PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos finansų ministro
2025 m. gruodžio 18 d. įsakymu Nr. 1K-313

VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS
Studentų g. 39, 08106 Vilnius, tel. +370 5 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. SMV-129 (7.21 E)

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Kauno rajono savivaldybė
Vertinimo data	2025-08-01
Ataskaitos surašymo data	2025-01-01 – 2025-12-02
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (į. k. 124110246)
Turto vertintojai	Martynas Bukelis Mindaugas Saldauskas

Kaunas, 2025 m.

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS....4
1.1. Masinio vertinimo samprata....4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas....5
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta....6
1.4. Užsakovas....6
1.5. Vertintojas....6
1.6. Vertinimo data....9
1.7. Ataskaitos surašymo data....9
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai....10
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS....11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas....11
2.2. Gyventojų skaičius....12
2.3. Gyventojų migracija....13
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija....14
2.5. Įmonių skaičius....15
2.6. Nedarbo lygis....15
2.7. Investicijos....16
2.8. Statybos leidimai....17
2.9. Statinių statistiniai duomenys....18
2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys....24
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS....26
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti....26
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos....28
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės....29
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas....32
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU....35
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą....35
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai....35
4.3. Laiko pataisa....36
4.4. Vietos įtakos įvertinimas....37
4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas....37
4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas....38
4.5. Rinkos modeliavimas....41
4.6. Ekspertinis vertinimas....42
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra....43
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU....44
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą....44
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas....46
5.2.1. Kauno rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai....46
5.2.2. Rinkos duomenų patikra....46
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija....46
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra....47
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas....48
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas....50
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas....51
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ....54
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS....57
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys....57
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas....58
7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas....58

7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys 59
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas 60
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas 60
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys 61
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka 62
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS 63
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS 64
10. PRIEDAI 66
1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu, 24 lapai
2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 8 lapai
3 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas
4 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 7 lapai

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas[1] – 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. 7 d.). Masinis vertinimas, kurio rezultatas – vertės apskaičiavimo modelis (formulė), imituojantis paklausos ir pasiūlos faktorių veikimą didelėje teritorijoje, leidžia per santykinai trumpą laiką, vienodais principais, taikant unifikuotas ir kompiuterizuotas statistinės analizės bei vertinimo procedūras, įvertinti didelį skaičių turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelių kaštų ir atitikties bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, toks vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatydama nekilnojamojo turto (statinių) mokestines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos finansų ministro valdymo sričių 2025–2027 metų strateginio veiklos plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos finansų ministro 2025 m. vasario 28 d. įsakymu Nr. 1K-40 „Dėl Lietuvos Respublikos finansų ministro valdymo sričių 2025–2027 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo" viešųjų finansų valdymo programos priemonę „Skirti lėšas valstybės įmonei Registrų centrui žemės sklypams ir statiniams, įregistruotiems Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, įvertinti masinio vertinimo būdu" (kodas 04-001-11-02-09 (TP).

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, Statybos techniniu reglamentu STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas", patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 „Dėl Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas" patvirtinimo" (toliau – Reglamentas), 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), Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. birželio 26 d. įsakymu Nr. D1-89 „Dėl Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos nuostatų patvirtinimo" (toliau – Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos nuostatai), Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo" (toliau – Turto ir verslo vertinimo metodika), ir kitais teisės aktais.

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

[1] Vadovaujantis nuo 2026-01-01 įsigaliosiančio naujos redakcijos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 5 d. bus naudojama sąvoka „masinis nekilnojamojo turto vertinimas". Atsižvelgiant į tai, šioje ataskaitoje naudojama sąvoka „nekilnojamojo turto masinis vertinimas", apibrėžta pagal vertinimo ataskaitos rengimo metu galiojančio Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 7 d., nuo 2026-01-01 laikytina atitinkančia sąvoką „masinis nekilnojamojo turto vertinimas".

1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 3 d., nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas, skirtas nekilnojamojo turto mokestinėms vertėms nustatyti, atliekamas ne rečiau kaip kas penkerius metus[2]:

1. 2005 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2006 m. sausio 1 d. penkerius metus (2006, 2007, 2008, 2009, 2010 m.);
2. 2010 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2011 m. sausio 1 d. penkerius metus (2011, 2012, 2013, 2014, 2015 m.);
3. 2015 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2016 m. sausio 1 d. penkerius metus (2016, 2017, 2018, 2019, 2020 m.);
4. 2020 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2021 m. sausio 1 d. penkerius metus (2021, 2022, 2023, 2024, 2025 m.);
5. 2025 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galioja nuo 2026 m. sausio 1 d. iki tol, kol Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka bus patvirtintos naujos mokestinės vertės.

Kitoms valstybės reikmėms nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet. Šis dvidešimt pirmasis nekilnojamojo turto masinis vertinimas yra skirtas penktam nekilnojamojo turto (statinių) mokestinių verčių galiojimo periodui, taip pat nekilnojamojo turto, įregistruoto Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre (toliau – Nekilnojamojo turto registras), vidutinėms rinkos vertėms nustatyti, kurios naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

1. nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą apskaičiuoti;
2. savivaldybių sprendimams dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo priimti;
3. paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro atlyginimui už nekilnojamųjų daiktų sandorių patvirtinimą apskaičiuoti;
5. turto deklaravimui ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatyme, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatyme, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatyme, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2025 m. birželio 26 d. nutarimu Nr. 1R-201 „Dėl Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos nuostatų patvirtinimo“, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą

[2] Vadovaujantis nuo 2026-01-01 įsigaliosiančio naujos redakcijos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 4 d., masinis nekilnojamojo turto vertinimas bus atliekamas Vyriausybės nustatyta tvarka ne rečiau kaip kas 3 metai.

skaičiavimo taisyklių patvirtinimo", Socialinio būsto ir kito savivaldybės būsto nuomos mokesčių apskaičiavimo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Socialinio būsto ir kito savivaldybės būsto nuomos mokesčių apskaičiavimo metodikos patvirtinimo", Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto, valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto nuomos", Notarų atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas bei technines paslaugas dydžių (įkainių) ir atleidimo nuo šio atlyginimo mokėjimo atvejų sąraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2023 m. birželio 28 d. nutarimu Nr. 498 „Dėl Notarų atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas bei technines paslaugas dydžių (įkainių) ir atleidimo nuo šio atlyginimo mokėjimo atvejų sąrašo patvirtinimo", numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Vertinamas Kauno rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamasis turtas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – Registrų centras, Studentų g. 39, 08106 Vilnius, tel. +370 5 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą" – Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą. Registrų centro turto ir verslo vertintojų profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company" filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas ar polisas Nr. LT25-TVCA-00000016-0 galioja nuo 2025 m. vasario 17 d. iki 2026 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir (arba) nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas ar polisas Nr. LT25-TVCAP-00000331-2 galioja nuo 2025 m. vasario 17 d. iki 2026 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

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

– Mindaugas Saldauskas, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausiasis specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000502);

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

– Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

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

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

– Jurgita Jagučanskienė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus techninė produktų vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000270);

– Božena Sinickaja, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000165);

– Loreta Eimontaitė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė;

– Juliana Karčiauskienė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė.

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

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, panaudota Registrų centro ankstesniais metais atlikto nekilnojamojo turto masinio vertinimo patirtis. Informacija apie patvirtintas nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitas pateikiama 1.1 lentelėje.

1.1 lentelė. Registrų centro atlikto nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitų sąrašas

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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
7.	Kauno rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2011 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2012 m. sausio 1 d.“	2011-08-01	2012-01-01
8.	Kauno rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2012 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2013 m. sausio 1 d.“	2012-08-01	2013-01-01
9.	Kauno rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2013 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2014 m. sausio 1 d.“	2013-08-01	2014-01-01
10.	Kauno rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2014 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2015 metų sausio 1 d.“	2014-08-01	2015-01-01
11.	Kauno rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01
12.	Kauno rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. v-389 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2016 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2017 m. sausio 1 d.“	2016-08-01	2017-01-01
13.	Kauno rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2017 m. gruodžio 14 d. įsakymas Nr. v-334 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2017 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2018 m. sausio 1 d.“	2017-08-01	2018-01-01
14.	Kauno rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2018 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-495 „Dėl 2018 m. nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę nuo 2019 m. sausio 1 d. patvirtinimo“	2018-08-01	2019-01-01
15.	Kauno rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. VE-664 (1.3 E) „Dėl 2019 m. Kauno apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
16.	Kauno rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 1K-442 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2020-08-01	2021-01-01
17.	Kauno rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2021 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. VE-895 (1.3 E) „Dėl 2021 m. Kauno apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2021-08-01	2022-01-01
18.	Kauno rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2022 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. VE-934 (1.3 E) „Dėl 2022 m. Kauno apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2022-08-01	2023-01-01
19.	Kauno rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2023 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. VE-607 (1.3 E) „Dėl 2023 m. Kauno apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2023-08-01	2024-01-01
20.	Kauno rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2024 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. VE-813 (1.3 E) „Dėl 2024 m. Kauno apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2024-08-01	2025-01-01

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

2025 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

Ataskaitos surašymo data nurodyta ataskaitos pirmame puslapyje.

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

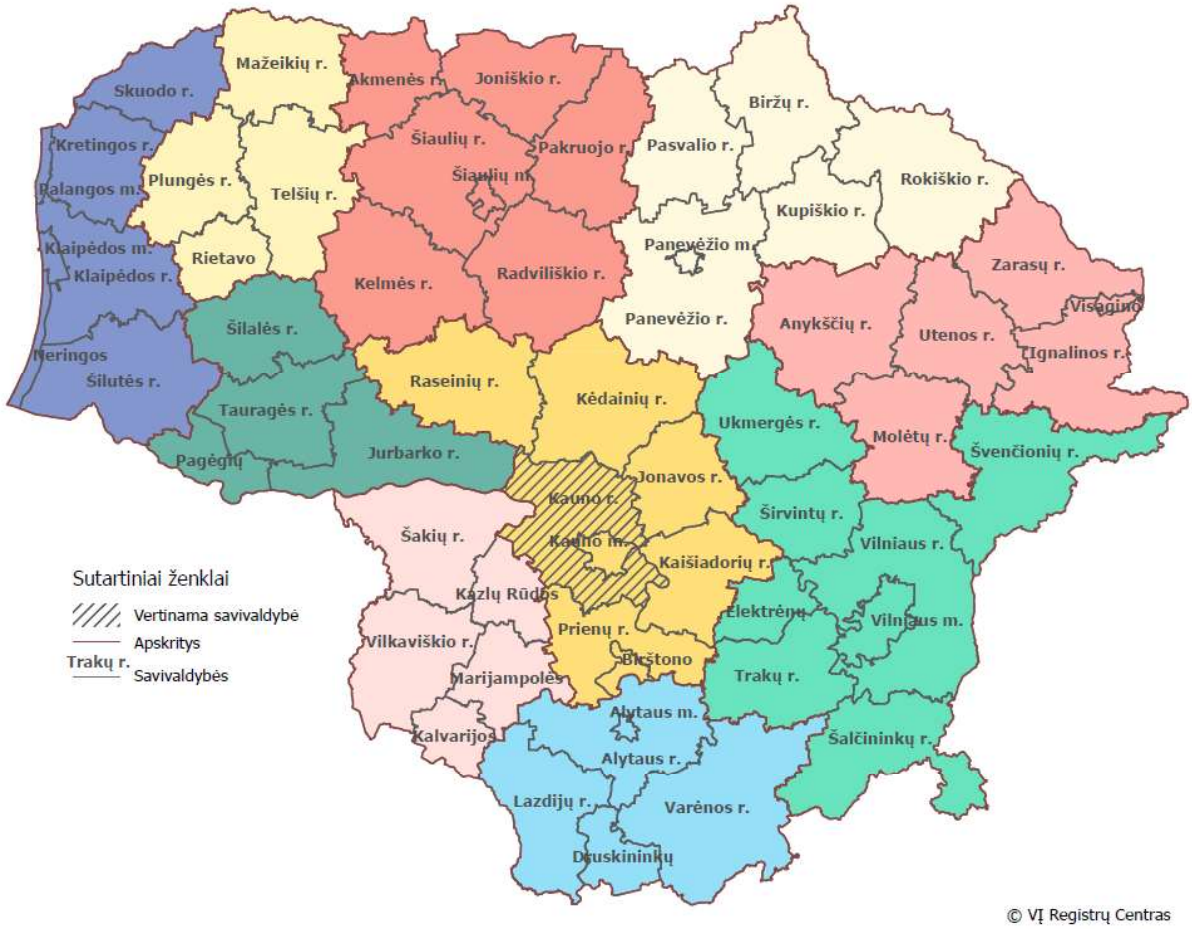
Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2 pap., nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo ir svarstymo dokumentai – Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita – pateikiami vertinimo ataskaitos 4 priede *„Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai".* Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo dokumentas – Registrų centro generalinio direktoriaus įsakymas – pateikiamas atskiru dokumentu.

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

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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

Apskritis yra aukštesnysis administracinis vienetas. Ji sudaroma iš savivaldybių teritorijų, pasižyminčių socialinių, ekonominių ir etnokultūrinių interesų bendrumu. Lietuvos Respublikos teritorijoje yra šios apskritys: Alytaus (centras – Alytaus miestas), Kauno (centras – Kauno miestas), Klaipėdos (centras – Klaipėdos miestas), Marijampolės (centras – Marijampolės miestas), Panevėžio (centras – Panevėžio miestas), Šiaulių (centras – Šiaulių miestas), Tauragės (centras – Tauragės miestas), Telšių (centras – Telšių miestas), Utenos (centras – Utenos miestas), Vilniaus (centras – Vilniaus miestas). Savivaldybių teritorijos susideda iš gyvenamųjų vietovių, kurios skirstomos į miesto ir kaimo gyvenamąsias vietoves. Miesto gyvenamosioms vietovėms priskiriami miestai, kaimo gyvenamosioms vietovėms – miesteliai, kaimai ir viensėdžiai.



2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas[3]

Kauno rajono savivaldybė (2.1 pav. teritorija pažymėta pasviraisiais brūkšniais) priklauso Kauno apskričiai ir yra centrinėje šalies dalyje. Kauno rajonas užima apie 149 500 ha Lietuvos Vidurio žemumos

[3] Lietuvos Respublikos adresų registro 2025 m. duomenys.

pietinės dalies, kur susieina Suvalkijos, Aukštaitijos ir Žemaitijos žemės, susilieja didžiosios mūsų šalies upės: Nemunas, Neris ir Nevėžis.

Rajonas tarytum įspraustas tarp dviejų didelių miškų masyvų: vakaruose įsiterpia į Kazlų Rūdos miškus, o rytuose šliejasi prie Pravieniškių ir Būdų miškų. Miškingiausia yra vakarinė rajono dalis, šiaurinėje dalyje driekiasi Varluvos, Babtų, Padauguvos ir Karalgirio miškai; pietrytinėje – Dubravos giria. Miškais apaugę 30 proc. rajono žemių, tai prilygsta vidutiniam Lietuvos miškingumui.

Vandenys užima maždaug 5 proc. teritorijos, nėra ežerų, bet gausu upių, upelių ir užtvankų. Didžiausia jų – Kauno marios (6350 ha), o Nemuno, Neries, Nevėžio, Dubysos ir Jiesios slėniai išsiskiria savo aukštais stačiais krantais. Labai mažai liko natūralių pelkių, kurios šiuo metu neužima net 5 proc. teritorijos. Visos didesnės, tokios kaip Ežerėlio, Novaraisčio, aukštapelkės buvo nusausintos, išeksploatuotos ar vis dar eksploatuojamos.

Žemės ūkio paskirties žemės užima daugiau nei pusę rajono teritorijos (53 proc.), intensyviai naudojamos pievos ir ganyklos. Kauno rajonas – vienas iš tankiausiai apgyvendintų šalyje, rajonas supa antrą pagal dydį Kauno miestą su priemiesčiais, todėl natūralios gamtos likučius priglaudė upių slėniai ir miškai tarp Ežerėlio, Novaraisčio ir Braziūkų kaimų. Siauri natūralių biotopų rėžiai paupiuose, deja, labai lengvai pažeidžiami. Retųjų augalų ir gyvūnų rūšių turtingos gamtos oazės – Kamšos miškas, Jiesia ir iš dalies – Dubravos giria jau atsidūrė vis besiplečiančio Kauno miesto ir jo priemiesčių teritorijoje.

Rajoną kerta automobilių magistralės VIA BALTICA ir Klaipėda – Vilnius – Minskas – Maskva (Kijevas), tarptautiniai geležinkeliai IX B ir IX D. Karmėlavoje yra valstybei reikšmingas oro uostas. Šiaurinėje dalyje savivaldybė ribojasi su Kėdainių ir Raseinių rajonais, rytuose – su Jonavos bei Kaišiadorių rajonais, pietuose – su Prienų rajonu, vakaruose – su Jurbarko, Šakių ir Kazlų Rūdos rajonais. Nuo apskrities centro Kauno miesto iki Kalvarijos ir Kybartų pasienio kontrolės punktais yra apie 90 km, iki Saločių pasienio kontrolės punkto – apie 170 km.

Savivaldybės teritorijos plotas – 149,5 tūkst. ha, t. y. 18,5 proc. Kauno apskrities teritorijos.

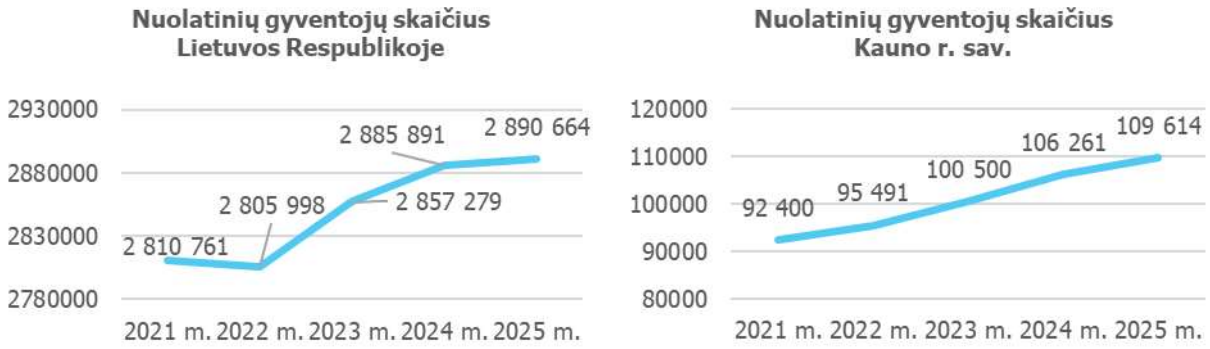
Kauno rajono savivaldybės teritorijoje yra 25 seniūnijos. Savivaldybėje yra miestai: Ežerėlis, Garliava, Vilkija; miesteliai: Akademijos, Babtų, Kačerginės, Čekiškės, Karmėlavos, Kulautuvos, Lapių, Vandžiogalos, Zapyškio.[4]

2.2. Gyventojų skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[5], 2025 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 890 664 nuolatiniai gyventojai. Nuo 2024 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje padidėjo 4 773 gyventojais. Nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį per 2024 m. lėmė teigiama neto tarptautinė migracija – imigravo 23 140 žmonių daugiau nei emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – mirė 18 367 žmonėmis daugiau negu gimė kūdikių. Nepaisant blogesnio bendrojo gimstamumo rodiklio (palyginti su 2023 m., 2024 m. kūdikių gimė apie 7,5 proc. mažiau) ir didelio mirtingumo, praėjusiais metais dėl didelės imigracijos bendras nuolatinių gyventojų skaičius išaugo.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[6], 2025 m. pradžioje 68,51 proc. nuolatinių Lietuvos gyventojų gyveno miestuose, 31,49 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojai sudarė 63,07 proc. visų nuolatinių Lietuvos gyventojų. 2025 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 44,3 žmonės viename kvadratiniame kilometre.

[4] Kauno rajono savivaldybė [interaktyvus] [žiūrėta 2026-08-20]. Prieiga per internetą: *https://www.krs.lt*
[5] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-11]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt*.
[6] *Ibid.*



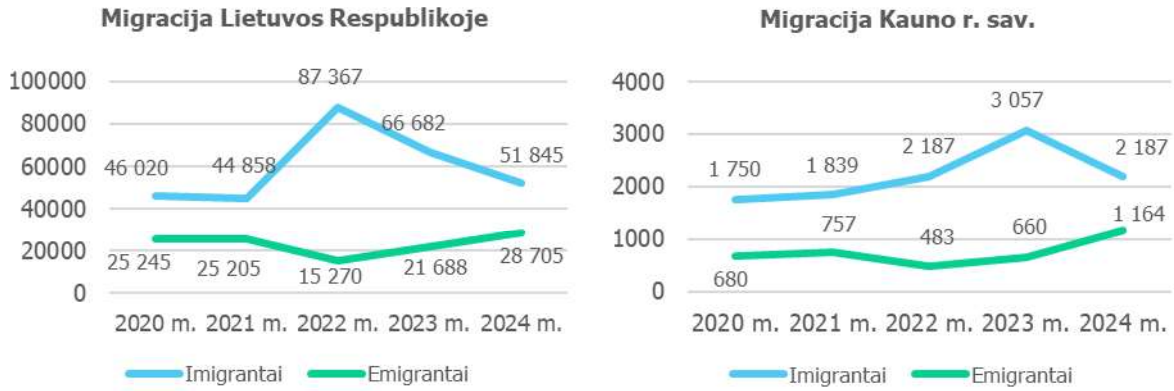
2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje[7]

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[8], 2025 m. pradžioje Kauno rajono savivaldybėje gyveno 109 614 nuolatinių gyventojų, tai yra 3 353 gyventojais (3,16 proc.) daugiau nei 2024 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Kauno rajono savivaldybėje padidėjo 17 214 gyventojų (18,63 proc.). 2025 m. pradžioje mieste gyveno 13 203 gyventojai (12,04 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 96 411 gyventojų (87,96 proc.). Darbingo amžiaus žmonės sudarė 65,79 proc. (72 118 asmenų) nuolatinių savivaldybės gyventojų. 2025 m. pradžioje gyventojų tankis Kauno rajono savivaldybėje buvo 73,3 žmonės viename kvadratiniame kilometre.

2.3. Gyventojų migracija

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[9], nuo 2020 m. Lietuvoje fiksuojamas teigiamas neto tarptautinės migracijos skaičius (2.3 pav.): 2020 m. – 20 775, 2021 m. – 19 653, 2022 m. – 72 097, 2023 m. – 44 994 ir 2024 m. – 23 140. 2024 m. iš šalies emigravo 28 705 gyventojai, t. y. 32,35 proc. daugiau nei 2023 m., imigravo – 51 845 asmenys, t. y. 22,25 proc. mažiau nei prieš metus.

2022 m. pirmą kartą visose Lietuvos apskrityse emigrantų skaičius buvo mažesnis nei imigrantų, 2024 m. ši tendencija išliko visose savivaldybėse, išskyrus Utenos rajono. Iš viso dėl migracijos nuolatinių gyventojų Lietuvoje per penkerius metus (2020–2024 m.) padaugėjo 180 659 žmonėmis.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija[10]

Kauno rajono savivaldybėje neto tarptautinės migracijos skaičius 2020–2024 m. buvo teigiamas. 2024 m. iš Kauno rajono savivaldybės emigravo 1 164 gyventojai, imigravo – 2 187 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 1 023 žmonės. Iš viso dėl tarptautinės migracijos nuolatinių

[7] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-11]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt*.
[8] *Ibid.*
[9] *Ibid.*
[10] *Ibid.*

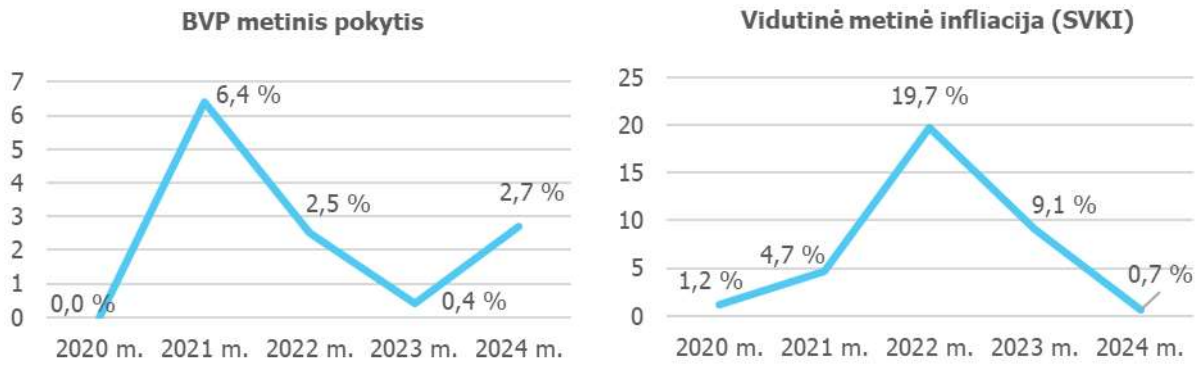
gyventojų skaičius Kauno rajono savivaldybėje per penkerius metus (2020–2024 m.) padidėjo 7 276 žmonėmis.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos banko 2025 m. kovo mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje[11] nurodoma, kad Lietuvos ekonomika ir toliau yra atspari. 2024 m. antrąjį pusmetį Lietuvos ekonomikos ketvirtinė plėtra vėl priartėjo prie ilgalaikio plėtros tempo. Labiausiai prie šio atsigavimo prisidėjo atsigaunantis namų ūkių vartojimas. Jis 2024 m. paskutinį ketvirtį buvo 4,9 proc. didesnis nei prieš metus ir reikšmingai viršijo pastarojo dešimtmečio vidurkį. Labiausiai prie tokios namų ūkių vartojimo raidos prisideda atsigaunantis trumpalaikio vartojimo prekių ir augantis paslaugų vartojimas. Kito vidaus paklausos veiksnio – investicijų – raida buvo mažiau palanki. Po spartaus augimo 2021–2023 m., 2024 metais investicijos sumenko. Tiesa, jų apimtis, lyginant su šalies bendruoju vidaus produktu (BVP), tebėra istoriškai aukšto lygio.

2024 m. trečiąjį ketvirtį, lyginant su ankstesniu ketvirčiu, ekonomikos aktyvumas padidėjo 1,1, o ketvirtąjį ketvirtį – 0,8 proc. ir, vertinant bendrai, viršijo ilgalaikį vidurkį. Šios tendencijos lėmė, kad 2024 m. Lietuvos BVP buvo 2,7 proc. didesnis nei prieš metus. 2024 m. antrojo pusmečio ekonomikos augimas buvo plataus masto – didėjo beveik visų ekonominių veiklų pridėtinė vertė, o prie to daugiausia prisidėjo apdirbamoji gamyba ir prekyba, reikšmingą įtaką darė ir kitos paslaugos. Tačiau transporto ir saugojimo veikla susidūrė su didesniais sunkumais – šios veiklos sąstingis buvo nulemtas vangios ES ekonomikos raidos ir susidariusio pervežimų pajėgumų pertekliaus Vakarų rinkose.

Lietuvos banko ekonomistai prognozuoja Lietuvos ekonomikos plėtrą, stiprėjimą. Tai lems palengva atsigaunanti išorės paklausa, toliau didėjanti namų ūkių perkamoji galia, kuri skatins vartojimą, bei dėl didėjančių ES paramos fondų srautų ir menkstančio anksčiau griežtintos pinigų politikos poveikio augančios investicijos. Prognozuojama, kad 2025 metais realusis BVP bus 2,9 proc. didesnis nei pernai, o 2026 ir 2027 m. augs po 3,0 proc.



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija[12]

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[13], vidutinė metinė infliacija 2024 m. Lietuvoje siekė 0,7 proc. ir, lyginant su 2023 m., sumažėjo 8,4 procentinių punktų.

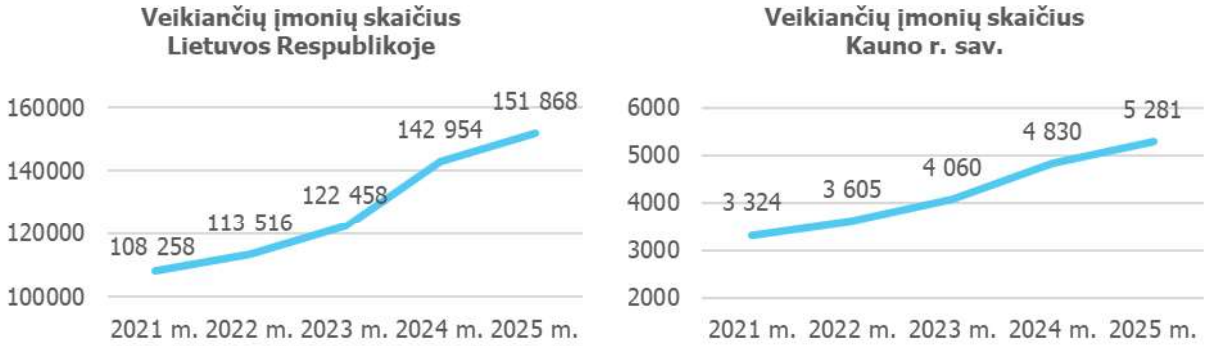
Pasak Lietuvos banko ekonomistų, beveik dvejus metus reikšmingiau nesikeitęs bendrasis kainų lygis 2025 metais didėja sparčiau. Daugelio energijos išteklių ir kitų žaliavų kainoms kylant bei toliau sparčiai augant darbo užmokesčiui, infliacinis spaudimas didėja. Visa tai – atsigaunantis vartojimas ir nuo 2025 m. sausio mėn. padidinti mokesčiai lemia šoktelėjusią metinę infliaciją: sausį ji sudarė 3,4 proc.

[11] Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2025 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-27]. Prieiga per internetą: *https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/51335_03d639db216014839979f4d211b27125.pdf*.
[12] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-15]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt*.
[13] *Ibid.*

Prognozuojama, kad 2025 m. vidutinė metinė infliacija bus 3,3 proc., o 2026 m. sumažės ir tiek 2026 m., tiek 2027 m. sudarys po 2,6 proc.[14]

2.5. Įmonių skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[15], 2025 m. pradžioje šalyje veikė 151 868 įmonės (ūkio subjektai pagal visas teisines formas), t. y. 6,24 proc. daugiau nei 2024 m. pradžioje. Didžiųjų Lietuvos miestų savivaldybėse įregistruota apie du trečdalius (61,16 proc.) šalyje veikiančių įmonių: Vilniaus miesto savivaldybėje – 36,1 proc., Kauno – 13,5 proc., Klaipėdos – 5,79 proc., Šiaulių – 3,15 proc., Panevėžio – 2,62 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarosios akcinės bendrovės – 54,36 proc., mažosios bendrijos – 22,82 proc., viešosios įstaigos – 4,54 proc., asociacijos – 5,83 proc., individualios įmonės – 5,19 proc., bendrijos – 3,32 proc., biudžetinės įstaigos – 1,7 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro 3,95 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje[16]

Kauno rajono savivaldybėje 2025 m. pradžioje veikė 5 281 įmonė (111 įmonių daugiau nei prieš metus). Rajone vyrauja labai mažos įmonės (88,11 proc.) ir mažos įmonės (8,86 proc.). O didesnės, 50 ir daugiau darbuotojų turinčios įmonės, sudaro 3,03 proc.

