

**RADVILIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO
MASINIO VERTINIMO ATASKAITA****Nr. SVM-164 (7.21 E)**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Radviliškio rajono savivaldybė
Vertinimo data	2021-08-01
Ataskaitos surašymo data	2021-01-01–2021-12-20
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Martynas Bukelis Loreta Dūdienė Jurgita Kavaliauskienė Vigita Nainienė

Šiauliai, 2021 m.

TURINYS

1. BENDROSIOJI NUOSTATOS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	6
1.4. Užsakovas	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data	9
1.7. Ataskaitos surašymo data	9
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai	9
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS RADVILIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas	11
2.2. Gyventojų skaičius	12
2.3. Gyventojų migracija	13
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija	13
2.5. Įmonių skaičius	14
2.6. Nedarbo lygis	15
2.7. Investicijos	16
2.8. Statybos leidimai	17
2.9. Statinių statistiniai duomenys	19
2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys	22
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS	24
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti	24
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	26
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės	27
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas	29
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	31
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą	31
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	31
4.3. Laiko pataisa	32
4.4. Vietos įtakos įvertinimas	33
4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas	33
4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	34
4.5. Rinkos modeliavimas	35
4.6. Ekspertinis vertinimas	35
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra	35
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	37
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą	37
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas	38
5.2.1. Radviliškio rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai	38
5.2.2. Rinkos duomenų patikra	38
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	39
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	40
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	40
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas	42
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas	43

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ.....	46
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS.....	48
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	48
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas	49
7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	49
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys	50
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas.....	53
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	53
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys	54
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka	57
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	58
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	59
10. PRIEDAI	61
1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu, 30 lapų	
2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 6 lapai	
3 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas	
4 priedas. Užstatymo intensyvumo žemėlapis, 1 lapas	
5 priedas. Sienų medžiagų žemėlapis, 1 lapas	
6 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 4 lapai	

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 vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2021–2023 metų strateginio veiklos plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2021 m. balandžio 20 d. įsakymu Nr. 1R-137 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2021–2023 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ 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.).

4. 2020 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galioja nuo 2021 m. sausio 1 d. iki tol, kol Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka bus patvirtintos naujos mokestinės vertės.

Kitoms valstybės reikmėms nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet. Šis, septynioliktasis, nekilnojamojo turto masinis vertinimas yra skirtas 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 apskaičiuoti;
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 mokesčio 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 mokesčio dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, minimalaus bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio ir bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto, valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo 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

Radviliškio rajono savivaldybės 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 068769, galioja nuo 2021 m. vasario 17 d. iki 2022 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 068768, galioja nuo 2021 m. vasario 17 d. iki 2022 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

Martynas Bukelis, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 grupės vadovas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000610);

Loreta Dūdienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000194);

Jurgita Kavaliauskienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001071);

Vigita Nainienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001227).

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);

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

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 1.1 lentelėje.

1.1 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.	Radviliškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-06-01	2006-01-01
2.	Radviliškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-02-01
3.	Radviliškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
4.	Radviliškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
5.	Radviliškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2009 metų dokumentų tvirtinimo“	2009-06-01	2010-01-01
6.	Radviliškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
7.	Radviliškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2011 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2012 m. sausio 1 d.“	2011-08-01	2012-01-01
8.	Radviliškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2012 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2013 m. sausio 1 d.“	2012-08-01	2013-01-01
9.	Radviliškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2013 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2014 m. sausio 1 d.“	2013-08-01	2014-01-01
10.	Radviliškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2014 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2015 metų sausio 1 d.“	2014-08-01	2015-01-01
11.	Radviliškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01
12.	Radviliškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. v-389 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2016 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2017 m. sausio 1 d.“	2016-08-01	2017-01-01
13.	Radviliškio rajono savivaldybės 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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
14.	Radviliškio rajono savivaldybės 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.	Radviliškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. VE-660 (1.3 E) „Dėl 2019 m. Šiaulių apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01
16.	Radviliškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 1K-442 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2020-08-01	2021-01-01

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

2021 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

Ataskaitos surašymo data nurodyta ataskaitos pirmame puslapyje.

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2 papunkčiu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo ir svarstymo dokumentai – Nekilnojamojo turto masinio

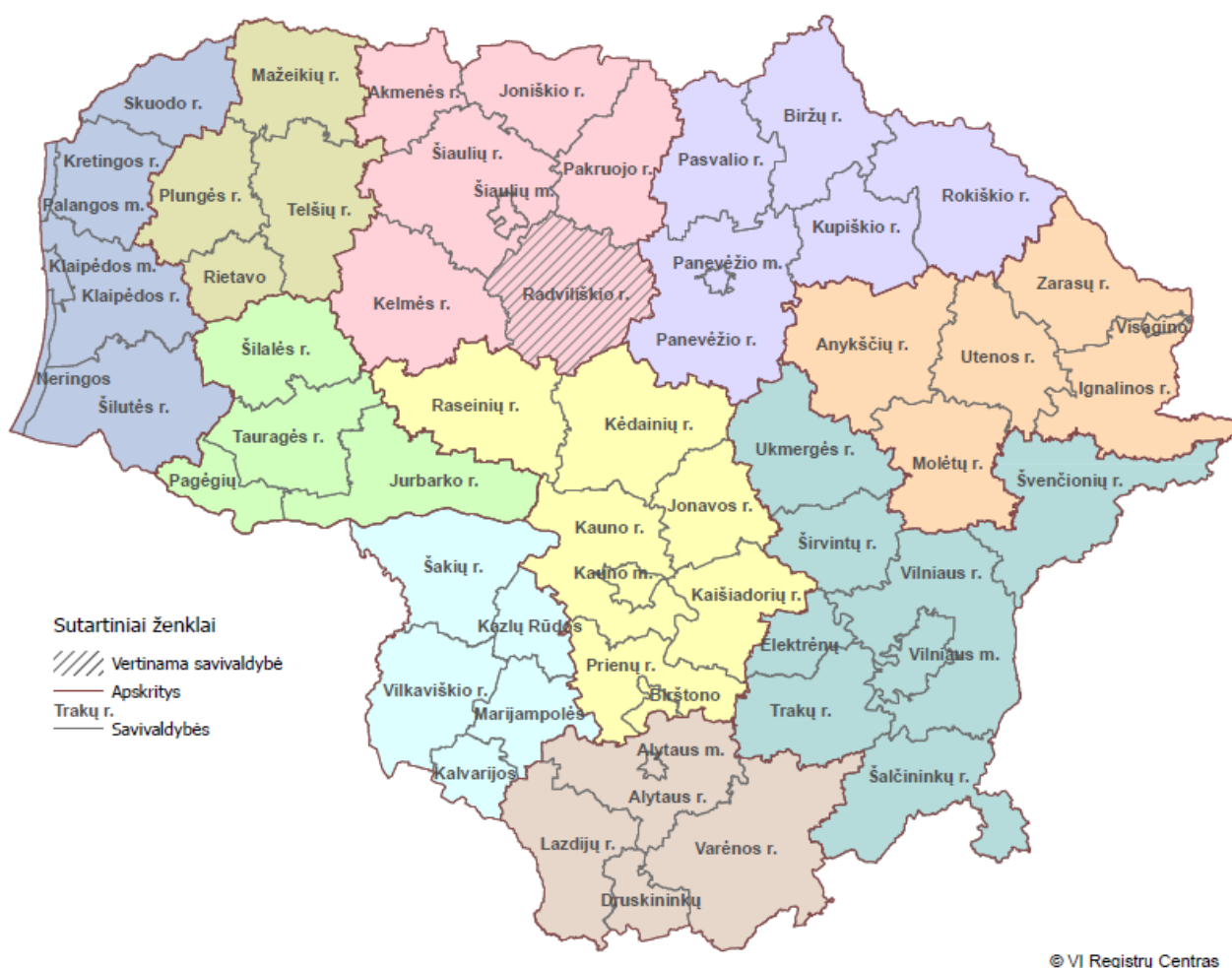
vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita pateikiami vertinimo ataskaitos 6 priede – *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo dokumentas – Registrų centro generalinio direktoriaus įsakymas – pateikiamas atskiru dokumentu.

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

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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



© VĮ Registrų Centras

2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

Radviliškio rajono savivaldybė (2.1 pav. pažymėta pasvirais brūkšniais) ribojasi su Pakruojo, Panevėžio, Kėdainių, Raseinių, Kelmės ir Šiaulių rajonų savivaldybėmis. Geografinė jos padėtis yra labai dėkinga: lengvai pasiekiami kiti dideli Lietuvos ir kitų Baltijos šalių miestai: 190 km iki Vilniaus, 126 km iki Kauno, 190 km iki Klaipėdos, 22 km iki Šiaulių, 58 km iki Panevėžio, 150 km iki Rygos.

Rajono plotas – 163,5 tūkst. ha. Nuo 1950 metų Radviliškio miestas – administracinis rajono centras.

¹ Adresų registro 2021 m. duomenys.

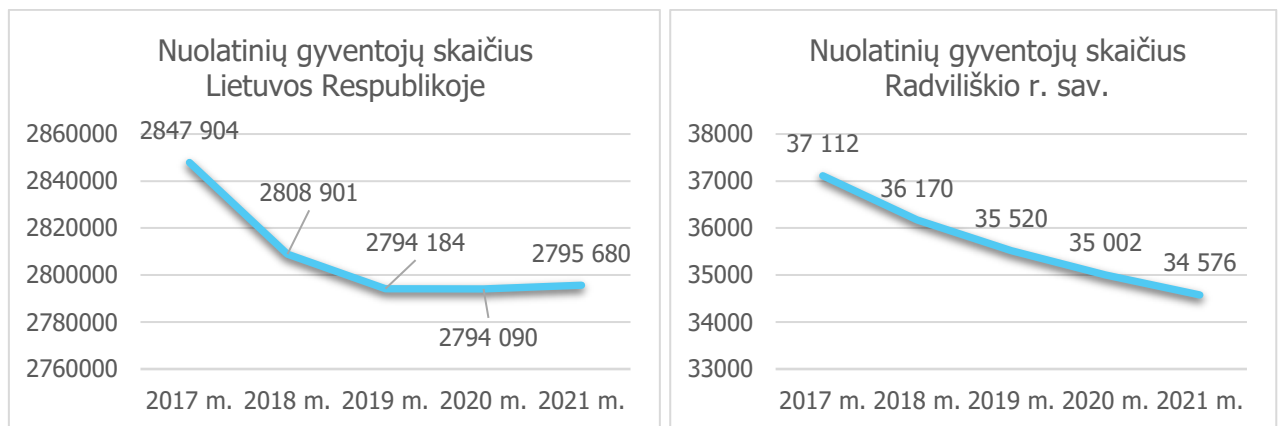
Radviliškis – svarbus geležinkelio mazgas ne tik Lietuvoje, bet ir Baltijos šalyse, kadangi dauguma keleivių bei krovinių pervežimo maršrutų driekiasi per Radviliškį.

Radviliškio rajonas žinomas medienos, baldų, žemės ūkio mašinų, metalo dirbinių, drabužių gamyba, maisto pramone. Rajone iškasama nemažai durpių. Radviliškio rajone derlinga dirva, todėl gerai išvystytas žemės ūkis. Pagrindinės veiklos rūšys: galvijų, kiaulių, avių, grūdinių kultūrų, cukrinių runkelių auginimas, mėsos ir pieno gamyba. Ūkininkai imasi ir netradicinių žemės ūkio šakų: veisia kalakutus, užsiima žirgų auginimu, augina serbentus, braškes, laiko bites.²

▼ 2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis³, 2021 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 795 680 nuolatinių gyventojų. Nuo 2017 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 52 224 gyventojais. Per 2020 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį (padidėjimą 1 590 gyventojų) sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 19 993 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – 18 403 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁴, 2021 m. pradžioje 67,5 proc. Lietuvos nuolatinių gyventojų gyveno miestuose, 32,5 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojų skaičius sudarė 62,0 proc. visų Lietuvos nuolatinių gyventojų. 2021 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 42,8 žmonės viename kvadratiname kilometre.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁵

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, Radviliškio rajono savivaldybėje 2021 m. pradžioje gyveno 34 576 nuolatiniai gyventojai, tai yra 4 26 gyventojais (1,22 proc.) mažiau nei 2020 m. Nuo 2017 m. pradžios iki 2021 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Radviliškio rajono savivaldybėje sumažėjo 2 536 gyventojais (6,83 proc.). 2021 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 16 885 gyventojų (48,83 proc.), mieste – tik 17 691 (51,17 proc.), darbingo amžiaus nuolatinių gyventojų skaičius sudarė 60,38 proc. visų Radviliškio rajono savivaldybės nuolatinių gyventojų. 2021 m. pradžioje gyventojų tankis Radviliškio rajono savivaldybėje buvo 21,2 žmogus viename kvadratiname kilometre.

² Radviliškio rajono savivaldybė. Radviliškio rajonas [interaktyvus] [žiūrėta 2021-08-30]. Prieiga per internetą: <<http://www.radviliskis.lt/Turizmas280278330>>.

³ Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

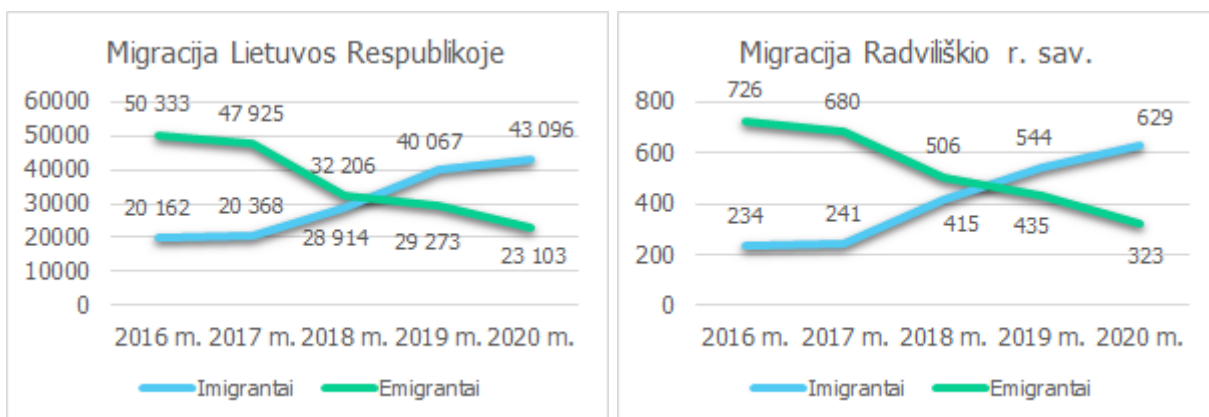
⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁷, Lietuvoje 2019 ir 2020 m. užfiksuotas teigiamas migracijos balansas (2.3 pav.) – 10 794 ir 19 993 gyventojai. 2020 m. iš šalies emigravo 23 103 gyventojai, t. y. 21,1 proc. mažiau nei 2019 m., imigravo – 43 096 asmenys, t. y. 7,6 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl migracijos per penkerius metus (2016–2020) Lietuva neteko 30 233 nuolatinį gyventojų.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁸

Radviliškio rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2016–2020 m. laikotarpiu išliko neigiamas, tačiau jau antri metai iš eilės neto tarptautinė migracija yra teigiama, 2020 m. – 306 žmonėmis daugiau imigravo negu emigravo.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

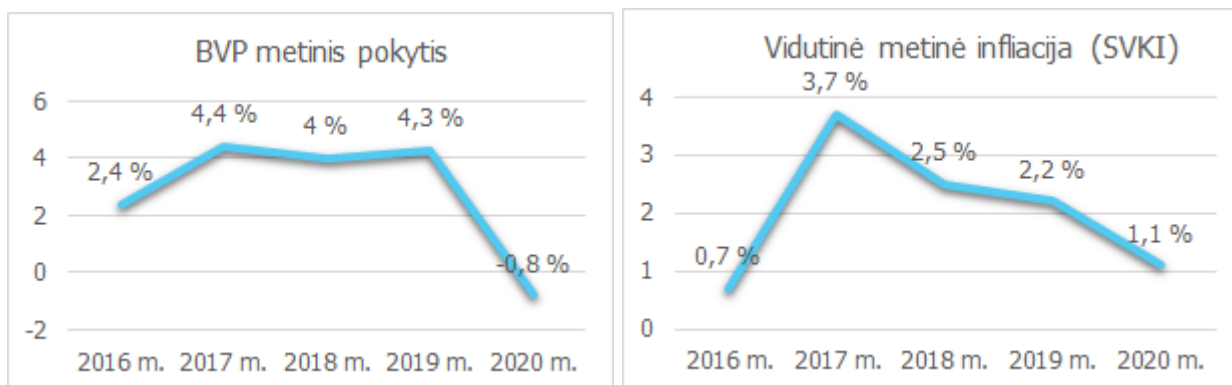
Lietuvos statistikos departamento⁹ ir Lietuvos banko duomenimis¹⁰, 2020 m. Lietuvos BVP buvo tik 0,8 proc. mažesnis nei prieš metus – tai vienas mažiausių kryžių ES. Tokiam greitam Lietuvos ekonomikos atsigavimui didelę įtaką padarė valdžios sektoriaus parama, nedidelė pirmoji COVID-19 pandemijos banga, sėkminga eksportuotojų veikla ir santykinai maža ekonomikos priklausomybė nuo labiausiai apribotų ir paveiktų ekonominių veiklų – apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų, meninės, pramoninės ir poilsio organizavimo veiklos. Šiuo metu prognozuojama, kad BVP šiais metais bus 2,9 proc. didesnis nei 2020 m., o kitais metais augs 5,1 proc. Tačiau šias prognozes tebegaubia didelis neapibrėžtumas dėl tolesnės COVID-19 pandemijos raidos ir su ja susijusių aplinkybių, pavyzdžiui, kaip sėkmingai bus skiepijami gyventojai, galimas naujų protrūkių atsiradimas ir ribojimo priemonių įvedimas, naujų viruso atmainų atsiradimas ir jų atsparumas skiepams. Tai gali lemti tiek geresnius, tiek blogesnius, nei šiuo metu tikimasi, ekonomikos raidos scenarijus.

⁷ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2021 m. kovas [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/29366_b2ec48730cab33854f6efad24d31af7c.pdf>.



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹¹

Keičiantis pasaulio ir Lietuvos ekonomikų situacijai, po truputį pradeda keistis ir infliacijos raida. Anksčiau stipriai mažėjusios, pastaraisiais mėnesiais gerokai šoktelėjo naftos kainos. Jas didinančiai veikia tiek geresni lūkesčiai dėl pasaulio ekonominės raidos artimiausiais metais, tiek mažinama šios žaliavos gavyba. Šiuo metu daroma prielaida, kad naftos kainos, skaičiuojant eurai, pernai nukritusios maždaug 35 proc., šiemet beveik tiek pat pakils. Tai didinančiai veiks bendrąją infliaciją ir tai bus svarbiausia jos padidėjimo priežastis 2021 m. Kitaip nei žaliavų kainos, su vidaus ekonomine raida labiau susijusios kainos paprastai keičiasi mažiau. Praėjusiais metais sumenkus ūkiniam aktyvumui, grynoji infliacija, apimanti paslaugų ir pramonės prekių kainas, krito, bet tik pamažu. Be kitų veiksnių, šią infliaciją vis dar palaikė gana daug kylantis darbo užmokestis, kuris didėjo gerokai daugiau nei darbo našumas. Numatoma, kad darbo atlygis ir artimiausiu metu nemenkai augs, tačiau ne tokiu sparčiu tempu, koks buvo stebimas pastaraisiais metais. Todėl ir kainos, labiau susijusios su vidaus ekonomine raida, turėtų kilti mažiau. Šiuo metu prognozuojama, kad pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija Lietuvoje 2020 m. sudariusi 1,1, 2021 m. sudarys 1,6, o 2022 m. – 1,9 proc.¹²

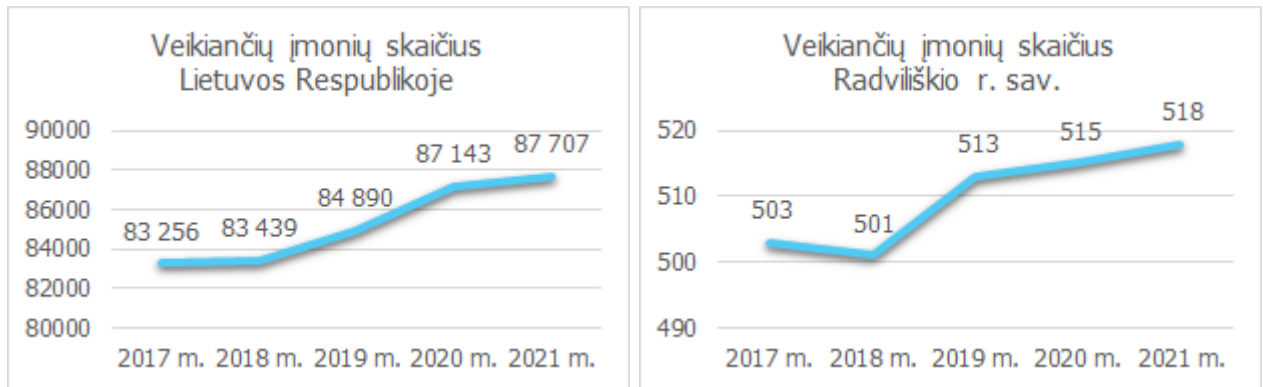
2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹³, 2021 m. pradžioje šalyje buvo 87 707 veikiančios įmonės, t. y. 0,6 proc. daugiau nei 2020 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,2 proc., Kaune – 13,7 proc., Klaipėdoje – 6,3 proc., Šiauliuose – 3,4 proc., Panevėžyje – 2,9 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 79,4 proc., individualiosios įmonės – 10,0 proc. ir mažosios bendrijos – 8,3 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro apie 2,3 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.

¹¹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹² Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2021 m. kovas [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/29366_b2ec48730cab33854f6efad24d31af7c.pdf>.

¹³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁴

Įmonių skaičius Radviliškio rajono savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje, kas metus didėja. 2021 m. pradžioje buvo įregistruota 518 įmonių (3 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 5 450 darbuotojų. Radviliškio rajono savivaldybėje daugiausia vyrauja mažos ir vidutinės įmonės (99,42 proc.). Stambios įmonės sudaro tik 0,58 proc., tačiau jose dirba 19,62 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų.

2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁵, Lietuvoje nedarbo lygis 2020 m. buvo 8,5 proc., 2019–2020 m. laikotarpiu padidėjo 2,2 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2020 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 7,2 proc., kaimiškoje teritorijoje – 11,4 proc. 2020 m. nedarbo lygis miestuose didėjo 1,9 procentinio punkto, o kaimiškoje teritorijoje – 2,9 procentinio punkto.

Lietuvoje 2020 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 216 187 (49,2 proc. didesnis nei prieš metus) ir sudarė 12,6 proc. nuo darbingo amžiaus gyventojų. 2020 m. vidutinis metinis bedarbių procentas nuo darbingo amžiaus gyventojų didėjo visose savivaldybėse.¹⁶

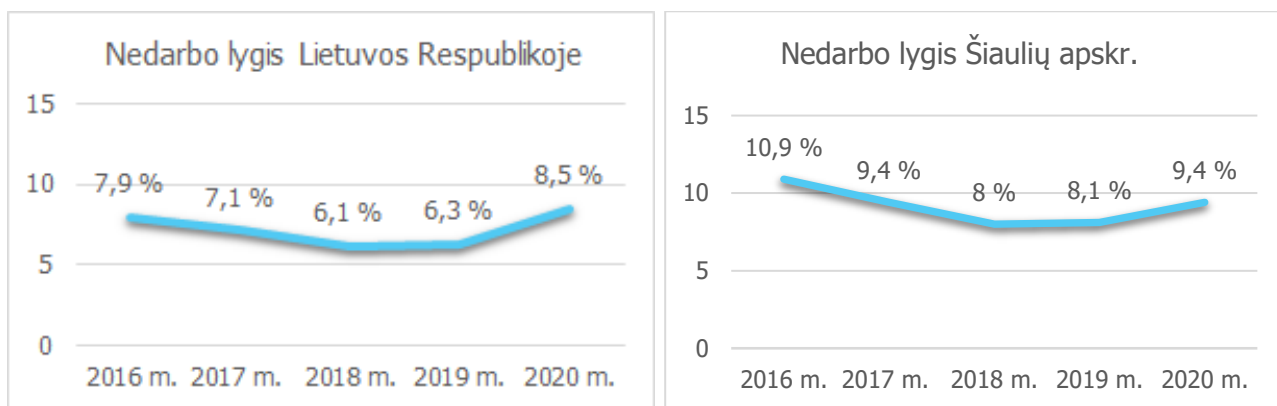
Nedarbas daugiausia didėjo dėl atleistų prekybos, transporto, apgyvendinimo ir maitinimo veiklos darbuotojų. Per pandemiją labiausiai išaugo jaunimo nedarbas, tačiau 2020 m. pabaigoje šios grupės nedarbas ir mažėjo labiausiai. 2021 m. nedarbo lygis turėtų būti panašus kaip 2020 m. ir sudaryti 8,4 proc.¹⁷

¹⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2021 m. kovas [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/29366_b2ec48730cab33854f6efad24d31af7c.pdf>.



2.6 pav. Nedarbo lygis¹⁸

Šiaulių apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims¹⁹, nedarbo lygis Šiaulių apskrityje per metus padidėjo 1,3 procentinio punkto nuo 8,1 proc. 2019 m. iki 9,4 proc. 2020 m. Radviliškio rajono savivaldybėje 2020 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 3 137, tai sudarė 14,9 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Šiaulių apskrityje šis rodiklis siekia 12,5 proc.).

2020 m. Šiaulių apskrityje buvo 118,4 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (63,3 proc.) dirbo paslaugų sferoje, pramonėje – 20,5 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 9,5 proc., statyboje – 6,7 proc.

2.7. Investicijos

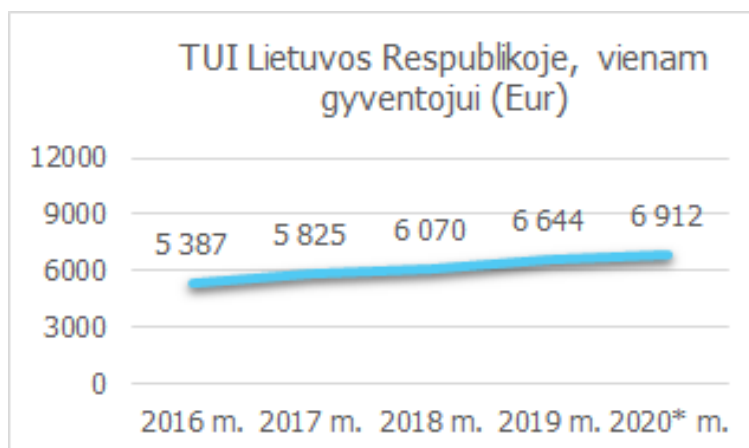
Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis²⁰, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2020 m. pabaigoje siekė 19 320,93 mln. Eur, t. y. 4,1 proc. daugiau nei prieš metus (2019 m. pabaigoje TUI sudarė 18 563,74 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2020 m. pabaigoje buvo 6 912 Eur (2.7 pav.) arba 4,0 proc. didesnės nei prieš metus. 2020 metais pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 581,02 mln. Eur), Estija (investuota 2 772,48 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 149,23 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 395,96 mln. Eur), Kipras (investuota 1 292,9 mln. Eur), Liuksemburgas (investuota 1 181,4 mln. Eur), Lenkija (investuota 992,32 mln. Eur).

Šalyje TUI pasiskirsto netolygiai – 2019 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (13 391,45 mln. Eur), Kauno (1 797,19 mln. Eur), Klaipėdos (1 474,78 mln. Eur), Telšių (513,07 mln. Eur) apskrityse.

¹⁸ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ *Ibid.*



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

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2020 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2019 m. duomenimis Radviliškio rajono savivaldybėje tiesioginės užsienio investicijos vienam gyventojui sudarė 515 Eur, tai yra 52 Eur daugiau nei 2018 m., kai TUI vienam gyventojui buvo 463 Eur. Tačiau rajonui 2019 m. tekusios TUI vienam gyventojui vis tiek gerokai atsiliko nuo šalies – 6644 Eur.

2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²², 2020 m. išduota 8 419 statybos leidimų naujiems pastatams statyti, tai 21,4 proc. daugiau nei 2019 m. 7 568 leidimai, arba 89,9 proc. visų leidimų, išduota gyvenamiesiems pastatams statyti, t. y. 24,7 proc. daugiau nei 2019 m. Leistuose statyti 9 065 gyvenamuosiuose namuose bus įrengti 15 155 būstai, palyginti su 2019 m., leistų statyti būstų skaičius sumažėjo 0,7 proc. Leista statyti 8 915 individualių namų, 150 daugiabučių namų ir 7 gyvenamosios paskirties pastatus (bendrabučius).

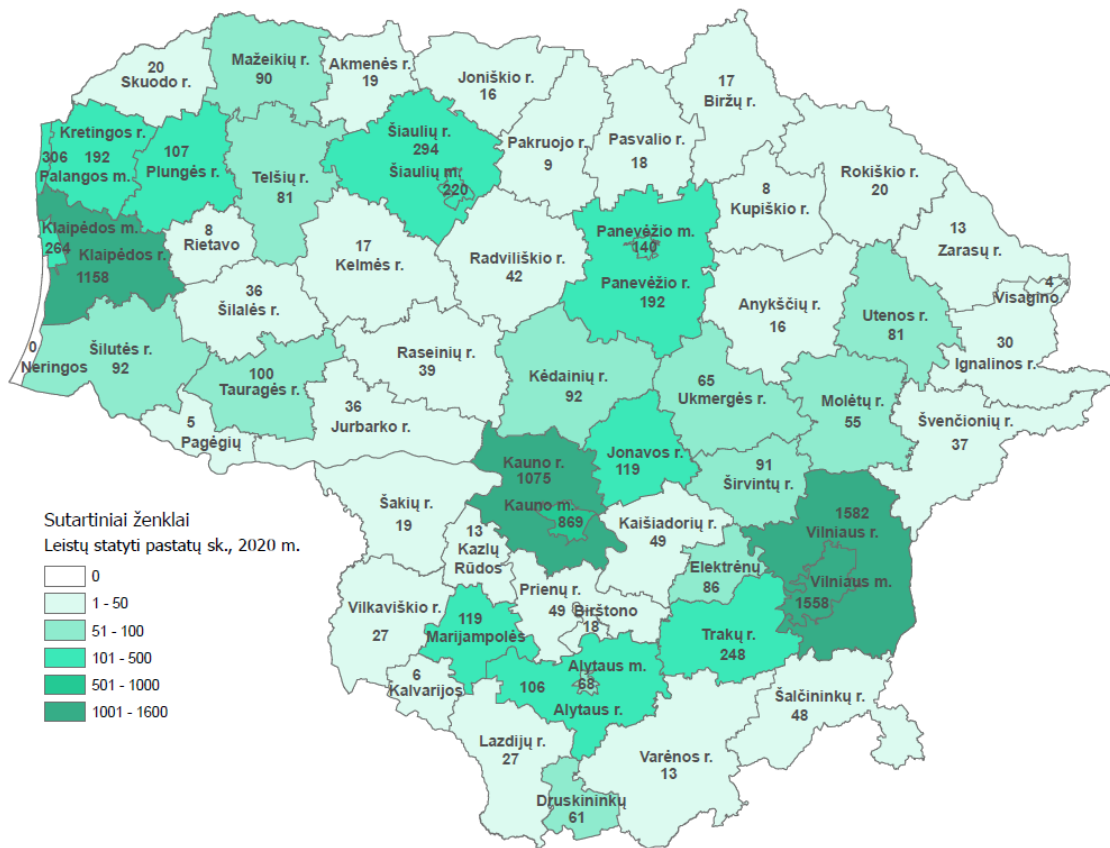
2020 m. išduotas 851 leidimas naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti, t. y. 1,6 proc. mažiau nei 2019 m. Leistų statyti negyvenamųjų pastatų bendrasis plotas sudarys 1,5 mln. m², t. y. 4,9 proc. mažiau nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (39,7 proc.) bei įstaigų pastatų (15,3 proc.).²³

²¹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

* Išankstiniai 2020 m. duomenys.

²² Lietuvos statistikos departamentas. *Informaciniai pranešimai - Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/documents/10180/7229149/IP_Pastat%C5%B3+statyba_2020_4Q_2020y.pdf/5f24880a-73d5-4192-83c9-6f36bd81c3be>.

