

PATVIRTINTA
Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus
2017 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. v-334



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Vinco Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

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

2017-12-05 Nr. SVM-61

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Lietuvos Respublika
Vertinimo data	2017-08-01
Ataskaitos surašymo data	2017-01-01–2017-12-01
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas kitais teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto vertintojai

Vilnius, 2017

TURINYS

1. ĮVADAS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta.....	6
1.4. Užsakovas.....	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data	11
1.7. Ataskaitos surašymo data	11
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešas svarstymas, derinimas ir tvirtinimas.....	11
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠALYJE APIBŪDINIMAS	12
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas, demografiniai ir ekonominiai duomenys.....	12
2.1.1. Geografinis apibūdinimas.....	12
2.1.2. Teritorijos administracinis suskirstymas	12
2.1.3. Gyventojų skaičius	14
2.1.4. Gyventojų migracija	15
2.1.5. BVP ir vidutinė metinė infliacija.....	16
2.1.6. Įmonių skaičius.....	17
2.1.7. Nedarbo lygis	17
2.1.8. Investicijos.....	18
2.1.9. Statybos leidimai	18
2.2. Statinių statistiniai duomenys.....	19
2.3. Statistiniai rinkos duomenys	23
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS	25
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti.....	25
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos.....	27
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendros taisyklės	28
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas	30
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	32
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą.....	32
4.2. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas.....	32
4.3. Laiko pataisa.....	32
4.4. Vietos įtakos įvertinimas	33
4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka	35
4.6. Rinkos modeliavimas	35
4.7. Ekspertinis vertinimas	35
4.8. Vertinimo modeliai, nustatyti lyginamuoju metodu.....	35
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	36
5.1. Masinio vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą.....	36
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas.....	37
5.2.1. Rinkos duomenų patikra	37
5.2.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	38
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	38
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų pajamų nustatymas	39
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas	40

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas	41
5.6. Vertinimo modeliai, nustatyti pajamų metodu	43
6. NEKILNOJAMOJO TURTO, VERTINAMO LYGINAMUOJU IR PAJAMŲ METODAIS, VIDUTINIŲ RINKOS VERČIŲ PALYGINIMAS IR METODO PARINKIMAS	44
7. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS.....	48
8. LITERATŪROS SĄRAŠAS	49
PRIEDAI	51
1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto lyginamieji verčių žemėlapiai	52
2. Duomenys apie 2017 metų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą ir derinimą	56
3. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo ir derinimo suvestinė	65

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 9 d.). Masinis vertinimas, kurio rezultatas – vertės apskaičiavimo modelis (formulė), imituojantis paklausos ir pasiūlos faktorių veikimą didelėje teritorijoje, leidžia per santykinai trumpą laiką, vienodais principais, taikant unifikuotas ir kompiuterizuotas statistinės analizės bei vertinimo procedūras įvertinti didelį kiekį turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelių kaštų ir atitikimo bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, toks vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatant nekilnojamojo turto (statinių) mokestines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras atlieka vykdydamas teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių vidutines rinkos vertes, taip pat naujai įregistruotų statinių mokestines vertes masinio vertinimo būdu ir parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2016 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1R-305 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2017–2019 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2017–2019 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „**Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų numatytiems tikslams**“ (kodas 03-01-02).

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymu, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės), Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, (toliau – Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai), Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Turto ir verslo vertinimo metodika) ir kitais teisės aktais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitoje vartojamos sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse ir kituose anksčiau nurodytuose teisės aktuose.

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

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

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

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

2. 2010 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2011 m. sausio 1 d. penkerius metus (2011, 2012, 2013, 2014, 2015 m.);

3. 2015 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galioja nuo 2016 m. sausio 1 d. iki tol, kol Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka yra patvirtinamos naujos mokestinės vertės.

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

1. nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiuoti;

2. savivaldybių sprendimams dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo priimti;

3. paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti, turto dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;

4. notaro paslaugų įkainiams už turto perleidimo sandorių tvirtinimą apskaičiuoti, turto deklaravimui, turto registravimo Nekilnojamojo turto registre įkainiams apskaičiuoti ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymo, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymo, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, Nekilnojamojo turto registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto registro nuostatai), Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir Bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies

kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamas turtas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras, kodas 124110246, Vinco Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

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

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

Arvydas Bagdonavičius, direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000501);

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1 lentelė. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo darbus atlikusių specialistų sąrašas

Nr.	Vardas, pavardė	Pareigos Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriuje (jeigu nenurodytas kitas padalinys)	Vertinama savivaldybės teritorija
1.	Martynas Bukelis	Vyriausiasis vertintojas	Birštono, Jonavos r., Kaišiadorių r., Kauno m., Kauno r., Kėdainių r., Prienų r.
2.	Algimantas Bubliauskas	Vyresnysis vertintojas	
3.	Mindaugas Saldauskas	Vertintojas	
4.	Vida Labuckaitė	Vyriausioji vertintoja	Klaipėdos m., Klaipėdos r., Kretingos r., Neringos, Palangos m., Šilutės r.
5.	Romas Petrauskas	Vyresnysis vertintojas	
6.	Indrė Rubežienė	Vyresnioji vertintoja	
7.	Sandra Kucinienė	Vyresnioji vertintoja	
8.	Žydrūnas Čekauskas	Marijampolės filialo direktoriaus pavaduotojas	Alytaus m., Alytaus r., Druskininkų, Lazdijų r., Varėnos r., Kalvarijos, Kazlų Rūdos, Marijampolės, Šakių r., Vilkaviškio r.
9.	Alma Cikockienė	Vyriausioji vertintoja	
10.	Nijolė Valaitienė	Vyresnioji vertintoja	
11.	Zita Savukaitienė	Vyresnioji vertintoja	
12.	Gintarė Matulienė	Vertintoja	
13.	Diana Jakutytė	Vyriausioji vertintoja	Biržų r., Kupiškio r., Panevėžio m., Panevėžio r., Pasvalio r., Rokiškio r.
14.	Nijolė Bieliauskienė	Vyresnioji vertintoja	
15.	Irena Kučinskienė	Vyriausioji vertintoja	Joniškio r., Kelmės r., Pakruojo r., Radviliškio r., Šiaulių m., Šiaulių r.
16.	Vigita Nainienė	Vyresnioji vertintoja	
17.	Jurgita Kavaliauskienė	Vyresnioji vertintoja	
18.	Donata Markulė	Vyresnioji vertintoja	

19.	Zenona Gedminaitė	Vyriausioji vertintoja	Jurbarko r., Pagėgių, Raseinių r., Šilalės r., Tauragės r.
20.	Albinas Olendras	Vyresnysis vertintojas	
21.	Loreta Dūdienė	Vyriausioji vertintoja	Akmenės r., Mažeikių r., Plungės r., Rietavo, Skuodo r., Telšių r.
22.	Tomas Ramanauskas	Vyresnysis vertintojas	
23.	Jurgita Jagučanskienė	Vyresnioji vertintoja	
24.	Julijus Ukanis	Vyresnysis vertintojas	
25.	Diana Sėjūnienė	Vyresnioji vertintoja	Anykščių r., Ignalinos r., Molėtų r., Utenos r., Visagino, Zarasų r.
26.	Aušra Aginienė	Vyresnioji vertintoja	
27.	Veronika Valentinavičienė	Vyriausioji vertintoja	Elektrėnų, Šalčininkų r., Širvintų r., Švenčionių r., Trakų r., Ukmergės r., Vilniaus m., Vilniaus r.
28.	Božena Sinickaja	Vyresnioji vertintoja	
29.	Kristina Bakanienė	Vyresnioji vertintoja	
30.	Mariana Makovskė	Vyresnioji vertintoja	
31.	Miglė Lazauskaitė	Vertintoja	

Pastaba: darbuotojų pareigos įrašytos tokios, kokios buvo darbo vykdymo metu.

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

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

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

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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
2.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-02-01
3.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
4.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
5.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2009 metų dokumentų tvirtinimo“	2009-06-01	2010-01-01
6.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01
7.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2011 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2012 m. sausio 1 d.“	2011-08-01	2012-01-01
8.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2012 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2013 m. sausio 1 d.“	2012-08-01	2013-01-01

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

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

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

Richard R. Almy, masinio vertinimo ekspertas, JAV;

John Charman, turto vertinimo ekspertas, Didžioji Britanija;

Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo ekspertas, JAV;

Jane H. Malme, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;

Knut Mattsson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Švedija;

Anders Muller, Nekilnojamojo turto mokesčių ekspertas, Danija;

Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Suomija;

Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Estija;

Joan Youngman, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;

Richard D. Ward, nekilnojamojo turto kompiuterizuoto masinio vertinimo konsultantas,

JAV.

1.6. Vertinimo data

2017 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

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

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

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

Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus įsakymas, kuriuo tvirtinami Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai, oficialiai skelbiamas Teisės aktų registre www.e-tar.lt ir <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinkus vertinimą ir savivaldybę.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠALYJE APIBŪDINIMAS

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

2.1.1. Geografinis apibūdinimas

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

Sienų ilgis, kilometrais: bendras be teritorinės jūros – 1 729, su teritorine jūra – 1 758; sausumos¹ įskaitant Kuršių marias – 1 639, su Rusijos Federacija (Kaliningrado sritis) – 268, iš jų Kuršių marios – 18, su Baltarusijos Respublika – 679, su Latvijos Respublika – 588, su Lenkijos Respublika – 104; jūrų – Baltijos jūros kranto ilgis – 90, Lietuvos–Latvijos teritorinės jūros ribos ilgis – 22², Lietuvos–Rusijos teritorinės jūros ribos ilgis – 22², Lietuvos teritorinės jūros išorinės ribos ilgis – 75.

Šalyje yra 816 upių, ilgesnių kaip 10 km, 2 830 ežerų, didesnių kaip 0,5 ha. Aukščiausia kalva – Aukštojas (293,8 m), ilgiausia upė – Nemunas, (937 km, 475 km Lietuvos teritorijoje), didžiausias ežeras – Drūkšiai (36,26 km²).³

Lietuva – Baltijos jūros valstybė (kranto ilgis – 90 km). Klaipėdos uostas yra šiauriausias neužšalantis Baltijos uostas, veikiantis ištisus metus. Baltijos jūra ir Kuršių marios sudaro palankias sąlygas laivybai ir žvejybai.

2.1.2. Teritorijos administracinis suskirstymas

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

Lietuvos Respublikos teritorijoje yra 10 apskričių: Alytaus (centras – Alytaus miestas); Kauno (centras – Kauno miestas); Klaipėdos (centras – Klaipėdos miestas); Marijampolės (centras – Marijampolės miestas); Panevėžio (centras – Panevėžio miestas); Šiaulių (centras – Šiaulių miestas); Tauragės (centras – Tauragės miestas); Telšių (centras – Telšių miestas); Utenos (centras – Utenos miestas); Vilniaus (centras – Vilniaus miestas).

Apskričių teritorijas sudaro šių savivaldybių teritorijos:

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

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

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

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

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

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

² 22 km = 12 jūrmylių

³ Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas. Lietuvos statistikos metraštis 2015. Vilnius, 2015. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>

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

Tauragės – Jurbarko rajono, Pagėgių, Šilalės rajono, Tauragės rajono savivaldybės;

Telšių – Mažeikių rajono, Plungės rajono, Rietavo, Telšių rajono savivaldybės;

Utenos – Anykščių rajono, Ignalinos rajono, Molėtų rajono, Utenos rajono, Visagino, Zarasų rajono savivaldybės;

Vilniaus – Elektrėnų, Šalčininkų rajono, Širvintų rajono, Švenčionių rajono, Trakų rajono, Ukmergės rajono, Vilniaus miesto, Vilniaus rajono savivaldybės.



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

2.1 pav. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinis suskirstymas⁴

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

Miestai yra kompaktiškai užstatytos gyvenamosios vietovės, turinčios daugiau kaip 3 tūkst. gyventojų, kurių daugiau kaip 2/3 dirbančiųjų dirba pramonėje, verslo bei gamybinės ir socialinės infrastruktūros srityse. Mažiau kaip 3 tūkst. gyventojų turintys Lietuvos Respublikos miestai, rajonų miestai bei miesto tipo gyvenvietės, turėję miesto statusą, kaip gyvenamosios vietovės yra laikomi miestais ir įsigaliojus Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymui. Miesteliai yra kompaktiškai užstatytos gyvenamosios vietovės, turinčios nuo 500 iki 3000

⁴ Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2017. [žiūrėta 2017-06-15]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

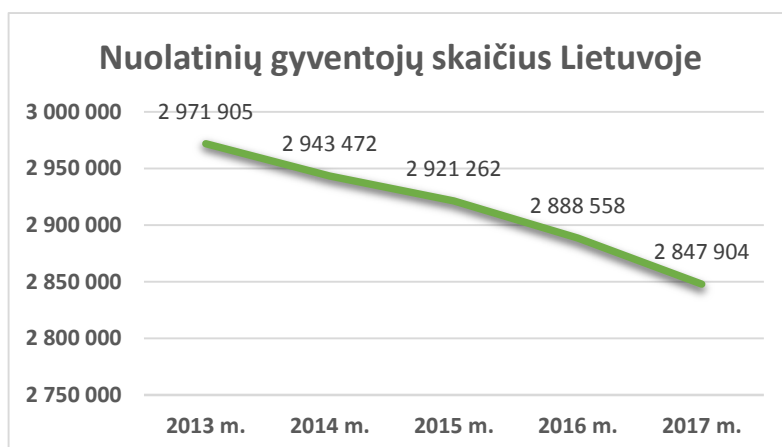
gyventojų, kurių daugiau kaip pusė dirbančiųjų dirba pramonėje, verslo bei gamybinės ir socialinės infrastruktūros srityse, taip pat tradiciniai miesteliai. Kaimai yra gyvenamosios vietovės, neturinčios miesto, miestelio ir viensėdžio požymių. Viensėdžiai yra istoriškai susiformavusios gyvenamosios vietovės, paprastai sudarytos arba kilusios iš vienos sodybos ir turinčios ne daugiau kaip 20 objektų skirtingu adresu.

