritorinės jūros išorinės ribos ilgis – 75.

Lietuvoje yra 2 638 ežerai ir 1 014 tvenkinių, kurių plotas didesnis nei 0,5 ha. Bendras ežerų plotas – 884,25 km². Lietuvoje giliausias ežeras yra Tauragnas, esantis Utenos r. sav., kurio maksimalus vandens gylis yra 62,5 m. Aukščiausia kalva – Aukštojas (293,97 m), ilgiausia upė – Nemunas (476,9 km Lietuvos teritorijoje), didžiausias ežeras – Drūkšiai (3 626,5 ha).³

2.1.2. Teritorijos administracinis suskirstymas

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymą, Lietuvos Respublikos teritorijos administraciniai vienetai yra apskritys ir savivaldybės. Šiuo metu Lietuvos Respublikos teritorijoje yra 10 apskričių ir 60 savivaldybių (2.1 pav.).

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

Apskričių teritorijas sudaro šių savivaldybių teritorijos:

Alytaus – Alytaus miesto, Alytaus rajono, Druskininkų, Lazdijų rajono, Varėnos rajono savivaldybės;

Kauno – Birštono, Jonavos rajono, Kaišiadorių rajono, Kauno miesto, Kauno rajono, Kėdainių rajono, Prienų rajono, Raseinių rajono savivaldybės;

Klaipėdos – Klaipėdos miesto, Klaipėdos rajono, Kretingos rajono, Neringos, Palangos miesto, Skuodo rajono, Šilutės rajono savivaldybės;

Marijampolės – Kalvarijos, Kazlų Rūdos, Marijampolės, Šakių rajono, Vilkaviškio rajono savivaldybės;

Panevėžio – Biržų rajono, Kupiškio rajono, Panevėžio miesto, Panevėžio rajono, Pasvalio rajono, Rokiškio rajono savivaldybės;

Šiaulių – Akmenės rajono, Joniškio rajono, Kelmės rajono, Pakruojio rajono, Radviliškio rajono, Šiaulių miesto, Šiaulių rajono savivaldybės;

¹ Sausumos sienos duomenys nėra galutiniai, nes dar nebaigta demarkuoti valstybės siena.

² 22 km = 12 jūrmylių.

³ Lietuvos statistikos departamentas. Lietuvos statistikos metraštis 2017. Vilnius, 2017. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

Tauragės – Jurbarko rajono, Pagėgių, Šilalės rajono, Tauragės rajono savivaldybės;
Telšių – Mažeikių rajono, Plungės rajono, Rietavo, Telšių rajono savivaldybės;
Utenos – Anykščių rajono, Ignalinos rajono, Molėtų rajono, Utenos rajono, Visagino, Zarasų rajono savivaldybės;
Vilniaus – Elektrėnų, Šalčininkų rajono, Širvintų rajono, Švenčionių rajono, Trakų rajono, Ukmergės rajono, Vilniaus miesto, Vilniaus rajono savivaldybės.



© Lietuvos statistikos departamentas Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:250 000 georeferencinių erdvinį duomenų rinkinys GDR250LT
 © Nacionalinė Žemės tarnyba prie ŽŪM, 2013

2.1 pav. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinis suskirstymas⁴

Lietuvos Respublikos teritorijos administraciniai vienetai susideda iš gyvenamųjų vietovių, kurios skirstomos į miesto ir kaimo gyvenamąsias vietoves. Miesto gyvenamosioms vietovėms priskiriami miestai, kaimo gyvenamosioms vietovėms – miesteliai, kaimai ir viensėdžiai.

Miestai yra kompaktiškai užstatytos gyvenamosios vietovės, turinčios daugiau kaip 3 tūkst. gyventojų, kurių daugiau kaip 2/3 dirbančiųjų dirba pramonėje, verslo bei gamybinės ir socialinės infrastruktūros srityse. Mažiau kaip 3 tūkst. gyventojų turintys Lietuvos Respublikos miestai, rajonų miestai ir miesto tipo gyvenvietės, turėję miesto statusą, kaip gyvenamosios vietovės yra laikomi miestais ir įsigaliojus Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymui. Miesteliai yra kompaktiškai užstatytos gyvenamosios vietovės, turinčios nuo 500 iki 3 000 gyventojų, kurių daugiau kaip pusė dirbančiųjų dirba pramonėje, verslo bei gamybinės ir socialinės infrastruktūros srityse, taip pat tradiciniai miesteliai. Kaimai yra gyvenamosios vietovės, neturinčios

⁴ Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

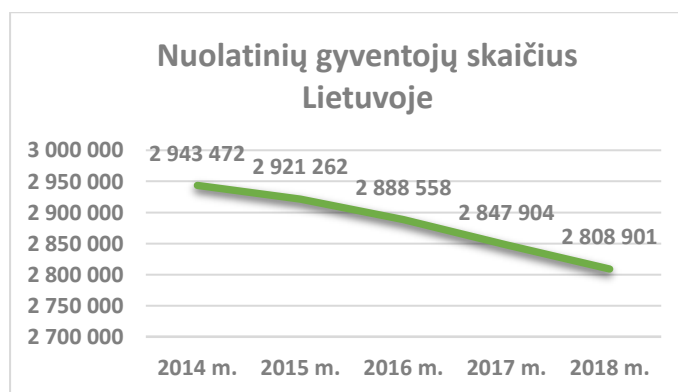
miesto, miestelio ir viensėdžio požymių. Viensėdžiai yra istoriškai susiformavusios gyvenamosios vietovės, paprastai sudarytos arba kilusios iš vienos sodybos ir turinčios ne daugiau kaip 20 objektų skirtingu adresu.

Lietuvos Respublikos adresų registro 2018-08-01 duomenimis, šalyje buvo 103 miestai, 252 miesteliai, 19 130 kaimų ir 1 603 viensėdžiai.⁵

2.1.3. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 808 901 nuolatinis gyventojas. Nuo 2014-01-01 nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 134 571 gyventoju. Per 2017 metus gyventojų skaičius sumažėjo 39 003 gyventojais – tai 4,06 proc. mažiau nei per 2016 metus, kai šalis neteko 40 654 gyventojų. Kaip ir ankstesniais metais, 2017 metais pagrindinė gyventojų skaičiaus mažėjimo priežastis – emigracija. Neigiama neto tarptautinė migracija (27 557 žmonėmis daugiau emigravo negu imigravo) sudarė 70,65 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigiama natūrali gyventojų kaita (mirė 11 446 žmonių daugiau negu gimė kūdikių) – 29,35 proc.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2018 m. pradžioje 67,10 proc. gyventojų gyveno miestuose, 32,90 proc. – kaime. Darbingo amžiaus gyventojų skaičius 2018 m. pradžioje sudarė 1 731 456 arba 61,64 proc. visų Lietuvos gyventojų. 2018 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 43,0 žmogaus viename kvadratiniam kilometre. Tankiausiai apgyvendinta yra Vilniaus (82,8 žmonės viename kvadratiniam kilometre) apskritis, mažiausiai – Utenos (18,0).



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁷

Didžiausia dalis šalies gyventojų – 805 367 (28,67 proc.) gyveno Vilniaus apskrityje, mažiausia dalis – 95 817 (3,41 proc.) Tauragės apskrityje.

2.1.4. Gyventojų migracija

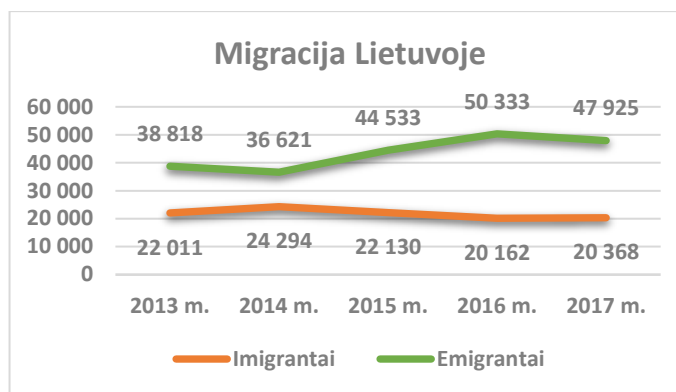
Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁸, 2017 metais iš šalies emigravo 47 925 gyventojai, t. y. 4,8 proc. mažiau nei 2016 metais, imigravo – 20 368 asmenys, t. y. 1,0 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2013–2017) Lietuva neteko 109 265 nuolatinių gyventojų.

⁵ VĮ Registrų centras. Lietuvos Respublikos adresų registro duomenys.

⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

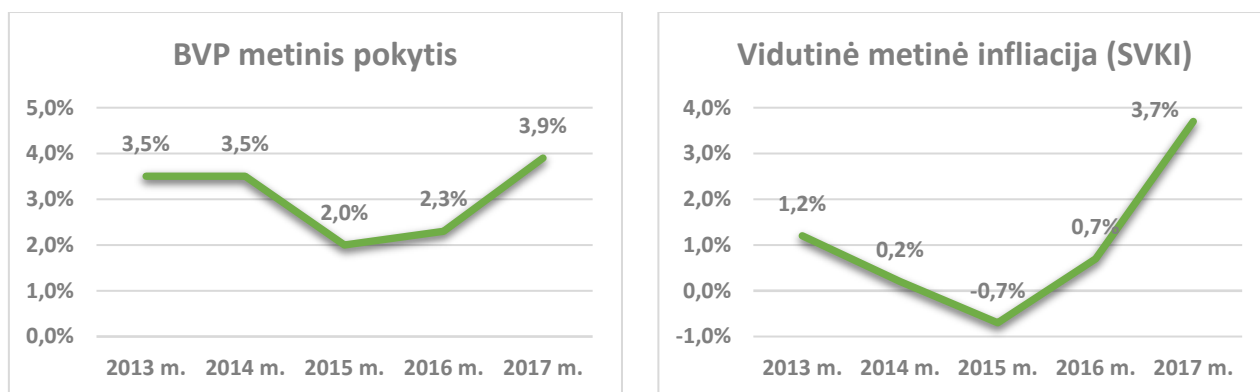
⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁹

2.1.5. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁰, Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2017 metais padidėjo 3,9 proc., t. y. augo vienais iš sparčiausių tempų pokriziniu laikotarpiu. BVP augimo tempas padidėjo dėl paslaugų sektoriaus ir pramonės pridėtinės vertės augimo, taip pat dėl gerokai padidėjusio eksporto ir dėl labai spartaus visos ekonomikos augimo pirmojoje 2017 metų pusėje.

2.4 pav. Lietuvos Respublikos bendrasis vidaus produktas ir vidutinė metinė infliacija¹¹

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija 2017 metais sudarė 3,7 proc. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, metinei infliacijai didžiausią įtaką turėjo maisto produktų ir nealkoholinių gėrimų, transporto prekių ir paslaugų, su būstu susijusių prekių ir paslaugų, vandens, elektros, dujų ir kito kuro, viešbučių, kavinių ir restoranų paslaugų bei įvairių prekių ir paslaugų grupės kainų padidėjimas ir būsto apstatymo, namų apyvokos įrangos ir kasdienės būsto priežiūros kainų sumažėjimas.

2.1.6. Įmonių skaičius

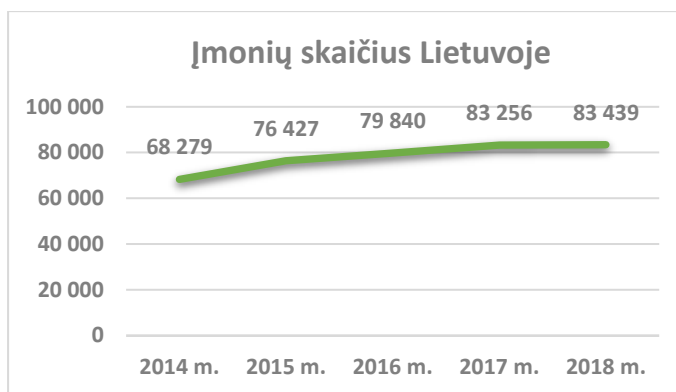
Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹², 2018 metų pradžioje buvo 83 439 veikiančios įmonės, t. y. 0,22 proc. daugiau nei 2017 metų pradžioje.

⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*

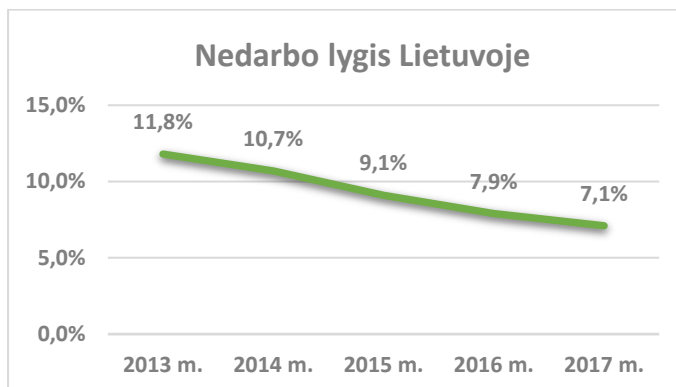


2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje Lietuvos Respublikoje¹³

Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63,6 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,4 proc., Kaune – 13,9 proc., Klaipėdoje – 6,6 proc., Šiauliuose – 3,6 proc., Panevėžyje – 3,1 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 80,83 proc., individualiosios įmonės – 12,79 proc., ir mažosios bendrijos – 4,61 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.

2.1.7. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁴, nedarbo lygis 2013–2017 m. laikotarpiu sumažėjo 4,7 procentiniais punktais – nuo 11,8 proc. 2013 metais iki 7,1 proc. 2017 metais. Mieste 2017 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,4 proc., kaimiškoje teritorijoje gerokai didesnis – 11,0 proc.