²³ *Ibid.*



© VĮ Registrų Centras

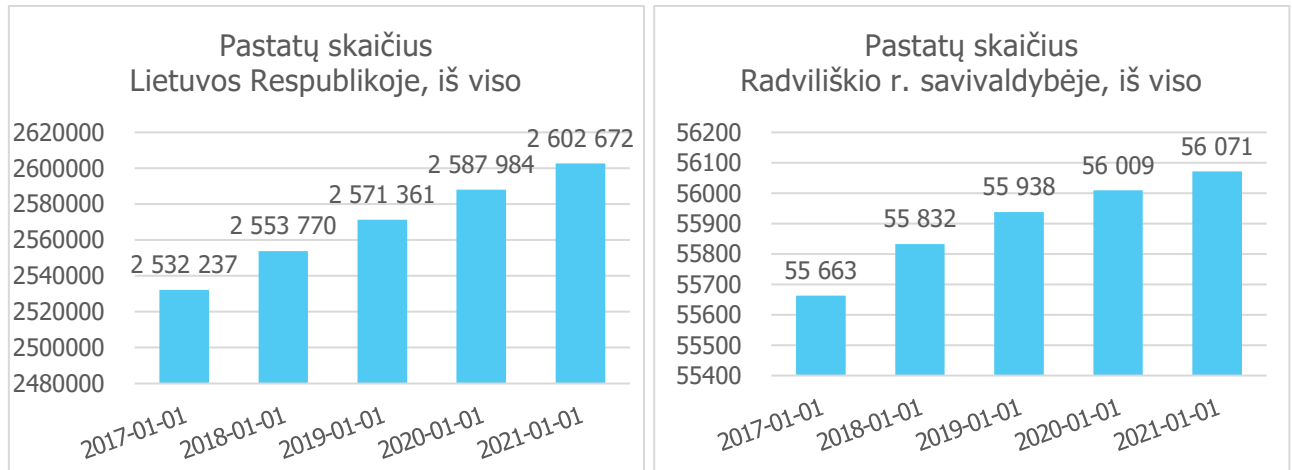
2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁴

Radviliškio rajono savivaldybėje 2020 m. iš viso leista statyti 42 naujus pastatus, iš jų 26 gyvenamuosius ir 16 negyvenamųjų pastatų.

²⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Informaciniai pranešimai - Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/documents/10180/7229149/IP_Pastat%C5%B3+statyba_2020_4Q_2020y.pdf/5f24880a-73d5-4192-83c9-6f36bd81c3be>.

2.9. Statinių statistiniai duomenys

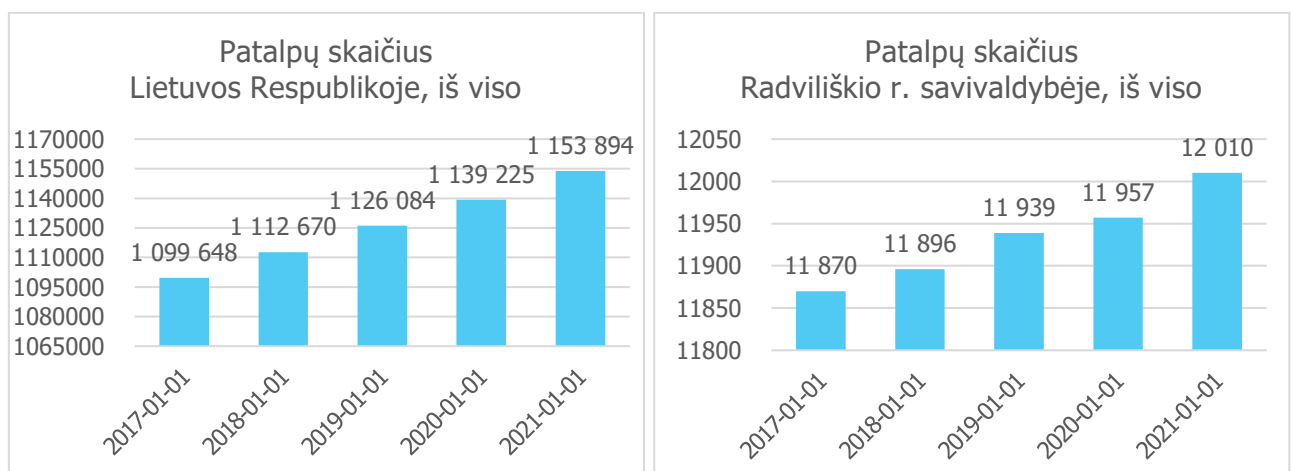
Registų centro duomenimis, nuo 2017 m. sausio 1 d. iki 2021 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2021 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 602 672 pastatai, tai yra 14 688 pastatais (0,57 proc.) daugiau nei prieš metus ir 70 435 pastatais (2,78 proc.) daugiau nei 2017 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 14 688 (0,57 proc.) fiksuojamas 2021 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika²⁵

Registų centro duomenimis, 2021 m. sausio 1 d. Radviliškio rajono savivaldybėje buvo įregistruoti 56 071 pastatas, tai yra 62 pastatais (0,11 proc.) daugiau nei prieš metus ir 408 pastatais (0,73 proc.) daugiau nei 2017 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 62 pastatai (0,11 proc.) fiksuojamas 2021 m. pradžioje, didžiausias – 169 pastatai (0,30 proc.) – 2018 m. sausio 1 d.

Registų centro duomenimis, nuo 2017 m. sausio 1 d. iki 2021 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2021 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 153 894 patalpos, tai yra 14 669 patalpomis (1,29 proc.) daugiau nei prieš metus ir 54 246 patalpomis (4,93 proc.) daugiau nei 2017 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 13 141 patalpa (1,17 proc.) fiksuojamas 2020 m. sausio 1 d., didžiausias – 14 669 patalpos (1,29 proc.) – 2021 m. pradžioje.

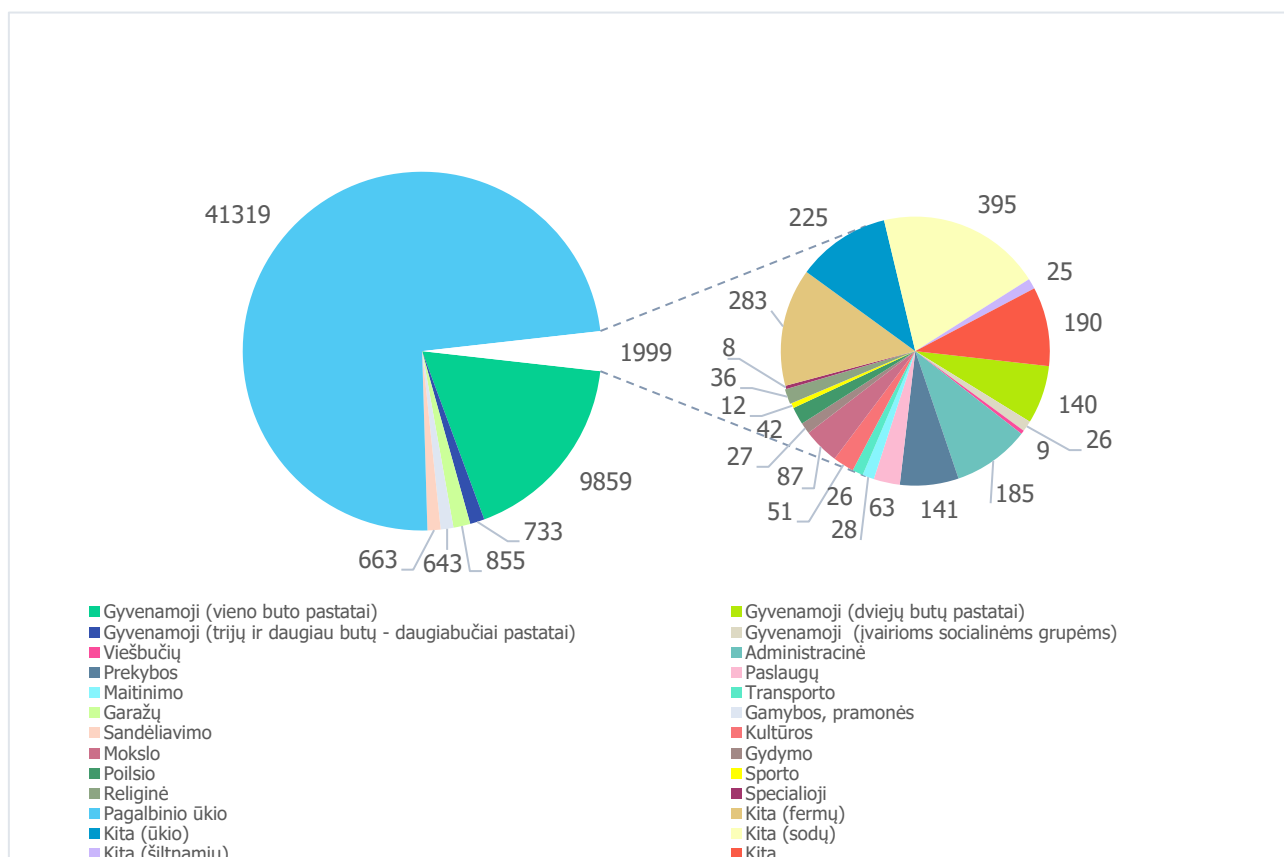


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika²⁶

²⁵ Nekilnojamojo turto registro 2021 m. duomenys.

²⁶ *Ibid.*

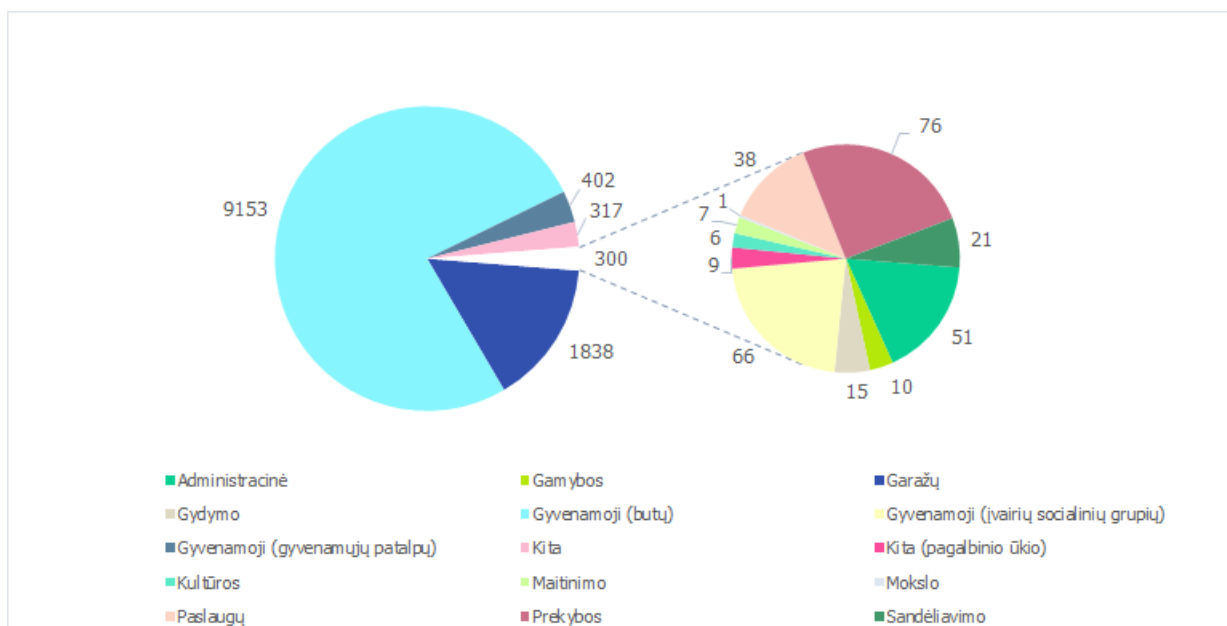
Registru centro duomenimis, Radviliškio rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. įregistruota 12 010 patalpų, tai yra 53 patalpomis arba 0,44 proc. daugiau nei prieš metus ir 140 patalpų (1,17 proc.) daugiau nei 2017 m. sausio 1 d.



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Radviliškio rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2021 m. sausio 1 d.²⁷

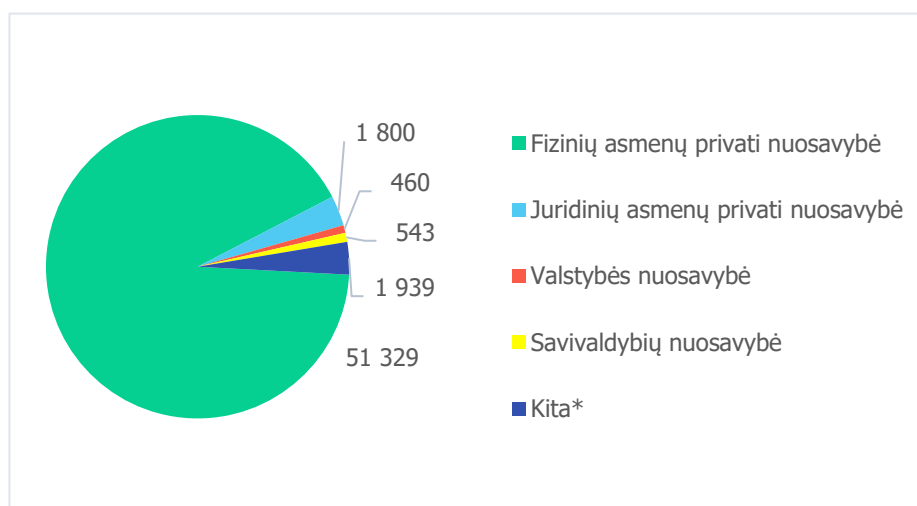
Registru centro duomenimis, Radviliškio rajono savivaldybėje 2021 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 41 319, gyvenamosios (vieno buto pastatų) paskirties pastatų – 9 859, garažų paskirties pastatų – 855, gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučių pastatų) paskirties pastatų – 733, sandėliavimo paskirties pastatų – 663, gamybos, pramonės paskirties pastatų – 643. Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 3,57 proc. visų Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų, iš jų: gyvenamosios (dviejų butų pastatų) paskirties pastatų – 140, gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) paskirties pastatų – 26, viešbučių paskirties pastatų – 9, administracinės paskirties pastatų – 185, prekybos paskirties pastatų – 141, paslaugų paskirties pastatų – 63, maitinimo paskirties pastatų – 28, transporto paskirties pastatų – 26, kultūros paskirties pastatų – 51, mokslo paskirties pastatų – 87, gydymo paskirties pastatų – 27, poilsio paskirties pastatų – 42, sporto paskirties pastatų – 12, religinės paskirties pastatų – 36, specialiosios paskirties pastatų – 8, kitos (fermų) paskirties pastatų – 283, kitos (ūkio) paskirties pastatų – 225, kitos (sodų) paskirties pastatų – 395, kitos (šiltnamių) paskirties pastatų – 25, kitos paskirties pastatų – 190.

²⁷ Nekilnojamojo turto registro 2021 m. duomenys.



2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Radviliškio rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2021 m. sausio 1 d.²⁸

Registru centro duomenimis, Radviliškio rajono savivaldybėje 2021 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota gyvenamosios (butų) paskirties patalpų – 9153, garažų paskirties patalpų – 1838, gyvenamosios (gyvenamųjų patalpų) paskirties patalpų – 402, kitos paskirties patalpų – 317. Likusių paskirčių patalpos sudaro tik 2,5 proc. visų Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų, iš jų: administracinės paskirties patalpų – 51, gamybos paskirties patalpų – 10, gydymo paskirties patalpų – 15, gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties patalpų – 66, kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpų – 9, kultūros paskirties patalpų – 6, maitinimo paskirties patalpų – 7, mokslo paskirties patalpų – 1, paslaugų paskirties patalpų – 38, prekybos paskirties patalpų – 76, sandėliavimo paskirties patalpų – 21.



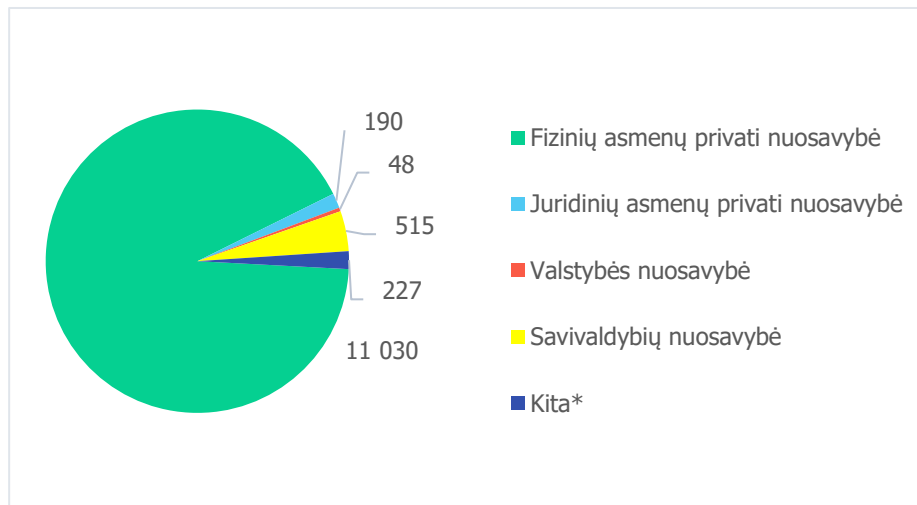
2.13 pav. Pastatų Radviliškio rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2021 m. sausio 1 d.²⁹

* 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.

²⁸ Nekilnojamojo turto registro 2021 m. duomenys.

²⁹ *Ibid.*

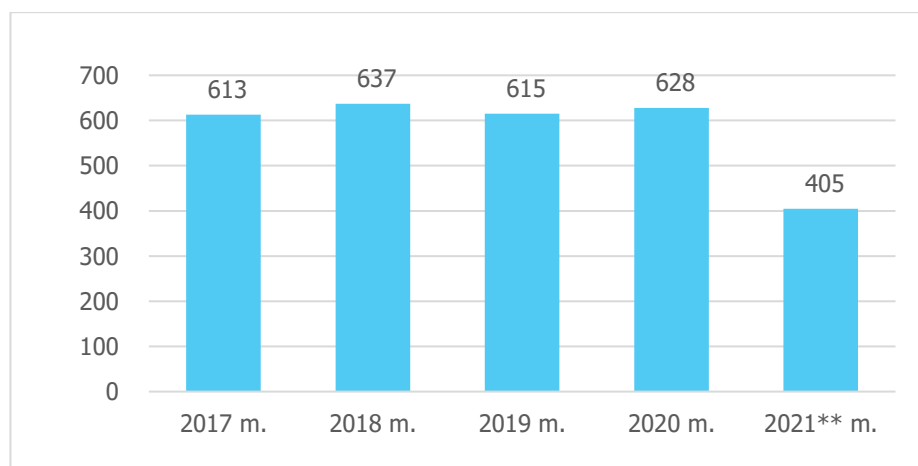
Registrų centro duomenimis, pastatų pasiskirstymas Radviliškio rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2021 m. sausio 1 d. buvo toks: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 51 329 pastatai, juridiniams asmenims – 1 800 pastatai, valstybės nuosavybė – 460 pastatų, savivaldybių nuosavybė – 543 pastatai, kita* nuosavybė – 1 939 pastatai.



2.14 pav. Patalpų Radviliškio rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2021 m. sausio 1 d.³⁰

Registrų centro duomenimis, patalpos Radviliškio rajono savivaldybėje 2021 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 11 030 patalpų, juridiniams asmenims – 190 patalpų, valstybės nuosavybė – 48 patalpos, savivaldybių nuosavybė – 515 patalpų, kita* nuosavybė – 227.

2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2017–2021** m. Radviliškio rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius***³¹

* 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.

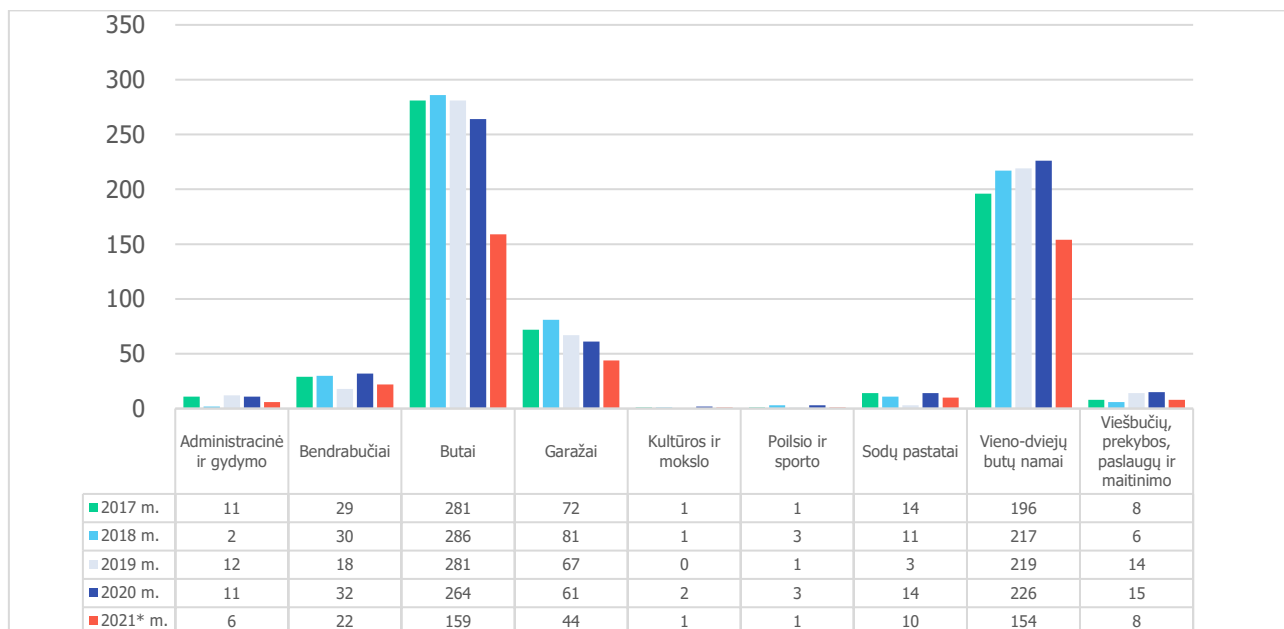
³⁰ Nekilnojamojo turto registro 2021 m. duomenys.

** Sandoriai, įvykę 2021 m. sausio – liepos mėn.

*** Pastatų ir patalpų skaičius pateikiamas be pagalbinio ūkio paskirčių grupės.

³¹ Registrų centras. Vilnius, 2021 m. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

Radviliškio rajono savivaldybėje per analizuojamą 2017–2021** m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų yra parduota 2018 m. (637), mažiausiai – 2017 m. (613). 2020 m. perleista 2,11 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2019 m. ir 2,45 proc. daugiau nei 2017 metais. 2021 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



2.16 pav. 2017–2021* m. Radviliškio rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes³²

Radviliškio rajono savivaldybėje 2011–2021** m. laikotarpiu pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 2 898 nekilnojamojo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai yra perkami–parduodami butai, vieno–dviejų butų namai ir garažai.

2020 m. daugiausia parduota butų – 264, tai yra 6,44 proc. mažiau nei 2019 m., kai buvo perleisti 281 butai. Vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų rinka aktyviausia buvo 2020 m. ir 2019 m. – kai buvo parduoti atitinkamai 226 ir 219 objektų. Radviliškio rajone aktyvi ir garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2020 m. perleistas 61 garažų paskirties objektas, 2019 m. – 67, 2018 m. – 81 objektas. 2020 m. perleisti 32 bendrabučių paskirties objektai, 15 viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties objektų, 14 sodų paskirties objektų, 11 administracinės ir gydymo paskirties objektų.

Kultūros ir mokslo bei poilsio ir sporto paskirčių nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį parduotų objektų skaičius yra mažas ir didesnių parduotų objektų skaičiaus svyravimų nėra pastebima.

* Sandoriai, įvykę 2021 m. sausio – liepos mėn.

** Pastatų ir patalpų skaičius pateikiamas be pagalbinio ūkio paskirčių grupės.

³² Registrų centras. Vilnius, 2021 m. 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 įstatymu, Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis 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 pakankamumą, 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.), būtini vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti pagal patvirtintus masinio vertinimo dokumentus, vidutinė rinkos vertė 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 pateikiamas 4 skyriuje.

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

$$OV = GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

- čia r – kapitalizavimo norma.

Platesnis pajamų metodo panaudojimo vertinant nekilnojamąjį turtą masinio vertinimo būdu aprašymas pateikiamas 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, kvadraturą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 m³ (1 m² ar kito vieneto)

vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.

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

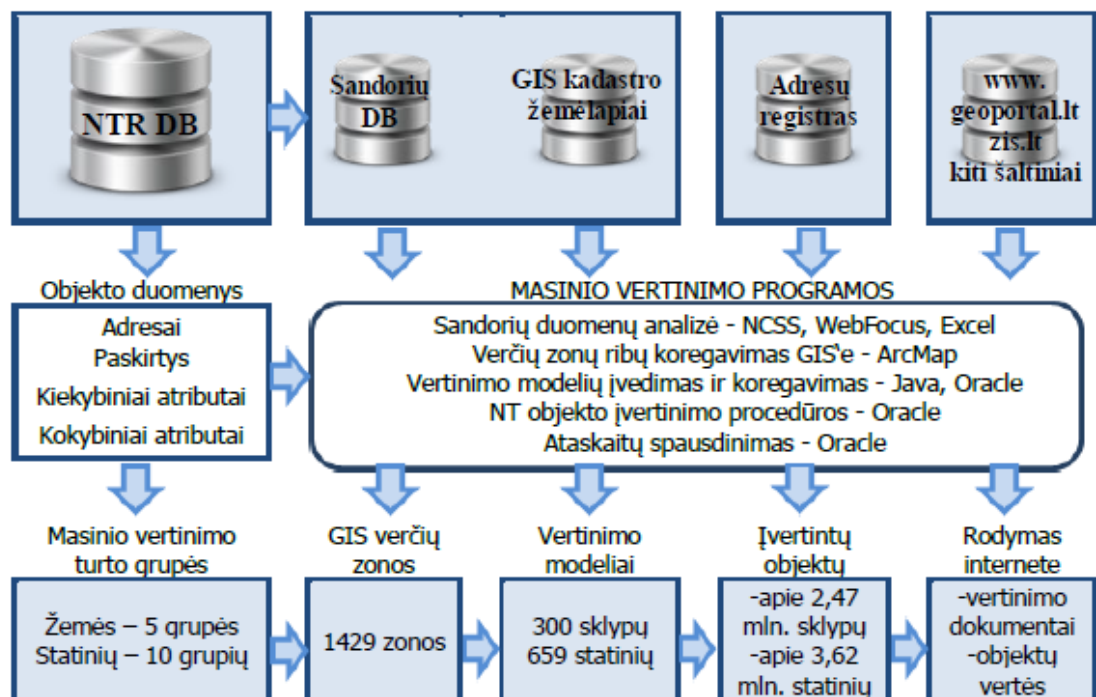
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

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:

1. sandorių duomenų analizę;
2. verčių zonų ribų koregavimą;
3. vertinimo modelių įvedimą ir koregavimą;
4. nekilnojamojo turto objektų įvertinimą;
5. 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. nekilnojamojo turto vertinimo modelis apibrėžiamas kaip *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, neturi būti atsižvelgiama 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.

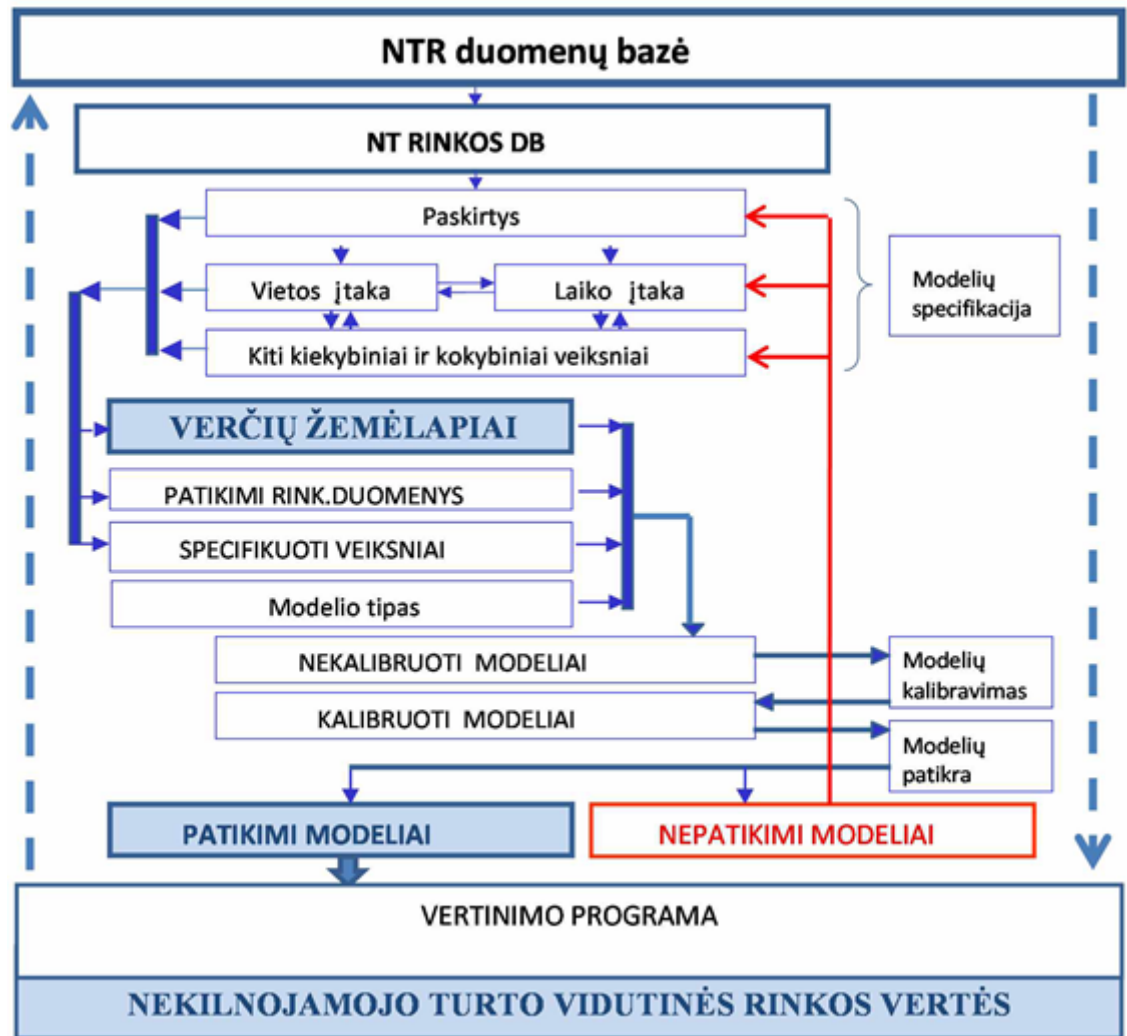
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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 pateikiami 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 pateikiamos ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams 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 daugianarė regresinė analizė (DRA). DRA – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą informaciją, nustatymo būdas. Nekilnojamojo turto vertinime nežinomi duomenys yra nekilnojamojo turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prieinami – pardavimo kainos ir objektų charakteristikos. DRA pateikia kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį apskaičiuojamos vertinamų objektų vertės.

Modelių patikra. Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Modelis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateikiamas 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) parodo, 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 – kelių nepriklausomų veiksnių įtakos išraiška lygtimi. 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 pagalbiniai duomenys.

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

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

1. rinkos duomenų patikra;
2. modelio specifikacija;
3. modelio kalibravimas;
4. modelio patikra.

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudota Registrų centro nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazė (toliau – Sandorių duomenų bazė). Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami 4.1 lentelėje.

Radviliškio rajono savivaldybės teritorijoje 2017–2021* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta pagalbinio ūkio pastatų, butų ir vieno–dviejų butų namų sandorių, atitinkamai, 3843, 1322 ir 1038 sandorių. Mažiausiai sudaryta kultūros ir mokslo bei poilsio ir sporto paskirčių grupių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Radviliškio rajono savivaldybės 2017–2021* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirčių grupes masiniam vertinimui

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Pardavimo kainų 1 m ² , Eur, pagalbinio ūkio pastatų 1 m ³ , Eur statistiniai rodikliai				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namai	1038	2	1074	189	123	112
Butai	1322	1	1009	250	191	224
Bendrabučiai	145	3	521	161	124	145
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	55	4	838	189	225	112
Administracinė ir gydymo	43	2	490	106	114	64
Garažai	332	2	385	65	52	55
Kultūros ir mokslo	5	9	183	54	73	27
Poilsio ir sporto	9	16	986	359	297	286
Sodų pastatai	52	10	514	172	97	157
Pagalbinio ūkio	pastatų	3843	1	91	5	4
	patalpų	25	1	37	15	9

* Sandoriai, įvykę 2021 m. sausio–liepos mėnesiais.

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 nekilnojamajam turtui vertinti nenaudojami.

4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2021 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra apskaičiuota 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. daugianarė 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 požiūriu 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 apskaičiavimas 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.

Radviliškio rajono savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamojo turto paskirčių grupėms (vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinė ir gydymo; garažų; kultūros ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio); pardavimo kainos 2021-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas

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.).

Radviliškio rajono savivaldybės teritorijos 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 šios savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos duomenis, atsižvelgta į ankstesnių ir šio žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu pateiktas savininkų, savivaldybių specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu ir viešo verčių žemėlapių ir verčių aptarimo metu.

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

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

Susipažinti su patvirtintais savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapiais ir atlikti verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje <https://www.regia.lt/zemelapis/>. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąrašė pažymint norimą savivaldybę, temų sąrašė pažymint laukus – *verčių zonas*; žemėlapyje identifikavus pageidaujamą vietą.

Radviliškio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateikiamas vertinimo ataskaitos 3 priede – *Verčių zonų žemėlapis*.

4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Radviliškio rajono savivaldybėje sudarytos 23 verčių zonos, iš kurių Radviliškio mieste septynios, likusioje savivaldybės dalyje – šešiolika, verčių zonų sudarymo pagrindimas pateikiamas toliau.