Lietuvos Respublikos adresų registro 2017-08-01 duomenimis šalyje buvo 103 miestai, 252 miesteliai, 19 120 kaimai ir 1 624 viensėdžiai.⁵

2.1.3. Gyventojų skaičius

Gyventojų skaičius Lietuvoje nuolatos mažėja. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2017 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 847 tūkst. nuolatinių gyventojų, t. y. 40,7 tūkst. (1,41 proc.) mažiau nei 2016 m. pradžioje. Per ketverius metus nuo 2013-01-01 nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 124 tūkst. arba 4,17 proc. Kaip ir ankstesniais metais, 2016 metais pagrindinė gyventojų skaičiaus mažėjimo priežastis – emigracija. Neigiama neto tarptautinė migracija (30,2 tūkst. daugiau žmonių emigravo negu imigravo) sudarė 74,2 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigiama natūrali gyventojų kaita (mirė 10,5 tūkst. žmonių daugiau negu gimė kūdikių) – 25,8 proc.

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



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁶

Didžiausia dalis šalies gyventojų – 805173 (28,3 proc.) gyveno Vilniaus apskrityje, mažiausia dalis – 98608 (3,5 proc.) Tauragės apskrityje. Detalesnė informacija apie gyventojų skaičiaus pasiskirstymą apskrityse pateikta 2.1 lentelėje.

⁵ Šaltinis. VĮ Registrų centras. Lietuvos Respublikos adresų registro duomenys.

⁶ Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2017. [žiūrėta 2017-06-15]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

2.1 lentelė. Nuolatinių gyventojų skaičius apskrityse 2017 m. pradžioje⁷

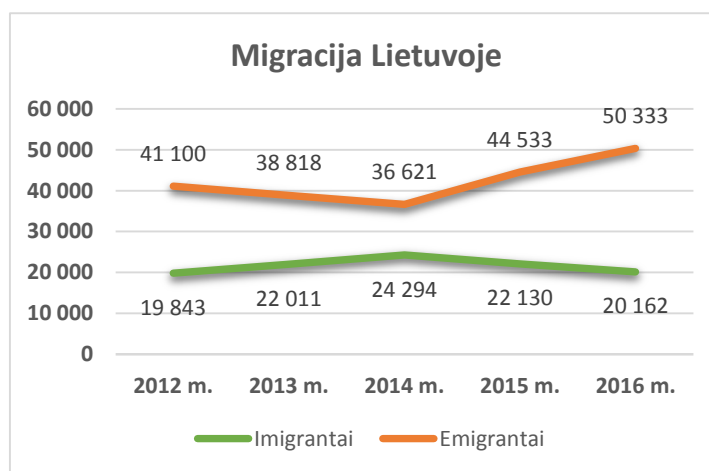
Apskritis	Gyventojų skaičius	Apskritis	Gyventojų skaičius
Vilniaus apskritis	805173	Marijampolės apskritis	145360
Kauno apskritis	569875	Alytaus apskritis	141616
Klaipėdos apskritis	320507	Telšių apskritis	137769
Šiaulių apskritis	270482	Utenos apskritis	133481
Panevėžio apskritis	225033	Tauragės apskritis	98608

Lietuvos Respublikos didžiųjų miestų savivaldybėse 2017 m. pradžioje gyventojų skaičius buvo pasiskirstęs taip: Vilniaus m. sav. gyveno 545280 šalies gyventojai, Kauno m. sav. – 292691, Klaipėdos m. sav. – 151309, Šiaulių m. sav. – 101214, Panevėžio m. sav. – 91054. Gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija 2016 m. aplenkė tik Vilniaus miestą – gyventojų skaičius per metus padidėjo 0,3 proc., kituose didžiuosiuose miestuose per minėtą laikotarpį gyventojų skaičius mažėjo: Kauno – 1,7 proc., Klaipėdos – 2,0 proc., Šiaulių – 1,7 proc., Panevėžio – 2,7 proc.

Iš 60 Lietuvos Respublikos savivaldybių 2016 m. gyventojų skaičiaus mažėjimas buvo stebimas net 55 iš jų. Be minėto Vilniaus miesto, gyventojų skaičius per metus taip pat padidėjo rajonuose išsidėsčiusiuose aplink didžiuosius Lietuvos miestus – Vilniaus r. savivaldybėje (+0,8 proc.), Kauno r. savivaldybėje (+1,7 proc.), Klaipėdos r. savivaldybėje (+2,2 proc.) ir Neringos kurorte (+2,5 proc.).

2.1.4. Gyventojų migracija

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

**2.3 pav.** Tarptautinė gyventojų migracija⁹

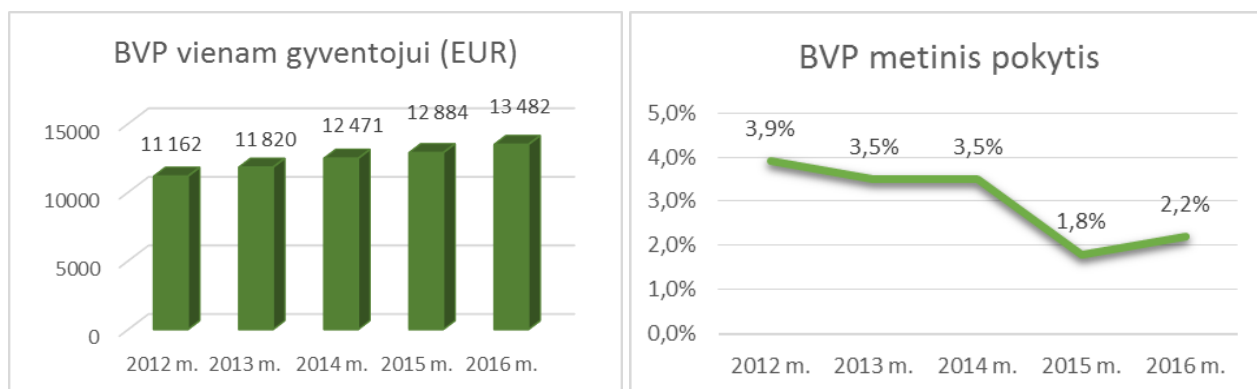
⁷ Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2017. [žiūrėta 2017-06-15]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

⁸ Lietuvos gyventojų tarptautinė migracija 2015. Vilnius, 2016. Lietuvos statistikos departamentas. Prieiga per internetą: <https://www.osp.stat.gov.lt> [žiūrėta 2017-06-15].

⁹ Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2017. [žiūrėta 2017-06-15]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

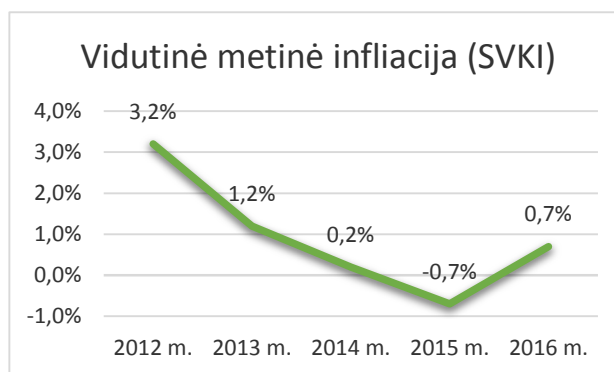
2.1.5. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Besitęsiantis neapibrėžtumas dėl tarptautinės ekonominės ir politinės aplinkos pokyčių (2016 m. birželio mėnesį referendumu Jungtinė Karalystė nusprendė ištolti iš Europos Sąjungos, 2016 m. lapkritį JAV prezidentu išrinktas Donaldas Trampas) didesnio poveikio Lietuvos ekonomikai nepadarė. Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2016 metais nuosaikiai didėjo ir siekė 2,2 proc. augimą per metus, t. y. buvo 0,4 procentinio punkto didesnis nei 2015 metais (kai BVP metinis pokytis sudarė 1,8 proc.). Didėjantis vidutinis darbo užmokestis Lietuvoje, mažėjantis nedarbo lygis skatino vidaus vartojimą, nors statybos sektoriuje ir žemės ūkyje sukurtų produktų gamybos apimtys mažėjo. Vienam Lietuvos gyventojui 2016 m. teko 13482 eurai sukurto šalies BVP.



2.4 pav. Lietuvos Respublikos bendrasis vidaus produktas¹⁰

Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės struktūroje 2016 m. didžiausia dalis sukurta didmeninės ir mažmeninės prekybos, transporto, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų (31,5 %) ir pramonės (22,2 %) veiklose; statybos veikla ir nekilnojamojo turto operacijos sudarė atitinkamai 6,5 % ir 6,9 % bendrosios pridėtinės vertės.



2.5 pav. Vidutinė metinė infliacija Lietuvos Respublikoje¹¹

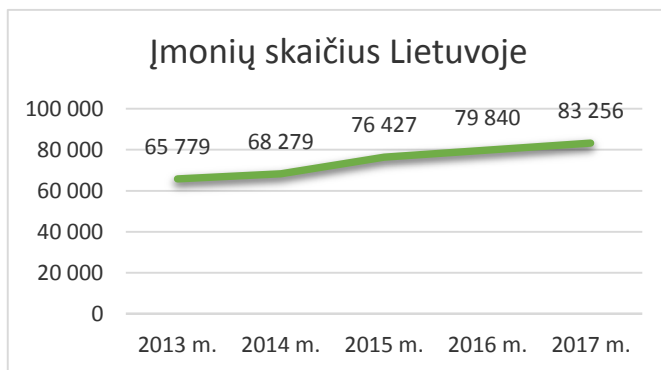
Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija 2016 metais sudarė 0,7 proc. Infliacijos teigiamam pokyčiui (lyginant su 2015 m. kai infliacija buvo neigiama ir siekė -0,7 proc.) įtakos turėjo naftos kainų didėjimas, taip pat didėjo alkoholinių gėrimų ir tabako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

¹⁰ Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2017. [žiūrėta 2017-06-15]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

¹¹ *Ibid.*

2.1.6. Įmonių skaičius

Įmonių skaičius Lietuvoje nuosekliai didėja. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2017 m. pradžioje buvo 83 256 veikiančios įmonės, t. y. 4,28 proc. daugiau nei 2016 metų pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (64,0 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,9 proc., Kaune – 13,8 proc., Klaipėdoje – 6,6 proc., Šiauliuose – 3,6 proc., Panevėžyje – 3,2 proc.



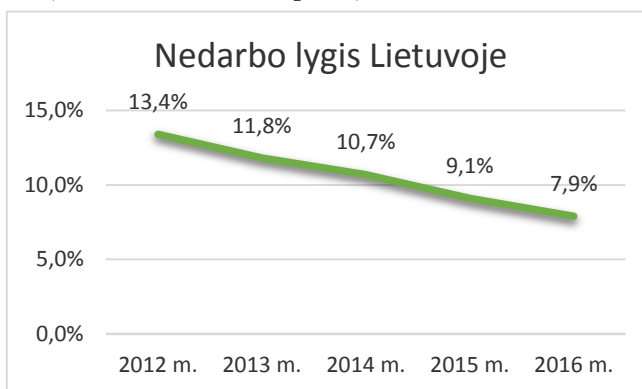
2.6 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje Lietuvos Respublikoje¹²

Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės (80,4 proc.), individualiosios įmonės (13,8 proc.) ir mažosios bendrijos (4,0 proc.), kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių. Iš viso 2017 m. pradžioje jose dirbo 939 388 darbuotojai (1,2 proc. daugiau nei prieš metus).

2.1.7. Nedarbo lygis

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

Kaip ir bendras šalies nedarbo lygis mažėja ir jaunimo (15–24 metų amžiaus) nedarbo lygis – 2016 metais sudarė 14,5 proc. (2015 m. buvo 16,3 proc.).



2.7 pav. Nedarbo lygis Lietuvos Respublikoje¹³

Lietuvos darbo birža nurodo, kad registruotų bedarbių skaičius 2017-01-01 sudarė 152 tūkst. (10,6 tūkst. arba 6,5 proc. mažiau nei prieš metus). Išlaugęs darbo jėgos aktyvumas sumažino

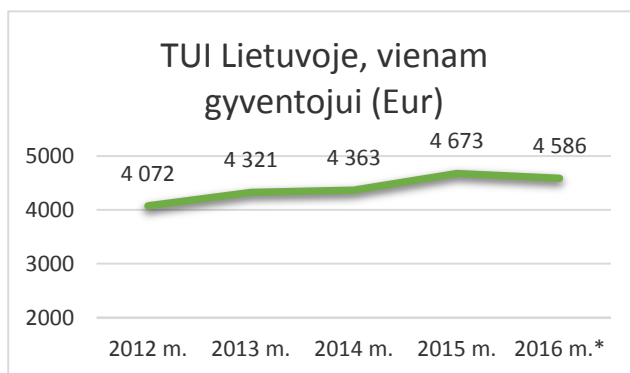
¹² Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2017. [žiūrėta 2017-06-15]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

¹³ *Ibid.*

neigiamą demografinių veiksnių poveikį. Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 48 iš 60 šalies savivaldybių, devyniose augo, trijose – nepakito. Teritorinius skirtumus daugiausia nulėmė investicijų pasiskirstymas, veikiančių ūkio subjektų skaičius. Ilgalaikių bedarbių dalis tarp visų bedarbių per metus sudarė 25,7 proc. (tokių bedarbių metų pabaigoje buvo registruota 39,1 tūkst.).¹⁴

2.1.8. Investicijos

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



2.8 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje¹⁵

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2015 m. duomenimis daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (11830 Eur), Klaipėdos (3732 Eur), Kauno (2612 Eur) apskrityse. Daugiausia investicijų teko Vilniaus miesto (16729 Eur vienam savivaldybės gyventojui), Kazlų Rūdos savivaldybės (8077 Eur), Kėdainių rajono (6573 Eur), Klaipėdos miesto (5578 Eur) ir Klaipėdos rajono (4815 Eur) gyventojams. Visose kitose Lietuvos savivaldybėse TUI vienam gyventojui nesiekė šalies vidurkio.