2.6. Nedarbo lygis

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[17], 2024 m. nedarbo lygis Lietuvoje buvo 7,1 proc. ir lyginant su 2023 m. padidėjo 0,3 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2024 m. užfiksuotas nedarbo lygis yra 6,2 proc., kaimiškoje teritorijoje – 9,1 proc. 2024 m., lyginant su ankstesniais metais, nedarbo lygis miestuose padidėjo 0,2 procentinio punkto, o kaimiškoje teritorijoje – 0,3 procentinio punkto. Moterų nedarbo lygis 2024 m. buvo 6,4 proc., vyrų – 7,7 proc. Vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius Lietuvoje 2024 m. buvo 158,5 tūkst. (3,73 proc. didesnis nei prieš metus), tai sudarė 8,7 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų.

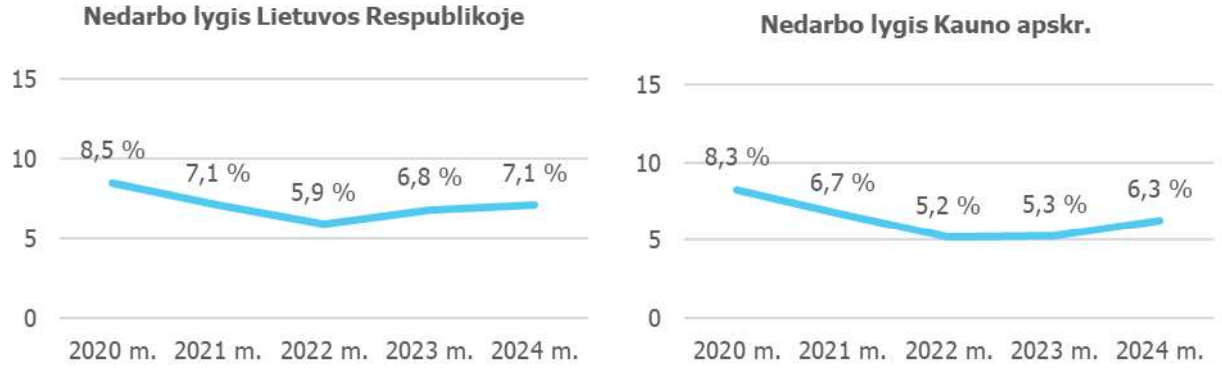
Lietuvos banko publikuotoje Lietuvos ekonomikos apžvalgoje[18] skelbiama, kad Lietuvos darbo rinkos būklė 2024 m. pabaigoje ir toliau buvo gera. Pastarųjų metų palankios migracijos tendencijos reikšmingai veikia darbo rinkos rodiklius. Darbo jėgos lygis pasiekė aukštumas, kurios paskutinį kartą fiksuotos tik apie 2004 m. – prieš didžiąją emigracijos bangą įstojus į ES. Lietuvoje trečius metus iš eilės

[14] Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2025 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-27]. Prieiga per internetą: *https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/51335_03d639db216014839979f4d211b27125.pdf*.
[15] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-15]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt.*
[16] *Ibid.*
[17] *Ibid.*
[18] Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2025 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-30]. Prieiga per internetą: *https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/51335_03d639db216014839979f4d211b27125.pdf*.

didėjant gyventojų skaičiui ir į darbo rinką įsiliejant vis daugiau darbuotojų, dirbančiųjų skaičius yra aukščiausio lygio nuo 1998 m. 2024 m. pradžioje ūgtelėjęs nedarbas taip pat sumažėjo, o darbo užmokestis toliau didėja dviženkliu tempu.

Užimtųjų skaičius šalyje per metus padidėjo, tačiau užimtumo raida atskiruose sektoriuose nevienoda. 2024 metais bendras užimtųjų skaičius šalyje sudarė 1,464 mln. ir buvo 1,6 proc. didesnis nei 2023 m. Užimtųjų skaičių reikšmingai didino sėkminga užsieniečių integracija į Lietuvos darbo rinką. Daugiau nei pusę visų užimtųjų skaičiaus augimo per metus lėmė užsieniečiai. Labiausiai prie užimtųjų augimo prisidėjo pramonė, kurios darbo jėgos poreikį didino atsigaunanti eksporto apimtis. Užimtumo raidą Lietuvoje itin neigiamai veikė sunkumai transporto sektoriuje. Šios veiklos sąstingį lėmė vangi ES ekonomikos raida ir susidaręs pervežimų pajėgumų perteklius Vakarų rinkose.

Lietuvos bankas[19] prognozuoja, kad 2025 metais nedarbo lygis sudarys 6,8 proc., o 2026 m. sumažės iki 6,7 proc.



2.6 pav. Nedarbo lygis[20]

Kauno apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei vidutiniškai šalyje. Valstybės duomenų agentūros duomenimis[21], nedarbo lygis Kauno apskrityje per metus padidėjo 1,0 procentinio punkto nuo 5,3 proc., 2024 m. siekė 6,3 proc. Kauno rajono savivaldybėje vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius 2024 m. buvo 6 108, tai sudarė 8,8 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų savivaldybėje (Kauno apskrityje šis rodiklis siekia 9,3 proc.).

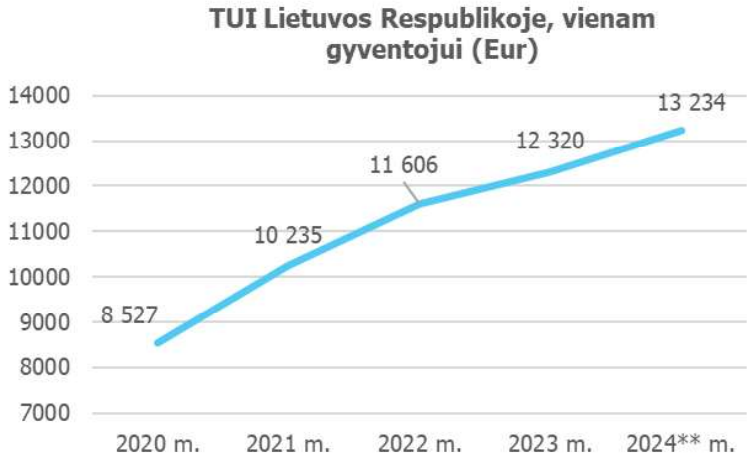
2.7. Investicijos

Remiantis Valstybės duomenų agentūros išankstiniais duomenimis[22], tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2024 m. pabaigoje siekė 38 247,79 mln. Eur, t. y. 7,58 proc. daugiau nei prieš metus (2023 m. pabaigoje TUI sudarė 35 553,92 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2024 m. pabaigoje buvo 13 234 Eur (2.7 pav.) arba 7,42 proc. didesnės nei prieš metus.

Pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos 2024 m. buvo Vokietija (investuota 5 873,26 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 5 254,71 mln. Eur), Estija (investuota 3 841,62 mln. Eur), Švedija (investuota 3 667,52 mln. Eur), Latvija (investuota 2 474,66 mln. Eur), Jungtinė Karalystė (investuota 2 059,47 mln. Eur), Liuksemburgas (investuota 1 917,79 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 283,25 mln. Eur), Danija (investuota 1 170 mln. Eur) ir Kipras (investuota 1 035,11 mln. Eur).

[19] Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2025 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-30]. Prieiga per internetą: *https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/51335_03d639db216014839979f4d211b27125.pdf*.
[20] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-15]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt.*
[21] *Ibid.*
[22] *Ibid.*

TUI Lietuvoje pasiskirsto netolygiai – 2023 m. duomenimis*, daugiausiai investicijų sulaukta Vilniaus apskrityje – 26 683,36 mln. Eur, Kauno – 3 699,46 mln. Eur, Klaipėdos – 2 236,96 mln. Eur, Telšių – 801,37 mln. Eur, Šiaulių – 670,19 mln. Eur, Panevėžio – 610,62 mln. Eur, Alytaus – 281,58 mln. Eur, Marijampolės – 243,57 mln. Eur, Utenos – 196,8 mln. Eur, Tauragės – 130,01 mln. Eur.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje[23]

2023 m. duomenimis*, Kauno rajono savivaldybėje tiesioginės užsienio investicijos sudarė 846,34 mln. Eur, t. y. 21,38 proc. daugiau nei 2022 m., kai TUI buvo 697,24 mln. Eur.

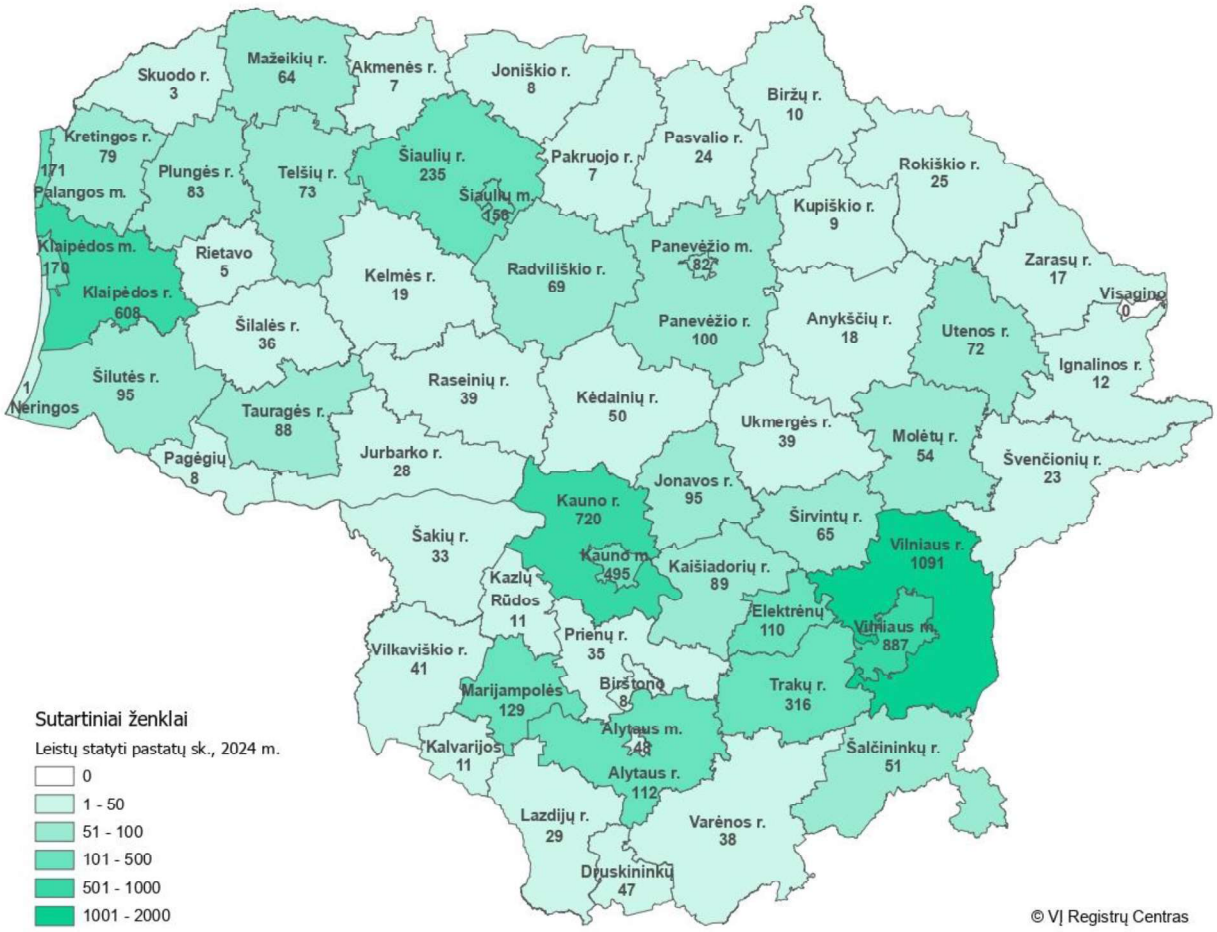
2.8. Statybos leidimai

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[24], 2024 m. išduoti 5 602 (9,88 proc. mažiau nei 2023 m.) statybos leidimai 6 018 naujų gyvenamųjų pastatų statybai ir 735 (0,27 proc. daugiau nei 2023 m.) statybos leidimai 1 032 naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti.

2024 m. baigti statyti 7 711 naujų gyvenamųjų pastatų (1 401,4 tūkst. m^2), iš kurių vieno ir dviejų būstų – 7 462 pastatai (1 046,3 tūkst. m^2), trijų ar daugiau būstų – 229 pastatai (348 tūkst. m^2), ir 20 bendrabučių (7,1 tūkst. m^2).

2024 m. baigti statyti 1 462 nauji negyvenamieji pastatai (1 445,3 tūkst. m^2), iš kurių 226 prekybos, viešbučių ir maitinimo įmonių pastatai (223,8 tūkst. m^2), 52 įstaigų pastatai (102 tūkst. m^2), 59 transporto ir ryšių pastatai (41,7 tūkst. m^2), 350 pramoninių pastatų ir sandėlių (669,1 tūkst. m^2), 15 mokyklų, universitetų ir tyrimų centrų pastatų (81,6 tūkst. m^2), 5 ligoninių ir slaugos įstaigų pastatai (8,3 tūkst. m^2), 10 kultūros ir sporto renginių pastatų (31 tūkst. m^2), 351 negyvenamas ūkinis pastatas (168,3 tūkst. m^2) ir 394 kitos paskirties negyvenamieji pastatai (119,4 tūkst. m^2).

* Ataskaitos rengimo metu oficialiosios statistikos portale nėra paskelbti 2024 m. duomenys apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, tad apžvalgai naudoti 2023 m. duomenys.
** Išankstiniai 2024 m. duomenys.
[23] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-13]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt*
[24] *Ibid.*



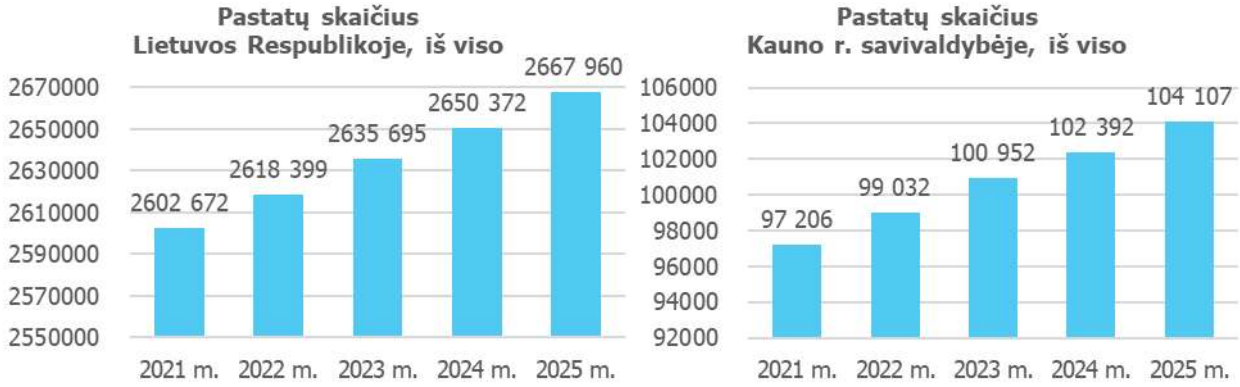
2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius[25]

Kauno rajono savivaldybėje 2024 m. iš viso leista statyti 720 naujų pastatų, iš jų 635 gyvenamuosius ir 85 negyvenamuosius pastatus[26].

2.9. Statinių statistiniai duomenys

Registrų centro duomenimis, nuo 2021 m. sausio 1 d. iki 2025 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet augo (2.9 pav.). 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre iš viso buvo įregistruota 2 667 960 pastatų, tai yra 17 588 pastatais (0,66 proc.) daugiau nei prieš metus ir 65 288 pastatais (2,51 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Šių metų pradžioje fiksuotas įregistruotų pastatų augimas yra didžiausias metinis augimas per analizuojamą laikotarpį, o mažiausias metinis augimas – 14 677 pastatai (0,56 proc.) – buvo fiksuotas 2024 m. sausio 1 d.

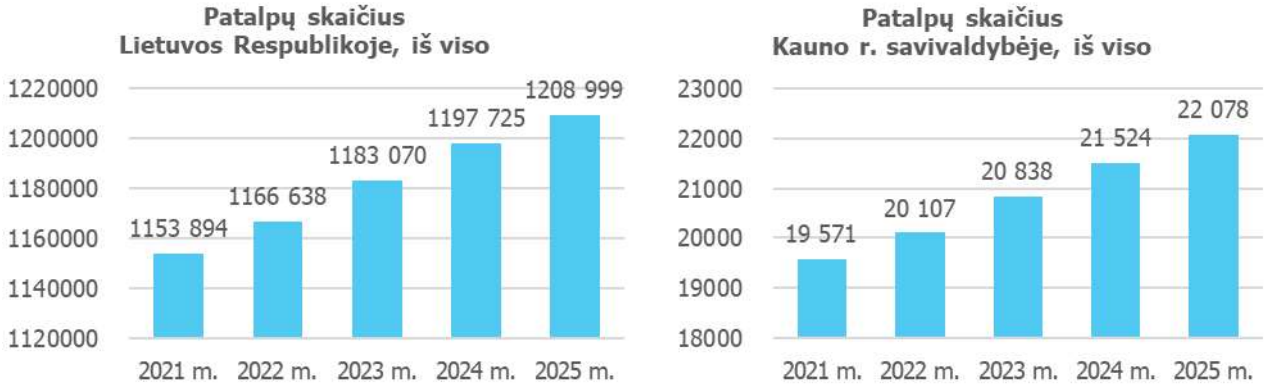
[25] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-13]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt*.
[26] *Ibid.*



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika metų pradžioje[27]

Registrų centro duomenimis, 2025 m. sausio 1 d. Kauno rajono savivaldybėje buvo įregistruoti 104 107 pastatai, tai yra 1 715 pastatų (1,67 proc.) daugiau nei prieš metus ir 6 901 pastatu (7,1 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis augimas – 1 440 pastatų (1,43 proc.) – buvo užfiksuotas 2024 m. pradžioje, o didžiausias – 1 920 pastatų (1,94 proc.) – 2023 m. sausio 1d.

Registrų centro duomenimis, nuo 2021 m. sausio 1 d. iki 2025 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet augo (2.10 pav.). 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre iš viso buvo įregistruotos 1 208 999 patalpos, tai yra 11 274 patalpomis (0,94 proc.) daugiau nei prieš metus ir 55 105 patalpomis (4,78 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Šių metų pradžioje fiksuotas įregistruotų patalpų augimas yra mažiausias metinis augimas per analizuojamą laikotarpį, o didžiausias – 16 432 patalpos (1,41 proc.) – 2023 m. pradžioje.



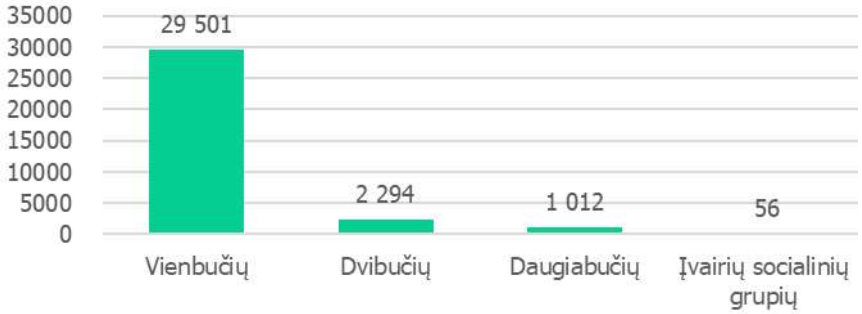
2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika metų pradžioje[28]

Registrų centro duomenimis, 2025 m. sausio 1 d. Kauno rajono savivaldybėje buvo įregistruotos 22 078 patalpos, tai yra 554 patalpomis arba 2,57 proc. daugiau nei prieš metus ir 2 507 patalpomis (12,81 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis augimas – 536 patalpos (2,74 proc.) – buvo užfiksuotas 2022 m. pradžioje, o didžiausias – 731 patalpa (3,64 proc.) – 2023 m. pradžioje.

[27] Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 2025 m. duomenys.
[28] *Ibid.*

2.11 pav. Gyvenamųjų, negyvenamųjų (be pagalbinio ūkio) ir pagalbinio ūkio pastatų skaičius Kauno rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d.[29]

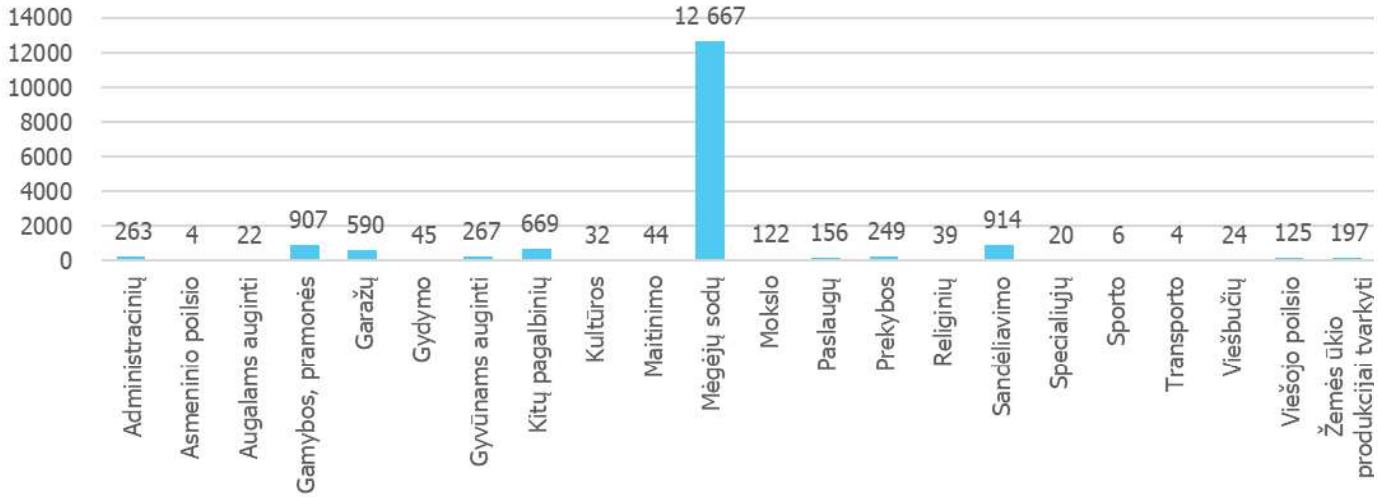
Registrų centro duomenimis, Kauno rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruoti 32 863 gyvenamieji pastatai ir 71 244 negyvenamieji pastatai, iš kurių 53 878 – pagalbinio ūkio pastatai.



2.12 pav. Gyvenamųjų pastatų pasiskirstymas Kauno rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.[30]

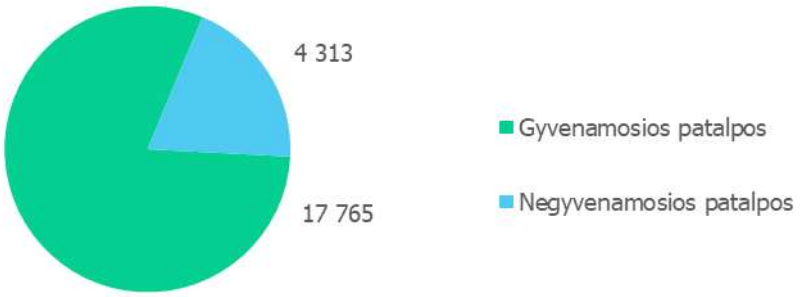
Registrų centro duomenimis, Kauno rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamieji pastatai pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota vienbučių paskirties pastatų – 29 501, dvibučių paskirties pastatų buvo įregistruota 2 294, daugiabučių paskirties pastatų – 1 012, įvairių socialinių grupių paskirties pastatų – 56.

[29] Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 2025 m. duomenys.
[30] *Ibid.*



2.13 pav. Negyvenamųjų pastatų (be pagalbinio ūkio) pasiskirstymas Kauno rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.[31]

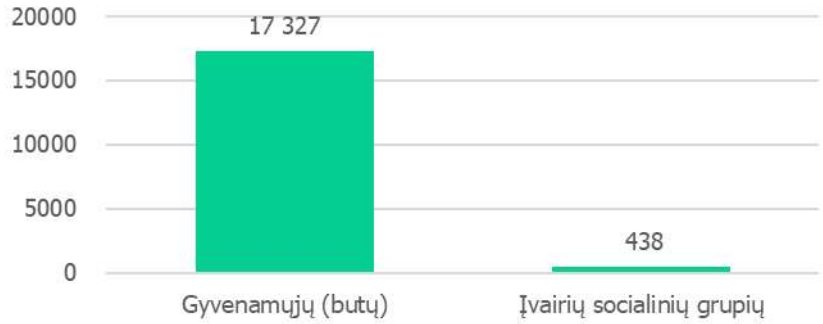
Registrų centro duomenimis, Kauno rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamieji pastatai (be pagalbinio ūkio) pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota mėgėjų sodų paskirties pastatų – 12 667, sandėliavimo paskirties pastatų – 914, gamybos, pramonės paskirties pastatų – 907, kitų pagalbinių paskirties pastatų – 669, garažų paskirties pastatų – 590, administracinių paskirties pastatų – 263, gyvūnams auginti paskirties pastatų – 267, mokslo paskirties pastatų – 122, paslaugų paskirties pastatų – 156, prekybos paskirties pastatų – 249, gydymo paskirties pastatų – 45, kultūros paskirties pastatų – 32, maitinimo paskirties pastatų – 44, religinių paskirties pastatų – 39, specialiųjų paskirties pastatų – 20, sporto paskirties pastatų – 6, transporto paskirties pastatų – 4, viešbučių paskirties pastatų – 24, viešojo poilsio paskirties pastatų – 125, augalams auginti paskirties pastatų – 22, asmeninio poilsio paskirties pastatų – 4, žemės ūkio produkcijai tvarkyti paskirties pastatų – 197.



2.14 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų skaičius Kauno rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. [32]

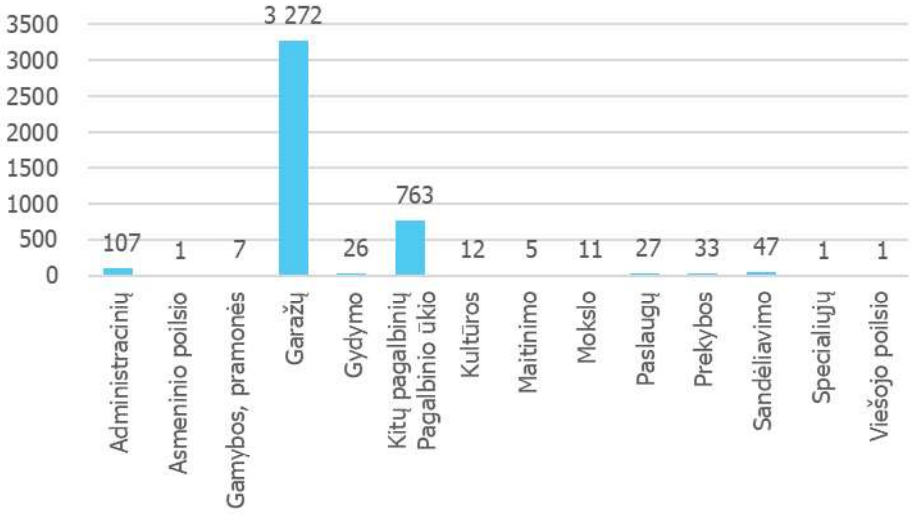
Registrų centro duomenimis, Kauno rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruotos 17 765 gyvenamosios ir 4 313 negyvenamųjų patalpų.

[31] Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 2025 m. duomenys.
[32] *Ibid.*



2.15 pav. Gyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Kauno rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.[33]

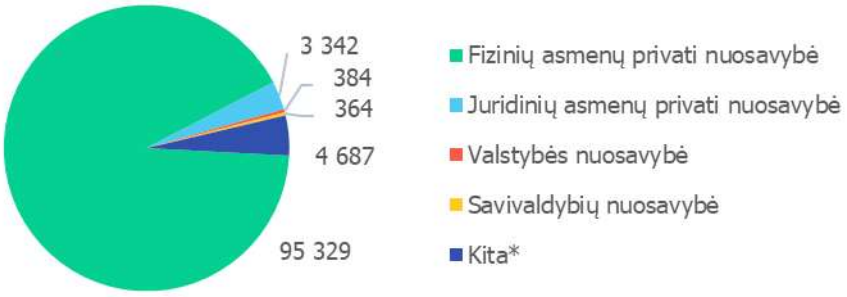
Registrų centro duomenimis, Kauno rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamosios patalpos pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota gyvenamųjų (butų) paskirties patalpų – 17 327, įvairių socialinių grupių paskirties patalpų – 438.



2.16 pav. Negyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Kauno rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.[34]

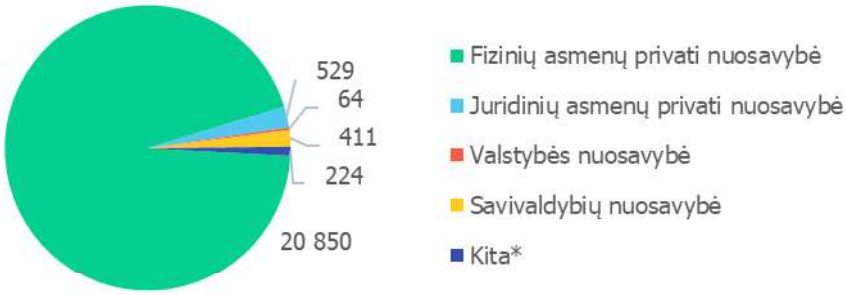
Registrų centro duomenimis, Kauno rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamosios patalpos pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota garažų paskirties patalpų – 3 272, kitų pagalbinių bei pagalbinio ūkio paskirčių – 763, administracinių paskirties patalpų – 107, paslaugų paskirties patalpų – 27, prekybos paskirties patalpų – 33, gydymo paskirties patalpų – 26, kitų pagalbinių paskirties patalpų – 12, kultūros paskirties patalpų – 5, maitinimo paskirties patalpų – 11, sandėliavimo paskirties patalpų – 47, specialiųjų paskirties patalpų – 1, viešojo poilsio paskirties patalpų – 1, gamybos, pramonės paskirties patalpų – 7, asmeninio poilsio paskirties – 1.