2.6 pav. Nedarbo lygis Lietuvos Respublikoje¹⁵

Lietuvos darbo birža nurodo, kad registruotų bedarbių skaičius 2018 m. sausio 1 d. sudarė 152 481 (0,5 tūkst. arba 0,3 proc. daugiau nei prieš metus). Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 33 iš 60 šalies savivaldybių, 24 – augo, trijose – nepakito. Teritorinius skirtumus daugiausia nulėmė investicijų pasiskirstymas, veikiančių ūkio subjektų skaičius. Ilgalaikių bedarbių dalis tarp visų bedarbių per metus sudarė 25,2 proc. (tokių bedarbių metų pabaigoje buvo registruota beveik 38,5 tūkst.).¹⁶

¹³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

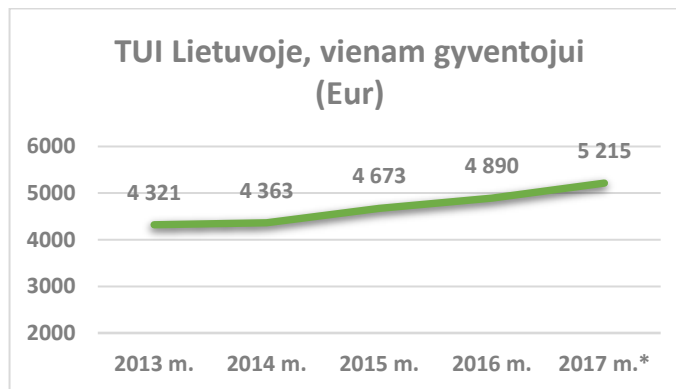
¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Lietuvos darbo birža prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos. Lietuvos darbo rinka skaičiais 2017. Prieiga per internetą: <http://www.ldb.lt>.

2.1.8. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis¹⁷, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2017 m. pabaigoje siekė 14 655,55 mln. Eur, t. y. 5,24 proc. daugiau nei prieš metus (2016 m. pabaigoje TUI sudarė 13 925,59 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2017 m. pabaigoje buvo 5 215 Eur arba 6,65 proc. didesnės nei prieš metus. 2017 metais, pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 524,42 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 1 962,41 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 155,26 mln. Eur), Kipras (investuota 1 021,2 mln. Eur), Estija (investuota 936,36 mln. Eur), Lenkija (investuota 889,08 mln. Eur).



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje¹⁸

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2016 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (12 282 Eur), Klaipėdos (3 474 Eur), Kauno (2 610 Eur), Telšių (2 642 Eur) apskrityse. Daugiausia investicijų teko Vilniaus miesto (17 336 Eur vienam savivaldybės gyventojui), Kazlų Rūdos savivaldybės (7 449 Eur), Mažeikių rajono (6 332 Eur) ir Klaipėdos miesto (5 475 Eur) gyventojams. Visose kitose Lietuvos savivaldybėse TUI vienam gyventojui nesiekė šalies vidurkio.

2.1.9. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁹, 2017 metais iš viso šalyje išduota 7 412 leidimų 8 953 pastatams statyti: 6 414 leidimų 7 728 gyvenamiesiems ir 998 leidimai 1 225 negyvenamiesiems pastatams statyti. 2017 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 10,2 proc. mažiau leidimų nei 2016 metais. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose bus įrengti 16 387 butai, palyginti su 2016 m., leistų statyti butų skaičius sumažėjo 2 proc. Leista statyti 7 478 individualiuosius namus, 249 daugiabučius namus ir 1 bendrabutį. 2017 m. 54,2 proc. leistų statyti butų buvo Vilniaus apskrityje (Vilniaus miesto savivaldybėje – 42,5 proc.) ir 24,6 proc. – Kauno apskrityje (Kauno miesto savivaldybėje – 15,5 proc.).

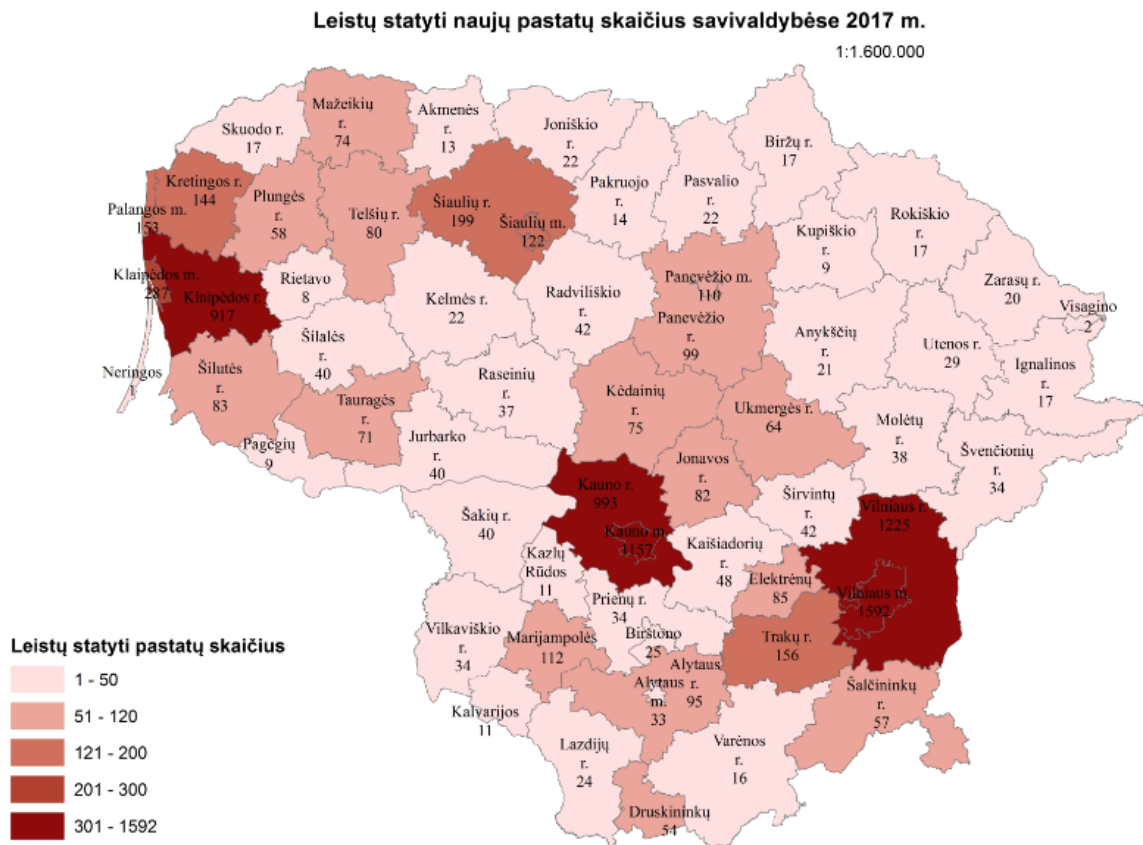
2017 m. negyvenamiesiems pastatams statyti išduota 9,4 proc. daugiau leidimų ir leista statyti pastatų, kurių bendrasis plotas – 1,6 mln. m², t. y. 5,2 proc. daugiau nei 2016 m. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (44,0 proc.) bei įstaigų pastatų (16,3 proc.). 2017 m. 37,6 proc. visų naujai leistų statyti negyvenamųjų pastatų bendrojo ploto buvo Vilniaus apskrityje (Vilniaus miesto savivaldybėje – 28,6 proc.) ir 28,3 proc. – Kauno apskrityje (Kauno miesto savivaldybėje – 12,1 proc.).

¹⁷ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

¹⁸ *Ibid.*

* Išankstiniai 2017 m. duomenys.

¹⁹ *Ibid.*

2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁰

Daugiausia naujų gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų leista statyti (2.8 pav.) Vilniuje (1 592), Kaune (1 157) ir didžiųjų miestų priemiesčiuose: Kauno rajone – 993 pastatus, Klaipėdos rajone – 917 pastatų, Vilniaus rajone – 1 225 pastatus.

2.2. Statinių statistiniai duomenys

Poskyryje pateiktas Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų ir patalpų skaičius metų pradžioje 2014–2018 m. (2.9 pav. ir 2.10 pav.), pastatų ir patalpų pasiskirstymas pagal naudojimo paskirtį (2.11 pav. ir 2.12 pav.) ir pagal nuosavybės teises į jas (2.13 pav. ir 2.14 pav.).

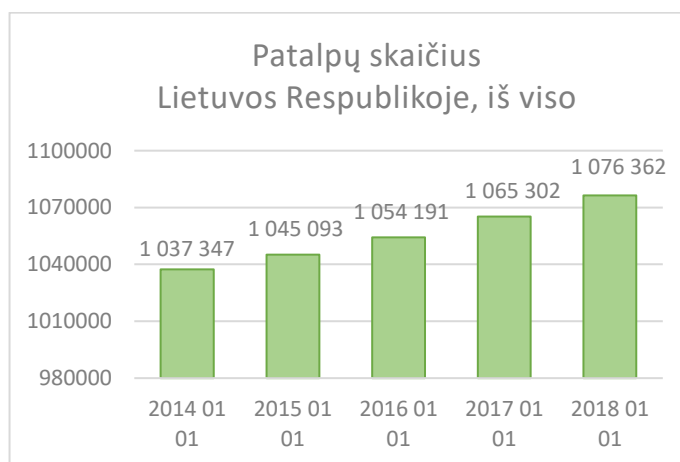
Registrų centro duomenimis, nuo 2014 m. sausio 1 d. iki 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2018 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 493 748 pastatai, tai yra 20 411 pastatų (0,83 proc.) daugiau nei prieš metus ir 80 933 pastatais (3,35 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 18 553 pastatai (0,76 proc.) fiksuojamas 2016 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 036 pastatai (0,87 proc.) – 2015 metų pradžioje.

²⁰ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičius šalyje 2014–2018 m. sausio 1 d.²¹

Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičiaus dinamika pateikta 2.10 pav. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2018 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 076 362 patalpos, tai yra 11 060 patalpų (1,04 proc.) daugiau nei prieš metus ir 39 015 patalpų (3,76 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 7 746 patalpos (0,75 proc.) fiksuojamas 2015 m. sausio 1 d., didžiausias – 11 111 patalpų (1,05 proc.) – 2017 metų pradžioje.



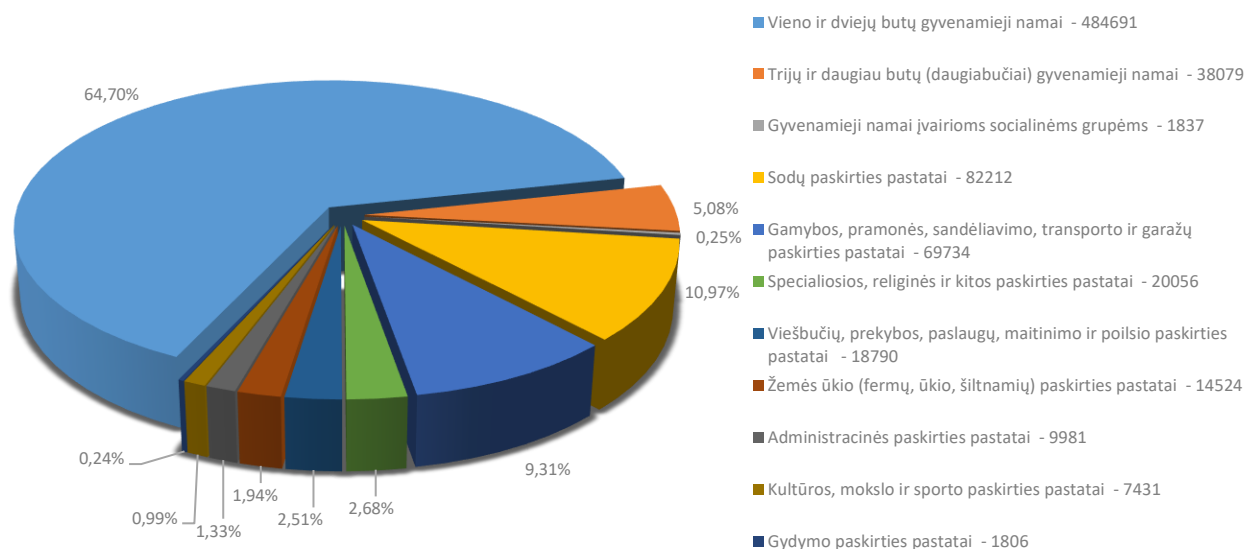
2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičius šalyje 2014–2018 m. sausio 1 d.²²

Nekilnojamojo turto registre 2018 m. sausio 1 d. buvo įregistruotas 749 141 pastatas (be pagalbinio ūkio pastatų, kurių buvo net 1 744 607). Iš jų pagal naudojimo paskirtį (2.11 pav.) daugiausia įregistruota vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų (64,70 proc.). Kiti gyvenamieji pastatai – trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai ir gyvenamieji namai įvairioms socialinėms grupėms sudarė atitinkamai 5,08 proc. ir 0,25 proc. Gana didelę dalį visų įregistruotų pastatų sudaro sodų (10,97 proc.) ir gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų (9,31 proc.) paskirties pastatai. Komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas sudarė 5,07 proc., iš šio skaičiaus: viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatai – 2,51 proc., administracinės paskirties –

²¹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014–2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2014–2018.

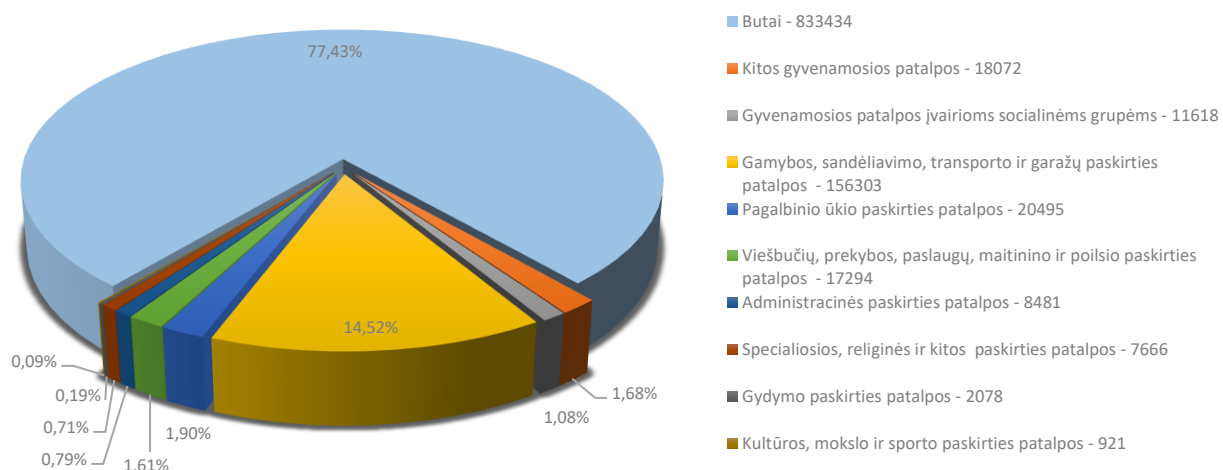
²² *Ibid.*

1,33 proc., gydymo paskirties – 0,24 proc., kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatai – 0,99 proc. Žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatai sudaro 1,94 proc.