37.1.1 verčių zona apima centrinę Radviliškio miesto dalį, kurioje susitelkusios pagrindinės valstybinės, kultūros ir komercinės įstaigos, išvystytas paslaugų tinklas, sutvarkytas gerbūvis, nėra susisiekimo problemų. Išvardinti veiksniai užtikrina šioje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto patrauklumą, čia fiksuojamos aukščiausios jo pardavimo ir nuomos kainos, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

37.1.2 verčių zona - Radviliškio miesto Eibariškės mikrorajono dalis, šiaurinė miesto dalis nuo Prūdelio, Vytauto, Šiaulių gatvių, geležinkelio atšakos iki geležinkelio juostos ribos, Laisvės al. su jai priklausančiais statiniais, pietinis miesto pakraštys iki Šiaulių gatvės. Ji sudaryta remiantis užfiksuotomis žemės pardavimo kainomis, kurių lygis yra šiek tiek žemesnis už centrinės miesto dalies kainų lygį.

Į 37.1.3 verčių zoną buvo išskirtas Radviliškio miesto Eibariškių mikrorajonas, išskyrus mikrorajono dalį priskirtą 37.1.2 verčių zonai, taip pat šiaurinis miesto pakraštys iki Dariaus ir Girėno gatvės ir geležinkelio atšakos, bei pietinis miesto pakraštys. Šioje zonoje žemesnę žemės vertę formuoja didesnis atstumas nuo miesto centro, nepakankama gatvių kokybė ir priežiūra, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis.

37.1.4 verčių zona – Radviliškio miesto dalis nuo pietvakarinės miesto ribos iki geležinkelio juostos. Ji sudaryta remiantis užfiksuotomis žemės pardavimo kainomis, kurių lygis yra žemesnis už centrinės miesto dalies, ir Eibariškės mikrorajono kainų lygį. Žemesnę žemės vertę šioje verčių zonoje formuoja didesnis atstumas nuo miesto centro, nepakankama gatvių kokybė, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis. Ši verčių zona yra mažiausiai patraukli vietovės atžvilgiu, tam didelę įtaką daro geležinkelio linijos.

37.1.5 verčių zona – Radviliškio miesto šiaurės rytinė dalis, atsiradusi po Eibariškių ir Kaulinių kaimų dalių prijungimo bei Radviliškio miesto pietrytinė dalis, atsiradusi po Karčemų kaimo dalies prijungimo prie Radviliškio miesto teritorijos.

37.1.6 verčių zona – ši verčių zona susiformavo, atskyrus neurbanizuotą, neturinčią komunikacijų Radviliškio miesto dalį (į 37.1.7 verčių zoną) iš 37.1.3 verčių zonos. Verčių zona apima kelias Radviliškio miesto pietrytinėje dalyje esančias sodų teritorijas ir Antaniškio mišką, turi tas pačias NT kainas, kaip ir 37.1.3 verčių zona.

37.1.7 verčių zona buvo sudaryta, iš 37.1.3 verčių zonos atskiriant neurbanizuotą, neturinčią komunikacijų Radviliškio miesto dalį, kurioje NT rinka dėl minėtų priežasčių neaktyvi arba pasižymi žymiai mažesnėmis kainomis, nei likusi 37.1.3 verčių zonos dalis.

Šeduvos miestas išskirtas į atskirą 37.2 verčių zoną, kadangi šioje teritorijoje fiksuojamos nekilnojamojo turto aukštesnės pardavimo kainos negu gretimose teritorijose.

Į 37.3 – 37.13, 37.15, 37.16, 37.17 verčių zonas išskirti miesteliai ir kaimai, ryškesni rajono, seniūnijų centrai, pasižymintys aukštesnėmis nekilnojamojo turto kainomis, patrauklūs vietovės atžvilgiu, esantys šalia pagrindinių kelių, einančių per Radviliškio rajono savivaldybę: magistralinio kelio Nr. A9 Panevėžys - Šiauliai, su išvystyta infrastruktūra ar gražia aplinka.

37.14 verčių zona – likę Radviliškio rajono kaimai, kur nekilnojamojo turto kainos yra mažiausios rajone, tam daro įtaką blogas susisiekimas, komunikacijų nebuvimas, vietovės nepatrauklumas, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis.

4.5. Rinkos modeliavimas

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

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas 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 veiksnių (turto vertės ir nuomos kainos priklausomybės, turto verčių tarp skirtingų turto grupių priklausomybės, turto verčių nuo atstumo priklausomybės, analogiškų verčių zonų vertės, individualaus vertinimo verčių) panaudojimas neįvertintos turto grupės (paskirties) vertei nustatyti vadinamas vertinimu rinkos modeliavimo būdu. Vertinant šiuo būdu, verčių tikslumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos pagrįstumo ir teisingumo.

4.6. 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.*

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

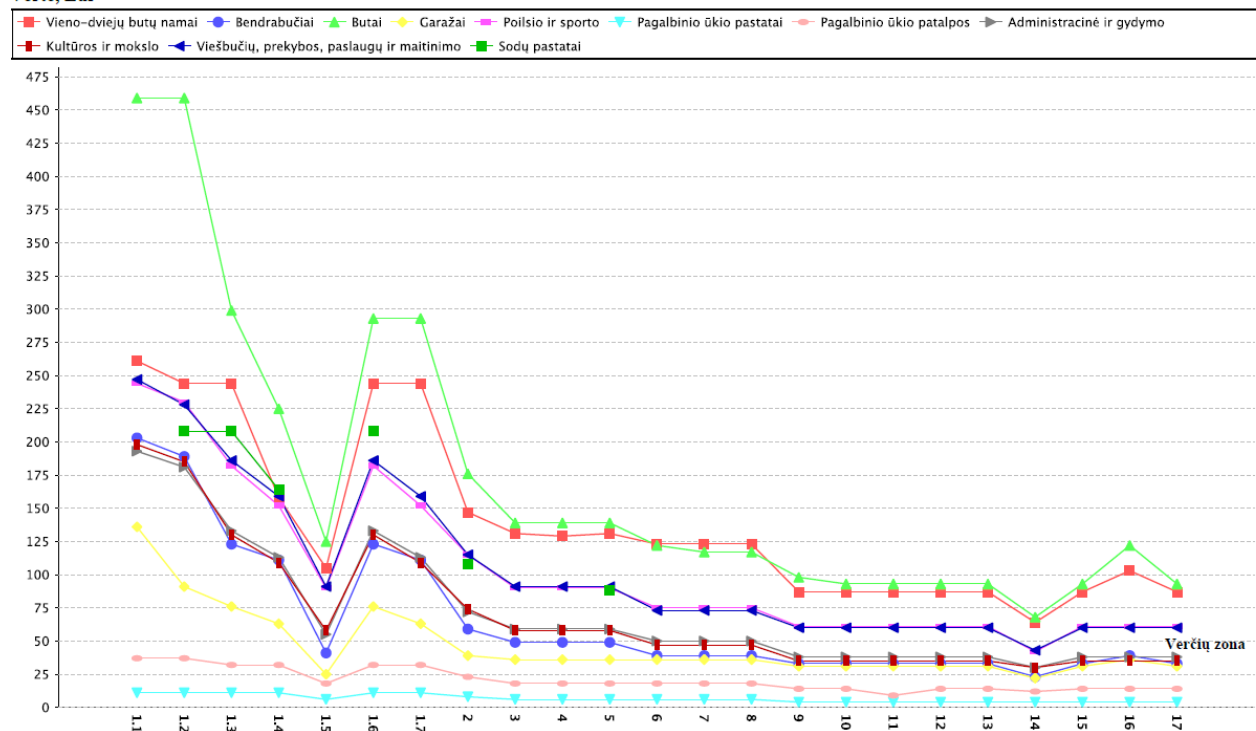
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

Radviliškio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, grafinė patikra pateikiama 4.1 pav.

Radviliškio r. sav.

Pastatų 1 m², pagalbinio ūkio paskirčių grupės – 1 m³ vertės pagal verčių zonas

Vertė, Eur



4.1 pav. Radviliškio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikalė–horizontali patikra

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus vertinimo modelius vertinimo dieną – 2021 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikirtus kreivėms, būtina patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Radviliškio rajono savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

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:

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

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

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

$$NV = VP / r,$$

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

- Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių 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:

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

čia $BP = (\text{vid. nuomos vertė} \times (BnPI - PgPI \times 0,25)) \times 12$,
 čia: $\text{vid. nuomos vertė} = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$;
 $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji,
 b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina,
 $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai;
 0,25 – 25 proc. mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomos vertė;
 12 – mėnesių skaičius.

5.1 lentelė. Vertinimo modelių, sudarytų taikant pajamų metodą, kintamieji ir jų trumpiniai

Pavadinimas	Pavadinimo trumpinys
Draudimo išlaidų tarifas, proc.	Drau%
Turto valdymo ir kt. išlaidų tarifas, proc.	Vald%
Einamojo remonto išlaidos, proc.	Remo%
Užimtumo procentas, proc.	Uzim%
Kapitalizavimo normos rodiklis, proc.	r
Nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, proc.	NTm%
Vidutinė rinkos vertė	VRV
Žemės vertės įtakos 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. Radviliškio rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Radviliškio rajono savivaldybės pradinių nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomos kainų 1 m ² statistiniai rodikliai, Eur/mėn.				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	34	0,03	50	7	11	5
Administracinė ir gydymo	30	0,03	6	2	2	1

5.2.2. 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 pateikiami ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomos kainų pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

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

5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, specifikacijos metu nekilnojamojo turto naudojimo paskirtys yra sugrupuotos į tas pačias 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 pateikiamos ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Radviliškio rajono savivaldybė turi 23 verčių zonas, verčių zonų žemėlapių sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Radviliškio rajono savivaldybėje 2021 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 laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai išreiškiami skaitmenine forma. Aukštus koreliacijos laipsnius turinčiose porose vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje 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 pasirinktas multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė,

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

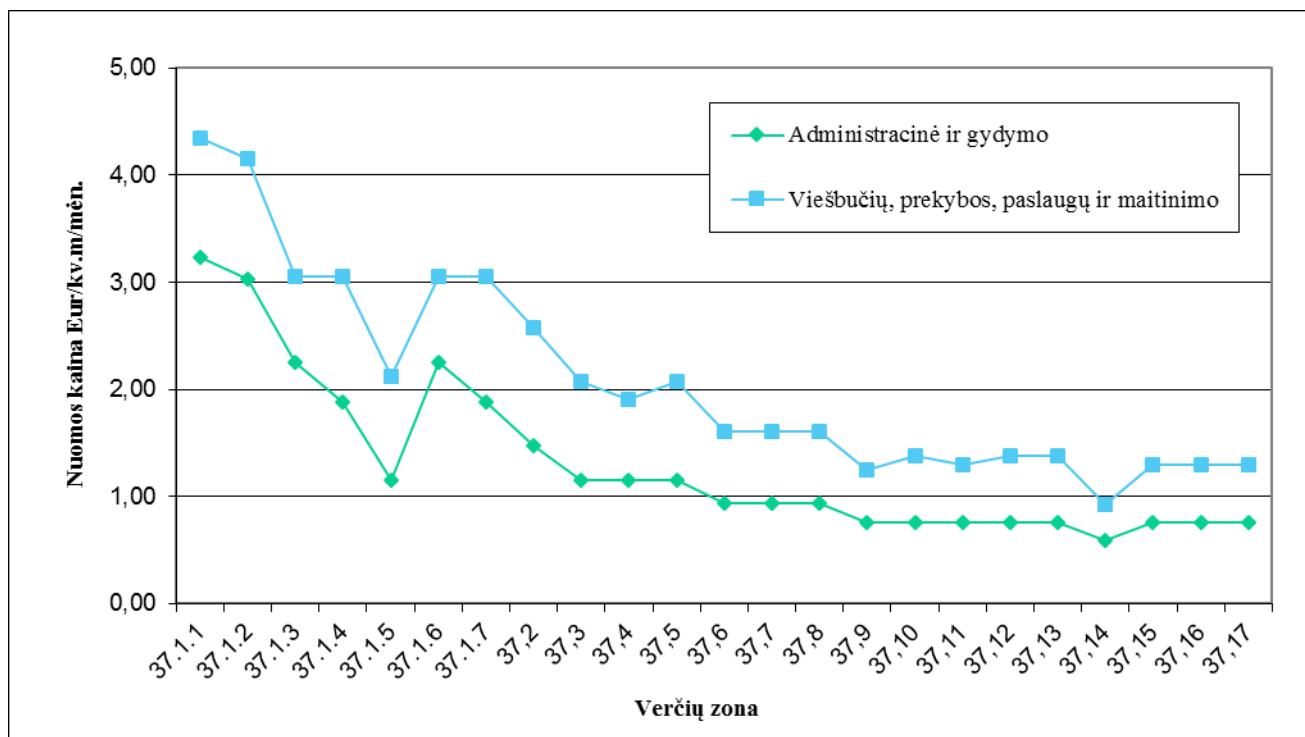
b_0 – konstanta,

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

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

5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

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



5.1 pav. Radviliskio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomos verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2021 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atlikti rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Radviliskio rajono savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai vertinimo modeliai pateikiami vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų.

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

Atlikus vertinamo turto analizę dėl nuomojamų patalpų pagrindinio ir pagalbinio plotų, priimta, kad skirtumas tarp šių plotų verčių yra 25 proc. Todėl, apskaičiuojant bendrąsias metines

pajamas, nustatyta vidutinė nuomos vertė dauginama iš bendro ploto, o pagalbiniam plotui tenkanti nuomos vertė mažinama 25 proc.

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. Radviliškio rajono savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio naudojimo administracinės paskirties turto neužimtumas yra 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,25) = 0,75, viešbučių paskirties turto neužimtumas yra 30 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,30) = 0,70, o gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių turto neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,2) = 0,8.

Turtui tenkančios metinės išlaidos. Sudarant Radviliškio rajono savivaldybės masinio vertinimo modelius pajamų metodu taikomi vidutiniai metinių išlaidų dydžiai, nurodyti 5.3 lentelėje.

5.3 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentai
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	0,75
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,75
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,1
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2019 m. balandžio 11 d. sprendimu Nr. T-1136 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio 2020 metams“ nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,75 proc. nekilnojamojo turto mokesstinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokesstinė vertė × 0,0075.

Statinio mokesstinė vertė skelbiama interneto puslapyje

<https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un>.

2. Draudimo išlaidos – 0,1 proc. vertinamo objekto vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmokos dydis dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 proc. draudimo sumos ir priklauso nuo draudimo apsaugos apimties bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas.

3. Turto valdymo išlaidos – 2 proc. bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos – tai išlaidos, tenkančios administravimui ir pastatų ūkio priežiūrai.

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

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

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

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

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

Tačiau iš esmės, kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

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

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:

$$r = \frac{\text{grynosios nuomos pajamos per metus}}{\text{pirkimo–pardavimo kaina}},$$

čia r – kapitalizavimo norma.

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

Radviliškio rajono savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta komercinio naudojimo objektų nagrinėjamoje teritorijoje pardavimo ir nuomos kainų analizė. Kadangi Radviliškio rajono savivaldybėje per metus įvykę nedaug komercinio naudojimo turto pirkimo–pardavimo sandorių, jie buvo parinkti iš panašių vertės požiūriu teritorijų. Išanalizavus skirtumus tarp komercinio naudojimo turto paskirčių kapitalizavimo normų, paskirčių įtaka kapitalizavimo normai nenustatyta.

Radviliškio rajono savivaldybėje administracinės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojajamajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.4 lentelėje.

5.4 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Naudojimo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, m ²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2021-04	Joniškio r. sav.	Žagarė	Šiaulių g.	Administracinė	3000	40,48	360	12,00
2021-02	Joniškio r. sav.	Daunoriškė	Joniškio g.	Prekybos	4687	99,05	608	12,97
2020-06	Kelmės r. sav.	Kiaunoriai	Beržyno g.	Paslaugų	4739	100,44	558	11,77
2020-06	Šiaulių r. sav.	Verbūnai	Radvilų g.	Administracinė	4104	54,25	438	10,67
Kapitalizavimo norma 37.2 – 37.17 verčių zonoms priimama								12,00
2021-05	Joniškio r. sav.	Joniškis	Vilniaus g.	Prekybos	59404	230,12	5413	9,11
2020-10	Joniškio r. sav.	Joniškis	Žagarės g.	Prekybos	50000	214,10	5508	11,02
2021-02	Pakruojos r. sav.	Pakruojis	Pramonės g.	Prekybos	9397	41,55	920	9,79
2020-10	Radviliškio r. sav.	Radviliškis	Tėvo Stanislovo g.	Administracinė	7000	33,54	698	9,97
2021-05	Radviliškio r. sav.	Radviliškis	G. Sakalausko g.	Administracinė	70296	388,33	7373	10,49
Kapitalizavimo norma 37.1.1 – 37.1.7 verčių zonoms priimama								10,00

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

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

Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia

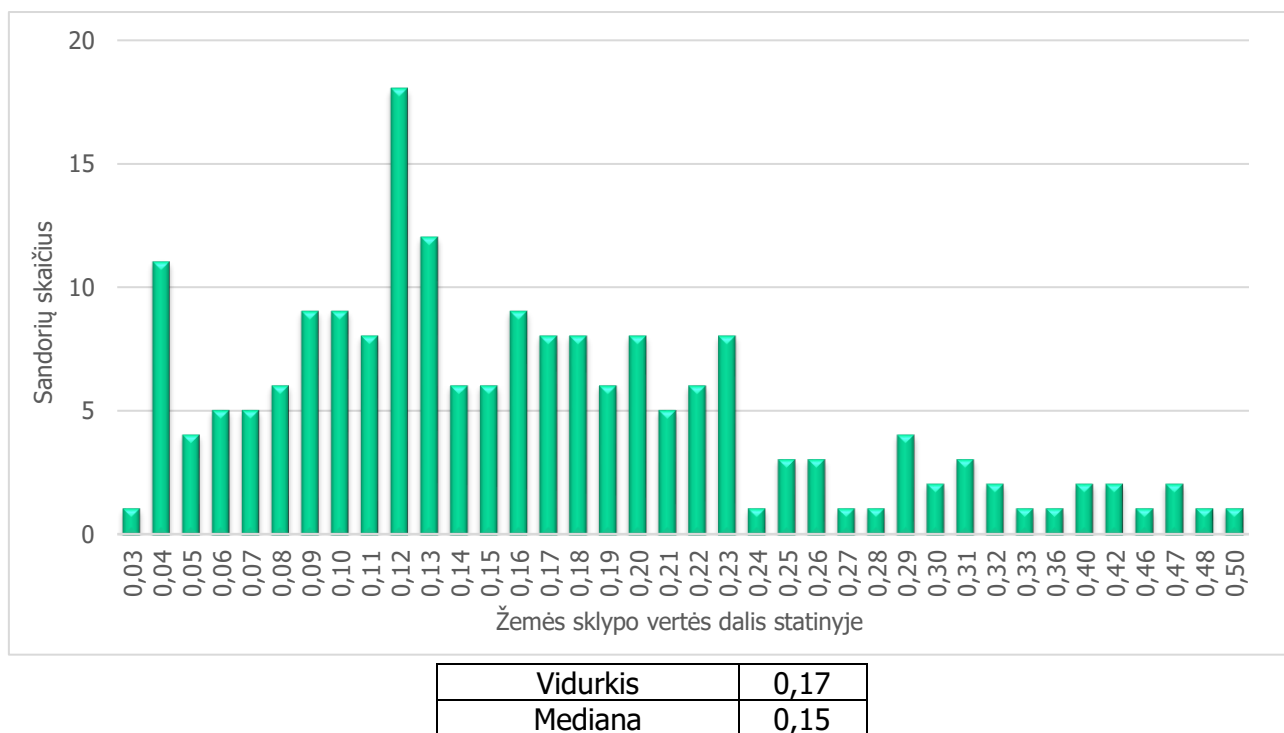
atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5.5 lentelėje:

5.5 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

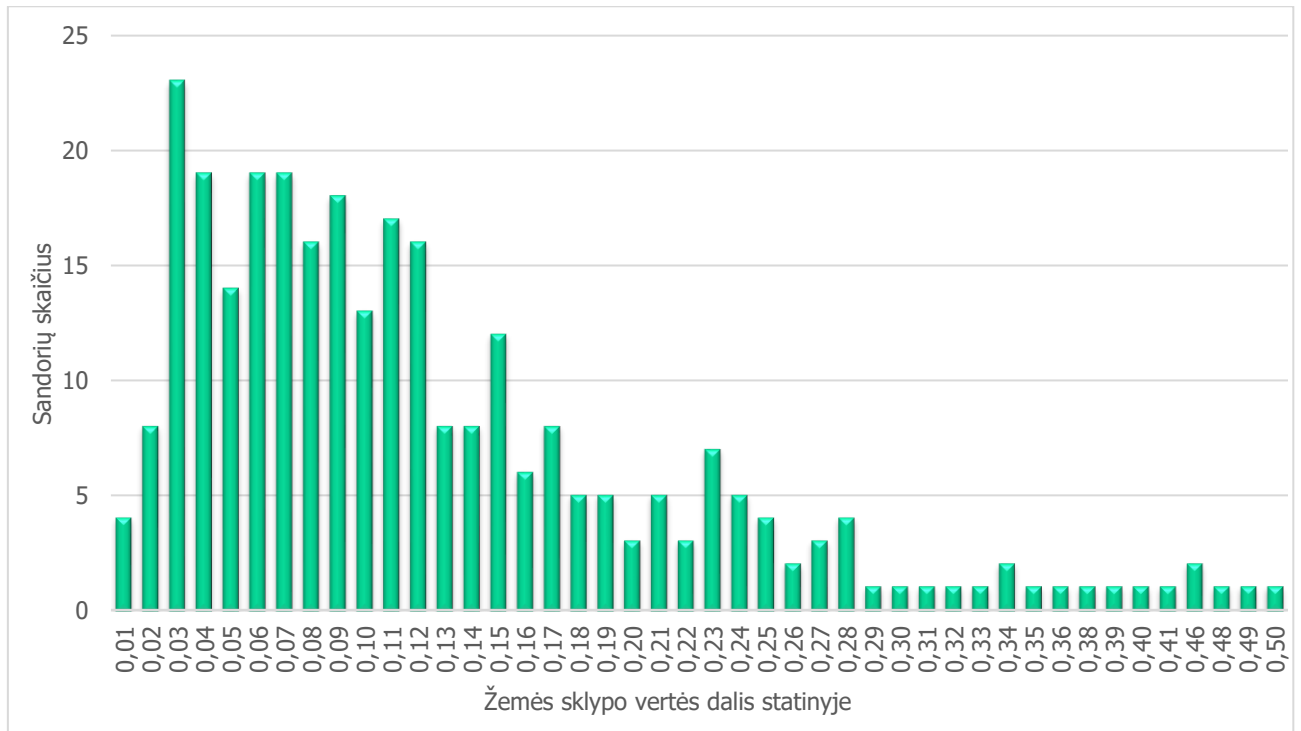
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2017–2021* m. sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje. Analizės rezultatai pateikiami 5.2 pav. ir 5.3 pav.



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

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 189 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 15 proc.

* Sandoriai, įvykę 2021 m. sausio–liepos mėnesiais.



Vidurkis	0,12
Mediana	0,10

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 292 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

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

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

Verčių zonos Nr.	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				
37.1.1	66	193,38	194,88	-0,77
37.1.2	42	181,36	179,03	1,30
37.1.3	9	133,75	131,01	2,10
37.1.4	17	115,02	112,95	1,83
37.1.6	1	114,81	114,23	0,52
37.2	21	67,64	68,69	-1,52
37.3	5	56,23	53,99	4,16
37.5	14	58,31	58,21	0,17
37.6	4	50,61	46,65	8,49
37.7	3	63,33	60,23	5,16
37.9	3	44,09	44,17	-0,20
37.10	4	33,98	34,25	-0,78
37.11	6	37,67	37,36	0,84
37.12	4	35,51	35,68	-0,46
37.13	6	38,02	37,73	0,76
37.14	53	29,67	29,04	2,16
37.15	7	38,74	37,47	3,41
37.16	4	41,91	41,12	1,90
37.17	3	33,46	32,58	2,71
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
37.1.1	123	249,61	222,73	12,07
37.1.2	35	251,05	229,11	9,58
37.1.3	4	180,33	168,72	6,88
37.1.4	7	145,76	140,88	3,47
37.1.6	2	183,46	175,26	4,68
37.2	35	116,29	112,22	3,63
37.3	2	96,15	94,79	1,43
37.4	5	90,15	85,82	5,05
37.5	12	87,86	83,45	5,29
37.6	1	70,41	70,03	0,54
37.7	2	79,68	78,83	1,08
37.8	7	69,93	63,94	9,36
37.9	3	53,13	48,50	9,53
37.10	4	65,83	63,62	3,47
37.11	3	57,89	56,92	1,70
37.12	6	52,71	51,71	1,94

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svartinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svartinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
37.13	5	59,60	56,73	5,06
37.14	71	42,67	39,94	6,82
37.15	5	60,85	58,01	4,89
37.16	4	59,83	55,96	6,92
37.17	4	55,29	56,11	-1,45

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Radviliškio rajono savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2021 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 Radviliškio rajono savivaldybėje nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksuotų nuomos sandorių duomenų pajamų metodui taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomos pasiūlos kainas. Vertinimas buvo atliekamas statistškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi taikant ekspertinį vertinimą arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu.

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

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

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

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

1.4. vertės apskaičiavimo modelis.

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

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

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
Sn	Sienų medžiaga
Sl	Šildymas
Vnd	Vandentiekis
Kanal	Nuotekų šalinimas
IsApd	Apmūrytas
Duj	Dujos
Kv	Karštas vanduo
El	Elektra
Rūs	Rūsų
Bpl	Bendras plotas
PgNPI	Pagalbinis nenaudingasis plotas
RūsPI	Rūsų (pusrūsų) plotas
GarPI	Garažų plotas
PgPI	Pagalbinis plotas
Auk	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius (pastato)
Tūris	Tūris
StMt	Statybos metai (statybos pradžios ir pabaigos metų vidurkis)
RkKr	Rekonstravimo / kapitalinio remonto pabaigos metai*
AmPb	Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai (pastato)
Kamb	Kambarių skaičius
Pask	Paskirtis
Zona	Verčių zona
NPask	Namo paskirtis
ObjTi	Objekto tipas
Auk1	Pirmas aukštas

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
AukV	Viršutinis aukštas
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštas
Ppoz	Patalpa yra pastogėje

*Tuo atveju, kai Nekilnojamojo turto registre įrašyti nekilnojamojo turto rekonstravimo ir kapitalinio remonto metai, apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę taikomi tik vėlesni rekonstravimo arba kapitalinio remonto pabaigos metai.

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

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

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

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

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirčių grupė.

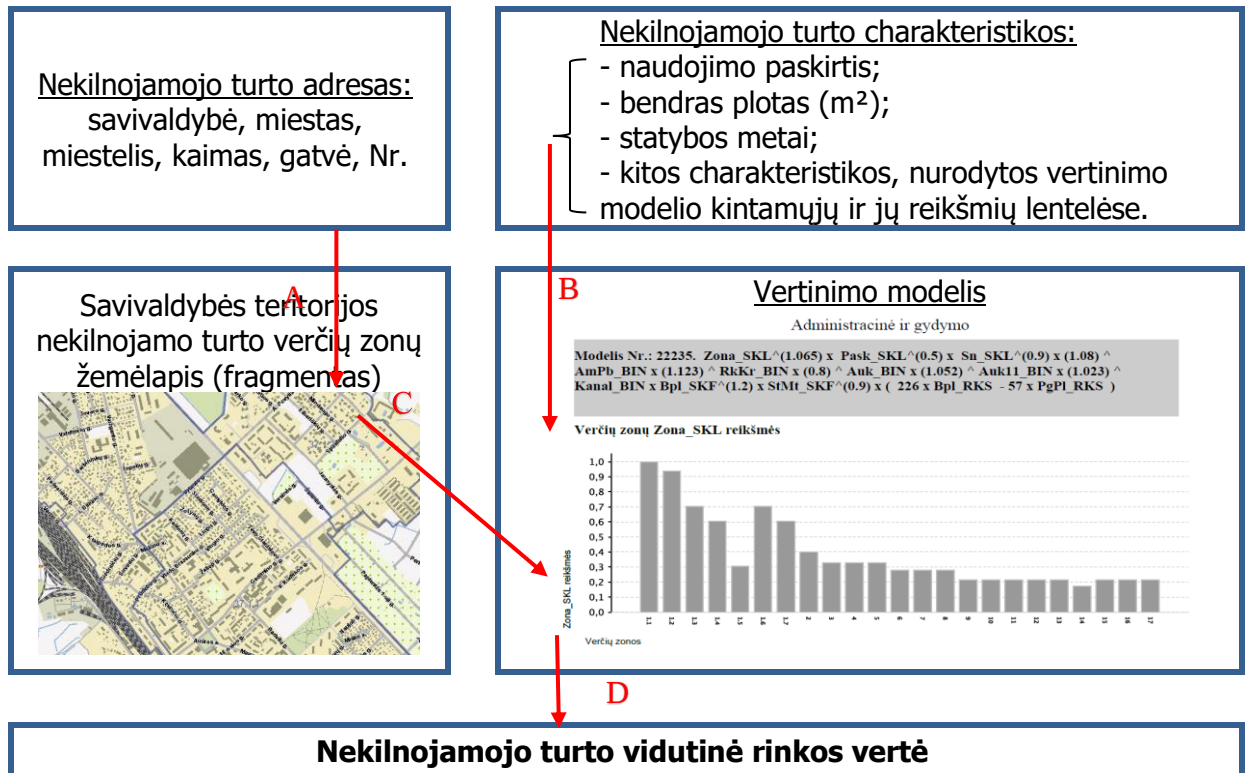
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).

4. Pagal verčių zonos numerį ir kitas nekilnojamojo turto charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.1 pav. B ir C rodyklės).

5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.1 pav. D rodyklė).

6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

- adresas: Radviliškio rajono savivaldybė, Radviliškio miestas, Gedimino gatvė;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 37.1.2;
- naudojimo paskirtis: administracinė;
- statybos metai: 1997;
- sienų medžiaga: plytos;
- bendras plotas: 141,58 m²;
- pagalbinis plotas: 35,93 m²;
- rekonstravimo metai: nėra;
- kapitalinio remonto metai: nėra;
- atnaujinimo (modernizavimo) metai: nėra;
- pastato aukštų skaičius: 1;
- kanalizacija: yra.