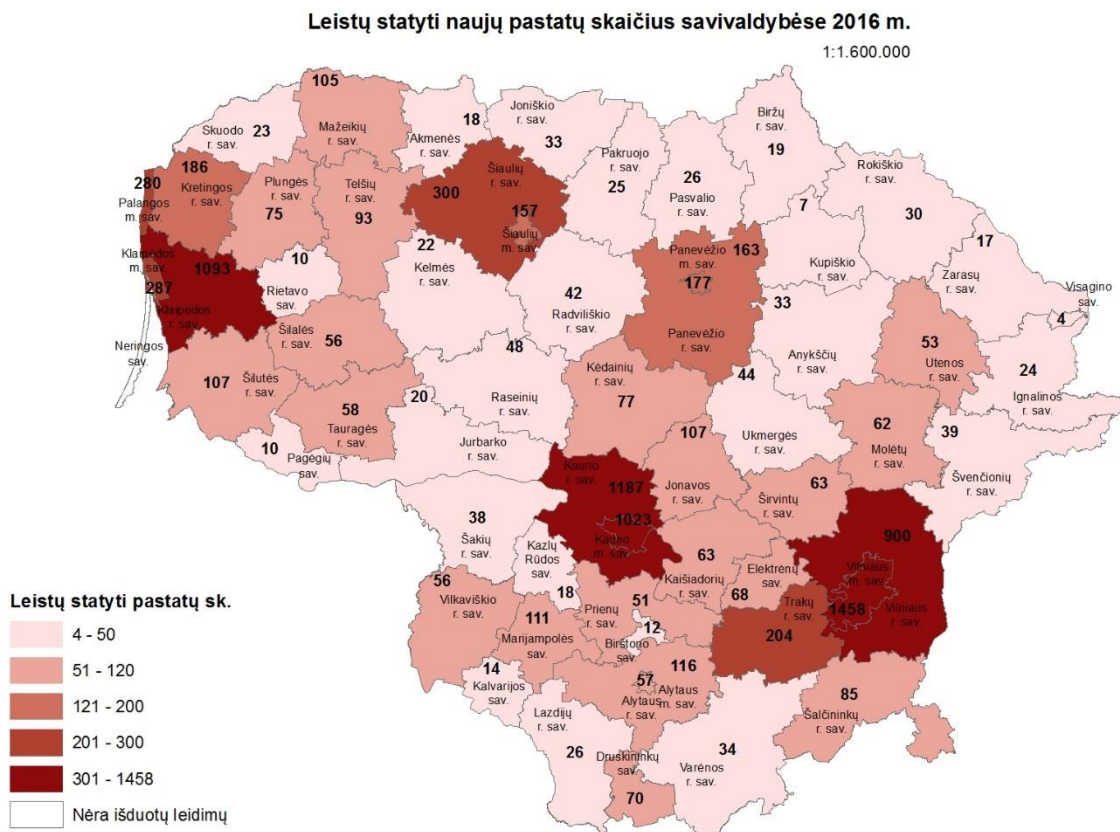
2.1.9. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2016 m. iš viso šalyje buvo išduoti statybos leidimai 9584 naujiems pastatams statyti, iš jų 8458 gyvenamiesiems pastatams (18,3 proc. daugiau nei 2015 m., kai buvo leisti statyti 7152 gyvenamieji pastatai), ir 1126 negyvenamiesiems pastatams (54,3 proc. mažiau nei 2015 m., kai buvo leisti statyti 2466 negyvenamieji pastatai). Lyginant su 2015 m., kai buvo išduoti statybos leidimai 9618 naujiems pastatams statyti, bendras leistų statyti pastatų skaičius išlieka panašus, tačiau matomas persiskirstymas pagal leistų statyti pastatų tipą, aktyvesnis tampa būsto sektorius.

¹⁴ Lietuvos darbo birža prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos. 2016 metų veiklos ataskaita. Prieiga per internetą: <http://www.ldb.lt>.

¹⁵ Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2017. [žiūrėta 2017-06-15]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

* Išankstiniai 2016 m. duomenys.



2.9 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius¹⁶

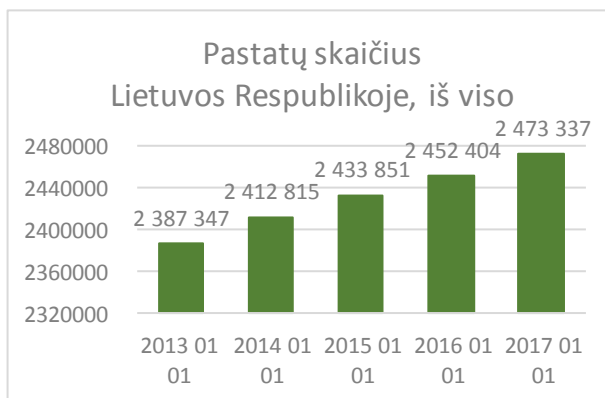
Daugiausia naujų gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų leista statyti (2.9 pav.) Vilniuje (1458), Kaune (1023) ir didžiųjų miestų priemiesčiuose: Kauno rajone leisti statyti 1187 pastatai, Klaipėdos rajone – 1093 pastatai, Vilniaus rajone – 900 pastatų.

2.2. Statinių statistiniai duomenys

Poskyryje pateiktas Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų ir patalpų skaičius metų pradžioje 2013–2017 m. (2.10 pav. ir 2.11 pav.), pastatų ir patalpų pasiskirstymas pagal naudojimo paskirtį (2.12 pav. ir 2.13 pav.) ir pagal nuosavybės teises į jas (2.14 pav. ir 2.15 pav.).

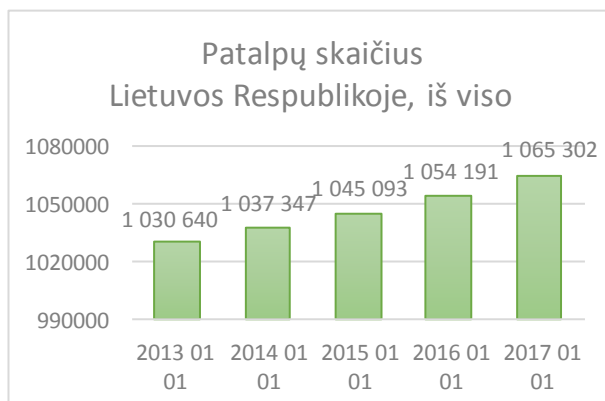
Valstybės įmonės Registrų centro duomenimis, per paskutinius penkerius metus Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2017 metų pradžioje buvo įregistruota 2 473 337 pastatai, tai yra 20933 pastatais (0,85 proc.) daugiau nei 2016-01-01. Pastebima, kad 2014, 2015 metų pradžios duomenimis pastatų per metus buvo įregistruota daugiau – atitinkamai 25468, 21036 pastatai per metus. Per pastaruosius penkerius metus mažiausias metinis pokytis – 18553 pastatai fiksuojamas 2016 metų pradžioje.

¹⁶ Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2017 [žiūrėta 2017-06-15]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.



2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičius šalyje 2013–2017 m. sausio 1 d.¹⁷

Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičiaus dinamika pateikta 2.11 pav. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2017 metų pradžioje buvo įregistruotos 1 065 302 patalpos. Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2013 metų pradžioje – 6 524, 2014 m. – 6 707, 2015 m. – 7 746, 2016 m. – 9 098 patalpomis per metus. 2017 metais įregistruota 11 111 patalpa (1,04 proc.) daugiau nei 2016 metų pradžioje, tai yra didžiausias metinis pokytis per paskutinius penkerius metus.

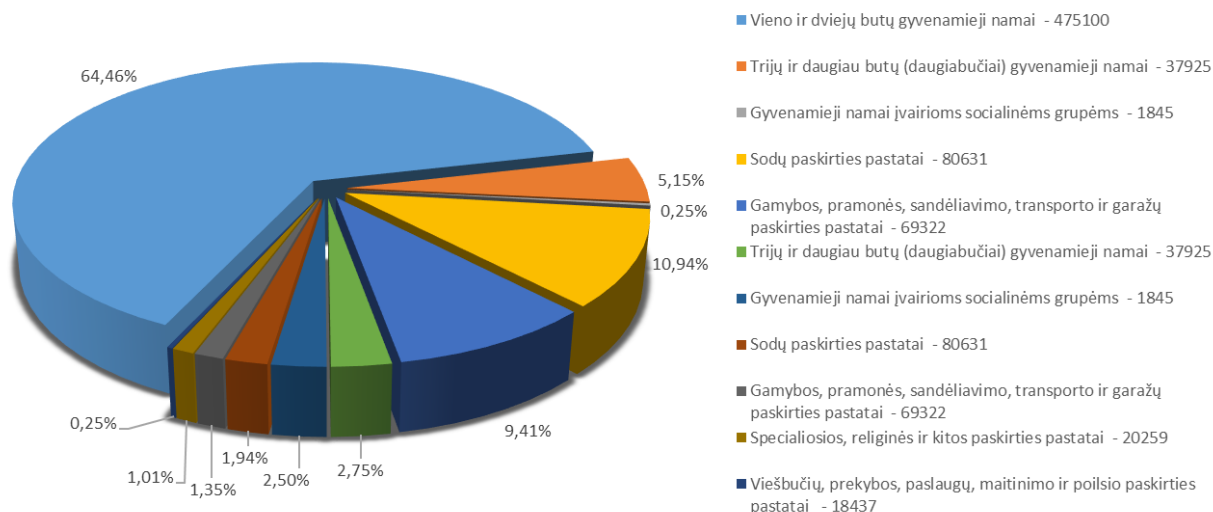


2.11 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičius šalyje 2013–2017 m. sausio 1 d.¹⁸

Nekilnojamojo turto registre 2017 m. sausio 1 d. buvo įregistruotas 737 031 pastatas (be pagalbinio ūkio pastatų, kurių buvo net 1 736 306). Iš jų pagal naudojimo paskirtį (žr. 2.12 pav.) daugiausia įregistruota vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų (64,46 %). Kiti gyvenamieji pastatai – trijų ir daugiau butų gyvenamieji namai ir gyvenamieji namai įvairioms socialinėms grupėms sudarė 5,15 % ir 0,25% atitinkamai. Gana didelę dalį visų įregistruotų pastatų sudaro sodų (10,94 %) ir gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų (9,41 %) paskirties pastatai. Komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas sudarė 5,11 %, iš šio skaičiaus: viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatai – 2,50 %, administracinės paskirties – 1,35 %, gydymo paskirties – 0,25 %, kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatai – 1,01 %. Žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatai sudaro 1,94 %.

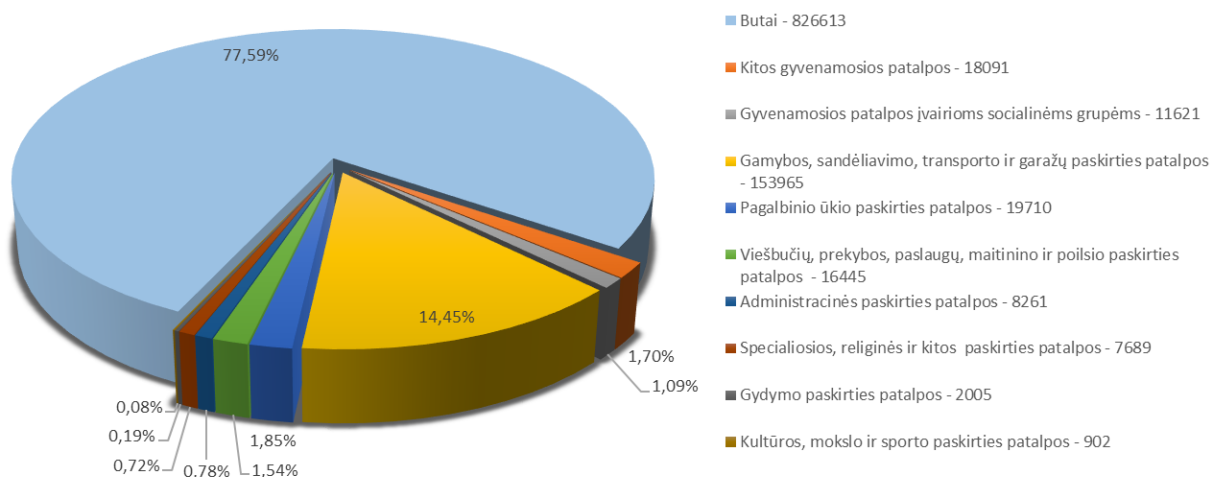
¹⁷ Šaltinis. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013–2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2013–2017.

¹⁸ *Ibid.*



2.12 pav. Pastatų (be pagalbinio ūkio paskirties pastatų) pasiskirstymas Lietuvoje pagal naudojimo paskirtį 2017 m. sausio 1 d.¹⁹

Iš visų Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų (1 065 302) pagal naudojimo paskirtį (žr. 2.13 pav.) 2017 m. sausio 1 d. daugiausia buvo įregistruota butų (77,59 %). Kitos gyvenamosios patalpos ir gyvenamosios patalpos įvairioms socialinėms grupėms sudarė 1,70 % ir 1,09 % atitinkamai. Reikšmingą viso patalpų fondo dalį sudaro gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpos (14,45 %). Likusių paskirčių patalpos tesudaro 7,95 % viso patalpų fondo, iš šio skaičiaus: pagalbinio ūkio – 1,85 %, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio – 1,54 %, administracinės – 0,78 %, gydymo – 0,19 %, specialiosios, religinės ir kitos paskirties – 0,72 %, kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpos sudaro mažiausią dalį – 0,08 %.

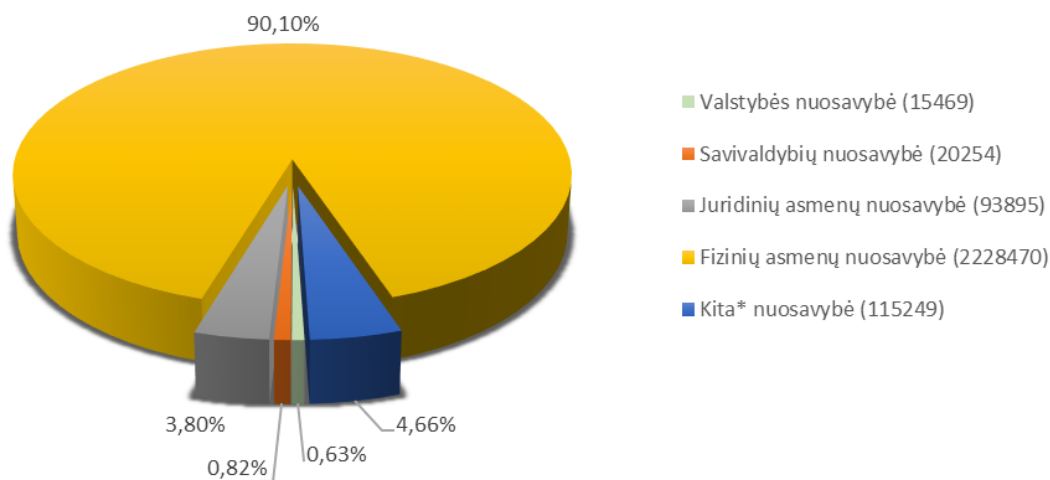


2.13 pav. Patalpų pasiskirstymas Lietuvoje pagal naudojimo paskirtį 2017 m. sausio 1 d.²⁰

Pagal nuosavybės teises į pastatus (žr. 2.14 pav.) 2017 m. sausio 1 d. daugiausia jų priklauso fizinių asmenų nuosavybei (90,10 %), mažiausiai priklauso valstybei (0,63 %). Kitos nuosavybės pastatai sudaro 4,66 %, juridinių asmenų pastatai – 3,80 %, savivaldybių nuosavybės pastatai – 0,82 %.