2.11 pav. Pastatų (be pagalbinių ūkio paskirties pastatų) pasiskirstymas Lietuvoje pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d.²³

Iš visų Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų (1 076 362) pagal naudojimo paskirtį (2.12 pav.) 2018 m. sausio 1 d. daugiausia buvo įregistruota butų (77,43 proc.). Kitos gyvenamosios patalpos ir gyvenamosios patalpos įvairioms socialinėms grupėms sudarė atitinkamai 1,68 proc. ir 1,08 proc. Reikšmingą viso patalpų fondo dalį sudaro gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpos (14,52 proc.). Likusių paskirčių patalpos tesudaro 5,29 proc. viso patalpų fondo, iš šio skaičiaus: pagalbinių ūkio – 1,90 proc., viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio – 1,61 proc., administracinės – 0,79 proc., gydymo – 0,19 proc., specialiosios, religinės ir kitos paskirties – 0,71 proc., kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos sudaro mažiausią dalį – 0,09 proc.

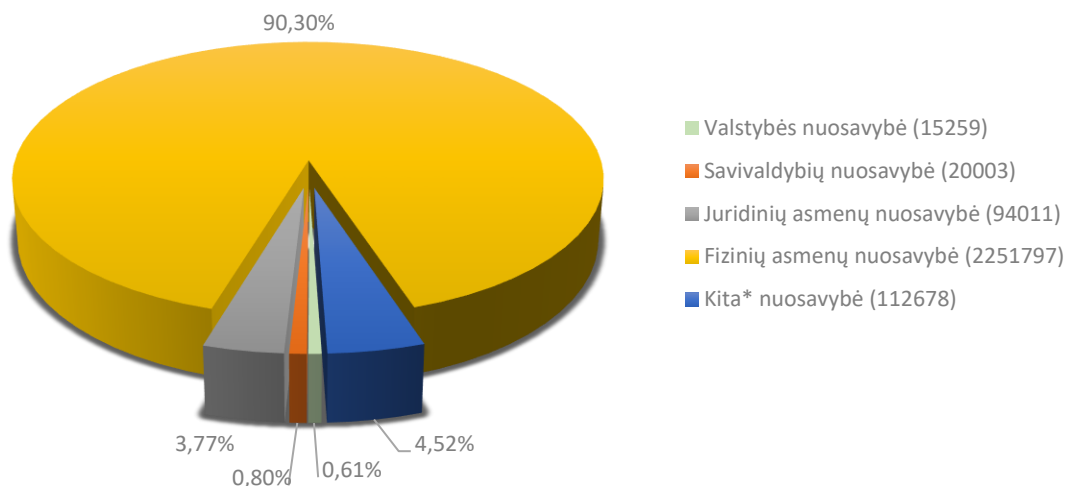


2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Lietuvoje pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d.²⁴

²³ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018.

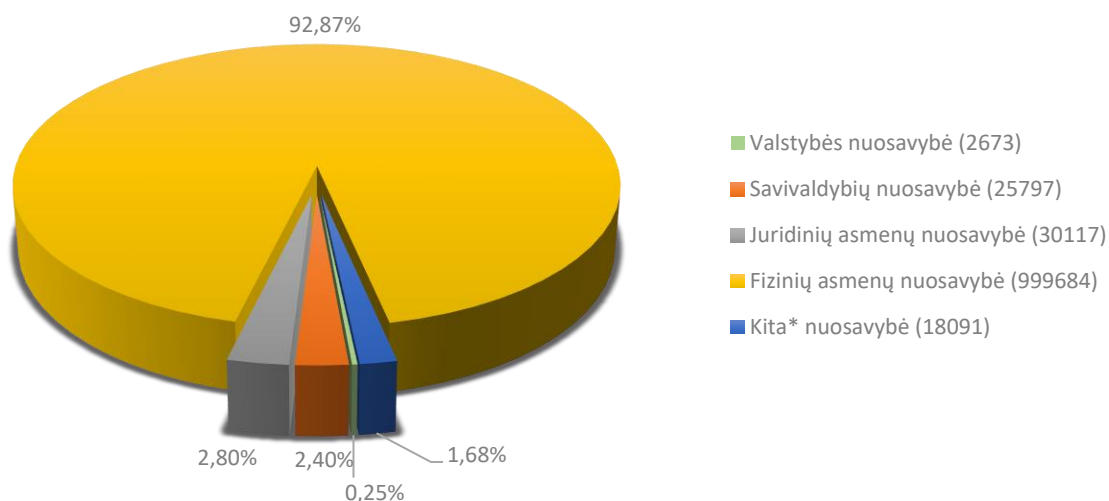
²⁴ *Ibid.*

Pagal nuosavybės teises į pastatus (2.13 pav.) 2018 m. sausio 1 d. daugiausia jų priklausė fizinių asmenų nuosavybei (90,30 proc.), mažiausiai priklausė valstybei (0,61 proc.). Kitos nuosavybės pastatai sudaro 4,52 proc., juridinių asmenų pastatai – 3,77 proc., savivaldybių nuosavybės pastatai – 0,80 proc.



2.13 pav. Pastatų pasiskirstymas Lietuvoje pagal nuosavybės teises į juos 2018 m. sausio 1 d.²⁵

Pagal nuosavybės teises į patalpas (2.14 pav.) 2018 m. sausio 1 d. daugiausia jų priklausė fizinių asmenų nuosavybei (92,87 proc.), mažiausiai priklausė valstybei (0,25 proc.). Savivaldybėms priklausė 2,40 proc., juridiniams asmenims – 2,80 proc., kitos nuosavybės patalpos sudaro 1,68 proc. visų patalpų.



2.14 pav. Patalpų pasiskirstymas Lietuvoje pagal nuosavybės teises į jas 2018 m. sausio 1 d.²⁶

²⁵ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018.

²⁶ *Ibid.*

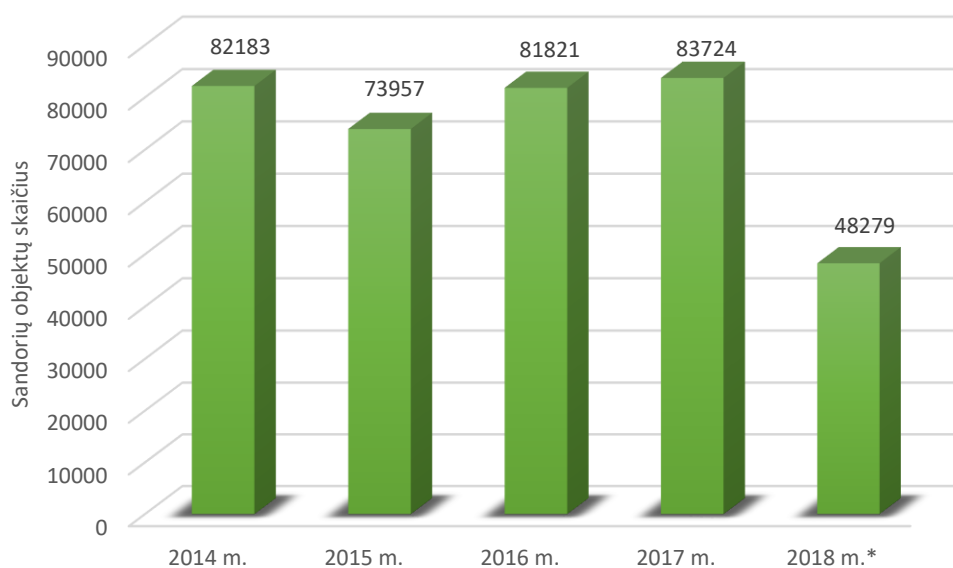
* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė. Taip pat pastatai, kuriems nuosavybės teisės neįregistruotos.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys

Poskyryje pateiktas bendras Lietuvoje registruotų pastatų ir patalpų sandorių skaičius (2.15 pav.) bei sandorių objektų skaičius pagal paskirties grupes (2.16 pav.) 2014–2018 m. laikotarpiu. 2018 m. atvaizduotas tik sausio–liepos mėnesiais parduotų pastatų ir patalpų skaičius, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

Lietuvoje parduotų pastatų ir patalpų skaičius didėjo penkis metus iš eilės nuo 2009 m. (42,2 tūkst. parduotų objektų) iki 2014 m. (82,2 tūkst. parduotų objektų). Tuo tarpu per 2015 m. sandoriais perleistų objektų skaičius buvo 10,01 proc. mažesnis nei 2014 m. ir siekė 73,96 tūkst. (2.15 pav.). Tokį sumažėjimą galėjo lemti sumažėjęs nekilnojamojo turto sandorių skaičius 2015 m. pirmąjį ketvirtį – dėl euro įvedimo Lietuvoje metų pradžioje nekilnojamojo turto, ypač būsto, rinkoje vyravo laukimo nuotaikos. 2016 m. stebimas pardavimo sandorių objektų skaičiaus padidėjimas – fiksuojama 10,63 proc. daugiau sandorių objektų nei 2015 m., tačiau tai vis vien šiek tiek (-0,44 proc.) mažiau nei buvo 2014 m. Gerėjantys šalies ekonominiai rodikliai ir iki šiol rekordiškai mažos bazinių palūkanų normos sudarė prielaidas nekilnojamojo turto rinkos dalyvių aktyvumui ir didėjančiam sandorių skaičiui. 2017 metais parduotų pastatų ir patalpų skaičius buvo 2,33 proc. didesnis nei parduotų per 2016 metus.

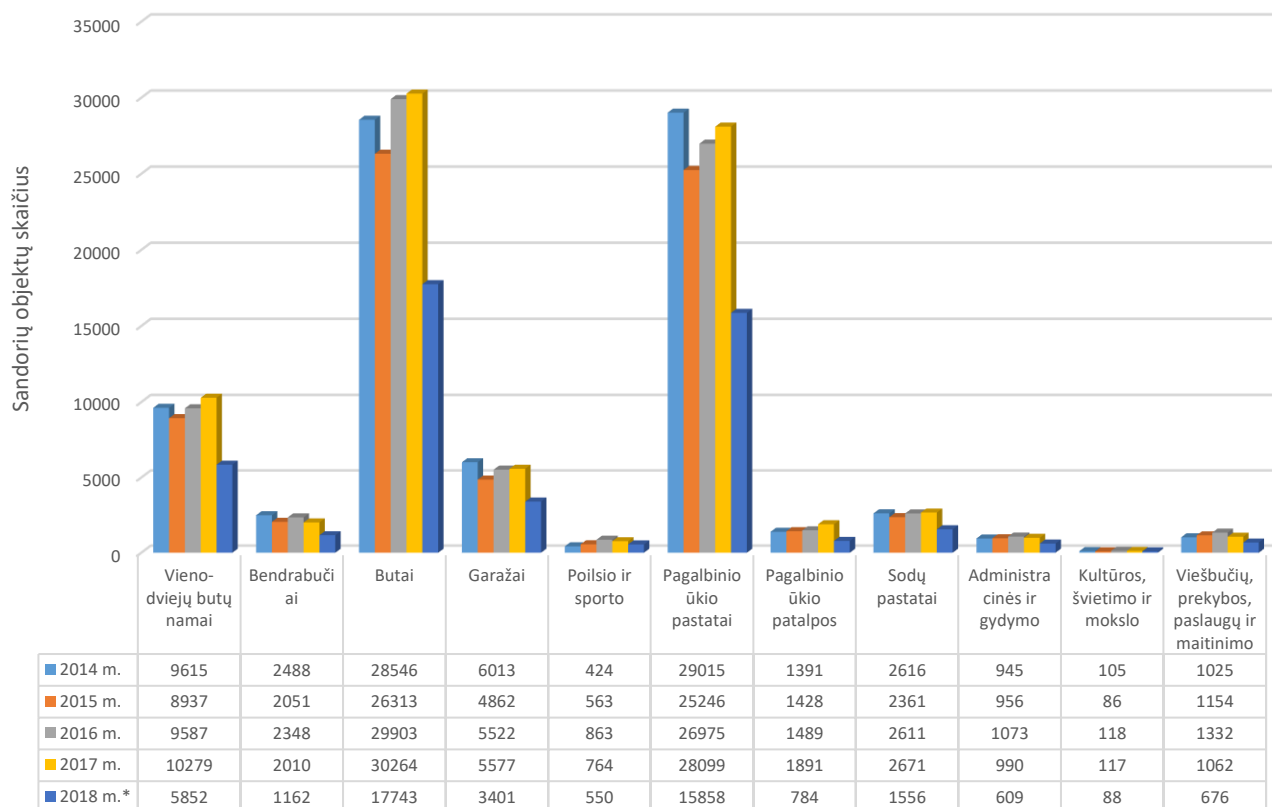
Iš viso 2014–2018 m.* laikotarpiu parduota beveik 369,96 tūkst. pastatų ir patalpų.



2.15 pav. 2014–2018 m.* Lietuvoje parduotų pastatų ir patalpų skaičius²⁷

²⁷ VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

* Sandoriai, įvykę 2018 m. sausio–liepos mėnesiais.



2.16 pav. 2014–2018* m. Lietuvoje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes²⁸

Bendras sandoriais perleistų objektų skaičius 2017 m. yra 2,33 proc. didesnis nei 2016 m., sandoriais perduotų objektų skaičiaus padidėjimas fiksuojamas visose turto grupėse, išskyrus bendrabučių, poilsio ir sporto, administracinės ir gydymo, kultūros, švietimo ir mokslo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo turto grupėse (2.16 pav.). Lietuvoje 2017 m. daugiausia sandoriais buvo perleidžiamas gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas – parduota beveik 30,3 tūkst. butų (1,2 proc. daugiau nei prieš metus), 2,0 tūkst. bendrabučių (14,4 proc. mažiau nei prieš metus) ir 10,3 tūkst. vieno–dviejų butų namų (7,2 proc. daugiau nei prieš metus). Kartu gyvenamosios paskirties turtas sudaro per 50 proc. visų 2017 m. perleistų nekilnojamojo turto sandorių objektų. 2014–2017 m. kaip įprasta apie trečdalį sandoriais perleistų objektų sudaro pagalbinio ūkio pastatai. Kadangi pagalbinio ūkio pastatai parduodami su kitais turto objektais, jų skaičius tiesiogiai priklauso nuo kitų turto grupių aktyvumo. 2017 m. perleista 28,1 tūkst. pagalbinio ūkio pastatų ir 1,9 tūkst. pagalbinio ūkio patalpų.