Administracinės paskirties objekto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelį:

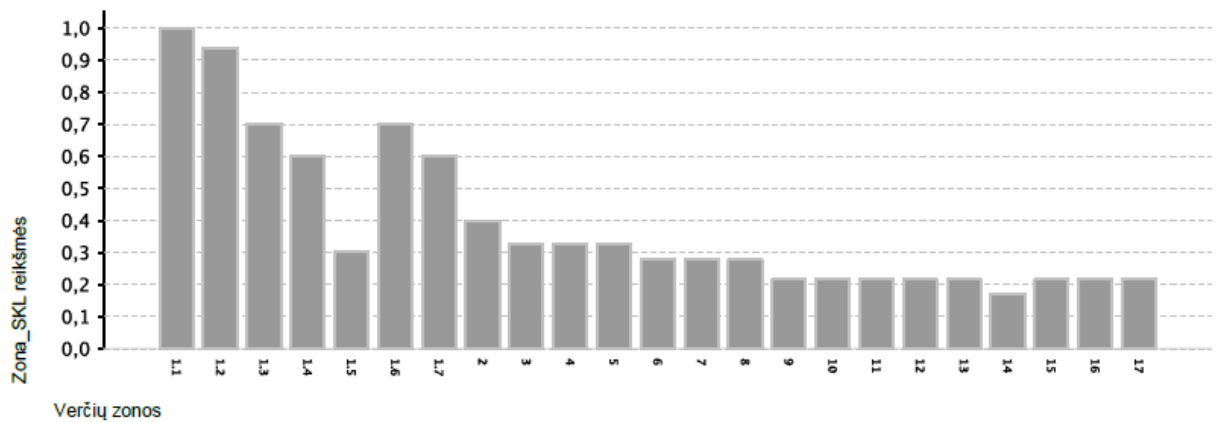
Administracinė ir gydymo

Modelis Nr.: 22235. $\text{Pask_SKL}^{(0.5)} \times \text{Zona_SKL}^{(1.065)} \times \text{Sn_SKL}^{(0.9)} \times (1.08)^{\text{AmPb_BIN}} \times (1.123)^{\text{RkKr_BIN}} \times (0.8)^{\text{Auk_BIN}} \times (1.052)^{\text{Auk11_BIN}} \times (1.023)^{\text{Kanal_BIN}} \times \text{Bpl_SKF}^{(1.2)} \times \text{StMt_SKF}^{(0.9)} \times (226 \times \text{Bpl_RKS} - 57 \times \text{PgPl_RKS})$

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

Radviliškio rajono savivaldybės Radviliškio miesto Gedimino gatvė yra 37.1.2 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. Administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.5	
Administracinė		1.0	Gydymo	0.815	

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.92	Asbestocementis su karkasu	0.62	Blokeliai	0.92
Gelžbetonio plokštės	0.92	Medis su karkasu	0.66	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.66	Monolitinis gelžbetonis	0.94	Plastikas su karkasu	0.66
Plytos	1.0	Rąstai	0.72	Stiklas su karkasu	0.92

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2004	0.0	2005-2025	1.0		

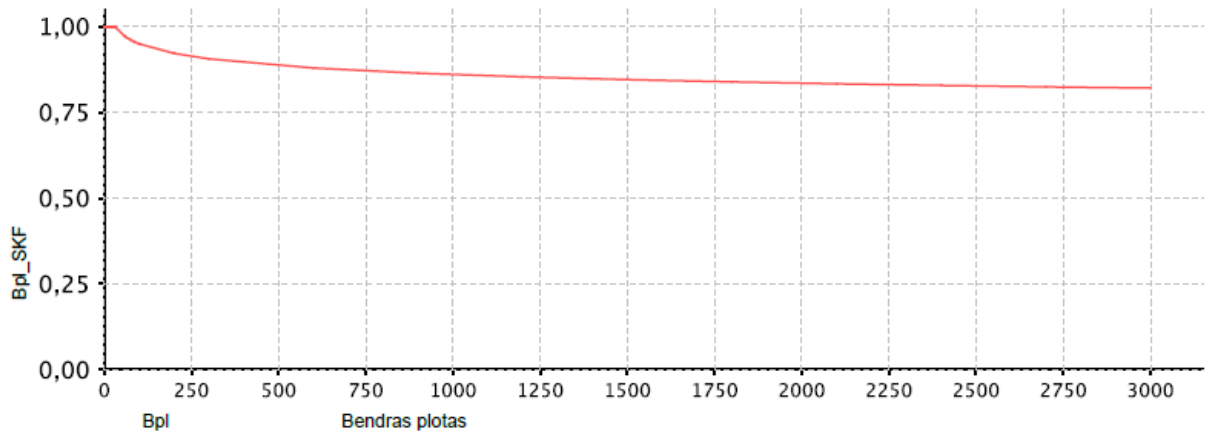
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.123	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		

Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.8	
0-0	1.0	1-100	0.0		

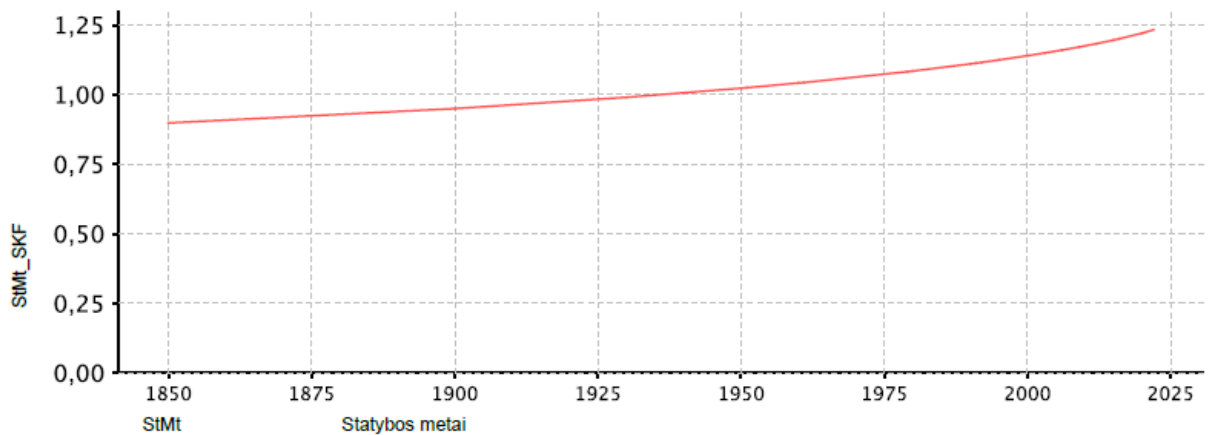
Vieno aukšto arba pirmas aukštas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.052	
1-1	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.023	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.2
----------------	---------	-----



Statybos metai	StMt_SKF	0.9
----------------	----------	-----



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

Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktos reikšmės surašomos į vertinimo modelį ir atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,938^{1,065} \times 1^{0,5} \times 1^{0,9} \times (1,08)^0 \times (1,123)^0 \times 0,8^0 \times 1,052^1 \times 1,023^1 \times 0,936^{1,2} \times 1,131^{0,9} \times (226 \times 141,58 - 57 \times 35,93) = 31\,068 \text{ Eur, suapvalinus} - 31\,000 \text{ Eur.}$$

Išvada: vertinamo 141,58 m² bendro ploto administracinės paskirties pastato, esančio Radviliškio rajono savivaldybės Radviliškio miesto Gedimino gatvėje, vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 31 000 Eur.

Taip pat, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojamos ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinės rinkos vertės.

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

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

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

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirčių grupė.

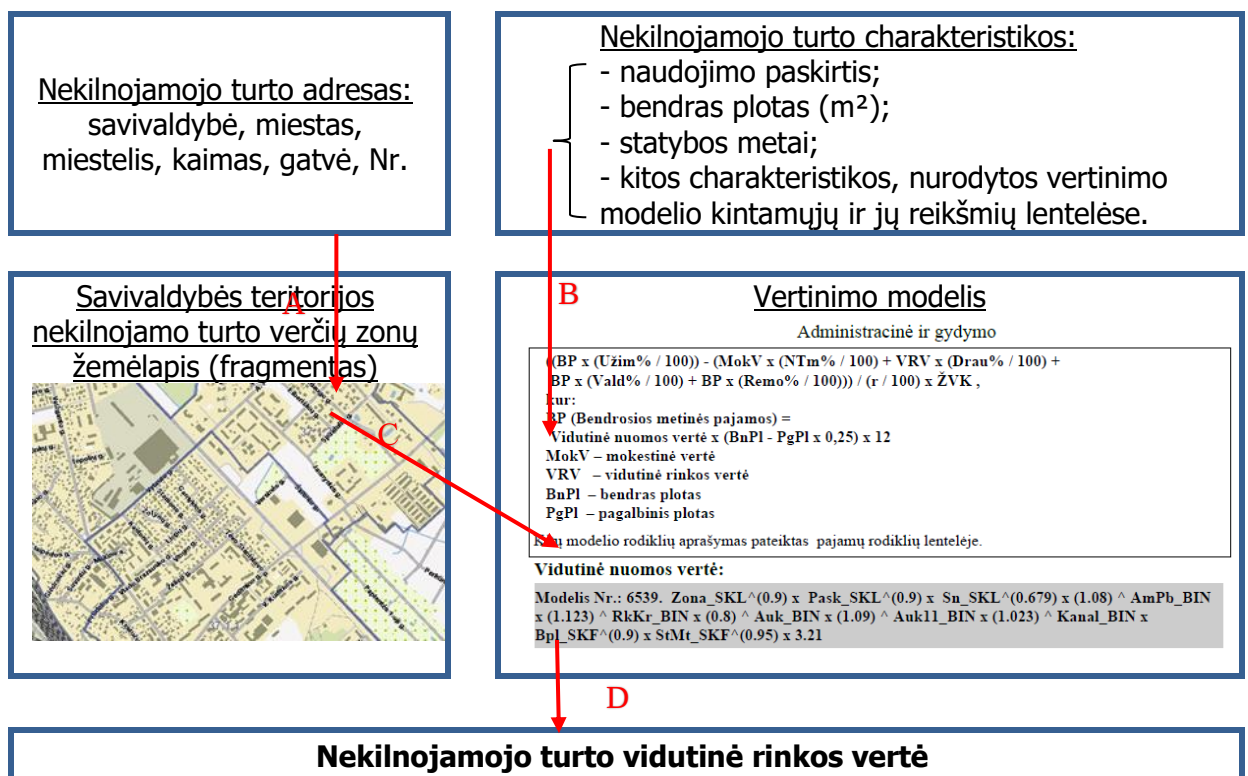
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikiami vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapyje (7.4 pav. A rodyklė).

4. Pagal nekilnojamojo turto verčių zonos numerį ir kitas charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.4 pav. B ir C rodyklės).

5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.4 pav. D rodyklė).

6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

- adresas: Radviliškio rajono savivaldybė, Radviliškio miestas, Gedimino gatvė;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 37.1.2;
- naudojimo paskirtis: administracinė;
- statybos metai: 1997;
- sienų medžiaga: plytos;
- bendras plotas: 141,58 m²;
- pagalbinis plotas: 35,93 m²;
- rekonstravimo metai: nėra;
- kapitalinio remonto metai: nėra;
- atnaujinimo (modernizavimo) metai: nėra;
- pastato aukštų skaičius: 1.

Administracinės paskirties objekto vidutinė nuomos vertė apskaičiuojama pagal administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelį:

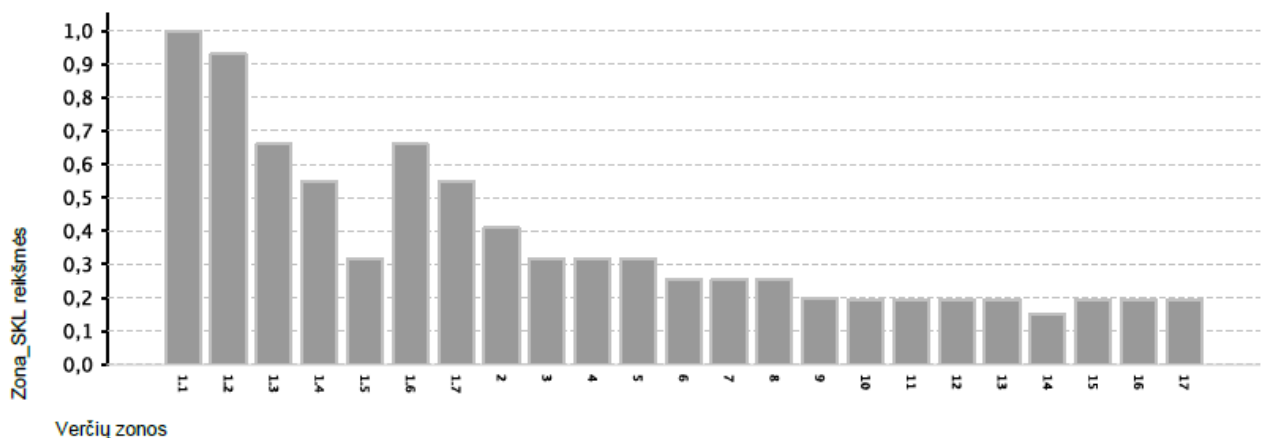
Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6539. $Zona_SKL^{(0.9)} \times Pask_SKL^{(0.9)} \times Sn_SKL^{(0.679)} \times (1.08)^{AmPb_BIN} \times (1.123)^{RkKr_BIN} \times (0.8)^{Auk_BIN} \times (1.09)^{Auk11_BIN} \times (1.023)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.9)} \times StMt_SKF^{(0.95)} \times 3.21$

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

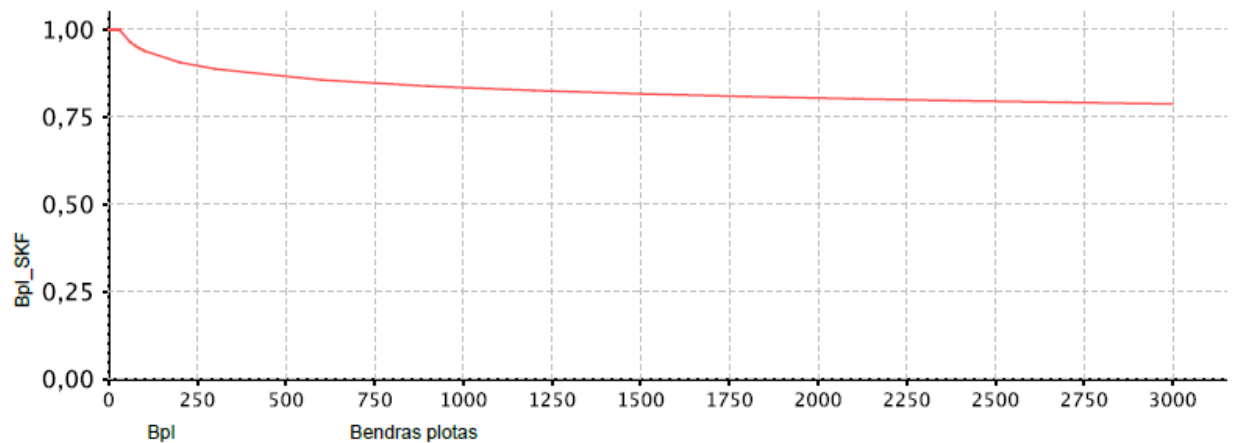
Radviliškio rajono savivaldybės Radviliškio miesto Gedimino gatvė yra 37.1.2 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. Administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*) parenkami vertinimo koeficientai.

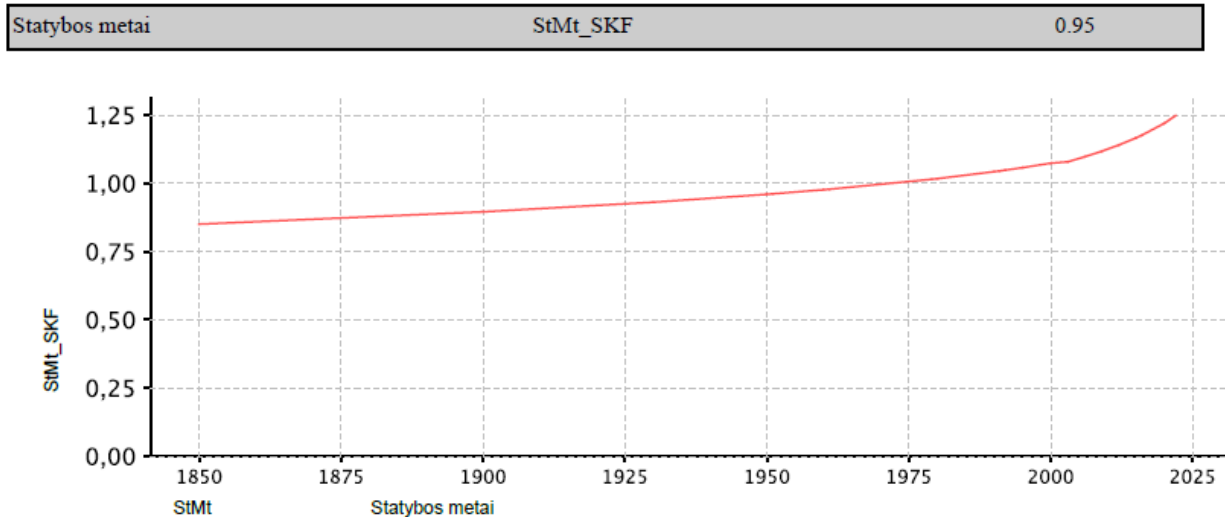
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.9	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.889		
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.679	
Akmenbetonis	0.862	Asbestcementis su karkasu	0.52	Blokeliai	0.862
Gelžbetonio plokštės	0.862	Medis su karkasu	0.52	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.52	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.52
Plytos	1.0	Rąstai	0.64	Stiklas su karkasu	0.91
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.123	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2004	0.0	2005-2025	1.0		
Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.8	
0-0	1.0	1-100	0.0		
Vieno aukšto arba pirmas aukštas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.09	
1-1	1.0				
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.023	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.9	





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

Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktos reikšmės surašomos į vertinimo modelį ir atliekami aritmetiniai veiksmai:

Vidutinė nuomos vertė = $0,93^{(0,9)} \times 1,0^{(0,9)} \times 1,0^{(0,679)} \times (1,08)^0 \times (1,123)^0 \times (0,8)^0 \times (1,09)^1 \times (1,023)^1 \times 0,923^{(0,9)} \times 1,064^{(0,95)} \times 3,21 = 3,31 \text{ Eur/m}^2/\text{mėn.}$

Suskaiciavus vertinamo objekto 1 m² vidutinę nuomos vertę, apskaičiuojama viso objekto vidutinė rinkos vertė pagal formulę:

Administracinė ir gydymo

$((BP \times (Užim\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times ŽVK,$	
kur:	
BP (Bendrosios metinės pajamos) =	
Vidutinė nuomos vertė $\times$ (BnPl - PgPl $\times$ 0,25) $\times$ 12	
MokV – mokestinė vertė	
VRV – vidutinė rinkos vertė	
BnPl – bendras plotas	
PgPl – pagalbinis plotas	
Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.	

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė
Drau%	Draudimo išlaidų procentas
	0,1
r	Kapitalizavimo norma
37.1.1 10	37.1.2 10 37.1.3 10 37.1.4 10 37.1.5 10
37.1.6 10	37.1.7 10 37.2 12 37.3 12 37.4

12										
37.5	12	37.6	12	37.7	12	37.8	12	37.9	12	
37.10	12	37.11	12	37.12	12	37.13	12	37.14	12	
37.15	12	37.16	12	37.17	12					
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas					0,75				
Remo%	Remonto išlaidų procentas					2				
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas					2				
Užim%	Užimtumo procentas					75				
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas					0,9				

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

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$BP = 3,31 \times (141,58 - 35,93 \times 0,25) \times 12 = 5267 \text{ Eur},$$

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

$$S = ((5267 \times (75 / 100)) - 28\,600 \times (0,75 / 100) + 31\,000 \times (0,1 / 100) + 5267 \times (2 / 100) + 5267 \times (2 / 100)) / (10 / 100) \times 0,9 = (3950 - (214,5 + 31 + 105,34 + 105,34)) / 0,1 \times 0,9 = 31\,444 \text{ Eur, suapvalinus} - 31\,400 \text{ Eur}.$$

Išvada: vertinamo 141,58 m² bendro ploto administracinės paskirties pastato, esančio Radviliškio rajono savivaldybės Radviliškio miesto Gedimino gatvėje, vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu yra 31 400 Eur.

Taip pat, taikant pajamų metodą, apskaičiuojamos ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinės rinkos vertės.

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

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

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

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Registrų centro generalinio direktoriaus įsakymu patvirtintais Radviliškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra 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>. Masinio vertinimo dokumentų pagrindu apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-obj>, paieškos lauke įvedus nekilnojamojo turto unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto (statinių) vidutinių rinkos verčių ir verčių zonų paieška galima Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <https://www.regia.lt>.

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės įsigalioja Registrų centro generalinio direktoriaus įsakyme nustatyta tvarka.

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vadovas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000194)

Loreta Dūdienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(pažymėjimo Nr. A 000169)

Jurgita Kavaliauskienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 grupės specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001227)

Vigita Nainienė

9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. 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. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 1K-442 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“.
10. 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>.
11. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2020, *Europos vertinimo standartai*. Prieiga per internetą: [https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/EVS%202020%20pirmin%C4%97%20vertimo%20versija%20\(1\).pdf](https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/EVS%202020%20pirmin%C4%97%20vertimo%20versija%20(1).pdf).
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, 2021 m. kovas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/29366_b2ec48730cab33854f6efad24d31af7c.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.

10. PRIEDAI

Siekiant didesnės dokumentų raiškos ataskaita ir jos priedai Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> yra pateikiami atskiromis bylomis, surandami paieškos lauke – *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus.

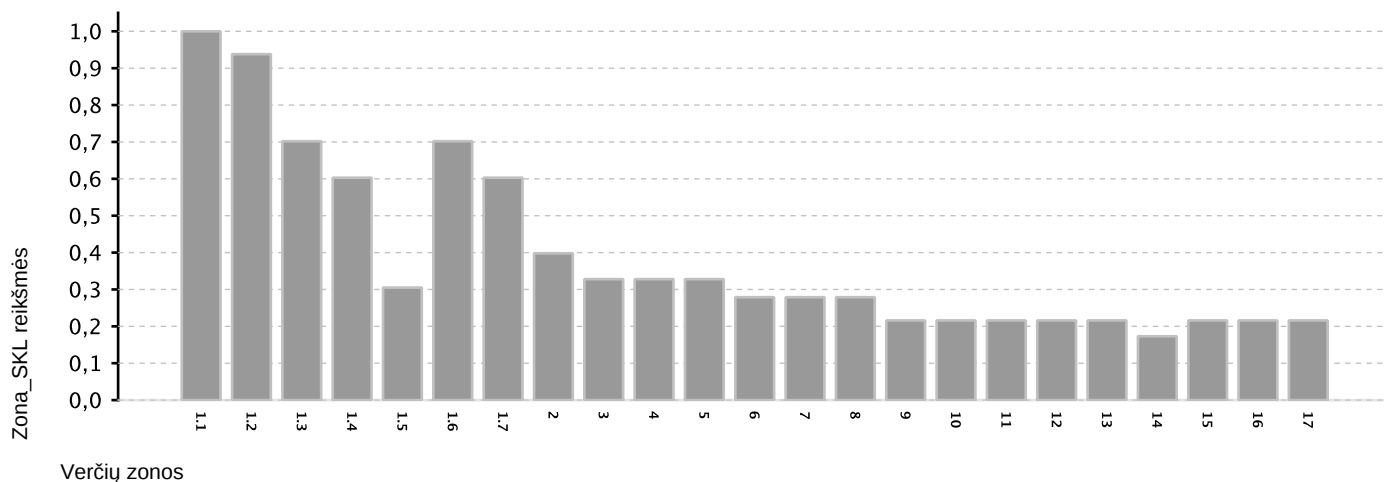
VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU

2022 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

Modelis Nr.: 22235. $Zona_SKL^{(1.065)} \times Pask_SKL^{(0.5)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (1.08)^{AmPb_BIN} \times (1.123)^{RkKr_BIN} \times (0.8)^{Auk_BIN} \times (1.052)^{Auk11_BIN} \times (1.023)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.2)} \times StMt_SKF^{(0.9)} \times (226 \times Bpl_RKS - 57 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.5	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.815		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.92	Asbestcementis su karkasu	0.62	Blokeliai	0.92
Gelžbetonio plokštės	0.92	Medis su karkasu	0.66	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.66	Monolitinis gelžbetonis	0.94	Plastikas su karkasu	0.66
Plytos	1.0	Rąstai	0.72	Stiklas su karkasu	0.92

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2004	0.0	2005-2025	1.0		

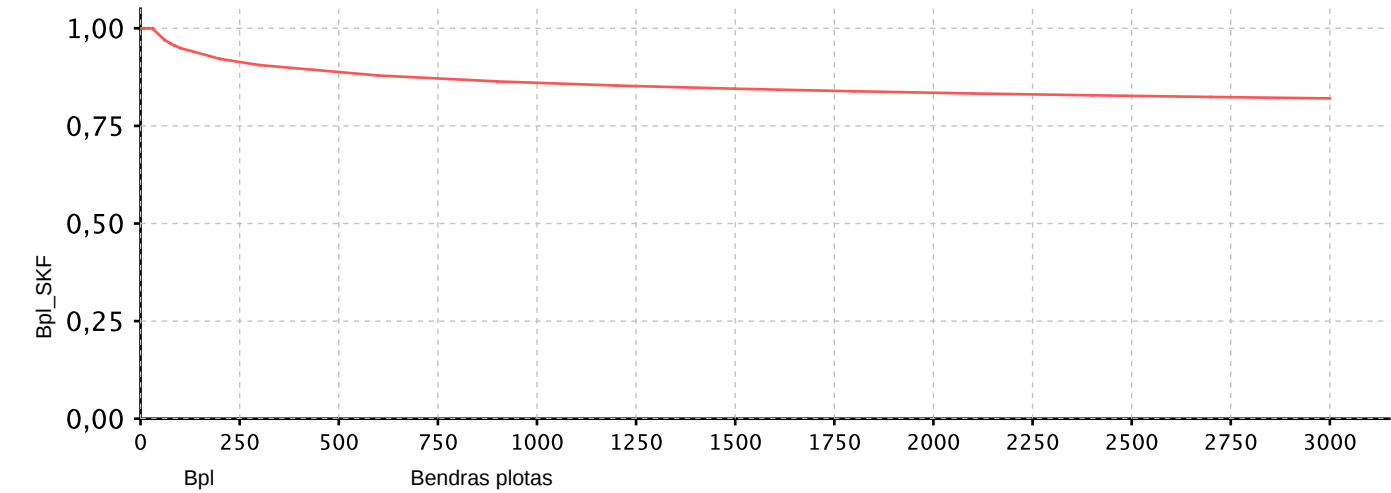
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.123	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		

Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.8	
0-0	1.0	1-100	0.0		

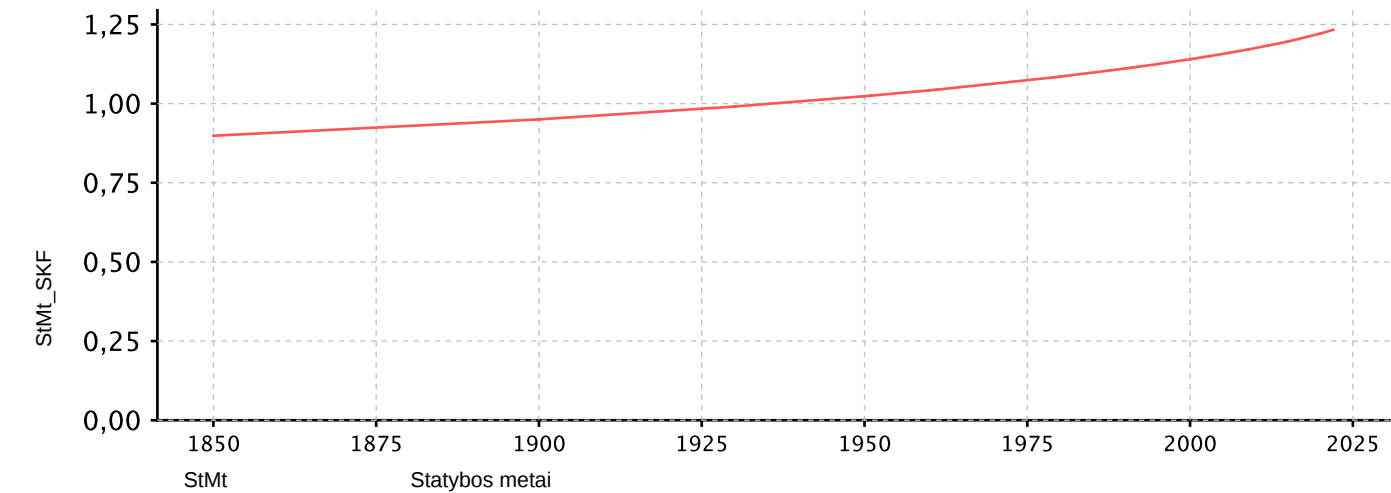
Vieno aukšto arba pirmas aukštas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.052	
1-1	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 1.023	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0	

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.2
----------------	---------	-----



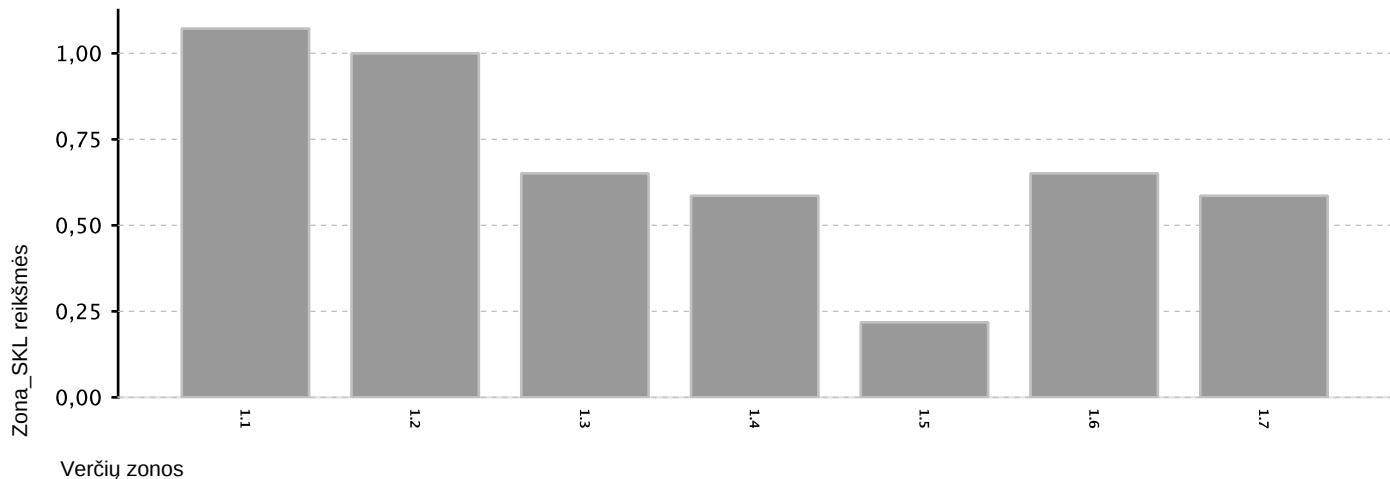
Statybos metai	StMt_SKF	0.9
----------------	----------	-----



Bendrabučiai

Modelis Nr.: 22236. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times Šl_SKL^{(0.361)} \times Kanal_SKL^{(0.94)} \times (1.181)^{RkKr_BIN} \times (1.08)^{AmPb_BIN} \times (0.983)^{Auk1_BIN} \times (0.951)^{AukV_BIN} \times (1.02)^{Rūs_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(0.9)} \times (202 \times Bpl_RKS - 51 \times PgNPI_RKS - 51 \times RūsPI_RKS - 51 \times GarPI_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.906	Asbestcementis su karkasu	0.45	Blokeliai	0.81
Gelžbetonio plokštės	0.88	Medis su karkasu	0.49	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.45	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.45
Plytos	1.0	Rąstai	0.56	Stiklas su karkasu	0.89

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.361	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.788	Nėra	0.788
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.94	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.86	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2004	0.0	2005-2025	1.0		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.181	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		

Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.983	
1-1	1.0				

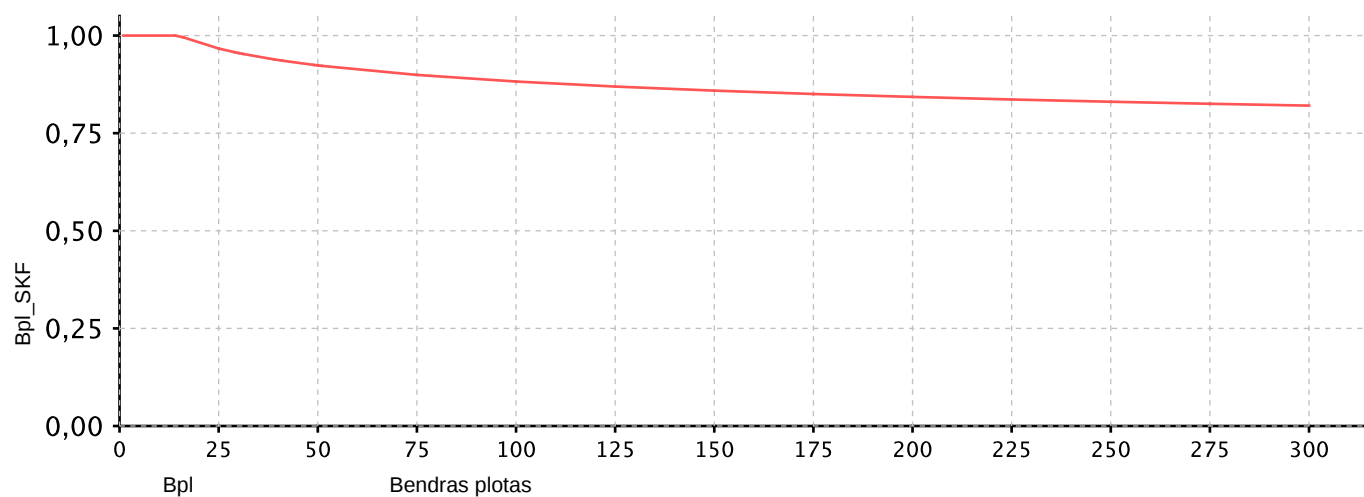
Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.951	
1-1	1.0				