[33] Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 2025 m. duomenys.
[34] *Ibid.*



2.17 pav. Pastatų pasiskirstymas Kauno rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2025 m. sausio 1 d.[35]

Registrų centro duomenimis, pastatai Kauno rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2025 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 95 329 pastatai, juridiniams asmenims – 3 342 pastatai, valstybės nuosavybė – 384 pastatai, savivaldybių nuosavybė – 364 pastatai, kita nuosavybė – 4 687 pastatai.



2.18 pav. Patalpų pasiskirstymas Kauno rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2025 m. sausio 1 d.[36]

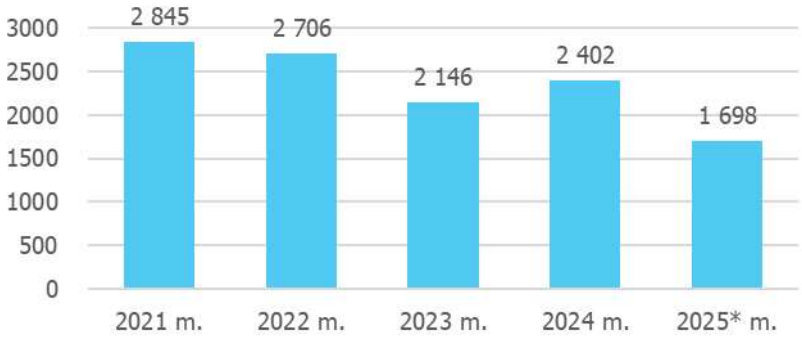
Registrų centro duomenimis, patalpos Kauno rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2025 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 20 850 patalpų, juridiniams asmenims – 529 patalpos, valstybės nuosavybė – 64 patalpos, savivaldybių nuosavybė – 411 patalpų, kita nuosavybė – 224 patalpos.

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

[35] Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 2025 m. duomenys.

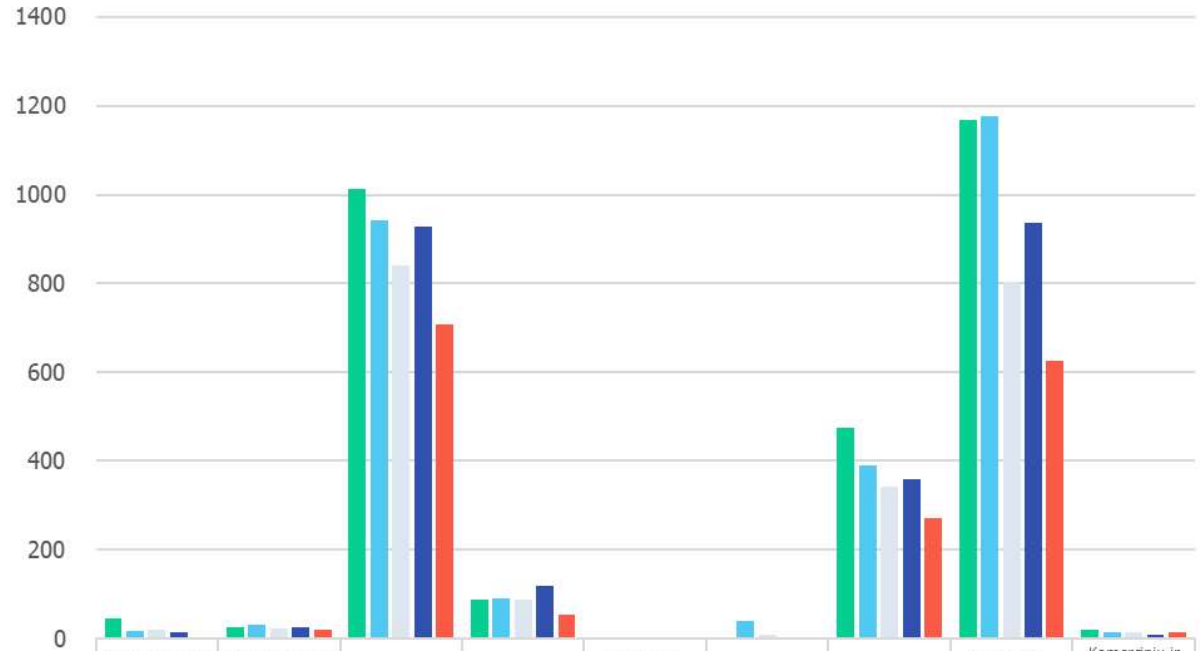
[36] *Ibid.*

2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.19 pav. 2021–2025 m. Kauno rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**[37]*

Kauno rajono savivaldybėje 2024 metais buvo parduoti 2 402 pastatai ir patalpos, t. y. 11,93 proc. daugiau nei 2023 m. Kauno rajono savivaldybėje per nagrinėjamą 2021–2025* m. laikotarpį didžiausias parduotų pastatų ir patalpų skaičius buvo užfiksuotas 2021 m. – parduota 2 845 objektai. Lyginant 2022 m. su 2021 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius sumažėjo 4,88 proc., o 2023 m. buvo perleista 24,56 proc. mažiau objektų palyginus su rekordiniais 2021 m. 2025 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius – 1 698, apima tik sausio–liepos mėnesius, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



	Administracinių ir gydymo	Įvairių socialinių grupių	Butai	Garažai	Kultūros ir mokslo	Poilsio ir sporto	Sodų pastatai	Vienbučiai–dvibučiai namai	Komercinių ir specialiųjų paslaugų
2021 m.	46	27	1014	88	4	3	474	1169	20
2022 m.	18	31	942	92	4	39	391	1175	14
2023 m.	19	24	842	87	4	8	343	804	15
2024 m.	15	26	928	119	4	3	359	938	10
2025* m.	4	20	707	53	1	0	271	627	15

2.20 pav. 2021–2025 m. Kauno rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes[38]*

* Sandoriai, įvykę 2025 m. sausio–liepos mėnesiais.
** Į parduotų pastatų ir patalpų skaičių: 1) neįtraukti pagalbinio ūkio pastatų ir patalpų paskirčių grupės pardavimai, 2) įtraukti asmeninio poilsio paskirties pardavimai (į poilsio ir sporto paskirčių grupę), 3) įtraukti specialiųjų paslaugų paskirties pardavimai (į komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupę).
[37] Nekilnojamojo turto rinkos sandorių duomenys, 2025 m., Registrų centras.
[38] *Ibid.*

Kauno rajono savivaldybėje per 2021–2025* m. iš viso buvo parduoti 4 063 pastatai ir patalpos. Šiuo laikotarpiu aktyviausiai buvo perkami ir parduodami vienbučiai–dvibučiai namai, sodų pastatai ir butai. Kauno rajono savivaldybėje 2024 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus padidėjimas fiksuojamas šiose grupėse: vienbučių–dvibučių namų, sodų pastatų, butų, garažų, įvairių socialinių grupių ir komercinių bei specialiųjų paslaugų paskirčių. 2024 m. daugiausia buvo parduota vienbučių–dvibučių namų – 938, tai yra 16,67 proc. daugiau nei 2023 m., kai buvo perleisti 804 namai. Perleista 359 sodų pastatai (4,67 proc. daugiau nei 2023 m.), 928 butai (10,19 proc. daugiau nei 2023 m.), 119 garažų (36,78 proc. daugiau nei 2023 m.), 26 įvairių socialinių grupių paskirties objektai (8,33 proc. daugiau nei 2023 m.), 10 komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirties objektų (33,33 proc. mažiau nei 2023 m.), 15 administracinių ir gydymo paskirties objektų (21,05 proc. mažiau nei 2023 m.), 4 kultūros ir mokslo paskirties objektai (tiek pat kaip 2023 m.), 3 poilsio ir sporto paskirties objektai (62,5 proc. mažiau nei 2023 m.).

* Sandoriai, įvykę 2025 m. sausio–liepos mėnesiais.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

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

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

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

Vadovaujantis Reglamentu ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą vertingumo požiūriu), nekilnojamasis turtas masiniam vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirčių grupes. Paskirčių grupės ir taikomi vertinimo metodai nurodyti 3.1 lentelėje. Nebaigtų statyti ir fiziškai pažeistų pastatų, kurių vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti taikant masinį vertinimą reikalingi kadastro duomenys nenustatyti, vidutinė rinkos vertė nustatoma atkuriamosios vertės (kaštų) metodu[39].

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

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis[40]	Paskirčių grupė masiniam vertinimui	Vertinimo metodas
1.	Vienbučių Dvibučių	Vienbučiai–dvibučiai namai	Lyginamasis metodas
2.	Gyvenamųjų (butų) Daugiabučių	Butai	Lyginamasis metodas
3.	Įvairių socialinių grupių	Įvairių socialinių grupių	Lyginamasis metodas
4.	Viešbučių Prekybos Paslaugų Maitinimo	Komercinių ir specialiųjų paslaugų[41]	Lyginamasis metodas arba pajamų metodas
5.	Administracinių Gydymo	Administracinių ir gydymo	Lyginamasis metodas arba pajamų metodas
6.	Garažų	Garažai	Lyginamasis metodas
7.	Kultūros Mokslo	Kultūros ir mokslo	Lyginamasis metodas
8.	Sporto		Lyginamasis metodas

[39] Vadovaujantis nuo 2026-01-01 įsigaliosiančio naujos redakcijos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 p., nekilnojamasis turtas, kai trūksta kadastro duomenų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti masiniu vertinimo būdu, – išlaidų (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą), taikant vietovės pataisos koeficientą, kuriuo įvertinama nekilnojamojo turto buvimo vietos įtaka, naudojant Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos ir Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos duomenis, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus ir statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus, atliekant paskesnį vertinimą, išlaidų (kaštų) metodu vertinamo nekilnojamojo turto statybos kaina indeksuojama Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

[40] Pastatų ir patalpų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį apibrėžtas Reglamento 1 ir 2 prieduose.

[41] Nuo 2026-01-01 komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupei masiniam vertinimui bus priskiriamos ir bendro gyvenimo namų bei specialiųjų paslaugų naudojimo paskirtys, kurioms vertinti, vadovaujantis nuo 2026-01-01 įsigaliosiančio naujos redakcijos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., bus taikomas lyginamasis metodas arba pajamų metodas.

	Viešojo poilsio	Poilsio ir sporto[42]	
9.	Pagalbinio ūkio	Pagalbinio ūkio pastatų	Lyginamasis metodas
		Pagalbinio ūkio patalpų	
10.	Mėgėjų sodų	Sodų pastatai	Lyginamasis metodas

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

$$RV = PK + PV,$$

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

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas vertinant nekilnojamąjį turtą masinio vertinimo būdu pateikiamas 4 skyriuje.

Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – grynųjų 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:

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

Platesnis pajamų metodo panaudojimo vertinant nekilnojamąjį turtą masinio vertinimo būdu aprašymas pateikiamas 5 skyriuje.

[42] Nuo 2026-01-01 poilsio ir sporto paskirčių grupei masiniam vertinimui bus priskiriama ir asmeninio poilsio naudojimo paskirtis, kuriai vertinti, vadovaujantis nuo 2026-01-01 įsigaliosiančio naujos redakcijos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., bus taikomas lyginamasis metodas.

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

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 ir 4 p. nurodytas nekilnojamasis turtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nustatyta tvarka[43].

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubatūrą, kvadratūrą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 m^3 (1 m^2 ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose;
2. nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto eksploatavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių III skyriuje;
3. nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 p. nurodytam nekilnojamajam turtui.

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

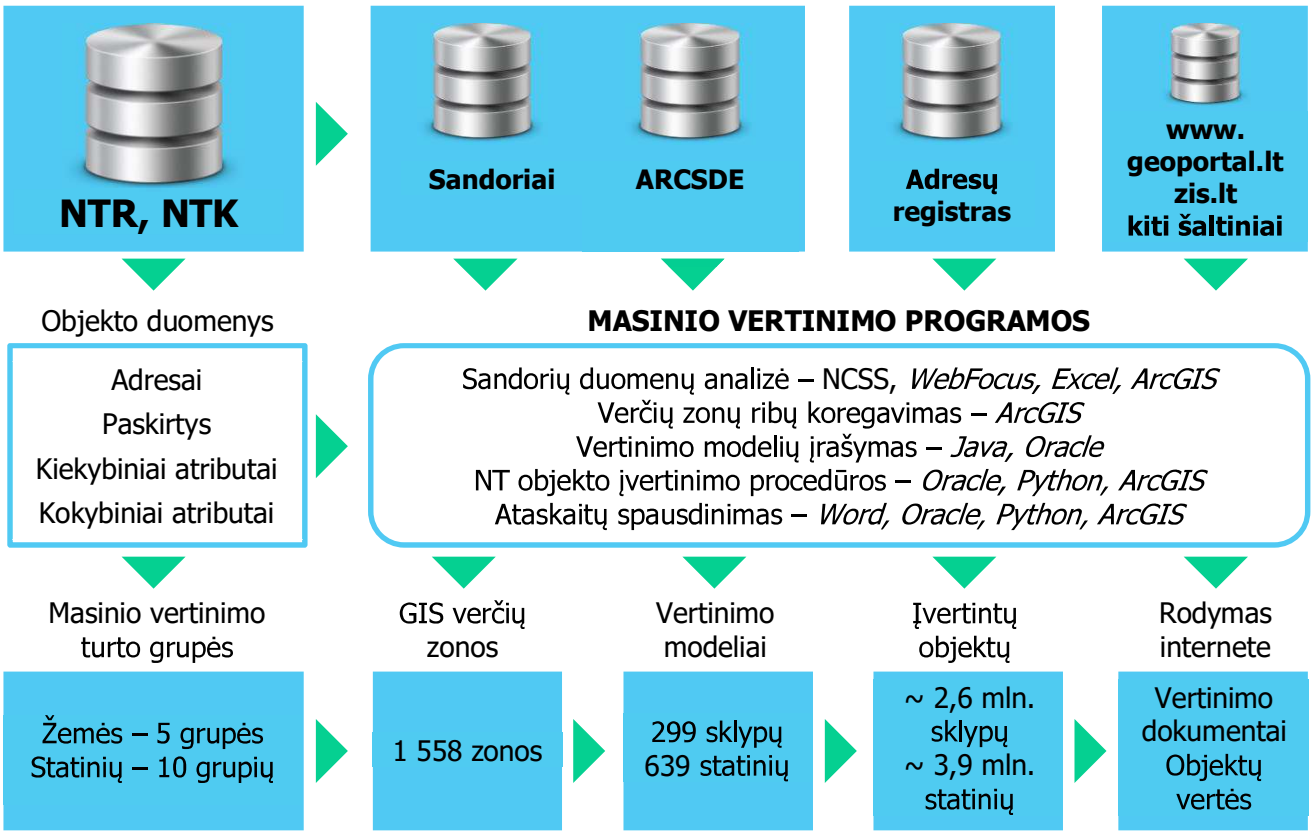
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudotos Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto rinkos sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Lietuvos Respublikos adresų registro duomenų bazės, interneto puslapio *https://www.geoportal.lt* informacija ir atitinkamos programos, skirtos atlikti masinio vertinimo darbus:

1. sandorių duomenų analizę;
2. verčių zonų ribų koregavimą;
3. vertinimo modelių įvedimą ir koregavimą;
4. nekilnojamojo turto objektų įvertinimą;
5. ataskaitų rengimą.

[43] Vadovaujantis nuo 2026-01-01 įsigaliosiančio naujos redakcijos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3, 4 ir 5 p. nurodytas turtas bus vertinamas išlaidų (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą), taikant vietovės pataisos koeficientą (netaikomas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 4 p. nurodytam turtui), kuriuo įvertinama nekilnojamojo turto buvimo vietos įtaka, naudojant Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos ir Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos duomenis, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus ir statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus, atliekant paskesnį vertinimą, išlaidų (kaštų) metodu vertinamo nekilnojamojo turto statybos kaina indeksuojama Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės

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

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

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

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

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

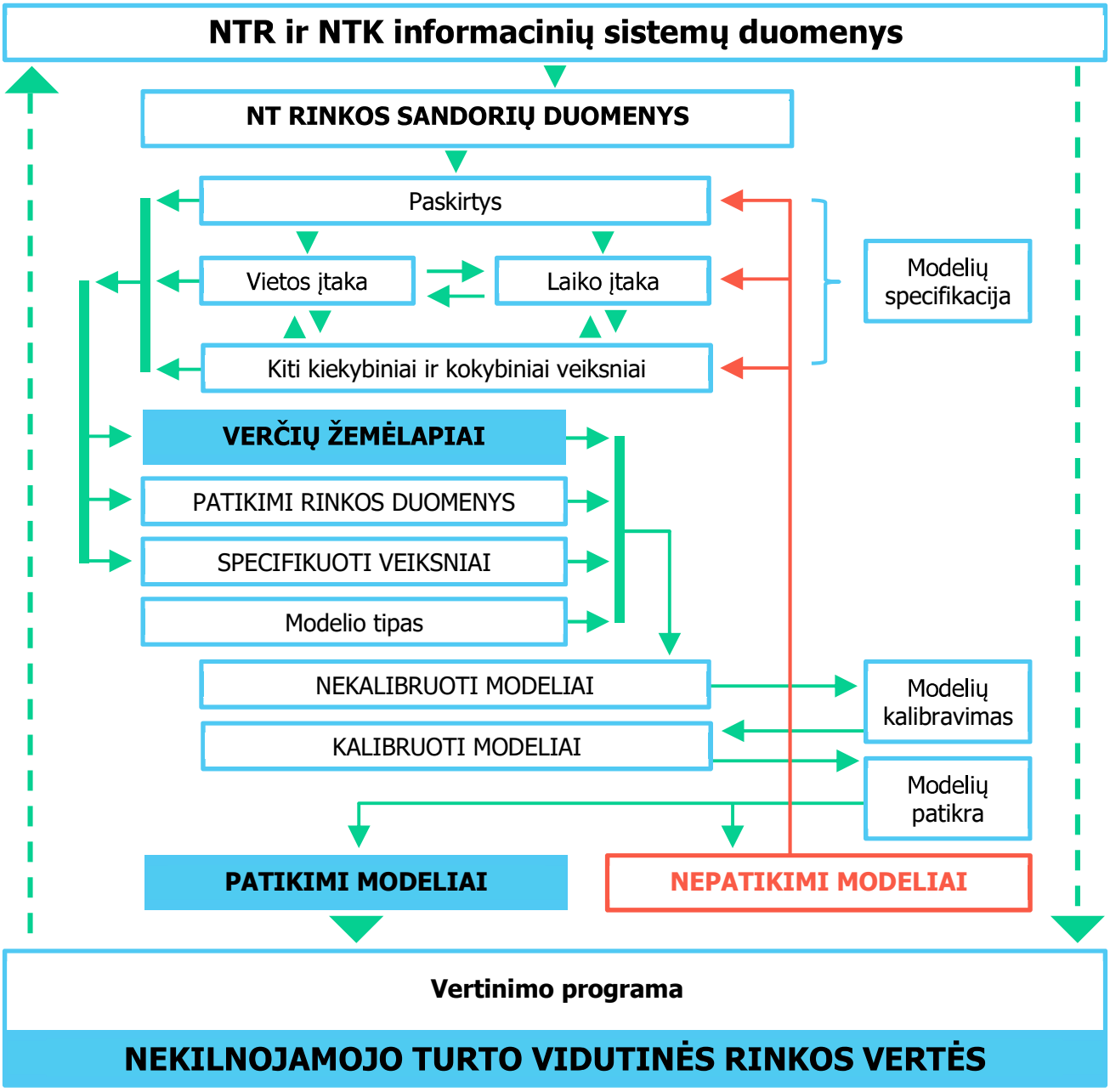
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m^2 – kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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 pateikiami ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti naudojant rinkos kainų tendencijos koeficiento analizę ir porinę pardavimų analizę (naudojant laikotarpio pradžios ir laikotarpio pabaigos mėnesių kainų medianas). Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus sandorių kainas, atliekama modelių specifikacija.

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

Vienas iš svarbiausių vertę lemiančių veiksnių – vietos įtaka, įvertinama sudarant verčių zonų žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietos įtaka rinkos vertei ir dėl veiksnių homogeniškumo vertės zonoje sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateikiamos ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

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



3.2 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymo schema

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

Adityvinis modelis. Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

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

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

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

$$S = b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \ldots \times X_p^{bp},$$

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

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

$$S = X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times \ldots b_i^{Xi} \times \ldots (X_j^{bj} + \ldots + X_p^{bp}),$$

čia: S – apskaičiuojama vertė;
X_1, X_2, …, X_p – nepriklausomi kintamieji;
p – nepriklausomų kintamųjų skaičius;
b_1, b_2, …, 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 – pardavimo kainos ir objektų charakteristikos. DRA pateikia kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį apskaičiuojamos vertinamų objektų vertės.

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

3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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. Jeigu kelių gretimų variacinės eilutės reikšmių pasirodymo dažnis vienodas ir jis yra didesnis negu bet kuris kitas dažnis, moda yra šių reikšmių aritmetinis vidurkis. Jeigu visos reikšmės statistinėje eilutėje kartojasi vienodai dažnai, tokia duomenų aibė modų neturi. Modą galima skaičiuoti tiek kiekybiniams tiek ir kokybiniams duomenims.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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 leidžia nustatyti, ar yra ryšys tarp kintamųjų, kokia jo kryptis ir stiprumas. Koreliacija apibūdinama skaitinėmis charakteristikomis, iš kurių dažniausiai naudojama koreliacijos koeficientas. Tiriant kelių kintamųjų koreliaciją skaičiuojami daugybiniai koreliacijos koeficientai, koreliacinės matricos.

Koreliacijos koeficientas parodo nagrinėjamų požymių tiesinę priklausomybę. Koreliacijos koeficiento galimos reikšmės $-1 \le r(S,Z) \le 1$. 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 skirstinys – „tvarkingas" (homogeniškas, stochastinis) duomenų pasiskirstymas apie aritmetinį vidurkį, kai atskirų duomenų nukrypimas nuo vidurkio yra atsitiktinis. Normalųjį pasiskirstymą aiškiai apibrėžia vidurkis ir standartinis (kvadratinis) nuokrypis.

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

Daugianarė regresijos lygtis – kelių nepriklausomų veiksnių įtakos išraiška lygtimi. Sudarant regresijos lygtį neesminių priežasčių įtaka atmetama, todėl koreliacinis ryšys „virsta" funkciniu. Regresijos lygtys dažniausiai 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 pasikliovimo laipsniui randama lentelėse (pateikiamos statistiniuose vadovėliuose).

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

Beta koeficientai išreiškia atskirų kintamųjų reikšmingumą vienas kito atžvilgiu ir jų ryšį lygtyje (juos normuoja). Kuo absoliučiu didumu beta koeficientas didesnis, tuo atitinkamo kintamojo įtaka modelyje yra didesnė.

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 $\hat{S}_i$, – modeliu remiantis nustatyta kaina.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

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

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

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

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

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

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

Kauno rajono savivaldybės teritorijoje 2021–2025* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta vienbučių-dvibučių namų ir butų sandorių, atitinkamai 5 272 ir 4 993 sandoriai. Mažiausiai sudaryta kultūros ir mokslo, poilsio ir sporto paskirčių grupių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Kauno rajono savivaldybės 2021–2025 m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirčių grupes masiniam vertinimui*

Paskirčių grupė		Sandorių skaičius	Pardavimo kainų 1 m², Eur, pagalbinio ūkio pastatų 1 m³, Eur statistiniai rodikliai				
			Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vienbučiai–dvibučiai namai		5 272	2	5 415	996	611	976
Butai		4 993	3	3 312	1 262	557	1 250
Įvairių socialinių grupių		153	1	1 935	792	442	736
Komercinių ir specialiųjų paslaugų		81	6	3 784	647	664	479
Administracinių ir gydymo		112	5	2 397	356	382	293
Garažai		525	3	837	174	133	134
Kultūros ir mokslo		14	14	2 052	288	534	118
Poilsio ir sporto		45	21	776	155	174	85
Sodų pastatai		2 044	1	3 655	293	268	216
Pagalbinio ūkio	pastatų	4 575	1	659	11	22	6
	patalpų	186	2	3 139	711	896	159

* Sandoriai, įvykę 2025 m. sausio–liepos mėnesiais.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 6 p., nekilnojamojo turto rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais ir naudojami nekilnojamojo turto verčių zonoms ir vertinimo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys nekilnojamajam turtui vertinti nenaudojami.

4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2025 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra apskaičiuota ir, prireikus, atlikta korekcija prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti taikomi šie metodai:

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

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

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

čia: KLP – pardavimo kaina, pakoreguota laiko pataisa;
K – faktinė pardavimo kaina;
r – mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;
t – periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

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

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

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

Perpardavimų analizė. Analizuojamos skirtingu metu įvykusių to paties objekto sandorių kainos. Šis metodas analogiškas poriniam pardavimų metodui, išskyrus privalumą – objektų charakteristikų skirtumų pataisų apskaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas sandorių skaičius, ypač tais atvejais, kai būtina nustatyti kiekvienos verčių 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.

Kauno rajono savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamojo turto paskirčių grupėms (vienbučiai-dvibučiai namai; butai; įvairių socialinių grupių; komercinių ir specialiųjų paslaugų; administracinių ir

gydymo; garažų; kultūros ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio pastatai; pagalbinio ūkio patalpos); pardavimo kainos 2025-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime vietos įtaka įvertinama 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.).

Kauno rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.6.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos duomenis, atsižvelgta į ankstesnių ir šio žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu pateiktas savininkų, savivaldybių specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu ir viešo nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų ir verčių aptarimo metu.

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

Verčių zonoms sudaryti parduotų objektų 1 m^2 kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamojo turto verčių zonos sudarytos laikantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 7 p. reikalavimų:

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

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

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

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

GIS taikomojoje programoje suformavus verčių zonas ir parengus skaitmeninį verčių žemėlapį, nekilnojamojo turto objektams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių taikymas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto

objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat panaikinamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

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

Susipažinti su verčių zonų žemėlapiais ir atlikti verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje *https://regia.lt/map/regia2.* Nurodytame puslapyje, pagrindinio naudotojo lango Meniu skiltyje paspaudus ant pliuso išskleidžiama sluoksnių grupė *NT verčių zonos ir apleistos žemės* ir varnele pažymimas sluoksnis *Verčių zonos*. Žemėlapyje identifikavus pageidaujamą vietą paryškinama verčių zona ir iššokančiame langelyje pateikiamas verčių zonos numeris.

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

4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Kauno rajono savivaldybėje sudarytos 39 verčių zonos.

16.1 verčių zona – Kačerginės kurortinis miestelis bei aplinkinių kaimų dalys. Šiaurėje apribotas Nemuno upės, pietuose – Kačerginės miško ir Šakių plento, vakaruose siejasi su Zapyškio mstl. Dėl gražios gamtinės aplinkos ir mažos nekilnojamojo turto pasiūlos, ši verčių zona – viena iš patraukliausių Kauno rajono savivaldybėje. Verčių zonoje vyrauja individualūs gyvenamieji namai, yra Liepų parkas, V. Mykolaičio-Putino skulptūrų parkas, Kačerginės kraštovaizdžio pažintinis takas, Kačerginės prieplauka. Nuo Kauno nutolęs 16 km ir Nemuno kairiajame krante esantis miestelis turi išvystytą infrastruktūrą, gerą susisiekimą su Kaunu.

16.2 verčių zona – urbanizuota Kulautuvos kurortinio miestelio dalis ir aplinkinių kaimų dalys. Kulautuva dėl gražios gamtinės aplinkos yra vienas iš patraukliausių miestelių Kauno rajone. Nuo Kauno nutolęs 19 km miestelis yra Nemuno dešiniajame krante. Šiaurėje apribotas Nerėpos entomologinio draustinio. Verčių zonoje dominuoja individualių gyvenamųjų namų užstatymas. Vietovė pasižymi išvystyta infrastruktūra, gražia gamtine aplinka. Į verčių zoną patenka Kulautuvos prieplauka, Kulautuvos parkas, įsikūrusios ambulatorijos ir reabilitacijos ligoninės.

16.3 verčių zona apjungia Didvyrių, Raudondvario, Šilelio, Romainių, Užliedžių bei aplinkinių kaimų dalis, kurios yra šalia kelio Kaunas–Jurbarkas, turi gerą susisiekimą su Kaunu, išvystytą infrastruktūrą. Čia dominuoja gyvenamųjų namų statyba, kuriami nauji gyvenamųjų namų bei daugiabučių kvartalai. Verčių zona ribojasi su Kauno miestu, joje yra Raudondvario dvaras, Nevėžio valstybinis kraštovaizdžio draustinis.

16.4 verčių zona apjungia Domeikavos, Giraitės, Kumpių, Linkuvos, Romainių Kaimelės, Šakių, Žemaitkiemio (Domeikavos sen.), Vijūkų, Radikių bei aplinkinių kaimų dalis. Kai kurie iš jų yra šalia automagistralės Kaunas–Klaipėda. Verčių zona išsiskiria kaip viena aktyviausių nekilnojamojo turto plėtros teritorijų visoje savivaldybėje.

16.5 verčių zona apima Kauno laisvąją ekonominę zoną, taip pat apjungia Karmėlavos mstl., Biruliškių, Margavos, Narėpų, Ramučių, Sergeičikų I bei aplinkinių kaimų, esančių ties Kauno miesto riba, šalia plento Kaunas–Jonava, dalis. Nekilnojamojo turto požiūriu, šioje verčių zonoje paklausą turi gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas. Kauno laisvojoje ekonominėj zonoj kuriasi didelės gamybos, sandėliavimo, paslaugų įmonės.

16.6 verčių zona apjungia Girionių ir Vaišvydavos bei aplinkinių kaimų, kurie yra Kauno marių regioniniame parke arba šalia jo, dalis. Dominuoja gyvenamosios paskirties objektai, kuriami nauji gyvenamieji kvartalai.

16.7 verčių zoną sudaro Garliavos miesto, Jonučių, Karkazų, Mastaičių, Ražiškių, Tirkliškių, Karkazų, Seniavos, Šniūrų, Pamaišupio, Bijūnų bei aplinkinių kaimų, kurie yra ties išvažiavimu iš Kauno į Alytų, dalys. Verčių zona šiaurėje ribojasi su Kauno miestu, turi išvystytą infrastruktūrą, kuriami nauji gyvenamieji kvartalai. Garliavos miestą apima Kauno miesto viešojo transporto infrastruktūros tinklas.