Komercinio naudojimo nekilnojamojo turto parduotų objektų (administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų ir patalpų) skaičius sudaro apie 3,5 proc. visų 2017 metais parduotų objektų. Pagal perleistų objektų skaičių 2017 m. lyginant su 2016 m. komercinio turto grupėse stebimas aktyvumo sumažėjimas – parduota 20,3 proc. mažiau viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių objektų, 7,7 proc. mažiau administracinės ir gydymo paskirčių objektų, 11,5 proc. mažiau poilsio ir sporto paskirčių objektų ir 0,8 proc. mažiau kultūros ir mokslo paskirčių objektų.

Kitų paskirčių nekilnojamojo turto objektų pirkimo–pardavimo sandoriais 2017 m. perleista daugiau nei 2016 m. – parduoti 5 577 garažai (1,0 proc. daugiau) ir 2 671 sodų pastatas (2,3 proc. daugiau).

²⁸ VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

* Sandoriai, įvykę 2018 m. sausio–liepos mėnesiais.

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. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. nurodyto nekilnojamojo turto masinio vertinimo metodas parenkamas atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, duomenų pakankumą, patikimumą, išsamumą.

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. Nebaigto statyti ir fiziškai pažeisto nekilnojamojo turto, kuriam nenustatyti kadastro rodikliai (plotas, sienų medžiagos ir pan.), būtinai vidutinę rinkos vertę apskaičiuoti pagal patvirtintus masinio vertinimo dokumentus, nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę 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	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 – lyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,
PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas vertinant nekilnojamąjį turtą masiniu vertinimu pateiktas 4 skyriuje.

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

$$OV = GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

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

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

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

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

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

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

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

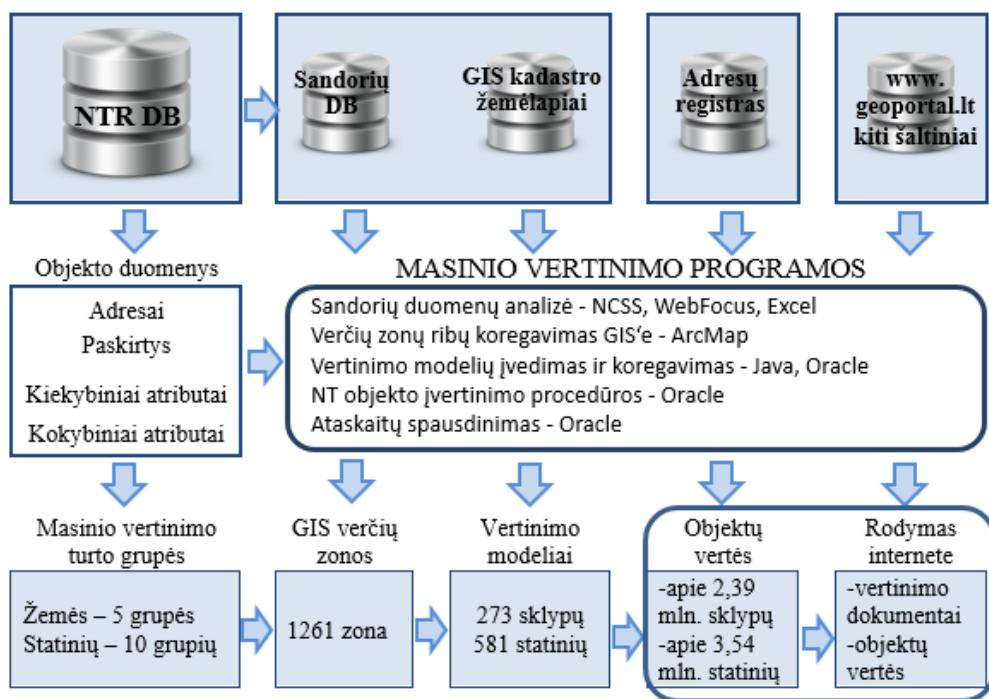
Nekilnojamojo turto vertės nustatytos išlaidų (kaštų) metodu įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudotos Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Adresų registro duomenų bazės, interneto puslapio www.geoportal.lt informacija ir atitinkamos programos, skirtos atlikti masinio vertinimo darbus:

- sandorių duomenų analizę;
- verčių zonų ribų koregavimą;
- vertinimo modelių įvedimą ir koregavimą;
- nekilnojamojo turto objektų įvertinimą;
- ataskaitų rengimą.

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema.

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės

Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. vertinimo modelis apibūdinamas taip: *nekilnojamojo turto vertinimo modelis – matematinė formulė, taikoma nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamojo turto verčių zonoje apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro 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.

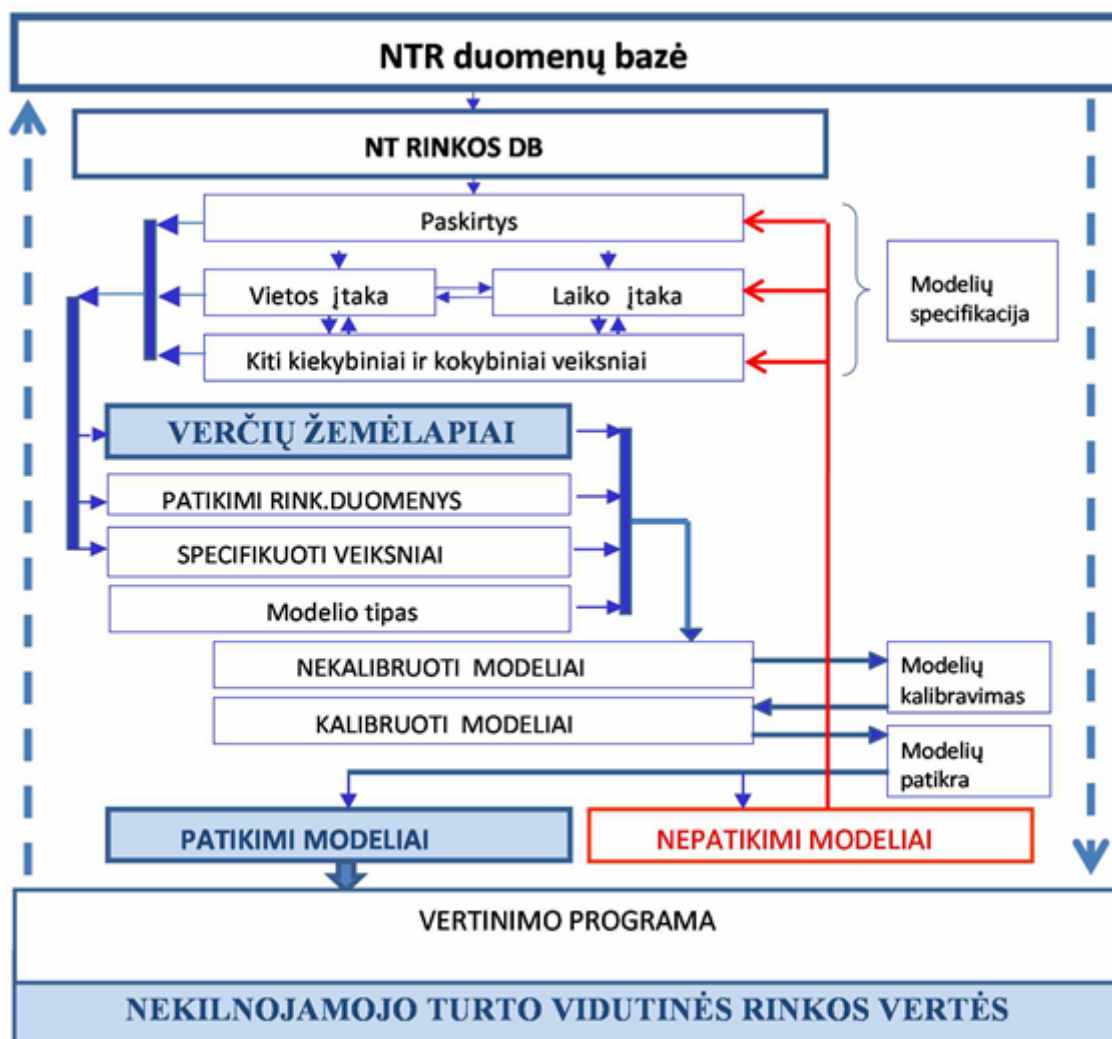
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m^2 kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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

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

Vienas iš svarbiausių vertę lemiančių veiksnių – vietos įtaka, įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietos įtaka rinkos vertei ir dėl veiksnių homogeniškumo vertės zonoje sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.4 poskyryje.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai paverčiami į skaitmeninę formą. Jei koreliacinėje matricoje du nepriklausomi kintamieji įgyja didelę koreliacijos koeficiento reikšmę, tai vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto rinkos vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius lemia modelių tipai. Teisingas modelio tipo parinkimas garantuoja vertinimo rezultatų kokybę.



3.2 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas.

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

Adityvinis modelis. Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

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

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

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

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

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

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

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 veiksnus 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 patogiu rasti histograma.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

Koreliacija (koreliacinis ryšys) 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 modeliams, taikant lyginamąjį metodą, sudaryti panaudoti Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys pastatų ir patalpų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomos kainas panaudota kaip pagalbinių duomenys.

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.

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių sudarymo schema pateikta 3.2 pav. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės aprašytos ataskaitos 3.3 poskyryje.

4.2. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti Nekilnojamojo turto sandorių bazės duomenys. 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.

Rinkos duomenų ir jų pagrindu sudarytų masinio vertinimo modelių patikimumui įvertinti naudojami įvairūs statistiniai metodai. Statistinių rodiklių apibūdinimas pateikiamas ataskaitos 3.4 poskyryje.

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 2018 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. daigianarė regresinė analizė.

Porinė pardavimų analizė. Atrenkami 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 požiūriu 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.

Laiko pataisai apskaičiuoti naudoti metodai pagal nekilnojamojo turto paskirčių grupes ir verčių zonas pateikti savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentuose interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

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 taisyklų 8 p.).

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

Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis sukurtoje taikomojoje programoje suformuojamos verčių zonos. Verčių 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.

Verčių zonoms sudaryti parduotų objektų 1 m² kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamojo turto verčių zonos sudarytos laikantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 7 punkto reikalavimų:

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

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

3. *Nekilnojamojo turto verčių zonų ribos derinamos su savivaldybių, gyvenamųjų vietovių, kadastro vietovių ir kadastro blokų bei žemės sklypų ribomis, miškų masių 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 taikomojoje programoje 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 priemonių naudojimas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat eliminuojamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

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

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

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto lyginamieji verčių žemėlapiai pateikti ataskaitos 1 priede.

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 parametrų 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.

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.

4.8. Vertinimo modeliai, sudaryti lyginamuoju metodu

Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti naudojant lyginamąjį metodą, pateikti Registrų centro interneto puslapyje www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumente „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“. Modelių paieška atliekama paieškos lauke pasirinkus savivaldybės pavadinimą ir vertinimo metus.

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. 5 d. *komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas – administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statiniai (patalpos).*

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

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

- kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
- 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 Registrų centro duomenų bazėje;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudotos kaip pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt., panaudota 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 grynujų 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:

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

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. Vertinimo modelių sudarytų taikant pajamų metodą kintamieji ir jų trumpiniai

Pavadinimas	Pavadinimo trumpinys
Draudimo išlaidų tarifas, proc.	Drau%
Turto valdymo ir kt. išlaidų tarifas, proc.	Vald%
Einamojo remonto išlaidos, proc.	Remo%
Užimtumo procentas, proc.	Uzim%
Kapitalizavimo normos rodiklis, proc.	r
Nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, proc.	NTm%
Vidutinė rinkos vertė	VRV
Žemės vertės įtakos koef.	ŽVK
Mokestinė vertė	MokV
Grynosios veiklos pajamos, gaunamos iš nekilnojamojo turto	GP
Bendrosios pajamos	BP

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio – $1 \text{ m}^2/\text{mėn.}$ – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko – analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę. Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus nuomos kainas, atliekama modelių specifikacija.

Rinkos duomenų ir jų pagrindu sudarytų masinio vertinimo modelių patikimumui įvertinti naudojami įvairūs statistiniai metodai. Statistinių rodiklių apibūdinimas pateikiamas ataskaitos 3.4 poskyryje.

5.2.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

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

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

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 poskyryje.

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus bei nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Savivaldybėse 2018 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 nustatyta reikšminga laiko įtakos pataisa.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Kokybiniai faktoriai matricai sudaryti 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 verčių 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 panaudotas multiplikatyvinis modelis.

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

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

Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas modelio kalibravimas. Modelio kalibravimas – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugianarė regresinė analizė (toliau – 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.

5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas ataskaitos 3.4 poskyryje. Patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai modeliai įrašomi į programą.

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

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – 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.

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

kur: 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų.

Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos pateiktos 5.2 lentelėje.

5.2 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	
Nekilnojamojo turto mokestis	Nekilnojamojo turto mokestis = = galiojanti objekto mokestinė vertė * mokesčio tarifas. Galiojanti statinio mokestinė vertė skelbiama Registrų centro tinklalapyje http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp.
Draudimas	Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus % 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.
Turto valdymo išlaidos	Procentas (%) nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos – tai išlaidos, tenkančios administravimui ir pastatų ūkio priežiūrai.
Einamojo remonto išlaidos	Procentas (%) nuo bendrųjų metinių pajamų. Objektų išlaikymo kaštus sudaro kasdieniniai poreikiai, todėl svarbu yra 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 priimama, kad nuomininkai apmoka komunalinius mokesčius (proporcingai nuomojamam plotui)

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

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

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

Tačiau iš esmės, kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

Sprendžiant, kokią kapitalizavimo normą pasirinkti 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 realiaja verte ir paprastai būna mažesnis nei miestuose. Vadinasi, kaimo teritorijoje esantis nekilnojamasis turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektai. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti, ir priešingai, sunkiai parduodamo nekilnojamojo turto kapitalizavimo normos turi būti didinamos.