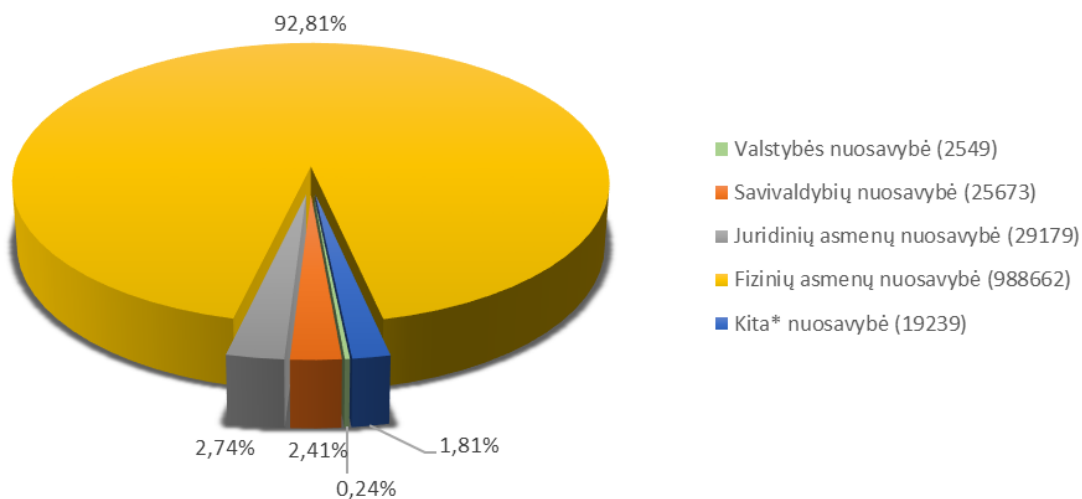
¹⁹ Šaltinis. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2017.

²⁰ *Ibid.*



2.14 pav. Pastatų pasiskirstymas Lietuvoje pagal nuosavybės teises į juos 2017 m. sausio 1 d.²¹

Pagal nuosavybės teises į patalpas (žr. 2.15 pav.) 2017 m. sausio 1 d. daugiausia jų priklauso fizinių asmenų nuosavybei (92,81 %), mažiausiai priklauso valstybei (0,24 %). Savivaldybėms priklauso 2,41 %, juridiniams asmenims – 2,74 %, kitos nuosavybės patalpos sudaro 1,81 % visų patalpų.



2.15 pav. Patalpų pasiskirstymas Lietuvoje pagal nuosavybės teises į jas 2017 m. sausio 1 d.²²

²¹ Šaltinis. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2017.

²² *Ibid.*

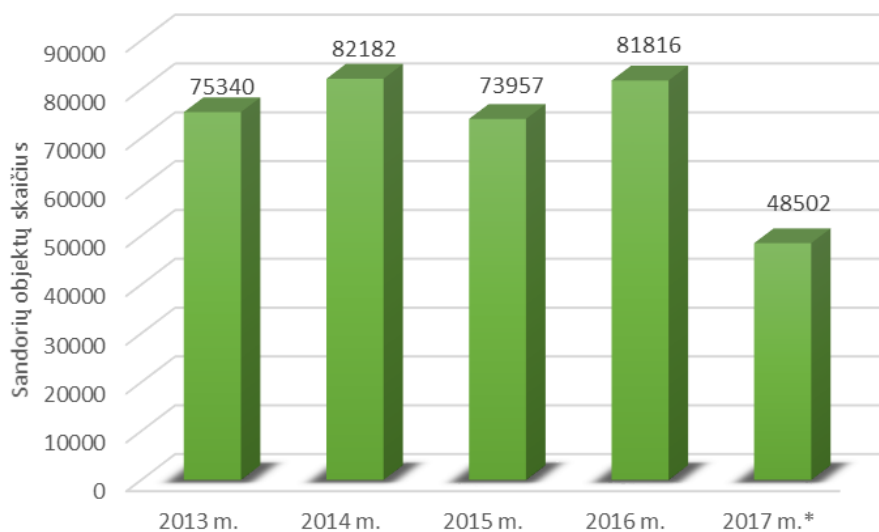
* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys

Poskyryje pateiktas bendras Lietuvoje registruotų pastatų ir patalpų sandorių skaičius (2.16 pav.) bei sandorių objektų skaičius pagal paskirties grupes (2.17 pav.) 2013–2017 m. laikotarpiu. 2017 m. atvaizduotas tik sausio–liepos mėnesiais parduotų pastatų ir patalpų skaičius, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

Lietuvoje parduotų pastatų ir patalpų skaičius didėjo penkis metus iš eilės nuo 2009 m. (42,2 tūkst. parduotų objektų) iki 2014 m. (82,2 tūkst. parduotų objektų). Tuo tarpu per 2015 m. sandoriais perleistų objektų skaičius buvo 10,01 % mažesnis nei 2014 m. ir siekė 73,96 tūkst. (žr. 2.16 pav.). Tokį sumažėjimą galėjo lemti sumažėjęs nekilnojamojo turto sandorių skaičius 2015 m. pirmąjį ketvirtį – dėl euro įvedimo Lietuvoje metų pradžioje nekilnojamojo turto, ypač būsto, rinkoje vyravo laukimo nuotaikos. 2016 m. stebimas pardavimo sandorių objektų skaičiaus padidėjimas – fiksuojama 10,63 % daugiau sandorių objektų nei 2015 m., tačiau tai vis vien šiek tiek (-0,45 %) mažiau nei buvo 2014 m. Gerėjantys šalies ekonominiai rodikliai ir iki šiol rekordiškai mažos bazinių palūkanų normos sudarė prielaidas nekilnojamojo turto rinkos dalyvių aktyvumui ir didėjančiam sandorių skaičiui. 2017 m. sausio–liepos mėnesiais parduotų pastatų ir patalpų skaičius buvo 4,7 % didesnis nei buvo fiksuotas 2016 m. per tą patį laikotarpį.

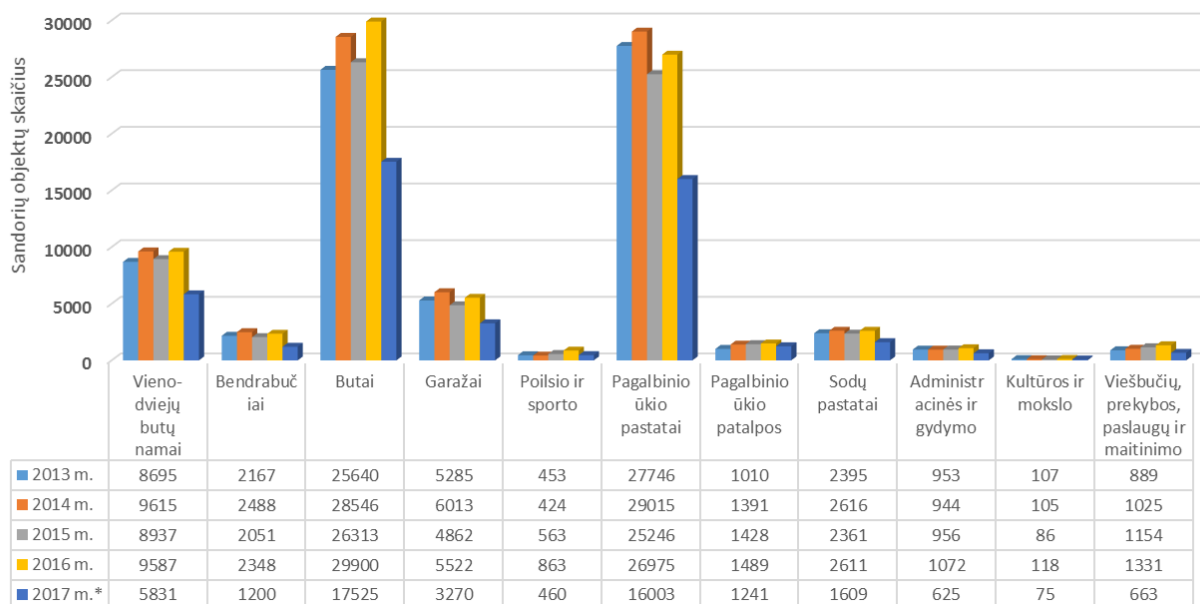
Iš viso 2013–2017 m.* laikotarpiu parduota beveik 361,8 tūkst. pastatų ir patalpų.



2.16 pav. 2013–2017 m.* Lietuvoje parduotų pastatų ir patalpų skaičius²³

²³ Šaltinis: VĮ Registrų centras. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro duomenys.

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



2.17 pav. 2013–2017* m. Lietuvoje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes²⁴

Bendras sandoriais perleistų objektų skaičius 2016 m. yra 10,63 % didesnis nei 2015 m., sandoriais parduotų objektų skaičiaus padidėjimas fiksuojamas visose turto grupėse (žr. 2.17 pav.). Lietuvoje 2016 m. daugiausia sandoriais buvo perleidžiamas gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas – parduota beveik 29,9 tūkst. butų (13,6 % daugiau nei prieš metus), 2,3 tūkst. bendrabučių (14,5 % daugiau nei prieš metus) ir 9,6 tūkst. vieno-dviejų butų namų (7,3 % daugiau nei prieš metus). Kartu gyvenamosios paskirties turtas sudaro per 51 proc. visų 2016 m. perleistų nekilnojamojo turto sandorių objektų. 2013–2016 m. kaip įprasta apie trečdalį sandoriais perleistų objektų sudaro pagalbinio ūkio pastatai. Kadangi pagalbinio ūkio pastatai parduodami su kitais turto objektais, jų skaičius tiesiogiai priklauso nuo kitų turto grupių aktyvumo. 2016 m. perleista beveik 27 tūkst. pagalbinio ūkio pastatų ir beveik 1,5 tūkst. pagalbinio ūkio patalpų.

Komercinio naudojimo nekilnojamojo turto parduotų objektų (administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų ir patalpų) skaičius sudaro apie 4,1 % visų 2016 metais parduotų objektų. Pagal perleistų objektų skaičių 2016 m. lyginant su 2015 m. komercinio turto grupėse pastebimas suaktyvėjimas – parduota 15,3 % daugiau viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių objektų, 12,1 % daugiau administracinės ir gydymo paskirčių objektų, taip pat net 53,3 % daugiau poilsio ir sporto paskirčių objektų ir 37,2 % daugiau kultūros ir mokslo paskirčių objektų.

Kitų paskirčių nekilnojamojo turto objektų pirkimo–pardavimo sandoriais 2016 m. perleista taip pat daugiau nei 2015 m. – parduoti 5 522 garažai (13,6 % daugiau) ir 2 611 sodų pastatas (10,6 % daugiau).

Pagal 2017 m. sausio–liepos mėnesiais užfiksuotus duomenis išsiskiria gyvenamųjų namų turto grupė – perleistas 5 831 objektas, t. y. beveik 478 namais (arba 8,9 %) daugiau nei 2016 m. per tą patį laikotarpį.

²⁴ Šaltinis: VĮ Registrų centras. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro duomenys.

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

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d., Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu ir Turto ir verslo vertinimo metodika, vidutinės rinkos vertės nustatomos lyginamuoju (pardavimo kainų analogų) metodu (toliau – lyginamasis metodas), pajamų (kapitalizavimo arba diskontuotų pinigų srautų) metodu (toliau – pajamų metodas) ir išlaidų (kaštų) metodu (toliau – išlaidų (kaštų) metodas).

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

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

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

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

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

$$RV = PK + PV,$$

čia: RV – vertinamo objekto rinkos vertė,
PK – palyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,
PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

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

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

$$OV = GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

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

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

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

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

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

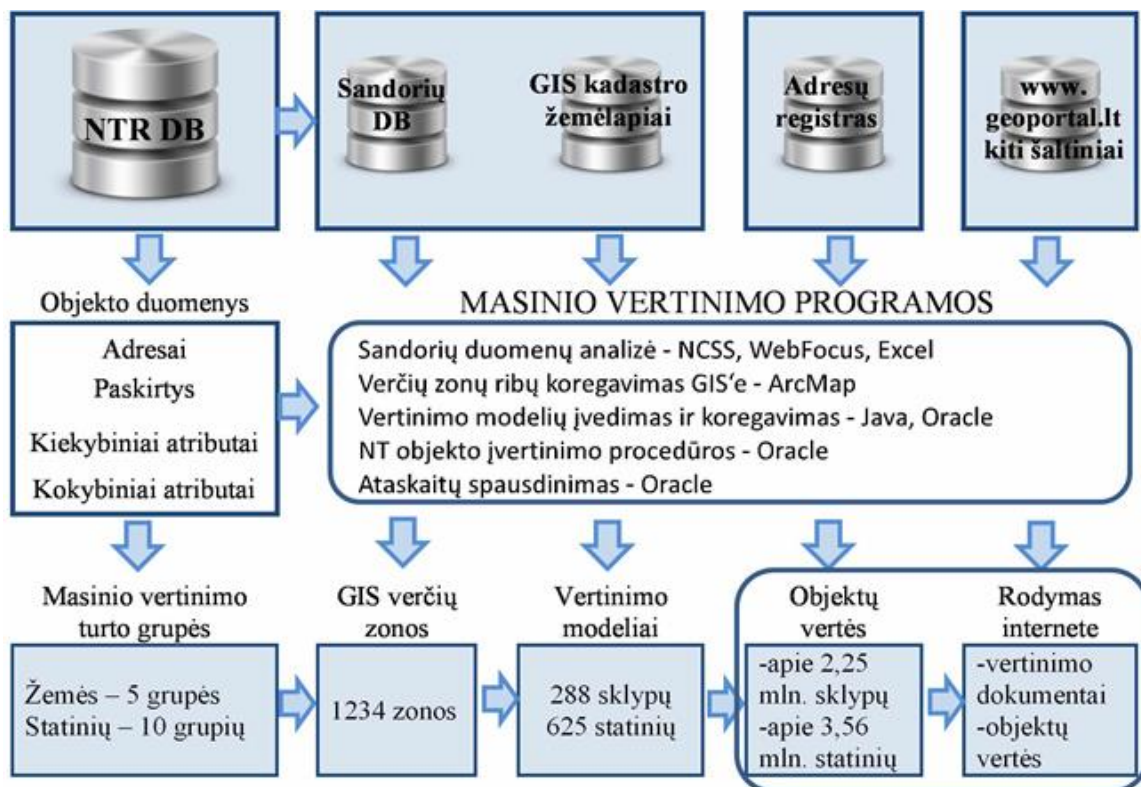
2. Nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto eksploatavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių III skyriuje.

