



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

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

Nr. NSVM-181 (7.21E)

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Lietuvos Respublika
Vertinimo data	2020-08-01
Ataskaitos surašymo data	2020-01-01–2020-12-01
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas apmokestinimo ir 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, 2020 m.

TURINYS

1. Bendrosios nuostatos	4
1.1. Masinio vertinimo samprata.....	4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta.....	5
1.4. Užsakovas	6
1.5. Vertintojas.....	6
1.6. Vertinimo data	10
1.7. Ataskaitos surašymo data.....	10
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimas, svarstymas ir tvirtinimas.....	10
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠALYJE APIBŪDINIMAS	11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas	11
2.2. Gyventojų skaičius.....	13
2.3. Gyventojų migracija.....	13
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija.....	14
2.5. Įmonių skaičius	15
2.6. Nedarbo lygis.....	15
2.7. Investicijos	16
2.8. Statybos leidimai	17
2.9. Statinių statistiniai duomenys	18
2.10. Statistiniai rinkos duomenys	21
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS.....	23
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti	23
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos.....	25
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės	26
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	28
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	30
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą	30
4.2. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas	30
4.3. Laiko pataisa.....	30
4.4. Vietos įtakos įvertinimas.....	31
4.5. Rinkos modeliavimas	32
4.6. Ekspertinis vertinimas	33
4.7. Vertinimo modeliai, sudaryti lyginamuoju metodu	33
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	34
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą	34
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas.....	35
5.2.1. Rinkos duomenų patikra.....	35
5.2.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	35
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra.....	36
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	36
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas	37
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas.....	39
5.6. Vertinimo modeliai, sudaryti 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 priedas. LIETUVOS RESPUBLIKOS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO LYGINAMIEJI VERČIŲ ŽEMĖLAPIAI	
2 priedas. DUOMENYS APIE 2020 METŲ NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ IR DERINIMĄ	
3 priedas. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO IR DERINIMO SUVESTINĖ	

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

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 sukaupytų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 7 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 skaičių 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, nustatydama 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 mokestines ir vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2020 m. vasario 20 d. įsakymu Nr. 1R-52 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2020–2022 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2020–2022 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 Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse ir kituose anksčiau nurodytuose teisės aktuose.

1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 4 str. atliekamas įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto vertinimas).

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 3 d., nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas, skirtas nekilnojamojo turto mokestinėms vertėms nustatyti, atliekamas ne rečiau kaip kas penkerius 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 galiojo nuo 2016 m. sausio 1 d. penkerius metus (2016, 2017, 2018, 2019, 2020 m.).

Kitoms valstybės reikmėms nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet. Šis, šešioliktasis, nekilnojamojo turto masinis vertinimas yra skirtas ketvirtajam nekilnojamojo turto (statinių) mokestinių verčių galiojimo periodui, taip pat nekilnojamojo turto, įregistruoto Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre (toliau – Nekilnojamojo turto registras), 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. turto paveldėjimo, dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro paslaugų įkainiams už turto perleidimo sandorių tvirtinimą apskaičiuoti, turto deklaravimui ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme, Lietuvos Respublikos piniginių socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatyme, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatyme, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatyme, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose, Nekilnojamojo turto registro nuostatuose, patvirtintuose 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 taisyklėse, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikoje, patvirtintoje 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“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklėse, patvirtintose 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 taisyklėse, patvirtintose 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 metodikoje, patvirtintoje 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 apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas sąraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl Įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas sąrašo 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 Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – Registrų centras, Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, 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 063562, galioja nuo 2020 m. vasario 17 d. iki 2021 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 063558, galioja nuo 2020 m. vasario 17 d. iki 2021 m. vasario 16 d.

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

Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

Arnoldas Dzemyda, Turto registrų tvarkymo tarnybos vadovas;

Lina Kanišauskienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000509);

Antanas Tumelionis, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas metodininkas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000149);

Mariana Makovskė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė metodininkė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000156);

Asta Paškevičienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001076);

Daiwa Wolyniec, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė;

Rūta Aguarrab, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė.

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą atliko Registrų centro darbuotojai, nurodyti 1.1 lentelėje.

1.1 lentelė. Nekilnojamojo turto masinį vertinimą atlikusių specialistų pagal savivaldybes sąrašas

Vardas, pavardė	Pareigos Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriuje	Vertinama savivaldybės teritorija
Martynas Bukelis	Vertintojas ekspertas	Birštono sav., Jonavos r. sav., Kaišiadorių r. sav., Kauno m. / r. sav., Kėdainių r. sav., Prienų r. sav.
Algimantas Bubliauskas	Specialistas vertinimui	
Mindaugas Saldauskas	Specialistas vertinimui	
Romas Petrauskas	Vertintojas ekspertas	
Sandra Kucinienė	Vyriausioji specialistė vertinimui	

Vardas, pavardė	Pareigos Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriuje	Vertinama savivaldybės teritorija
Indrė Rubežienė	Vyriausioji specialistė vertinimui	Klaipėdos m. / r. sav., Kretingos r. sav., Neringos sav., Palangos m. sav., Šilutės r. sav.
Alma Cikockienė	Vertintoja ekspertė	Alytaus m. / r. sav., Druskininkų sav., Kazlų Rūdos sav., Kalvarijos sav., Lazdijų r. sav., Marijampolės sav., Šakių r. sav., Varėnos r. sav., Vilkaviškio r. sav.
Nijolė Valaitienė	Specialistė vertinimui	
Zita Savukaitienė	Specialistė vertinimui	
Vilma Klevinskienė	Specialistė vertinimui	
Martynas Bukelis	Vertintojas ekspertas	Biržų r. sav., Kupiškio r. sav., Panevėžio m. / r. sav., Pasvalio r. sav., Rokiškio r. sav.
Diana Jakutytė	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Nijolė Bieliauskienė	Specialistė vertinimui	
Loreta Dūdienė	Vertintoja ekspertė	Joniškio r. sav., Kelmės r. sav., Pakruojo r. sav., Radviliškio r. sav., Šiaulių m. / r. sav.
Jurgita Kavaliauskienė	Specialistė vertinimui	
Vigita Nainienė	Specialistė vertinimui	
Romas Petrauskas	Vertintojas ekspertas	Jurbarko r. sav., Pagėgių sav., Raseinių r. sav., Šilalės r. sav., Tauragės r. sav.
Zenona Gedminaitė	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Albinas Olendras	Vyriausiasis specialistas vertinimui	
Loreta Dūdienė	Vertintoja ekspertė	Plungės r. sav., Rietavo sav., Telšių r. sav., Akmenės r. sav., Mažeikių r. sav., Skuodo r. sav.
Julijus Ukanis	Vyriausiasis specialistas vertinimui	
Jurgita Jagučanskienė	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Veronika Valentinavičienė	Vertintoja ekspertė	Anykščių r. sav., Ignalinos r. sav., Molėtų r. sav., Utenos r. sav., Visagino sav., Zarasų r. sav.
Aušra Aginienė	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Diana Sėjūnienė	Specialistė vertinimui	
Veronika Valentinavičienė	Vertintoja ekspertė	Elektrėnų sav., Šalčininkų r. sav., Širvintų r. sav., Švenčionių r. sav., Trakų r. sav., Ukmergės r. sav., Vilniaus m. / r. sav.
Božena Sinickaja	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Kristina Bakanienė	Specialistė vertinimui	
Aušra Baronaitė-Deveikienė	Specialistė vertinimui	
Miglė Jakubkienė	Specialistė vertinimui	

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

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, panaudota Registrų centro ankstesniais metais atlikto nekilnojamojo turto masinio vertinimo patirtis. Informacija apie patvirtintas nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitas pateikiama 1.2 lentelėje.

1.2 lentelė. Registrų centro atlikto nekilnojamojo turto masinio vertinimo 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
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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
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
14.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2018 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-495 „Dėl 2018 m. nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę nuo 2019 m. sausio 1 d. patvirtinimo“	2018-08-01	2019-01-01
15.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. VE-665 (1.3 E) „Dėl 2019 m. Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos patvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01

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

2020 m. rugpjūčio 1 d.

▼ 1.7. Ataskaitos surašymo data

2020 m. sausio 1 d. – 2020 m. gruodžio 1 d.

▼ 1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimas, svarstymas ir tvirtinimas

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 35.2 papunkčiu, savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaitų ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybėmis ataskaitų suvestinė pateikta šios ataskaitos 3 priede.

Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas, kuriuo tvirtinami nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai, pateiktas Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/p/525>, taip pat ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠALYJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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 – 1 736, su teritorine jūra – 1 765; sausumos, įskaitant Kuršių marias – 1 646, su Rusijos Federacija (Kaliningrado sritis) – 275, 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 – 22¹, Lietuvos–Rusijos teritorinės jūros ribos ilgis – 22¹, Lietuvos teritorinės jūros išorinės ribos ilgis – 75.

Lietuvoje yra 2 611 ežerų ir 1 072 tvenkinių, kurių plotas didesnis nei 0,5 ha. 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).²

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, Pakruojos rajono, Radviliškio rajono, Šiaulių miesto, Šiaulių rajono savivaldybės;

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.

¹ 22 km = 12 jūrmylių.

² Lietuvos statistikos departamentas. Lietuvos statistikos metraštis 2018. Vilnius, 2018. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.



M 1:1,500,000 © VĮ Registrų Centras, 2020.

2.1 pav. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinis suskirstymas³

Lietuvos Respublikos teritorijos administraciniai vienetai susideda iš gyvenamųjų vietovių, kurios skirstomos į miesto ir kaimo gyvenamąsias vietas. 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 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 2020-08-01 duomenimis, šalyje buvo 103 miestai, 252 miesteliai, 19 106 kaimai ir 1 596 viensėdžiai.⁴

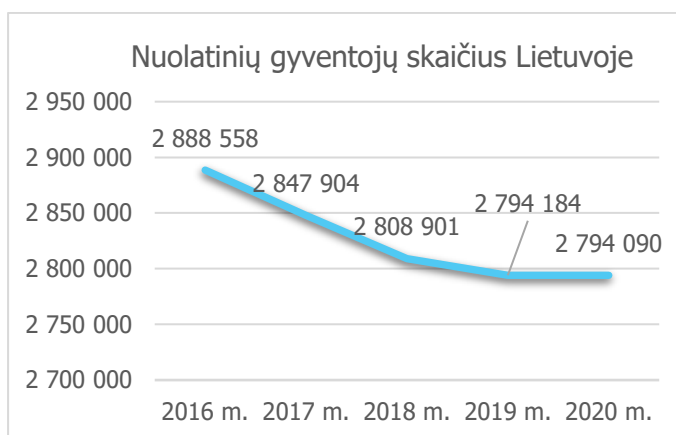
³ Adresų registro 2020 m. duomenys.

⁴ *Ibid.*

▼ 2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁵, 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 794 090 nuolatinių gyventojų. Nuo 2016 m. sausio 1 d. nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 94 468 gyventojais. Per 2019 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį (sumažėjo 94 gyventojais) sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 10 794 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – 10 888 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, 2020 m. pradžioje 67,4 proc. Lietuvos nuolatinių gyventojų gyveno miestuose, 32,6 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojų skaičius sudarė 61,7 proc. visų Lietuvos nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 42,8 žmonės viename kvadratiname kilometre.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁷

Didžiausia dalis šalies gyventojų – 820 511 (29,4 proc.) gyveno Vilniaus apskrityje, mažiausia dalis – 91 822 (3,3 proc.) Tauragės apskrityje.

▼ 2.3. Gyventojų migracija

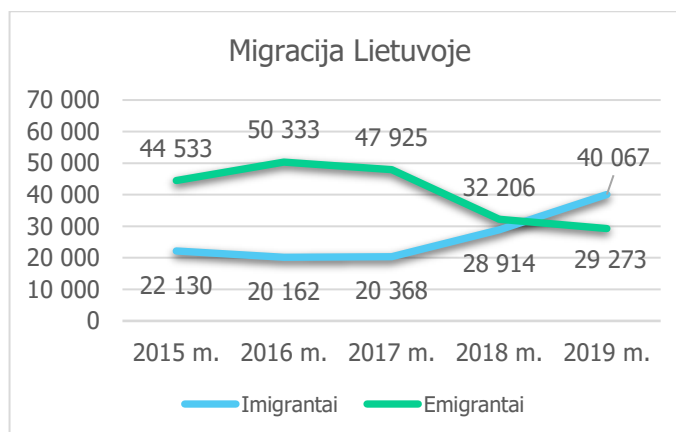
Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁸, 2019 m. pirmą kartą nuo Nepriklausomybės atgavimo stebėtas teigiamas migracijos balansas – iš šalies emigravo 29 273 gyventojai, t. y. 9,1 proc. mažiau nei 2018 m., imigravo – 40 067 asmenys, t. y. 38,6 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2015–2019) Lietuva neteko 72 629 nuolatinių gyventojų.

⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*

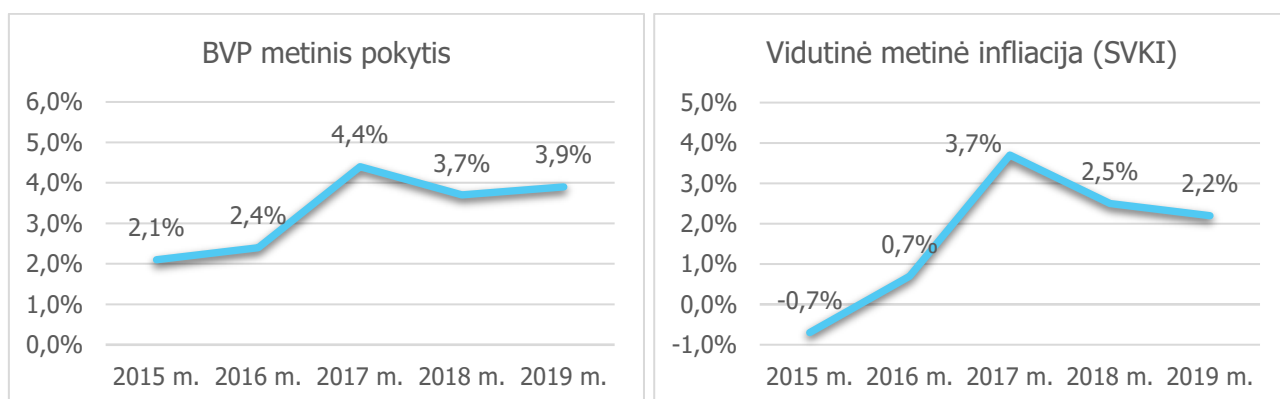
⁸ *Ibid.*



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁹

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lėtėjančio pasaulio ekonomikos augimo fone Lietuvos ekonomika iki pat 2019 m. pabaigos išlaikė spartų augimą.¹⁰ Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹¹, Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2019 m. augo 3,9 proc. Lietuvos ekonomikos augimą labiausiai skatino namų ūkių vartojimas ir investicijos. Didelis atlyginimų kilimas ir nedidelis infliacijos tempas visus 2019 m. didino namų ūkių disponuojamąsias pajamas ir vartojimą.¹²



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹³

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija Lietuvoje 2019 m. sudarė 2,2 proc. ir buvo 0,3 proc. punkto mažesnė nei 2018 m. Didžiąją dalį infliacijos praėjusiais metais lėmė stabiliai vidutiniškai 5 proc. tempu kilusios paslaugų kainos.

⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁰ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

¹¹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

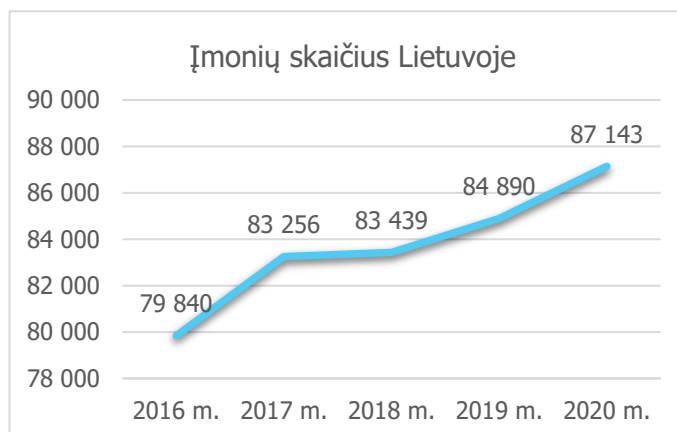
¹² Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

¹³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

Infliaciją slopino mažėjusios degalų ir tepalų kainos, tačiau maisto kainos kilo sparčiau ir buvo mažiau palankios vartotojams.¹⁴

2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁵, 2020 m. pradžioje buvo 87 143 veikiančios įmonės, t. y. 2,7 proc. daugiau nei 2019 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,2 proc., Kaune – 13,8 proc., Klaipėdoje – 6,4 proc., Šiauliuose – 3,4 proc., Panevėžyje – 2,9 proc.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁶

Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 80,3 proc., individualiosios įmonės – 10,8 proc. ir mažosios bendrijos – 7,3 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.

2.6. Nedarbo lygis

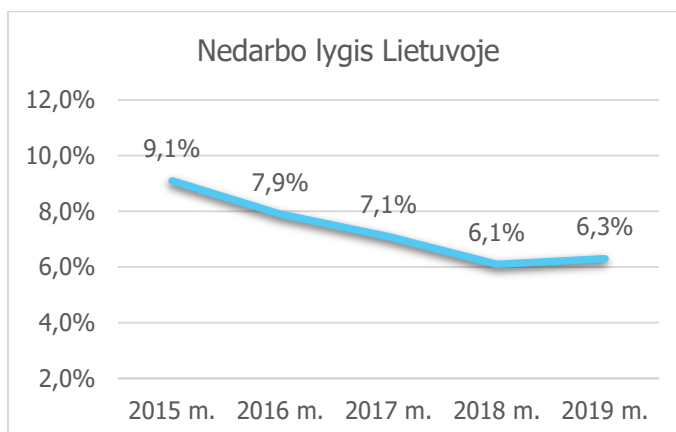
Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁷, Lietuvoje nedarbo lygis 2015–2019 m. laikotarpiu sumažėjo 2,8 procentiniais punktais – nuo 9,1 proc. 2015 m. iki 6,3 proc. 2019 m., 2018–2019 m. didėjo 0,2 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2019 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,3 proc., kaimiškoje teritorijoje – 8,5 proc. 2019 m. nedarbo lygis miestuose didėjo 0,5 proc. punkto, o kaimiškoje teritorijoje mažėjo 0,6 proc. punkto.

¹⁴ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.

¹⁵ Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Ibid.

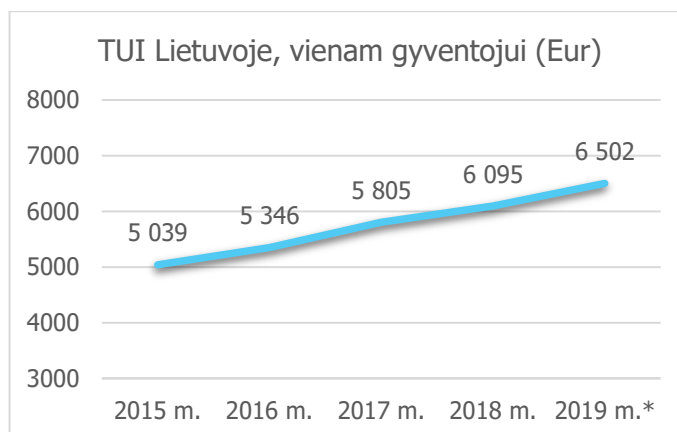


2.6 pav. Nedarbo lygis¹⁸

Lietuvoje 2019 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 144,9 tūkst. (2,2 proc. mažiau nei prieš metus) ir sudarė 8,4 proc. nuo darbingo amžiaus gyventojų. 2019 m. vidutinis metinis bedarbių procentas nuo darbingo amžiaus gyventojų mažėjo trisdešimt keturiose iš šešiasdešimties šalies savivaldybių, dvidešimt trijose – augo, trijose – nepakito.¹⁹

2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis²⁰, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2019 m. pabaigoje siekė 18 168,87 mln. Eur, t. y. 6,7 proc. daugiau nei prieš metus (2018 m. pabaigoje TUI sudarė 17 031,76 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2019 m. pabaigoje buvo 6 502 Eur arba 6,7 proc. didesnės nei prieš metus. 2019 metais, pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 102,78 mln. Eur), Estija (investuota 2 893 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 514,11 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 310,92 mln. Eur), Kipras (investuota 1 250,61 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 090,41 mln. Eur).



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje²¹

¹⁸ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ *Ibid.*

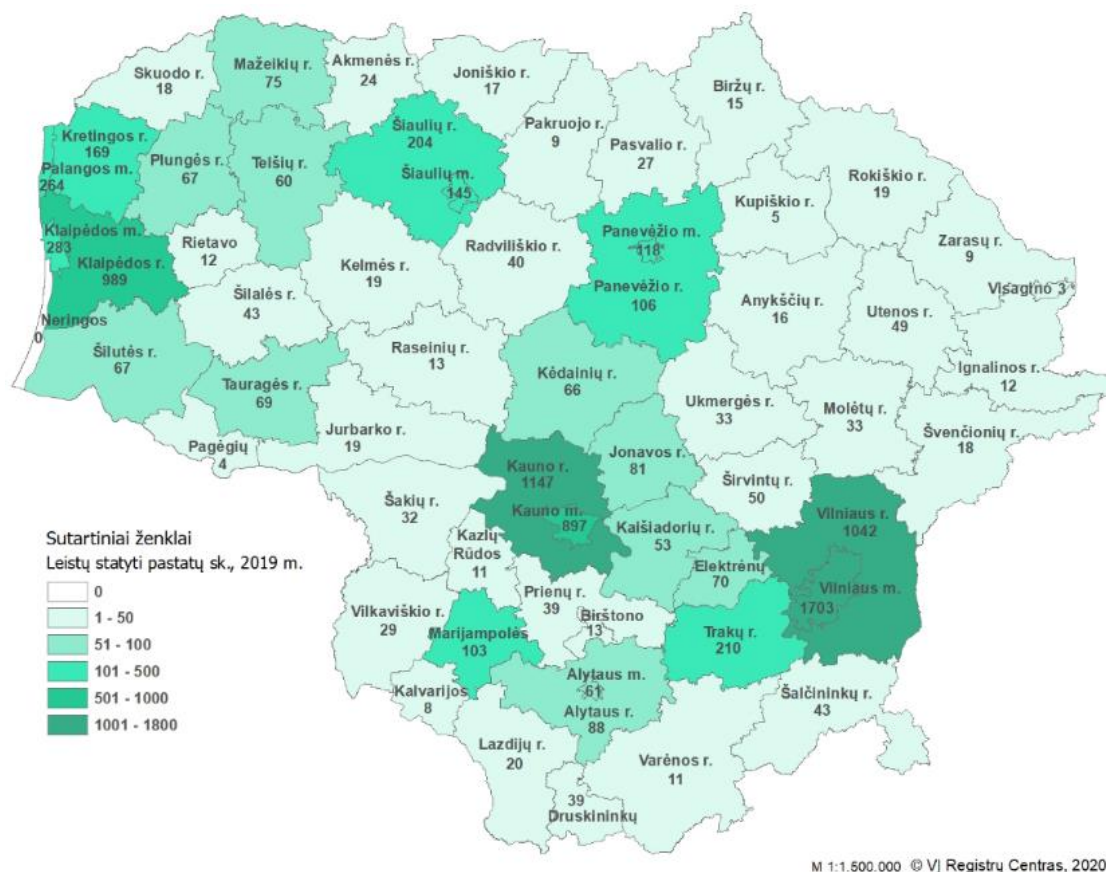
²¹ *Ibid.*

* Išankstiniai 2019 m. duomenys.

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2018 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (14 755 Eur), Telšių (4 015 Eur), Klaipėdos (3 970 Eur), Kauno (3 543 Eur) apskrityse.

2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²², 2019 m. iš viso šalyje buvo išduoti 6 989 leidimai 8 889 pastatams statyti: 6 107 leidimai 7 755 gyvenamiesiems ir 882 leidimai 1 134 negyvenamiesiems (2.8 pav.). 2019 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 7,7 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose numatyta įrengti 15 374 butus – 7,1 proc. mažiau nei 2018 m. Leista statyti 7 528 individualiuosius namus, 225 daugiabučius namus ir 2 bendrabučius. Negyvenamiesiems pastatams statyti 2019 m. išduota 9,3 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistų statyti negyvenamųjų pastatų bendrasis plotas 1,6 mln. m², t. y. 3,9 proc. mažiau nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (42,6 proc.) bei įstaigų pastatų (20,7 proc.).²³



2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁴

Daugiausia naujų gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų leista statyti (2.8 pav.) Vilniuje – 1 703, Kaune – 897 ir didžiųjų miestų priemiesčiuose: Kauno rajone – 1 147 pastatus, Vilniaus rajone – 1 042 pastatus, Klaipėdos rajone – 989 pastatus.

²² Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

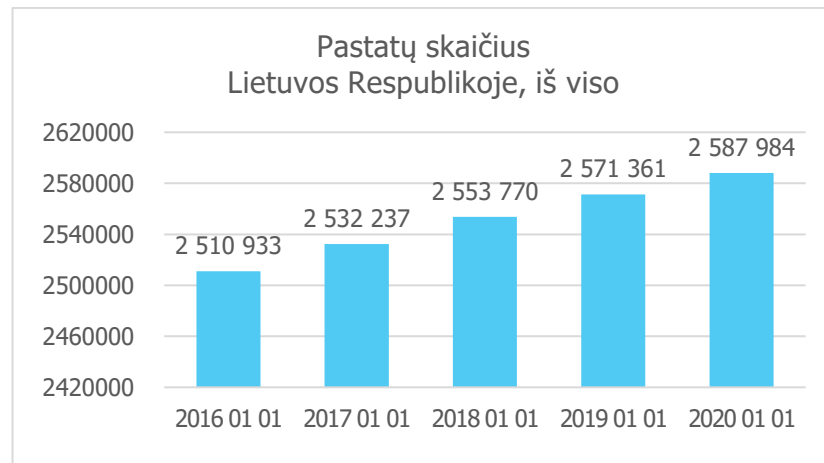
²³ *Ibid.*

²⁴ *Ibid.*

2.9. Statinių statistiniai duomenys

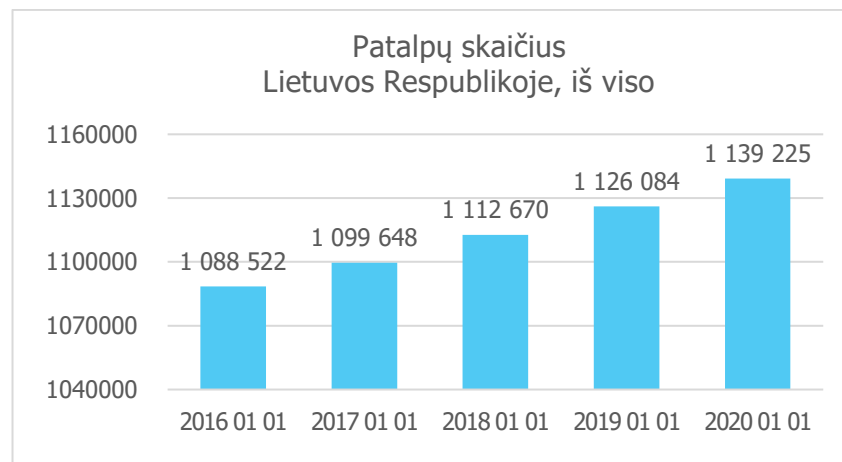
Poskyryje pateiktas Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų ir patalpų skaičius metų pradžioje 2016–2020 m. (2.9 pav. ir 2.10 pav.), pastatų ir patalpų pasiskirstymas pagal naudojimo paskirtį (2.11 pav. ir 2.12 pav.) ir pagal nuosavybės teises į jas (2.13 pav. ir 2.14 pav.).

Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 587 984 pastatai, tai yra 16 623 pastatais (0,65 proc.) daugiau nei prieš metus ir 77 051 pastatu (3,07 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 16 623 pastatai (0,65 proc.) fiksuojamas 2020 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičius šalyje 2016–2020 m. sausio 1 d.²⁵

Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičiaus dinamika pateikta 2.10 pav. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 139 225 patalpos, tai yra 13 141 patalpa (1,17 proc.) daugiau nei prieš metus ir 50 703 patalpomis (4,66 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 11 126 patalpos (1,02 proc.) fiksuojamas 2017 m. sausio 1 d., didžiausias – 13 414 patalpų (1,21 proc.) – 2019 m. pradžioje.

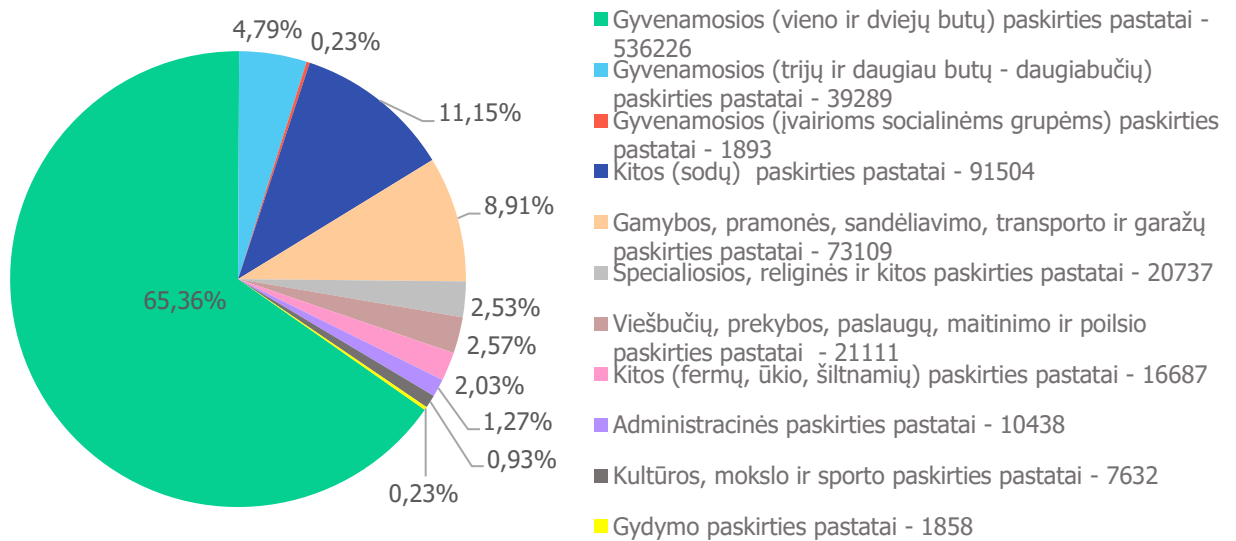


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičius šalyje 2016–2020 m. sausio 1 d.²⁶

²⁵ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

²⁶ *Ibid.*

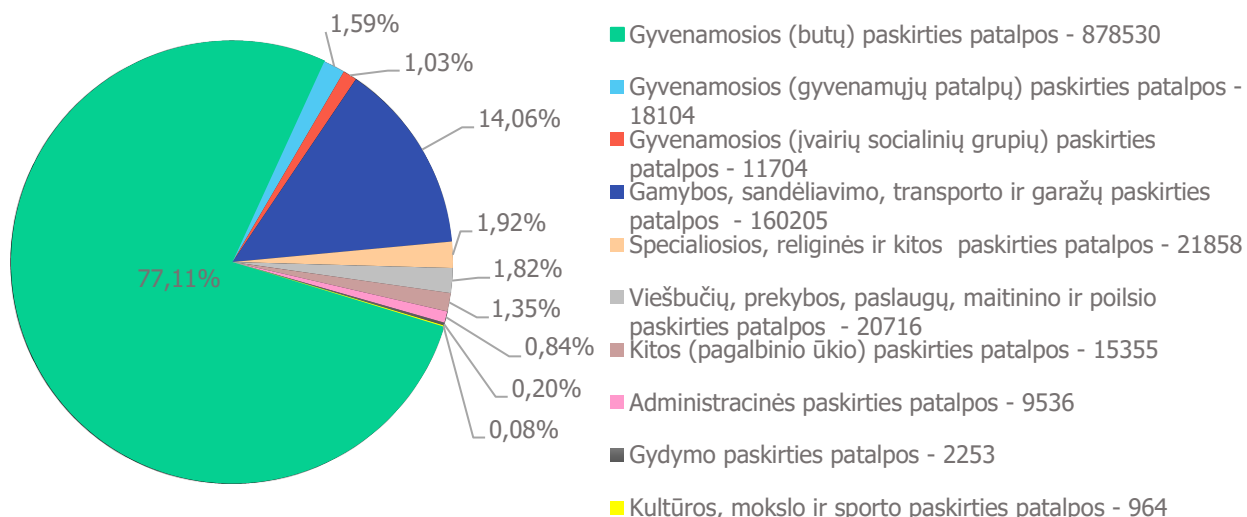
Registų centro duomenimis, Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 820 484 pastatai (be pagalbinių ūkio pastatų, kurių buvo net 1 767 500). Iš jų pagal naudojimo paskirtį (2.11 pav.) daugiausia įregistruota gyvenamosios (vieno ir dviejų butų) paskirties pastatų – 536 226 (tai sudarė 65,36 proc. visų Lietuvoje įregistruotų pastatų). Kitų gyvenamųjų pastatų – gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučių) paskirties pastatų buvo įregistruota 39 289 (4,79 proc.), gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) paskirties pastatų – 1 893 (0,23 proc.), kitos (sodų) paskirties pastatų – 91 504 (11,15 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 73 109 (8,91 proc.), specialiosios, religinės paskirties ir kitų pastatų – 20 737 (2,53 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 21 111 (2,57 proc.), kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 16 687 (2,03 proc.), administracinės paskirties pastatų – 10 438 (1,27 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 7 632 (0,93 proc.), gydymo paskirties pastatų – 1 858 (0,23 proc.).



2.11 pav. Pastatų (be pagalbinių ūkio paskirties pastatų) pasiskirstymas Lietuvoje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.²⁷

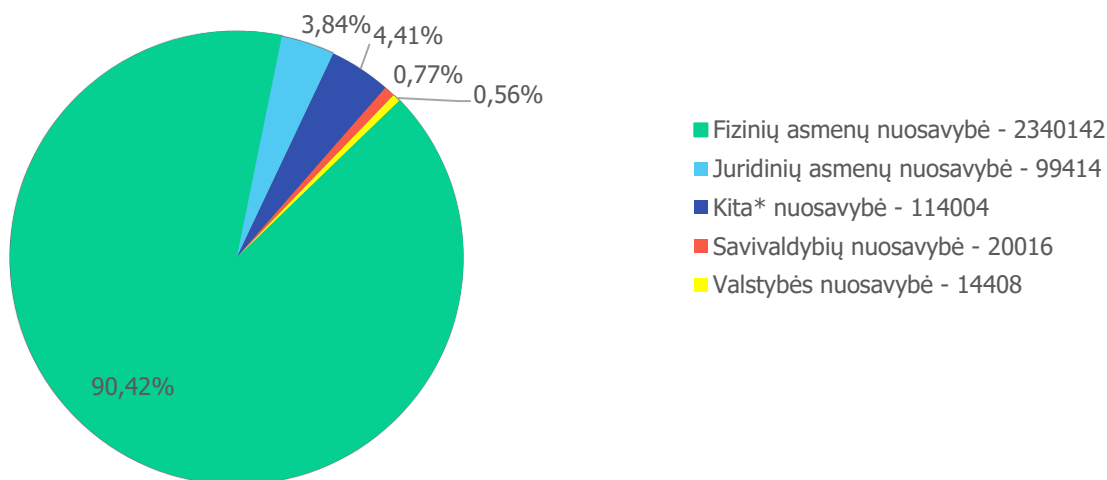
Registų centro duomenimis, iš visų Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų (1 139 225) pagal naudojimo paskirtį (2.12 pav.) 2020 m. sausio 1 d. daugiausia buvo įregistruota gyvenamosios (butų) paskirties patalpų – 878 530 (tai sudarė 77,11 proc. visų Lietuvoje įregistruotų patalpų). Kitų gyvenamųjų patalpų – gyvenamosios (gyvenamųjų patalpų) paskirties patalpų buvo įregistruota 18 104 (1,59 proc.), gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties patalpų – 11 704 (1,03 proc.). Reikšmingą dalį visų įregistruotų patalpų sudarė gamybos, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpos – 160 205 (14,06 proc.). Likusių paskirčių patalpos tesudarė 6,21 proc. visų įregistruotų patalpų, iš jų: specialiosios, religinės ir kitos paskirties – 1,92 proc., viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio – 1,82 proc., kitos (pagalbinių ūkio) – 1,35 proc., administracinės – 0,84 proc., gydymo – 0,20 proc., kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos sudarė mažiausią dalį – 0,08 proc.

²⁷ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.



2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Lietuvoje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.²⁸

Registų centro duomenimis, pagal nuosavybės teises į pastatus (2.13 pav.) 2020 m. sausio 1 d. daugiausia jų priklausė fiziniams asmenims – 90,42 proc., mažiausiai – valstybei – 0,56 proc. Kitos nuosavybės sudarė 4,41 proc. visų įregistruotų pastatų, juridinių asmenų nuosavybė – 3,84 proc., savivaldybių nuosavybė – 0,77 proc.



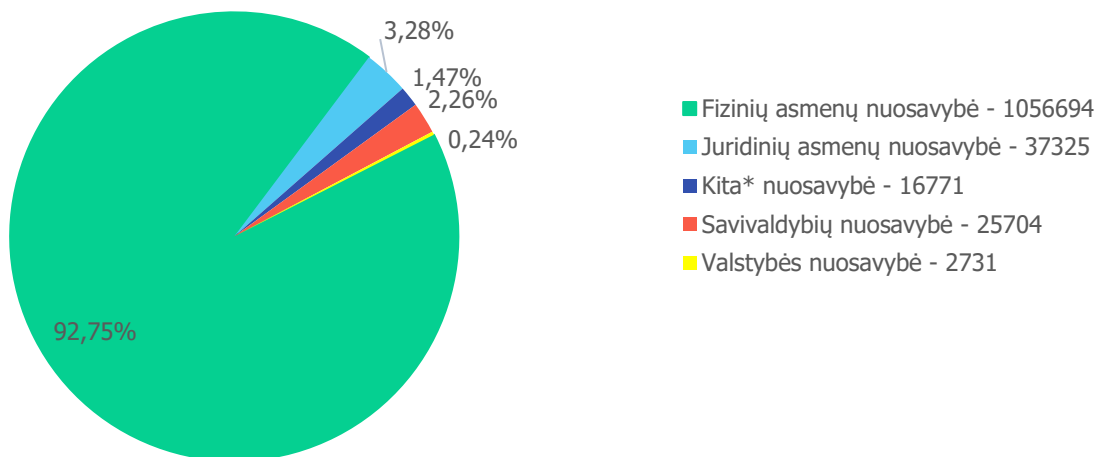
2.13 pav. Pastatų pasiskirstymas Lietuvoje pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d.²⁹

Registų centro duomenimis, pagal nuosavybės teises į patalpas (2.14 pav.) 2020 m. sausio 1 d. daugiausia jų priklausė fiziniams asmenims – 92,75 proc., mažiausiai – valstybei – 0,24 proc. Savivaldybių nuosavybė sudarė 2,26 proc. visų įregistruotų patalpų, juridinių asmenų nuosavybė – 3,28 proc., kitos nuosavybės – 1,47 proc.

²⁸ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

²⁹ *Ibid.*

* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė arba nuosavybės teisės neįregistruotos.

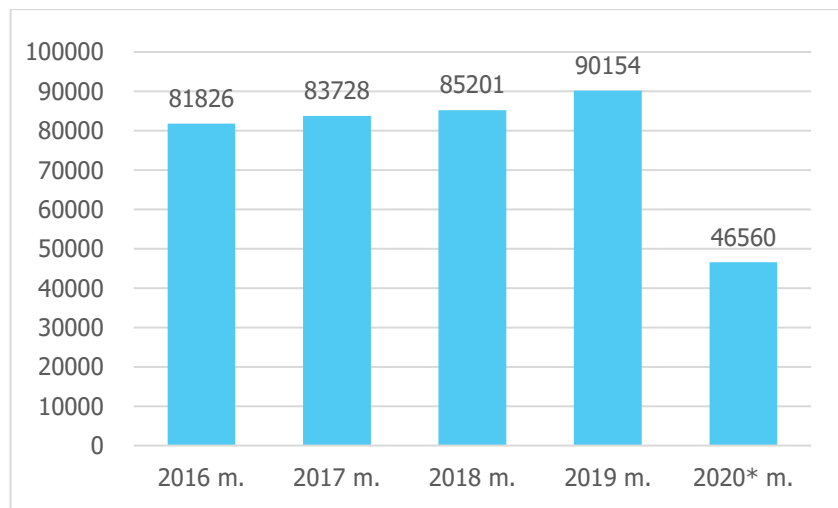


2.14 pav. Patalpų pasiskirstymas Lietuvoje pagal nuosavybės teises į jas 2020 m. sausio 1 d.³⁰

2.10. Statistiniai rinkos duomenys

Poskyryje pateiktas bendras Lietuvoje sandoriais perleistų pastatų ir patalpų skaičius (2.15 pav.) bei perleistų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirčių grupes (2.16 pav.) 2016–2020 m. laikotarpiu. 2020 m. atvaizduotas tik sausio–liepos mėnesiais parduotų pastatų ir patalpų skaičius, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

Lietuvoje per analizuojamą 2016–2020* m. laikotarpį (2.15 pav.) perleistų pastatų ir patalpų skaičius kito nežymiai, daugiausia pastatų ir patalpų buvo parduota 2019 m. (90,15 tūkst.), mažiausiai – 2016 m. (81,83 tūkst.). Iš viso 2016–2020 m. laikotarpiu parduota beveik 387,47 tūkst. pastatų ir patalpų.