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

1. rinkos analogų metodas;
2. paskolos padengimo koeficiento metodas (angl. *Debt Coverage Ratio Approach*);
3. susietų investicijų metodas (angl. *Band of Investment Approach*);
4. susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodas;
5. sumavimo metodas.

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

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

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

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

kur 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 pridamos rizikos pataisos (kai kuriuose literatūros šaltiniuose dar vadinamos premijomis), kurios susijusios su vertinamo nekilnojamojo turto ypatybėmis.

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

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

kur r – kapitalizavimo norma.

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

Kapitalizavimo normos nustatymas pateiktas savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose, kurios pateiktos Registrų centro interneto puslapyje www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php, paieškos lauke pasirinkus savivaldybės pavadinimą ir vertinimo metus.

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.

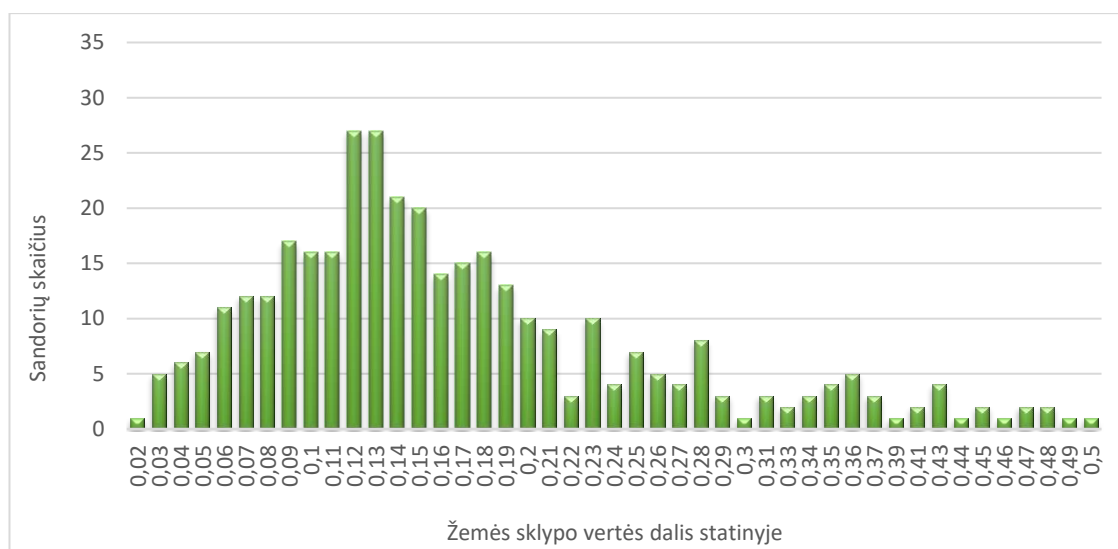
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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 5.3 lentelėje:

5.3 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Masinio vertinimo vertė, Eur	Dalis	Koef.	Sandorio suma 250 000 Eur	Padalinta objekto kaina, Eur
Žemės sklypas	17 500	17 500/350 000	0,05	250 000×0.05	12 500
Pastatas	329 000	329 000/350 000	0,94	250 000×0.94	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500/350 000	0,01	250 000×0.01	2 500
Visų sandoryje dalyvavusių objektų vertė, nustatyta masiniu vertinimu	350 000				250 000

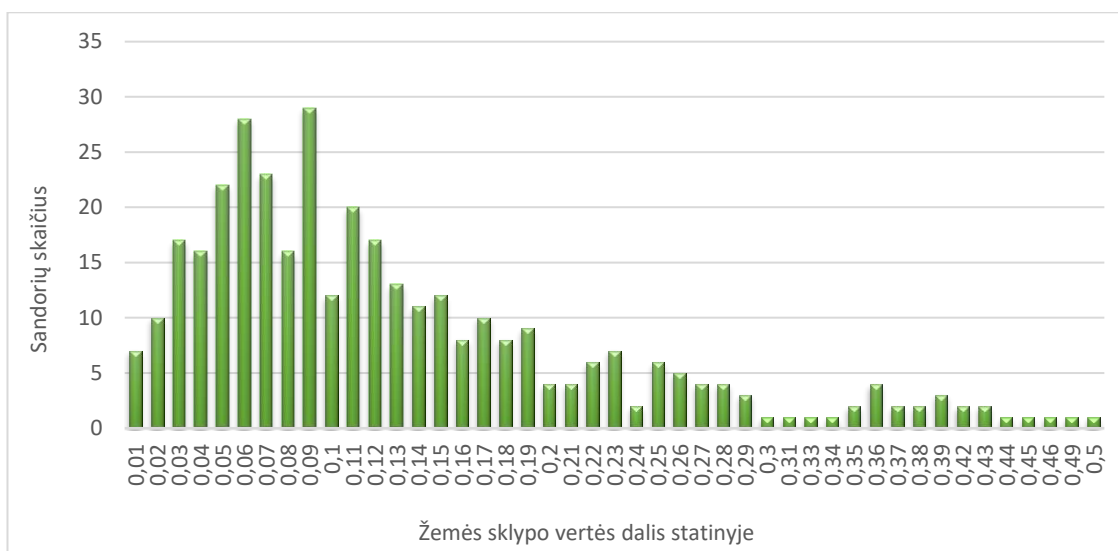
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2013–2018* m. Nekilnojamojo turto sandorių bazės duomenys. Analizės rezultatai pateikti 5.1 pav. ir 5.2 pav.



Vidurkis	0,17
Mediana	0,15

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

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 357 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 15 proc.



Vidurkis	0,13
Mediana	0,10

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 359 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

5.6. Vertinimo modeliai, nustatyti pajamų metodu

Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti naudojant pajamų metodą, pateikti Registrų centro interneto puslapyje www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumente „Vertinimo modeliai pajamų metodu“. Modelių paieška atliekama paieškos lauke pasirinkus savivaldybės pavadinimą ir vertinimo metus.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO, VERTINAMO LYGINAMUOJU IR PAJAMŲ METODAIS, VIDUTINIŲ RINKOS VERČIŲ PALYGINIMAS IR METODO PARINKIMAS

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

Turto vertinimo praktika rodo, jei turtas naudojamas laikantis maksimalaus ir geriausio panaudojimo principo, turto (verslo) vadyba yra efektyvi, o verslas neturi skolų ar kitų įsipareigojimų, tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. savivaldybių teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų vidutinių rinkos verčių, apskaičiuotų lyginamuoju ir pajamų metodais, svirtinių vidurkių pagal verčių zonas ir paskirčių grupes palyginimas, 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 palyginimas pagal savivaldybes ir paskirčių grupes

Savivaldybė	Įvertintų daiktų sk.	Vieneto svartinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svartinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Administracinės ir gydymo paskirčių grupė				
Akmenės r. sav.	152	71,53	74,21	-3,60 %
Alytaus m. sav.	412	160,38	160,29	,05 %
Alytaus r. sav.	118	45,28	45,27	,02 %
Anykščių r. sav.	198	108,03	97,68	10,59 %
Birštono sav.	53	257,82	267,86	-3,75 %
Biržų r. sav.	176	66,15	66,48	-,49 %
Druskininkų sav.	232	401,24	382,52	4,89 %
Elektrėnų sav.	116	125,66	113,08	11,13 %
Ignalinos r. sav.	143	60,35	59,16	2,00 %
Jonavos r. sav.	266	78,91	80,93	-2,50 %
Joniškio r. sav.	177	87,50	85,45	2,40 %
Jurbarko r. sav.	165	106,77	104,09	2,58 %
Kaišiadorių r. sav.	195	79,74	83,72	-4,76 %
Kalvarijos sav.	56	40,52	45,27	-10,49 %
Kauno m. sav.	2771	348,13	341,41	1,97 %
Kauno r. sav.	338	200,42	191,59	4,61 %
Kazlų Rūdos sav.	79	57,93	50,75	14,14 %
Kėdainių r. sav.	324	93,50	100,46	-6,93 %
Kelmės r. sav.	161	85,84	82,09	4,57 %
Klaipėdos m. sav.	1 306	454,13	470,37	-3,45 %
Klaipėdos r. sav.	287	167,64	164,91	1,66 %
Kretingos r. sav.	261	141,08	149,11	-5,39 %
Kupiškio r. sav.	133	61,76	61,34	,69 %
Lazdijų r. sav.	129	77,59	76,48	1,45 %
Marijampolės sav.	371	131,84	133,55	-1,28 %
Mažeikių r. sav.	400	105,22	97,10	8,36 %
Molėtų r. sav.	116	76,80	72,60	5,78 %
Neringos sav.	45	628,69	690,57	-8,96 %
Pagėgių sav.	85	68,77	64,06	7,35 %
Pakruojo r. sav.	159	85,62	81,58	4,96 %

Savivaldybė	Įvertintų daiktų sk.	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Palangos m. sav.	235	335,89	311,04	7,99 %
Panevėžio m. sav.	674	173,48	166,01	4,50 %
Panevėžio r. sav.	200	53,21	49,78	6,88 %
Pasvalio r. sav.	201	65,90	66,65	-1,13 %
Plungės r. sav.	226	105,62	114,86	-8,04 %
Prienų r. sav.	180	106,14	92,32	14,96 %
Radviliškio r. sav.	271	105,86	101,85	3,93 %
Raseinių r. sav.	226	93,12	97,53	-4,53 %
Rietavo sav.	45	73,30	70,24	4,35 %
Rokiškio r. sav.	225	72,80	70,79	2,84 %
Skuodo r. sav.	114	114,42	109,38	4,61 %
Šakių r. sav.	190	47,44	43,29	9,60 %
Šalčininkų r. sav.	163	79,00	71,29	10,83 %
Šiaulių m. sav.	825	281,37	271,65	3,58 %
Šiaulių r. sav.	236	86,59	84,11	2,95 %
Šilalės r. sav.	133	90,63	86,18	5,16 %
Šilutės r. sav.	349	95,93	97,02	-1,12 %
Širvintų r. sav.	98	128,21	120,12	6,74 %
Švenčionių r. sav.	207	83,92	74,57	12,54 %
Tauragės r. sav.	264	158,63	150,83	5,17 %
Telšių r. sav.	300	104,29	96,01	8,62 %
Trakų r. sav.	186	212,43	197,24	7,71 %
Ukmergės r. sav.	259	107,41	93,83	14,47 %
Utenos r. sav.	256	139,39	130,75	6,61 %
Varėnos r. sav.	197	66,96	65,97	1,50 %
Vilkaviškio r. sav.	215	64,13	71,38	-10,15 %
Vilniaus m. sav.	5 990	543,37	529,30	2,66 %
Vilniaus r. sav.	315	139,62	124,81	11,87 %
Visagino sav.	143	60,04	57,61	4,22 %
Zarasų r. sav.	142	64,94	61,76	5,15 %
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
Akmens r. sav.	190	106,36	108,83	-2,27 %
Alytaus m. sav.	457	282,83	260,60	8,53 %
Alytaus r. sav.	155	73,93	78,29	-5,57 %
Anykščių r. sav.	308	129,31	111,51	15,96 %
Birštono sav.	70	363,14	415,60	-12,62 %
Biržų r. sav.	302	124,26	113,51	9,48 %
Druskininkų sav.	272	507,62	541,38	-6,24 %
Elektrėnų sav.	157	204,73	187,19	9,37 %
Ignalinos r. sav.	188	101,98	102,38	-,39 %
Jonavos r. sav.	299	149,50	150,69	-,79 %
Joniškio r. sav.	234	136,49	135,40	,81 %
Jurbarko r. sav.	277	205,29	208,82	-1,69 %
Kaišiadorių r. sav.	284	157,56	138,49	13,77 %
Kalvarijos sav.	106	78,09	85,46	-8,62 %
Kauno m. sav.	2 811	498,21	470,66	5,85 %
Kauno r. sav.	369	238,10	229,72	3,65 %
Kazlų Rūdos sav.	86	173,64	153,52	13,11 %

Savivaldybė	Įvertintų daiktų sk.	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Kėdainių r. sav.	399	148,10	143,08	3,51 %
Kelmės r. sav.	242	117,19	115,89	1,12 %
Klaipėdos m. sav.	1 729	485,49	495,85	-2,09 %
Klaipėdos r. sav.	387	188,04	172,54	8,99 %
Kretingos r. sav.	393	166,50	172,70	-3,59 %
Kupiškio r. sav.	223	110,18	100,17	10,00 %
Lazdijų r. sav.	179	108,37	106,91	1,37 %
Marijampolės sav.	486	262,28	263,26	-,37 %
Mažeikių r. sav.	515	175,95	166,21	5,86 %
Molėtų r. sav.	206	93,81	99,55	-5,76 %
Neringos sav.	108	951,72	917,68	3,71 %
Pagėgių sav.	116	96,66	100,50	-3,82 %
Pakruojo r. sav.	192	109,29	106,77	2,37 %
Palangos m. sav.	447	645,39	631,77	2,16 %
Panevėžio m. sav.	844	282,27	278,34	1,41 %
Panevėžio r. sav.	229	45,44	45,02	,93 %
Pasvalio r. sav.	248	110,15	101,74	8,27 %
Plungės r. sav.	322	205,92	180,83	13,87 %
Prienų r. sav.	214	145,72	131,66	10,67 %
Radviliškio r. sav.	327	149,33	140,11	6,58 %
Raseinių r. sav.	323	202,44	206,54	-1,99 %
Rietavo sav.	65	142,94	162,77	-12,18 %
Rokiškio r. sav.	318	115,37	108,93	5,91 %
Skuodo r. sav.	162	128,29	127,24	,82 %
Šakių r. sav.	244	138,18	129,88	6,39 %
Šalčininkų r. sav.	242	103,63	96,10	7,84 %
Šiaulių m. sav.	955	365,39	352,39	3,69 %
Šiaulių r. sav.	301	115,88	116,53	-,56 %
Šilalės r. sav.	223	144,09	153,97	-6,42 %
Šilutės r. sav.	474	230,01	225,90	1,82 %
Širvintų r. sav.	117	170,12	155,52	9,39 %
Švenčionių r. sav.	254	93,81	87,50	7,21 %
Tauragės r. sav.	429	227,16	255,56	-11,11 %
Telšių r. sav.	417	205,69	188,33	9,22 %
Trakų r. sav.	303	258,78	245,33	5,48 %
Ukmergės r. sav.	419	135,83	126,73	7,18 %
Utenos r. sav.	391	233,39	234,42	-,44 %
Varėnos r. sav.	201	136,40	130,58	4,46 %
Vilkaviškio r. sav.	331	160,40	170,88	-6,13 %
Vilniaus m. sav.	4 856	546,40	523,12	4,45 %
Vilniaus r. sav.	436	237,89	222,01	7,15 %
Visagino sav.	194	120,23	124,33	-3,30 %
Zarasų r. sav.	199	95,05	95,87	-,86 %

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas savivaldybių nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2018 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

Išlaikant pagrindinius masinio vertinimo 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 daugelyje savivaldybių 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. Kapitalizavimo normos nustatymo būdas pateiktas savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose, kurios pateiktos Registrų centro interneto puslapyje www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php, paieškos lauke pasirinkus savivaldybės pavadinimą ir vertinimo metus.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susijusios. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti, apskaičiavimas Lietuvos Respublikos teisės aktais patvirtintuose turto vertinimo metodiniuose dokumentuose nėra aiškiai reglamentuotas ir yra turto bei verslo vertintojų diskusijų tiek Lietuvoje, tiek užsienyje objektas. Atsižvelgdami į metodinį neapibrėžtumą, taip pat į oficialių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nuomos sandorių duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stygių, Registrų centro vertintojai mano, kad lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, kad Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai Sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, todėl vertės skaičiavimai, atlikti remiantis didesniu rinkos duomenų kiekiu, yra tikslesni ir patikimesni.