Rūšys		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

Bendras plotas

Bpl_SKF

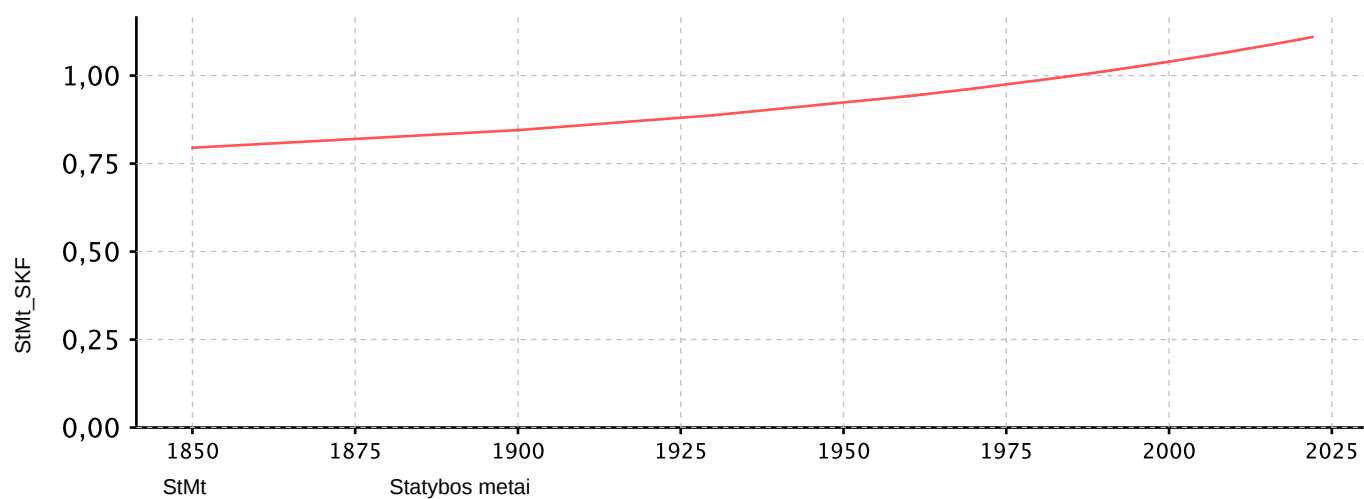
1.0



Statybos metai

StMt_SKF

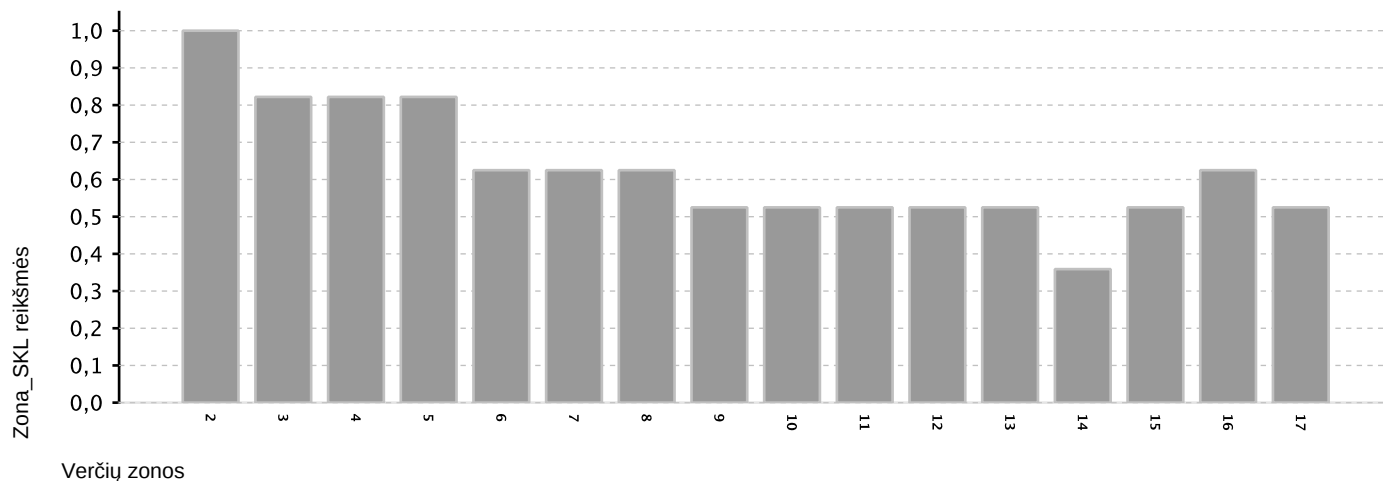
0.9



Bendrabučiai

**Modelis Nr.: 22237. $Zona_SKL^{(0.9)} \times Sn_SKL^{(0.918)} \times Šl_SKL^{(0.689)} \times$
 $Kanal_SKL^{(0.826)} \times (1.08)^{AmPb_BIN} \times (1.2)^{RkKr_BIN} \times (0.985)^{Auk1_BIN} \times (0.952)^{AukV_BIN} \times (1.02)^{Rūs_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.9)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (59 \times Bpl_RKS - 15 \times PgNPI_RKS - 15 \times RūsPI_RKS - 15 \times GarPI_RKS)$**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.918	
Akmenbetonis	0.85	Asbestcementis su karkasu	0.64	Blokeliai	0.82
Gelžbetonio plokštės	0.84	Medis su karkasu	0.64	Metalas su karkasu	0.88
Molis	0.64	Monolitinis gelžbetonis	0.85	Plastikas su karkasu	0.64
Plytos	1.0	Rąstai	0.71	Stiklas su karkasu	0.88

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.689	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.98	Nėra	0.98
Ind. centrinis šildymas	1.07				

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.826	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.9	Vietinis nuotekų šalinimas	0.92

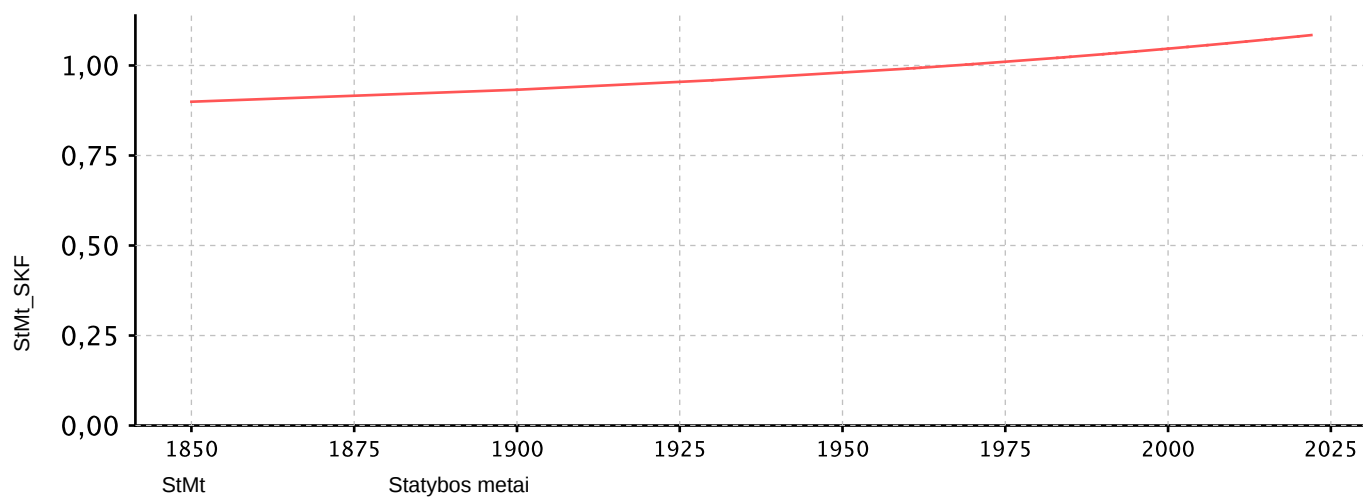
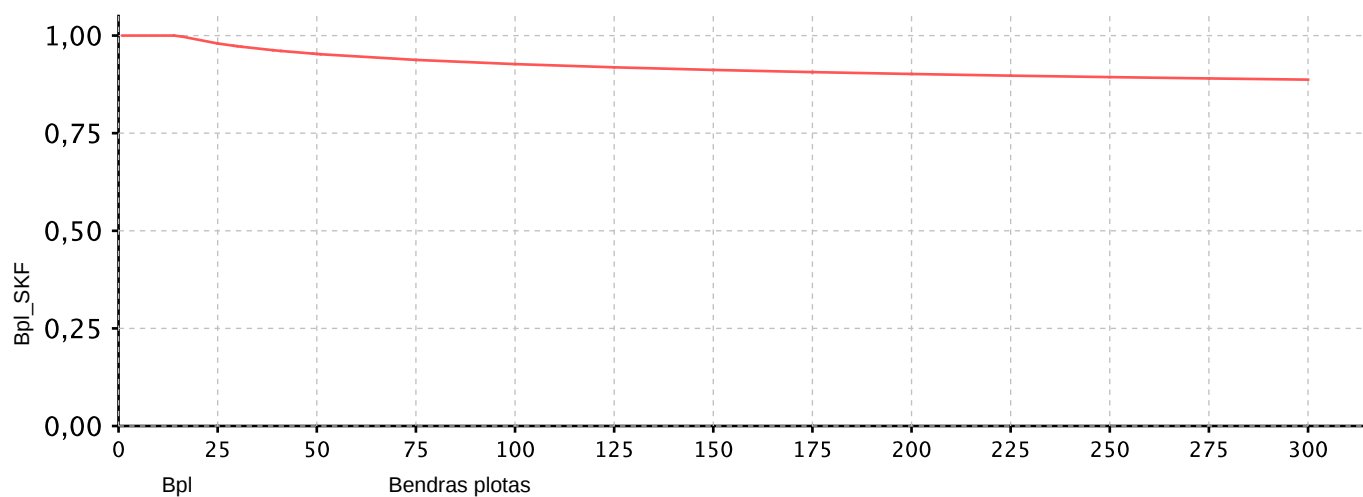
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.2	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2004	0.0	2005-2025	1.0		

Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.985	
1-1	1.0				

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.952	
1-1	1.0				

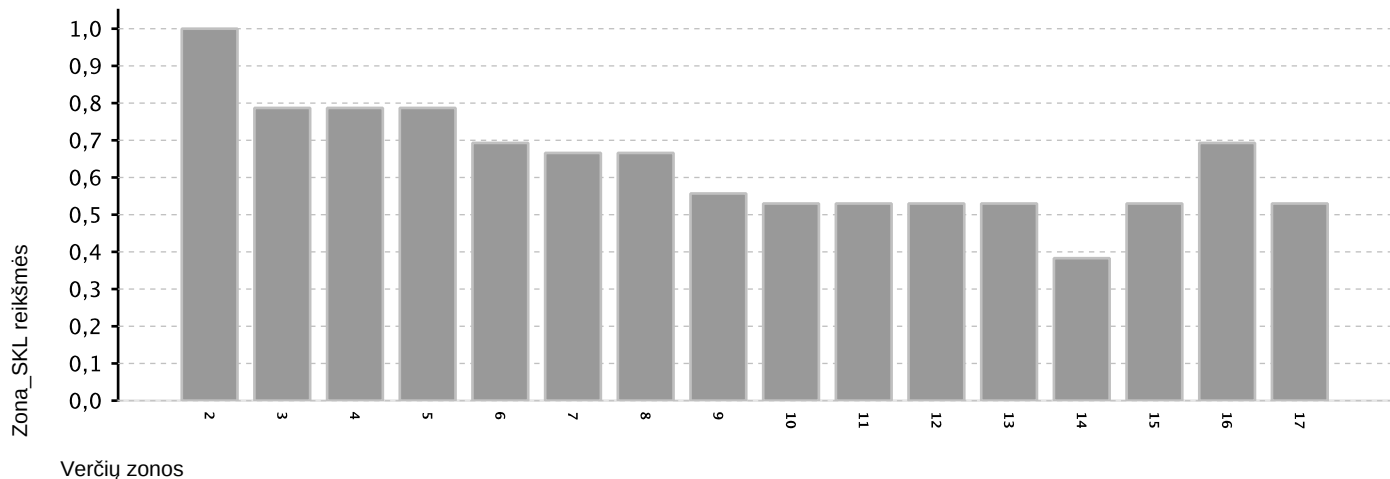
Rūšys		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		



Butai

Modelis Nr.: 22238. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times Šl_SKL^{(0.5)} \times Kanal_SKL^{(0.5)} \times (1.08)^{AmPb_BIN} \times (1.2)^{RkKr_BIN} \times (0.985)^{Auk1_BIN} \times (0.952)^{AukV_BIN} \times (1.02)^{Rūs_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.9)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (176 \times Bpl_RKS - 44 \times PgNPl_RKS - 44 \times RūsPl_RKS - 44 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.7	Blokeliai	0.87
Gelžbetonio plokštės	0.87	Medis su karkasu	0.7	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.68	Monolitinis gelžbetonis	0.89	Plastikas su karkasu	0.7
Plytos	1.0	Rąstai	0.76	Stiklas su karkasu	0.9

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.5	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.874	Nėra	0.874
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.5	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.826	Vietinis nuotekų šalinimas	0.86

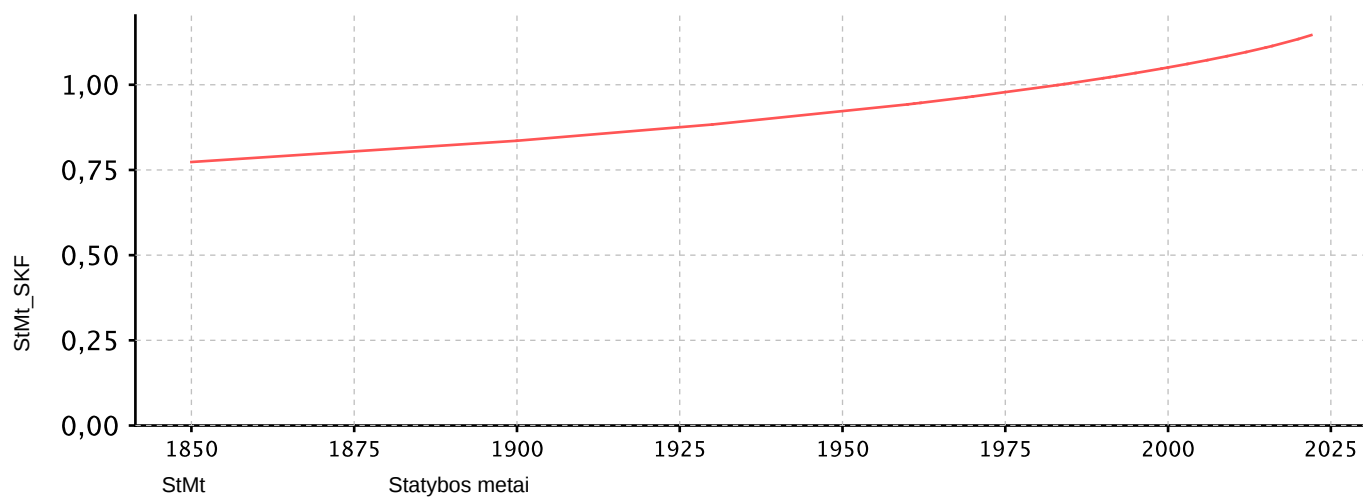
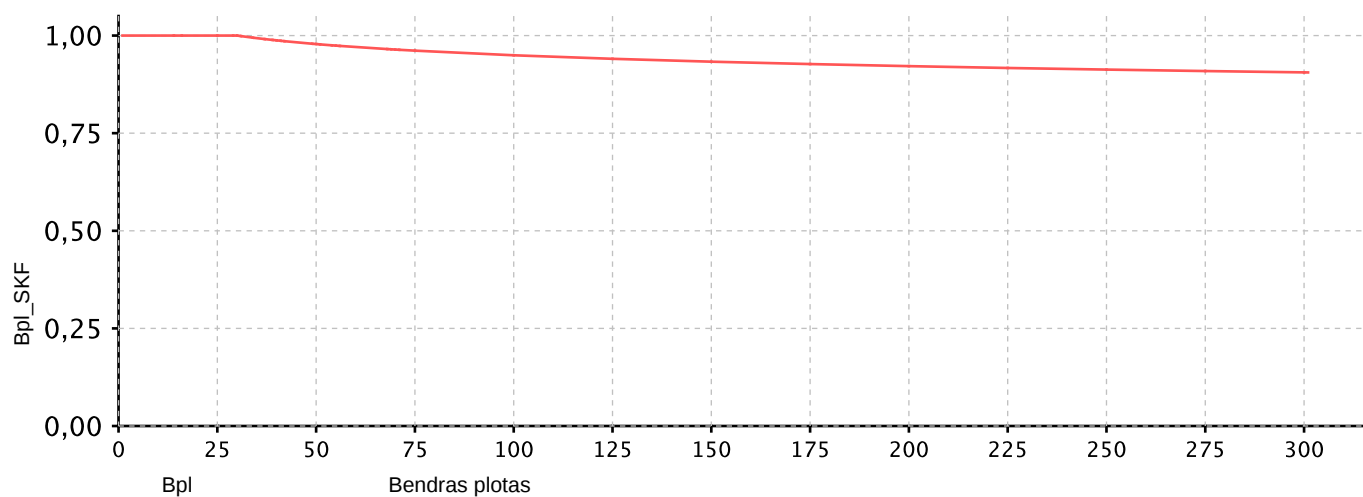
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2004	0.0	2005-2025	1.0		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.2	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		

Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.985	
1-1	1.0				

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.952	
1-1	1.0				

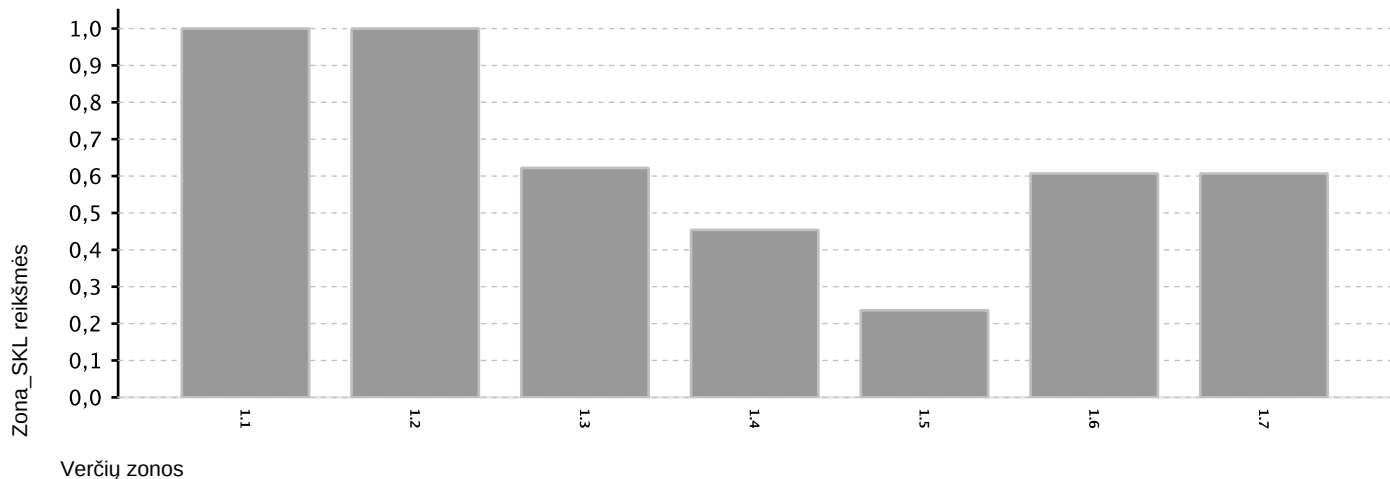
Rūsų		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		



Butai

Modelis Nr.: 22239. $Zona_SKL^{(0.9)} \times Sn_SKL^{(1.2)} \times Šl_SKL^{(0.5)} \times Kanal_SKL^{(0.5)} \times (1.173)^{RkKr_BIN} \times (1.08)^{AmPb_BIN} \times (0.971)^{Auk1_BIN} \times (0.962)^{AukV_BIN} \times (1.02)^{Rūs_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(0.95)} \times (478 \times Bpl_RKS - 120 \times PgNPI_RKS - 120 \times RūsPI_RKS - 120 \times GarPI_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.2	
Akmenbetonis	0.84	Asbestcementis su karkasu	0.547	Blokeliai	0.84
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.547	Metalas su karkasu	0.98
Molis	0.547	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.547
Plytos	1.0	Rąstai	0.657	Stiklas su karkasu	0.98

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.5	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.787	Nėra	0.787
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.5	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.729	Vietinis nuotekų šalinimas	0.951

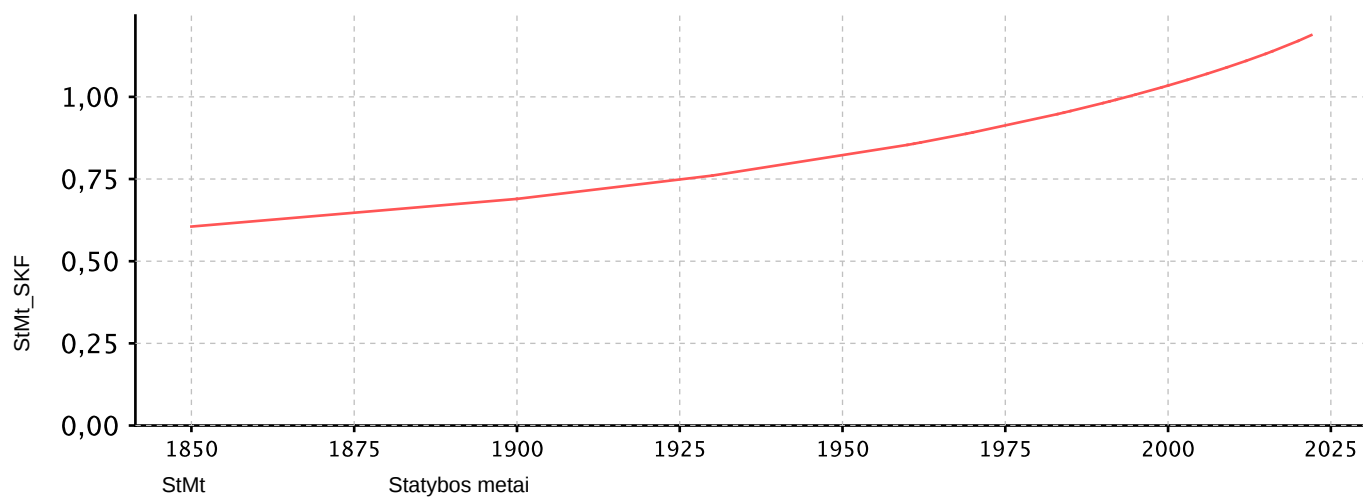
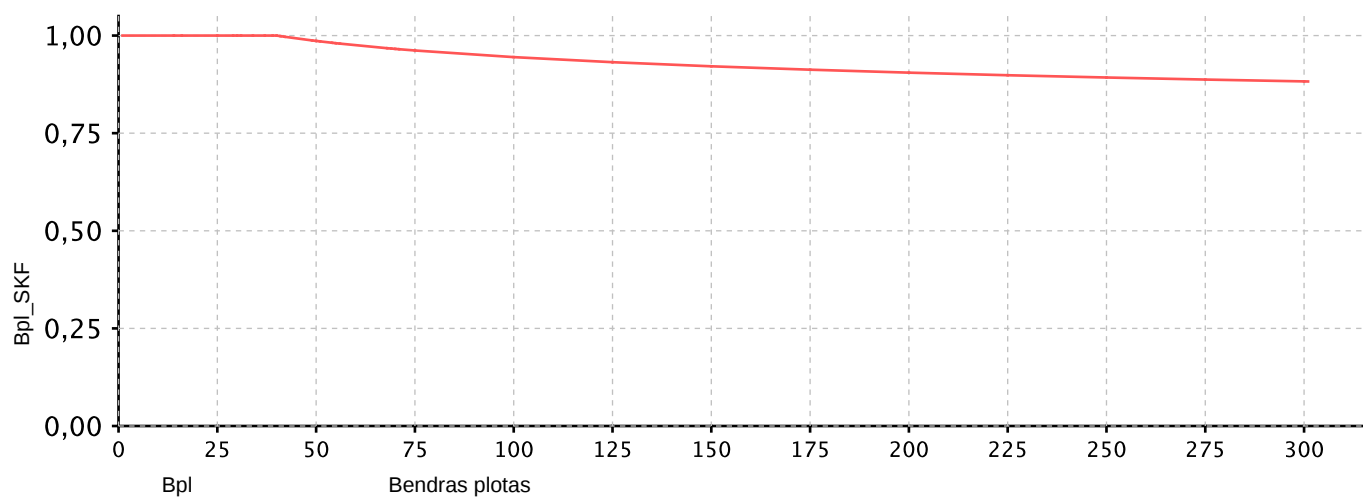
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.173	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2004	0.0	2005-2025	1.0		

Pirmas aukštas		Laipsnis: Auk1_BIN		Pagrindas: 0.971	
1-1	1.0				

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.962	
1-1	1.0				

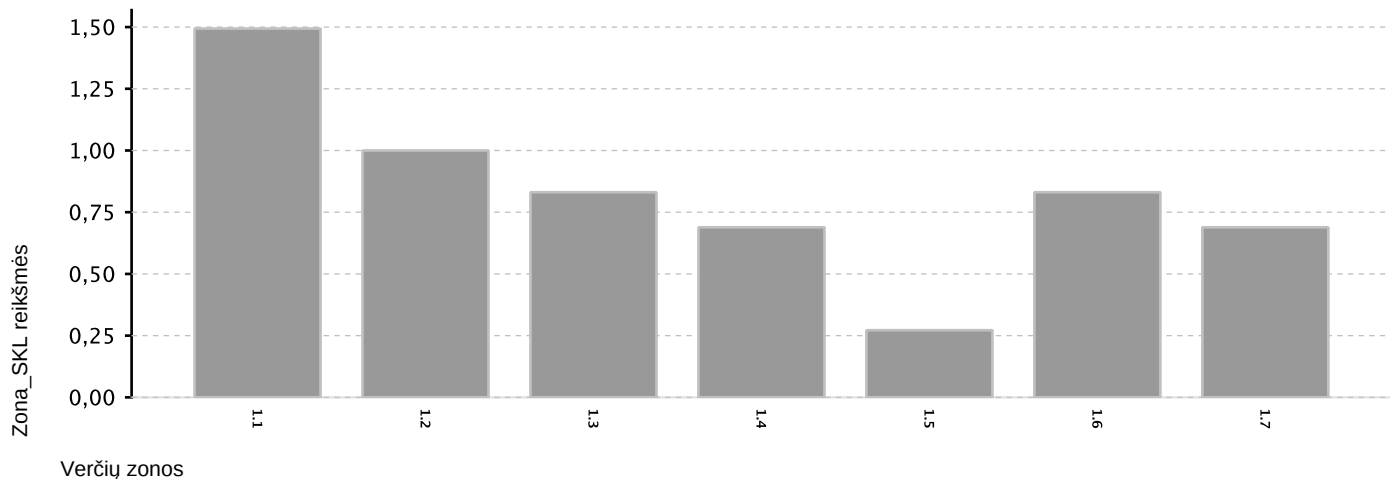
Rūsys		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		



Garažai

Modelis Nr.: 22240. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.193)} \times Bpl_SKF^{(0.95)} \times StMt_SKF^{(0.9)} \times (93 \times Bpl_RKS - 23 \times PgPl_RKS)$

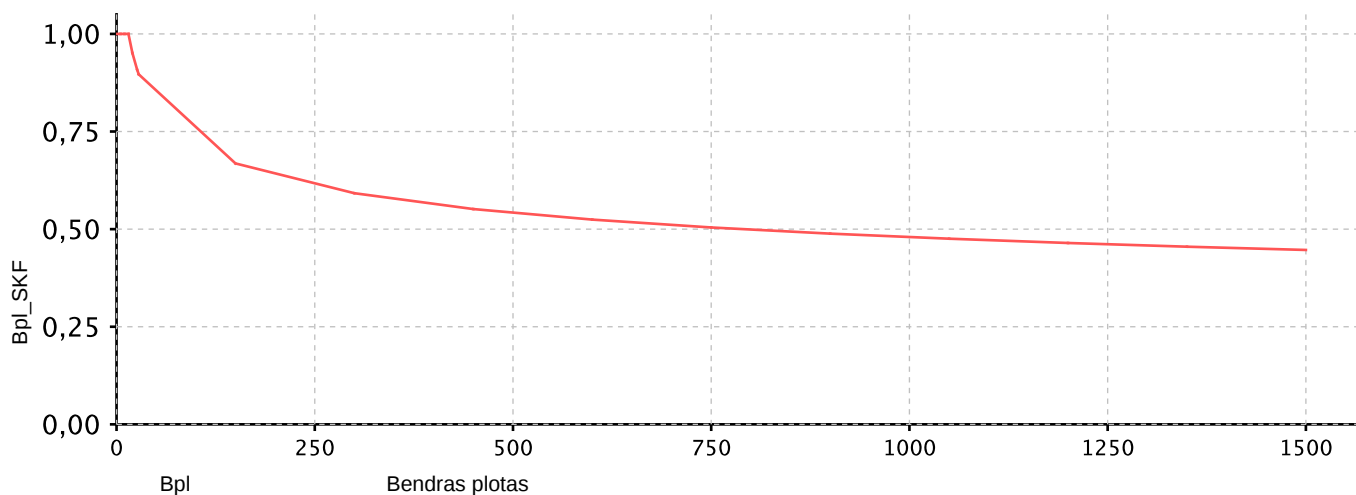
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



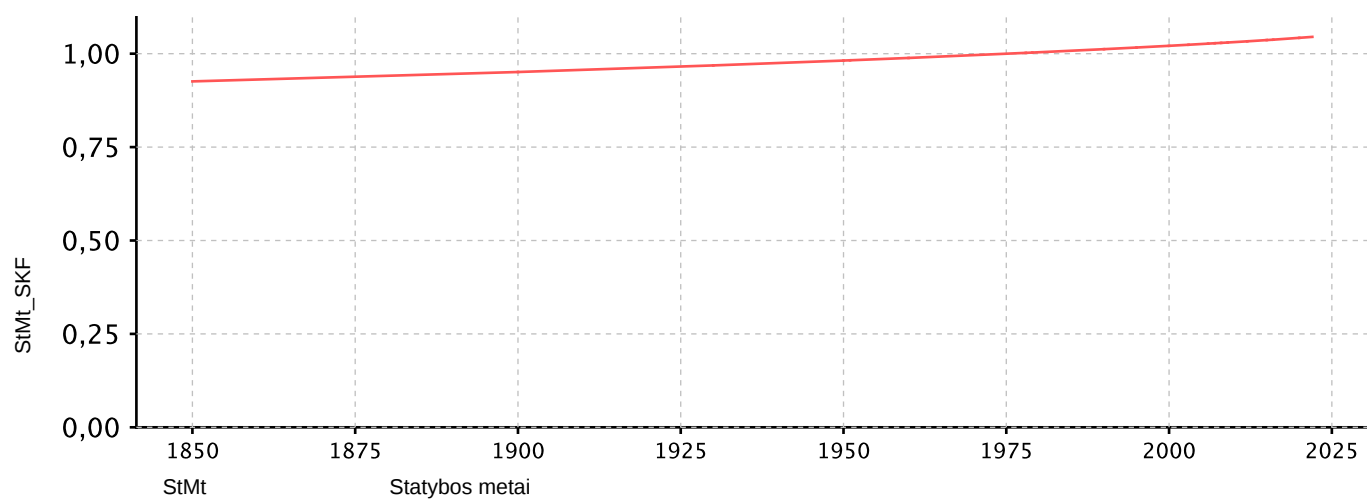
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.193	
Akmenbetonis	0.74	Asbestcementis su karkasu	0.59	Blokeliai	0.874
Gelžbetonio plokštės	0.874	Medis su karkasu	0.59	Metalas su karkasu	0.72
Molis	0.59	Monolitinis gelžbetonis	0.74	Plastikas su karkasu	0.59
Plytos	1.0	Rąstai	0.69	Stiklas su karkasu	0.72

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



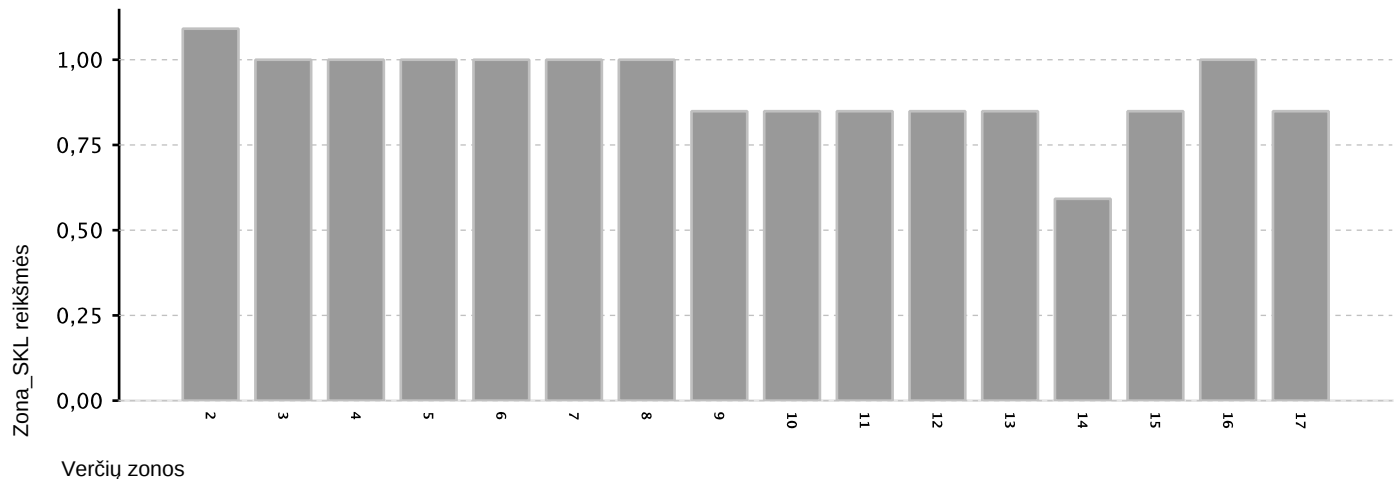
Statybos metalai	StMt_SKF	0.9
------------------	----------	-----



Garažai

Modelis Nr.: 22241. $Zona_SKL^{(0.93)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times (1.1)^{\text{Šl_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.95)} \times StMt_SKF^{(0.95)} \times (36 \times Bpl_RKS - 9 \times PgPI_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