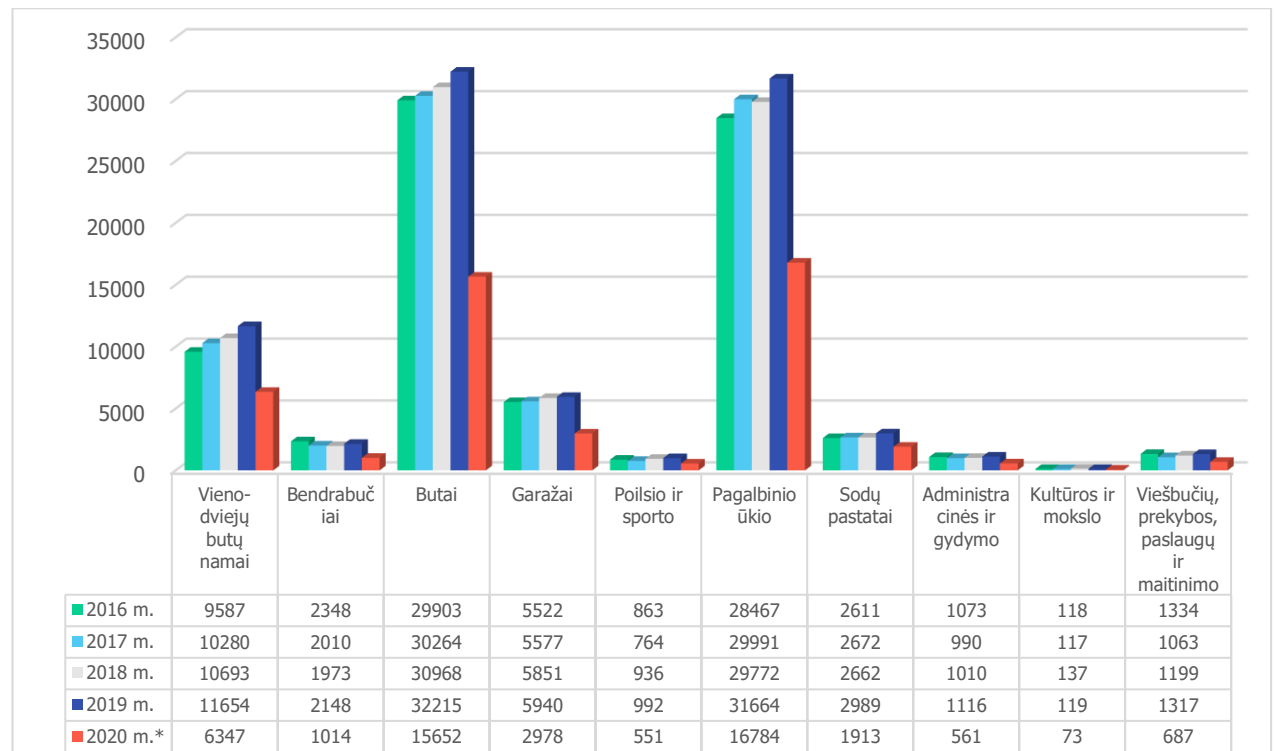
2.15 pav. 2016–2020* m. Lietuvoje parduotų pastatų ir patalpų skaičius³¹

³⁰ Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.

³¹ Registrų centras. Vilnius, 2020. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė arba nuosavybės teisės neįregistruotos.

* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio – liepos mėnesiais.



2.16 pav. 2016–2020* m. Lietuvoje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirčių grupes³²

Lietuvoje per analizuojamą 2016–2020* m. laikotarpį aktyviausia buvo gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Bendras sandoriais parduotų objektų skaičius 2019 m. buvo 5,81 proc. didesnis nei 2018 m., parduotų objektų skaičiaus padidėjimas fiksuojamas visose nekilnojamojo turto paskirčių grupėse, išskyrus kultūros ir mokslo paskirčių grupėje (2.16 pav.). Lietuvoje 2019 m. daugiausia sandoriais buvo perleidžiamas gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas – parduota 32,22 tūkst. butų (4,03 proc. daugiau nei prieš metus), 2,15 tūkst. bendrabučių (8,87 proc. daugiau nei prieš metus) ir 11,65 tūkst. vieno-dviejų butų namų (8,99 proc. daugiau nei prieš metus). Kartu gyvenamosios paskirties turtas sudarė apie 50 proc. visų 2019 m. parduotų nekilnojamojo turto objektų. Sodų pastatų rinka taip pat buvo aktyvi – parduota 2,99 tūkst. pastatų (12,28 proc. daugiau nei prieš metus). 2019 m., kaip įprasta, apie trečdalį sandoriais perleistų objektų sudarė pagalbinio ūkio grupės objektai – parduota 31,66 tūkst., kurių skaičius tiesiogiai priklauso nuo kitų turto grupių aktyvumo.

Komerčinio naudojimo nekilnojamojo turto (administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų ir patalpų) parduotų objektų skaičius sudarė apie 3,93 proc. visų 2019 m. parduotų objektų. Pagal perleistų objektų skaičių 2019 m. lyginant su 2018 m. parduota 9,84 proc. daugiau viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių objektų, 10,50 proc. daugiau administracinės ir gydymo paskirčių objektų, 5,98 proc. daugiau poilsio ir sporto paskirčių objektų, tačiau kultūros ir mokslo paskirčių objektų parduota 13,14 proc. mažiau.

Garažų 2019 m. perleista 1,52 proc. daugiau nei 2018 m. – parduota 5,94 tūkst. objektų.

³² Registrų centras. Vilnius, 2020. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d., Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, 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.

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 metodais. 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 paskirčių grupes. Paskirčių 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, vidutinę rinkos vertę nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

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

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis	Paskirčių grupė masiniam vertinimui	Vertinimo metodas
1.	Gyvenamoji (1 buto past.)	Vieno–dviejų butų namai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (2 butų past.)		
2.	Gyvenamoji (3 ir daugiau butų)	Butai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (butų)		
3.	Gyvenamoji (iv. soc. grupių)	Bendrabučiai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (gyvenamųjų patalpų)		
4.	Viešbučių	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Prekybos		
	Paslaugų		
	Maitinimo		
5.	Administracinė	Administracinė ir gydymo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Gydymo		
6.	Garažų	Garažai	Lyginamasis metodas
7.	Kultūros	Kultūros 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 masinio vertinimo būdu pateiktas 4 skyriuje.

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynujų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu apskaičiuojama vertinamo turto naudojimo vertė surandant dabartinę tikėtinų turto naudojimo pajamų vertę. Turto naudojimo pajamos apskaičiuojamos 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 masinio vertinimo būdu aprašymas pateiktas 5 skyriuje.

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

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 ir 4 p. nurodytas nekilnojamasis turtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nustatyta tvarka.

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubaturą, kvadratūrą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 m³ (1 m² ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.

2. Nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto eksploataavimo 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.

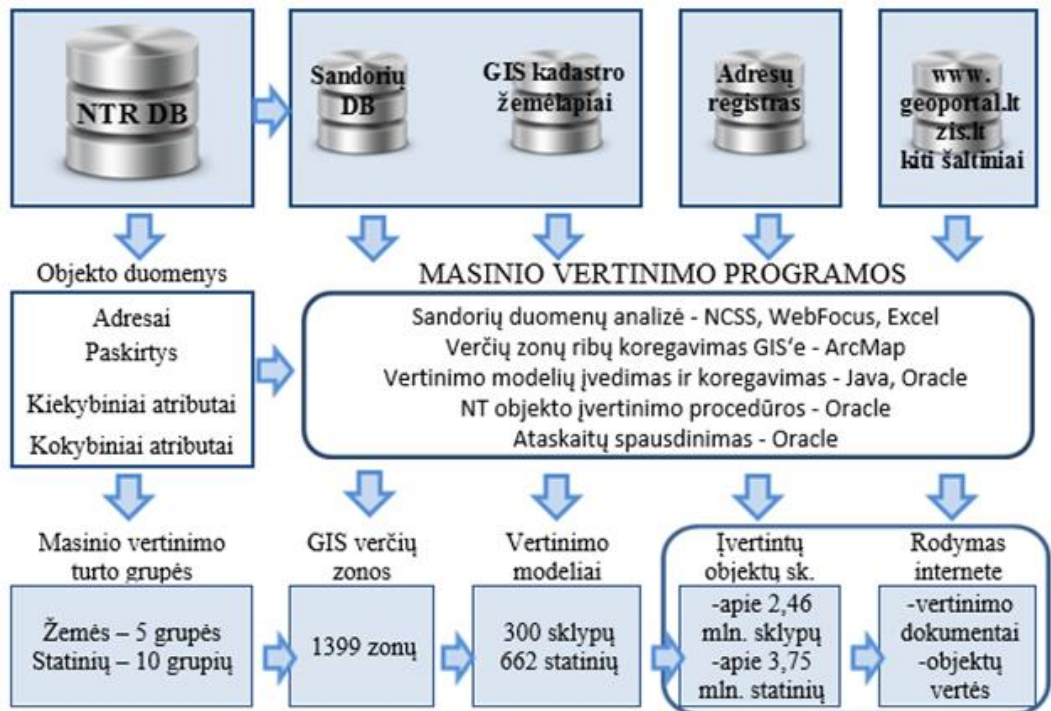
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudotos Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Lietuvos Respublikos adresų registro duomenų bazės, interneto puslapio <https://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 apibrėžiamas 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.

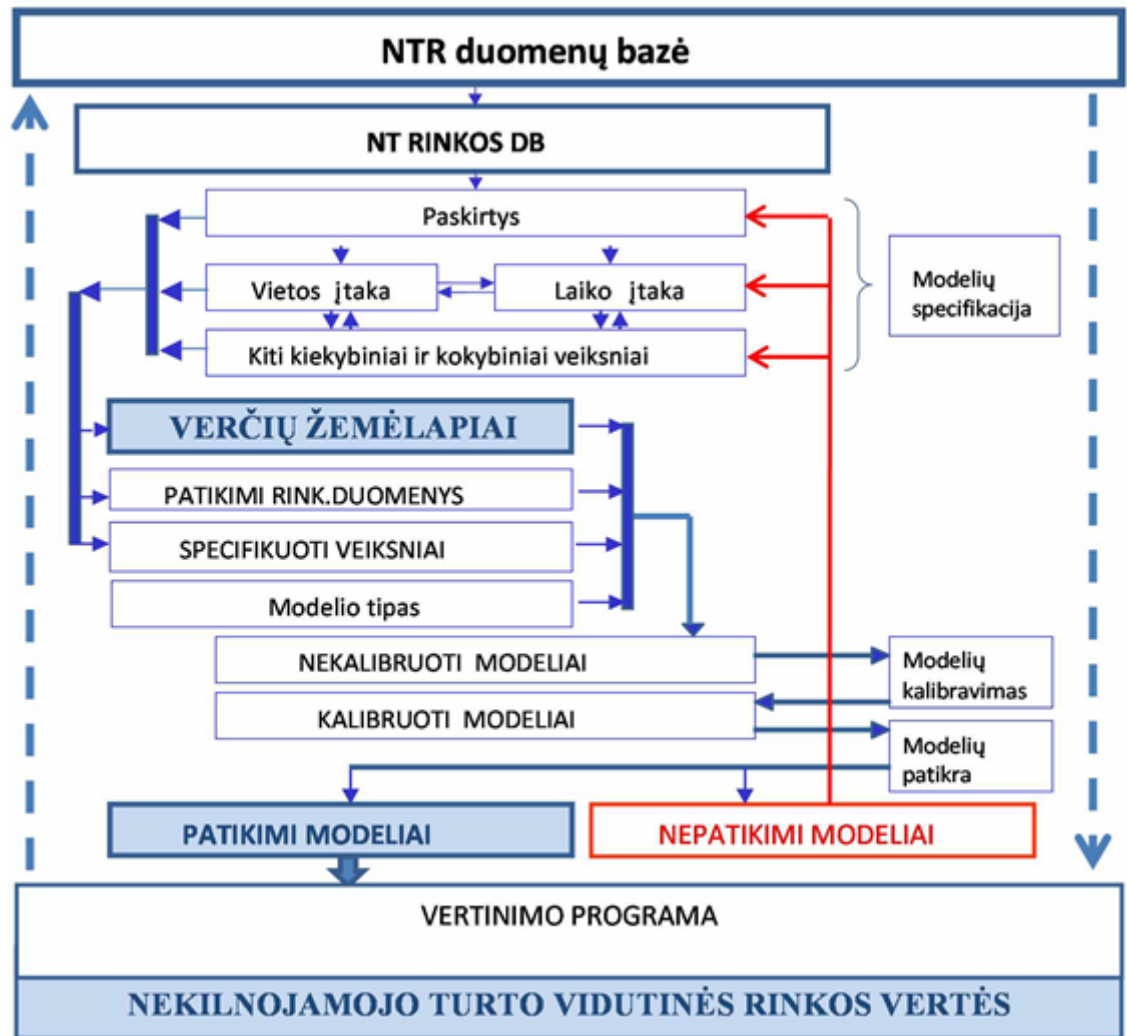
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 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 sandorių kainas, 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 veiksniais nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Kokybiniai faktoriai matricai sudaryti paverčiami į skaitmeninę formą. Jei koreliacinėje matricoje du nepriklausomi kintamieji įgyja didelę koreliacijos koeficiento reikšmę, 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 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 sudarymo schema

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

Adityvinis modelis. Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė, $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji;

p – nepriklausomų kintamųjų skaičius;

b_0 – konstanta;

$b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė;

$X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji;

b_0 – konstanta;

$b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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

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

čia: S – apskaičiuojama vertė;

$X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji;

p – nepriklausomų kintamųjų skaičius;

$b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas modelio kalibravimas. *Modelio kalibravimas* – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugiavarė 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 pagrindų sudarytų masinio vertinimo modelių patikimumui įvertinti naudojami įvairūs statistiniai metodai. Statistiniai rodikliai trumpai apžvelgiami toliau šiame poskyryje.

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fišerio kriterijus $F=t^2$, 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:

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

čia $\hat{S}_i$ – prognozuota kaina.