16.8 verčių zona sudaro Akademijos mstl., Kazliškių, Karkiškių, Noreikiškių, Ringaudų, Miriniškių, Tabariškių bei aplinkinių kaimų, kurie yra šalia kelio Kaunas–Šakiai, dalys. Ši verčių zona ribojasi su Kauno miestu. Rytinėje dalyje yra VDU Žemės ūkio akademija. Šiaurinėje dalyje, prie Nemuno, Kamšos botaninis-zoologinis draustinis. Akademijos miestelį, Noreikiškių, Ringaudų bei Tabariškių kaimus apima Kauno miesto viešojo transporto infrastruktūros tinklas.

16.9 verčių zona – tai neurbanizuota Kulautuvos dalis, Virbaliūnų, Kernavės, Netonių, Dūmino, Šilelio, Lukšakaimio ir aplinkinių kaimų dalys. Didžiąją šioje verčių zonoje esančio nekilnojamo turto dalį sudaro žemės ūkio naudmenos (apie 670 sklypų), mėgėjų sodų žemė (apie 330 sklypų). Gyvenamųjų teritorijų žemės verčių zonoje yra tik apie 200 objektų. Gyvenvietėse infrastruktūra yra prastai išvystyta.

16.10 verčių zona – Karmėlavos mstl., Neveronių, Pelenių Rykštynės, Kaukazo, Karmėlavos II, Sergeičikų I, Sergeičikų II, Martinavos, Pabiržio bei aplinkinių kaimų dalys. Verčių zona yra šalia Kauno miesto ir Jonavos rajono. Karmėlavoje įsikūręs Kauno tarptautinis oro uostas. Verčių zonoje dominuoja gyvenamosios paskirties objektai, didžiąją dalį užima miškai. Čia pakankamai gerai išvystyta infrastruktūra, Kauno miestą ir verčių zoną jungia geras kelias, važiuoja visuomeninis transportas.

16.11 ir 16.13 verčių zonos šiaurėje siejasi su Kauno mariomis. Jose esantys Laumėnų, Žiegždrių, Šlienavos, Samylų, Gervėnupio, Dubravų, Vaišvydavos, Vyčiaus, Rokų Miško Kelmyno, Margininkų Piliuonos, Tursono, Sietyno, Arlaviškių, Leonavo, Viršužiglio kaimai yra arti Kauno, pagrindinių magistralinių kelių, turi nepilnai išvystytą infrastruktūrą, neblogą susisiekimą su Kaunu, didelę minėtų verčių zonų dalį sudaro mėgėjų sodų paskirties žemė. Pietvakarinėje dalyje išsidėstęs Dubravos miškas.

16.12 verčių zona išsidėsčiusi į pietvakarius nuo Kauno miesto ir apjungia Pyplių, Virbališkių, Gaižėnų, Mitkūnų, Poderiškių, Girininkų II, Tabariškių, Bajorų, Armaniškių, Sakalų, Kampiškių, Jonučių, Šniūrų, Pamaišupio, Bijūnų kaimus ar jų dalis. Nors verčių zona arti Kauno pagrindinių magistralinių kelių, turi nepilnai išvystytą infrastruktūrą, neblogą susisiekimą su Kaunu, bet vyksta smarki gyvenamosios paskirties turto plėtra. Daugiausiai objektų – gyvenamosios teritorijų žemės (apie 3870 sklypų), žemės ūkio paskirties žemės objektų dvigubai mažiau (apie 1800 sklypų).

16.14 verčių zona apima Vilkijos miestą. Ši, Kauno rajono vakaruose, Nemuno dešiniajame krante esanti ir 25 km nuo Kauno miesto nutolusi teritorija turi prastesnį susisiekimą su apskrities centru. Vyrauja sena mažaaukštė statyba.

16.15 verčių zona išsidėsčiusi Kauno rajono šiaurės vakarų pusėje. Verčių zoną sudaro Jaučakių, Dulkių, Naujienos, Mozūriškių, Kriemalos, Batniavos, Tirkšlių, Bubių, Gineitų, Beiniūnų, Rupunionių, Kalnyčių kaimai bei aplinkinių kaimų dalys. Didžioji zonos dalis – žemės ūkio paskirties žemė ir miškų teritorijos. Gyvenamosiose teritorijose vyrauja sena mažaaukštė statyba.

16.16 verčių zona apima Vandžiogalos miestelį. Ši, Kauno rajono šiaurėje esanti ir 29 km nuo Kauno miesto nutolusi teritorija turi prastesnį susisiekimą su apskrities centru. Vyrauja sena mažaaukštė statyba.

16.17 verčių zona išsidėščiusi Kauno rajono šiaurės rytuose. Ji apima Didžiųjų Lapių, Tauralaukio, Andruškonių, Stavidvario, Eigirgalos, Audėjų, Didžiųjų Ibėnų, Mažųjų Ibėnų, Ažuolyno, Kėkštynės, Kazimieravos, Valeravos, Geranonių kaimus bei aplinkines teritorijas, kurios nutolusios nuo Kauno miesto, turi prastesnį susisiekimą su miestu. Didžioji zonos dalis – žemės ūkio paskirties žemė ir miškų teritorijos. Gyvenamosiose teritorijose vyrauja sena mažaaukštė statyba.

16.18, 16.26 verčių zonos išsidėsčiusios Kauno rajono pietinėje dalyje, nuo Dievogalos iki Guogų kaimo ir siejasi su Prienų rajonu. Teritoriją sudaro Bagniškės, Dankstytės, Alšėnų sen. dalys, Linksmakalnio ir aplinkiniai kaimai bei jų dalys, kurie nutolę nuo Kauno miesto, turintys prastesnį susisiekimą su miestu.

Didžioji zonos dalis – žemės ūkio paskirties žemė ir miškų teritorijos. Gyvenamosiose teritorijose vyrauja sena mažaaukštė statyba.

16.19 verčių zonoje yra Zapyškio mstl., Dievogalos, Gaižėnėlių, Kluoniškių, Vilemų ir aplinkiniai kaimai bei jų dalys. Šioje verčių zonoje esantis miestelis ir aplinkiniai kaimai yra labiau nutolę nuo Kauno, turintys prastesnį susisiekimą su miestu, tačiau miestelis ir kai kurios apylinkės turi pakankamai gerai išvystytą infrastruktūrą. Vyrauja sena mažaaukštė gyvenamoji statyba, graži gamtinė aplinka.

16.20 verčių zona apima Ežerėlio miestą. Ši, Kauno rajono vakaruose esanti ir 20 km Kauno miesto nutolusi teritorija turi prastesnį susisiekimą su apskrities centru. Vyrauja sena mažaaukštė statyba.

16.21 verčių zona apima Čekiškės miestelį, kuris išsidėstęs Kauno rajono šiaurės vakarinėje dalyje. Teritorija nutolus 15 km į šiaurę nuo Vilkijos miesto, prastas susisiekimas su Kauno miestu. Vyrauja sena mažaaukštė statyba.

16.22, 16.29, 16.34 ir 16.35 verčių zonos išsidėsčiusios Kauno rajono kraštuose. Kuro, Šiulių, Girininkų I, Zacišiaus, Krušinskų Boniškių Vilemų, Karalgirio, Pastriūnio, Gaižuvėlės, Antagynės ir mažesnių aplinkinių kaimų dalys. Didžiausią plotą užimančios teritorijos (Bendras plotas apie 64 tūkst. Ha). Verčių zonose nekilnojamasis turtas nepasižymi paklausa, vietovės nutolusios nuo Kauno, turi prastai išvystytą infrastruktūrą. Didžioji verčių zonų dalis – žemės ūkio paskirties žemė ir miškų teritorijos. Gyvenamosiose teritorijose vyrauja sena mažaaukštė statyba.

16.23 verčių zona apjungia Lapių mstl., Ginėnų ir Smiltynų I kaimo dalis ir aplinkinius kaimus. Verčių zona nėra labai nutolusi nuo Kauno miesto, šalia Neries upės, pasižymi gražia gamtine aplinka, dominuoja gyvenamosios paskirties objektai, mėgėjų sodų bendrijos. Čia pakankamai gerai išvystyta infrastruktūra, važiuoja visuomeninis transportas. Pakankamai paklausūs žemės sklypai, skirti gyvenamajai statybai.

16.24 verčių zoną sudaro Ražių, Romaškių, Sausinės, Smiltynų I, Varluvos, Voškonių, Žemaitkiemio ir aplinkinių kaimų dalys. Verčių zona nedaug nutolusi nuo Kauno miesto, dominuoja gyvenamosios paskirties objektai. Čia pakankamai gerai išvystyta infrastruktūra, važiuoja visuomeninis transportas. Dominuoja senas mažaaukštis gyvenamųjų namų užstatymas, tačiau pastaraisiais metais aktyviai vystoma gyvenamojo nekilnojamojo turto plėtra.

16.25 verčių zonoje yra Drąseikių, Masteikių, Šatijų kaimų dalys ir apylinkės. Verčių zona nėra labai nutolusi nuo Kauno miesto, šalia Neries upės yra poilsiautojams patrauklus vandens telkinys - Drąseikių žvyro karjeras, vietovė pasižymi gražia gamtine aplinka, dominuoja gyvenamosios paskirties objektai, mėgėjų sodų bendrijos. Čia pakankamai gerai išvystyta infrastruktūra, važiuoja visuomeninis transportas.

16.27 verčių zona – tai Babtų mstl. su aplinkiniais kaimais dalis. Babtai yra šalia greitkelio Kaunas–Klaipėda, 24 km į šiaurę nuo Kauno nutolęs miestelis, turintis gerą susisiekimą su Kaunu, išvystytą infrastruktūrą. Čia dominuoja gyvenamųjų namų statyba, kuriami nauji gyvenamųjų namų kvartalai.

16.28 verčių zona – tai Čebeliškės, Padainupio, Juragių, Pagirių, Ilgakiemio, Rokų ir aplinkinių kaimų dalys. Verčių zona nedaug į pietus nutolusi nuo Kauno miesto, dominuoja gyvenamosios paskirties objektai. Čia pakankamai gerai išvystyta infrastruktūra, važiuoja visuomeninis transportas. Dominuoja senas mažaaukštis gyvenamųjų namų užstatymas, tačiau pastaraisiais metais aktyviai vystoma gyvenamojo nekilnojamojo turto plėtra.

16.30 verčių zona – tai Radikių, Smiltynų I ir Salių kaimų dalys, turinčios gerą susisiekimą su Kaunu, išvystytą infrastruktūrą, šalia Neries upės, pasižymi gražia gamtine aplinka. Čia dominuoja sodų ir gyvenamųjų namų statyba, kuriami nauji gyvenamųjų namų bei daugiabučių kvartalai. Verčių zona ribojasi su Kauno miestu.

16.31 verčių zoną sudaro Naujasodžio ir Vaistariškių kaimai. Šioje verčių zonoje nekilnojamojo turto kainos vienos didžiausių savivaldybėje, kadangi ji pasižymi gražia gamtine aplinka, šalia Neries upės, Kleboniškio parkas – vienas didžiausių parkų Kaune. Verčių zona turi išvystytą infrastruktūrą. Dominuoja

mažaaukštis individualių namų užstatymas. Nekilnojamojo turto pasiūla nedidelė. Ypač paklausus gyvenamosios paskirties turtas – žemės sklypai, gyvenamieji namai.

16.32 verčių zona, apjungianti Jonučių II, Karkazų, Mastaičių, Narsiečių, Naugardiškės, Ireniškių, Ražiškių, Teleičių, Karkazų, bei aplinkinių kaimų, kurie yra ties išvažiavimu iš Kauno į Alytų, dalis. Verčių zona ribojasi su Kaunu, turi išvystytą infrastruktūrą, kuriami nauji gyvenamieji kvartalai. Vytauto g. tarp Teleičių ir Narsiečių k. važiuoja Kauno miesto viešasis transportas. Šioje verčių zonoje esančio nekilnojamojo turto kainos padidėjo, kadangi pastačius M. K. Čiurlionio tiltą per Nemuną pagerėjo susisiekimas su Kauno centru.

16.33 verčių zona, apjungianti Žemaitkiemio, Ražių, Domeikavos, Romaškių ir Radikių kaimų dalis, nedaug į šiaurę nutolusi nuo Kauno miesto, dominuoja gyvenamosios paskirties objektai. Čia pakankamai gerai išvystyta infrastruktūra. Dominuoja naujos statybos mažaaukštis gyvenamųjų namų užstatymas, vyksta ypač intensyvi gyvenamojo turto plėtra.

16.36 verčių zona – tai Sitkūnų, Gailiušių, Juodonių, Naujųjų Muniškių, Šašių, Paltiškių, Muniškių, Paparčių kaimai ir aplinkinės teritorijos, išsidėsčiusios į šiaurę nuo Kauno miesto, abipus Kaunas – Klaipėda greitkelio. Kairėje pusėje večių zona ribojasi su Nevėžio upe. Didžioji verčių zonų dalis – žemės ūkio paskirties žemė ir miškų teritorijos. Gyvenamosiose teritorijose vyrauja sena mažaaukštė statyba.

16.37 verčių zona – tai Bernatonių, Naujųjų Bernatonių, Senųjų Bernatonių, Lomankos ir Lukšakaimio kaimai ir aplinkinės teritorijos, išsidėsčiusios į šiaurės vakarus nuo Kauno miesto. Gyvenamosios teritorijos koncentruotos Bernatonių kaimuose, o į vakarus nuo jų – Lomankos miškas.

16.38 verčių zona – tai aplink Babtų miestelį ir Nevėžio upę esanti teritorija, apimanti Babtų, Kaniūkų, Vareikonių, Pagynės, Piepalių, Žemaitkiemio, Panevėžiuko, Jugintų, Naujatrobių, Stabaunyčiaus kaimus ir jų dalis. Didžioji verčių zonų dalis – žemės ūkio paskirties žemė ir miškų teritorijos. Gyvenamosiose teritorijose vyrauja sena mažaaukštė statyba.

16.39 verčių zona – tai į šiaurės vakarus nuo Kauno miesto išsidėstę Biliūnų, Kvesų, Naujatrobių kaimai ir aplinkinės teritorijos. Centrinę teritorijos dalį užima Žebiškių, Biliūnų ir dalis Lomankos miškų. Didžioji verčių zonų dalis – žemės ūkio paskirties žemė ir miškų teritorijos. Gyvenamosiose teritorijose vyrauja sena mažaaukštė statyba.

4.5. Rinkos modeliavimas

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

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

Atsižvelgdami į nepakankamą įvairių socialinių grupių paskirčių grupės nekilnojamojo turto sandorių skaičių ir į tai, kad vertinant butus ir įvairių socialinių grupių turtą atsižvelgiama į analogiškus vertei įtaką darančius veiksnius, vertintojai, sudarydami įvairių socialinių grupių masinio vertinimo modelį, apskaičiavo priklausomybės koeficientą tarp butų ir įvairių socialinių grupių paskirčių grupių. Atlikus Kauno rajono savivaldybės teritorijoje butų ir įvairių socialinių grupių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, kad nekilnojamojo turto verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje,

vidutinis skirtumas tarp butų sandorių pardavimo kainų 1 m² vidurkių ir įvairių socialinių grupių sandorių pardavimo kainų 1 m² vidurkių yra 22 proc. Taigi sudarant įvairių socialinių grupių masinio vertinimo modelį ir skaičiuojant įvairių socialinių grupių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiento 0,78.

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zonos Nr.	Butų paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m² vidurkis, Eur	Įvairių socialinių grupių paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m² vidurkis, Eur	Koeficientas
16.4	1 359	813	0,60
16.7	1 191	984	0,83
16.8	1 476	1 140	0,77
16.10	1 013	963	0,95
16.24	1 087	830	0,76
		Koeficientų vidurkis:	0,78

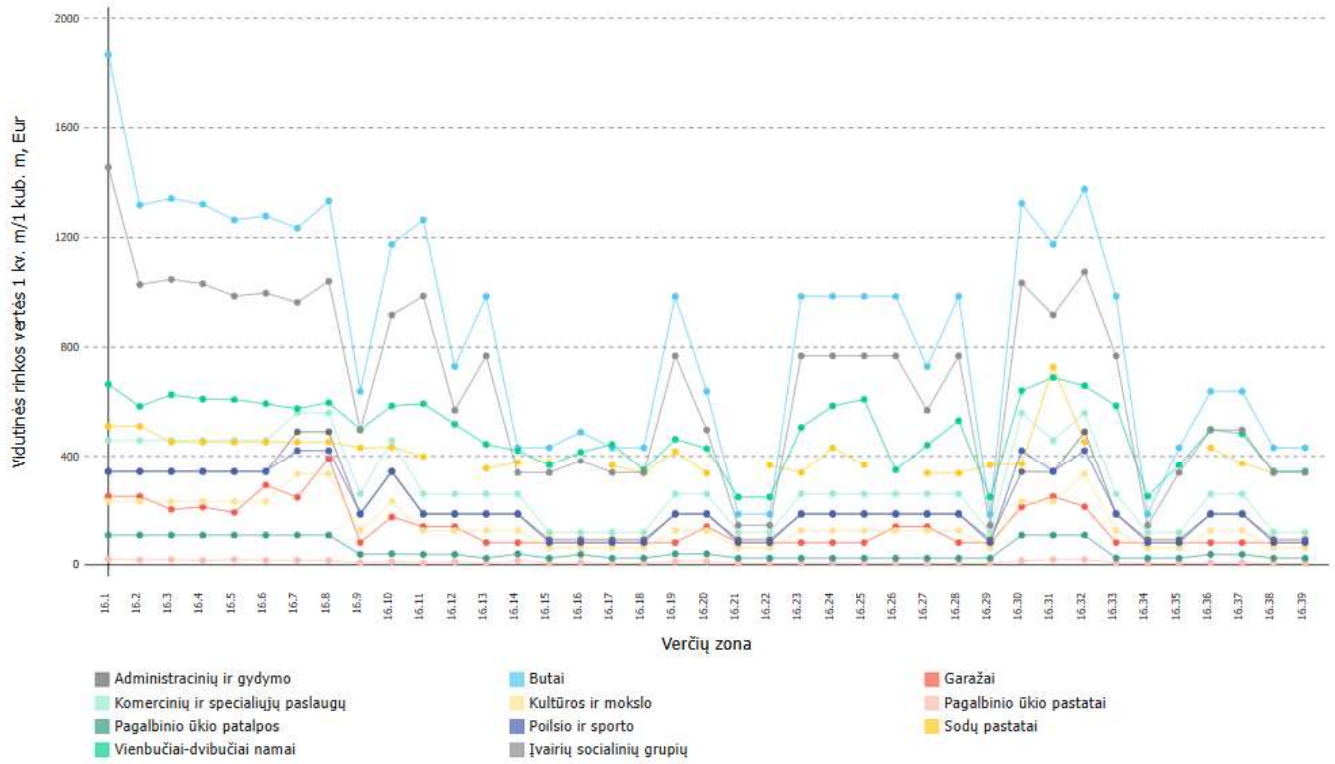
4.6. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas apibrėžtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. taip: *nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.*

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

4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

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



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

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės pagalbinio ūkio pastatų – 1 m^3, kitų paskirčių grupių – 1 m^2 vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2025 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m^2 / 1 m^3 vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikirtus kreivėms, būtina patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

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

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas[44] vertinamas lyginamuoju arba pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Pagal to paties įstatymo 2 str. 5 d., *komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas – administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statiniai (patalpos)*.

Pasirenkant vertinimo metodą, buvo atsižvelgta į Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo ir Turto ir verslo vertinimo metodikos nuostatas. Viešojo poilsio, kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų (patalpų) nuomos sandorių fiksuojama mažai, todėl jų vertinimui taikant pajamų metodą galimos didelės vidutinių rinkos verčių paklaidos. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, ir siekiant tikslesnio įvertinimo, šis metodas minėtoms paskirtims nebuvo taikytas[45].

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 grynųjų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto, ir to objekto rinkos vertės. Vertinant nekilnojamąjį turtą pajamų metodu, gali būti naudojamas:

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

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

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

$$NV = VP / r,$$

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

- Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenyse;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudotos kaip pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt., panaudota kaip pagalbiniai duomenys.

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

[44] Vadovaujantis nuo 2026-01-01 įsigaliosiančio naujos redakcijos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., lyginamuoju arba pajamų metodu atliekant masinį nekilnojamojo turto vertinimą bus vertinami administracinių, maitinimo, paslaugų, specialiųjų paslaugų, prekybos, viešbučių, bendro gyvenimo namų, viešojo poilsio, asmeninio poilsio, gydymo, kultūros, mokslo, sporto paskirties pastatai (patalpos), išskyrus Lietuvos Respublikos jūrinėje teritorijoje esantį nekilnojamąjį turtą.

[45] Vadovaujantis nuo 2026-01-01 naujos redakcijos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. ir atsižvelgiant į mažą asmeninio poilsio paskirties pastatų (patalpų) sandorių skaičių, pajamų metodas taip pat nebus taikomas asmeninio poilsio paskirties pastatams (patalpoms).

1. rinkos duomenų patikra;
2. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija;
3. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, kalibravimas;
4. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra;
5. vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas;
6. kapitalizavimo normos nustatymas;
7. žemės įtakos koeficiento statinyje nustatymas;
8. pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikra.

Matematine išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

čia: BP = (vid. nuomos vertė × (BnPl - PgPl × 0,25)) × 12;
vid. nuomos vertė = $b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times ... \times X_p^{bp}$;
X_1, X_2, …, X_p – nepriklausomi kintamieji;
b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina;
b_1, b_2, …, b_p – nepriklausomų kintamųjų koeficientai;
0,25 – 25 proc. mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomos vertė;
12 – mėnesių skaičius.

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

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

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Kauno rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Kauno rajono savivaldybės pradinių nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomos kainų 1 m² statistiniai rodikliai, Eur/mėn.				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Komercinių ir specialiųjų paslaugų	70	0,02	85	13,13	18,27	6,95
Administracinių ir gydymo	49	0,43	115,03	9,91	22,12	2,45

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

5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko – analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikiami ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomos kainų pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

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

5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

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

Vadovaujantis Reglamentu ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, specifikacijos metu nekilnojamojo turto naudojimo paskirtys yra sugrupuotos į tas pačias paskirčių grupes, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Vietos veiksnys įvertinamas sudarant verčių zonų žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietos įtaka vidutinei nuomos vertei ir dėl vertės verčių zonoje esančių veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateikiamos ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Kauno rajono savivaldybė turi 39 verčių zonas, verčių zonų žemėlapio sudarymas ir trumpas verčių zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje.

Kauno rajono savivaldybėje 2025 m. rugpjūčio 1 d. nuomos kainų laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę, taip pat nekilnojamojo turto paskirčių grupes (komercinių ir specialiųjų paslaugų bei administracinių ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

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

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

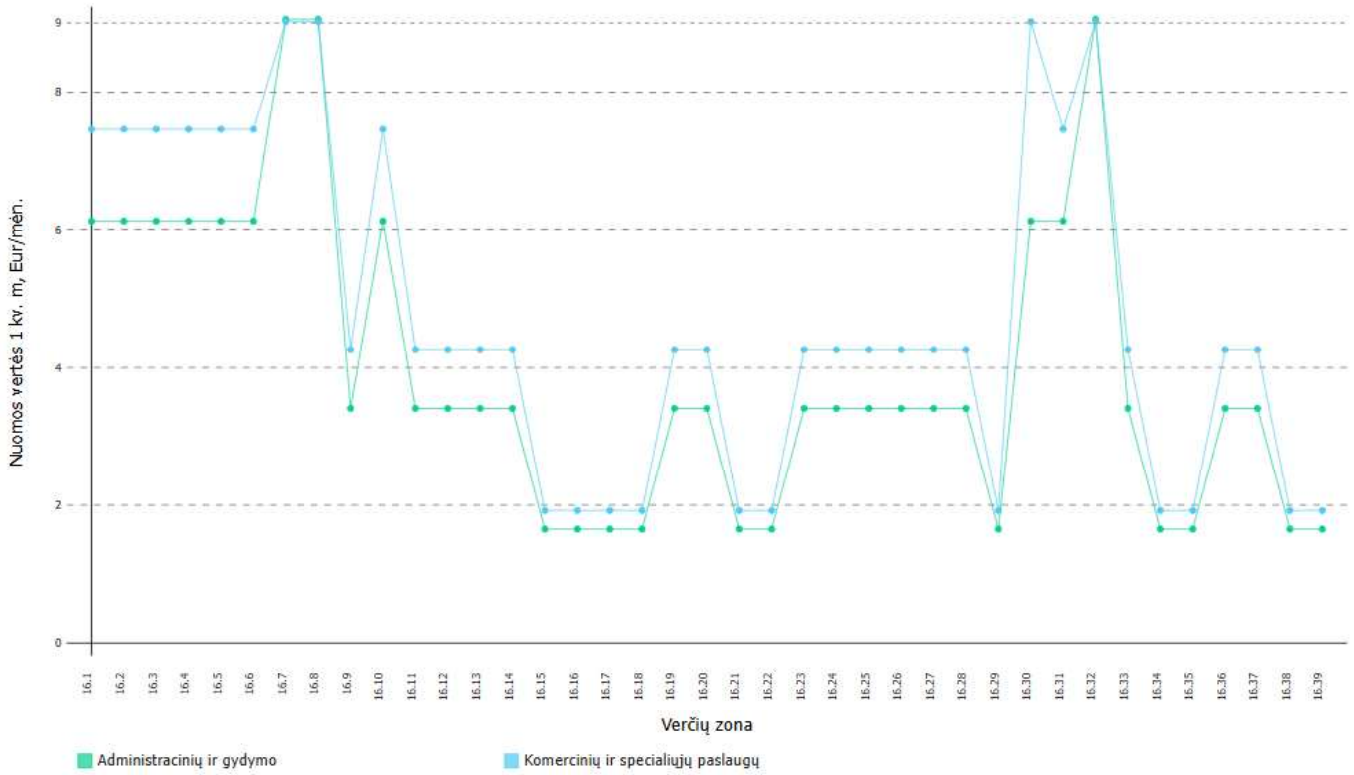
$$S = b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times \ldots \times X_p^{bp},$$

čia: S – apskaičiuojama vertė;
X_1, X_2, …, X_p – nepriklausomi kintamieji;
b_0 – konstanta;
b1, b2, …, bp – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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

5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

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



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

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2025 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atlikti rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

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

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų.

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

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

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

čia 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Kauno rajono savivaldybėje nustatyta, kad gydymo, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių[46] turto neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,2) = 0,8. Viešbučių paskirties[47] turto neužimtumas yra 30 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,3) = 0,7. Administracinių paskirties turto neužimtumas yra 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,25) = 0,75.

Turtui tenkančios metinės išlaidos. Sudarant Kauno rajono savivaldybės masinio vertinimo modelius pajamų metodu taikomi vidutiniai metinių išlaidų dydžiai, nurodyti 5.4 lentelėje.

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirčių grupė	Procentai
Nekilnojamojo turto mokestis	Administracinių ir gydymo	0,8
	Komercinių ir specialiųjų paslaugų	0,8
Draudimas	Administracinių ir gydymo	0,1
	Komercinių ir specialiųjų paslaugų	0,1
Turto valdymo išlaidos	Administracinių ir gydymo	2
	Komercinių ir specialiųjų paslaugų	2
Remonto išlaidos	Administracinių ir gydymo	2
	Komercinių ir specialiųjų paslaugų	2

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Kauno rajono savivaldybės tarybos 2014 m. birželio 27 d. sprendimu Nr. TS-255 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifų 2025 m. nustatymo" nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,8 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė × 0,008.

Interneto puslapyje https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un skelbiama statinio mokestinė vertė.

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

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

4. Remonto išlaidos –2 proc. bendrųjų metinių pajamų. Remonto išlaidos – tai išlaidos, susijusios su nekilnojamojo turto funkcinės būklės palaikymu, sistemų ar konstrukcijų atnaujinimu ir naudojimo užtikrinimu. Šios išlaidos dažniausiai sudaro 1–3 proc. nuo gaunamų metinių pajamų iš patalpų nuomos.

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

[46] Nuo 2026-01-01 nustatytas pajamų netekimo koeficientas bus taip pat taikomas specialiųjų paslaugų paskirčiai.
[47] Nuo 2026-01-01 nustatytas pajamų netekimo koeficientas bus taip pat taikomas bendro gyvenimo namų paskirčiai.

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

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

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

Nustatant kapitalizavimo normą grynosioms pajamoms kapitalizuoti, atsižvelgiama į vertinimo metu vyraujančias tendencijas vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Kapitalizacijos norma[48] (pelningumas su visa rizika) atspindi visus suvokiamus rinkos lūkesčius dėl rizikos, naudos (pajamų augimo ar turto vertės augimo) ir kitus rinkos investuotojų lūkesčius. Kapitalizacijos norma parodo tai, kaip rinkos dalyviai vertina nekilnojamojo turto objekto nuomos augimą ir (arba) turto vertės augimą. Kuo geresnė nekilnojamojo turto objekto vieta ir kokybė, tuo mažesnę riziką mato investuotojai, todėl jie yra labiau linkę pirkti nekilnojamąjį turtą su mažesne kapitalizacijos norma.

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

1. rinkos analogų metodas;
2. paskolos padengimo koeficiento metodas (angl. debt coverage ratio approach);
3. susietų investicijų metodas (angl. band of investment approach);
4. susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodas;
5. sumavimo metodas.

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

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

Sumavimo metodu kapitalizavimo norma nustatoma pagal nerizikingas palūkanų normas, pvz., bazines (prie jų 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. Jo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsninio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

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

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

[48] The European Group of Valuers' Associations. *European Valuation Standards (EVS),10th edition - 2025*. [interaktyvus] [žiūrėta 2025-08-22]. Prieiga per internetą: *https://tegova.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf*.

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 kapitalizavimo normos nustatymo būdų. Kapitalizavimo normų dydžiai gali būti išvesti pagal sudarytų vietinės nekilnojamojo turto rinkos pirkimo–pardavimo sandorių kainas, taikant formulę:

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

čia r – kapitalizavimo norma.

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

Kauno rajono savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta komercinio naudojimo objektų nagrinėjamoje teritorijoje pardavimo ir nuomos kainų analizė. Išanalizavus skirtumus tarp komercinio naudojimo turto paskirčių kapitalizavimo normų, paskirčių įtaka kapitalizavimo normai nenustatyta.