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

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

3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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



3.1 pav. Žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema.

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendros taisyklės

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

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

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

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

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

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

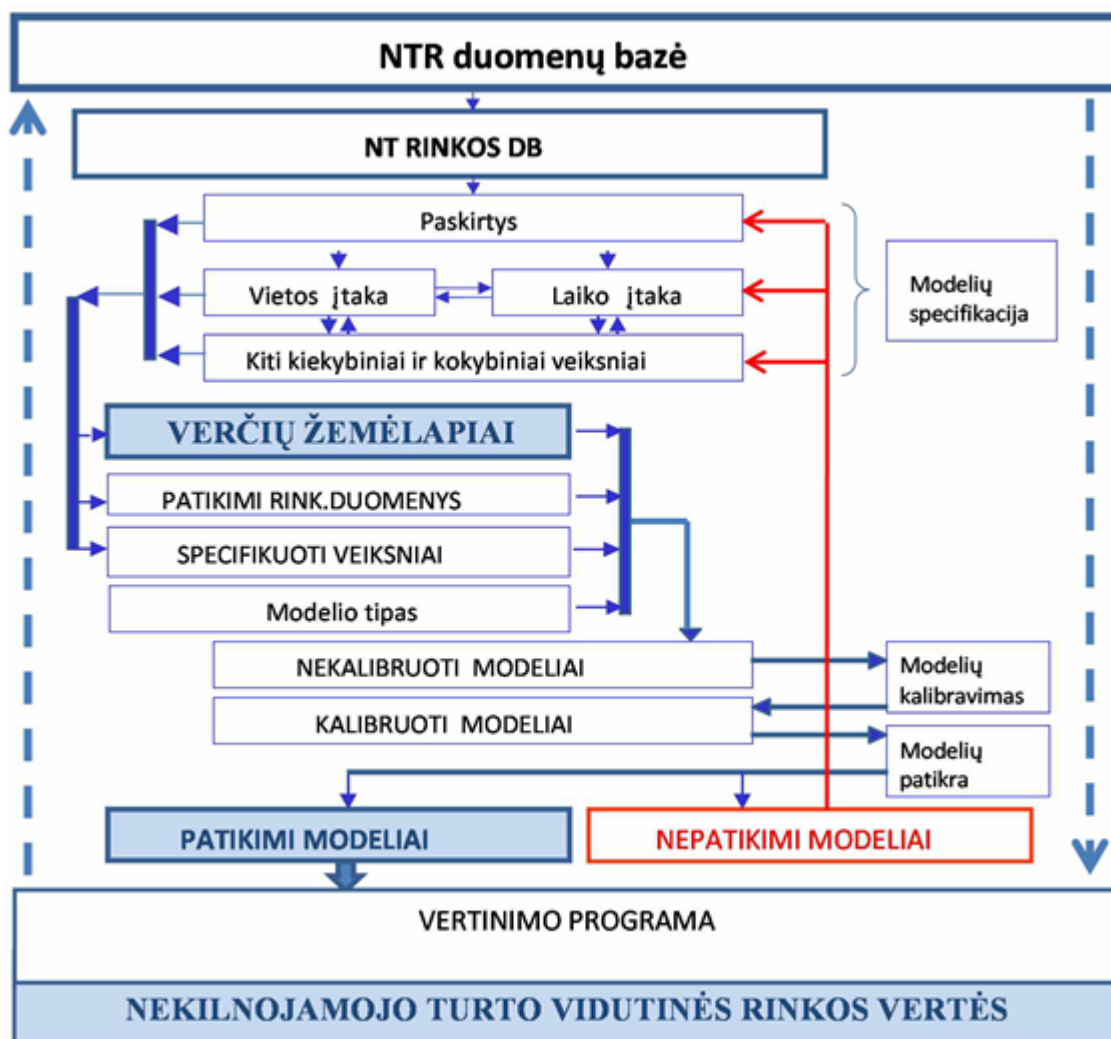
Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos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

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

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

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

veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius lemia modelių tipai. Teisingas modelio tipo parinkimas garantuoja vertinimo rezultatų kokybę.



3.2 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas.

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

Adityvinis modelis. Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

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

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

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$ – prognozuota kaina.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

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

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

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

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

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

4.2. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti įvykę pastatų ir patalpų sandoriai, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 6 punktu, nekilnojamojo turto rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais ir naudojami nekilnojamojo turto verčių zonoms ir vertinimo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys turtui vertinti nenaudojami.

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

4.3. Laiko pataisa

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

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai:

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

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

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

kur	KLP	– pardavimo kaina, pakoreguota vertinimo data;
	K	– faktinė pardavimo kaina;
	r	– mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;
	t	– periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

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

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

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

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

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

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

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka

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

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

4.6. Rinkos modeliavimas

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

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas rinkos vertei nustatyti toms turto grupėms (paskirtims) ir tose verčių zonose, kuriose analizuojamos turto grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Taikant nekilnojamojo turto rinkos analizę nustatytų priklausomybių tarp vertės ir rinkos veiksnių (turto vertės ir nuomos kainos priklausomybės, turto verčių tarp skirtingų turto grupių priklausomybės, turto verčių nuo atstumo priklausomybės, analogiškų verčių zonų vertės, individualaus vertinimo verčių) panaudojimas neįvertintos turto grupės (paskirties) vertei nustatyti vadinamas vertinimu rinkos modeliavimo būdu. Vertinant šiuo būdu, verčių tikslumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos pagrįstumo ir teisingumo.

4.7. Ekspertinis vertinimas

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

4.8. Vertinimo modeliai, nustatyti lyginamuoju metodu

Savivaldybių nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapiai ir vertinimo modeliai, sudaryti naudojant lyginamąjį metodą, pateikti savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose, kurių pagrindu parengta ši ataskaita (vertinimo data 2017-08-01).

Verčių zonų žemėlapiai ir vertinimo modeliai lyginamuoju metodu pateikti interneto puslapyje www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php, paieškos lauke parinkus konkrečios savivaldybės pavadinimą ir vertinimo metus.

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Masinio vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

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

Pasirenkant vertinimo metodą, buvo atsižvelgta ne tik į Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo nuostatas, bet ir Turto ir verslo vertinimo metodiką. Atsižvelgiant į tai, kad poilsio, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statinių (patalpų) nuomos sandorių yra mažai, taikant jų vertinimui pajamų metodą galimos didelės vidutinių rinkos verčių paklaidos. Todėl, siekiant kuo 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. Nekilnojamojo turto vertinimas pajamų metodu gali būti naudojamas:

- kapitalizavimo skaičiavimo būdas;
- diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas.

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

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

$$NV = VP / r,$$

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

- nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos valstybės įmonės Registrų centro duomenų bazėje;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudoti kaip pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt. panaudoti kaip pagalbiniai duomenys.

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

1. Rinkos duomenų patikra.
2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija.
3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, kalibravimas.
4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra.
5. Vertinamo nekilnojamojo turto 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:

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

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

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

5.1. lentelė. Masinio vertinimo modelio pajamų metodu kintamieji ir jų sutrumpinimai

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

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Rinkos duomenų patikra

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

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

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

5.2.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija – nuomos kainas lemiančių veiksnių ir nekilnojamojo turto charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas. Specifikacija atliekama taikant statistinius skaičiavimus, grafinę analizę, koreliacines matricas, kitus matematinės analizės būdus. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, specifikacijos metu nekilnojamojo turto naudojimo paskirtys yra sugrupuotos į tas pačias verčių grupes, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Kitas svarbus veiksnys – vieta, kuri įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu nustatoma vietos įtaka vidutinei nuomos vertei, ir dėl vertės zonoje esančių veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.4 poskyryje. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomos vertės pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

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

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

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

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti panaudotas multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

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

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

5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

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

pateiktas ataskaitos 3.4 poskyryje. Patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai modeliai surašomi į programą.

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

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos yra skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų:

$$\text{Grynosios metinės pajamos} = \text{bendrosios metinės pajamos} - \\ - \text{lėšų praradimas dėl neužimtumo} - \text{turtui tenkančios metinės išlaidos}.$$

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

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

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

Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos pateiktos 5.2 lentelėje:

5.2 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	
Nekilnojamojo turto mokestis	Savivaldybių tarybų sprendimai dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifų įdėti į savivaldybių ataskaitos priedus. Tokiu būdu: $\text{Nekilnojamojo turto mokestis} = \text{galiojanti objekto mokestinė vertė} * \text{mokesčio tarifas}.$ Galiojanti statinio mokestinė vertė skelbiama valstybės įmonės Registrų centro tinklalapyje http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp .
Draudimas	Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus % nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 % draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikų bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai yra nustatoma pagal apdraustų daiktų įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas.
Turto valdymo išlaidos	Procentas (%) nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos – tai išlaidos tenkančios administravimui ir pastatų ūkio priežiūrai.
Einamojo remonto išlaidos	Procentas (%) nuo bendrųjų metinių pajamų. Objektų išlaikymo kaštus sudaro kasdieniniai poreikiai, todėl svarbu yra nustatyti procentinę dalį pajamų skirtų einamiesiems remonto darbams. Šios išlaidos dažniausiai sudaro 1–3 proc. nuo gaunamų metinių pajamų iš patalpų nuomos.

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

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kur Y_b – bazinė norma (imama nerizikinga arba mažiausiai rizikinga palūkanų norma),

DY_i – i -asis pataisymas.

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

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

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

kur r – kapitalizavimo norma.

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

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

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

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

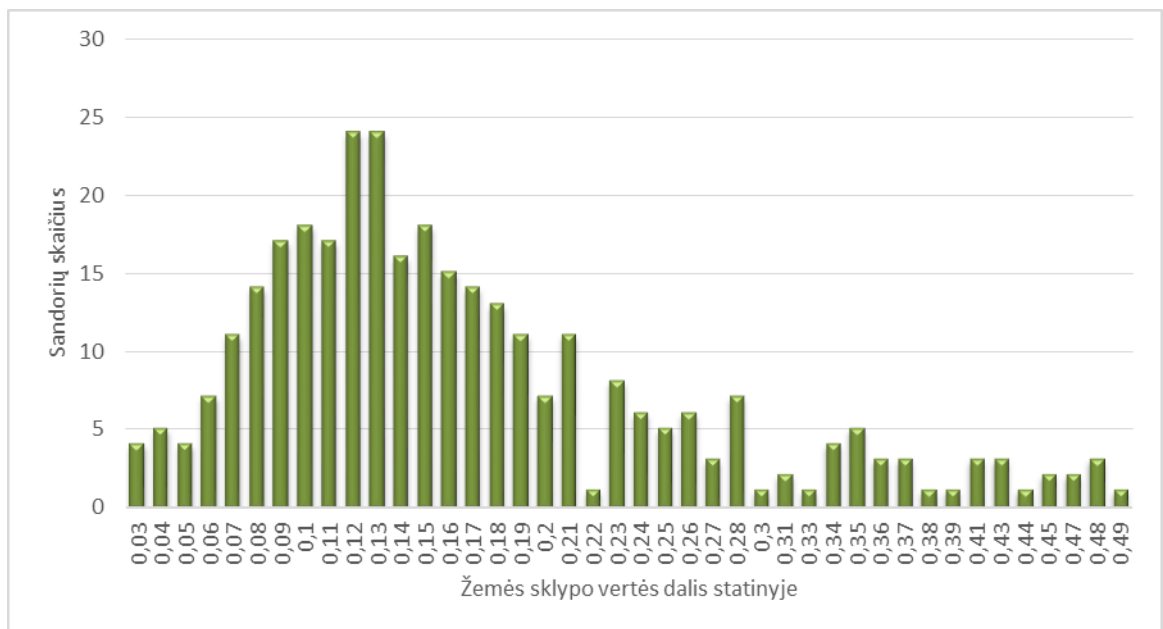
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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

5.3 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

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

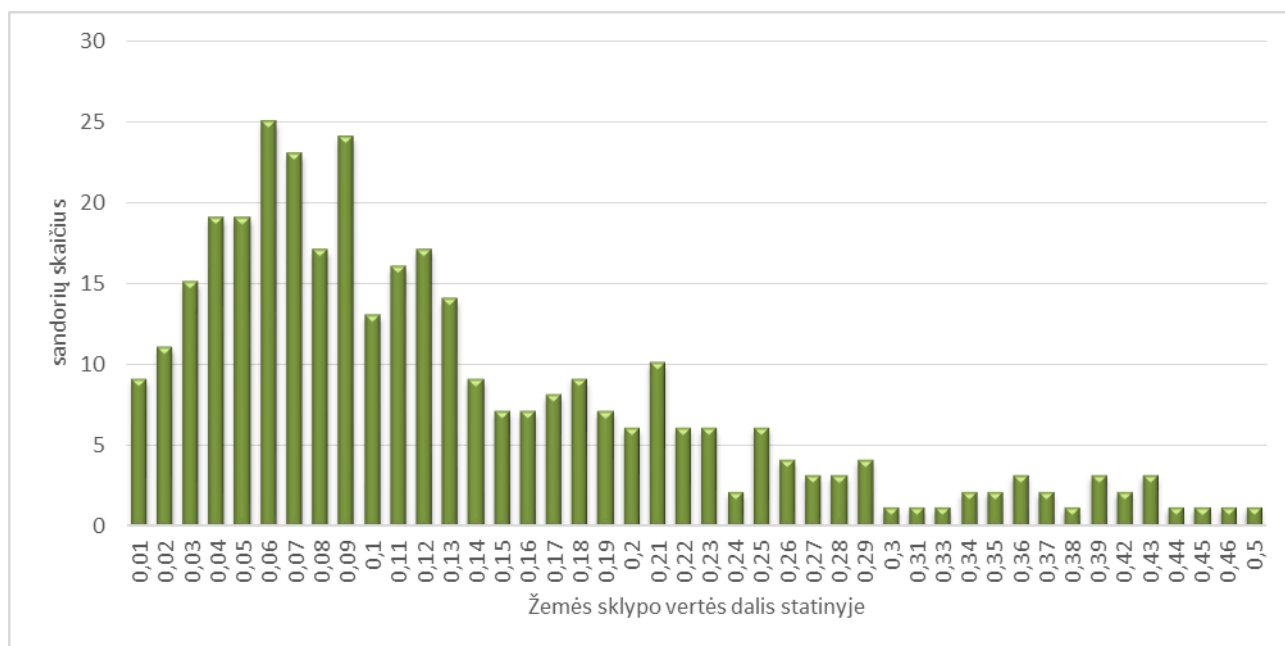
Norint nustatyti žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2012–2017* m. sandoriai. Analizės rezultatai pateikti 5.1 pav. ir 5.2 pav.