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

7. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Registrų centro direktoriaus įsakymu patvirtintais savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra vieši ir skelbiami Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registre www.e-tar.lt. Pagal patvirtintus masinio vertinimo dokumentus nustatytos nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės yra skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_obj.jsp, paieškos lauke įvedus statinio unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto vidutinių rinkos verčių ir verčių zonų paieška galima Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje www.regia.lt.

L. e. direktoriaus pavaduotojo
teisių registrams pareigas



Kazys Maksvytis

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

Lina Kanišauskienė

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

Asta Paškevičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausiasis specialistas žemės vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000149)

Antanas Tumelionis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė statinių vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000156)

Mariana Makovskė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė-juriskonsultė

Dovilė Gaubaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė duomenų analizei

Daiwa Wolyniec

8. LITERATŪROS SĄRAŠAS

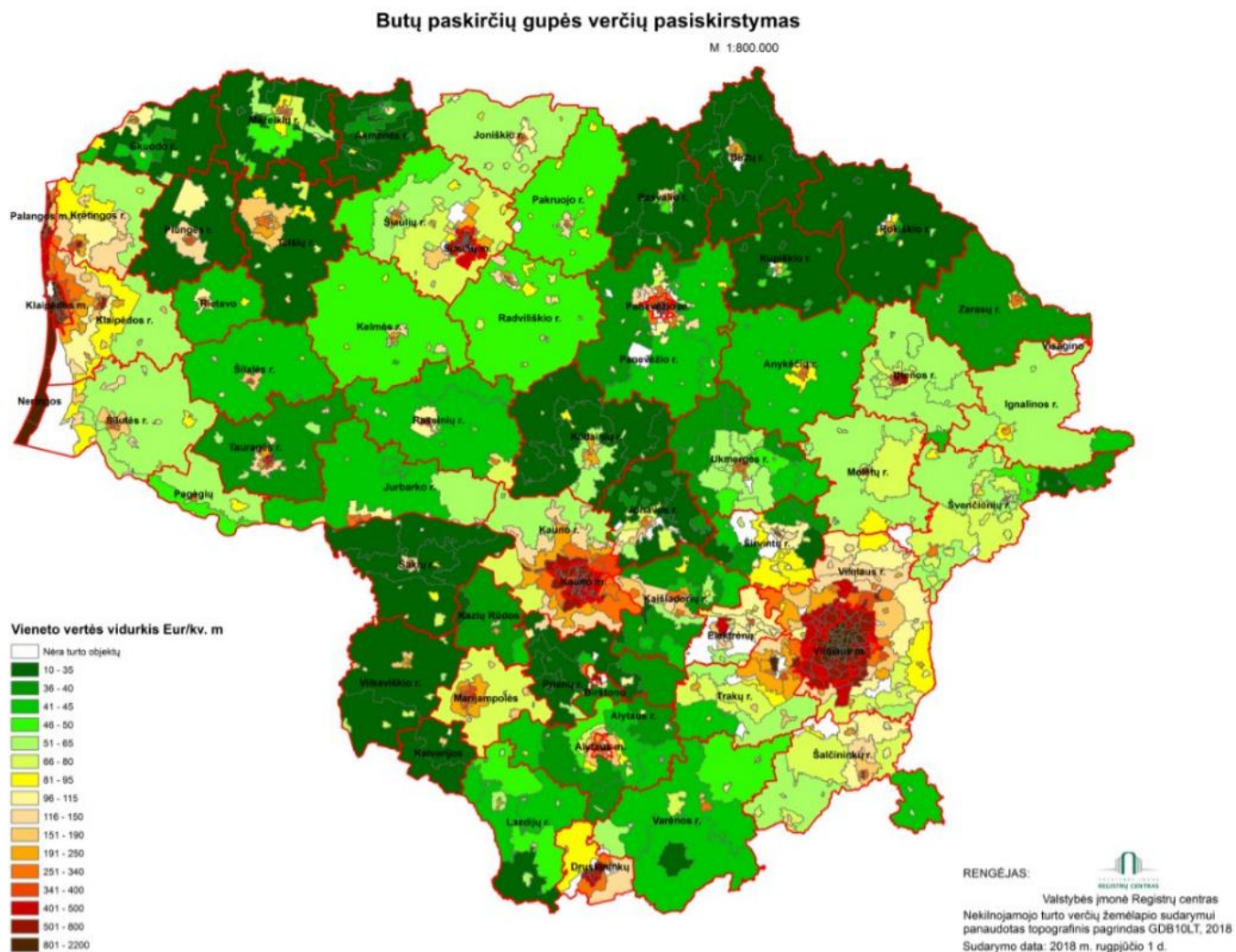
1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo 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 2014 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2014.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2018.
16. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008.
17. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003.
18. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
19. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
20. Ward, Richard D. Seminario medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
21. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.

22. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
23. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
24. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001.
25. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
26. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Prieiga per internetą: www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf.
27. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.
28. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.
29. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

9. PRIEDAI

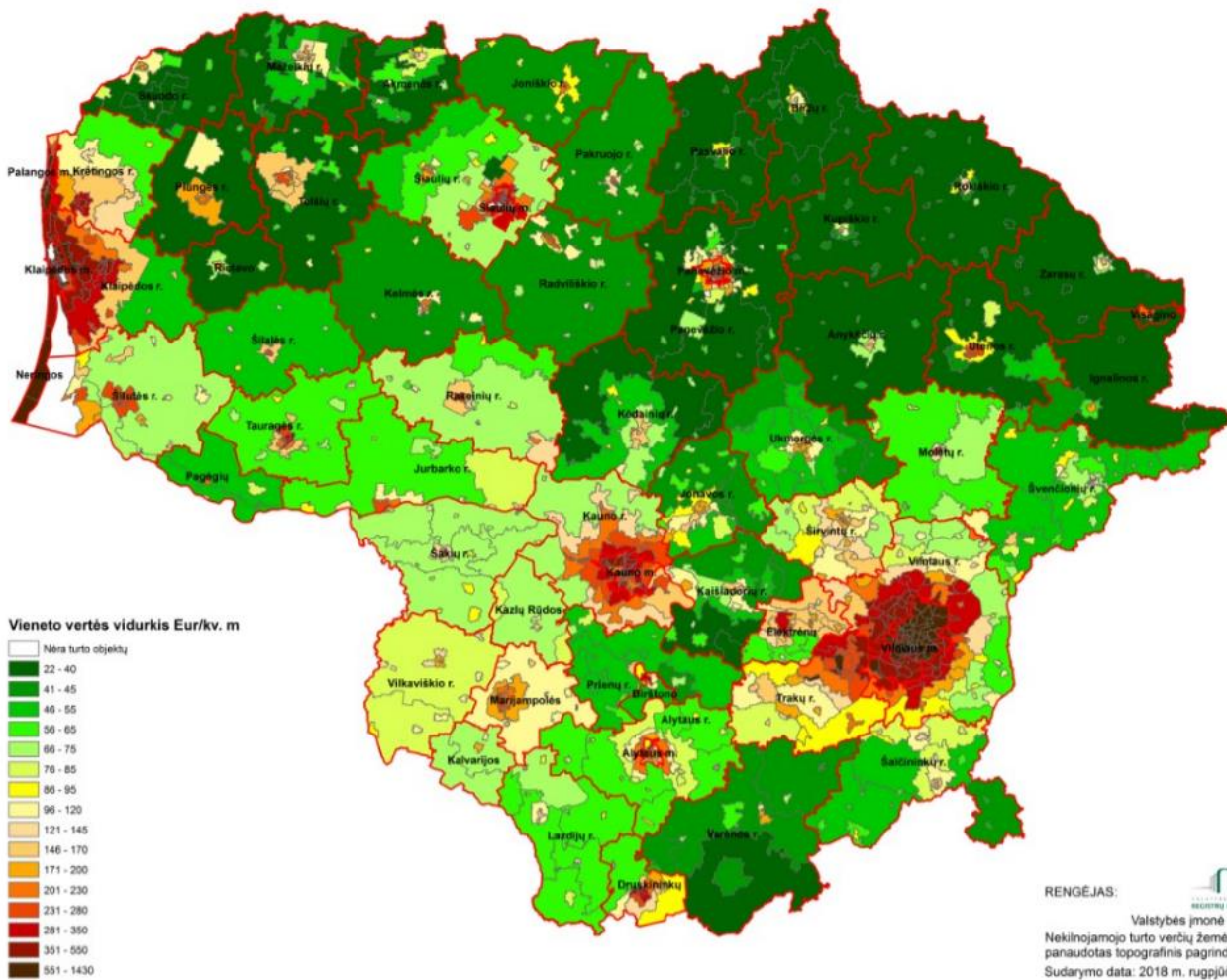
2018-12-27 Lietuvos Respublikos
nekilnojamojo turto masinio vertinimo
ataskaitos Nr. SVM-61
1 priedas

LIETUVOS RESPUBLIKOS NEKILNOJAMOJO TURTO LYGINAMIEJI VERČIŲ ŽEMĖLAPIAI



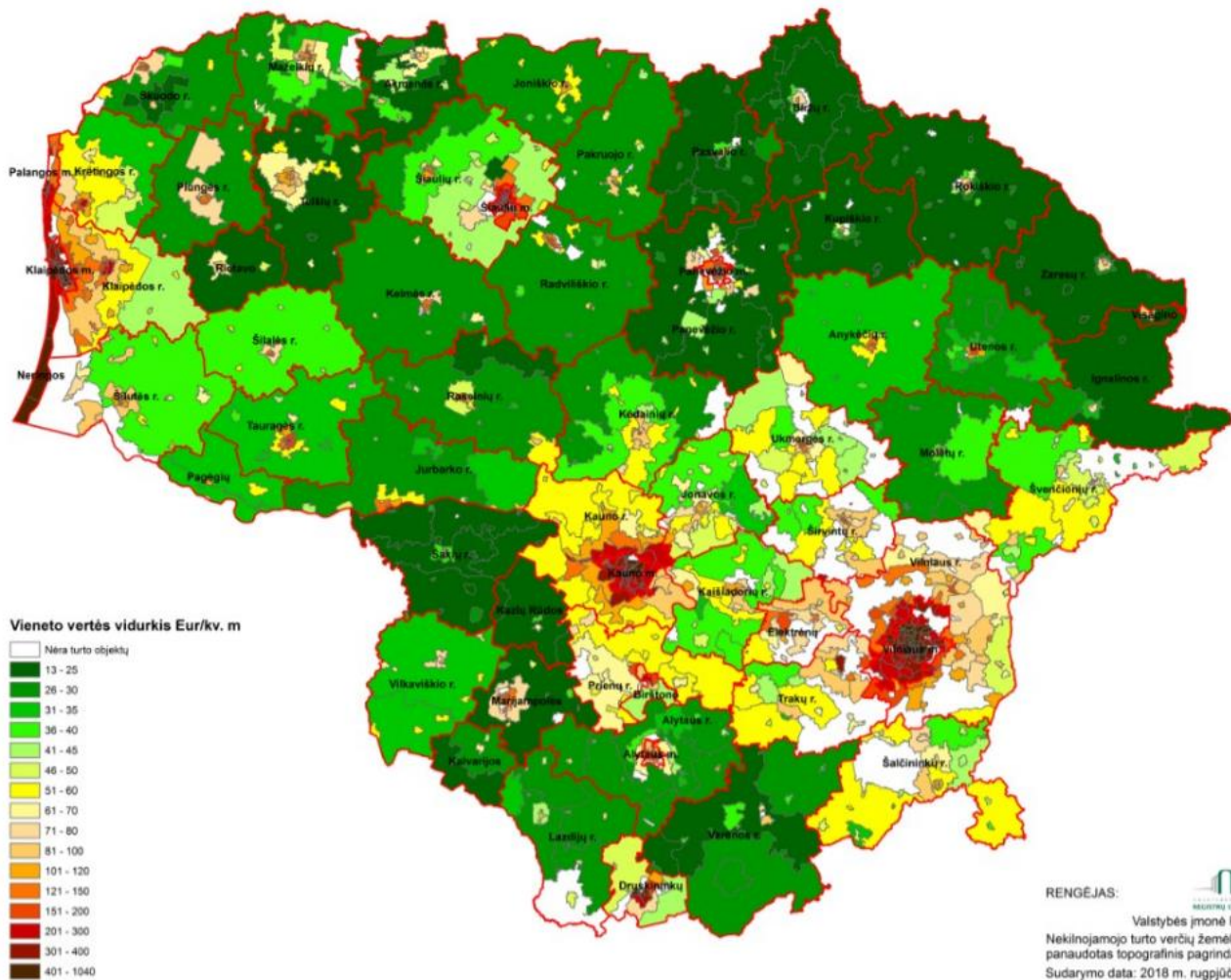
Gyvenamųjų namų paskirčių gupės verčių pasiskirstymas