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

4. 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 Nekilnojamojo turto 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 p., 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 2020 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 taikomi 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, nes ji pašalina ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požiriu pagal formulę:

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

čia: KLP – pardavimo kaina, pakoreguota laiko pataisa;

K – faktinė pardavimo kaina;

r – mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;

t – periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

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

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

čia: t' – periodų (mėnesių, ketvirčių) skaičius, praėjęs 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 ataskaitose, kurios pateiktos Registru centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, surandamos paieškos lauke – *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus, taip pat ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

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

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

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

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 10.6.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių sprendinius, statistiškai patikimus 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 p. reikalavimų:

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

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

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

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

GIS taikomojoje programoje suformavus verčių zonas ir 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 taikymas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat panaikinamos 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.

Savivaldybių teritorijų verčių zonų žemėlapiai pateikti Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, surandami paieškos lauke – *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę, vertinimo įsigaliojimo metus ir aktyvavus masinio vertinimo dokumentų 3 priedą – *Verčių zonų žemėlapis*, taip pat ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>. Detaliau susipažinti su aktualiais savivaldybių teritorijų verčių zonų žemėlapiais ir atlikti verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje <https://www.regia.lt/zemelapis/>. Nurodant puslapyje verčių zonų paiešką atliekama savivaldybių sąrašė pažymint norimą savivaldybę, temų sąrašė pažymint laukus – *verčių zonos*, žemėlapyje identifikavus pageidaujamą vietą.

4.5. Rinkos modeliavimas

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

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas vidutinei rinkos vertei nustatyti toms turto grupėms (paskirtims) ir tose verčių zonose, kuriose vertinamos 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 veiksmų (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.

4.6. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas apibrėžtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. taip: *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.*

4.7. Vertinimo modeliai, sudaryti lyginamuoju metodu

Savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikti Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, surandami paieškos lauke – *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę, vertinimo įsigaliojimo metus ir aktyvavus masinio vertinimo dokumentų 1 priedą – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*, taip pat ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>.

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

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis 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 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 gryųjų (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 Nekilnojamojo turto 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 gryųjų pajamų nustatymas;
6. kapitalizavimo normos nustatymas;
7. žemės įtakos koeficiento statinyje nustatymas;
8. pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikra.

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

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

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

$X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji;

b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina;

$b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai;

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

12 – 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 koeficientas	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 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 paskirčių grupes kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Vietos veiksnys įvertinamas sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietos įtaka vidutinei nuomos vertei ir dėl vertės verčių 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 2020 m. rugpjūčio 1 d. nuomos kainų 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:

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

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.

Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas modelio kalibravimas. Modelio kalibravimas – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugiavarė 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 pagalbinio modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 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 gryųjų 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.

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

čia 12 – mėnesių skaičius.

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

Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos pateiktos 5.2 lentelėje.

5.2 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	
Nekilnojamojo turto mokestis	<i>Nekilnojamojo turto mokestis =</i> <i>= galiojanti objekto mokestinė vertė × mokesčio tarifas.</i> Galiojanti statinio mokestinė vertė skelbiama Registrų centro interneto puslapyje https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un
Draudimas	Draudimo išlaidos apskaičiuojamos taikant proc. nuo vertinamo objekto vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 proc. draudimo sumos. Ji priklauso nuo draudimo apsaugos apimtys 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 nustatyti procentinę dalį pajamų skirtų einamiesiems remonto darbams. Šios išlaidos dažniausiai sudaro 1–3 proc. nuo gaunamų metinių pajamų iš patalpų nuomos

Skaičiuojant savininko išlaidas 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 palaipsninio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

$$r = Y_b + \sum DY_i$$

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

Nerizikinga palūkanų norma – palūkanų norma, grindžiama vyriausybinių ilgalaikių vertybinių popierių pelningumo dydžiu arba patikimiausių šalies bankų palūkanų normų dydžiu. Prie nerizikingos normos 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:

$$r = \text{grynųjų nuomos pajamų per metus} / \text{pirkimo–pardavimo kaina},$$

čia r – kapitalizavimo norma.

Akivaizdu, kad nežymi kapitalizavimo normos skaičiavimo paklaida turi didelę reikšmę kapitalizuotai vertei, ypač kai pajamos didelės ir kapitalizavimo norma žema. Todėl kapitalizavimo 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 <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, surandamos paieškos lauke – Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus, taip pat ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>.

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 srutai turi įtakos ir statinio, ir žemės vertės dalims. Kadangi vertinant statinius pajamų metodu, šiuo metu nėra technologinių galimybių masiniu vertinimo būdu susieti žemės su statiniu ir nustatyti, ar žemė priklauso pastato savininkui nuosavybės teise, ar šis žemės sklypas nuomojamas, todėl daroma prielaida, kad visi žemės sklypai yra suformuoti ir mokesčių mokėtojų priklauso nuosavybės teise.

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.

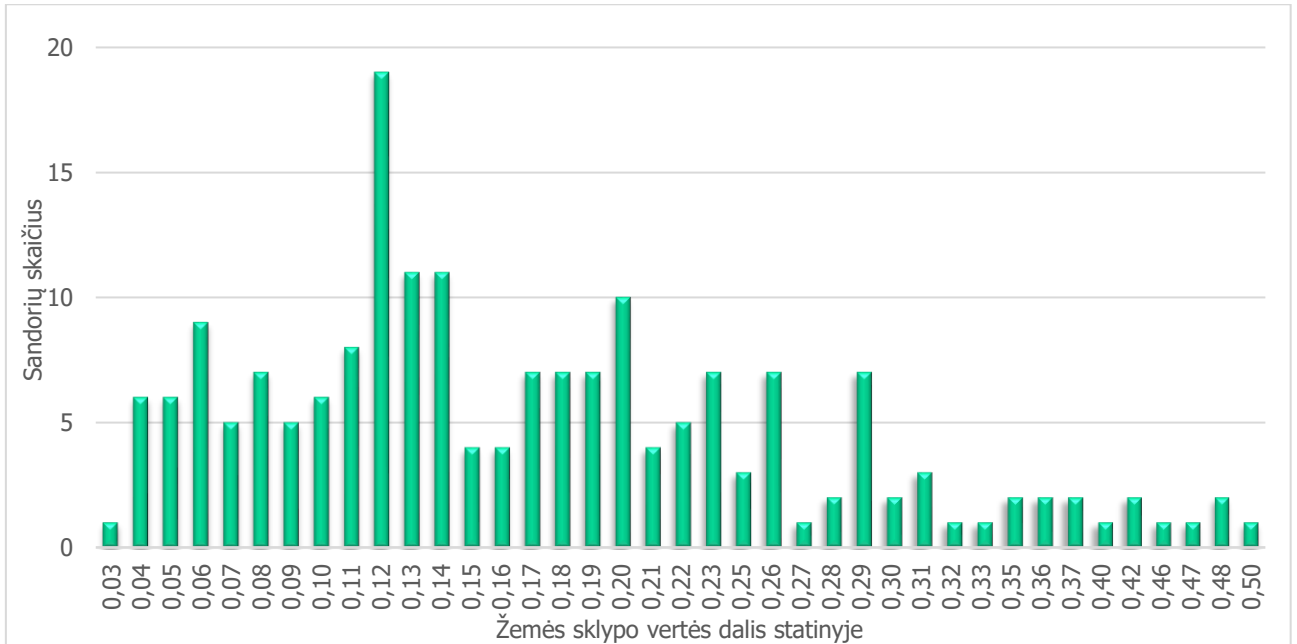
Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra **santykio metodas** – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5.3 lentelėje:

5.3 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Vidutinė rinkos vertė, Eur	Dalis	Koeficientas	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
Iš viso	350 000				250 000

Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2016–2020* m. Nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazės duomenys. Analizės rezultatai pateikti 5.1 pav. ir 5.2 pav.

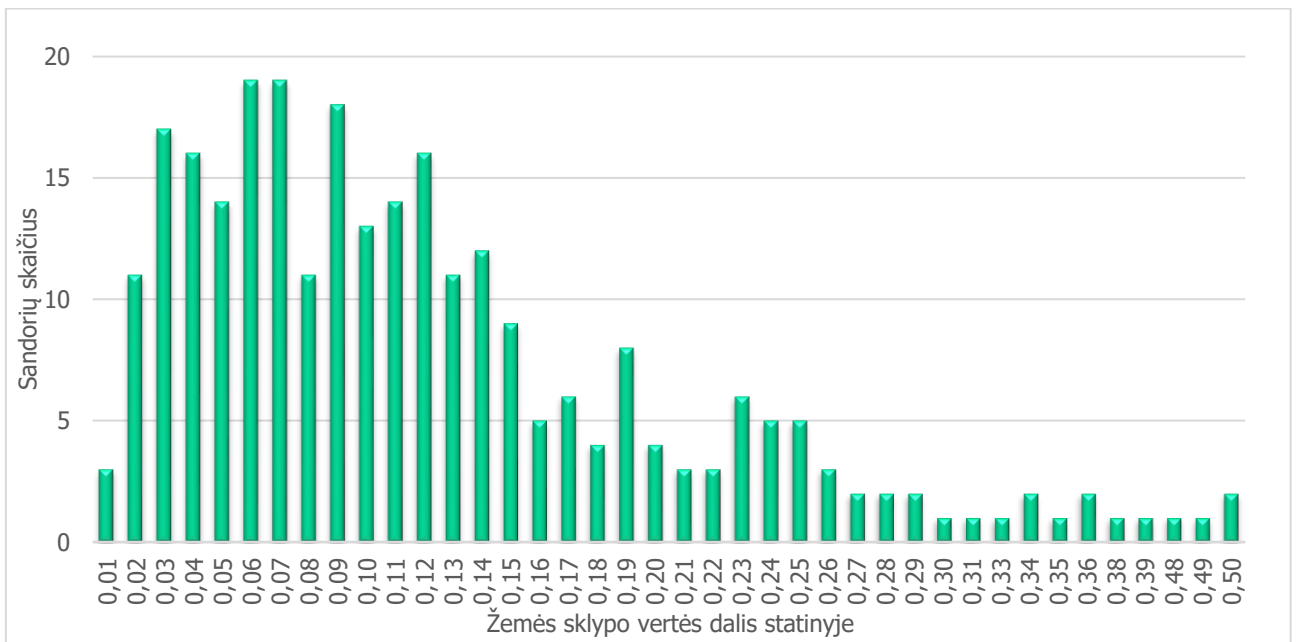
* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.



Vidurkis	0,17
Mediana	0,15

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

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 190 sandorių, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 15 proc.



Vidurkis	0,12
Mediana	0,10

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 275 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

5.6. Vertinimo modeliai, sudaryti pajamų metodu

Savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti pajamų metodu, pateikti Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, surandami paieškos lauke – *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę, vertinimo įsigaliojimo metus ir aktyvavus masinio vertinimo dokumentų 2 priedą – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*, taip pat ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>.

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 metodais nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. savivaldybių teritorijose esančių nekilnojamojo turto objektų vidutinių rinkos verčių, apskaičiuotų lyginamuoju ir pajamų metodais, svertinių vidurkių pagal paskirčių grupes palyginimas, pateikiami 6.1 lentelėje. Nedidelis atotrūkis tarp vidutinių rinkos verčių, nustatytų skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodais nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

6.1 lentelė. Masinio vertinimo rezultatų palyginimas pagal savivaldybes ir paskirčių grupes

Savivaldybė	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Administracinė ir gydymo paskirčių grupė				
Akmenės r. sav.	153	74,97	75,50	-0,71
Alytaus m. sav.	427	167,41	142,00	17,89
Alytaus r. sav.	119	39,02	43,27	-9,83
Anykščių r. sav.	200	115,56	122,41	-5,60
Birštono sav.	10	140,22	134,66	4,13
Biržų r. sav.	178	71,38	75,30	-5,20
Druskininkų sav.	234	410,17	382,21	7,32
Elektrėnų sav.	119	133,03	118,34	12,42
Ignalinos r. sav.	142	62,84	62,46	0,61
Jonavos r. sav.	271	89,04	81,26	9,57
Joniškio r. sav.	177	99,78	93,17	7,10
Jurbarko r. sav.	168	126,94	107,47	18,11
Kaišiadorių r. sav.	195	88,80	81,88	8,44
Kalvarijos sav.	56	44,86	52,06	-13,83
Kauno m. sav.	2872	412,97	405,59	1,82
Kauno r. sav.	352	206,48	187,62	10,05
Kazlų Rūdos sav.	78	49,85	43,85	13,70
Kėdainių r. sav.	328	110,32	107,45	2,67
Kelmės r. sav.	161	93,24	87,61	6,43
Klaipėdos m. sav.	1384	482,13	466,76	3,29
Klaipėdos r. sav.	303	173,55	172,74	0,47
Kretingos r. sav.	273	144,46	158,54	-8,88
Kupiškio r. sav.	130	69,16	71,47	-3,24
Lazdijų r. sav.	129	69,41	70,24	-1,19
Marijampolės sav.	376	132,31	114,89	15,17
Mažeikių r. sav.	404	108,22	108,94	-0,66
Molėtų r. sav.	117	84,83	92,25	-8,05
Neringos sav.	43	614,41	676,74	-9,21
Pagėgių sav.	85	73,85	69,70	5,96
Pakruojo r. sav.	159	95,18	87,67	8,57
Palangos m. sav.	250	351,22	355,12	-1,10
Panevėžio m. sav.	692	219,83	179,04	22,78