Vidurkis	0,17
Mediana	0,15

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

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



Vidurkis	0,14
Mediana	0,10

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

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

5.6. Vertinimo modeliai, nustatyti pajamų metodu

Savivaldybių nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sukurti remiantis naudojimo pajamų vertės metodu, pateikti savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose, kurių pagrindu parengta ši ataskaita (vertinimo data 2017-08-01).

Verčių zonų žemėlapiai ir vertinimo modeliai pajamų metodu pateikti interneto puslapyje www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php, paieškos lauke parinkus konkrečios savivaldybės pavadinimą ir vertinimo metus.

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

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

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

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

Savivaldybė	Įvertintų daiktų sk.	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių pokytis, proc.
Administracinės ir gydymo paskirčių grupė				
Akmenės r. sav.	152	71,01	68,44	3,76
Alytaus m. sav.	411	152,33	164,97	-7,66
Alytaus r. sav.	119	43,84	44,00	-0,36
Anykščių r. sav.	197	102,08	98,68	3,44
Birštono sav.	52	232,45	228,13	1,89
Biržų r. sav.	175	53,02	49,65	6,78
Druskininkų sav.	227	363,07	348,45	4,20
Elektrėnų sav.	116	122,97	110,44	11,35
Ignalinos r. sav.	143	60,29	57,75	4,40
Jonavos r. sav.	269	77,57	74,72	3,82
Joniškio r. sav.	178	84,18	89,48	-5,92
Jurbarko r. sav.	163	99,47	93,16	6,78
Kaišiadorių r. sav.	190	77,22	81,46	-5,20
Kalvarijos sav.	54	39,95	44,24	-9,68
Kauno m. sav.	2710	331,69	325,45	1,92
Kauno r. sav.	340	194,64	176,80	10,09
Kazlų Rūdos sav.	80	56,90	50,67	12,31
Kėdainių r. sav.	325	96,61	94,26	2,49
Kelmės r. sav.	160	84,37	80,23	5,16
Klaipėdos m. sav.	1291	437,98	452,74	-3,26
Klaipėdos r. sav.	286	160,70	164,90	-2,55
Kretingos r. sav.	257	136,79	153,06	-10,63
Kupiškio r. sav.	133	58,35	54,81	6,46
Lazdijų r. sav.	129	81,72	80,92	0,98
Marijampolės sav.	372	127,32	128,26	-0,73
Mažeikių r. sav.	401	100,78	94,73	6,39
Molėtų r. sav.	116	74,73	72,32	3,32
Neringos sav.	45	627,76	663,02	-5,32
Pagėgių sav.	85	69,25	65,44	5,82
Pakruojo r. sav.	161	82,30	85,41	-3,64
Palangos m. sav.	226	317,36	304,45	4,24

Savivaldybė	Įvertintų daiktų sk.	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių pokytis, proc.
Panevėžio m. sav.	667	164,43	171,15	-3,93
Panevėžio r. sav.	199	52,21	56,90	-8,25
Pasvalio r. sav.	200	60,72	56,55	7,36
Plungės r. sav.	221	105,36	123,88	-14,95
Prienų r. sav.	180	104,54	91,35	14,43
Radviliškio r. sav.	273	106,44	100,67	5,73
Raseinių r. sav.	227	86,77	100,32	-13,51
Rietavo sav.	49	77,28	67,78	14,01
Rokiškio r. sav.	221	58,78	53,47	9,94
Skuodo r. sav.	114	112,05	111,15	0,81
Šakių r. sav.	190	46,67	50,68	-7,91
Šalčininkų r. sav.	164	77,24	70,28	9,91
Šiaulių m. sav.	830	273,88	256,01	6,98
Šiaulių r. sav.	236	85,76	82,53	3,91
Šilalės r. sav.	132	90,65	84,63	7,12
Šilutės r. sav.	351	94,19	94,81	-0,65
Širvintų r. sav.	98	124,83	117,25	6,46
Švenčionių r. sav.	206	82,71	74,31	11,30
Tauragės r. sav.	259	155,90	156,52	-0,40
Telšių r. sav.	299	102,88	92,84	10,80
Trakų r. sav.	181	203,50	194,44	4,66
Ukmergės r. sav.	258	103,96	96,19	8,08
Utenos r. sav.	260	134,52	129,92	3,54
Varėnos r. sav.	197	64,80	66,14	-2,02
Vilkaviškio r. sav.	213	63,13	70,45	-10,39
Vilniaus m. sav.	5620	518,00	509,83	1,60
Vilniaus r. sav.	317	137,00	124,99	9,61
Visagino sav.	145	58,07	55,40	4,81
Zarasų r. sav.	141	62,70	59,43	5,50
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
Akmenės r. sav.	186	106,19	100,38	5,79
Alytaus m. sav.	449	272,39	297,82	-8,54
Alytaus r. sav.	157	72,17	75,40	-4,28
Anykščių r. sav.	308	118,37	107,41	10,21
Birštono sav.	71	326,71	402,78	-18,89
Biržų r. sav.	307	119,75	115,64	3,55
Druskininkų sav.	259	465,86	526,71	-11,55
Elektrėnų sav.	154	199,21	186,17	7,01
Ignalinos r. sav.	188	99,22	99,56	-0,34
Jonavos r. sav.	302	145,57	150,81	-3,48
Joniškio r. sav.	230	134,05	133,92	0,10
Jurbarko r. sav.	279	182,44	196,37	-7,09
Kaišiadorių r. sav.	283	154,19	141,50	8,97
Kalvarijos sav.	106	77,72	67,90	14,46
Kauno m. sav.	2745	469,57	441,01	6,48
Kauno r. sav.	369	222,26	217,41	2,23
Kazlų Rūdos sav.	80	174,11	154,22	12,90
Kėdainių r. sav.	393	138,27	135,71	1,88

Savivaldybė	Įvertintų daiktų sk.	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių pokytis, proc.
Kelmės r. sav.	235	115,26	114,23	0,90
Klaipėdos m. sav.	1660	472,00	484,55	-2,59
Klaipėdos r. sav.	388	185,86	166,28	11,78
Kretingos r. sav.	375	162,44	169,89	-4,39
Kupiškio r. sav.	219	98,59	92,28	6,83
Lazdijų r. sav.	180	114,08	124,93	-8,68
Marijampolės sav.	488	270,62	247,57	9,31
Mažeikių r. sav.	508	167,87	160,81	4,39
Molėtų r. sav.	207	105,40	94,05	12,07
Neringos sav.	87	942,08	859,17	9,65
Pagėgių sav.	116	96,60	96,00	0,62
Pakruojo r. sav.	187	106,82	105,11	1,62
Palangos m. sav.	422	630,95	606,85	3,97
Panevėžio m. sav.	821	264,72	256,79	3,09
Panevėžio r. sav.	229	44,06	39,62	11,20
Pasvalio r. sav.	243	101,81	100,57	1,23
Plungės r. sav.	310	178,94	187,70	-4,67
Prienų r. sav.	210	137,16	118,78	15,48
Radviliškio r. sav.	322	146,92	136,78	7,42
Raseinių r. sav.	325	181,90	198,54	-8,38
Rietavo sav.	64	136,26	168,38	-19,07
Rokiškio r. sav.	318	107,98	105,40	2,46
Skuodo r. sav.	163	124,63	123,04	1,29
Šakių r. sav.	242	136,55	134,21	1,74
Šalčininkų r. sav.	239	100,53	94,18	6,75
Šiaulių m. sav.	944	357,79	338,84	5,59
Šiaulių r. sav.	299	116,60	116,06	0,46
Šilalės r. sav.	219	145,54	146,52	-0,67
Šilutės r. sav.	468	221,37	215,87	2,55
Širvintų r. sav.	117	160,45	153,96	4,21
Švenčionių r. sav.	251	87,76	82,40	6,50
Tauragės r. sav.	421	226,84	244,29	-7,14
Telšių r. sav.	392	159,32	164,60	-3,20
Trakų r. sav.	300	253,91	247,90	2,42
Ukmergės r. sav.	410	123,46	115,67	6,73
Utenos r. sav.	390	227,97	220,20	3,53
Varėnos r. sav.	202	131,32	125,12	4,96
Vilkaviškio r. sav.	325	158,90	164,59	-3,45
Vilniaus m. sav.	4687	503,84	500,50	0,67
Vilniaus r. sav.	416	224,68	212,56	5,70
Visagino sav.	201	121,71	121,01	0,57
Zarasų r. sav.	196	93,57	90,02	3,95

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 dalies 1 punktu, valstybės įmonė Registrų centras, atlikdamas savivaldybių nekilnojamojo turto masinę vertinimą pagal 2017-08-01 rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

Išlaikant masinio vertinimo pagrindinius principus, vidutinė rinkos vertė pajamų metodu buvo nustatyta ne kiekvieno konkretaus objekto, bet panašių objektų grupės pagal apibendrintus panašias savybes turinčių objektų grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Šiuo metu galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykusių nuomos sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamojo turto nuomos rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių, daugelyje savivaldybių nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksuotų nuomos sandorių duomenų pajamų metodui taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomos pasiūlos kainas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi ekspertiniu arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma. Kokiu būdu buvo nustatyta kapitalizavimo norma pateikta savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose. Ataskaitos skelbiamos interneto puslapyje www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php, paieškos lauke parinkus konkrečios savivaldybės pavadinimą ir vertinimo metus.

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

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

7. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Lietuvos Respublikos teritorijoje esančio nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus įsakymu patvirtintais savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra vieši ir paskelbti valstybės įmonės Registrų centro interneto puslapyje www.registrucentras.lt. Pagal patvirtintus dokumentus nustatytos nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės yra skelbiamos valstybės įmonės Registrų centro interneto puslapyje įvedus statinio unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės ir verčių zonų paieška galima Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje adresu www.regia.lt.

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

ATASKAITOS RENGĖJAI

Direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojas
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000501)



Arvydas Bagdonavičius

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



Lina Kanišauskienė

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



Asta Paškevičienė

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



Antanas Tumelionis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė statinių vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000103)



Rūta Kliunkienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
inžinierė programuotoja



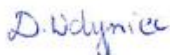
Lidija Zavtrakova

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė-juriskonsultė



Dovilė Gaubaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė duomenų analizei



Daiwa Wolyniec

8. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas;
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas;
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas;
4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“;
5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“;
6. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“;
7. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“;
8. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“;
9. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2017, Tarptautiniai vertinimo standartai. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. (pirminė vertimo versija). Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/IVS-2017-LT2red.pdf>
10. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, Europos vertinimo standartai. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf>
11. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2013;
12. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2014;
13. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2015;
14. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2016 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2016;
15. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2017;
16. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
17. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;
18. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
19. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;
20. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
21. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;

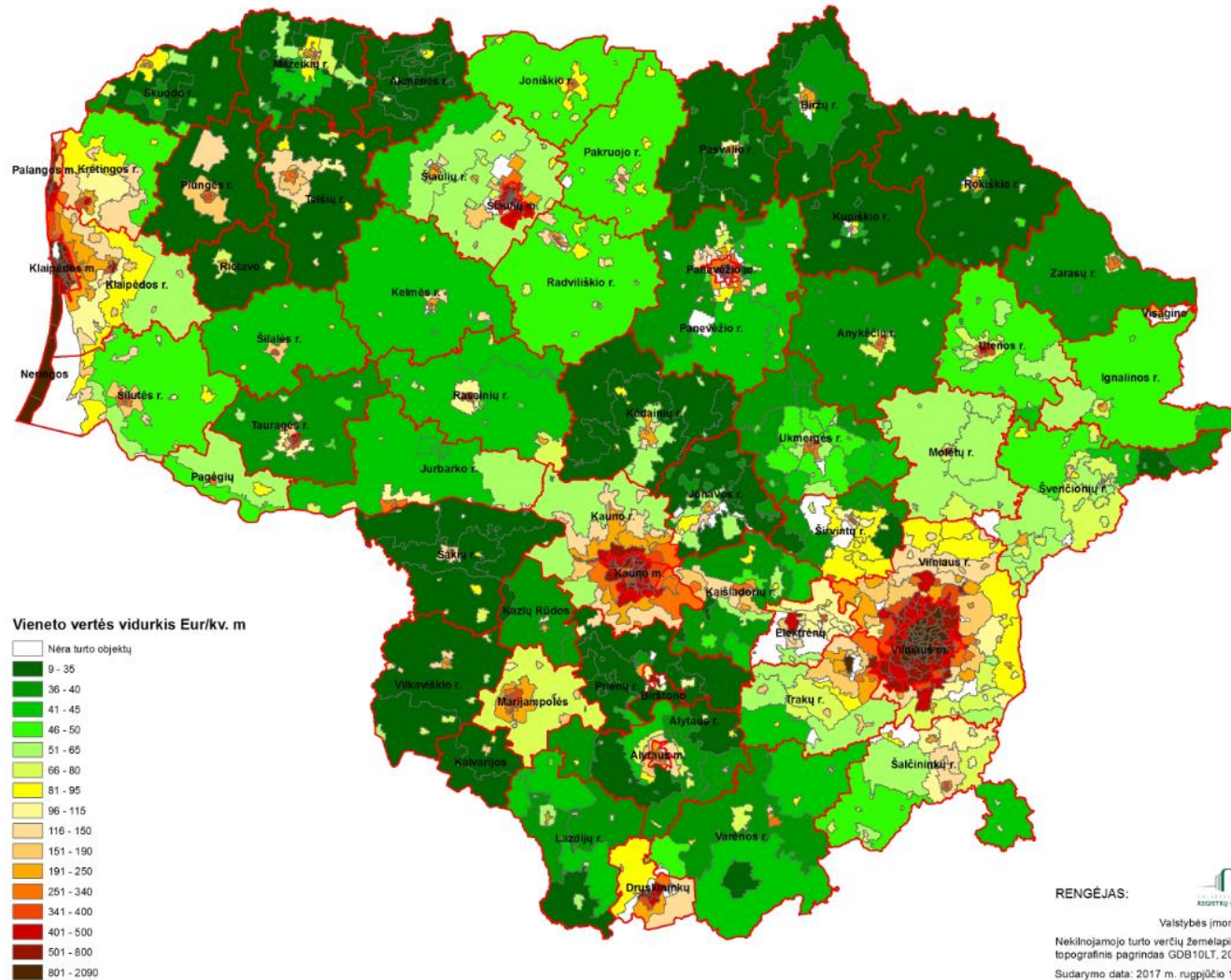
22. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
23. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
24. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land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