Kauno rajono savivaldybėje administracinių ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių[49] nekilnojamajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.5 lentelėje.

5.5 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Naudojimo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, m²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2025-03	Kauno r. sav.	Užliedžiai	Erdvės g.	Administracinių	3 670	5,58	332	9,05
2025-04	Kauno r. sav.	Giraitė	Kanalo g.	Prekybos	188 175	256,46	18 014	9,57
2024-10	Kauno r. sav.	Karmėlava II	Tako g.	Prekybos	207 485	430,52	20 767	10,01
2024-08	Kauno r. sav.	Liučiūnai	Aušros g.	Paslaugų	12 852	120,11	1 404	10,92
2024-02	Kauno r. sav.	Juragiai	Ūkininkų g.	Administracinių	60 000	332,21	6 764	11,27
							Kapitalizavimo norma priimama	10,00

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

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

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

Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės

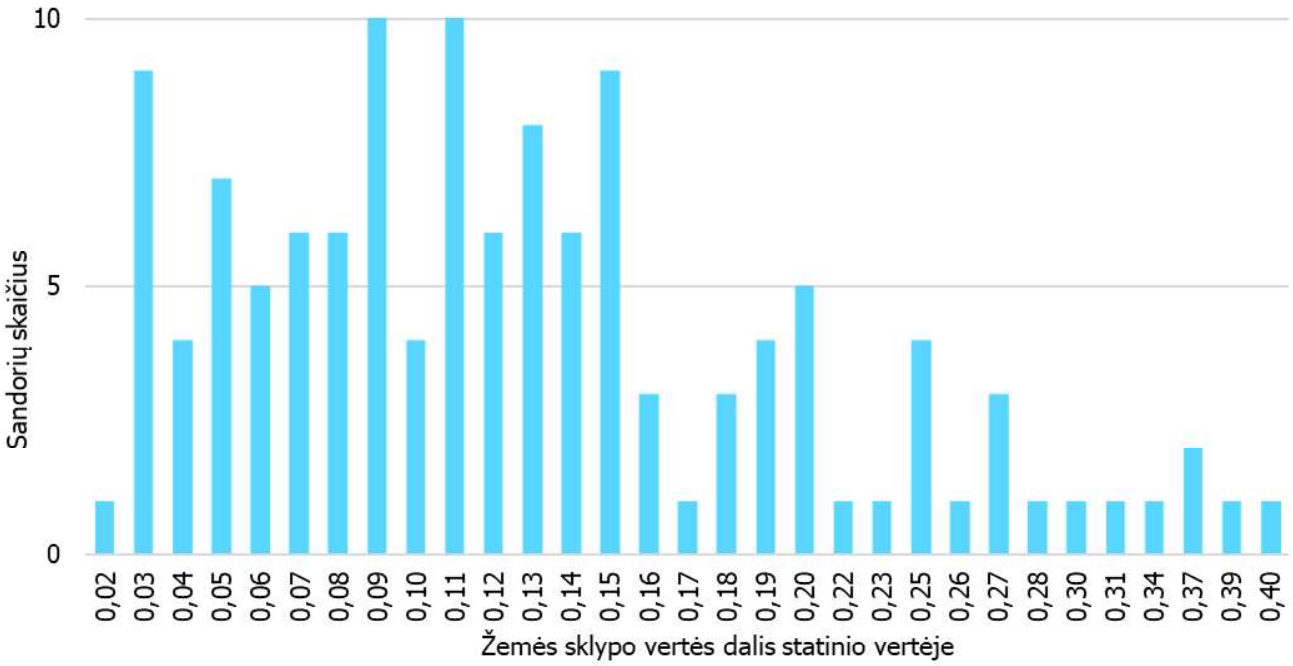
[49] Nuo 2026-01-01 priimama kapitalizavimo norma taip pat bus taikoma specialiųjų paslaugų ir bendro gyvenimo namų paskirtims.

santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5.6 lentelėje:

5.6 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Vidutinė rinkos vertė, Eur	Dalis	Koeficientas	Sandorio suma 310 000, Eur	Padalinta objekto kaina, Eur
Žemės sklypas	17 500	17 500 / 350 000	0,05	310 000 × 0,05	15 500
Pastatas	329 000	329 000 / 350 000	0,94	310 000 × 0,94	291 400
Ūkinis pastatas	3 500	3 500 / 350 000	0,01	310 000 × 0,01	3 100
Iš viso	350 000				310 000

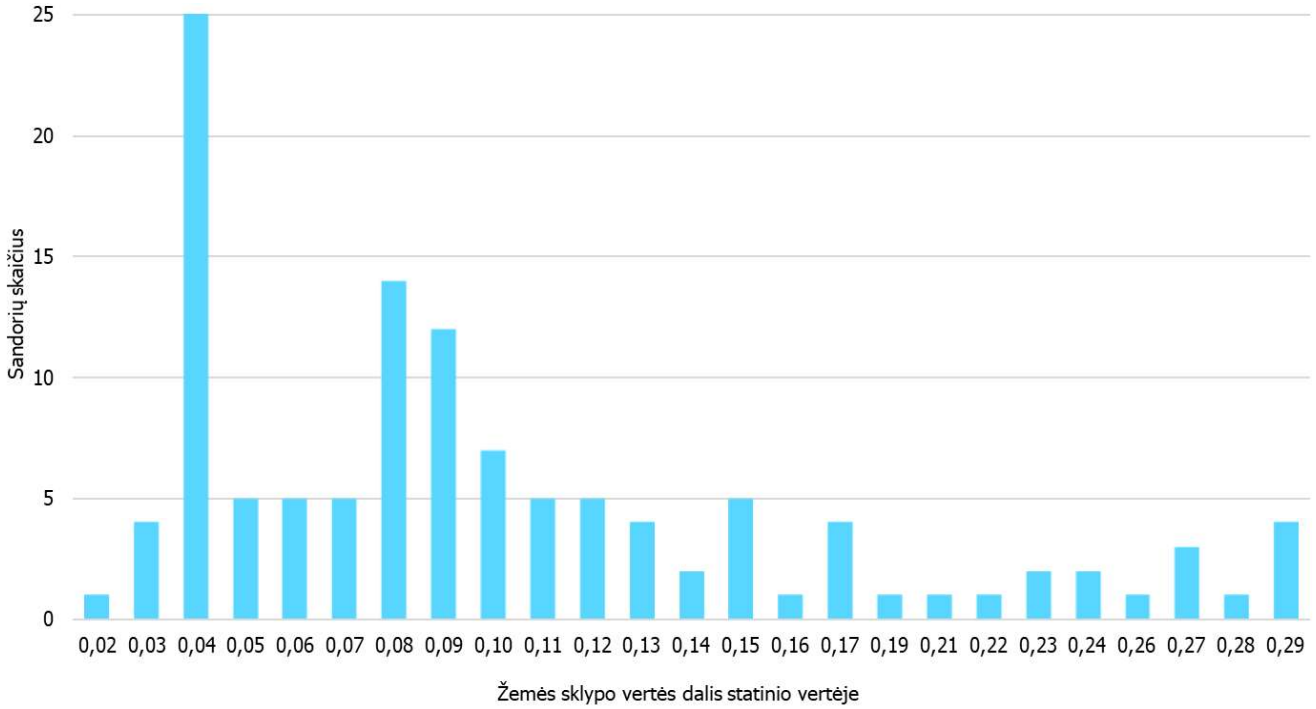
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjamos visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2020-08-02–2025-08-01 sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenyse. Analizės rezultatai pateikiami 5.2 ir 5.3 pav.



Vidurkis	0,13
Mediana	0,12

5.2 pav. Žemės sklypo vertės dalies statinio vertėje miestuose-savivaldybėse analizė

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 125 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinio vertėje sudaro 12 proc.



Vidurkis	0,10
Mediana	0,09

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 120 sandorių, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinio vertėje sudaro 9 proc.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

Komercinių ir specialiųjų paslaugų bei administracinių ir gydymo paskirčių grupių nekilnojamojo turto vertės nustatytos lyginamuoju ir pajamų metodais.

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

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

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Administracinių ir gydymo paskirčių grupė				
16.1	5	331,51	351,21	-5,61
16.2	8	288,61	315,91	-8,64
16.3	19	331,51	340,27	-2,57
16.4	77	377,27	386,01	-2,26
16.5	17	376,06	382,69	-1,73
16.6	11	357,42	364,45	-1,93
16.7	52	471,28	502,06	-6,13
16.8	14	603,96	657,53	-8,15
16.9	2	221,45	234,49	-5,56
16.10	41	355,51	361,9	-1,77
16.11	9	134,84	152,69	-11,69
16.12	21	216,52	230,98	-6,26
16.13	9	150,98	169,73	-11,05
16.14	11	159,59	178,24	-10,46
16.15	6	100,57	103,11	-2,46
16.16	5	85,57	88,62	-3,44
16.17	7	102,41	103,75	-1,29
16.18	11	86,27	88,84	-2,89
16.19	18	217,82	233,05	-6,54
16.20	8	176,14	188,09	-6,35
16.21	5	89,97	96,94	-7,19
16.22	5	102,18	107,56	-5
16.23	6	182,33	194,71	-6,36
16.24	7	188,06	197,76	-4,9
16.25	2	257,03	273,14	-5,9
16.26	6	165,51	178,33	-7,19
16.27	8	177,11	190,55	-7,05
16.28	13	181,04	191,41	-5,42
16.29	1	83,67	85,47	-2,11
16.32	3	559,44	590,59	-5,27
16.33	1	263,75	281,53	-6,32
16.34	3	96,42	99,83	-3,42
16.35	4	89,22	92,25	-3,28

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
16.36	8	197,35	215,37	-8,37
16.38	9	97,32	101,74	-4,34
Komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupė				
16.1	7	427,67	449,99	-4,96
16.2	12	370,48	388,8	-4,71
16.3	14	471,13	500,52	-5,87
16.4	62	497,96	526,02	-5,33
16.5	30	515,82	550,15	-6,24
16.6	3	447,03	473,37	-5,56
16.7	72	617,09	648,2	-4,8
16.8	35	609,49	641,64	-5,01
16.9	1	316,04	350,75	-9,9
16.10	43	486,28	499,4	-2,63
16.11	7	230,89	250,98	-8
16.12	44	341,7	367,24	-6,95
16.13	7	263,13	285,69	-7,9
16.14	21	242,95	263,28	-7,72
16.15	5	103,88	111,45	-6,79
16.16	5	105,53	112,92	-6,54
16.17	8	106,79	106,02	0,73
16.18	10	122,18	128,33	-4,79
16.19	13	288,81	308,95	-6,52
16.20	10	245,62	266,61	-7,87
16.21	6	111,94	119,7	-6,48
16.22	5	103,83	111,29	-6,7
16.23	5	303,9	329,36	-7,73
16.24	7	265,66	294,53	-9,8
16.25	3	235,02	253,3	-7,22
16.26	5	220,77	233,48	-5,44
16.27	9	246,49	267,69	-7,92
16.28	24	260,23	282,17	-7,78
16.29	18	111,47	119,23	-6,51
16.32	22	630,96	666,85	-5,38
16.33	1	318,51	341,06	-6,61
16.34	2	109,5	115,96	-5,57
16.35	2	155,98	166,62	-6,39
16.36	5	232,39	254,06	-8,53
16.37	1	255,3	270,83	-5,73
16.38	10	101,68	107,94	-5,8
16.39	1	95,64	102,69	-6,87

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Kauno rajono savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2025 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, komercinių ir specialiųjų paslaugų bei administracinių ir gydymo paskirčių grupių objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

Išlaikant pagrindinius masinio vertinimo principus, vidutinė rinkos vertė pajamų metodu buvo nustatyta ne kiekvieno konkretaus objekto, bet panašių objektų grupės pagal apibendrintus panašias savybes turinčių objektų grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Šiuo metu galiojantys

teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykusių nuomos sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamojo turto nuomos rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi taikant ekspertinį vertinimą arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susijusios. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti, apskaičiavimas Lietuvos Respublikos teisės aktais patvirtintuose turto vertinimo metodiniuose dokumentuose nėra aiškiai reglamentuotas ir yra turto bei verslo vertintojų diskusijų tiek Lietuvoje, tiek užsienyje objektas. Atsižvelgdami į metodinį neapibrėžtumą, taip pat į 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 duomenyse dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, todėl vertės skaičiavimai, atlikti remiantis didesniu rinkos duomenų kiekiu, yra tikslesni ir patikimesni.

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

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

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

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

1.4. vertės apskaičiavimo modelis.

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

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

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
Sn	Sienų medžiaga
Šl	Šildymas
Kanal	Nuotekų šalinimas
IsApd	Apmūrytas
Duj	Dujos
Rūs	Rūsys
Bpl	Bendras plotas
PgNPl	Pagalbinis nenaudingasis plotas
RūsPl	Rūsių (pusrūsių) plotas
GarPl	Garažų plotas
PgPl	Pagalbinis plotas
Auk	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius (pastato)
Tūris	Tūris
StMt	Statybos metai (statybos pradžios ir pabaigos metų vidurkis)
RkKr	Rekonstravimo / kapitalinio remonto pabaigos metai*
AmPb	Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai (pastato)
Kamb	Kambarių skaičius
Pask	Paskirtis
Zona	Verčių zona
NPask	Namo paskirtis
ObjTi	Objekto tipas
Auk1	Pirmas aukštas

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

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

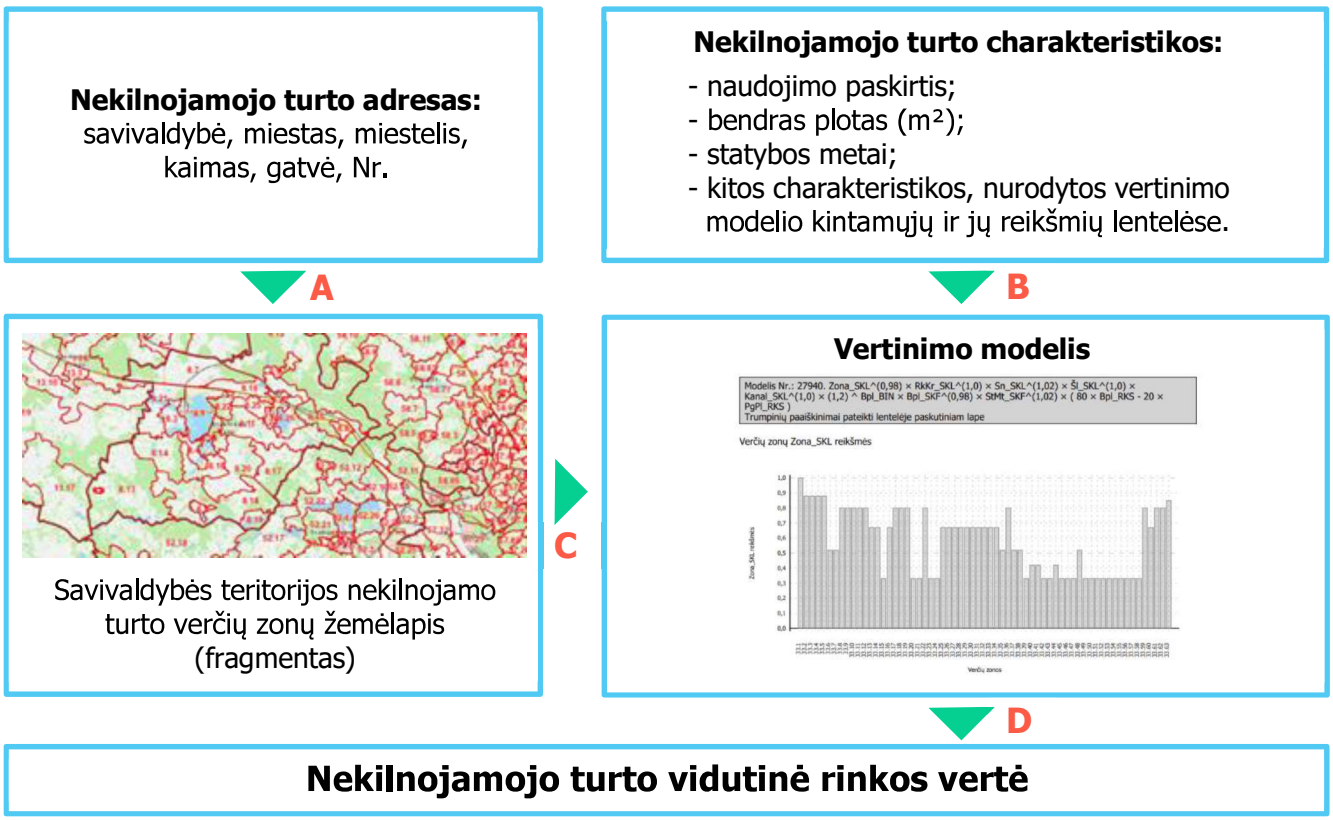
Prie vertinimo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcija, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

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

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

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

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirčių grupė.
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.
3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).
4. Pagal verčių zonos numerį ir kitas nekilnojamojo turto charakteristikas parenkamos reikšmės, nurodytos vertinimo modelyje (7.1 pav. B ir C rodyklės).
5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.1 pav. D rodyklė).
6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



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

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

Vertinamo objekto duomenys:

- adresas: Kauno r. sav., Garliava, K. Donelaičio g.;
- vertinamo objekto tipas: negyvenamas pastatas;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 16.7;
- naudojimo paskirtis: prekybos;
- statybos pradžios metai: 1990;
- statybos pabaigos metai: 1990;
- kapitalinio remonto pabaigos metai: - ;
- rekonstravimo pabaigos metai: - ;
- atnaujinimo (modernizavimo) metai: - ;
- sienų medžiaga: plytos;
- aukštas: - ;
- baigtumo procentas: 100;
- bendras plotas: 147,39 m^2;
- pagrindinis plotas: 121,85 m^2;
- pagalbinis plotas: 25,54 m^2;
- šildymas: vietinis centrinis šildymas;
- nuotekų šalinimas: komunalinis nuotekų šalinimas;
- aukštų skaičius: - .

Vertinamo prekybos paskirties objekto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal Kauno rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu* – pateikiamą komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupės modelį Nr. 27719.

Vertinimo modelių formulėse naudojamų atributų trumpinių paaiškinimai pateikiami vertinimo ataskaitos 7.1 lentelėje *Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai.*

Pagal vertinamo objekto duomenis parenkamos vertinimo modelio kintamųjų reikšmės, ir atlikus aritmetinius veiksmus, apskaičiuojama vidutinė rinkos vertė:

S = Zona_SKL^0,988 × Pask_SKL^1,045 × RkKr_SKL^1,053 × Sn_SKL^0,974 × Auk_SKL^1 × Šl_SKL^0,945 × Kanal_SKL^0,944 × 1,08^AmPb_BIN × Bpl_SKF^1,033 × StMt_SKF^1,036 × (Bpl_RKS × 552 + PgPl_RKS × (-138)) = 1,221^0,988 × 1^1,045 × 1^1,053 × 1^0,974 × 1^1 × 1^0,945 × 1^0,944 × 1,08^0 × 0,9171^1,033 × 1,1237^1,036 × (147,39 × 552 + 25,54 × (-138)) = 97 836 Eur, suapvalinus – 97 800 Eur.

Išvada. Kauno r. sav, Garliavoje, K. Donelaičio g. esančio 147,39 m² bendro ploto prekybos paskirties objekto vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 97 800 Eur.

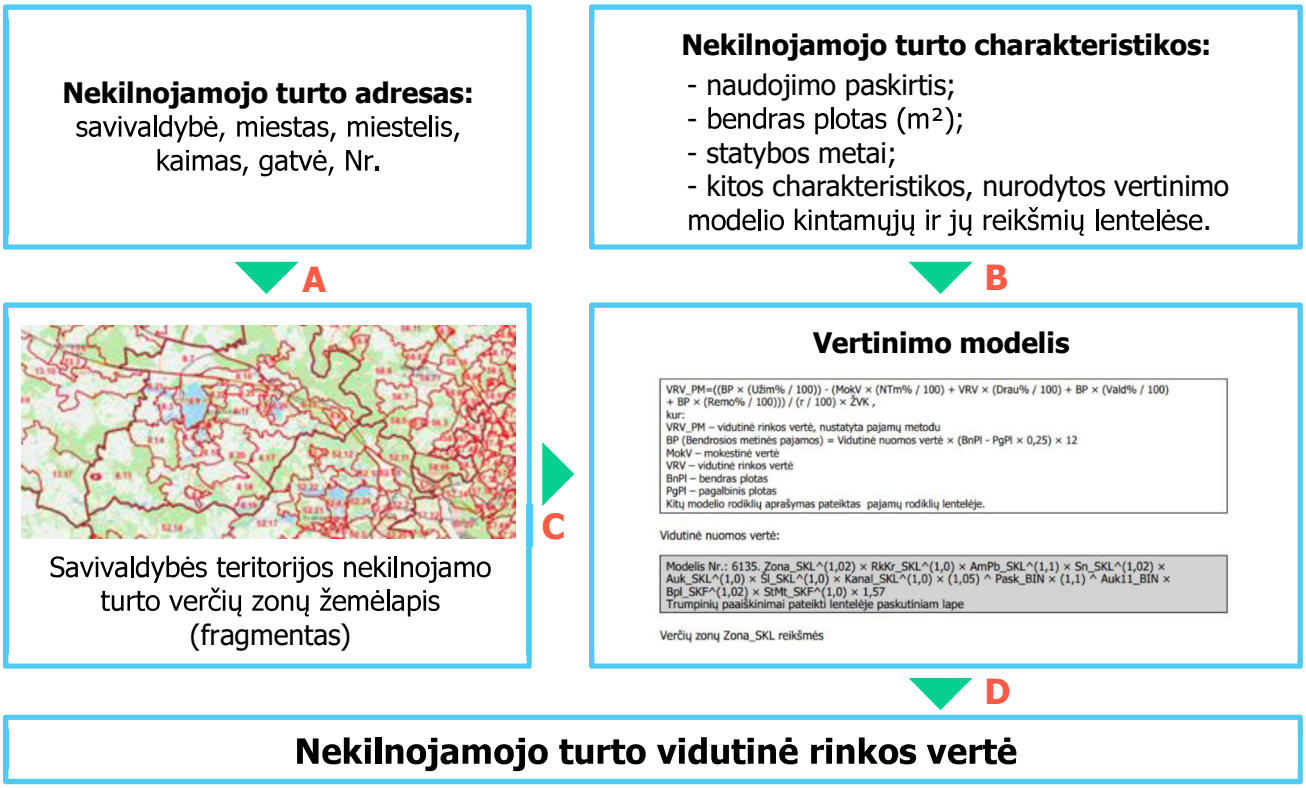
Taip pat, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojamos ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinės rinkos vertės.

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

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

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

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirčių grupė.
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.2 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikiami vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.
3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapyje (7.2 pav. A rodyklė).
4. Pagal nekilnojamo turto verčių zonos numerį ir kitas charakteristikas parenkamos reikšmės, nurodytos vertinimo modelyje (7.2 pav. B ir C rodyklės).
5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.2 pav. D rodyklė).
6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



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

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

Vertinamo objekto duomenys:

- adresas: Kauno r. sav., Garliava, K. Donelaičio g.;
- vertinamo objekto tipas: negyvenamas pastatas;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 16.7;
- naudojimo paskirtis: prekybos;
- statybos pradžios metai: 1990;
- statybos pabaigos metai: 1990;
- kapitalinio remonto pabaigos metai: - ;
- rekonstravimo pabaigos metai: - ;
- atnaujinimo (modernizavimo) metai: - ;
- sienų medžiaga: plytos;
- aukštas: - ;
- baigtumo procentas: 100;
- bendras plotas: 147,39 m^2;
- pagrindinis plotas: 121,85 m^2;
- pagalbinis plotas: 25,54 m^2;
- šildymas: vietinis centrinis šildymas;
- nuotekų šalinimas: komunalinis nuotekų šalinimas.

Vertinamo prekybos paskirties objekto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal Kauno rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu* pateikiamą komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupės modelį Nr. 6465.

Vertinimo modelių formulėse naudojamų atributų trumpinių paaiškinimai pateikiami vertinimo ataskaitos 7.1 lentelėje *Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai,* vertinimo modelyje.

Pagal vertinamo objekto duomenis parenkamos vertinimo modelio kintamųjų reikšmės, ir atlikus aritmetinius veiksmus, apskaičiuojama:

Vidutinė nuomos vertė:

VNV = Zona_SKL^0,988 × Pask_SKL^1,045 × RkKr_SKL^0,957 × Sn_SKL^0,974 × Auk_SKL^1 × Šl_SKL^1,055 × Kanal_SKL^1,056 × 1,08^AmPb_BIN × Bpl_SKF^1,022 × StMt_SKF^1,034 × 7,45 = 1,213^0,988 × 1^1,045 × 1^0,957 × 1^0,974 × 1^1 × 1^1,055 × 1^1,056 × 1,08^0 × 0,9171^1,022 × 1,1237^1,034 × 7,45 = 9,3105 Eur/m2/mėn.

Bendrosios metinės pajamos:

BP = VNV × (BnPL - PgPl × 0,25) × 12 = 9,3105 × (147,39 - 25,54 × 0,25) × 12 = 15 753,92 Eur.

Vidutinė rinkos vertė:

S = ((BP × (Užim% / 100)) - (MokV × (NTm% / 100) + VRV × (Drau% / 100) + BP × (Vald% / 100) + BP × (Remo% / 100))) / (r / 100) × ŽVK = ((15 753,92 × (80 / 100)) - (67 900 × (0,8 / 100) + 97 800 × (0,1 / 100) + 15 753,92 × (2 / 100) + 15 753,92 × (2 / 100))) / (10 / 100) × 0,91 = 103 121 Eur, suapvalinus – 103 000 Eur.

Išvada. Kauno r. sav, Garliavoje, K. Donelaičio g. esančio 147,39 m² bendro ploto prekybos paskirties objekto vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 103 000 Eur.

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

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

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

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

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės ir vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtintais Kauno rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra skelbiami Registrų centro interneto puslapyje *https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php* ir Teisės aktų registro interneto puslapyje *https://www.e-tar.lt*. Masinio vertinimo dokumentų pagrindu apskaičiuotos mokestinės vertės, paieškos lauke įvedus nekilnojamojo turto unikalų numerį, skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje *https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un*, vidutinės rinkos vertės – Registrų centro interneto puslapyje *https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-obj.* Taip pat nekilnojamojo turto (statinių) mokestinių verčių, vidutinių rinkos verčių ir verčių zonų paieška galima Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje *https://www.regia.lt/map/regia2.*

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės ir vidutinės rinkos vertės naudojamos nuo 2026 m. sausio 1 d.

Registrų tvarkymo direktorius — Kazys Maksvytis

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

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės
vyriausiasis specialistas vertinimui
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000502) — Mindaugas Saldauskas

9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymas.
5. Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. birželio 26 d. įsakymu Nr. D1-89 „Dėl Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos nuostatų patvirtinimo".
6. Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2025 m. birželio 26 d. nutarimu Nr. 1R-201 „Dėl Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos nuostatų patvirtinimo".
7. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo".
8. 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".
9. 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".
10. 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".
11. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 1K-442 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo".
12. Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), įsigalioja 2025 m. sausio 31 d. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, IVSC. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: *https://avnt.lrv.lt/public/canonical/1726036160/565/Tarptautiniai+vertnimo+standartai+nuo+2025-01-31.pdf.*
13. European Valuation Standards (EVS), The European Group of Valuers' Associations, 10th edition - 2025. Prieiga per internetą: *https://tegova.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf.*
14. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2025.
15. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
16. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
17. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
18. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
19. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
20. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
21. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.

22. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001.

23. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.

24. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2025 m. Valstybės įmonė Registrų centras.

25. Valstybės duomenų agentūra. Oficialiosios statistikos portalas. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt.*

26. Lietuvos ekonomikos apžvalga, 2025 m. kovas. Lietuvos bankas. Prieiga per internetą: *https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/51335_03d639db216014839979f4d211b27125.pdf*.

27. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Vilnius, 2011.

28. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.

29. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.

30. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

31. Richard Borst, PhD. Improving Mass Appraisal Valuation Models Using Spatio-Temporal Methods. International Property Tax Institute, 2014.