Savivaldybė	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Panevėžio r. sav.	205	54,68	51,62	5,91
Pasvalio r. sav.	200	71,06	76,82	-7,50
Plungės r. sav.	224	108,76	110,53	-1,60
Prienų r. sav.	176	110,52	101,70	8,67
Radviliškio r. sav.	270	109,73	109,01	0,66
Raseinių r. sav.	232	109,51	104,20	5,10
Rietavo sav.	47	76,35	75,01	1,78
Rokiškio r. sav.	226	74,87	86,54	-13,49
Skuodo r. sav.	116	116,73	119,72	-2,49
Šakių r. sav.	203	49,47	44,28	11,70
Šalčininkų r. sav.	163	85,24	76,31	11,71
Šiaulių m. sav.	842	304,34	285,82	6,48
Šiaulių r. sav.	236	94,22	89,10	5,75
Šilalės r. sav.	134	103,41	91,75	12,70
Šilutės r. sav.	354	111,07	104,44	6,35
Širvintų r. sav.	98	134,88	126,46	6,65
Švenčionių r. sav.	205	91,56	82,06	11,58
Tauragės r. sav.	273	188,84	185,08	2,03
Telšių r. sav.	304	109,23	107,99	1,15
Trakų r. sav.	189	249,42	247,86	0,63
Ukmergės r. sav.	261	114,50	111,90	2,33
Utenos r. sav.	257	136,33	144,78	-5,84
Varėnos r. sav.	199	78,56	87,58	-10,30
Vilkaviškio r. sav.	211	77,59	77,50	0,12
Vilniaus m. sav.	6606	618,43	617,43	0,16
Vilniaus r. sav.	326	153,19	138,93	10,27
Visagino sav.	147	60,94	63,40	-3,89
Zarasų r. sav.	145	67,89	69,01	-1,62
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
Akmenės r. sav.	196	110,24	111,13	-0,80
Alytaus m. sav.	470	281,28	273,28	2,93
Alytaus r. sav.	157	72,52	68,53	5,81
Anykščių r. sav.	310	130,86	138,38	-5,43
Birštono sav.	72	415,41	385,05	7,88
Biržų r. sav.	311	143,75	136,09	5,63
Druskininkų sav.	293	612,35	645,88	-5,19
Elektrėnų sav.	159	225,90	211,66	6,73
Ignalinos r. sav.	186	117,61	119,51	-1,59
Jonavos r. sav.	306	203,60	180,64	12,71
Joniškio r. sav.	243	150,67	140,89	6,95
Jurbarko r. sav.	278	246,33	238,94	3,09
Kaišiadorių r. sav.	286	181,31	172,67	5,01
Kalvarijos sav.	109	72,42	70,44	2,81
Kauno m. sav.	2925	538,79	538,04	0,14
Kauno r. sav.	392	270,80	257,51	5,16
Kazlų Rūdos sav.	84	164,71	179,16	-8,07
Kėdainių r. sav.	409	178,96	181,56	-1,43
Kelmės r. sav.	249	128,27	126,76	1,19

Savivaldybė	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Klaipėdos m. sav.	1815	497,72	473,21	5,18
Klaipėdos r. sav.	424	197,80	186,23	6,21
Kretingos r. sav.	404	172,30	194,21	-11,28
Kupiškio r. sav.	225	120,92	121,87	-0,78
Lazdijų r. sav.	183	121,47	106,59	13,96
Marijampolės sav.	494	246,70	238,69	3,36
Mažeikių r. sav.	527	180,59	182,97	-1,30
Molėtų r. sav.	231	90,85	98,61	-7,87
Neringos sav.	146	976,51	950,12	2,78
Pagėgių sav.	118	112,32	106,46	5,50
Pakruojo r. sav.	194	118,01	109,82	7,46
Palangos m. sav.	587	635,75	615,32	3,32
Panevėžio m. sav.	890	361,61	294,64	22,73
Panevėžio r. sav.	236	52,32	50,23	4,15
Pasvalio r. sav.	253	120,09	121,94	-1,52
Plungės r. sav.	332	192,33	188,05	2,27
Prienų r. sav.	219	151,77	134,81	12,58
Radviškio r. sav.	338	161,92	150,42	7,65
Raseinių r. sav.	332	263,61	242,25	8,82
Rietavo sav.	68	155,36	157,59	-1,42
Rokiškio r. sav.	325	125,67	130,65	-3,81
Skuodo r. sav.	166	132,53	134,23	-1,27
Šakių r. sav.	250	147,54	142,85	3,28
Šalčininkų r. sav.	251	110,31	107,46	2,65
Šiaulių m. sav.	982	387,75	356,84	8,66
Šiaulių r. sav.	309	122,12	122,88	-0,62
Šilalės r. sav.	232	175,31	155,82	12,51
Šilutės r. sav.	502	239,07	239,47	-0,17
Širvintų r. sav.	116	168,98	160,37	5,37
Švenčionių r. sav.	249	97,20	92,43	5,17
Tauragės r. sav.	434	265,49	252,21	5,27
Telšių r. sav.	429	212,05	211,88	0,08
Trakų r. sav.	307	271,61	262,52	3,46
Ukmergės r. sav.	426	143,50	139,59	2,80
Utenos r. sav.	399	204,71	218,19	-6,18
Varėnos r. sav.	205	160,44	141,45	13,42
Vilkaviškio r. sav.	339	173,10	206,66	-16,24
Vilniaus m. sav.	5434	594,38	611,33	-2,77
Vilniaus r. sav.	455	262,69	251,92	4,28
Visagino sav.	196	134,50	142,97	-5,92
Zarasų r. sav.	193	101,33	105,08	-3,56

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas savivaldybių nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2020 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 metodas pateiktas savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose, kurios pateiktos Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, surandamos paieškos lauke – Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus, taip pat ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertė 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 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 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) mokestinės ir vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtintais savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra vieši ir skelbiami Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuotos mokestinės vertės skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un>, vidutinės rinkos vertės – Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-obj>, paieškos lauke įvedus nekilnojamojo turto unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto (statinių) mokestinių verčių, vidutinių rinkos verčių ir verčių zonų paieška galima Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <https://www.regia.lt>.

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės ir vidutinės rinkos vertės įsigalioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka.

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (pažymėjimo Nr. A 000509)

Lina Kanišauskienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas metodininkas, nekilnojamojo turto vertintojas (pažymėjimo Nr. A 000149)

Antanas Tumelionis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė metodininkė, nekilnojamojo turto vertintoja (pažymėjimo Nr. 000156)

Mariana Makovskė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (pažymėjimo Nr. A 001076)

Asta Paškevičienė

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. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“.
5. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
6. 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“.
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, 2020, Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS). Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/Tarptautiniai-vertinimo-standartai-2020.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. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2020. Valstybės įmonė Registrų centras.
12. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2017.
13. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
14. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
15. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
16. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
17. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
18. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
19. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
20. 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.
21. 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.
22. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis. Lietuvos ekonomikos apžvalga. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf.

-
23. 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: <http://www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf>.
 24. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.
 25. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.
 26. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

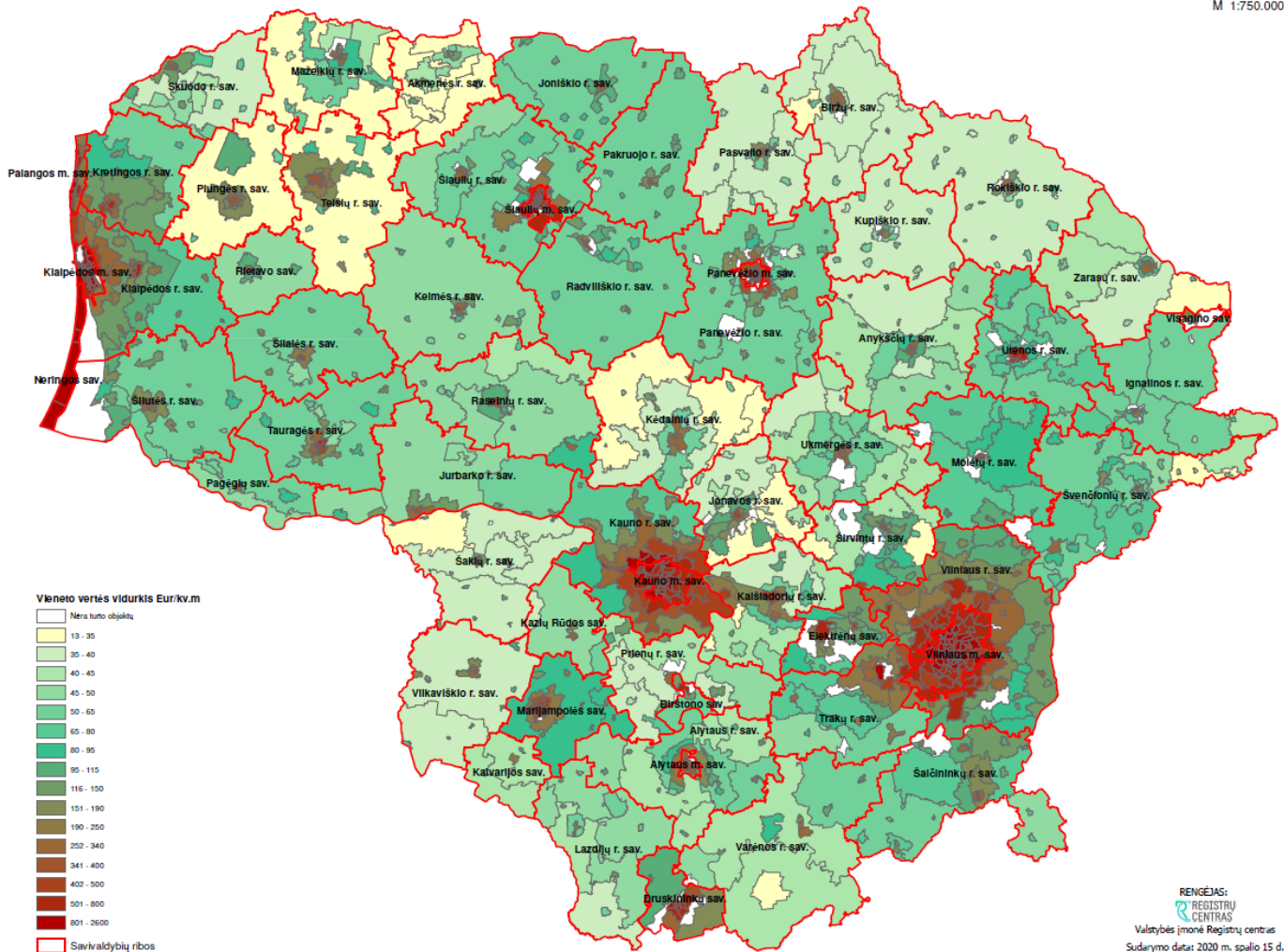
9. PRIEDAI

- 1 priedas. Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto lyginamieji verčių žemėlapiai.
- 2 priedas. Duomenys apie 2020 metų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą ir derinimą.
- 3 priedas. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo ir derinimo suvestinė.

LIETUVOS RESPUBLIKOS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO LYGINAMIEJI VERČIŲ ŽEMĖLAPIAI

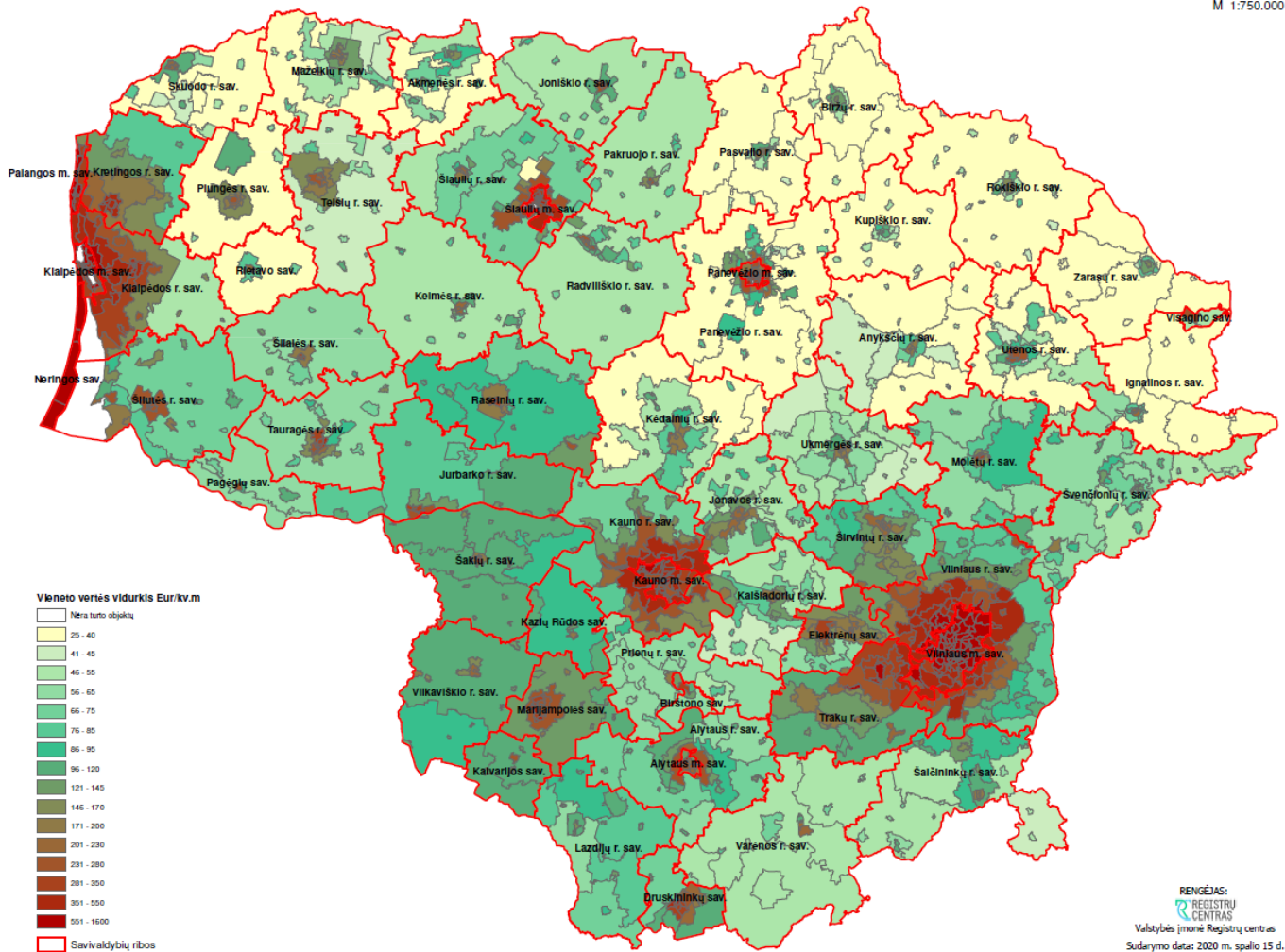
Butų paskirčių grupės verčių pasiskirstymas