M 1:800.000



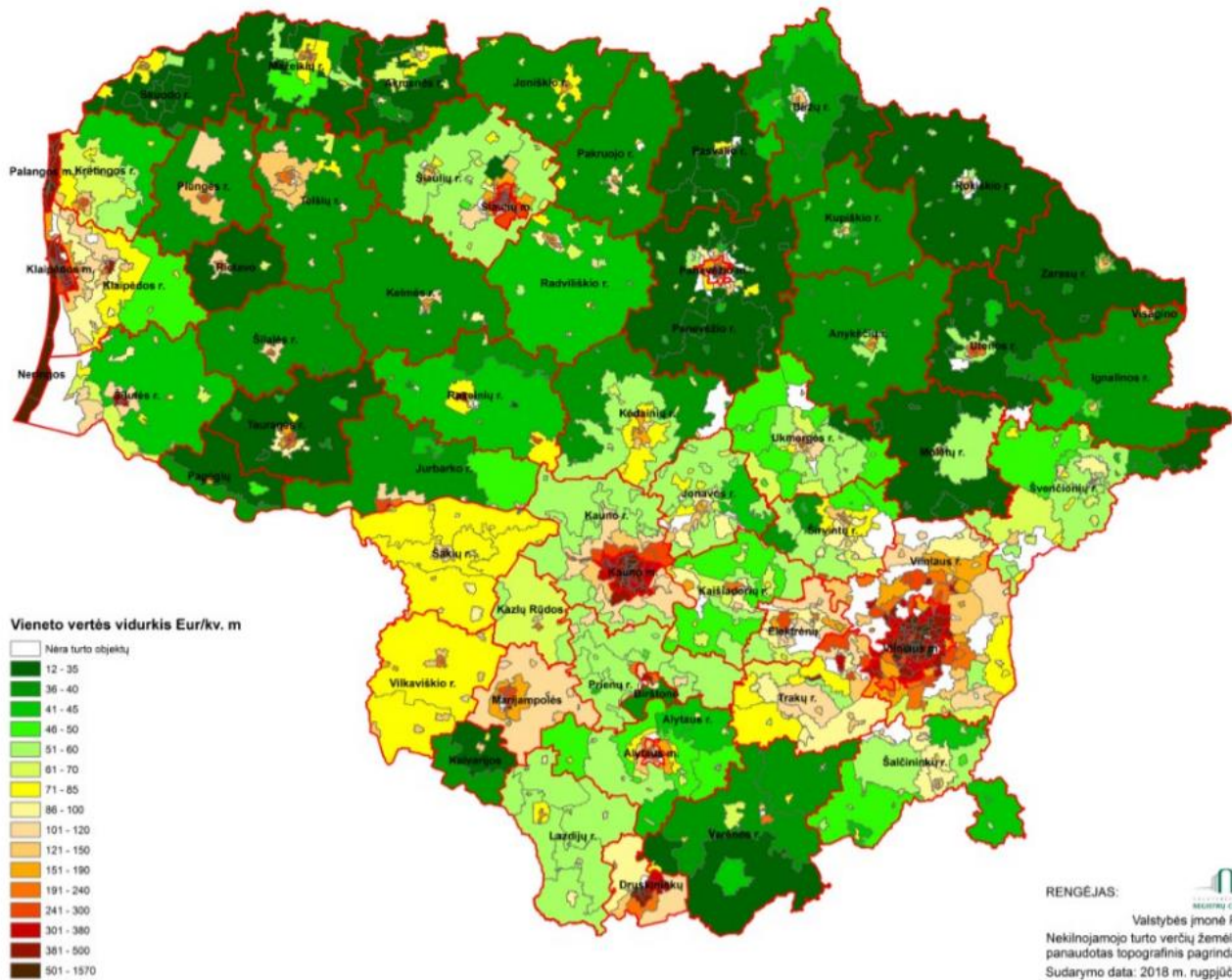
Administracinės ir gydymo paskirčių verčių pasiskirstymas (lyginamuoju metodu)

M 1:800.000



Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės verčių pasiskirstymas (lyginamuoju metodu)

M 1:800.000



2018-12-27 Lietuvos Respublikos
nekilnojamojo turto masinio
vertinimo ataskaitos Nr. SVM-61
2 priedas

DUOMENYS APIE 2018 METŲ NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ IR DERINIMĄ

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių V skyriaus nuostatomis, valstybės įmonė Registrų centras nuo 2018 m. rugsėjo 24 d. iki spalio 5 d. pristatė Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene.

Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą iš anksto buvo pranešta vietinėse visuomenės informavimo priemonėse, nurodant, kur paskelbti nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai ir apie gyventojams sudarytą galimybę atvykti į viešą aptarimą Registrų centro filialuose bei teisę pareikšti pastabas ir pasiūlymus. Spaudos leidinių, kuriuose buvo paskelbta apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą, sąrašas pridedamas.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais ir pareikšti pastabas į Registrų centro filialus atvyko 8 interesantai ir 18 interesantų vidutinėmis rinkos vertėmis domėjosi telefonu.

Registrų centras parengtas savivaldybių teritorijų žemės ir statinių 2018 m. masinio vertinimo ataskaitas, vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 36.1 papunkčiu, pateikė derinti savivaldybėms 2018-09-07 raštu Nr. (1.1.31.)s-8159 „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ (pridedama). Masinio vertinimo dokumentai nuo 2018 m. rugsėjo 12 d. elektronine forma buvo paskelbti Registrų centro interneto svetainėje adresu www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybėmis rezultatai:

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį pastabas nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentams pateikė Elektrėnų savivaldybė.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ir derinimo su savivaldybėmis laikotarpiu pateiktų pastabų ir kaip į jas buvo atsižvelgta (neatsižvelgta) suvestiniai duomenys pateikti 3 priede „Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo ir derinimo suvestinė“.

SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIUOSE BUVO PASKELBTA APIE NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ, SĄRAŠAS

Savivaldybė	Leidinio pavadinimas	Skelbimo leidinyje paskelbimo data
Akmenės r. sav.	„Vienybė“	2018-09-05
Alytaus m. sav.	„Alytaus naujienos“	2018-09-04
Alytaus r. sav.	„Alytaus naujienos“	2018-09-04
Anykščių r. sav.	„Anykšta“	2018-09-04
Birštono sav.	„Gyvenimas“	2018-09-15
Biržų r. sav.	„Šiaurės rytai“	2018-09-04
Druskininkų sav.	„Druskonis“	2018-09-07
Elektrėnų sav.	„Elektrėnų žinios“	2018-09-07
Ignalinos r. sav.	„Mūsų Ignalina“	2018-09-04
Jonavos r. sav.	„Naujienos“	2018-09-04
Joniškio r. sav.	„Sidabrė“	2018-09-05
Jurbarko r. sav.	„Šviesa“	2018-09-05
Kaišiadorių r. sav.	„Kaišiadorių aidai“	2018-09-07
Kalvarijos sav.	„Suvalkietis“	2018-09-11
Kauno m. sav.	„Kauno diena“	2018-09-03
Kauno r. sav.	„Kauno diena“	2018-09-03
Kazlų Rūdos sav.	„Suvalkietis“	2018-09-11
Kelmės r. sav.	„Šiaulių kraštas“	2018-09-06
Kėdainių r. sav.	„Rinkos aikštė“	2018-09-04
Klaipėdos m. sav.	„Klaipėda“	2018-09-03
Klaipėdos r. sav.	„Banga“	2018-09-05
Kretingos r. sav.	„Pajūrio naujienos“	2018-09-07
Kupiškio r. sav.	„Kupiškėnų mintys“	2018-09-04
Lazdijų r. sav.	„Lazdijų žvaigždė“	2018-09-07
Marijampolės sav.	„Suvalkietis“	2018-09-11
Mažeikių r. sav.	„Būdas žemaičių“	2018-09 07
Molėtų r. sav.	„Vilnis“	2018-09-04
Neringos sav.	„Pajūrio naujienos“	2018-09-07
Pagėgių sav.	„Šilokarčema“	2018-09-04
Pakruojo r. sav.	„Auksinė varpa“	2018-09-05
Palangos m. sav.	„Vakarinė Palanga“	2018-09 05
Panevėžio m. sav.	„Panevėžio balsas“	2018-09-03
Panevėžio r. sav.	„Panevėžio balsas“	2018-09-03
Pasvalio r. sav.	„Darbas“	2018-09 04
Plungės r. sav.	„Plungė“	2018-09-04
Prienų r. sav.	„Gyvenimas“	2018-09-15
Radviliškio r. sav.	„Radviliškio naujienos“	2018-09-07
Raseinių r. sav.	„Alio, Raseiniai“	2018-09-06
Rietavo sav.	„Plungė“	2018-09-04

Rokiškio r. sav.	„Gimtas Rokiškis“	2018-09-04
Skundo r. sav.	„Mūsų žodis“	2018-09-04
Šakių r. sav.	„Draugas“	2018-09-04
Šalčininkų r. sav.	„Šalčios žinios“	2018-09-07
Šiaulių m. sav.	„Šiaulių naujienos“	2018-09-04
Šiaulių r. sav.	„Šiaulių kraštas“	2018-09-06
Šilalės r. sav.	„Šilalės artojas“	2018-09-04
Šilutės r. sav.	„Šilutės naujienos“	2018-09-04
Širvintų r. sav.	„Širvintų kraštas“	2018-09-04
Švenčionių r. sav.	„Švenčionių kraštas“	2018-09-05
Tauragės r. sav.	„Tauragės kurjeris“	2018-09-04
Telšių r. sav.	„Telšių žinios“	2018-09-07
Trakų r. sav.	„Trakų žemė“	2018-09-07
Ukmergės r. sav.	„Ukmergės žinios“	2018-09-04
Utenos r. sav.	„Utenos apskrities žinios“	2018-09-05
Varėnos r. sav.	„Giružis“	2018-09-07
Vilkaviškio r. sav.	„Santaka“	2018-09-07
Vilniaus m. sav.	„Sostinė“	2018-09-08
Vilniaus r. sav.	„Sostinė“	2018-09-08
Visagino sav.	„Sugardas“	2018-09-06
Zarasų r. sav.	„Zarasų kraštas“	2018-09-04

2018-09-07 RAŠTO NR. (1.1.31.)S-8159 „DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO“ SAVIVALDYBĖMS KOPIJA



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

Savivaldybių merams

2018-09-07 Nr. (1.1.31.)s-8159

Savivaldybių administracijų direktoriams

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO

Valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras), vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintų Masinio žemės vertinimo taisyklių ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nuostatomis, parengusi savivaldybės teritorijos žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus, teikia juos susipažinti ir derinti savivaldybei, o ši per 30 dienų nuo dokumentų pateikimo gali pareikšti pastabas.

Atsižvelgdami į tai, pranešame, kad Registrų centras atliko žemės ir nekilnojamojo turto masinį vertinimą ir parengė kiekvienos savivaldybės teritorijos masinio vertinimo dokumentus. Žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai bei projektinės žemės ir nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės nuo š. m. rugsėjo 12 d. bus skelbiamos Registrų centro interneto svetainėje adresu www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas.

Prašome iki š. m. spalio 12 d. pateikti pastabas dėl žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų. Kilus klausimų, maloniai prašome susisiekti su savivaldybių teritorijų masinio vertinimo ataskaitas ruošusiais turto vertintojais, nurodytais pridedamame sąraše.

PRIDEDAMA. Turto vertintojų pagal savivaldybes sąrašas, 1 lapas.

L. e. direktoriaus pavaduotojo
teisių registrams pareigas

Kazys Maksvytis

Originalas nebus siunčiamas

Dovilė Gaubaitė, tel. (8 5) 236 4528, el. p. Dovile.Gaubaitė@registrucentras.lt

100 Atkurtai
Lietuvai

**TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES
SĄRAŠAS**

Birštono sav., Jonavos sav., Kaišiadorių sav., Kauno m. / r. sav., Kėdainių sav., Prienų sav.	Martynas Bukelis	Martynas.Bukelis@registrucentras.lt	(8 37) 78 78 24
	Algimantas Bubliskas	Algimantas.Bubliskas@registrucentras.lt	(8 37) 78 78 25
	Mindaugas Saldauskas	Mindaugas.Saldauskas@registrucentras.lt	(8 37) 78 78 67
Klaipėdos m. / r. sav., Kretingos sav., Neringos sav., Palangos sav., Šilutės sav.	Romas Petrauskas	Romas.Petrauskas@registrucentras.lt	(8 46) 46 62 59
	Sandra Kuciniene	Sandra.Kuciniene@registrucentras.lt	(8 46) 46 62 59
	Indrė Rubežienė	Indre.Rubeziene@registrucentras.lt	(8 46) 46 62 59
Alytaus m. / r. sav., Druskininkų sav., Kalvarijos sav., Kazlų Rūdos sav., Lazdijų sav., Marijampolės sav., Šakių sav., Varėnos sav., Vilkaviškio sav.	Alma Cikockienė	Alma.Cikockiene@registrucentras.lt	(8 343) 97 708
	Nijolė Valaitienė	Nijole.Valaitiene@registrucentras.lt	(8 343) 97 708
	Zita Savukaitienė	Zita.Savukaitiene@registrucentras.lt	(8 343) 97 708
Biržų sav., Kupiškio sav., Panevėžio m. / r. sav., Pasvalio sav., Rokiškio sav.	Gintarė Matulienė	Gintare.Matuliene@registrucentras.lt	(8 343) 97 708
	Diana Jakutytė	Diana.Jakutyte@registrucentras.lt	(8 45) 50 23 63
	Nijolė Bieliauskienė	Nijole.Bieliauskiene@registrucentras.lt	(8 45) 50 23 63
Joniškio sav., Kelmės sav., Pakruojo sav., Radviliškio sav., Šiaulių m. / r. sav.	Irena Kučinskienė	Irena.Kucinskiene@registrucentras.lt	(8 41) 59 82 70
	Jurgita Kavaliauskienė	Jurgita.Kavaliauskiene@registrucentras.lt	(8 41) 59 82 71
	Vigita Nainienė	Vigita.Nainiene@registrucentras.lt	(8 41) 59 82 71
Jurbarko sav., Pagėgių sav., Raseinių sav., Šilalės sav., Tauragės sav.	Zenona Gedminaitė	Zenona.Gedminaite@registrucentras.lt	(8 446) 62 324
	Albinas Olendras	Albinas.Olendras@registrucentras.lt	(8 446) 62 324
	Loreta Dūdienė	Loreta.Dudiene@registrucentras.lt	(8 444) 69 023
Plungės sav., Rietavo sav., Telšių sav.	Tomas Ramanauskas	Tomas.Ramanauskas@registrucentras.lt	(8 444) 69 023
	Julijus Ukanis	Julijus.Ukanis@registrucentras.lt	(8 443) 98 008
	Jurgita Jagučanskienė	Jurgita.Jagucanskiene@registrucentras.lt	(8 443) 98 008
Akmenės sav., Mažeikių sav., Skuodo sav.	Aušra Aginienė	Ausra.Aginiene@registrucentras.lt	(8 389) 63 959
	Diana Sėjūnienė	Diana.Sejuniene@registrucentras.lt	(8 389) 63 959
	Veronika Valentinavičienė	Veronika.Valentinaviciene@registrucentras.lt	(8 5) 219 2642
Elektrėnų sav., Šalčininkų sav., Širvintų sav., Švenčionių sav., Trakų sav., Ukmergės sav., Vilniaus m. / r. sav.	Božena Sinickaja	Bozena.Sinickaja@registrucentras.lt	(8 5) 219 2641
	Kristina Bakanienė	Kristina.Bakaniene@registrucentras.lt	(8 5) 266 2151
	Miglė Lazauskaitė	Migle.Lazauskaite@registrucentras.lt	(8 5) 266 2151