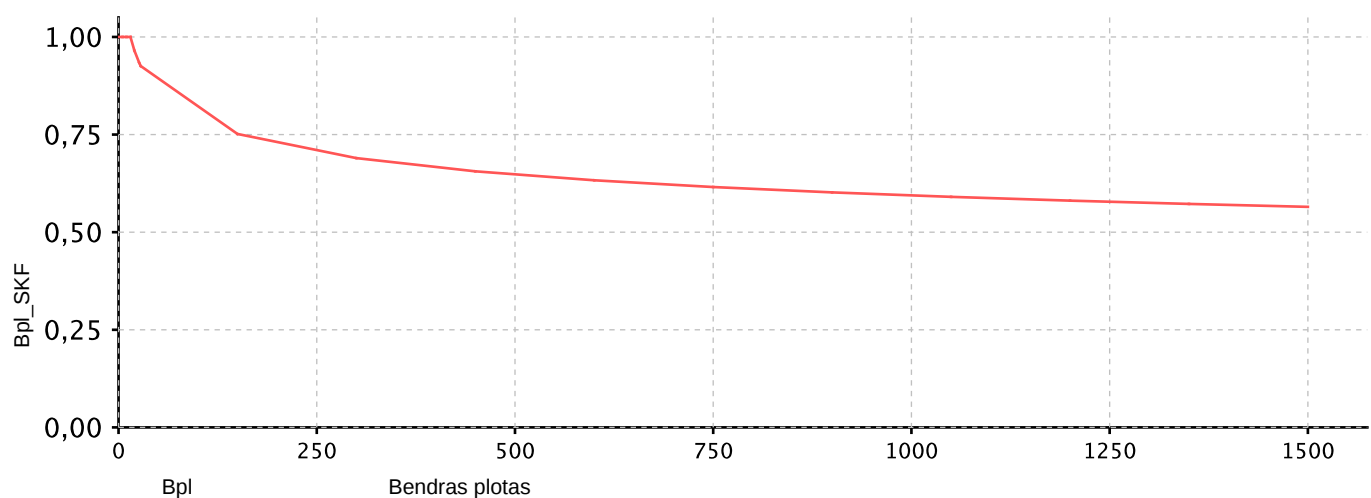


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

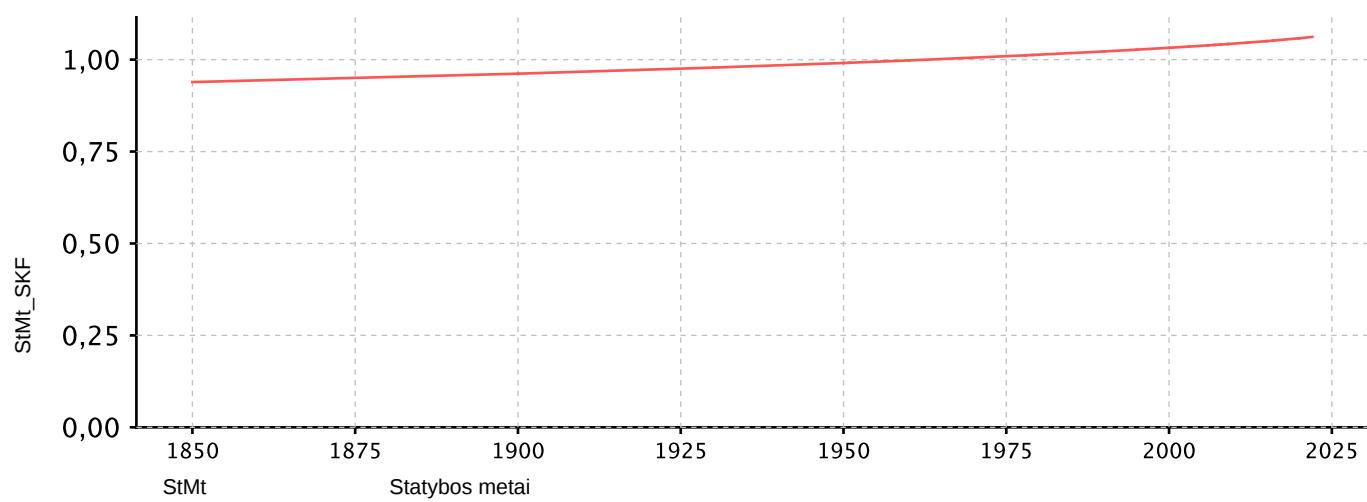
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.94	Asbestcementis su karkasu	0.86	Blokeliai	0.94
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.86	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.86	Monolitinis gelžbetonis	0.94	Plastikas su karkasu	0.86
Plytos	1.0	Rąstai	0.88	Stiklas su karkasu	0.92

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.1	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

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



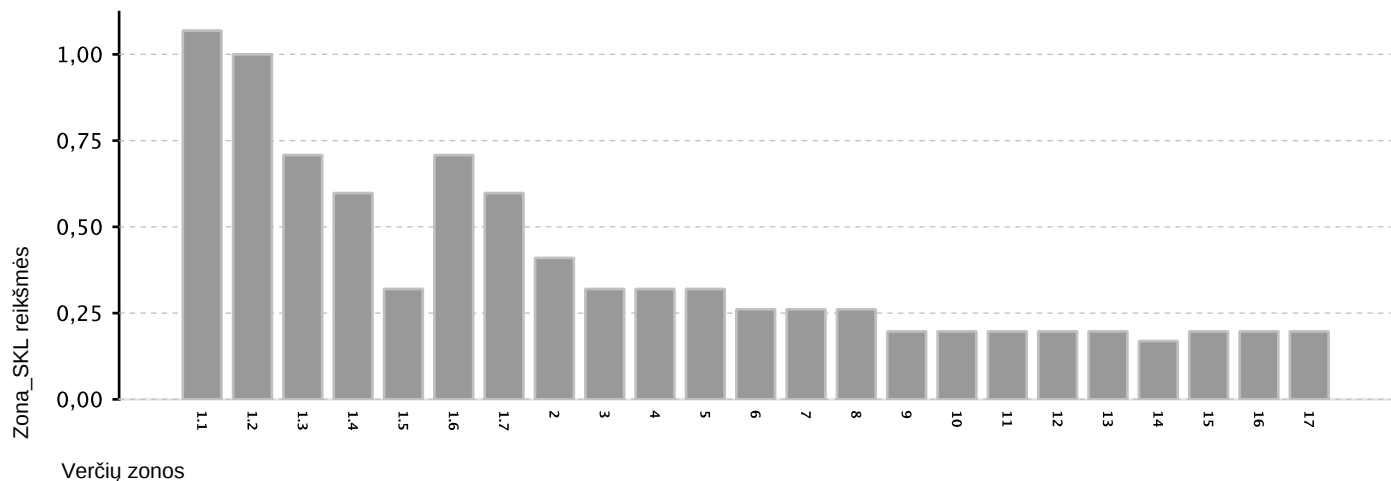
Statybos metai	StMt_SKF	0.95
----------------	----------	------



Kultūros ir mokslo

Modelis Nr.: 22242. $Zona_SKL^{(1.023)} \times Sn_SKL^{(0.245)} \times (1.08)^{AmPb_BIN} \times (1.123)^{RkKr_BIN} \times (1.2)^{Šl_BIN} \times (1.06)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.9)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (163 \times Bpl_RKS - 41 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.245	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.65	Stiklas su karkasu	0.9

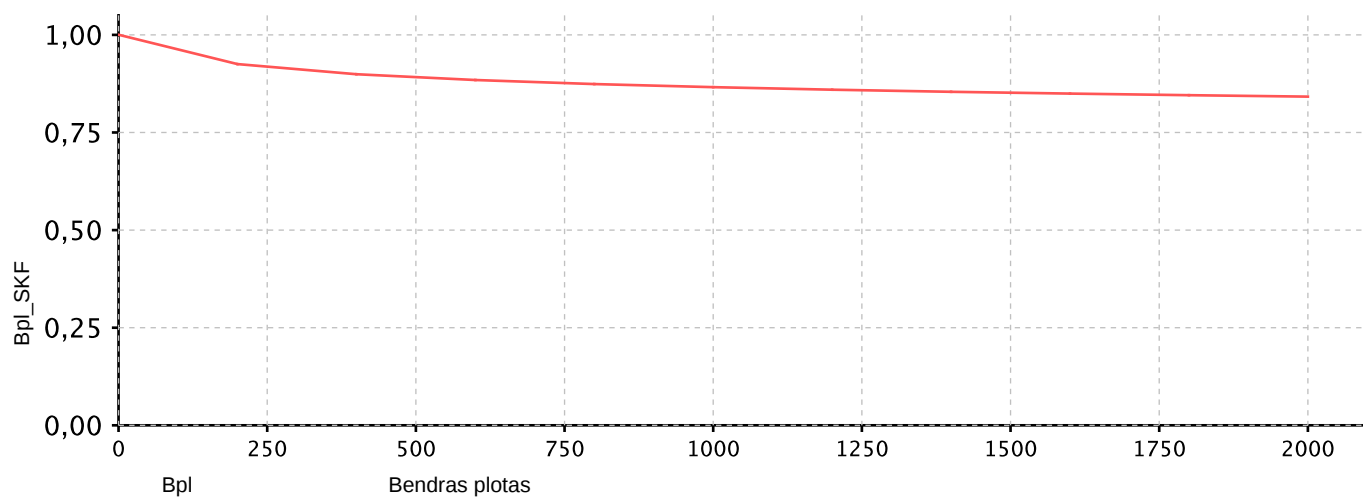
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.123	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2004	0.0	2005-2025	1.0		

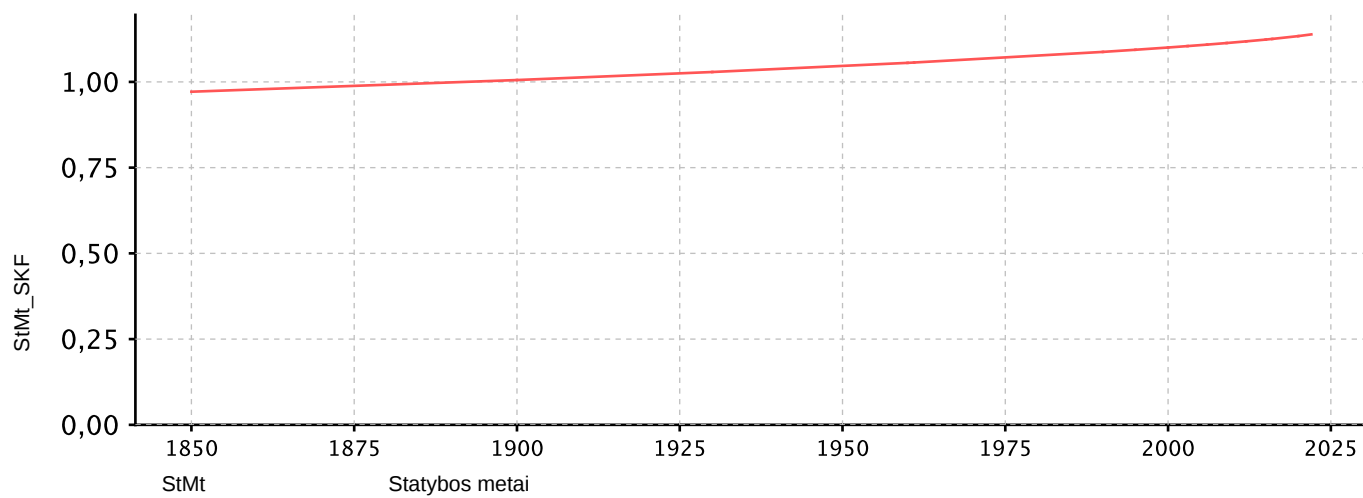
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.2	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.06	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.9	
----------------	--	---------	--	-----	--



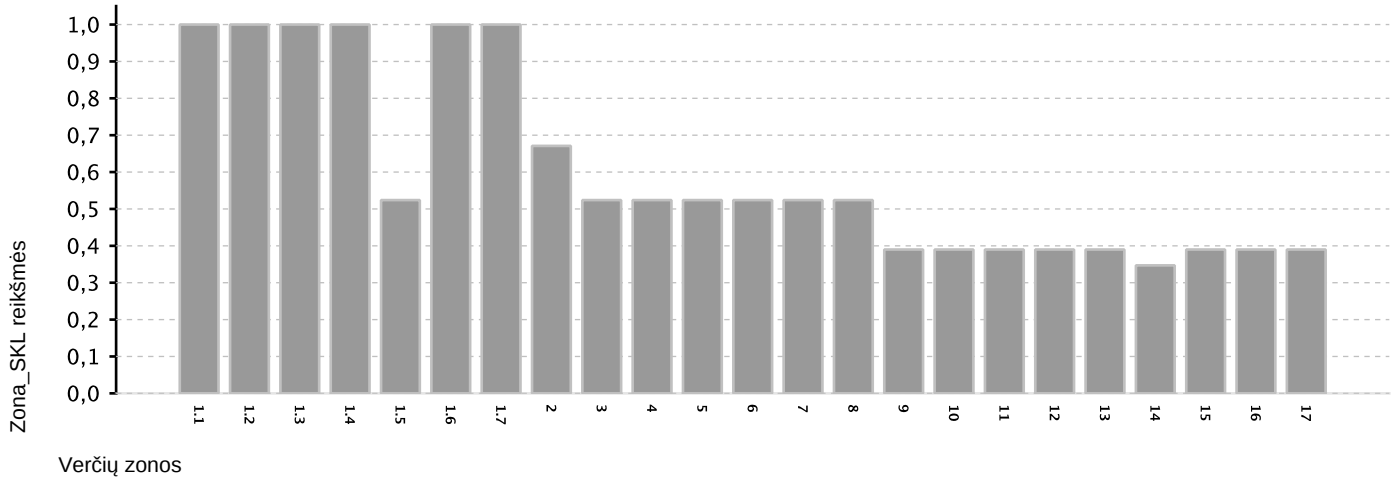
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 22243. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (1.2)^{\text{Šl_BIN}} \times Tūris_SKF^{(0.9)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (14.5 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

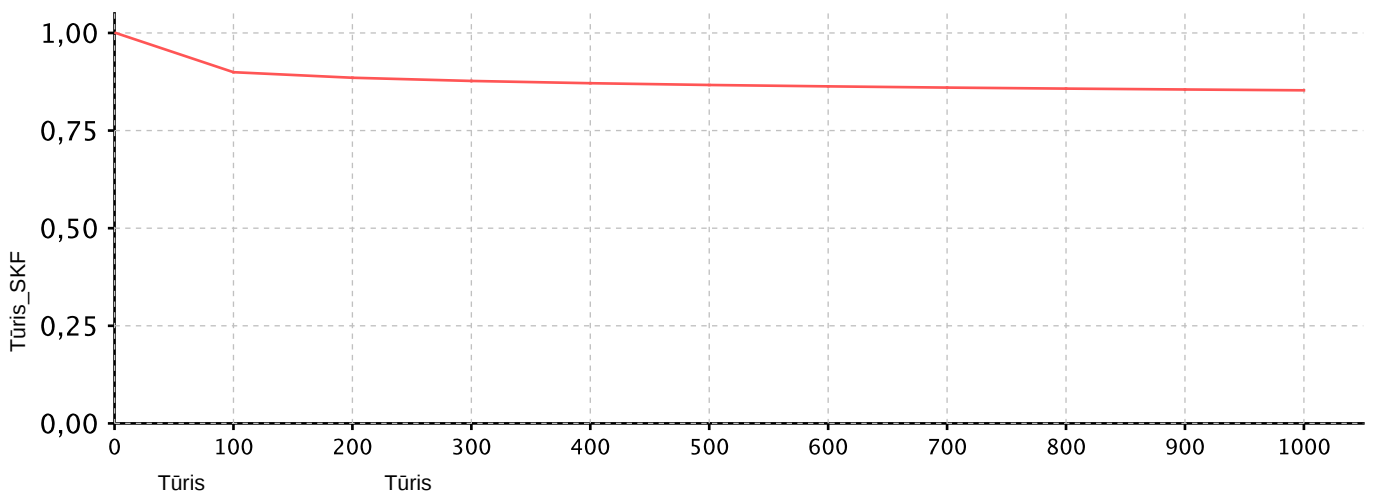


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

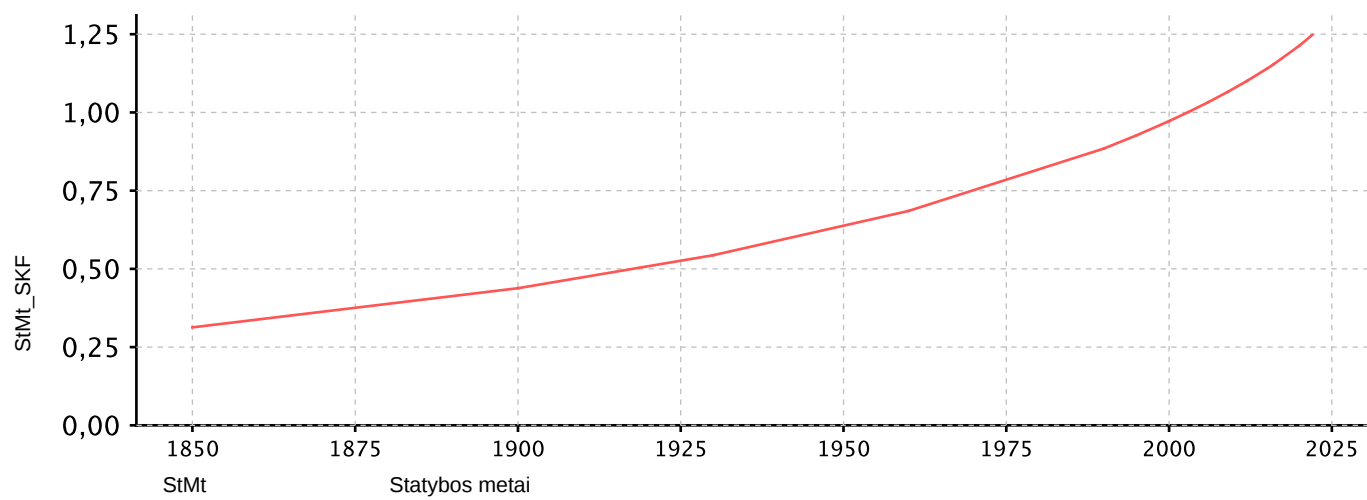
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.8
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.6
Molis	0.3	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.3

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.2	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Tūris	Tūris_SKF	0.9
-------	-----------	-----



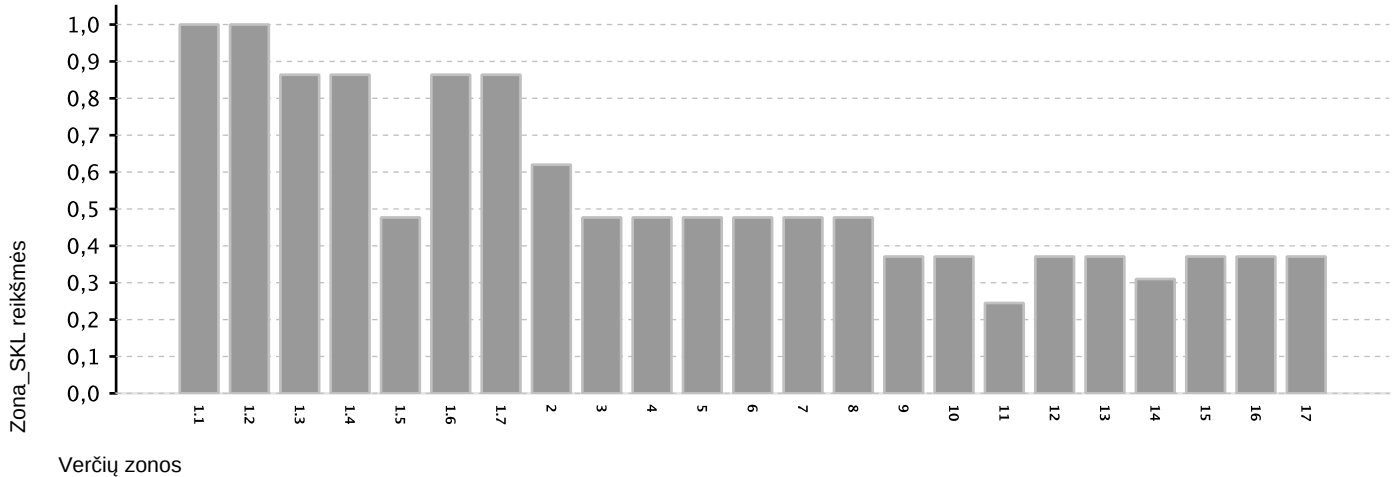
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 22244. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (1.2)^{\text{Šl_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.9)} \times StMt_SKF^{(0.98)} \times (49.77 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

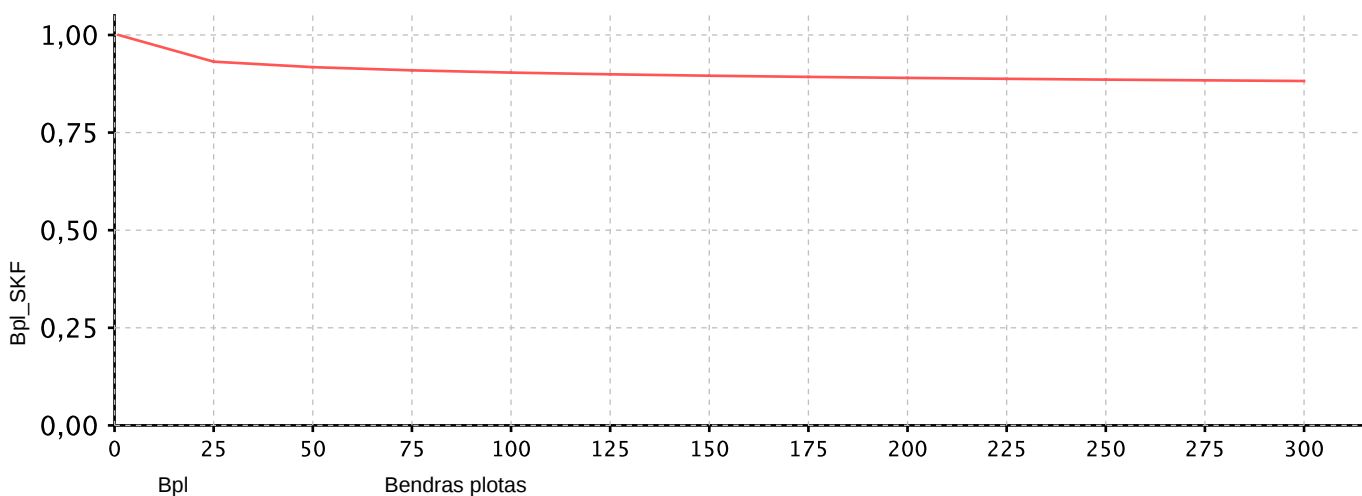


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

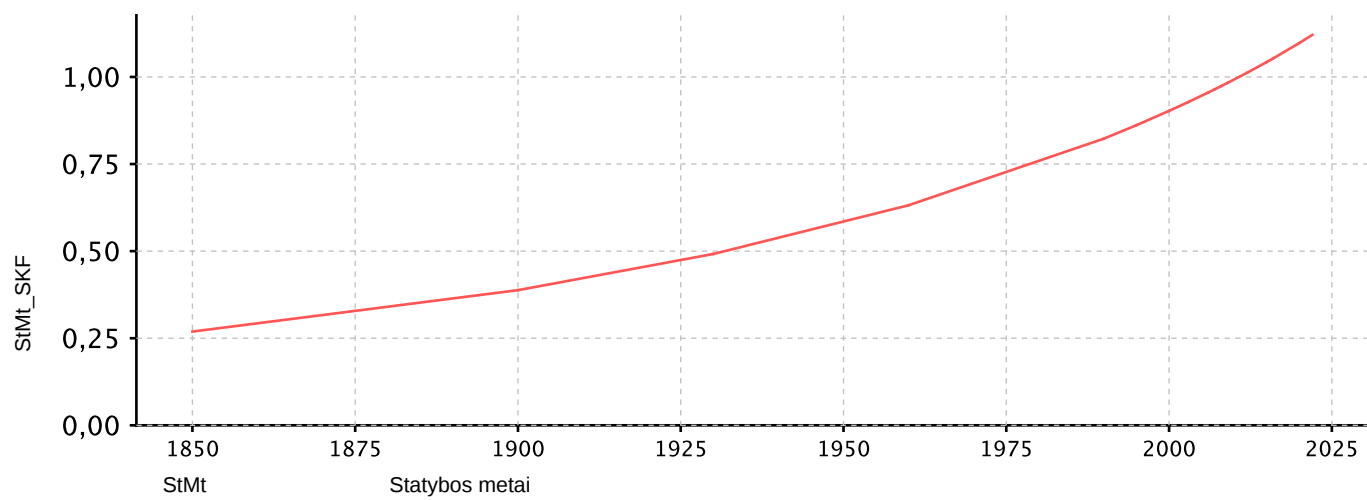
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.8
Gelžbetonio plokštės	1.0	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.6
Molis	0.3	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.5
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.3

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.2	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.9
----------------	---------	-----



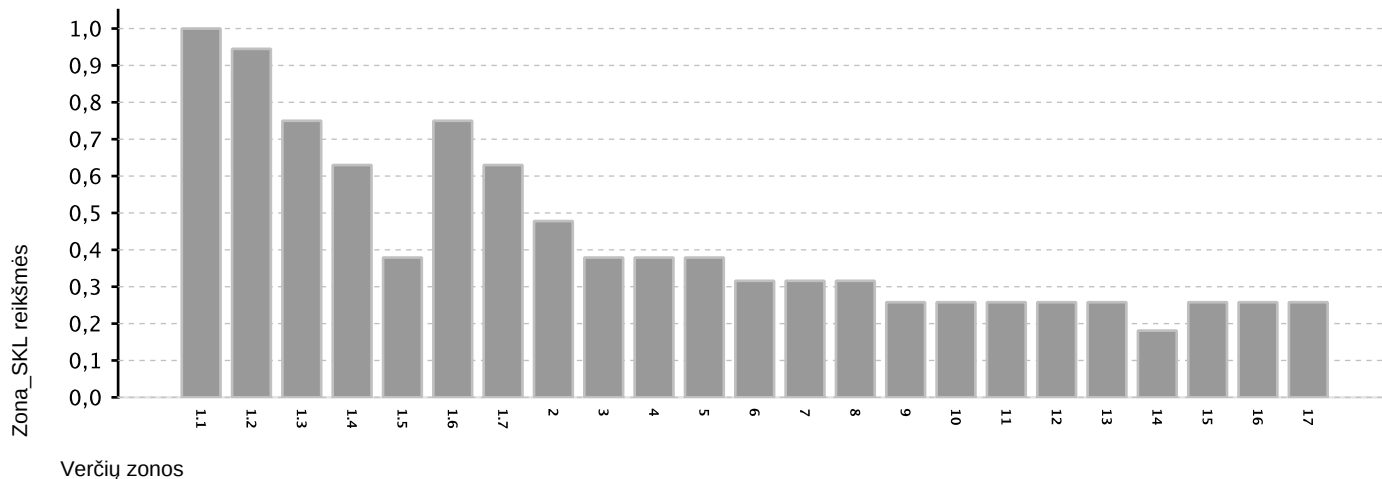
Statybos metai	StMt_SKF	0.98
----------------	----------	------



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 22245. $Zona_SKL^{(1.023)} \times Sn_SKL^{(0.245)} \times (1.08)^{AmPb_BIN} \times (1.11)^{RkKr_BIN} \times (1.2)^{\check{S}l_BIN} \times (1.06)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(0.9)} \times (206 \times Bpl_RKS - 52 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.245	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.9	Plastikas su karkasu	0.6
Plytos	1.0	Rąstai	0.65	Stiklas su karkasu	0.9

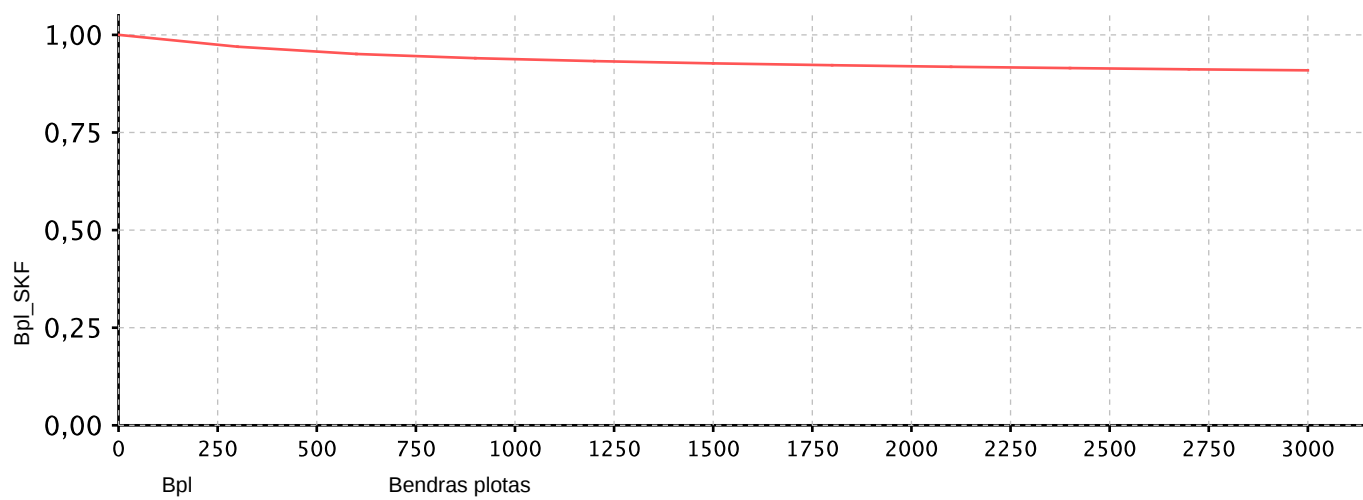
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2004	0.0	2005-2025	1.0		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.11	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		

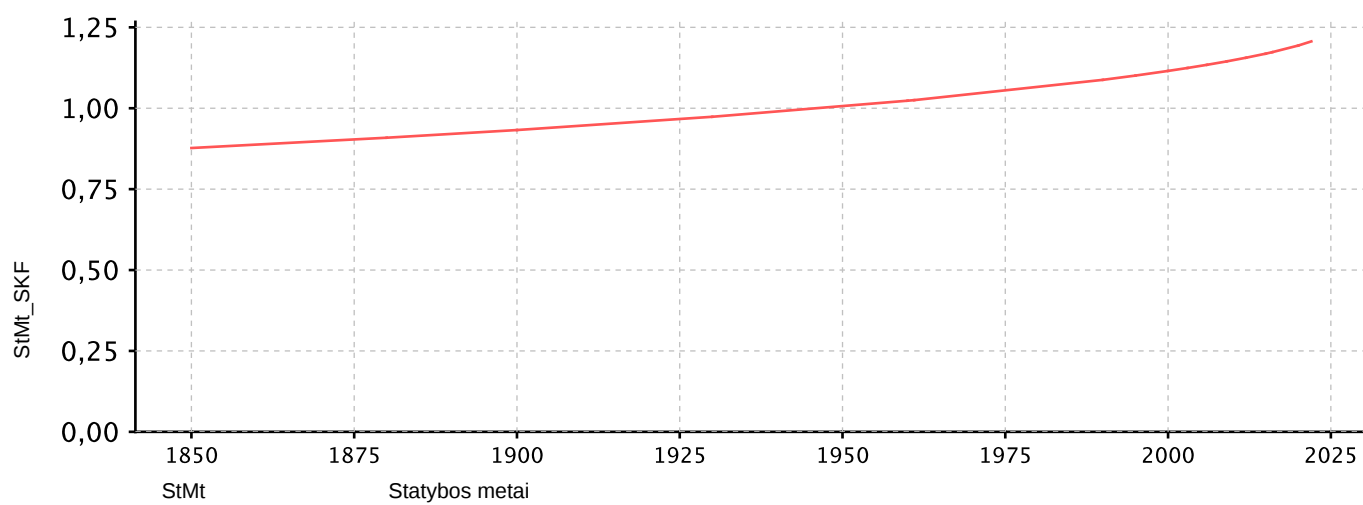
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.2	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.06	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

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



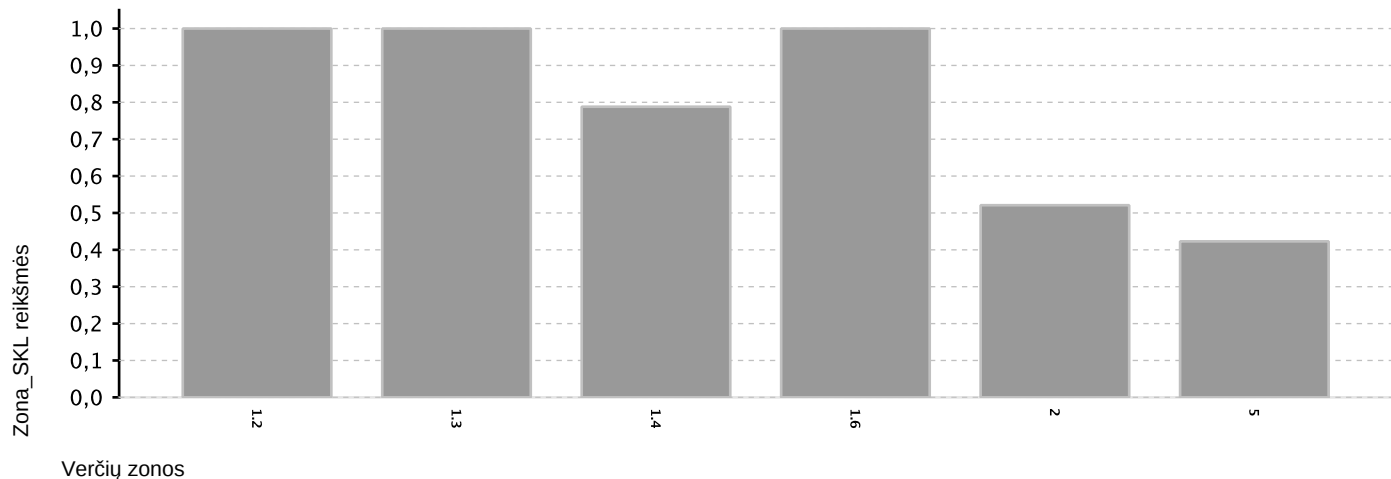
Statybos metai	StMt_SKF	0.9
----------------	----------	-----