M 1:750.000



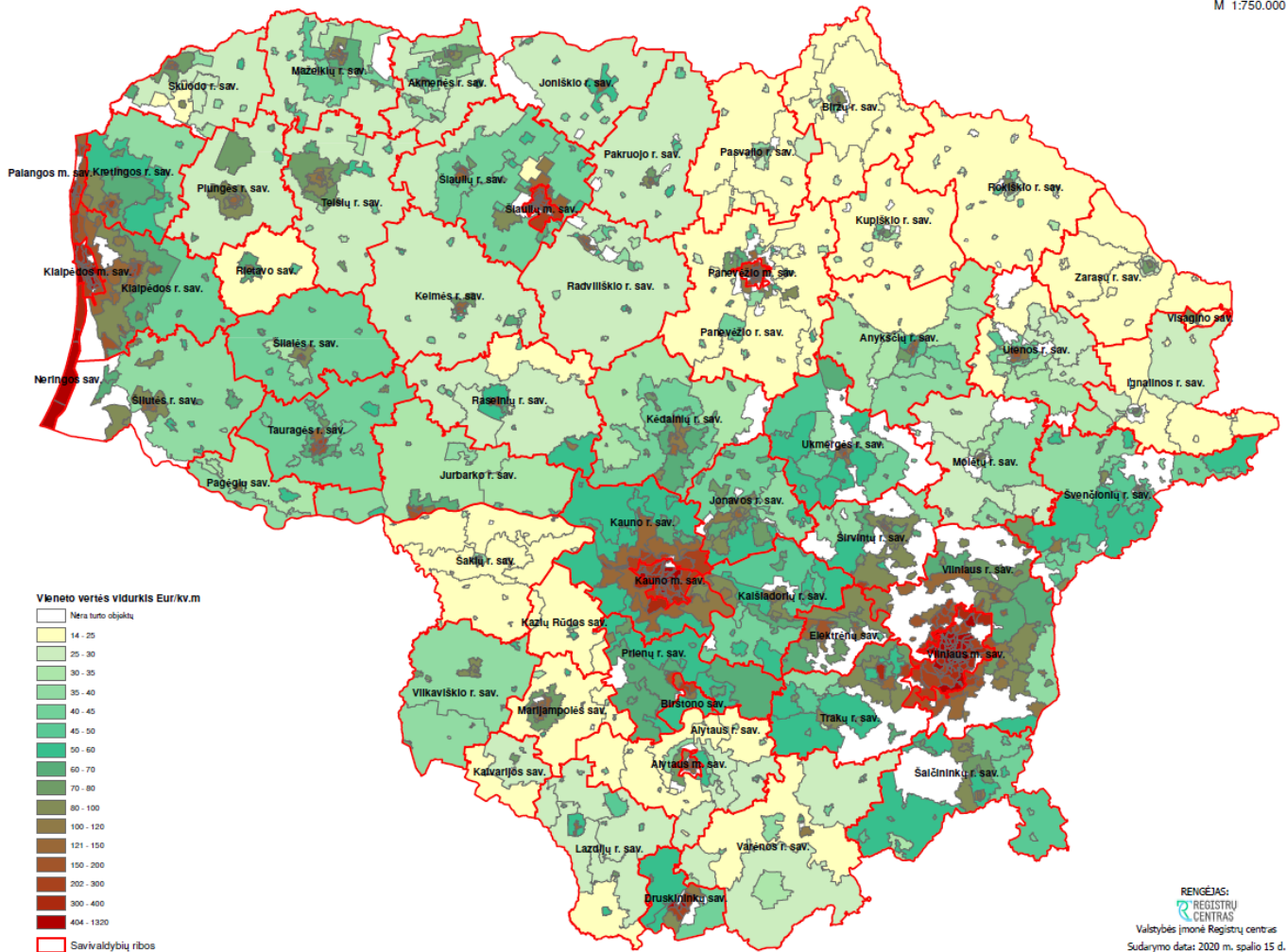
Gyvenamųjų namų paskirčių grupės verčių pasiskirstymas

M 1:750.000



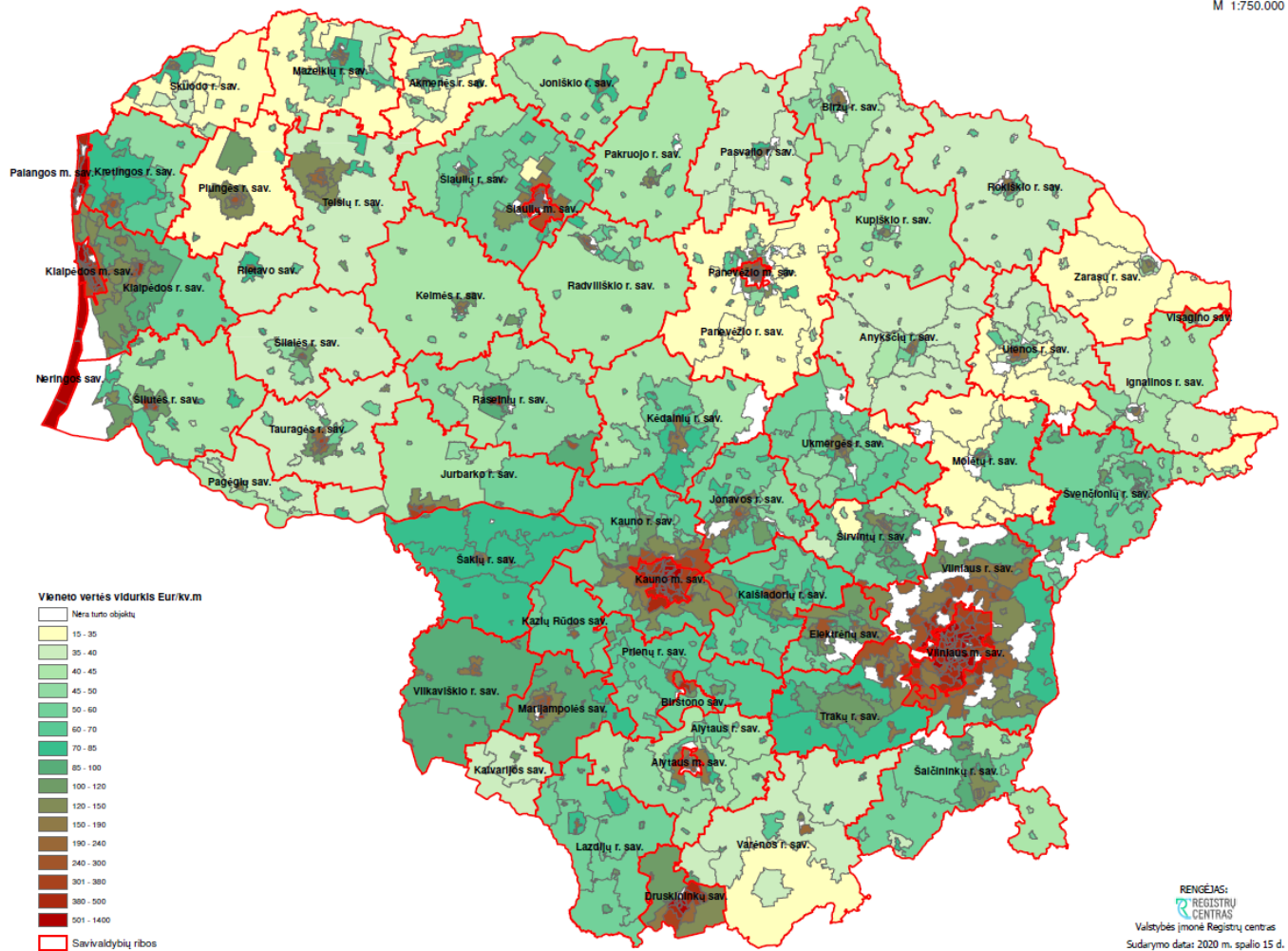
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės verčių pasiskirstymas (lyginamuoju metodu)

M 1:750.000



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

M 1:750.000



DUOMENYS APIE 2020 METŲ NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ IR DERINIMĄ

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių V skyriaus nuostatomis, Registrų centras nuo 2020 m. rugsėjo 14 d. iki rugsėjo 25 d. (Elektrėnų, Šalčininkų r., Širvintų r., Švenčionių r., Trakų r., Ukmergės r., Vilniaus m. ir Vilniaus r. savivaldybių nuo 2020 m. rugsėjo 21 d. iki spalio 2 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 padaliniuose 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 į Registrų centro padalinius atvyko 8 interesantai, iš jų pastabas pateikė 4. 22 interesantai vidutinėmis rinkos vertėmis domėjosi telefonu. 4 asmenys raštu kreipėsi į Registrų centrą dėl jų nuomone, per didelių administracinių, viešbučių pastatų, butų ir vienbučių gyvenamųjų namų, esančių Vilniuje ir Klaipėdoje, projektinių vidutinių rinkos verčių. Atlikus prašymuose nurodytų objektų projektinių vidutinių rinkos verčių patikrą, nustatyta, kad vertės apskaičiuotos teisingai, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, atitinka rinkos konjunktūrą, yra pagrįstos rinkos duomenimis bei skaičiavimais, todėl nėra pagrindo jų mažinti. Pareiškėjai informuoti teisės aktų nustatyta tvarka.

Registrų centras parengtas savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto 2020 m. masinio vertinimo ataskaitas, vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 36.1 papunkčiu, pateikė derinti savivaldybėms 2020 m. rugsėjo 10 d. raštu Nr. NS-11422 (7.18 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ (pridedama). Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai bei projektinės nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės nuo 2020 m. rugsėjo 14 d. buvo paskelbti Registrų centro interneto puslapyje adresu www.registrucentras.lt/p/460.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybėmis rezultatai:

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį Joniškio r., Klaipėdos r., Marijampolės, Šilutės r., Pagėgių, Tauragės r., Vilkaviškio r. ir Vilniaus r. savivaldybės informavo, kad neturi pastabų dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų. Registrų centras iš kitų savivaldybių pastabų negavo.

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“	2020-08-22
Alytaus m. sav.	„Alytaus naujienos“	2020-08-22
Alytaus r. sav.	„Alytaus naujienos“	2020-08-22
Anykščių r. sav.	„Anykšta“	2020-08-18
Birštono sav.	„Gyvenimas“	2020-08-22
Biržų r. sav.	„Šiaurės rytai“	2020-08-20
Druskininkų sav.	„Druskonis“	2020-08-22
Elektrėnų sav.	„Elektrėnų žinios“	2020-08-21
Ignalinos r. sav.	„Mūsų Ignalina“	2020-08-21
Jonavos r. sav.	„Alio Jonava“	2020-08-19
Joniškio r. sav.	„Sidabrė“	2020-08-22
Jurbarko r. sav.	„Šviesa“	2020-08-18
Kaišiadorių r. sav.	„Kaišiadorių aidai“	2020-08-21
Kalvarijos sav.	„Suvalkietis“	2020-08-19
Kauno m. sav.	„Kauno diena“	2020-08-21
Kauno r. sav.	„Kauno diena“	2020-08-21
Kazlų Rūdos sav.	„Suvalkietis“	2020-08-19
Kelmės r. sav.	„Šiaulių kraštas“	2020-08-20
Kėdainių r. sav.	„Rinkos aikštė“	2020-08-20
Klaipėdos m. sav.	„Klaipėda“	2020-08-20
Klaipėdos r. sav.	„Banga“	2020-08-22
Kretingos r. sav.	„Pajūrio naujienos“	2020-08-21
Kupiškio r. sav.	„Kupiškėnų mintys“	2020-08-18
Lazdijų r. sav.	„Laizdijų žvaigždė“	2020-08-21
Marijampolės sav.	„Suvalkietis“	2020-08-19
Mažeikių r. sav.	„Santarvė“	2020-08-21
Molėtų r. sav.	„Vilnis“	2020-08-21
Neringos sav.	„Pajūrio naujienos“	2020-08-21
Pagėgių sav.	„Šilokarčema“	2020-08-21
Pakruojo r. sav.	„Auksinė varpa“	2020-08-22

Palangos m. sav.	„Palangos tiltas“	2020-08-21
Panevėžio r. sav.	„Panevėžio balsas“	2020-08-17
Panevėžio m. sav.	„Panevėžio balsas“	2020-08-17
Pasvalio r. sav.	„Darbas“	2020-08-22
Plungės r. sav.	„Plungė“	2020-08-21
Prienų r. sav.	„Gyvenimas“	2020-08-22
Radviliškio r. sav.	„Radviliškio naujienos“	2020-08-21
Raseinių r. sav.	„Alio, Raseiniai“	2020-08-20
Rietavo sav.	„Plungė“	2020-08-21
Rokiškio r. sav.	„Gimtasis Rokiškis“	2020-08-22
Skuodo r. sav.	„Mūsų žodis“	2020-08-21
Šakių r. sav.	„Draugas“	2020-08-21
Šalčininkų r. sav.	„Šalčios žinios“	2020-08-21
Šiaulių m. sav.	„Šiaulių naujienos“	2020-08-20
Šiaulių r. sav.	„Šiaulių kraštas“	2020-08-20
Šilalės r. sav.	„Šilalės artojas“	2020-08-21
Šilutės r. sav.	„Šilutės naujienos“	2020-08-21
Širvintų r. sav.	„Širvintų kraštas“	2020-08-21
Švenčionių r. sav.	„Švenčionių kraštas“	2020-08-22
Tauragės r. sav.	„Tauragės kurjeris“	2020-08-21
Telšių r. sav.	„Telšių žinios“	2020-08-21
Trakų r. sav.	„Trakų žemė“	2020-08-21
Ukmergės r. sav.	„Ukmergės žinios“	2020-08-21
Utenos r. sav.	„Utenos apskrities žinios“	2020-08-22
Varėnos r. sav.	„Girūžis“	2020-08-21
Vilkaviškio r. sav.	„Santaka“	2020-08-21
Vilniaus m. sav.	„Sostinė“	2020-08-22
Vilniaus r. sav.	„Sostinė“	2020-08-22
Visagino sav.	„VIS-INFO“	2020-08-21
Zarasų r. sav.	„Zarasų kraštas“	2020-08-21

2020 M. RUGSĖJO 10 D. RAŠTO NR. NS-11422 (7.18 E) „DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO“ SAVIVALDYBĖMS NUORAŠAS

Elektroninio dokumento nuorašas



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

Savivaldybių merams

Nr.