**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO 2018-09-04 RAŠTO
NR. (1.1.31.)s-8159 ADRESATŲ SĄRAŠAS**

1. Elektrėnų savivaldybės administracijos direktorius, Elektrėnų savivaldybės meras
El. p. administracija@elektrenai.lt; meras@elektrenai.lt;
2. Širvintų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Širvintų rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@sirvintos.lt; meras@sirvintos.lt;
3. Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šalčininkų rajono savivaldybės meras
El. p. priimamasis@salcininkai.lt; zdzislav.palevic@salcininkai.lt;
4. Švenčionių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Švenčionių rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@svencionys.lt; meras@svencionys.lt;
5. Trakų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Trakų rajono savivaldybės meras
El. p. info@trakai.lt; meras@trakai.lt;
6. Ukmergės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Ukmergės rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@ukmerge.lt; meras@ukmerge.lt;
7. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vilniaus miesto savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@vilnius.lt; meras@vilnius.lt;
8. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vilniaus rajono savivaldybės meras
El. p. vrsa@vrsa.lt; marija.rekst@vrsa.lt;
9. Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Akmenės rajono savivaldybės meras
El. p. info@akmene.lt; meras@akmene.lt;
10. Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Mažeikių rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@mazeikiai.lt; meras@mazeikiai.lt;
11. Skuodo rajono savivaldybės administracijos direktorius, Skuodo rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@skuodas.lt; petras.pusinskas@skuodas.lt;
12. Plungės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Plungės rajono savivaldybės meras,
El. p. savivaldybe@plunge.lt; audrius.klisonis@plunge.lt;
13. Telšių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Telšių rajono savivaldybės meras
El. p. info@telsiai.lt; petras.kuizinas@telsiai.lt;
14. Rietavo savivaldybės administracijos direktorius, Rietavo savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@rietavas.lt; meras@rietavas.lt;
15. Tauragės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Tauragės rajono savivaldybės meras
El. p. savivalda@taurage.lt; meras@taurage.lt;
16. Šilalės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šilalės rajono savivaldybės meras
El. p. info@silale.lt; jonas.gudauskas@silale.lt;
17. Pagėgių savivaldybės administracijos direktorius, Pagėgių savivaldybės meras
El. p. info@pagegiai.lt; meras@pagegiai.lt;

18. Jurbarko rajono savivaldybės administracijos direktorius, Jurbarko rajono savivaldybės meras
El. p. info@jurbarkas.lt; meras@jurbarkas.lt;
19. Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Raseinių rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@raseiniai.lt; meras@raseiniai.lt;
20. Birštono savivaldybės administracijos direktorius, Birštono savivaldybės meras
El. p. sekretore@birstonas.lt; meras@birstonas.lt;
21. Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Jonavos rajono savivaldybės meras
El. p. administracija@jonava.lt; meras@jonava.lt;
22. Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kaišiadorių rajono savivaldybės meras
El. p. dokumentai@kaisiadorys.lt; meras@kaisiadorys.lt;
23. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius, Kauno miesto savivaldybės meras
El. p. info@kaunas.lt; meras@kaunas.lt;
24. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kauno rajono savivaldybės meras
El. p. info@krs.lt; meras@krs.lt;
25. Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kėdainių rajono savivaldybės meras
El. p. administracija@kedainiai.lt; meras@kedainiai.lt;
26. Prienų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Prienų rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@prienai.lt; meras@prienai.lt;
27. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos miesto savivaldybės meras
El. p. info@klaipeda.lt; meras@klaipeda.lt;
28. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@klaipedos-r.lt; meras@klaipedos-r.lt;
29. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kretingos rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@kretinga.lt; meras@kretinga.lt;
30. Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Palangos miesto savivaldybės meras
El. p. administracija@palanga.lt; meras@palanga.lt;
31. Neringos savivaldybės administracijos direktorius, Neringos savivaldybės meras,
El. p. administracija@neringa.lt; meras@neringa.lt;
32. Šilutės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šilutės rajono savivaldybės meras
El. p. administracija@silute.lt; meras@silute.lt;
33. Anykščių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Anykščių rajono savivaldybės meras
El. p. info@anyksciai.lt; kestutis.tubis@anyksciai.lt;
34. Ignalinos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Ignalinos rajono savivaldybės meras
El. p. info@ignalina.lt; meras@ignalina.lt;
35. Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Molėtų rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@moletai.lt; meras@moletai.lt;

36. Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Utenos rajono savivaldybės meras
El. p. info@utena.lt; alvydas.katinas@utena.lt;
37. Visagino savivaldybės administracijos direktorius, Visagino savivaldybės meras
El. p. visaginas@visaginas.lt; mere@visaginas.lt;
38. Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Zarasų rajono savivaldybės meras
El. p. info@zarasai.lt; meras@zarasai.lt;
39. Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktorius, Kazlų Rūdos savivaldybės meras,
El. p. priimamasis@kazluruda.lt; vytautas.kanevicius@kazluruda.lt;
40. Kalvarijos savivaldybės administracijos direktorius, Kalvarijos savivaldybės meras,
El. p. priimamasis@kalvarija.lt; vincas.plikaitis@kalvarija.lt;
41. Marijampolės savivaldybės administracijos direktorius, Marijampolės savivaldybės meras
El. p. administracija@marijampole.lt; meras@marijampole.lt;
42. Šakių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šakių rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@sakiai.lt; edgaras.pilypaitis@sakiai.lt;
43. Vilkaviškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vilkaviškio rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@vilkaviskis.lt; meras@vilkaviskis.lt;
44. Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Alytaus miesto savivaldybės meras
El. p. info@alytus.lt; vytautas.grigaravicius@alytus.lt;
45. Alytaus rajono savivaldybės administracijos direktorius, Alytaus rajono savivaldybės meras
El. p. info@arsa.lt; meras@arsa.lt;
46. Druskininkų savivaldybės administracijos direktorius, Druskininkų savivaldybės meras
El. p. info@druskininkai.lt; meras@druskininkai.lt;
47. Lazdijų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Lazdijų rajono savivaldybės meras
El. p. info@lazdijai.lt; meras@lazdijai.lt;
48. Varėnos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Varėnos rajono savivaldybės meras
El. p. info@varena.lt; meras@varena.lt;
49. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius, Šiaulių miesto savivaldybės meras
El. p. info@siauliai.lt; meras@siauliai.lt;
50. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šiaulių rajono savivaldybės meras
El. p. prim@siauliuraj.lt; meras@siauliuraj.lt;
51. Radviliškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Radviliškio rajono savivaldybės meras
El. p. informacija@radviliskis.lt; meras@radviliskis.lt;
52. Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorius, Pakruojo rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@pakruojis.lt; meras@pakruojis.lt;
53. Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Joniškio rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@joniskis.lt; gediminas.cepulis@joniskis.lt;

54. Kelmės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kelmės rajono savivaldybės meras
El. p. info@kelme.lt; vaclovas.andrulis@kelme.lt;
55. Biržų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Biržų rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@birzai.lt; meras@birzai.lt;
56. Kupiškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kupiškio rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@kupiskis.lt; meras@kupiskis.lt;
57. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktorius, Panevėžio miesto savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@panevezys.lt; meras@panevezys.lt;
58. Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Panevėžio rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@panrs.lt; povilas.zagunis@panrs.lt;
59. Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Pasvalio rajono savivaldybės meras
El. p. rastine@pasvalys.lt; meras@pasvalys.lt;
60. Rokiškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Rokiškio rajono savivaldybės meras,
El. p. savivaldybe@post.rokiskis.lt; a.vagonis@post.rokiskis.lt.
-

2018-12-27 Lietuvos Respublikos
nekilnojamojo turto masinio
vertinimo ataskaitos Nr. SVM-61
3 priedas

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO IR DERINIMO SUVESTINĖ

Savivaldybė	Viešas svarstymas su visuomene		Derinimas su savivaldybe	
	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą
Alytaus apskrities				
Alytaus m.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Alytaus r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Druskininkų	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Lazdijų r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Varėnos r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Kauno apskrities				
Birštono	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Jonavos r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Kaišiadorių r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Kauno m.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Kauno r.	16.10 verčių zonai priskirtą teritoriją, priskirti aukštesnės vertės 16.5 verčių zonai.	Atsižvelgdama į keipimąsi, atlikusi papildomą vietovės nekilnojamojo turto (žemės ir statinių) rinkos, infrastruktūros išvystymo, užstatymo analizę, valstybės įmonė Registrų centras atliko verčių zonų patikslinimą: 16.10 verčių zonai priklausančią Kauno LEZ teritorijos dalį, kurioje išvystyta infrastuktūra ir vykdomi statybos darbai (tai suponuoja šiai teritorijai	Pastabų negauta	

Savivaldybė	Viešas svarstymas su visuomene		Derinimas su savivaldybe	
	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą
		priklausančio nekilnojamojo turto aukštesnes vertes), priskyrė 16.5 verčių zonai, tačiau neišvystytą infrastruktūros ir užstatymo požiūriu Kauno LEZ priklausančių teritorijų priskirti brangesnei 16.5 verčių zonai neturi pagrindo.		
Kėdainių r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Prienų r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Raseinių r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Klaipėdos apskrities				
Klaipėdos m.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Klaipėdos r.	Pastabų negauta		Pastabų neturi	
Kretingos r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Neringos	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Palangos m.	Pastabų negauta		Pastabų neturi	
Skuodo r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Šilutės r.	Pastabų negauta		Pastabų neturi	
Marijampolės apskrities				
Kalvarijos	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Kazlų Rūdos	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Marijampolės	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Šakių r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Vilkaviškio r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Panevėžio apskrities				
Biržų r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Kupiškio r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	

Savivaldybė	Viešas svarstymas su visuomene		Derinimas su savivaldybe	
	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą
Panevėžio m.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Panevėžio r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Pasvalio r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Rokiškio r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Šiaulių apskrities				
Joniškio r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Kelmės r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Pakruojo r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Radviliškio r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Šiaulių m.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Šiaulių r.	Pastabų negauta		Pastabų neturi	
Tauragės apskrities				
Jurbarko r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Pagėgių	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Šilalės r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Tauragės r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Telšių apskrities				
Akmenės r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Mažeikių r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Plungės r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Rietavo	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Telšių r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Utenos apskrities				
Anykščių r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Ignalinos r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Molėtų r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	

Savivaldybė	Viešas svarstymas su visuomene		Derinimas su savivaldybe	
	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą
Utenos r.	Gyvenamojo namo per didelė vidutinė rinkos vertė.	Atsižvelgdama į pareikštą pastabą, valstybės įmonė Registrų centras atliko papildomą Utenos miesto 54.1.1. verčių zonos vieno-dviejų butų gyvenamųjų namų rinkos ir sandorių kainų analizę ir nustatė, kad nustatytos nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės vertinimo dieną atitinka rinkos konjunktūrą bei fiksuotų nekilnojamojo turto sandorių kainas, ir mažinti vidutinės rinkos vertės neturi pagrindo.	Pastabų negauta	
Visagino	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Zarasų r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Vilniaus apskrities				
Elektrėnų	Pastabų negauta		Elektrėnų savivaldybės administracija pasiūlė sujungti Elektrėnų savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonas 8.1 su 8.22 ir 8.2 su 8.25.	Atsižvelgdama į kreipimąsi, atlikusi papildomą Elektrėnų ir Vievio miestų bei aplinkinių vietovių nekilnojamojo turto (žemės ir statinių) rinkos, infrastruktūros išvystymo ir užstatymo analizę, valstybės įmonė Registrų centras atliko verčių zonų patikslinimą: 8.22 verčių zonai priklausančias Abromiškių, Šarkinės ir Alinkos kaimų teritorijų dalis, besiribojančias su Elektrėnų miestu ir turinčias tuos pačius gatvių pavadinimus, taip pat turinčias jau išvystytą infrastuktūrą (tai suponuoja šioms teritorijoms priklausančio nekilnojamojo turto ir žemės aukštesnes vertes), priskyrė 8.1 verčių zonai, tačiau neišvystytos infrastruktūros ir neužstatytos 8.22 verčių zonos teritorijos priskirti brangesnei 8.1 verčių zonai neturi

Savivaldybė	Viešas svarstymas su visuomene		Derinimas su savivaldybe	
	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą
				pagrindo. 8.2 (Vievio miestas) ir 8.25 (dalis Vievininkų ir Lapiakalnio kaimų teritorijų) verčių zonas sujungimas neturi pagrindo dėl šiose verčių zonose esančio nekilnojamojo turto skirtingų kainų lygių, vertingumo, infrastruktūros.
Šalčininkų r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Širvintų r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Švenčionių r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Trakų r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Ukmergės r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Vilniaus m.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Vilniaus r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	