10. PRIEDAI

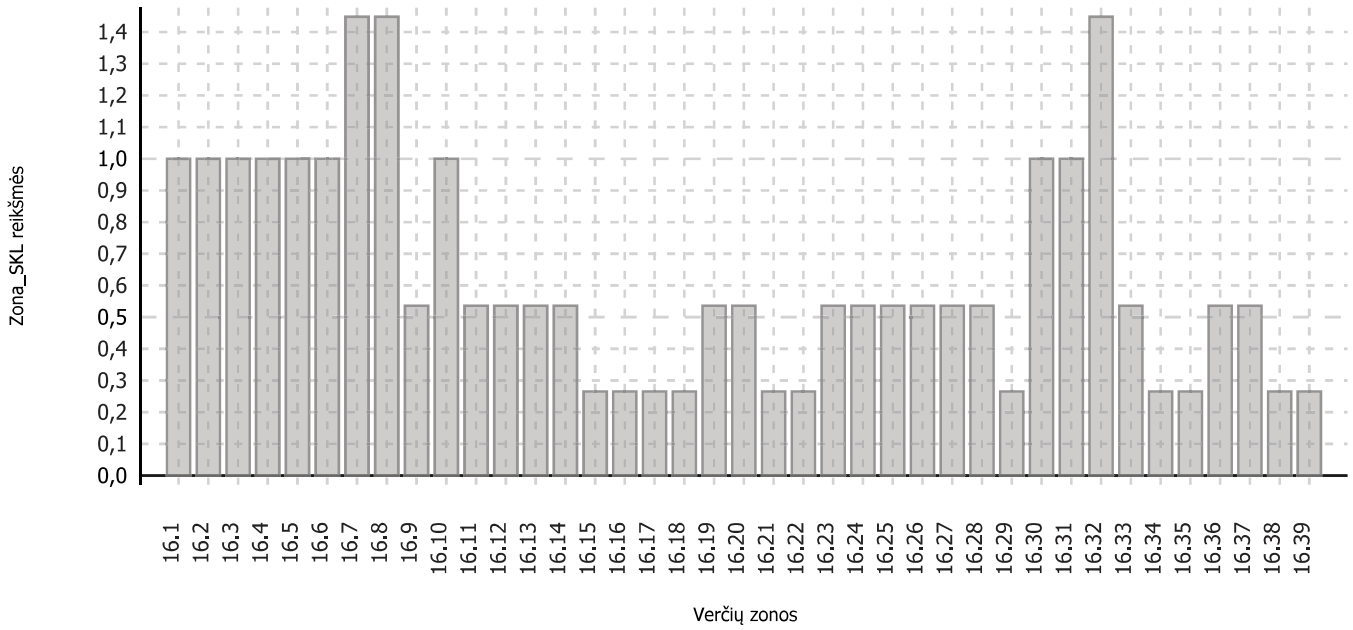
Siekiant didesnės dokumentų raiškos ataskaita ir jos priedai Registrų centro interneto puslapyje *https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php* yra pateikiami atskiromis bylomis, surandami paieškos lauke *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir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

2026 m. masinis vertinimas

VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU
Administracinių ir gydymo

Modelis Nr.: 27720. Zona_SKL^(0,988) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(0,974) × Šl_SKL^(0,945) × Kanal_SKL^(0,944) × (0,95) ^ Pask_BIN × (1,08) ^ AmPb_BIN × (0,87) ^ Auk_BIN × Bpl_SKF^(1,033) × StMt_SKF^(0,977) × (439 × Bpl_RKS - 110 × PgPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,00
1000 - 1999	1,00	2000 - 2009	1,10	2010 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

Sienų medžiagos	pagrindas: Sn_SKL				laipsnis: 0,974
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,65	Metalas su karkasu	0,96
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,92	Plastikas su karkasu	0,65
Plytos	1,00	Rąstai	0,73	Stiklas su karkasu	0,98

Šildymas	pagrindas: Šl_SKL				laipsnis: 0,945
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,05	Nėra	0,95
Vietinis šildymas	1,00				

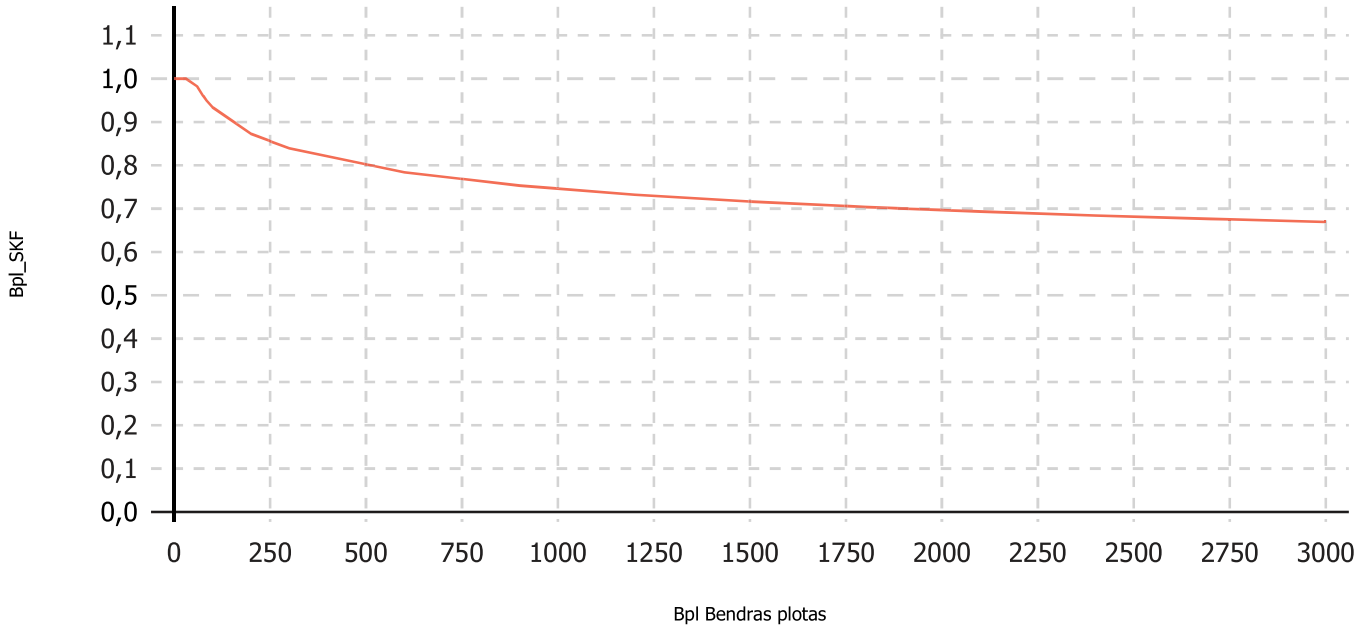
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 0,944
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,95	Vietinis nuotekų šalinimas	1,00

Paskirtis		laipsnis: Pask_BIN		pagrindas: 0,95
Administracinių	0	Gydymo	1	

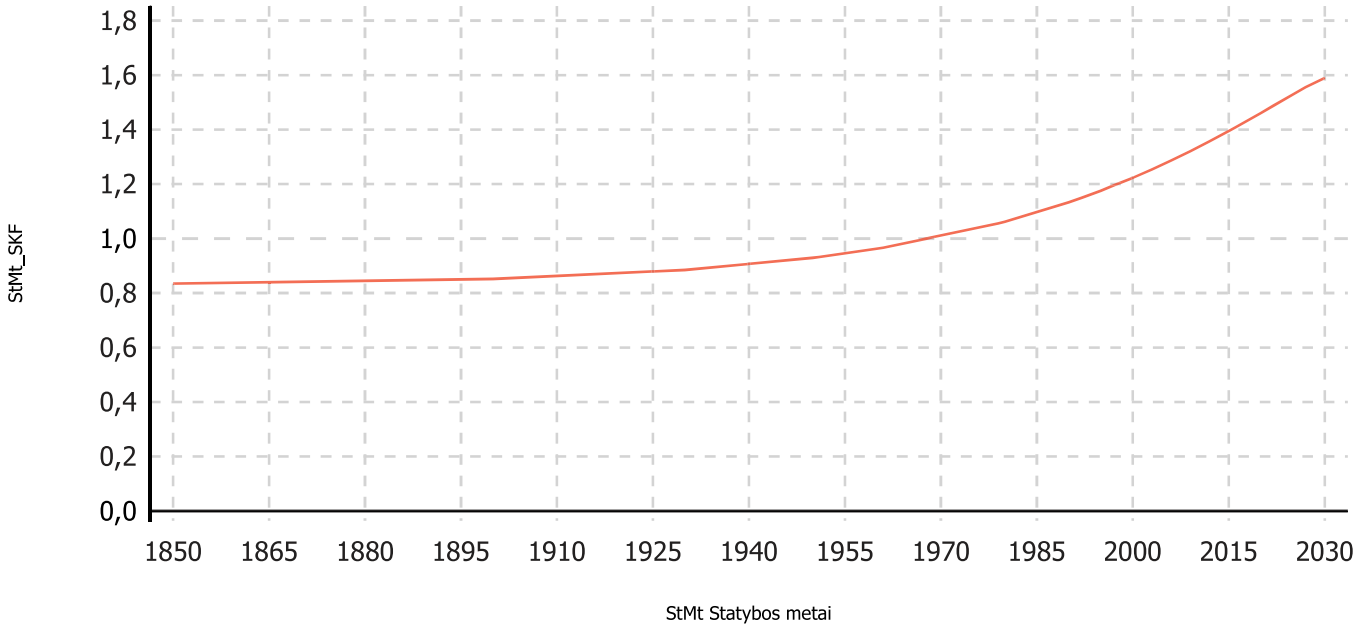
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		laipsnis: AmPb_BIN		pagrindas: 1,08
1000 - 2009	0	2010 - 2030	1	

Aukštas		laipsnis: Auk_BIN		pagrindas: 0,87
0 - 0	1	1 - 50	0	

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,033

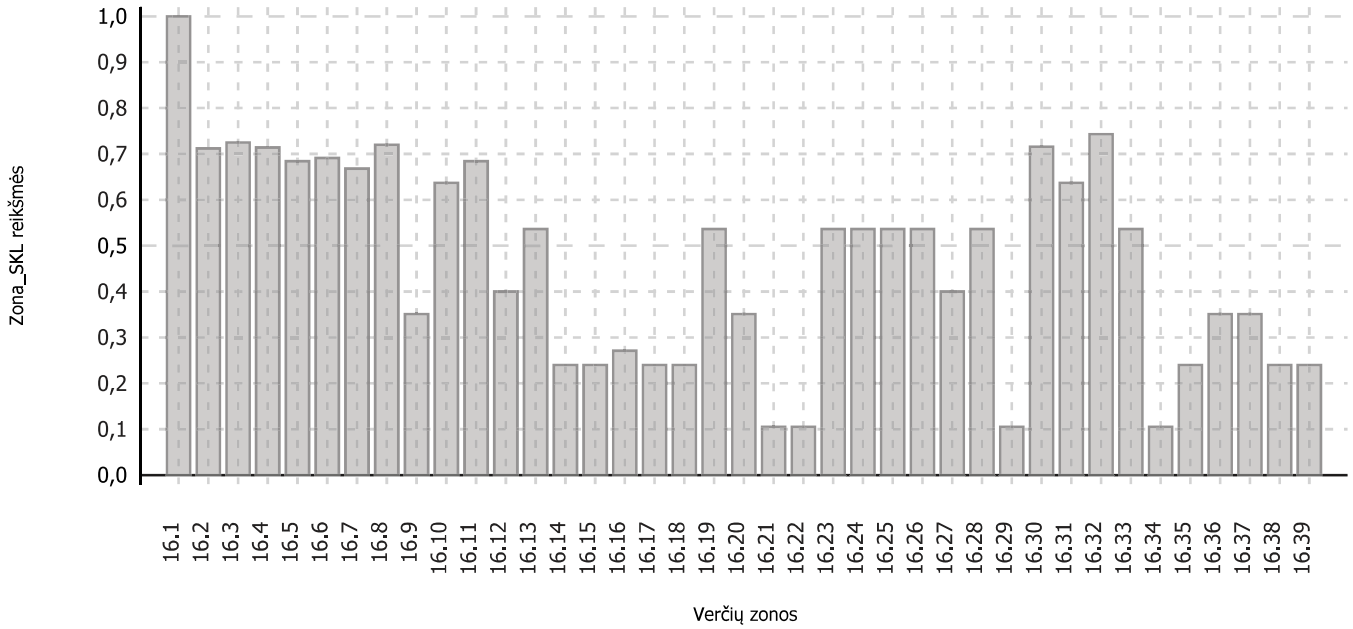


Statybos metai	StMt_SKF	0,977



Modelis Nr.: 27711. Zona_SKL^(1,026) × RkKr_SKL^(1,015) × Sn_SKL^(0,986) × Auk_SKL^(1,042) × Šl_SKL^(1,025) × Kanal_SKL^(0,866) × (1,15) ^ AmPb_BIN × (0,96) ^ AukV_BIN × Bpl_SKF^(1,043) × StMt_SKF^(0,988) × (1557 × Bpl_RKS - 545 × PgNPl_RKS - 545 × RūsPl_RKS - 545 × GarPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,015
1000 - 1999	1,00	2000 - 2009	1,10	2010 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,986
Akmenbetonis	0,93	Asbestcementis su karkasu	0,70	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,93	Medis su karkasu	0,73	Metalas su karkasu	1,00
Molis	0,70	Monolitinis gelžbetonis	0,93	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,70	Stiklas su karkasu	1,00

Aukštas		pagrindas: Auk_SKL		laipsnis: 1,042
0 - 0	0,87	1 - 1	0,95	

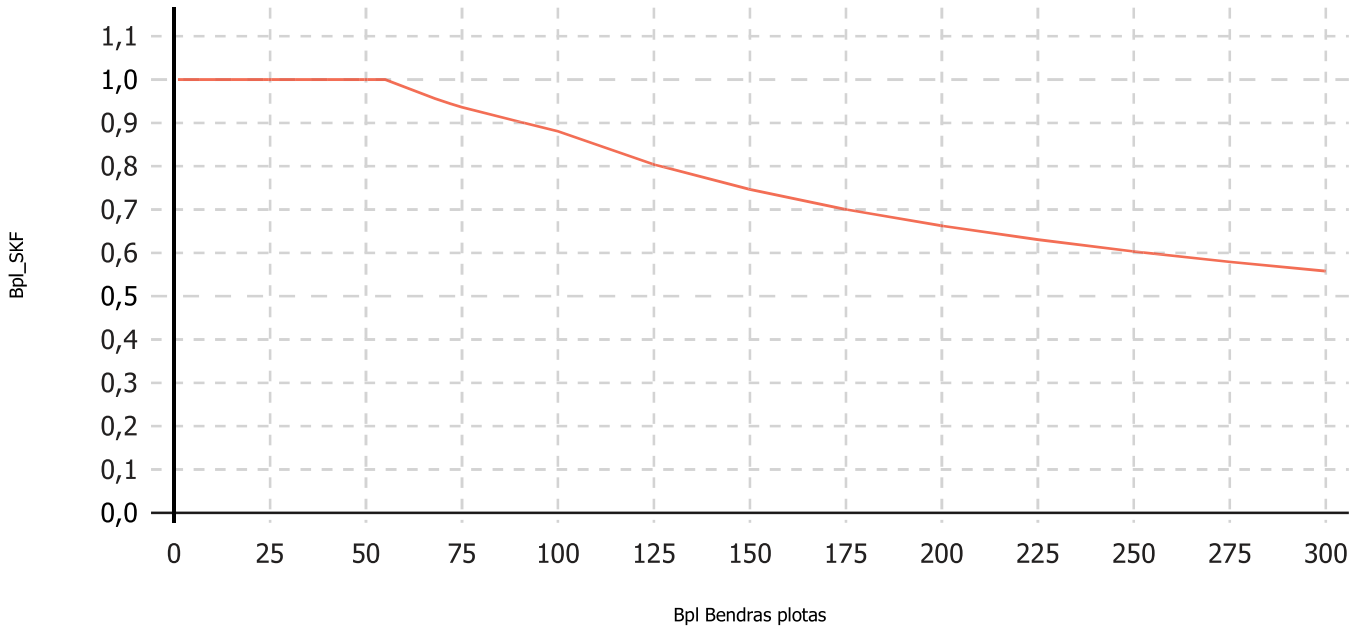
Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 1,025
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 0,866
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,95

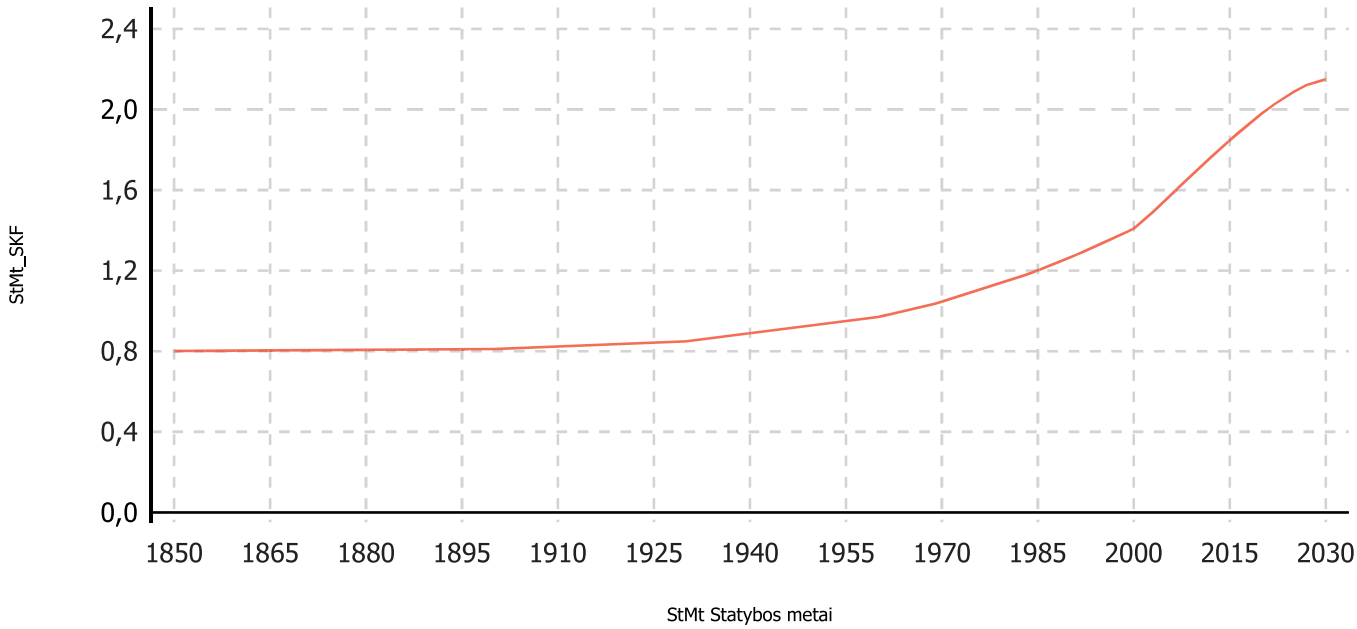
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	laipsnis: AmPb_BIN		pagrindas: 1,15
1000 - 2009	0	2010 - 2030	1

Viršutinis aukštas	laipsnis: AukV_BIN	pagrindas: 0,96
1 - 1	1	

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,043

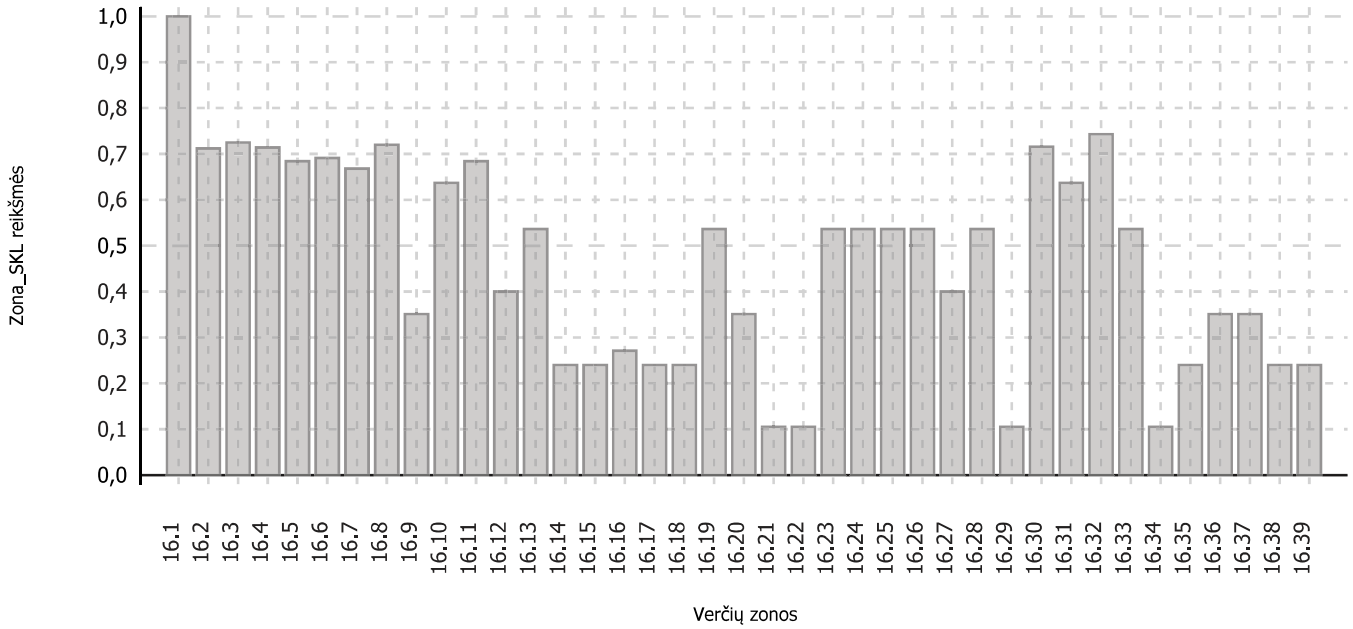


Statybos metai	StMt_SKF	0,988



Modelis Nr.: 27711. Zona_SKL^(1,026) × RkKr_SKL^(1,015) × Sn_SKL^(0,986) × Auk_SKL^(1,042) × Šl_SKL^(1,025) × Kanal_SKL^(0,866) × (1,15) ^ AmPb_BIN × (0,96) ^ AukV_BIN × Bpl_SKF^(1,043) × StMt_SKF^(0,988) × (1557 × Bpl_RKS - 545 × PgNPl_RKS - 545 × RūsPl_RKS - 545 × GarPl_RKS) × 0,78
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,015
1000 - 1999	1,00	2000 - 2009	1,10	2010 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,986
Akmenbetonis	0,93	Asbestcementis su karkasu	0,70	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,93	Medis su karkasu	0,73	Metalas su karkasu	1,00
Molis	0,70	Monolitinis gelžbetonis	0,93	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,70	Stiklas su karkasu	1,00

Aukštas		pagrindas: Auk_SKL		laipsnis: 1,042
0 - 0	0,87	1 - 1	0,95	

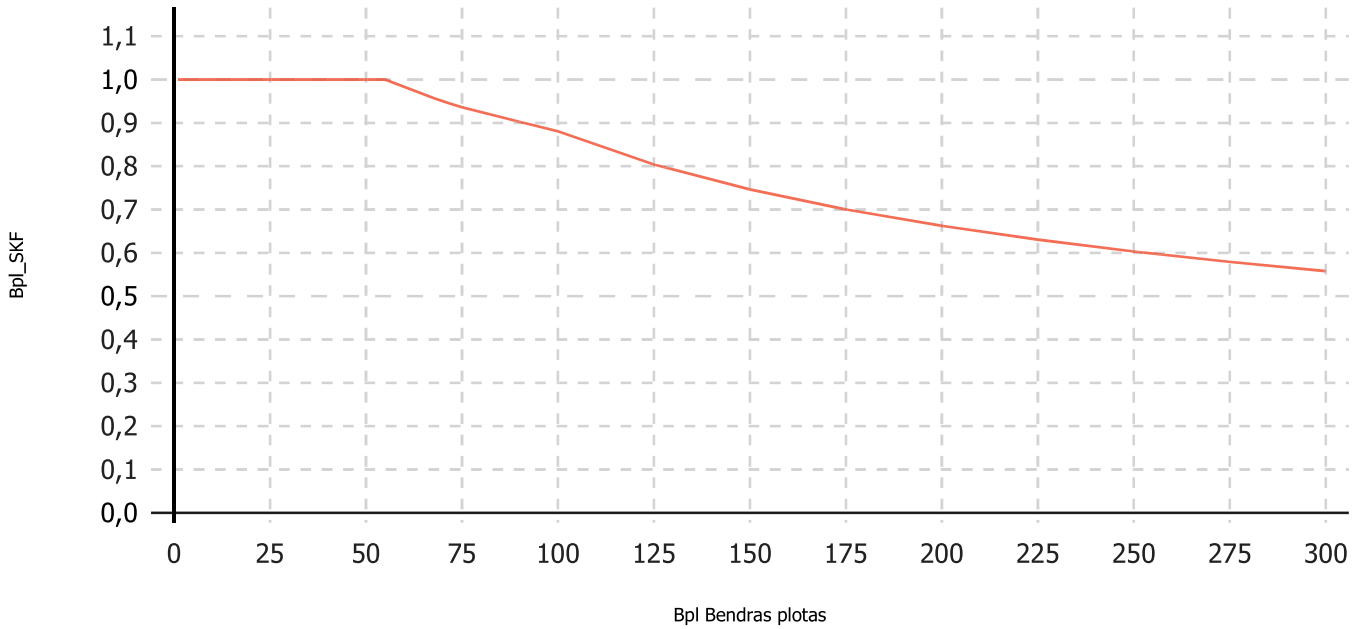
Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 1,025
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 0,866
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,95

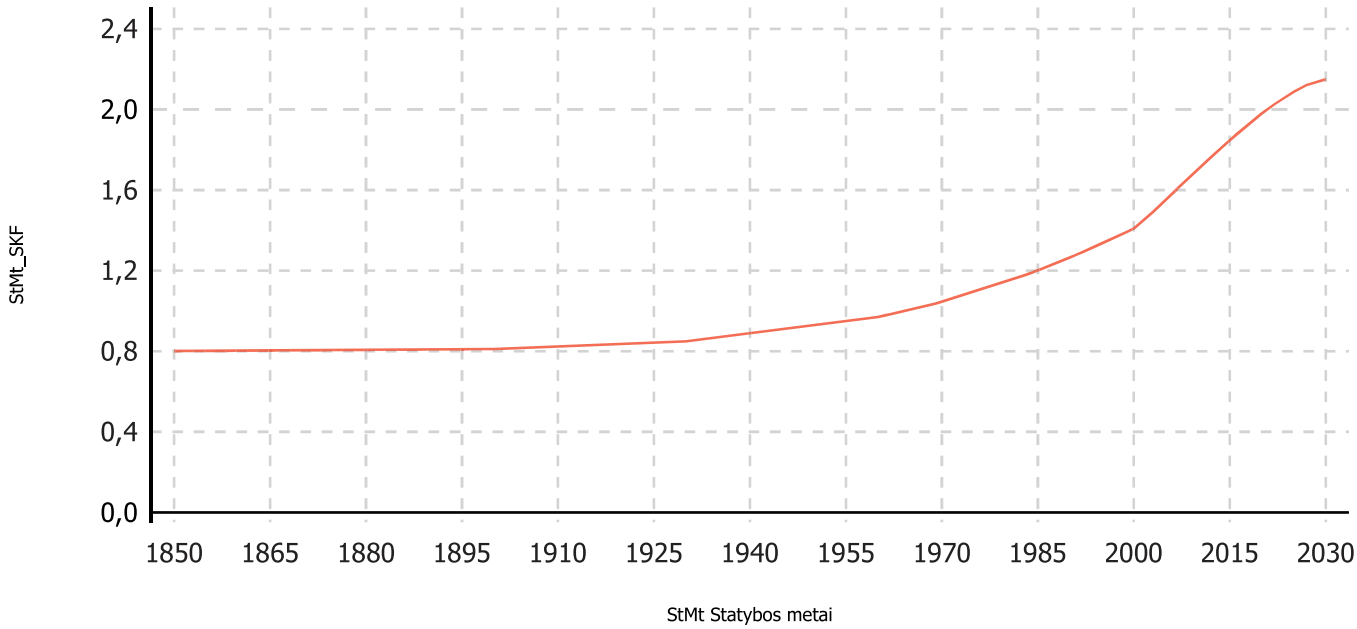
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	laipsnis: AmPb_BIN		pagrindas: 1,15
1000 - 2009	0	2010 - 2030	1

Viršutinis aukštas	laipsnis: AukV_BIN	pagrindas: 0,96
1 - 1	1	

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,043

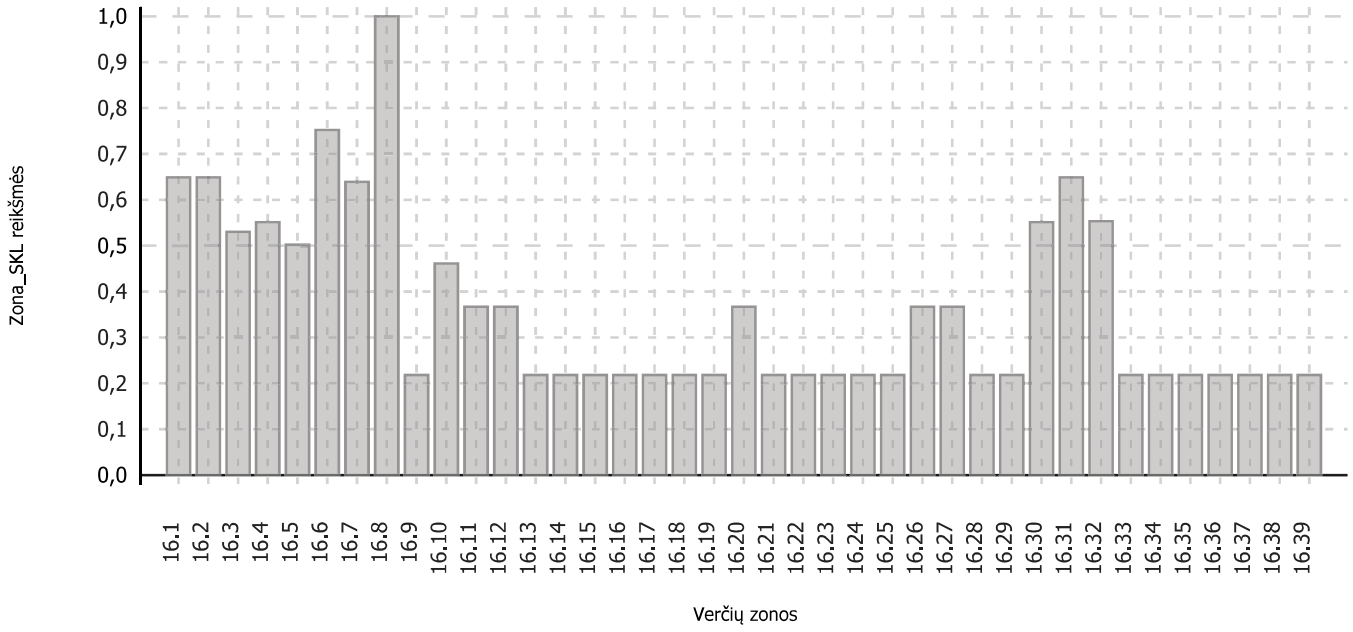


Statybos metai	StMt_SKF	0,988



Modelis Nr.: 27717. Zona_SKL^(1,033) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(1,036) × Šl_SKL^(0,952) × Kanal_SKL^(0,958) × Bpl_SKF^(0,926) × StMt_SKF^(1,026) × (258 × Bpl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