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 14 d. bus skelbiamos Registrų centro interneto svetainėje adresu www.registrucentras.lt/p/460.

Prašome iki š. m. spalio 14 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.

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES SĄRAŠAS

Birštono sav., Prienų r. sav., Jonavos r. sav., Kaišiadorių r. sav., Kauno m. / r. sav., Kėdainių r. sav.	Martynas Bukelis	Martynas.Bukelis@registrucentras.lt	(8 37) 78 78 24
	Algimantas Bublauskas	Algimantas.Bublauskas@registrucentras.lt	(8 37) 78 78 25
	Mindaugas Saldauskas	Mindaugas.Saldauskas@registrucentras.lt	(8 37) 78 78 67
	Romas Petrauskas	Romas.Petrauskas@registrucentras.lt	(8 46) 46 62 99
Klaipėdos m. / r. sav., Kretingos r. sav., Palangos m sav., Neringos sav., Šilutės r. sav.	Sandra Kudrienė	Sandra.Kudriene@registrucentras.lt	(8 46) 46 62 99
	Indrė Rubežienė	Indre.Rubeziene@registrucentras.lt	(8 46) 46 62 99
Alytaus m. / r. sav., Druskininkų sav., Kazlų Rūdos sav., Kalvarijos sav., Lazdijų r. sav., Šakių r. sav., Marijampolės sav., Varėnos r. sav., Vilkaviškio r. sav.	Alma Čikockienė	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
	Vilma Klevinskienė	Vilma.Klevinskiene@registrucentras.lt	(8 343) 97 708
Biržų r. sav., Kupiškio r. sav., Panevėžio m. / r. sav., Pasvalio r. sav., Rokiškio r. sav.	Martynas Bukelis	Martynas.Bukelis@registrucentras.lt	(8 37) 78 78 24
	Diana Jakubytė	Diana.Jakubyte@registrucentras.lt	(8 45) 50 23 63
	Nijolė Bieliauskienė	Nijole.Bieliauskiene@registrucentras.lt	(8 45) 50 23 68
Jonikio r. sav., Kelmės r. sav., Pakruojo r. sav., Radvilškio r. sav., Šiaulių m. / r. sav.	Loreta Dūdienė	Loreta.Dudiene@registrucentras.lt	(8 444) 69 023
	Jurgita Kavaliauskienė	Jurgita.Kavaliauskiene@registrucentras.lt	(8 41) 59 82 71
	Vigita Nainienė	Vigita.Nainiene@registrucentras.lt	(8 41) 59 82 71
Jurbarko r. sav., Pagėgių sav., Raseinių r. sav., Šilalės r. sav., Tauragės r. sav.	Romas Petrauskas	Romas.Petrauskas@registrucentras.lt	(8 46) 46 62 99
	Zenona Gedminaitė	Zenona.Gedminaitė@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 r. sav., Rietavo sav., Telšių r. sav., Akmenės r. sav., Mažeikių r. sav., Skundo r. sav.	Julijus Ukanis	Julijus.Ukanis@registrucentras.lt	(8 443) 98 008
	Jurgita Jagučanskienė	Jurgita.Jagucanskiene@registrucentras.lt	(8 443) 98 008
	Veronika Valentiniavičienė	Veronika.Valentiniaviciene@registrucentras.lt	(8 5) 265 8443
	Aušra Aginienė	Ausra.Aginiene@registrucentras.lt	(8 389) 63 959
Anykščių r. sav., Ignalinos r. sav., Molėtų r. sav., Utenos r. sav., Visagino sav., Zarasų r. sav.	Diana Sėjūnienė	Diana.Sejuniene@registrucentras.lt	(8 389) 63 959
	Veronika Valentiniavičienė	Veronika.Valentiniaviciene@registrucentras.lt	(8 5) 265 8443
	Božena Sinickaja	Bozena.Sinickaja@registrucentras.lt	(8 5) 219 2641
	Aušra Baronaitė-Develkienė	Aušra.Baronaitė-Develkiene@registrucentras.lt	(8 5) 219 2641
Elektrėnų sav., Šalčininkų r. sav., Širvintų r. sav., Švenčionių r. sav., Trakų r. sav., Ukmergės r. sav., Vilniaus m. / sav.	Kristina Bakalienė	Kristina.Bakaliene@registrucentras.lt	(8 5) 266 2151
	Miglė Jakubkienė	Migle.Jakubkiene@registrucentras.lt	(8 5) 266 2151

DETALŲS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-09-10 16:49 Nr. NS-11422 (7.18 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo tymuo	ADOC-V1.0
Parato paskirtis	Pažintymas
Paratą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Karys Maksimijus Registrų tvarkymo direktorius
Parato sukūrimo data ir laikas	2020-09-10 16:34
Parato formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko tyroje nurodytas laikas	2020-09-10 16:34
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2019-07-11 15:17 - 2024-07-09 23:59
Parato paskirtis	Registravimas
Paratą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Antas Ragainis Registratorius
Parato sukūrimo data ir laikas	2020-09-10 16:52
Parato formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko tyroje nurodytas laikas	2020-09-10 16:52
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-03-23 14:05 - 2022-03-23 14:05
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DokaDoc v.20200902.3
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parato (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuoroda atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-09-11 09:41 nuorodą informavo Asta Paškevičienė
Puštikos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

**LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS 2020 M. LAPKRIČIO 24 D. RAŠTO
NR. ((14.12E-01)-5K-2019498)-6K-2006666 „DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO
VERTINIMO DOKUMENTŲ“ NUORAŠAS**

Elektroninio dokumento nuorašas



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Valstybės įmonei Registrų centrui

Į 2020-10-30 Nr. NS-28540(7.18E)

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Finansų ministerija, susipažinusi su Valstybės įmonės Registrų centro pateiktais derinti nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų projektais – Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitomis kartu su nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ir derinimo su savivaldybėmis ataskaitomis, informuoja, kad pagal kompetenciją pastabų neturi.

Gabija Hinczakienė, tel. 239 0277, el. p. gabija.hinczakienė@fmmin.lt

04.10.2020 14:05:00, 17.10.2020

Budžetinė įstaiga
Lukšiškių g. 2, LT-01512 Vilnius

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

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

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių
asmenų registre, kodas 288601650

DETALŲ METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Lietuvos Respublikos finansų ministerija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-11-24 11:23 Nr. ((14.12E-01)-3K-2019498)-6K-2006666
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2020-11-24 11:36 Nr. NG-43333 0
Dokumento specifikacijos identifikavimo tymuo	ADOC-V1.0
Paratę paskirtis	Pasirašymas
Paratę sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Sadeckas Darius Viceministras
Paratę sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 10:59
Paratę formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko tymuje nurodytas laikas	2020-11-24 10:59
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-A
Sertifikato galiojimo laikas	2018-09-26 10:59 - 2021-09-25 10:59
Paratę paskirtis	Registravimas
Paratę sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	LR Finansų ministerijos rėtinė Raštinė
Paratę sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 11:23
Paratę formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko tymuje nurodytas laikas	2020-11-25 19:55
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-28 16:28 - 2022-02-27 16:28
Paratę paskirtis	Gautę dokumento registravimas
Paratę sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Dobilienė Dokumentų registratorė
Paratę sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 11:36
Paratę formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko tymuje nurodytas laikas	2020-11-24 11:36
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRV1-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-04-20 14:41 - 2021-04-20 14:41
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento priedams dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Sekasoft-AIS-EDVS:1.0
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) paratę (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	-
Elektroninio dokumento nuorata atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-11-30 08:04 nuorata suformavo Mariama Makovskė
Paietkos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



Lietuvos Respublikos teritorijos
nekilnojamojo turto masinio
vertinimo ataskaitos Nr.
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	1 pastaba. Dėl sodo pastato ir pagalbinių ūkio pastatų, esančių Druskininkų miesto savivaldybės 7.1.7 verčių zonoje per didelių projektinių vidutinių rinkos verčių.	Atsižvelgiant į pateiktą pastabą, buvo atlikta papildoma Druskininkų miesto savivaldybės projektinių sodo pastatų ir pagalbinių ūkio pastatų vertinimo modelių bei jiems sudaryti naudotų rinkos duomenų patikra. Įvertinant patikros rezultatus, patikslinta sodų pastatų vertinimo modelio bendro ploto veiksnio įtaka projektinei vidutinei rinkos vertei. Pagalbinių ūkio pastatų projektinės vidutinės rinkos vertės nustatytos teisingai, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, atitinka rinkos konjunktūrą, yra pagrįstos rinkos duomenimis bei skaičiavimais, todėl nėra pagrindo jų mažinti.	Pastabų negauta	

Savivaldybė	Viešas svarstymas su visuomene		Derinimas su savivaldybe	
	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą
	2 pastaba. Dėl gyvenamojo namo, esančio Druskininkų miesto savivaldybės 7.1.6 verčių zonoje per didelės projektinės vidutinės rinkos vertės.	Atsižvelgiant į pateiktą pastabą, buvo atlikta papildoma Druskininkų miesto savivaldybės projektinio vieno-dviejų butų namų vertinimo modelio bei jam sudaryti naudotų rinkos duomenų patikra. Gyvenamojo namo projektinė vidutinė rinkos vertė nustatyta teisingai, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, atitinka rinkos konjunktūrą, yra pagrįsta rinkos duomenimis bei skaičiavimais, todėl nėra pagrindo jos mažinti.		
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	

Savivaldybė	Viešas svarstymas su visuomene		Derinimas su savivaldybe	
	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą
Kauno m.	Dėl gyvenamojo namo, esančio Kauno miesto savivaldybės 15.25 verčių zonoje, bei trijų butų, esančių 15.2, 15.19 ir 15.20 verčių zonose, per didelių projektinių vidutinių rinkos verčių.	Atsižvelgiant į pateiktas pastabas, buvo atlikta papildoma Kauno miesto savivaldybės projektinių vieno-dviejų butų namų ir butų masinio vertinimo modelių bei jiems sudaryti naudotų rinkos duomenų patikra. Gyvenamojo namo ir butų projektinės vidutinės rinkos vertės nustatytos teisingai, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, atitinka rinkos konjunktūrą, yra pagrįstos rinkos duomenimis bei skaičiavimais, todėl nėra pagrindo jų mažinti.	Pastabų negauta	
Kauno r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
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 negauta	
Skuodo r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Šilutės r.	Pastabų negauta		Pastabų neturi	



Savivaldybė	Viešas svarstymas su visuomene		Derinimas su savivaldybe	
	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą
Marijampolės apskrities				
Kalvarijos	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Kazlų Rūdos	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Marijampolės	Pastabų negauta		Pastabų neturi	
Šakių r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Vilkaviškio r.	Pastabų negauta		Pastabų neturi	
Panevėžio apskrities				
Biržų r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Kupiškio r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
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				
Akmenės r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Joniškio r.	Pastabų negauta		Pastabų neturi	
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 negauta	
Tauragės apskrities				
Jurbarko r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	



Savivaldybė	Viešas svarstymas su visuomene		Derinimas su savivaldybe	
	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą
Pagėgių	Pastabų negauta		Pastabų neturi	
Šilalės r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Tauragės r.	Pastabų negauta		Pastabų neturi	
Telšių apskrities				
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	
Utenos r.	Dėl dviejų gyvenamųjų namų, esančių Utenos miesto 54.1.1 verčių zonoje, apskaičiuotų verčių peržiūrėjimo.	Atsižvelgiant į pateiktą pastabą, buvo atlikta papildoma vieno-dviejų butų namų paskirties pirkimo – pardavimo sandorių kainų, esančių 54.1.1 verčių zonoje, analizė. Nustatyta, kad pagrindo koreguoti apskaičiuotas vieno-dviejų butų namų paskirties vidutinės rinkos vertes nėra. Vieno-dviejų butų namų vertinimo modelis atitinka Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nuostatas ir vertinimo metu fiksuotą vieno-dviejų butų namų paskirties rinkos konjunktūrą, todėl nėra taisytinas.	Pastabų negauta	



Savivaldybė	Viešas svarstymas su visuomene		Derinimas su savivaldybe	
	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą
Visagino	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Zarasų r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Vilniaus apskrities				
Elektrėnų	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
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.	1 pastaba. Dėl butų su didelio ploto rūšiais vidutinės rinkos vertės peržiūrėjimo.	Atsižvelgiant į pateiktą pastabą, buvo atlikta papildoma butų su didelio ploto rūšiais pirkimo–pardavimo sandorių kainų, esančių Vilniaus mieste analizė. Nustatyta, kad didelio ploto rūšių turinčių butų nustatytos vidutinės rinkos vertės yra per didelės. Nuspręsta pakoreguoti Vilniaus miesto savivaldybės butų vertinimo modelius, padidinant rūšių, garažų ir pagalbinio nenaudingo ploto įtaką vidutinei rinkos vertei.	Pastabų negauta	
	2 pastaba. Dėl skaidrumo nekilnojamojo turto mokesčio sistemoje. Interesantas prašo padaryti visiems	Nekilnojamojo turto savininkai ir kiti interesantai vidutinės rinkos vertės (toliau – VRV) nekilnojamojo turto mokesčiams ir nekilnojamojo turto aktualias VRV pagal nekilnojamojo		



Savivaldybė	Viešas svarstymas su visuomene		Derinimas su savivaldybe	
	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą
	prieinamą žemėlapi su kiekvieno identifiukuoto nekilnojamojo turto objekto mokestine verte.	turto objekto unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje – www.registrucentras.lt/p/460 , ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto puslapyje – www.regia.lt/zemelapis .		
Vilniaus r.	Pastabų negauta		Pastabų neturi	