Sodų pastatai

Modelis Nr.: 22246. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.989)} \times (1.111)^{Šl_BIN} \times (1.072)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(0.7)} \times (175 \times Bpl_RKS - 44 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



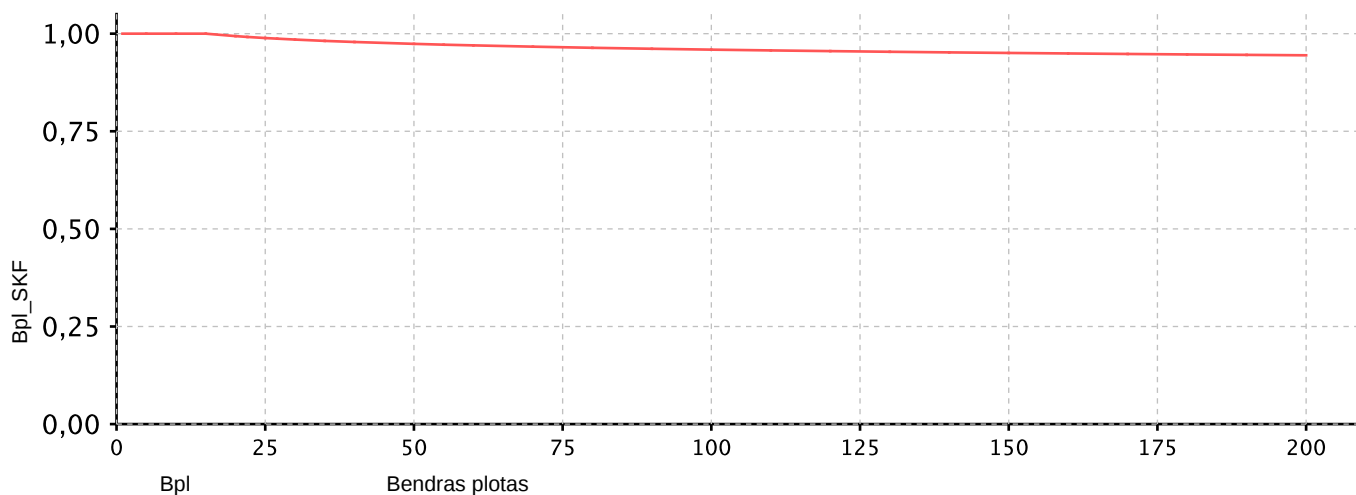
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

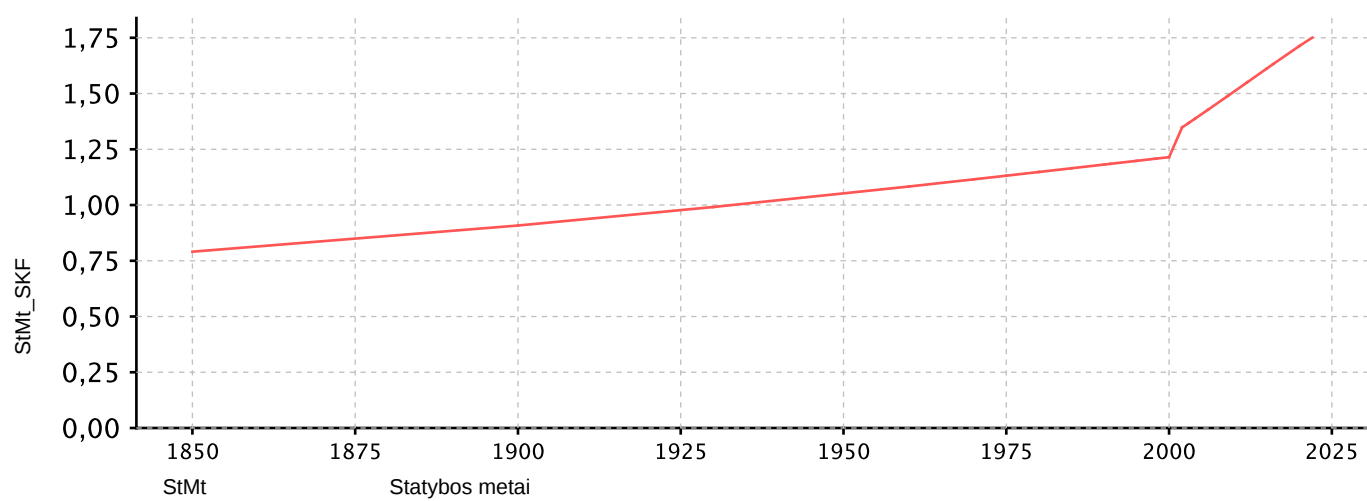
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.989	
Akmenbetonis	0.91	Asbestcementis su karkasu	0.77	Blokeliai	0.87
Gelžbetonio plokštės	0.87	Medis su karkasu	0.77	Metalas su karkasu	0.915
Molis	0.77	Monolitinis gelžbetonis	0.91	Plastikas su karkasu	0.77
Plytos	1.0	Rąstai	0.85	Stiklas su karkasu	0.915

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.111	
Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	0.0
Ind. centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.072	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

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

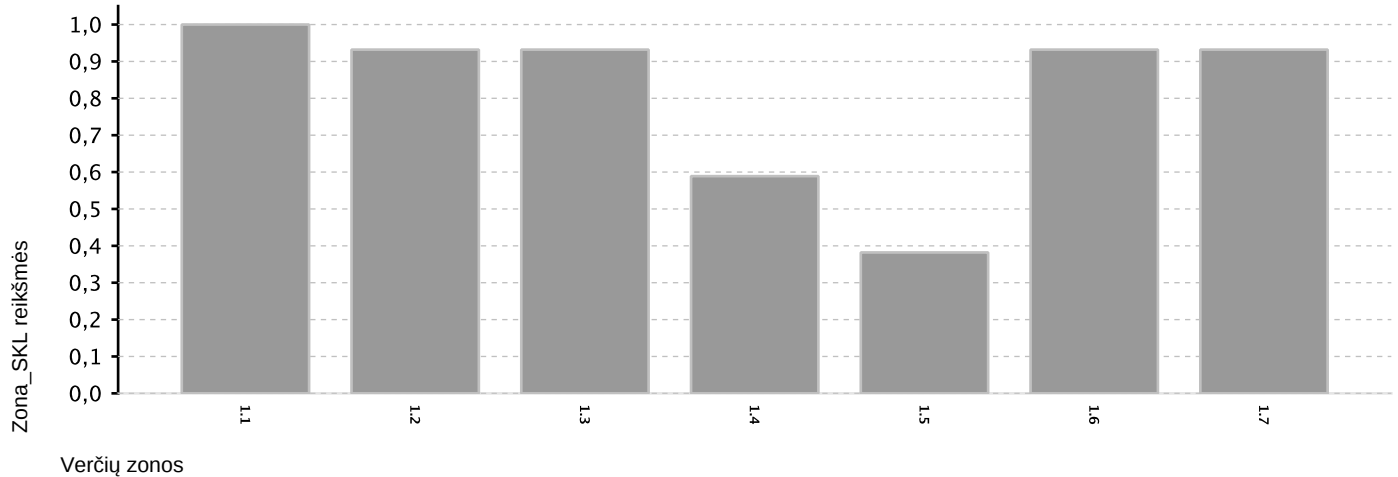




Vieno-dviejų butų namai

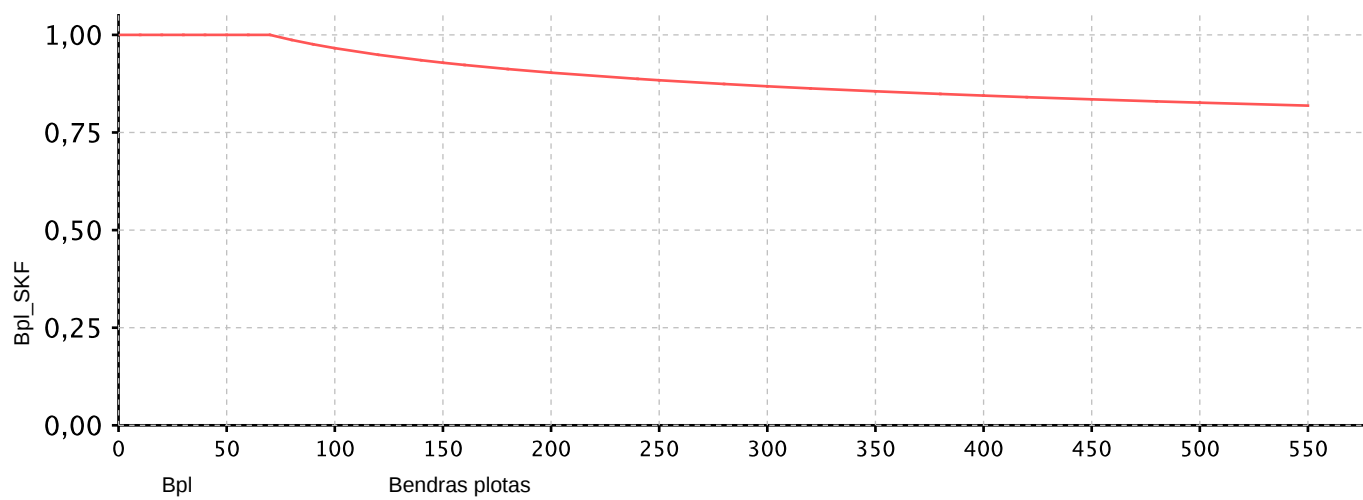
Modelis Nr.: 22247. $Zona_SKL^{(0.95)} \times Sn_SKL^{(1.2)} \times Šl_SKL^{(0.749)} \times Duj_SKL^{(0.5)} \times Kanal_SKL^{(1.0)} \times (1.128)^{RkKr_BIN} \times (1.24)^{IsApd_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.95)} \times StMt_SKF^{(1.2)} \times (265 \times Bpl_RKS - 66 \times PgNPl_RKS - 66 \times RūsPl_RKS - 66 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

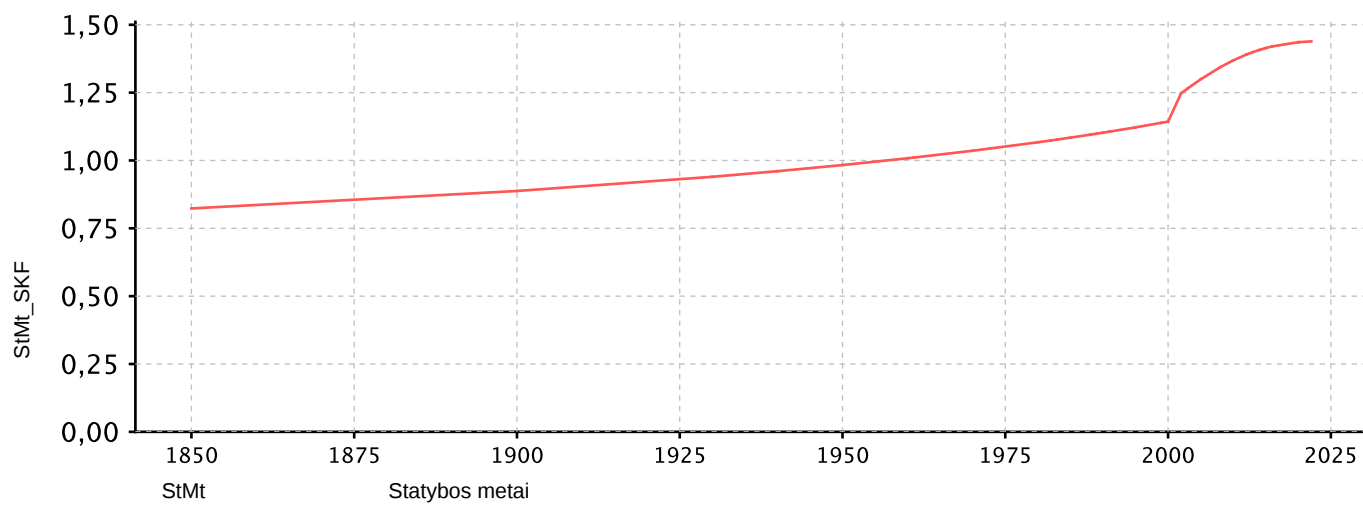


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 1.2	
	Akmenbetonis	0.926	Asbestcementis su karkasu	0.673	Blokeliai	1.0
	Gelžbetonio plokštės	0.926	Medis su karkasu	0.681	Metalas su karkasu	0.9
	Molis	0.673	Monolitinis gelžbetonis	0.926	Plastikas su karkasu	0.673
	Plytos	1.0	Rąstai	0.772	Stiklas su karkasu	0.9
Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL			Laipsnis: 0.749	
	Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.875	Nėra	0.8
	Ind. centrinis šildymas	1.0				
Dujos		Pagrindas: Duj_SKL			Laipsnis: 0.5	
	Gamtinės	1.112	Suskystintos	1.112	Nėra	1.0
Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL			Laipsnis: 1.0	
	Komunalinis nuotekų	1.044	Nėra	0.919	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Laipsnis: RkKr_BIN			Pagrindas: 1.128	
	1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		
Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN			Pagrindas: 1.24	
	Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				
Bendras plotas		Bpl_SKF			0.95	



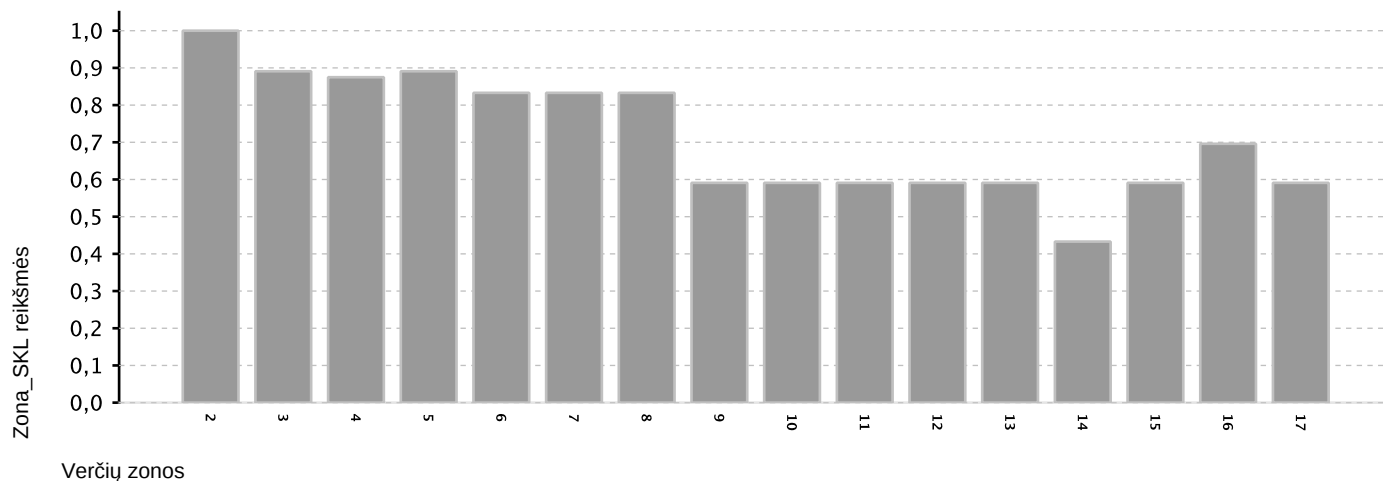
Statybos metai	StMt_SKF	1.2
----------------	----------	-----



Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 22248. $Zona_SKL^{(0.983)} \times Sn_SKL^{(0.5)} \times Šl_SKL^{(0.9)} \times Duj_SKL^{(1.0)} \times Kanal_SKL^{(0.9)} \times (1.128)^{RkKr_BIN} \times (1.185)^{IsApd_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.9)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (127 \times Bpl_RKS - 32 \times PgNPl_RKS - 32 \times RūsPl_RKS - 32 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.5	
Akmenbetonis	0.893	Asbestcementis su karkasu	0.619	Blokeliai	0.809
Gelžbetonio plokštės	0.874	Medis su karkasu	0.711	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.619	Monolitinis gelžbetonis	0.893	Plastikas su karkasu	0.619
Plytos	1.0	Rąstai	0.789	Stiklas su karkasu	0.9

Šildymas		Pagrindas: Šl_SKL		Laipsnis: 0.9	
Bendras centrinis šildymas	0.924	Vietinis šildymas	0.861	Nėra	0.861
Ind. centrinis šildymas	1.0				

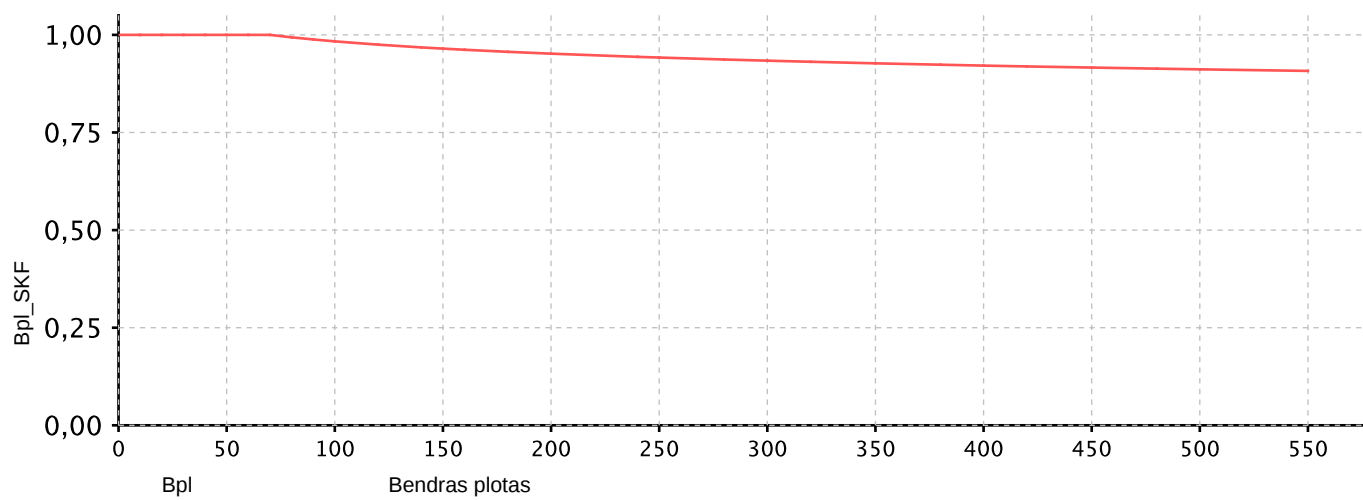
Dujos		Pagrindas: Duj_SKL		Laipsnis: 1.0	
Gamtinės	1.076	Suskystintos	1.037	Nėra	1.0

Nuotekų šalinimas		Pagrindas: Kanal_SKL		Laipsnis: 0.9	
Komunalinis nuotekų	1.077	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.067

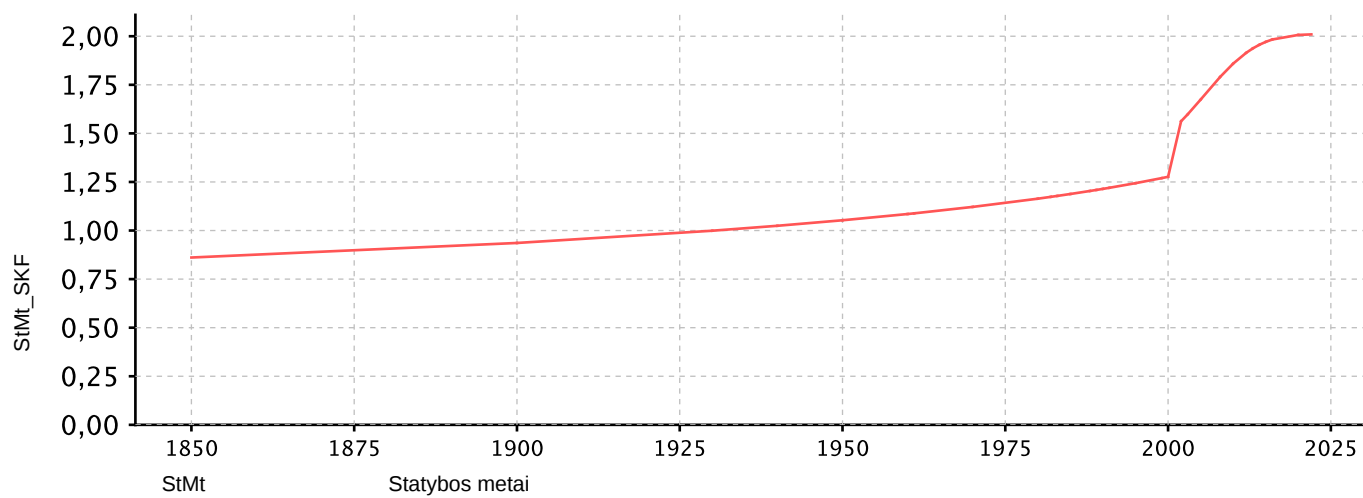
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.128	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.185	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.9	
----------------	--	---------	--	-----	--



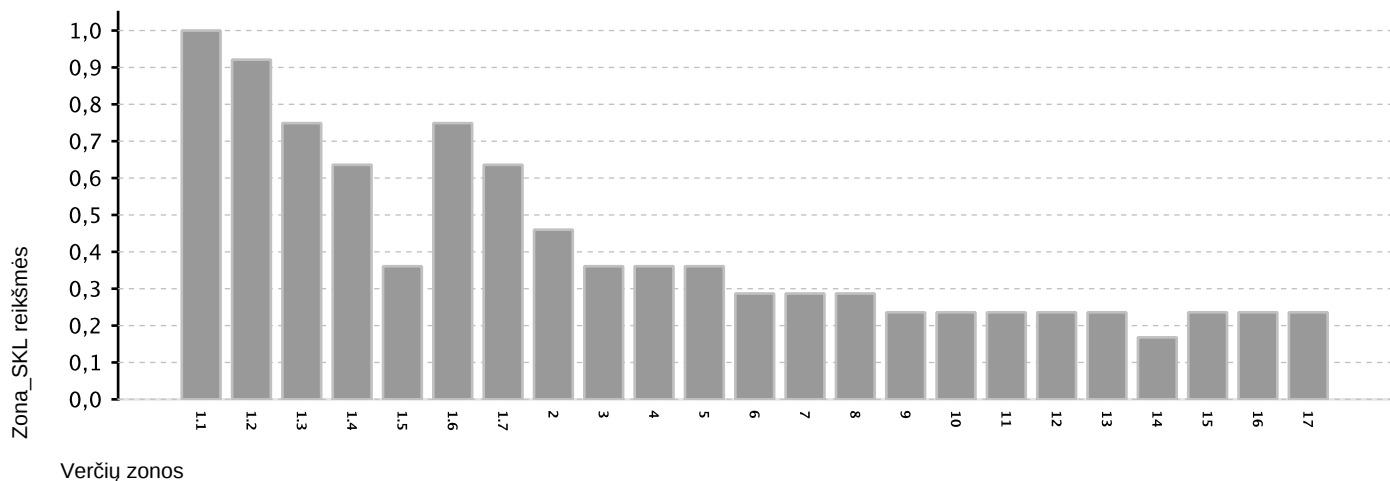
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo

Modelis Nr.: 22249. $Pask_SKL^{(1.0)} \times Zona_SKL^{(0.98)} \times Sn_SKL^{(0.95)} \times (1.11)^{RkKr_BIN} \times (1.08)^{AmPb_BIN} \times (1.052)^{Auk11_BIN} \times (0.972)^{\dot{S}l_BIN} \times (0.951)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(0.9)} \times (349 \times Bpl_RKS - 87 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
	Maitinimo	0.906	Paslaugų	0.906	Prekybos
	Viešbučių	0.906			1.0

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.95	
	Akmenbetonis	0.85	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai
	Gelžbetonio plokštės	0.85	Medis su karkasu	0.6	Metalas su karkasu
	Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.85	Plastikas su karkasu
	Plytos	1.0	Rąstai	0.74	Stiklas su karkasu

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.11	
	1000-1999	0.0	2000-2025	1.0	

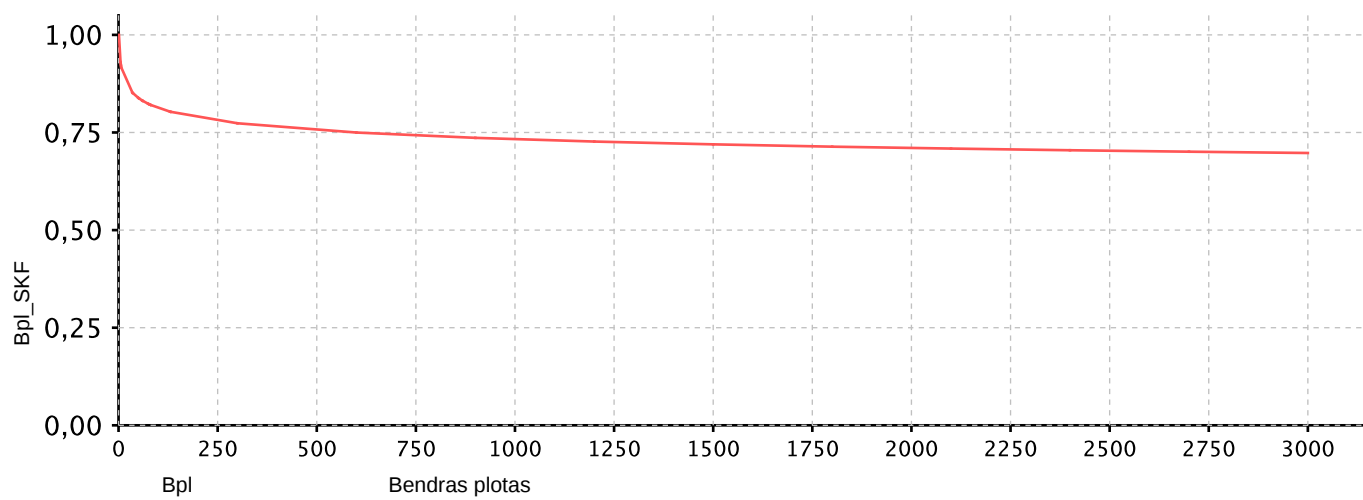
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
	1000-2004	0.0	2005-2025	1.0	

Vieno aukšto arba pirmas aukštas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.052	
	1-1	1.0			

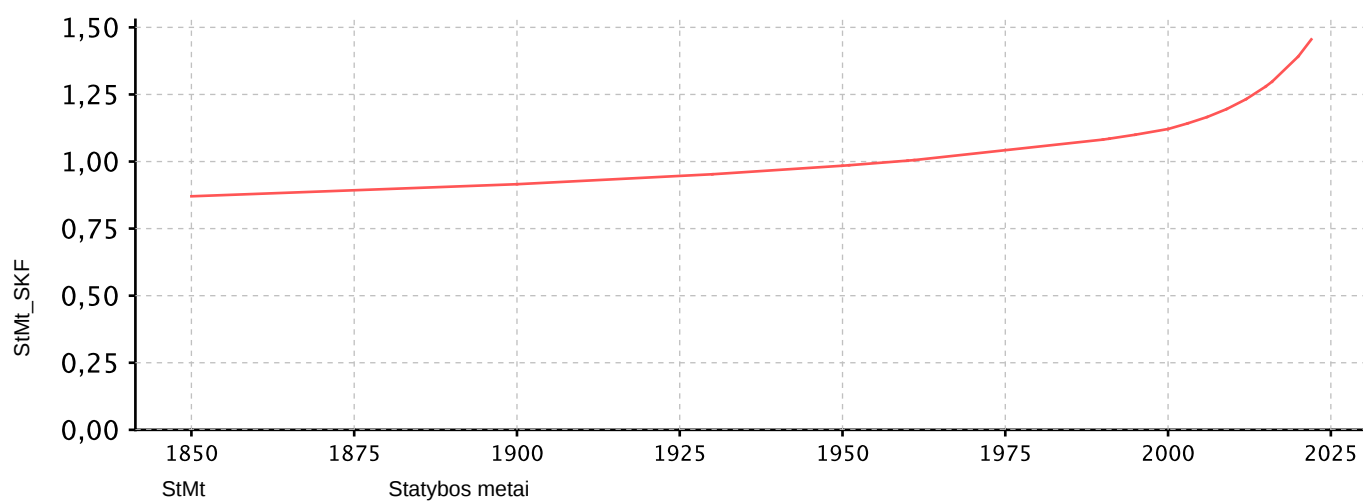
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.972	
	Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra
	Ind. centrinis šildymas	0.0			1.0

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.951	
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas
					0.0

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



Statybos metai	StMt_SKF	0.9
----------------	----------	-----



VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2022 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12

MokV – mokestinė vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

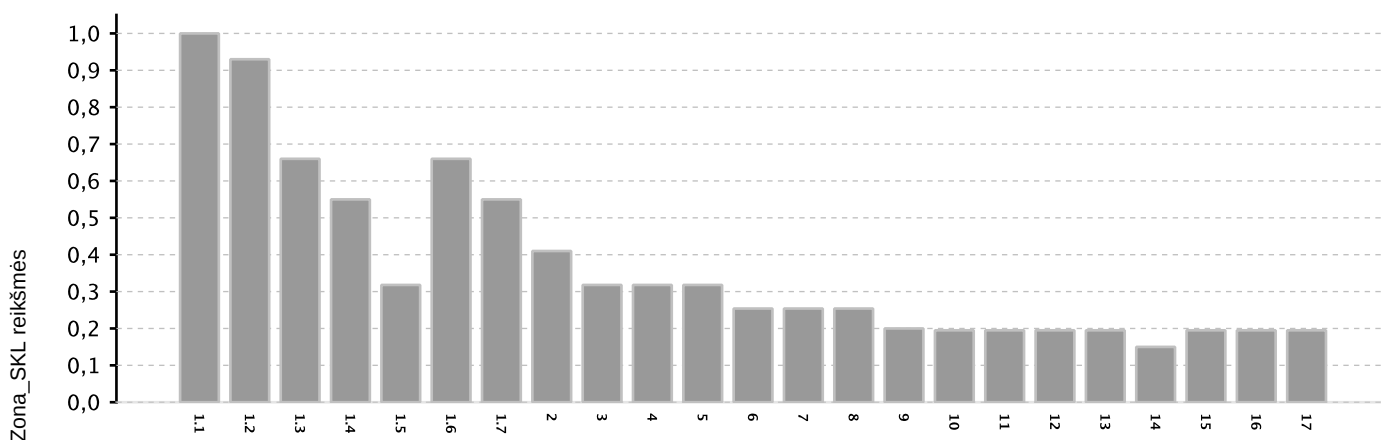
PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6539. $Zona_SKL^{(0.9)} \times Pask_SKL^{(0.9)} \times Sn_SKL^{(0.679)} \times (1.08)^{AmPb_BIN} \times (1.123)^{RkKr_BIN} \times (0.8)^{Auk_BIN} \times (1.09)^{Auk11_BIN} \times (1.023)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.9)} \times StMt_SKF^{(0.95)} \times 3.21$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.9	
Administracinė	1.0	Gydymo	0.889		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.679	
Akmenbetonis	0.862	Asbestcementis su karkasu	0.52	Blokeliai	0.862
Gelžbetonio plokštės	0.862	Medis su karkasu	0.52	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.52	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.52
Plytos	1.0	Rąstai	0.64	Stiklas su karkasu	0.91

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.123	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		

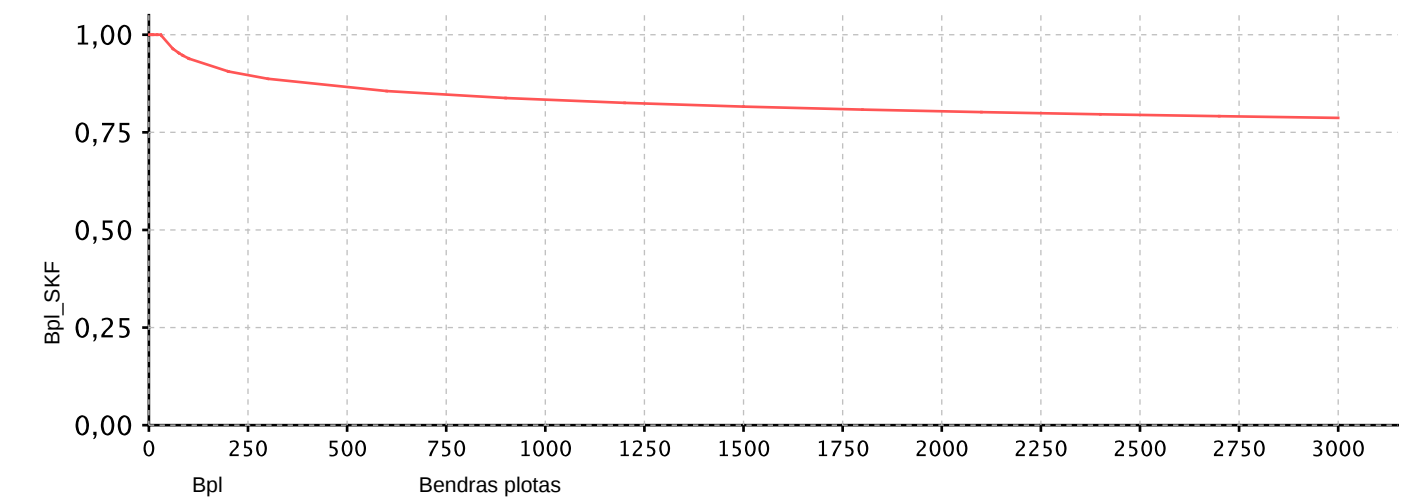
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2004	0.0	2005-2025	1.0		