PRIEDAI

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto lyginamieji verčių žemėlapiai

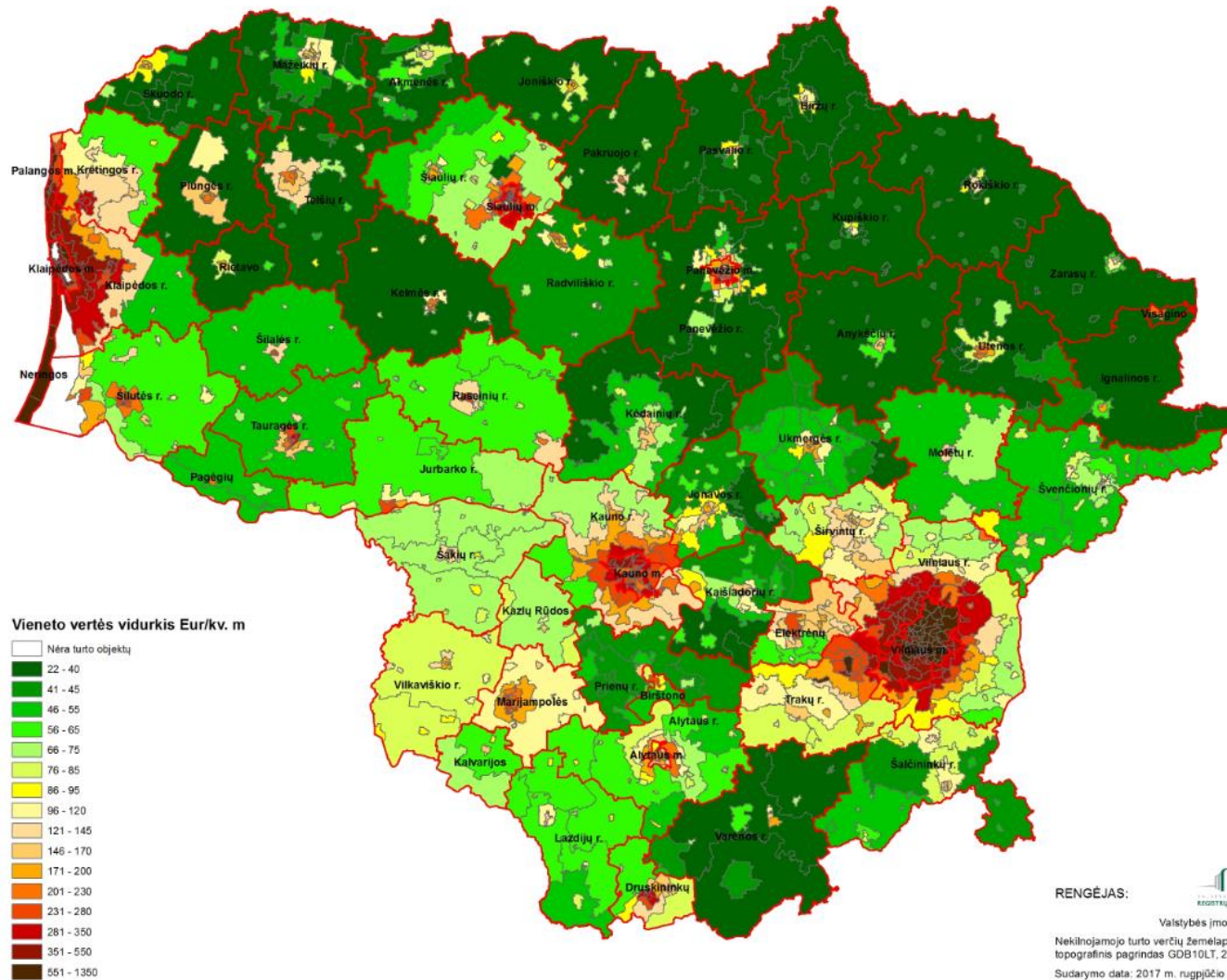
Butų paskirčių gupės verčių pasiskirstymas

M 1:800 000



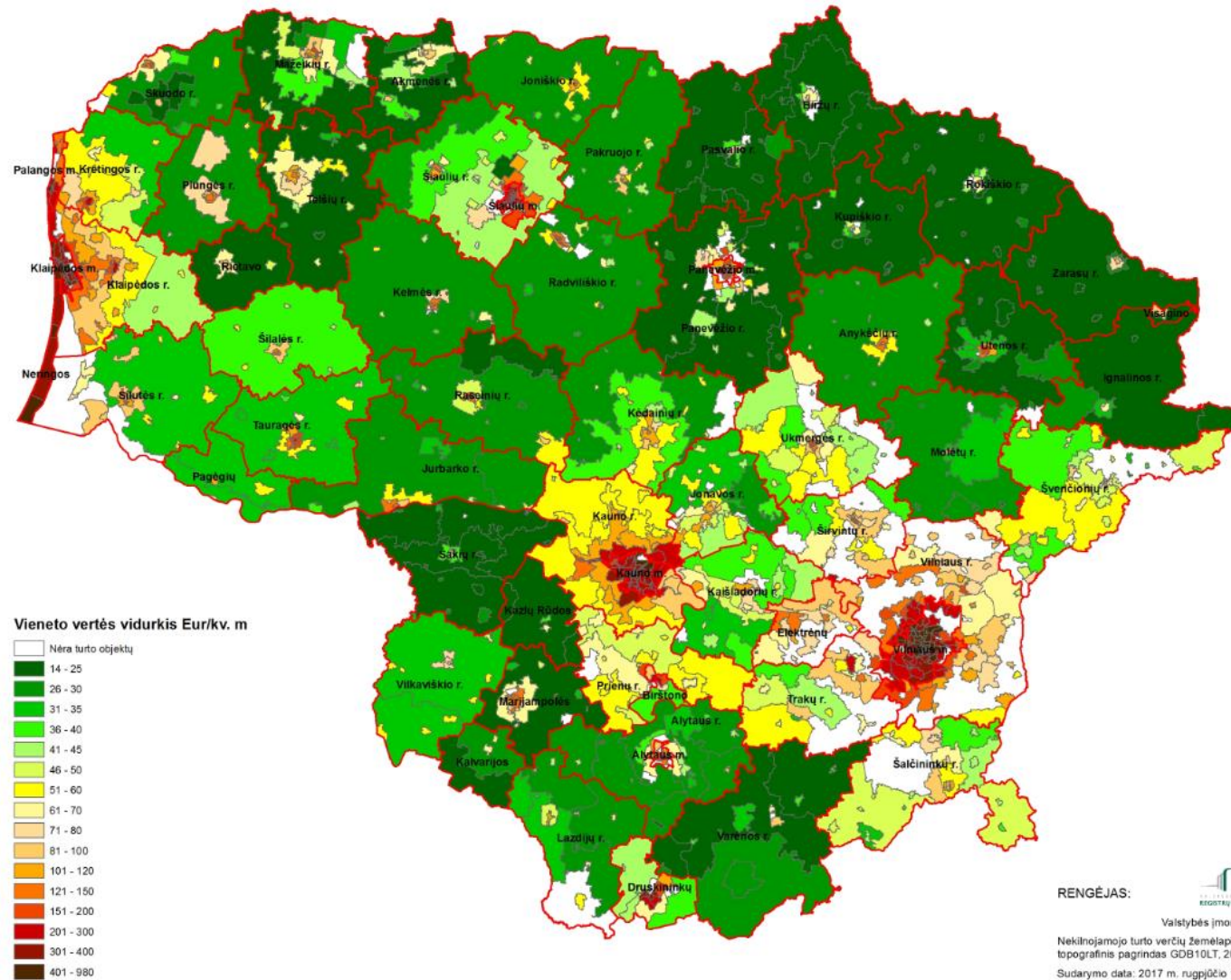
Gyvenamųjų namų paskirčių gupės verčių pasiskirstymas

M 1:800 000



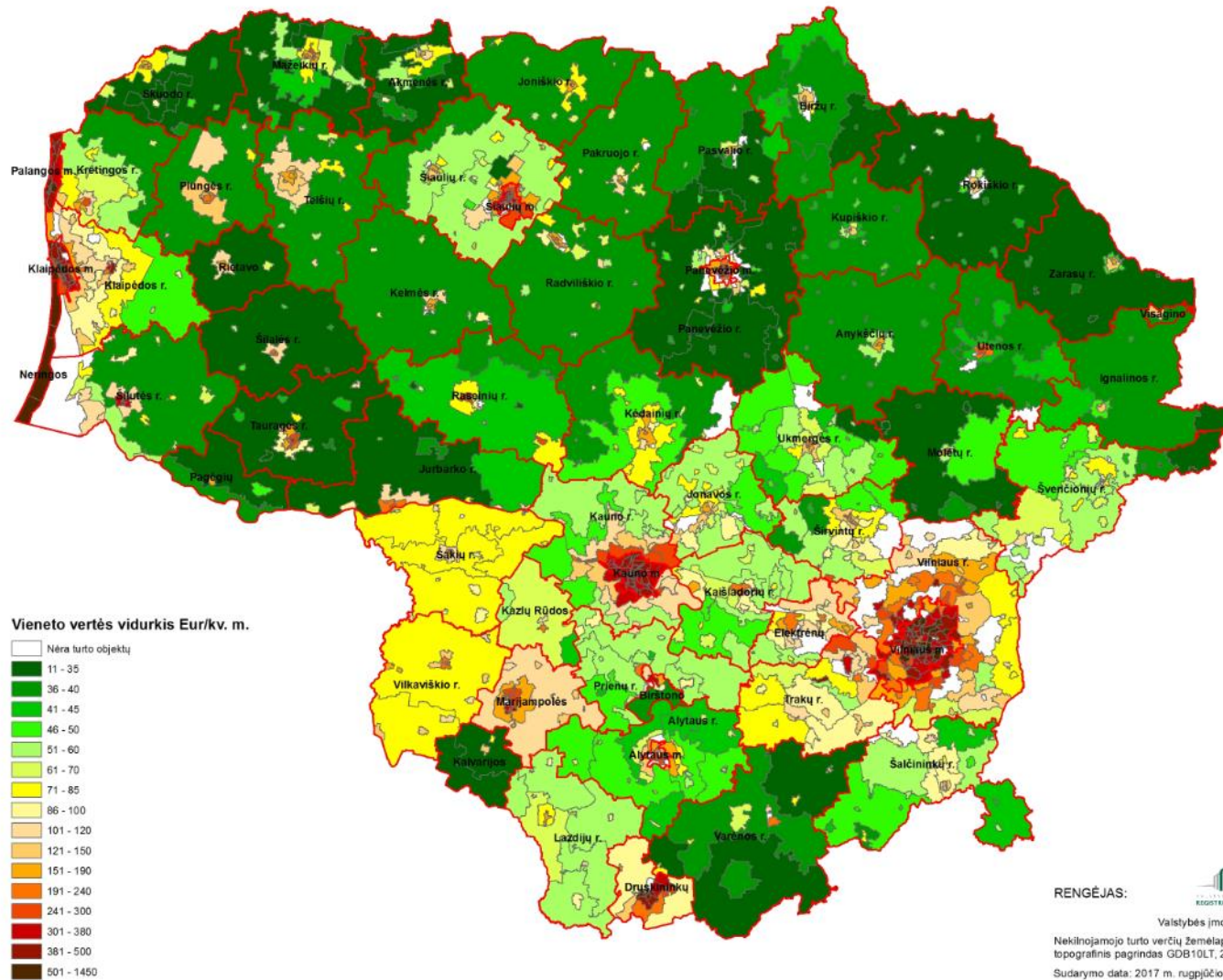
Administracinės ir gydymo paskirčių verčių pasiskirstymas (lyginamuoju metodu)

M 1:800 000



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

M 1:800.000



2. Duomenys apie 2017 metų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą ir derinimą

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių V skyriaus nuostatomis valstybės įmonė Registrų centras nuo 2017 m. rugsėjo 18 d.–rugsėjo 29 d. (Širvintų r. savivaldybės 2017 m. rugsėjo 25 d.–spalio 6 d.) pristatė Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentus viešam svarstymui.

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais ir pareikšti pastabas į Registrų centro filialus atvyko 11 interesantų bei 48 interesantai vidutinėmis rinkos vertėmis domėjosi telefonu.