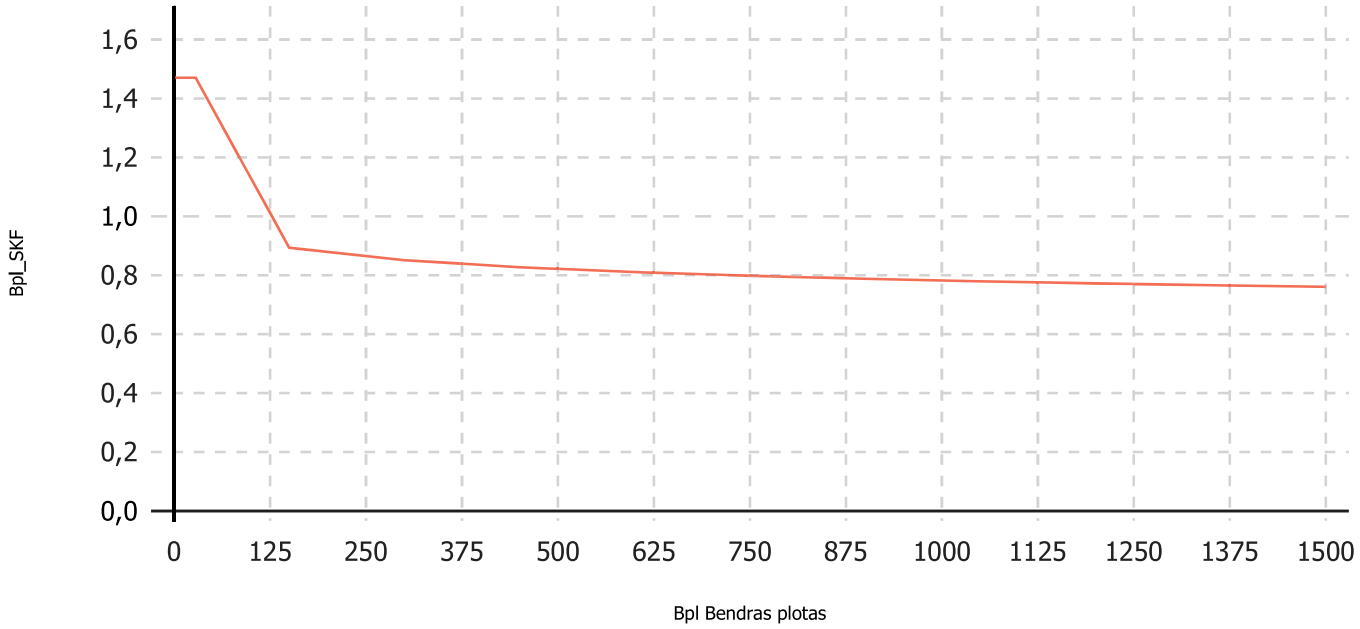
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,00
1000 - 1999	1,00	2000 - 2009	1,05	2010 - 2020	1,10
2021 - 2030	1,15				

Sienų medžiagos	pagrindas: Sn_SKL				laipsnis: 1,036
Akmenbetonis	0,98	Asbestcementis su karkasu	0,50	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,98	Medis su karkasu	0,55	Metalas su karkasu	0,40
Molis	0,40	Monolitinis gelžbetonis	0,98	Plastikas su karkasu	0,55
Plytos	1,00	Rąstai	0,55	Stiklas su karkasu	1,00

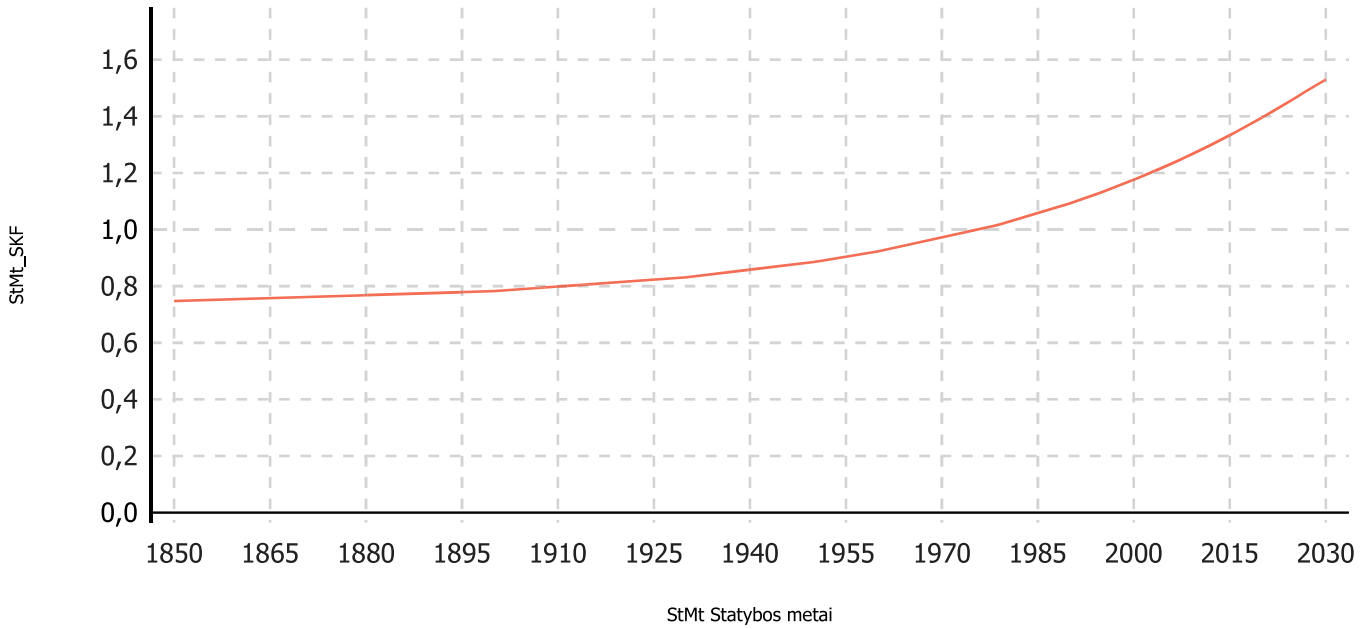
Šildymas	pagrindas: Šl_SKL				laipsnis: 0,952
Bendras centrinis šildymas	1,05	Ind. centrinis šildymas	1,05	Nėra	1,00
Vietinis šildymas	1,05				

Nuotekų šalinimas	pagrindas: Kanal_SKL				laipsnis: 0,958
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,05	Nėra	1,00	Vietinis nuotekų šalinimas	1,05

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,926

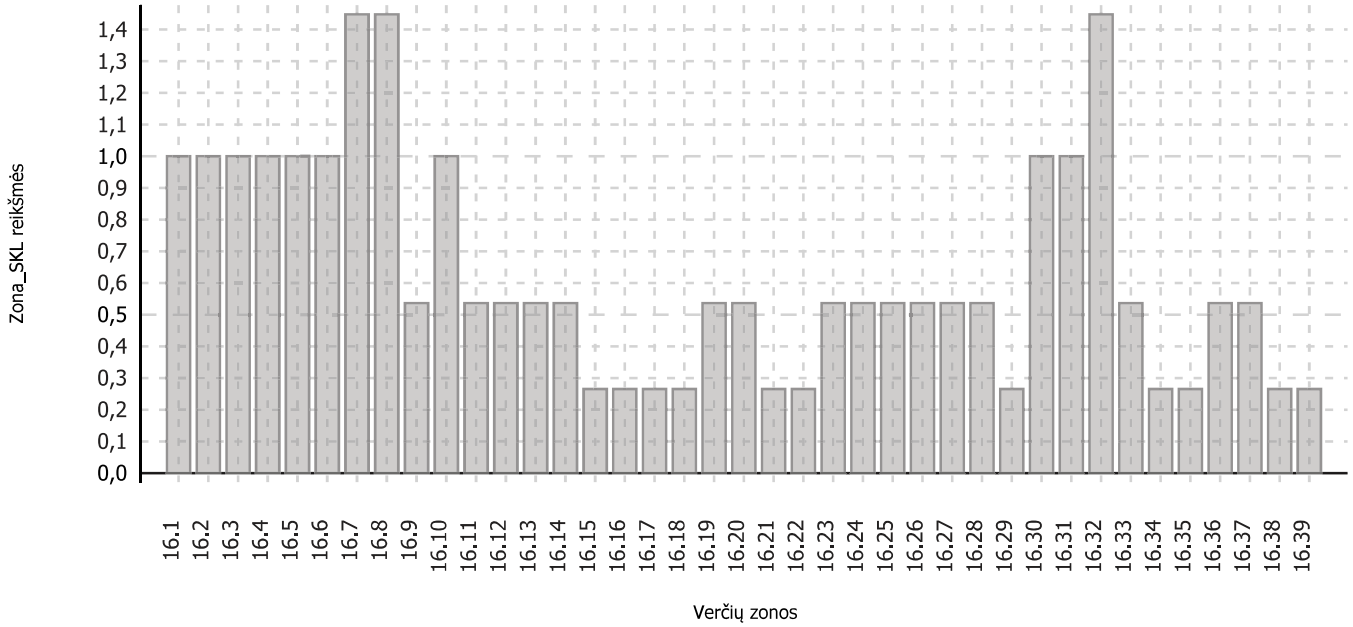


Statybos metai	StMt_SKF	1,026



Modelis Nr.: 27715. Zona_SKL^(0,988) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(0,99) × Šl_SKL^(0,945) × Kanal_SKL^(0,944) × (1,08) ^ AmPb_BIN × Bpl_SKF^(1,033) × StMt_SKF^(0,977) × (298 × Bpl_RKS - 75 × PgPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,00
1000 - 1999	1,00	2000 - 2009	1,10	2010 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

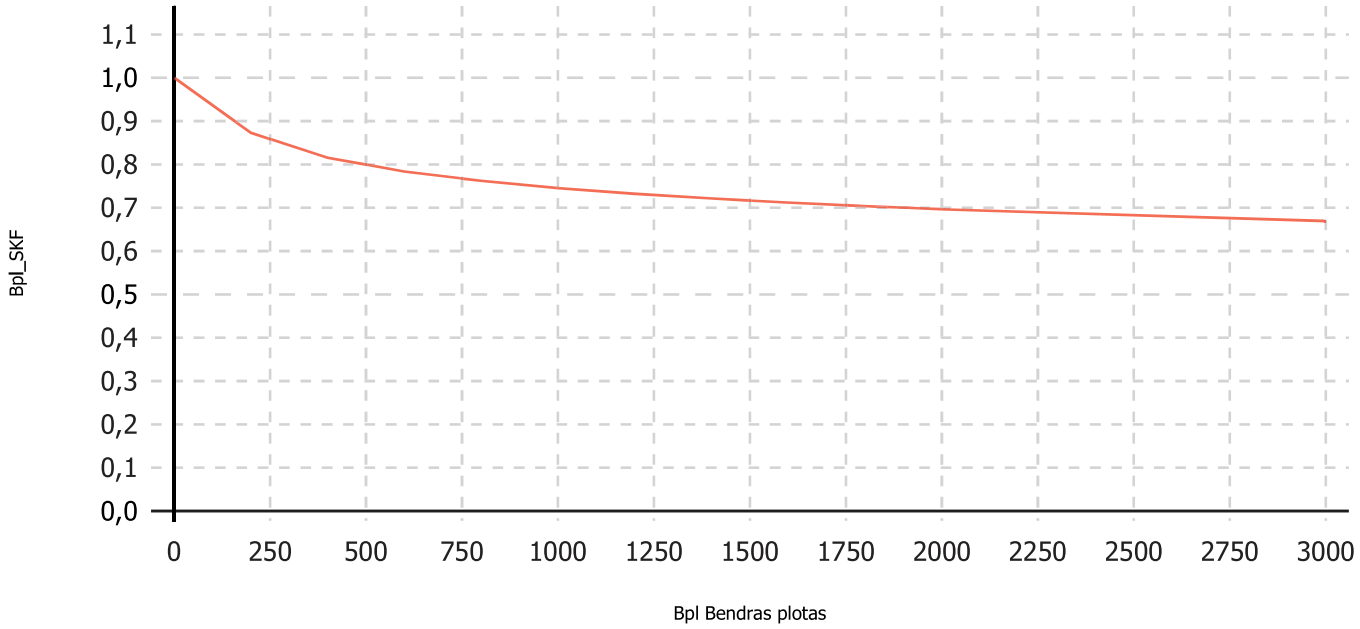
Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,99
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,65	Metalas su karkasu	0,96
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,92	Plastikas su karkasu	0,65
Plytos	1,00	Rąstai	0,73	Stiklas su karkasu	0,98

Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 0,945
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,05	Nėra	0,95
Vietinis šildymas	1,00				

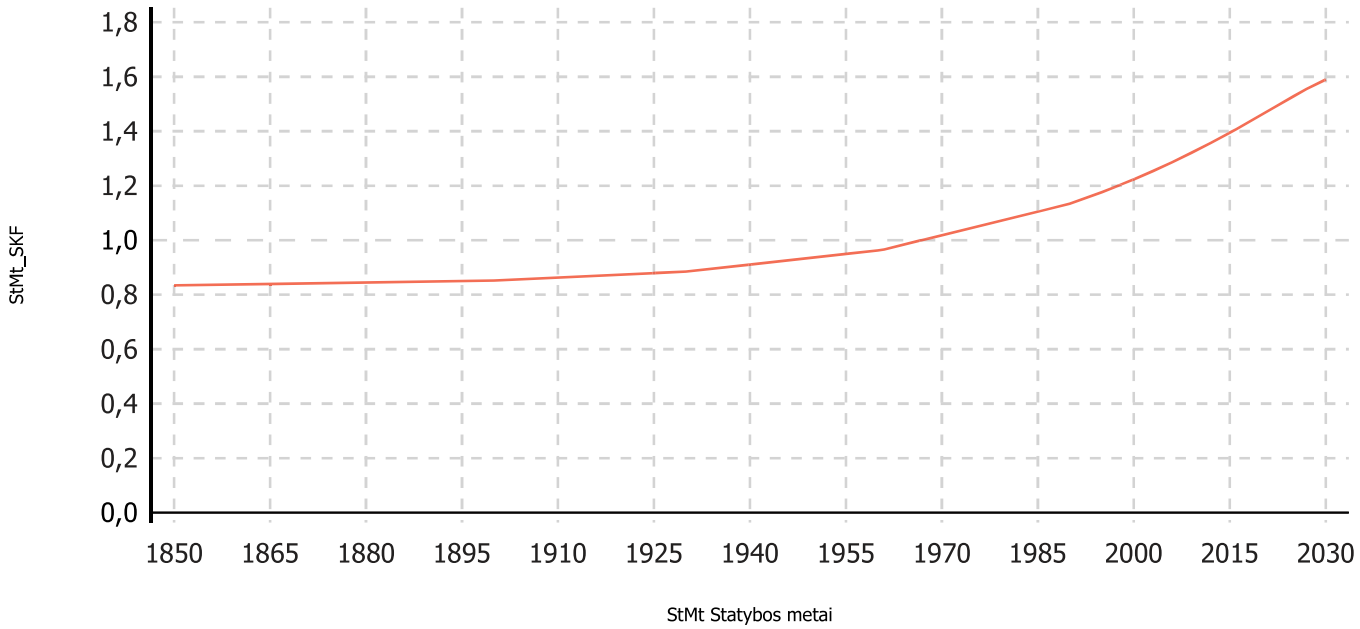
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 0,944
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,95	Vietinis nuotekų šalinimas	1,00

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		laipsnis: AmPb_BIN		pagrindas: 1,08
1000 - 2009	0	2010 - 2030	1	

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,033

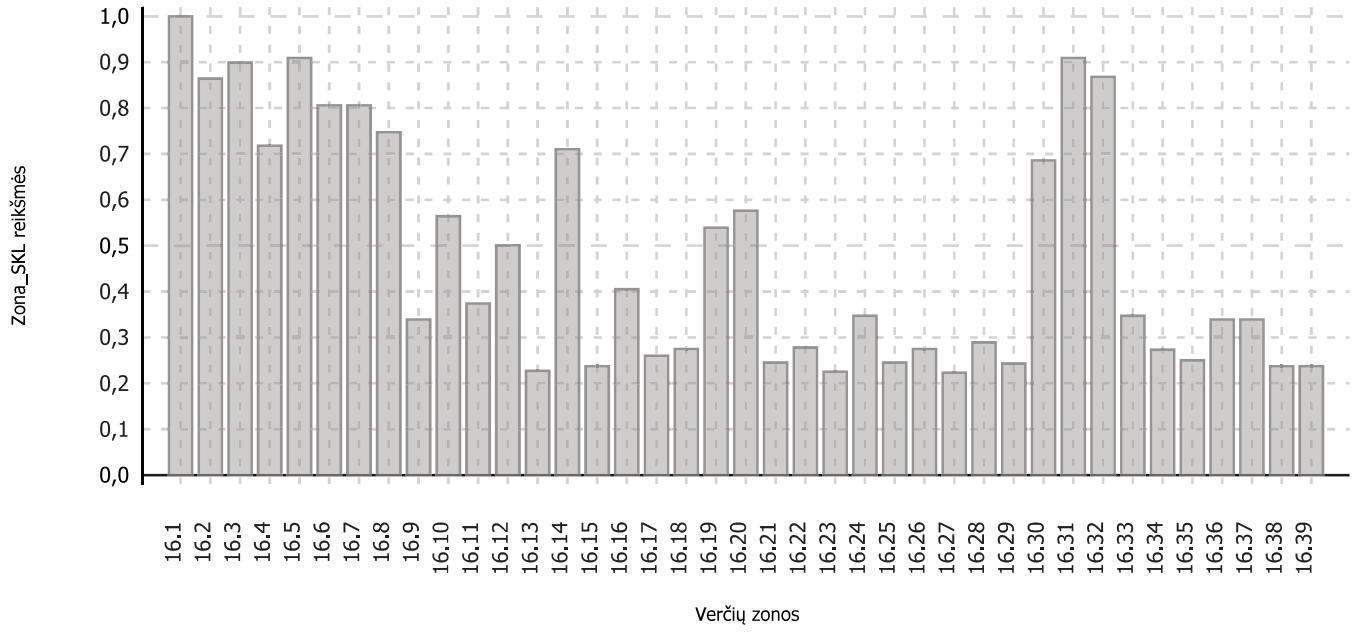


Statybos metai	StMt_SKF	0,977



Modelis Nr.: 27714. Zona_SKL^(0,935) × RkKr_SKL^(1,048) × Sn_SKL^(0,942) × Šl_SKL^(0,969) × Kanal_SKL^(0,948) × Tūris_SKF^(1,039) × StMt_SKF^(0,959) × (24 × Tūris_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

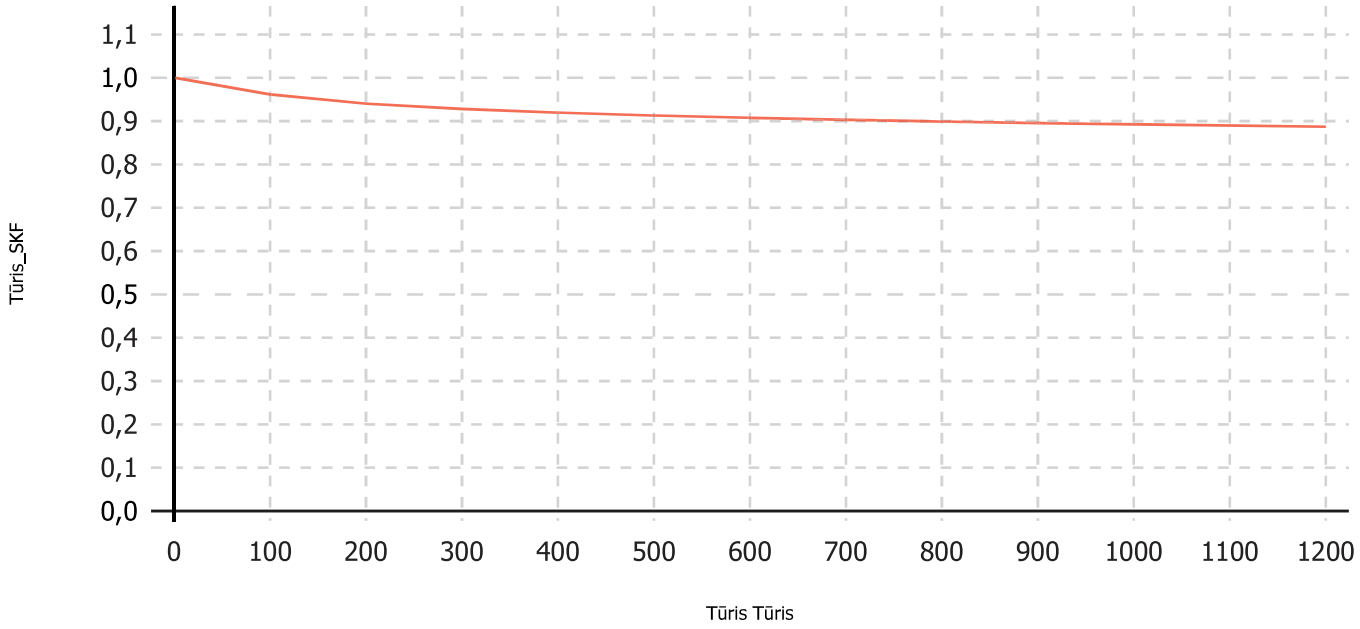
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,048
1000 - 1999	1,00	2000 - 2009	1,10	2010 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

Sienų medžiagos	pagrindas: Sn_SKL				laipsnis: 0,942
Akmenbetonis	1,0	Asbestcementis su karkasu	0,7	Blokeliai	1,0
Gelžbetonio plokštės	1,0	Medis su karkasu	0,7	Metalas su karkasu	0,7
Molis	0,7	Monolitinis gelžbetonis	1,0	Plastikas su karkasu	0,7
Plytos	1,0	Rąstai	0,7	Stiklas su karkasu	0,7

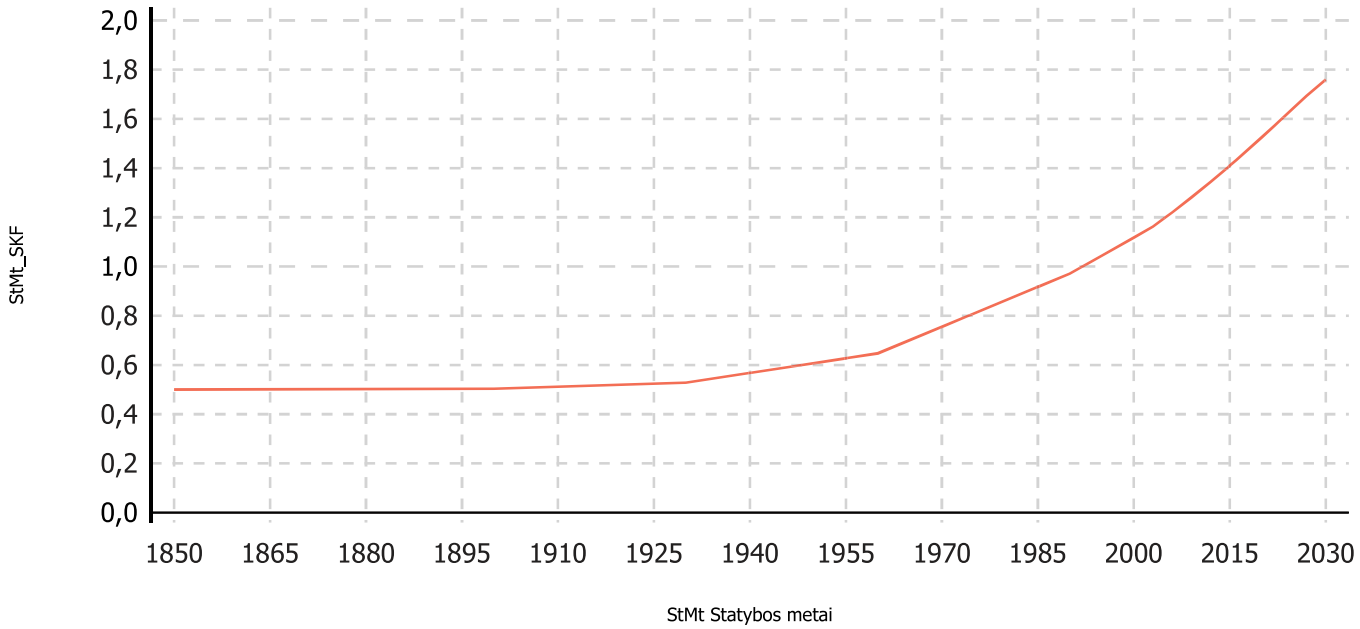
Šildymas	pagrindas: Šl_SKL				laipsnis: 0,969
Bendras centrinis šildymas	1,2	Ind. centrinis šildymas	1,2	Nėra	1,0
Vietinis šildymas	1,2				

Nuotekų šalinimas	pagrindas: Kanal_SKL				laipsnis: 0,948
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,2	Nėra	1,0	Vietinis nuotekų šalinimas	1,2

Tūris	Tūris_SKF	1,039

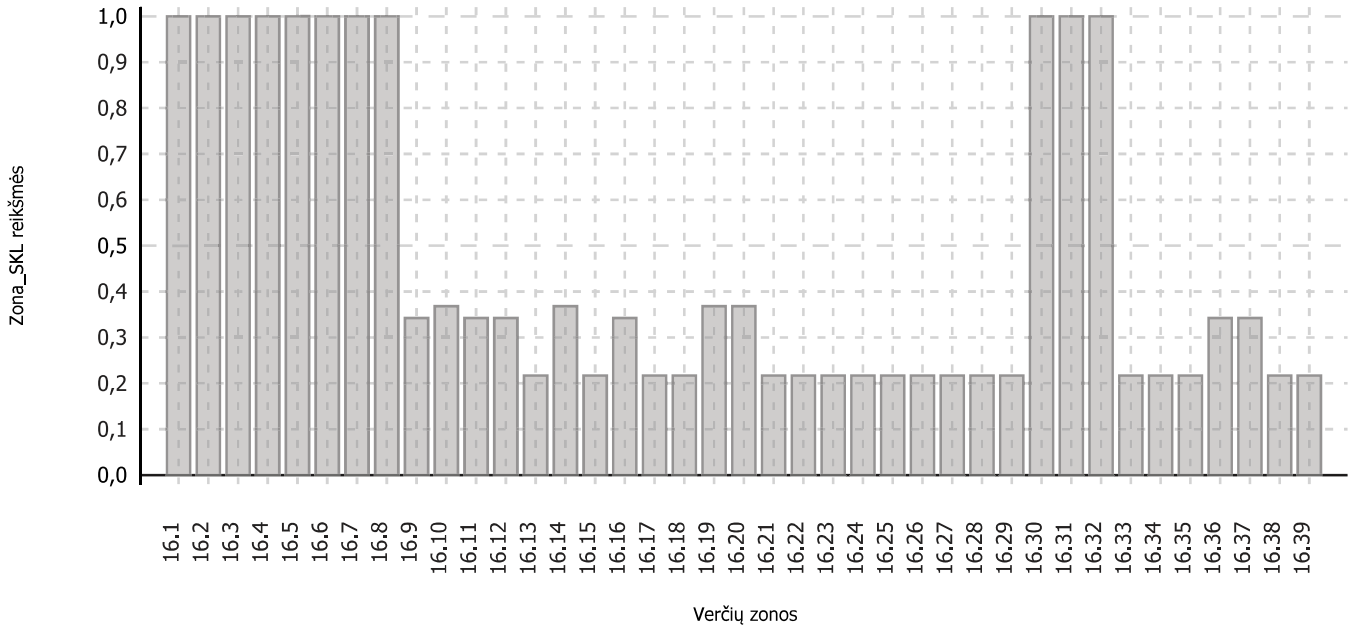


Statybos metai	StMt_SKF	0,959



Modelis Nr.: 27713. Zona_SKL^(0,983) × RkKr_SKL^(1,048) × Sn_SKL^(1,022) × Šl_SKL^(0,951) × Kanal_SKL^(0,948) × Bpl_SKF^(1,025) × StMt_SKF^(0,936) × (130 × Bpl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

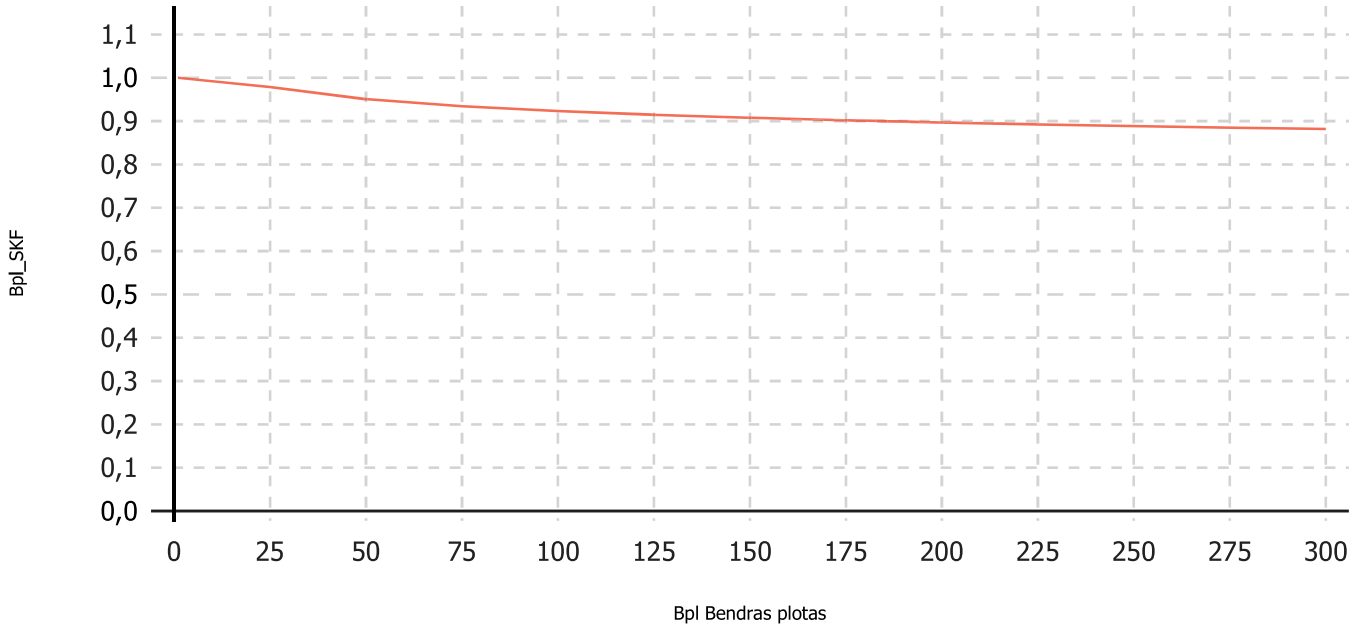
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,048
1000 - 1999	1,00	2000 - 2009	1,10	2010 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

Sienų medžiagos	pagrindas: Sn_SKL				laipsnis: 1,022
Akmenbetonis	1,0	Asbestcementis su karkasu	0,6	Blokeliai	1,0
Gelžbetonio plokštės	1,0	Medis su karkasu	0,6	Metalas su karkasu	0,6
Molis	0,6	Monolitinis gelžbetonis	1,0	Plastikas su karkasu	0,6
Plytos	1,0	Rąstai	0,6	Stiklas su karkasu	0,6