Aukštas		Laipsnis: Auk_BIN		Pagrindas: 0.8	
0-0	1.0	1-100	0.0		

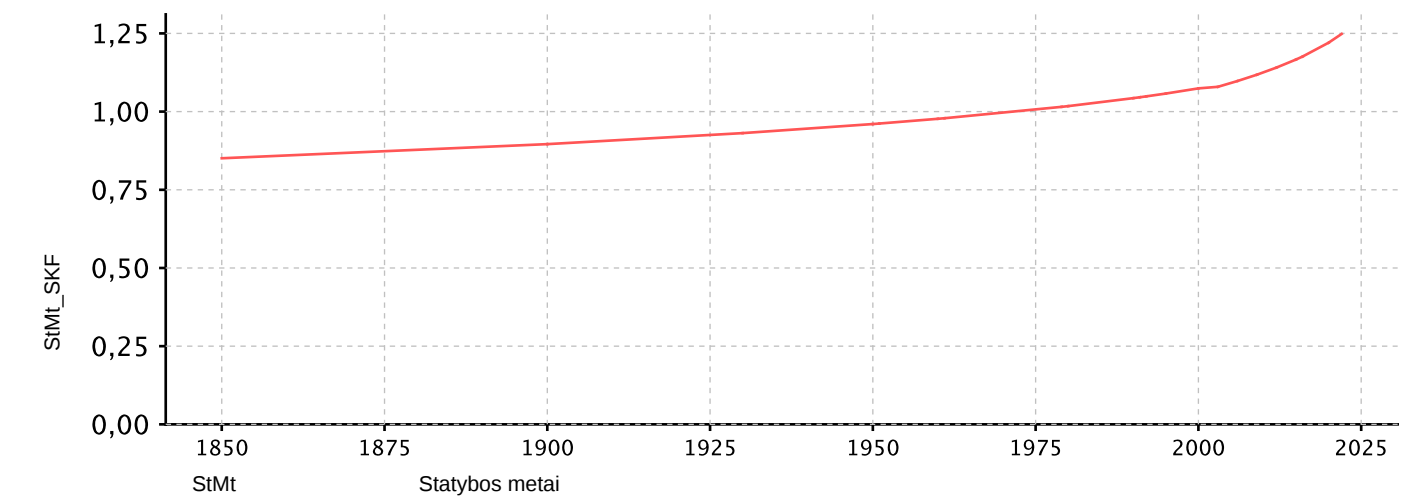
Vieno aukšto arba pirmas aukštas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.09	
	1-1	1.0			

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.023	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Bendras plotas	Bpl_SKF			0.9	
----------------	---------	--	--	-----	--



Statybos metai	StMt_SKF			0.95	
----------------	----------	--	--	------	--



Pajamų rodikliai

Paskirtis:		Administracinė									
Drau%		Draudimo išlaidų procentas								0,1	
r		Kapitalizavimo norma									
37.1.1	10	37.1.2	10	37.1.3	10	37.1.4	10	37.1.5	10		
37.1.6	10	37.1.7	10	37.2	12	37.3	12	37.4			

12										
37.5	12	37.6	12	37.7	12	37.8	12	37.9	12	
37.10	12	37.11	12	37.12	12	37.13	12	37.14	12	
37.15	12	37.16	12	37.17	12					
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas					0,75				
Remo%	Remonto išlaidų procentas					2				
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas					2				
Užim%	Užimtumo procentas					75				
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas					0,9				
Paskirtis:	Gydymo									
Drau%	Draudimo išlaidų procentas					0,1				
r	Kapitalizavimo norma									
37.1.1	10	37.1.2	10	37.1.3	10	37.1.4	10	37.1.5	10	
37.1.6	10	37.1.7	10	37.2	12	37.3	12	37.4	12	
37.5	12	37.6	12	37.7	12	37.8	12	37.9	12	
37.10	12	37.11	12	37.12	12	37.13	12	37.14	12	
37.15	12	37.16	12	37.17	12					
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas					0,75				
Remo%	Remonto išlaidų procentas					2				
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas					2				
Užim%	Užimtumo procentas					80				
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas					0,9				

Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12

MokV – mokestinė vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

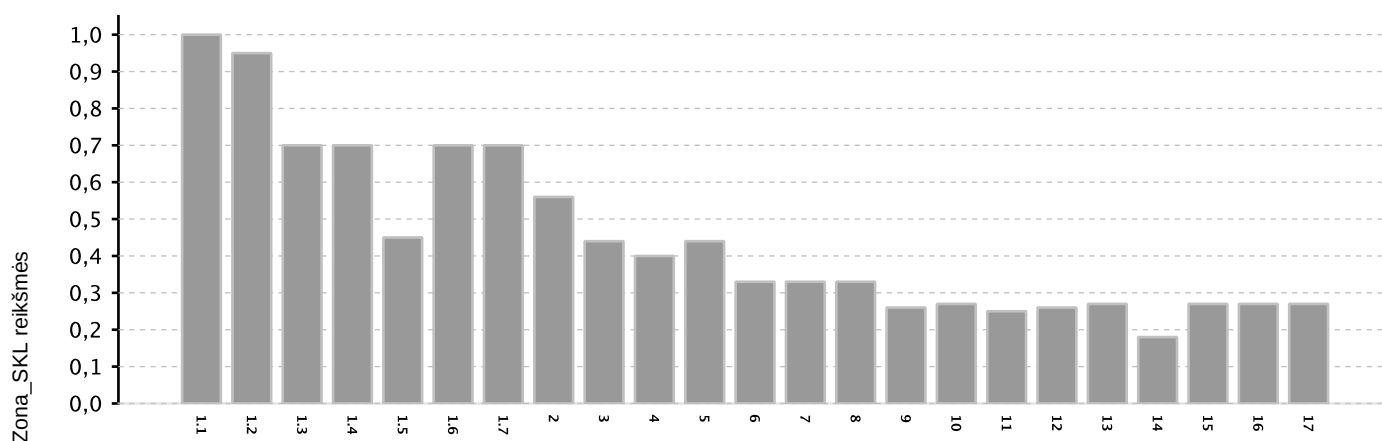
PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6540. $Zona_SKL^{(0.9)} \times Pask_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.751)} \times (1.08)^{AmPb_BIN} \times (1.11)^{RkKr_BIN} \times (1.15)^{Auk11_BIN} \times (0.972)^{\dot{S}l_BIN} \times (0.951)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.1)} \times StMt_SKF^{(0.95)} \times 4.4$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
Maitinimo	0.949	Paslaugų	0.895	Prekybos	1.0
Viešbučių	1.0				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.751	
Akmenbetonis	0.862	Asbestcementis su karkasu	0.52	Blokeliai	0.862
Gelžbetonio plokštės	0.862	Medis su karkasu	0.52	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.52	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.52
Plytos	1.0	Rąstai	0.64	Stiklas su karkasu	0.91

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Laipsnis: AmPb_BIN		Pagrindas: 1.08	
1000-2004	0.0	2005-2025	1.0		

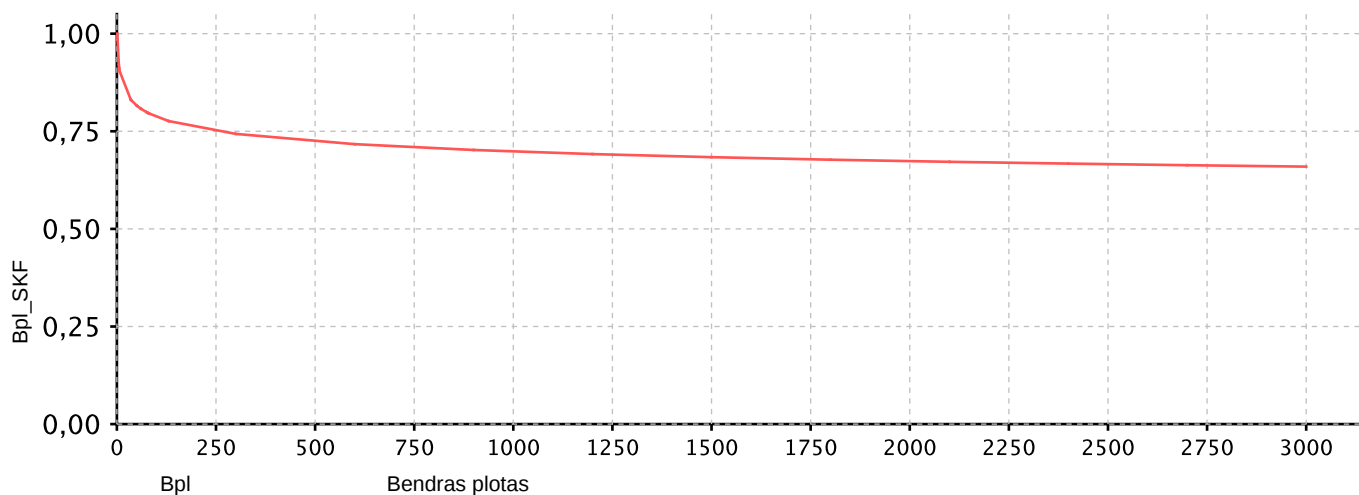
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Laipsnis: RkKr_BIN		Pagrindas: 1.11	
1000-1999	0.0	2000-2025	1.0		

Vieno aukšto arba pirmas aukštas		Laipsnis: Auk11_BIN		Pagrindas: 1.15	
1-1	1.0				

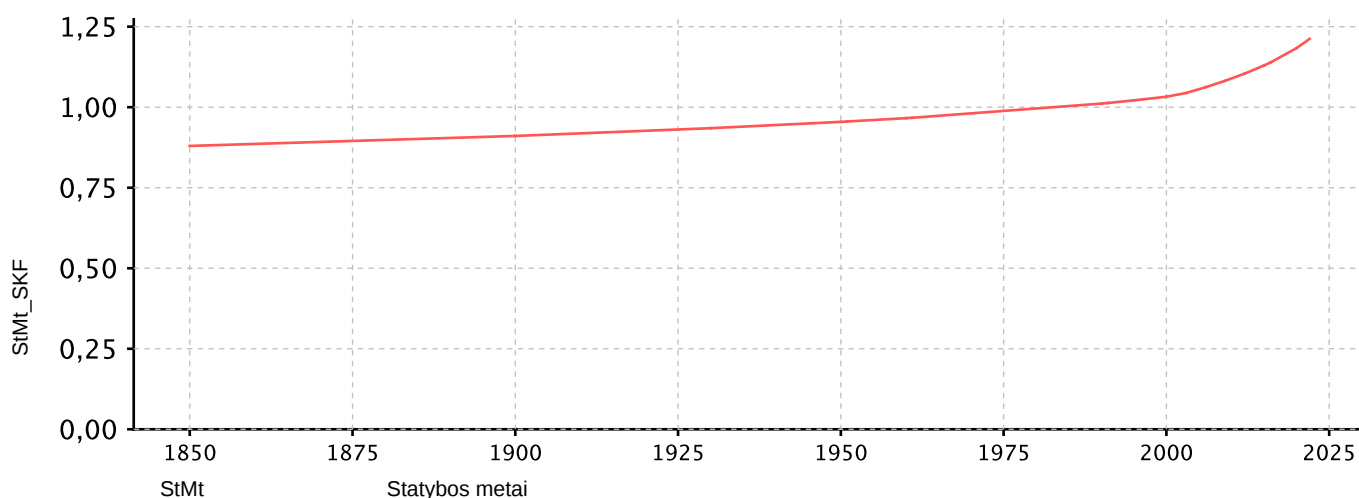
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.972	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.951	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		1.1	
----------------	--	---------	--	-----	--



Statybos metai		StMt_SKF		0.95	
----------------	--	----------	--	------	--



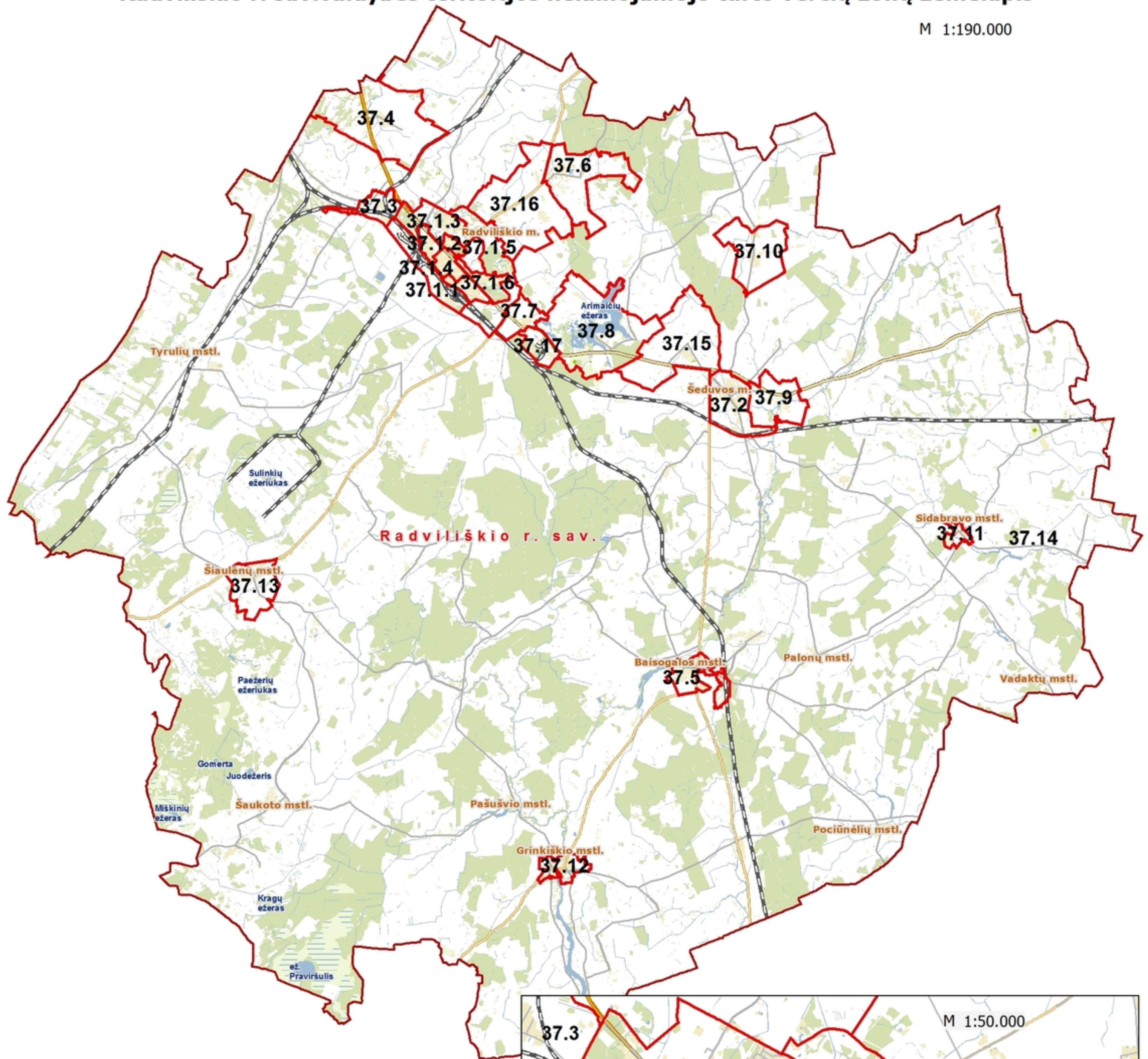
Pajamų rodikliai

Paskirtis:		Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas		0,1
r	Kapitalizavimo norma		
37.1.1	10	37.1.2	10
37.1.3	10	37.1.4	10
37.1.5	10	37.1.6	10
37.1.7	10	37.2	12
37.3	12	37.4	12
37.5	12	37.6	12
37.7	12	37.8	12
37.9	12	37.10	12
37.11	12	37.12	12
37.13	12	37.14	12
37.15	12	37.16	12
37.17	12		
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas		0,75

Remo%	Remonto išlaidų procentas	2								
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2								
Užim%	Užimtumo procentas	80								
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9								
Paskirtis:	Paslaugų									
Drau%	Draudimo išlaidų procentas					0,1				
r	Kapitalizavimo norma									
37.1.1	10	37.1.2	10	37.1.3	10	37.1.4	10	37.1.5	10	
37.1.6	10	37.1.7	10	37.2	12	37.3	12	37.4	12	
37.5	12	37.6	12	37.7	12	37.8	12	37.9	12	
37.10	12	37.11	12	37.12	12	37.13	12	37.14	12	
37.15	12	37.16	12	37.17	12					
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas					0,75				
Remo%	Remonto išlaidų procentas					2				
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas					2				
Užim%	Užimtumo procentas					80				
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas					0,9				
Paskirtis:	Prekybos									
Drau%	Draudimo išlaidų procentas					0,1				
r	Kapitalizavimo norma									
37.1.1	10	37.1.2	10	37.1.3	10	37.1.4	10	37.1.5	10	
37.1.6	10	37.1.7	10	37.2	12	37.3	12	37.4	12	
37.5	12	37.6	12	37.7	12	37.8	12	37.9	12	
37.10	12	37.11	12	37.12	12	37.13	12	37.14	12	
37.15	12	37.16	12	37.17	12					
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas					0,75				
Remo%	Remonto išlaidų procentas					2				
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas					2				
Užim%	Užimtumo procentas					80				
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas					0,9				
Paskirtis:	Viešbučių									
Drau%	Draudimo išlaidų procentas					0,1				
r	Kapitalizavimo norma									
37.1.1	10	37.1.2	10	37.1.3	10	37.1.4	10	37.1.5	10	
37.1.6	10	37.1.7	10	37.2	12	37.3	12	37.4	12	
37.5	12	37.6	12	37.7	12	37.8	12	37.9	12	
37.10	12	37.11	12	37.12	12	37.13	12	37.14	12	
37.15	12	37.16	12	37.17	12					
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas					0,75				
Remo%	Remonto išlaidų procentas					2				
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas					2				
Užim%	Užimtumo procentas					70				
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas					0,9				

Radviliškio r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:190.000



Sutartiniai ženklai

 Savivaldybės riba

 Verčių zonos riba

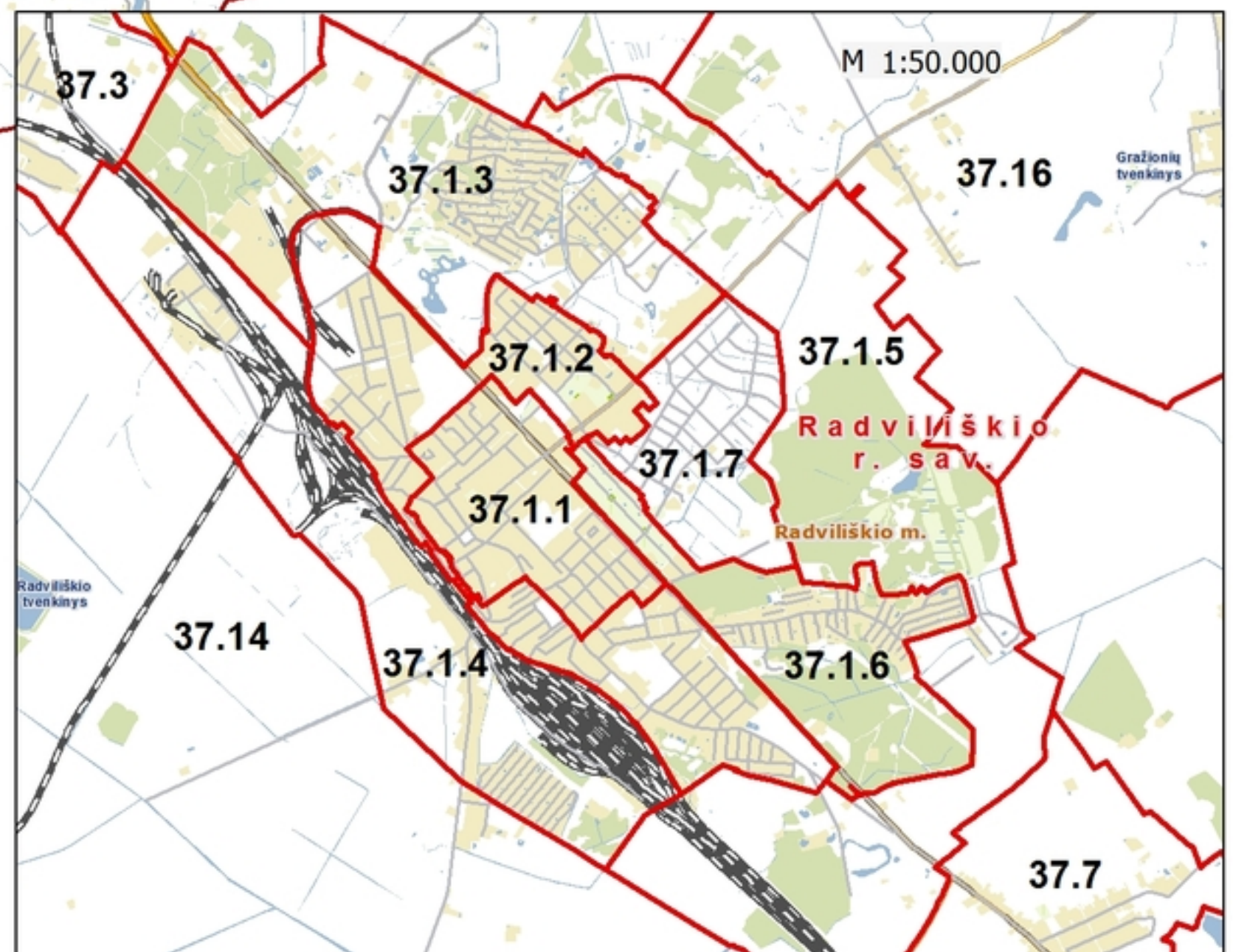
5.2 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:
 REGISTRŲ
CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

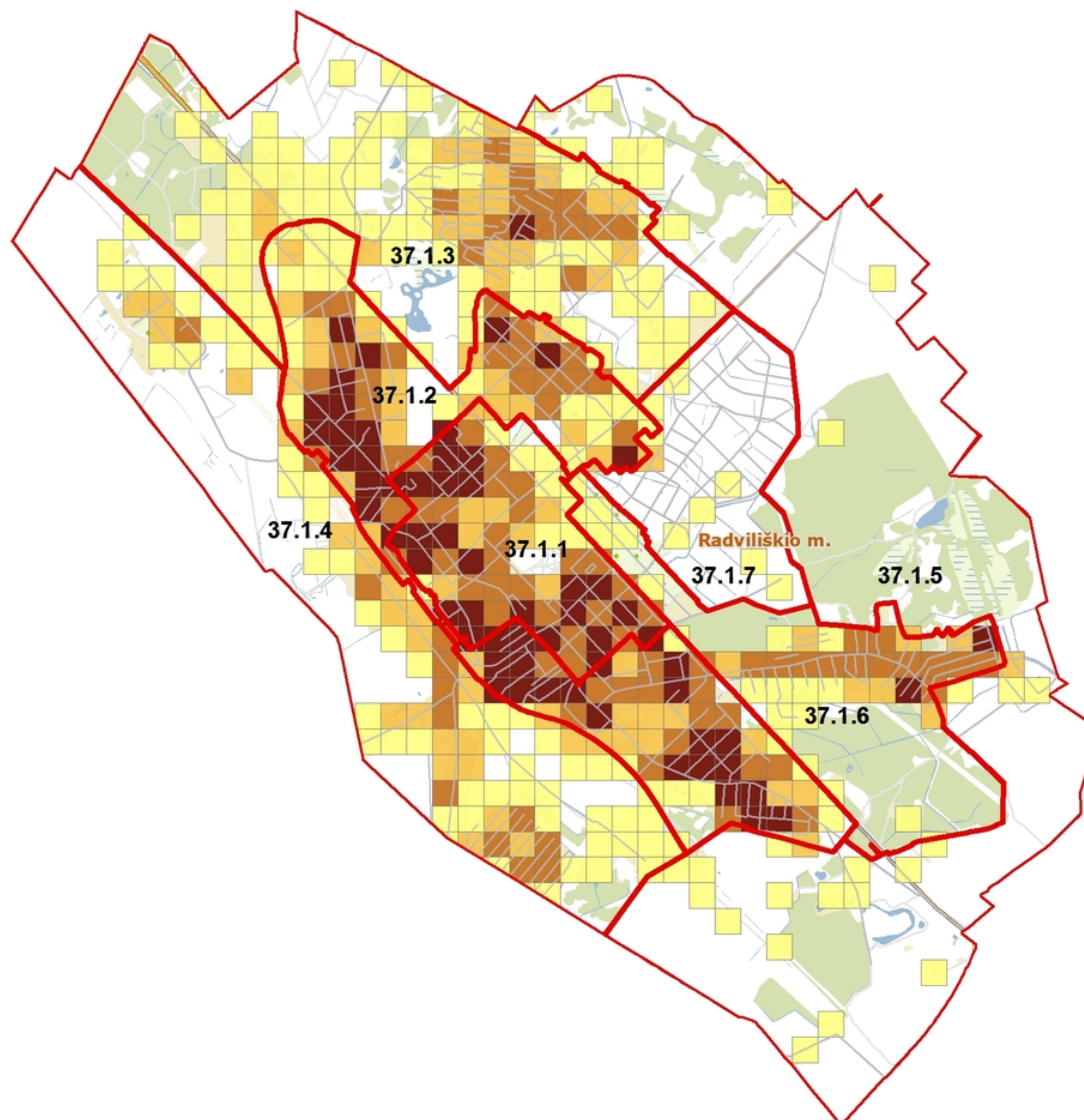
Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2021

Sudarymo data: 2021 m. rugpjūčio 1 d.



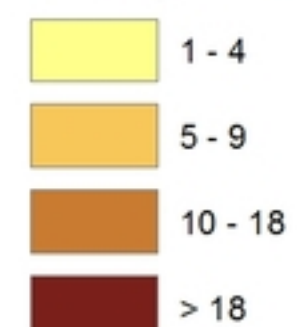
Radviliškio miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo žemėlapis

1:28.000



Sutartiniai ženklai

Pastatų skaičius ploto vienetu



Verčių zonos riba

25.4 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:



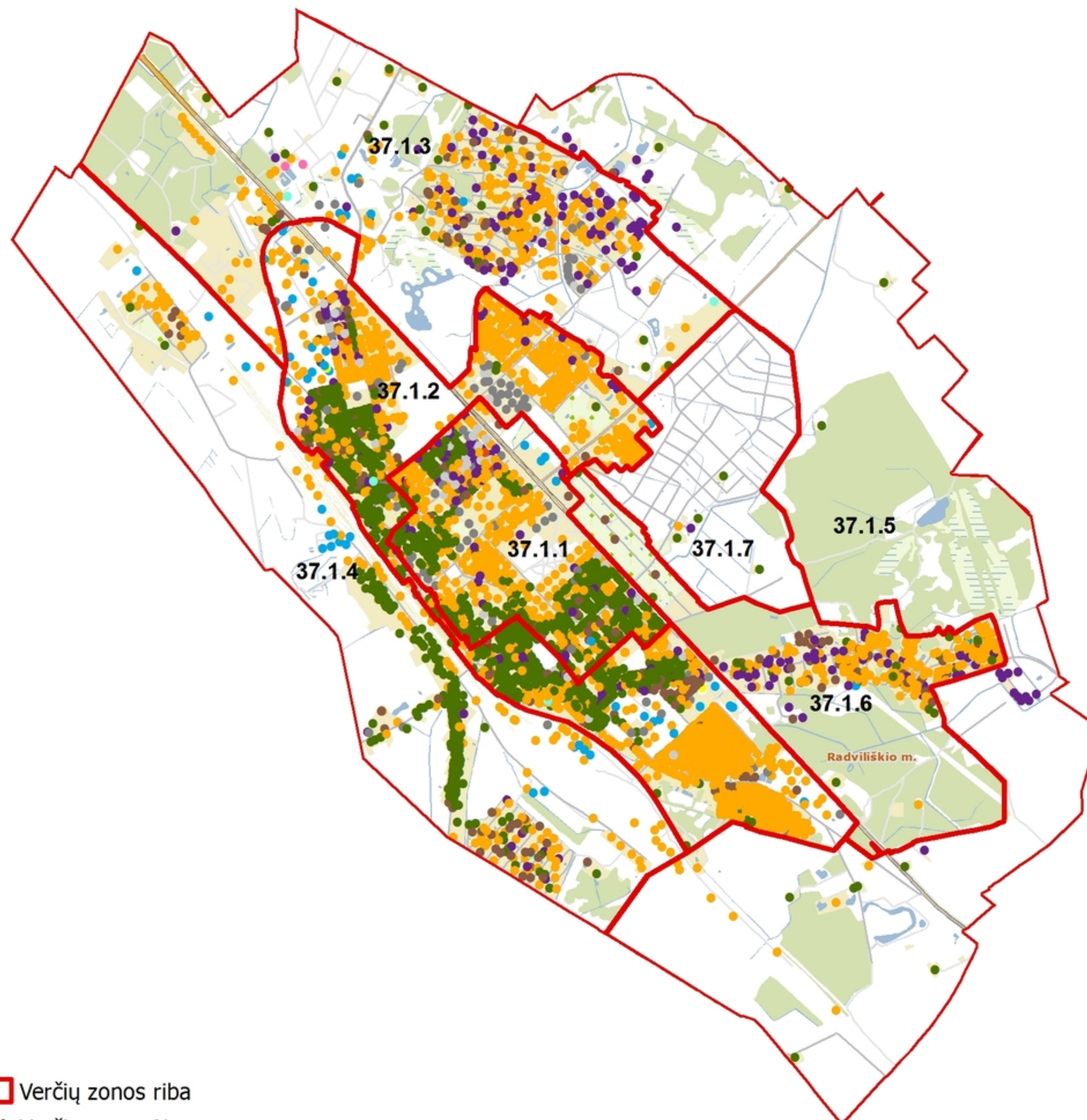
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2021

Sudarymo data: 2021 m. rugpjūčio 1 d.

Pastatų išsidėstymo Radviliškio miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas žemėlapis

M 1:27.000



Sutartiniai ženklai

Sienų medžiaga

- Plytos
- Gelžbetonio plokštės
- Monolitinis gelžbetonis
- Blokeliai
- Akmenbetonis
- Molis
- Rąstai
- Medis su karkasu
- Asbestcementis su karkasu
- Plastikas su karkasu
- Metalas su karkasu
- Stiklas su karkasu
- Kitos medžiagos

Verčių zonos riba

25.4 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:
**REGISTRŲ
CENTRAS**

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2021

Sudarymo data: 2021 m. rugpjūčio 1 d.

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

Elektroninio dokumento nuorašas

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 p., valstybės įmonė Registrų centras nuo 2021 m. rugsėjo 20 d. iki spalio 1 d. pristatė Radviliškio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2021 m. rugpjūčio 27 d. buvo paskelbta leidinyje „Radviliškio naujienos“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

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

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000194)

Loreta Dūdienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001071)

Jurgita Kavaliauskienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001227)

Vigita Nainienė

DETALŲ METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-10-07 Nr. SVM-40 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Jurgita Kavaliauskienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 13:59
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 13:59
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-13 12:50 - 2021-11-12 12:50
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Vigita Nainienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 14:01
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 14:01
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-13 12:33 - 2021-11-12 12:33
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Loreta Dūdienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 14:25
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 14:25
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2019-09-09 12:56 - 2024-09-07 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Jurgita Kavaliauskienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 14:37
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 14:37
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-13 12:50 - 2021-11-12 12:50
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20211001.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2021-10-07)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2021-10-07 nuorašą suformavo Jurgita Kavaliauskienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

**NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU
SAVIVALDYBE ATASKAITA**

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 papunkčiu, valstybės įmonė Registrų 2021 m. rugsėjo 8 d. raštu Nr. S-105423 (7.18 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ paprašė Radviliškio rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį Radviliškio rajono savivaldybė pastabų nepateikė.

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000194)

Loreta Dūdienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001071)

Jurgita Kavaliauskienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001227)

Vigita Nainienė

DETALUS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-10-19 Nr. SVM-102 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Jurgita Kavaliauskienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-19 14:47
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-19 14:47
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-13 12:50 - 2021-11-12 12:50
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Vigita Nainienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-19 14:51
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-19 14:51
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-13 12:33 - 2021-11-12 12:33
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Loreta Dūdienė Vyniausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-19 15:08
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-19 15:08
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2019-09-09 12:56 - 2024-09-07 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Jurgita Kavaliauskienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-19 15:23
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-19 15:23
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-13 12:50 - 2021-11-12 12:50
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20211018.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nemustatyta jokių klaidų (2021-10-19)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2021-10-19 nuorašą suformavo Jurgita Kavaliauskienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-