Valstybės įmonė Registrų centras parengtas savivaldybių teritorijų žemės ir statinių 2017 m. masinio vertinimo ataskaitas, vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 36.1 papunkčiu, pateikė derinti savivaldybėms 2017-09-11 raštu Nr. (1.1.31.)s-7709 „Dėl 2017 m. žemės ir nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo dokumentų pateikimo“ (pridedama). Masinio vertinimo dokumentai nuo 2017 m. rugsėjo 14 d. elektronine forma buvo paskelbti valstybės įmonės Registrų centro interneto svetainėje adresu www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybėmis rezultatai:

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį pastabas nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentams pateikė Šiaulių rajono savivaldybė ir Vilniaus rajono savivaldybė.

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

Spaudos leidinių, kuriuose buvo paskelbta apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą, sąrašas

Savivaldybė	Leidinio pavadinimas	Skelbimo leidinyje paskelbimo data
Akmenės r. sav.	Vienybė	2017-09-02
Alytaus m. sav.	Alytaus naujienos	2017-09-02
Alytaus r. sav.	Alytaus naujienos	2017-09-02
Anykščių r. sav.	Anykšta	2017-09-02
Birštono sav.	Gyvenimas	2017-09-06
Biržų r. sav.	Šiaurės rytai	2017-08-31
Druskininkų sav.	Druskonis	2017-09-01
Elektrėnų sav.	Elektrėnų žinios	2017-09-01
Ignalinos r. sav.	Mūsų Ignalina	2017-09-01
Jonavos r. sav.	Naujienos	2017-09-05
Joniškio r. sav.	Sidabrė	2017-09-02
Jurbarko r. sav.	Šviesa	2017-09-02
Kaišiadorių r. sav.	Kaišiadorių aidai	2017-09-01
Kalvarijos sav.	Suvalkietis	2017-08-31
Kauno m. sav.	Kauno diena	2017-09-01
Kauno r. sav.	Kauno diena	2017-09-01
Kazlų Rūdos sav.	Suvalkietis	2017-08-31
Kėdainių r. sav.	Rinkos aikštė	2017-08-31
Kelmės r. sav.	Kelmės kraštas	2017-09-02
Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	2017-09-01
Klaipėdos r. sav.	Banga	2017-09-02
Kretingos r. sav.	Pajūrio naujienos	2017-09-01
Kupiškio r. sav.	Kupiškėnų mintys	2017-08-31
Lazdijų r. sav.	Lazdijų žvaigždė	2017-09-01
Marijampolės sav.	Suvalkietis	2017-08-31
Mažeikių r. sav.	Būdas žemaičių	2017-09-01
Molėtų r. sav.	Vilnis	2017-09-01
Neringos sav.	Pajūrio naujienos	2017-09-01
Pagėgių sav.	Šilokarčema	2017-09-01
Pakruojo r. sav.	Auksinė varpa	2017-09-02
Palangos m. sav.	Vakarinė Palanga	2017-09-02
Panevėžio m. sav.	Panevėžio balsas	2017-09-04
Panevėžio r. sav.	Panevėžio balsas	2017-09-04
Pasvalio r. sav.	Darbas	2017-09-02
Plungės r. sav.	Plungė	2017-09-01
Prienų r. sav.	Gyvenimas	2017-09-06
Radviliškio r. sav.	Radviliškio naujienos	2017-09-01
Raseinių r. sav.	Alio Raseiniai	2017-08-31
Rietavo sav.	Plungė	2017-09-01
Rokiškio r. sav.	Gimtasis Rokiškis	2017-09-02

Šakių r. sav.	Draugas	2017-09-01
Šalčininkų r. sav.	Šalčios žinios	2017-09-01
Šiaulių m. sav.	Šiaulių naujienos	2017-09-01
Šiaulių r. sav.	Šiaulių kraštas	2017-09-01
Šilalės r. sav.	Šilalės artojas	2017-09-01
Šilutės r. sav.	Šilutės naujienos	2017-09-01
Širvintų r. sav.	Širvintų kraštas	2017-09-16
Skuodo r. sav.	Mūsų žodis	2017-09-01
Švenčionių r. sav.	Švenčionių kraštas	2017-09-02
Tauragės r. sav.	Tauragės kurjeris	2017-09-01
Telšių r. sav.	Telšių žinios	2017-09-01
Trakų r. sav.	Trakų žemė	2017-09-01
Ukmergės r. sav.	Ukmergės žinios	2017-09-01
Utenos r. sav.	Utenos apskrities žinios	2017-09-02
Varėnos r. sav.	Giružis	2017-09-01
Vilkaviškio r. sav.	Santaka	2017-08-31
Vilniaus m. sav.	Sostinė	2017-09-02
Vilniaus r. sav.	Sostinė	2017-09-02
Visagino sav.	Sugardas	2017-08-31
Zarasų r. sav.	Zarasų kraštas	2017-09-01

2017-09-11 rašto Nr. (1.1.31.)s-7709 „Dėl 2017 m. žemės ir nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo dokumentų pateikimo“ savivaldybėms kopija



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Vinco Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

Pagal adresatų sąrašą

2017-09-11

Nr. (1.1.31.)s- 7709

DĖL 2017 M. ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ PATEIKIMO

Pranešame, kad valstybės įmonė Registrų centras atliko žemės ir statinių masinį vertinimą ir parengė savivaldybių teritorijų žemės ir statinių 2017 m. masinio vertinimo ataskaitas, kurios, vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“, 36.1 papunkčiu ir 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, teikiamos savivaldybėms svarstyti. Masinio vertinimo dokumentai nuo š. m. rugsėjo 14 d. elektronine forma bus paskelbti valstybės įmonės Registrų centro interneto svetainėje adresu www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php. Savivaldybių teritorijų masinio vertinimo ataskaitas ruošę turto vertintojai (sąrašas pridedamas) maloniai atsakys į visus iškilusius klausimus.

Prašome iki š. m. spalio 13 d. pateikti pastabas dėl žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų.

Savivaldybių teritorijų žemės ir statinių masinis vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymu, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu, Masinio žemės vertinimo taisyklėmis, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, 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“, 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“, ir kitais teisės aktais.

Taip pat informuojame apie galimybę atlygintinai gauti suminius 2013/2018 metų palyginamuosius žemės verčių duomenis, kurie padėtų savivaldybėms nustatyti žemės mokesčio tarifus. Dėl šių duomenų teikimo sąlygų prašome kreiptis į Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistę-juriskonsultę Dovilę Gaubaitę.

PPRIDEDAMA. 5 lapai.

Direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui

Arvydas Bagdonavičius

Originalas nebus siunčiamas

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

100 Atkurtai
Lietuvai

**TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES
SĄRAŠAS**

Kauno m. / r., Kėdainių, Prienų, Birštono, Jonavos, Kaišiadorių	Martynas Bukelis	Martynas.Bukelis@registrucentras.lt	(8 37) 787 824
	Algimantas Bubliauskas	Algimantas.Bubliauskas@registrucentras.lt	(8 37) 787 825
	Mindaugas Saldauskas	Mindaugas.Saldauskas@registrucentras.lt	(8 37) 787867
Klaipėdos m. / r., Kretingos, Neringos, Palangos, Šilutės	Vida Labuckaitė	Vida.Labuckaite@registrucentras.lt	(8 46) 466 255
	Romas Petrauskas	Romas.Petrauskas@registrucentras.lt	(8 46) 466 259
	Sandra Kucinienė	Sandra.Kucinienė@registrucentras.lt	(8 46) 466 259
	Indrė Rubežienė	Indre.Rubeziene@registrucentras.lt	(8 46) 466 259
Marijampolės, Kazlų Rūdos, Kalvarijos, Šakių, Vilkaviškio, Alytaus m. / r., Druskininkų, Lazdijų, Varėnos	Alma Cikockienė	Alma.Cikockiene@registrucentras.lt	(8 343) 97708
	Nijolė Valaitienė	Nijole.Valaitiene@registrucentras.lt	(8 343) 97708
	Zita Savukaitienė	Zita.Savukaityiene@registrucentras.lt	(8 343) 97708
	Gintarė Matulienė	Gintare.Matuliene@registrucentras.lt	(8 343) 97708
Panevėžio m. / r., Biržų, Kupiškio, Pasvalio, Rokiškio	Diana Jakutytė	Diana.Jakutyte@registrucentras.lt	(8 45) 502 363
	Nijolė Bieliauskienė	Nijole.Bieliauskiene@registrucentras.lt	(8 45) 502 363
Šiaulių m. / r., Radviliškio, Pakruojo, Joniškio, Kelmės	Irena Kučinskienė	Irena.Kucinskiene@registrucentras.lt	(8 41) 598 270
	Jurgita Kavaliauskienė	Jurgita.Kavaliauskiene@registrucentras.lt	(8 41) 598 271
	Vigita Nainienė	Vigita.Nainiene@registrucentras.lt	(8 41) 598 271
	Donata Markulė	Donata.Markule@registrucentras.lt	(8 41) 598 271
Tauragės, Šilalės, Pagėgių, Jurbarko, Raseinių	Zenona Gedminaitė	Zenona.Gedminaite@registrucentras.lt	(8 446) 62324
	Albinas Olendras	Albinas.Olendras@registrucentras.lt	(8 446) 62324
Telšių, Plungės, Rietavo	Loreta Dūdienė	Loreta.Dudiene@registrucentras.lt	(8 444) 690 23
	Tomas Ramanauskas	Tomas.Ramanauskas@registrucentras.lt	(8 444) 690 23
Mažeikių, Akmenės, Skuodo	Julijus Ukanis	Julijus.Ukanis@registrucentras.lt	(8 443) 98008
	Jurgita Jagučanskienė	Jurgita.Jagucanskiene@registrucentras.lt	(8 443) 98008
Utenos, Anykščių, Molėtų, Visagino, Ignalinos, Zarasų	Aušra Aginienė	Ausra.Aginiene@registrucentras.lt	(8 389) 63 959
	Diana Sėjūnienė	Diana.Sejuniene@registrucentras.lt	(8 389) 63 959
Vilniaus m. / r., Elektrėnų, Širvintų, Šalčininkų, Trakų, Ukmergės	Veronika Valentinavičienė	Veronika.Valentinaviciene@registrucentras.lt	(8 5) 219 2642
	Božena Sinickaja	Bozena.Sinickaja@registrucentras.lt	(8 5) 219 2641
	Kristina Bakanienė	Kristina.Bakaniene@registrucentras.lt	(8 5) 266 2151
	Miglė Lazauskaitė	Migle.Lazauskaite@registrucentras.lt	(8 5) 266 2151
	Mariana Makovskė	Mariana.Makovske@registrucentras.lt	(8 5) 219 2641

**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO 2017-09-11 RAŠTO
NR. (1.1.31.)s-709 ADRESATŲ SĄRAŠAS**

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

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

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

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

3. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo ir derinimo suvestinė

Savivaldybė	Viešas svarstymas su visuomene		Derinimas su savivaldybe	
	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą
Alytaus apskrities				
Alytaus m.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Alytaus r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Druskininkų	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Lazdijų r.	Pastabų negauta		Pastabų neturi	
Varėnos r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Kauno apskrities				
Birštono	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Jonavos r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Kaišiadorių r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Kauno m.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Kauno r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Kėdainių r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Prienų r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Raseinių r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Klaipėdos apskrities				
Klaipėdos m.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Klaipėdos r.	Pastabų negauta		Pastabų neturi	
Kretingos r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Neringos	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Palangos m.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Skuodo r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Šilutės r.	Pastabų negauta		Pastabų neturi	

Savivaldybė	Viešas svarstymas su visuomene		Derinimas su savivaldybe	
	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą
Marijampolės apskrities				
Kalvarijos	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Kazlų Rūdos	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Marijampolės	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Šakių r.	Pastabų negauta		Pastabų neturi	
Vilkaviškio r.	Pastabų negauta		Pastabų neturi	
Panevėžio apskrities				
Biržų r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Kupiškio r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Panevėžio m.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Panevėžio r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Pasvalio r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Rokiškio r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Šiaulių apskrities				
Joniškio r.	Pastabų negauta		Pastabų neturi	
Kelmės r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Pakruojo r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Radviliškio r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Šiaulių m.	Pastabų negauta	.	Pastabų negauta	
Šiaulių r.	Pastabų negauta		Efektyviam žemės nuomos mokesčio administravimui būtų tikslinga Šiaulių rajono savivaldybės aprašomojoje dalyje rasti tikslesniu 45.1.1, 45.1.2, 45.1.3, 45.1.4, 45.4 ir 45.33 zonų aprašymus, t. y. gatvių pavadinimus, priskirtus konkrečiai zonai.	Neatsižvelgta. Kadangi verčių zonų ribų nustatymas yra atliekamas Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje įbraižytų sklypų ribomis ir sklypų vietos identifikavimo pagal jų koordinatas bei adresus kadastro žemėlapyje GIS priemonėmis, pagal suderintą su Nacionaline žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos tvarką, todėl verčių

Savivaldybė	Viešas svarstymas su visuomene		Derinimas su savivaldybe	
	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą
				zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas sklypo geografinės vietos identifikavimui.
Tauragės apskrities				
Jurbarko r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Pagėgių	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Šilalės r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Tauragės r.	Pastabų negauta		Pastabų neturi	
Telšių apskrities				
Akmenės r.	Pastabų negauta		Pastabų neturi	
Mažeikių r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Plungės r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Rietavo	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Telšių r.	Pastabų negauta		Pastabų neturi	
Utenos apskrities				
Anykščių r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Ignalinos r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Molėtų r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Utenos r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Visagino	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Zarasų r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Vilniaus apskrities				
Elektrėnų	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Šalčininkų r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Širvintų r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	

Savivaldybė	Viešas svarstymas su visuomene		Derinimas su savivaldybe	
	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą	Pastaba	Kaip reaguota į pastabą
Švenčionių r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Trakų r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Ukmergės r.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Vilniaus m.	Pastabų negauta		Pastabų negauta	
Vilniaus r.	Pastabų negauta		Atsižvelgiant į tai, jog buvo atlikta savivaldybės švietimo įstaigų statuso pakeitimų, Vilniaus rajono savivaldybės administracija paprašė vertinimo ataskaitos aprašomojoje dalyje patikslinti švietimo įstaigų pavadinimus.	Atsižvelgta. Vertinimo ataskaitos aprašomojoje dalyje patikslinti švietimo įstaigų pavadinimai.