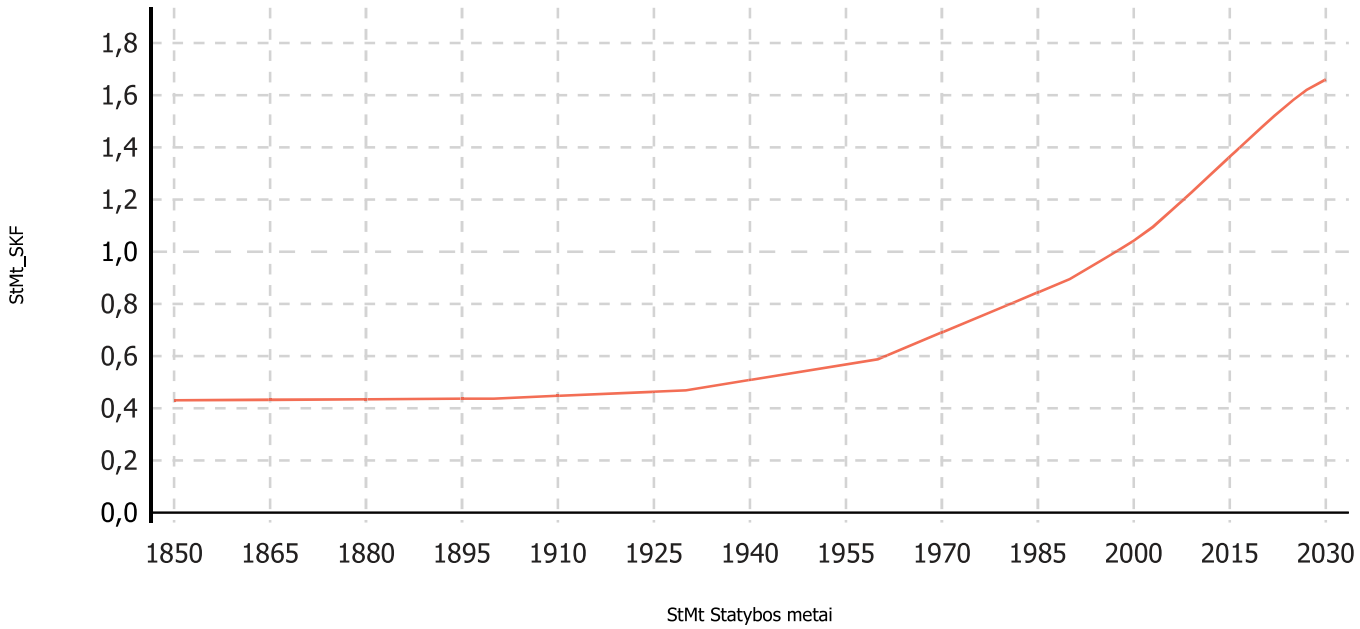
Šildymas	pagrindas: Šl_SKL				laipsnis: 0,951
Bendras centrinis šildymas	1,2	Ind. centrinis šildymas	1,2	Nėra	1,0
Vietinis šildymas	1,2				

Nuotekų šalinimas	pagrindas: Kanal_SKL				laipsnis: 0,948
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,2	Nėra	1,0	Vietinis nuotekų šalinimas	1,2

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,025

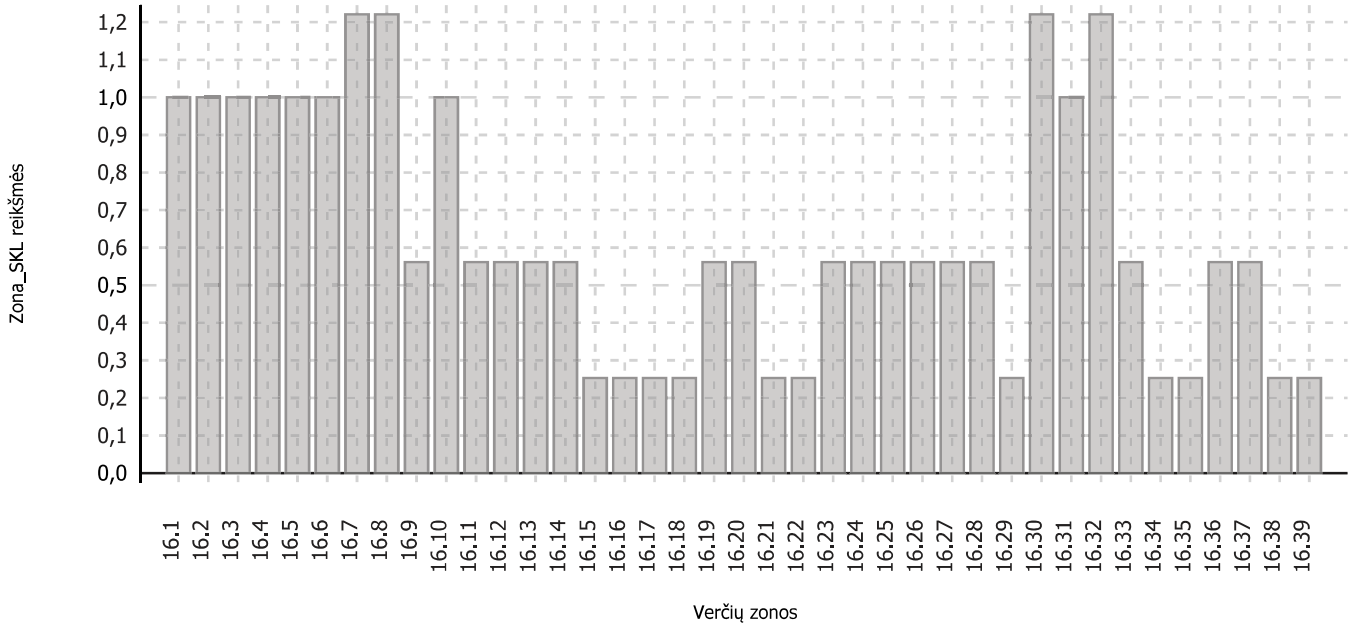


Statybos metai	StMt_SKF	0,936



Modelis Nr.: 27716. Pask_SKL^(1,0) × Zona_SKL^(1,045) × RkKr_SKL^(1,053) × Sn_SKL^(0,974) × Šl_SKL^(0,945) × Kanal_SKL^(0,944) × (1,08) ^ AmPb_BIN × Bpl_SKF^(1,033) × StMt_SKF^(1,036) × (420 × Bpl_RKS - 105 × PgPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		pagrindas: Pask_SKL			laipsnis: 1,00
Asmeninio poilsio	1,00	Sporto	0,95	Viešojo poilsio	1,00

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 1,053
1000 - 1999	1,00	2000 - 2009	1,10	2010 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

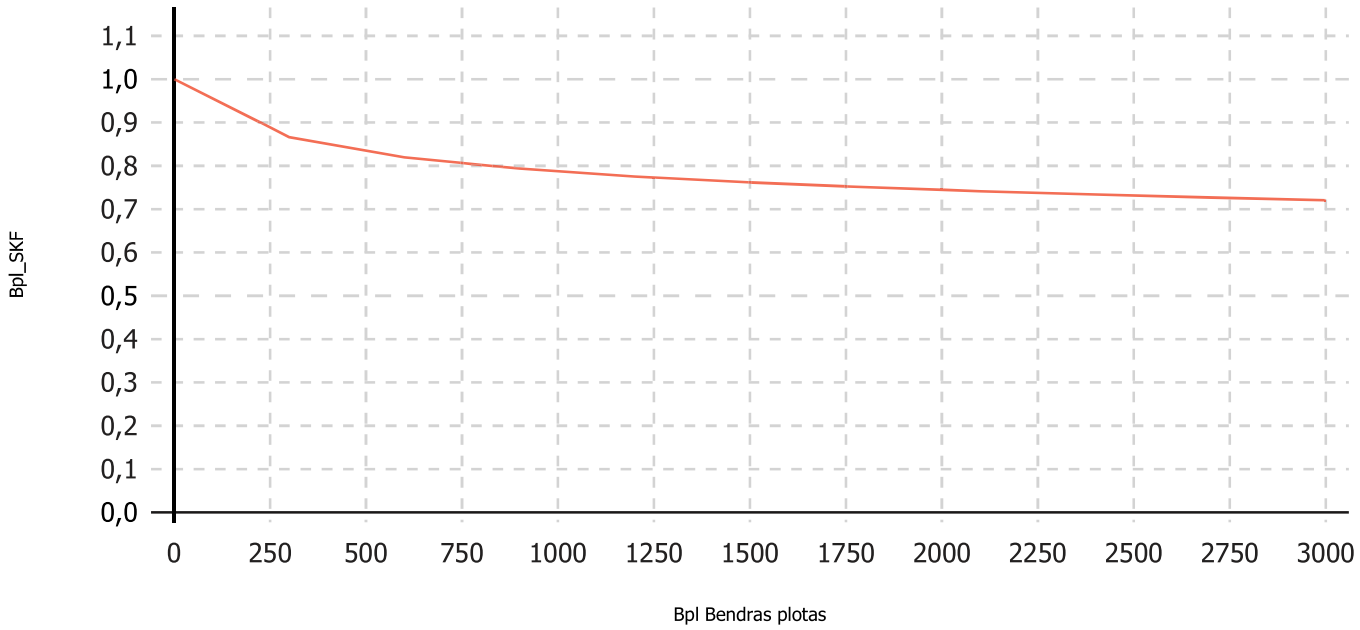
Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,974
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,92	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,97
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,71	Stiklas su karkasu	0,94

Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 0,945
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,91
Vietinis šildymas	0,95				

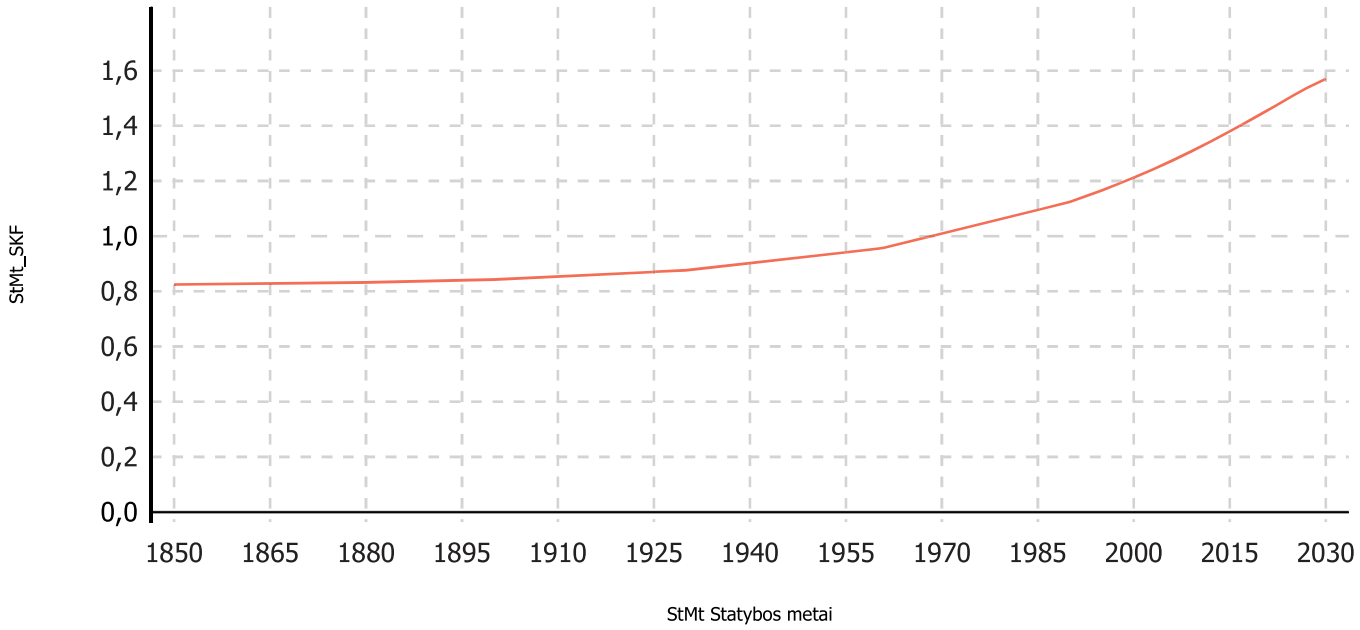
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 0,944
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,95	Vietinis nuotekų šalinimas	1,00

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	laipsnis: AmPb_BIN		pagrindas: 1,08
1000 - 2009	0	2010 - 2030	1

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,033

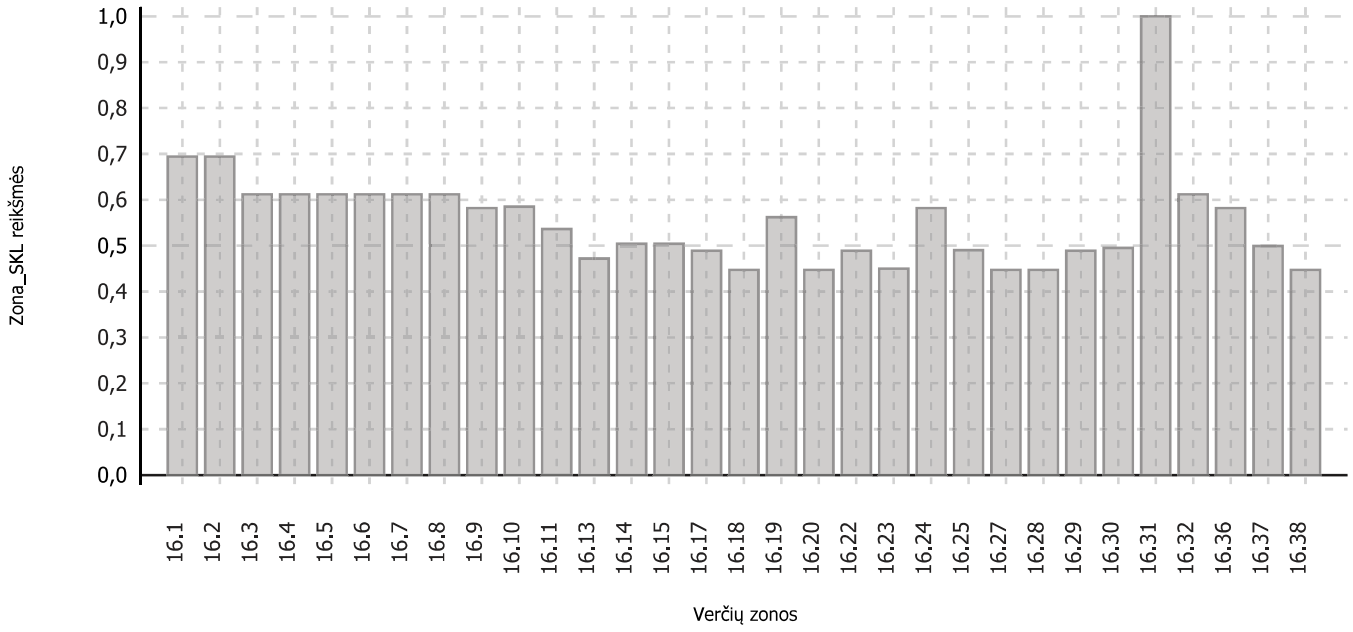


Statybos metai	StMt_SKF	1,036



Modelis Nr.: 27712. Zona_SKL^(0,962) × RkKr_SKL^(0,935) × Sn_SKL^(1,024) × Šl_SKL^(0,936) × Kanal_SKL^(1,042) × Bpl_SKF^(1,031) × StMt_SKF^(1,011) × (627 × Bpl_RKS - 157 × PgPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

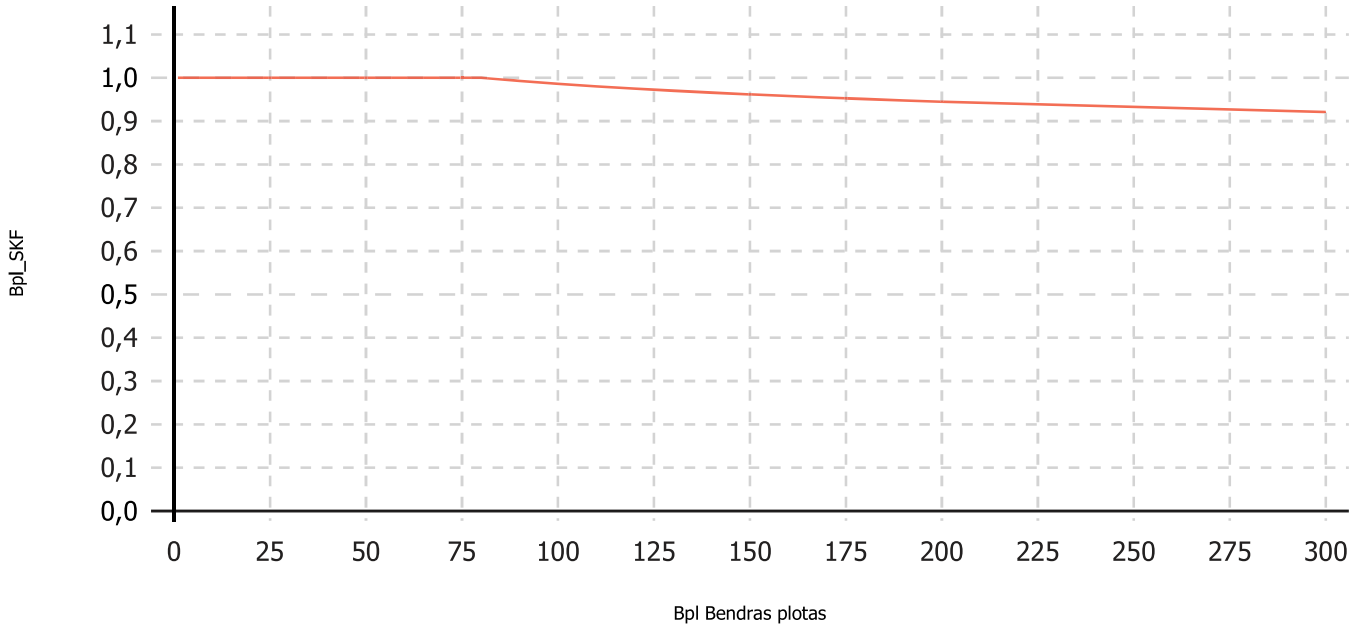
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 0,935
1000 - 1999	1,00	2000 - 2009	1,10	2010 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

Sienų medžiagos	pagrindas: Sn_SKL				laipsnis: 1,024
Akmenbetonis	1,00	Asbestcementis su karkasu	0,73	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	1,00	Medis su karkasu	0,73	Metalas su karkasu	0,73
Molis	0,73	Monolitinis gelžbetonis	1,00	Plastikas su karkasu	0,73
Plytos	1,00	Rąstai	0,73	Stiklas su karkasu	1,00

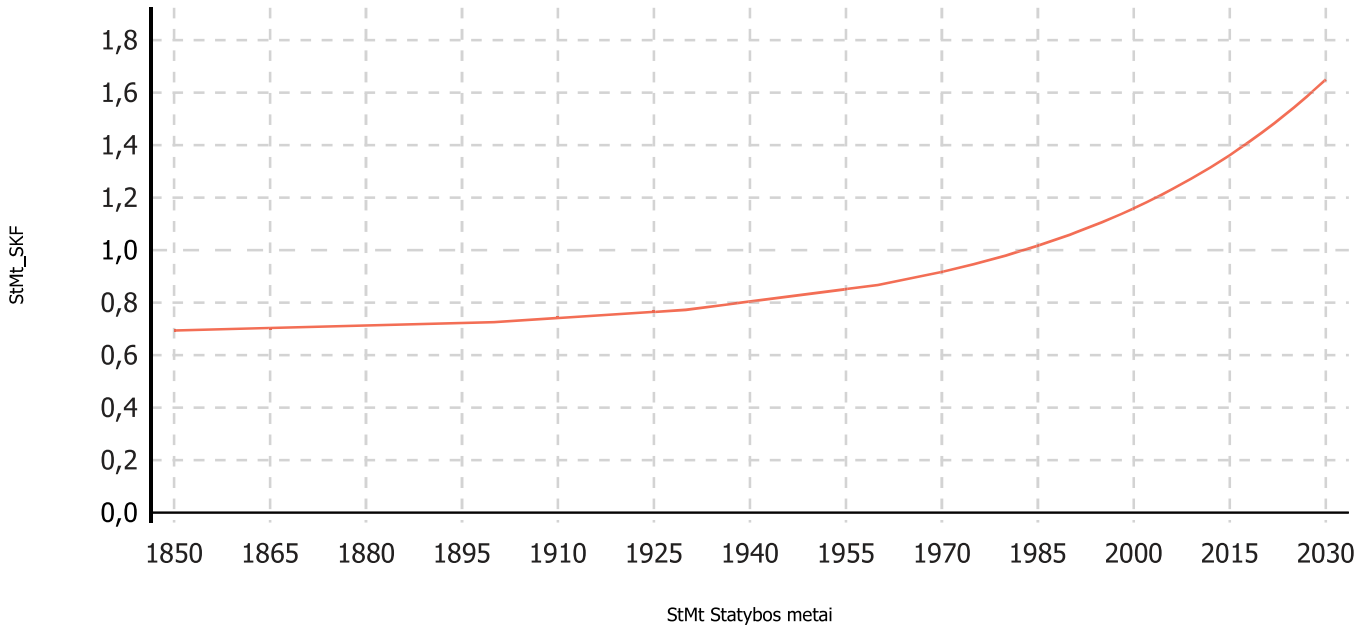
Šildymas	pagrindas: Šl_SKL				laipsnis: 0,936
Bendras centrinis šildymas	1,15	Ind. centrinis šildymas	1,15	Nėra	1,00
Vietinis šildymas	1,10				

Nuotekų šalinimas	pagrindas: Kanal_SKL				laipsnis: 1,042
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,20	Nėra	1,00	Vietinis nuotekų šalinimas	1,15

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,031

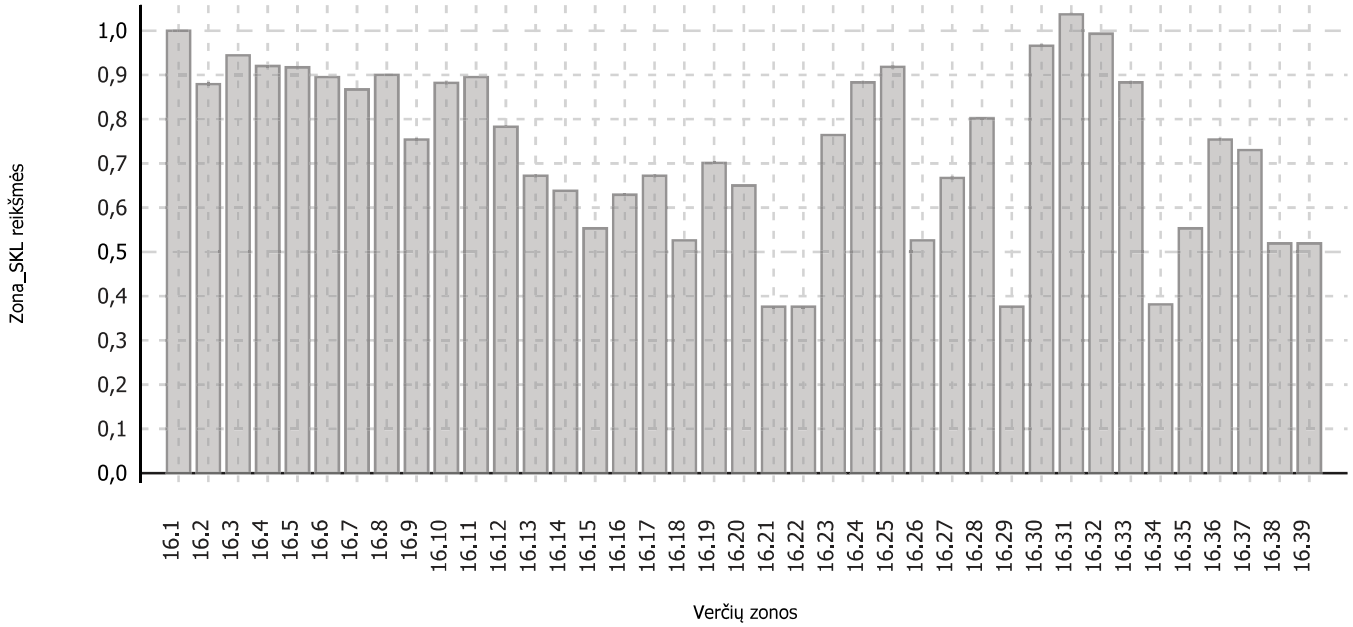


Statybos metai	StMt_SKF	1,011



Modelis Nr.: 27718. Zona_SKL^(1,011) × RkKr_SKL^(0,912) × Sn_SKL^(0,956) × Šl_SKL^(0,924) × Kanal_SKL^(0,965) × Bpl_SKF^(0,993) × StMt_SKF^(1,006) × (659 × Bpl_RKS - 197 × PgNPl_RKS - 197 × RūsPl_RKS - 197 × GarPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

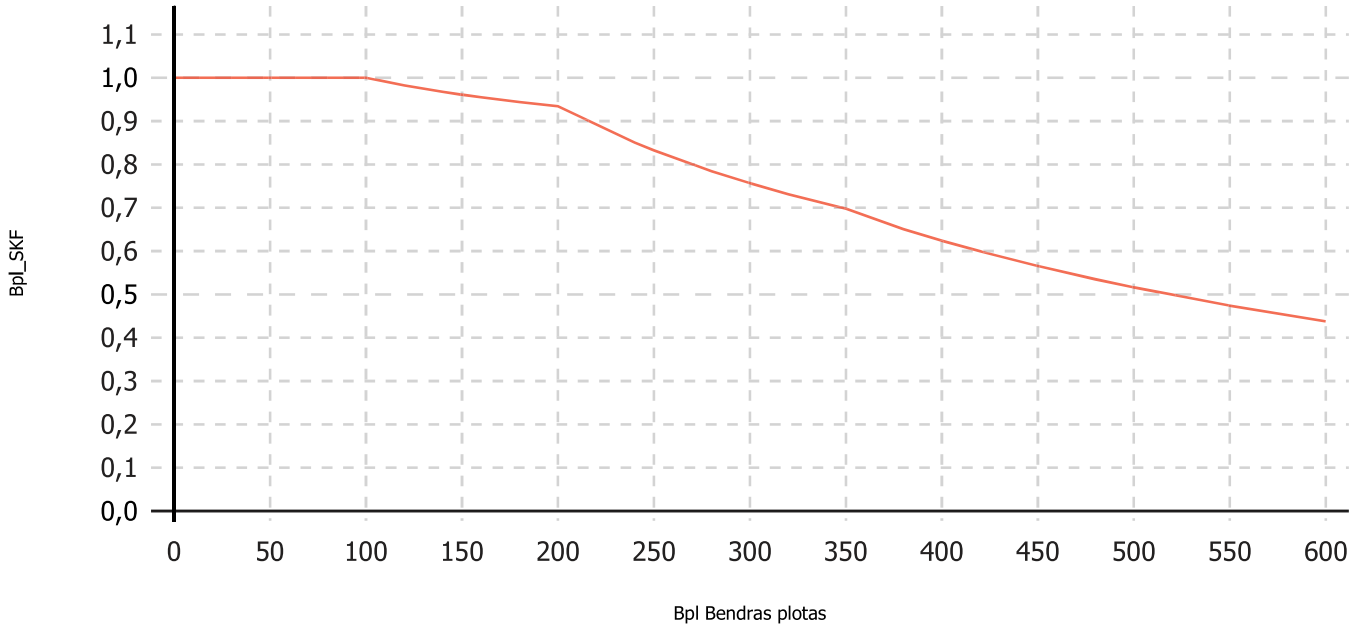
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 0,912
1000 - 1999	1,00	2000 - 2009	1,10	2010 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,956
Akmenbetonis	0,92	Asbestcementis su karkasu	0,67	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,92	Medis su karkasu	0,78	Metalas su karkasu	0,78
Molis	0,67	Monolitinis gelžbetonis	0,92	Plastikas su karkasu	0,78
Plytos	1,00	Rąstai	0,78	Stiklas su karkasu	1,00

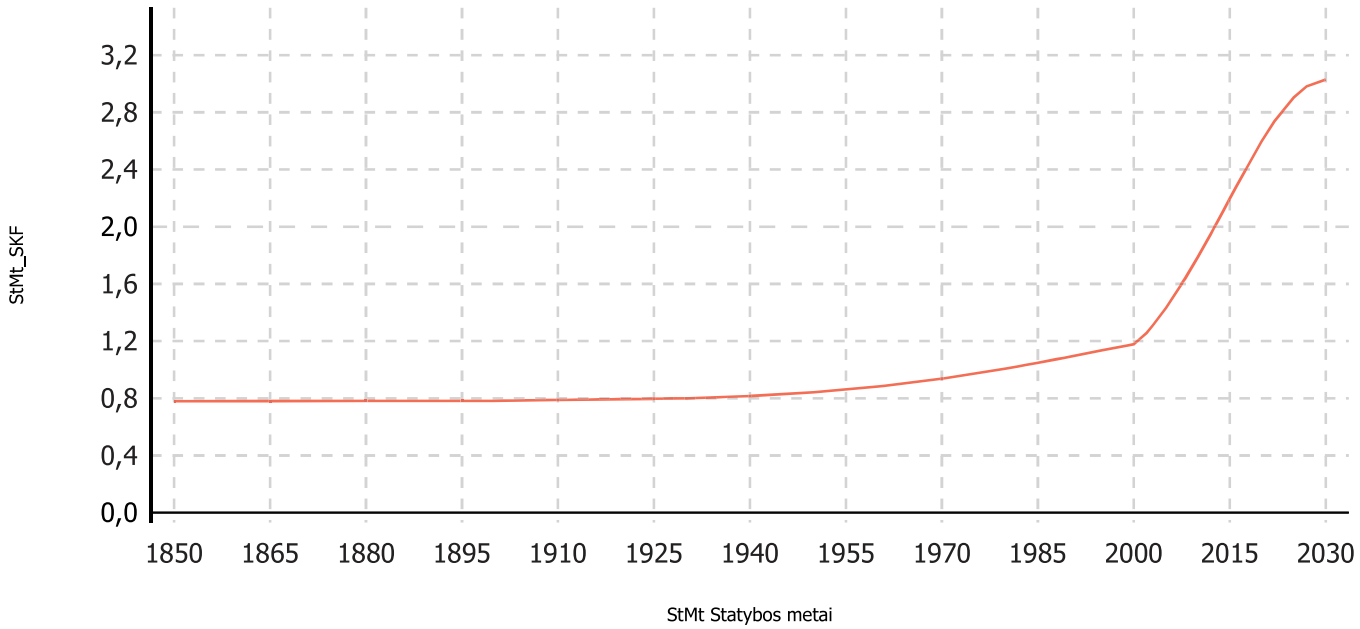
Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 0,924
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 0,965
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,05	Nėra	0,95	Vietinis nuotekų šalinimas	1,00

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,993

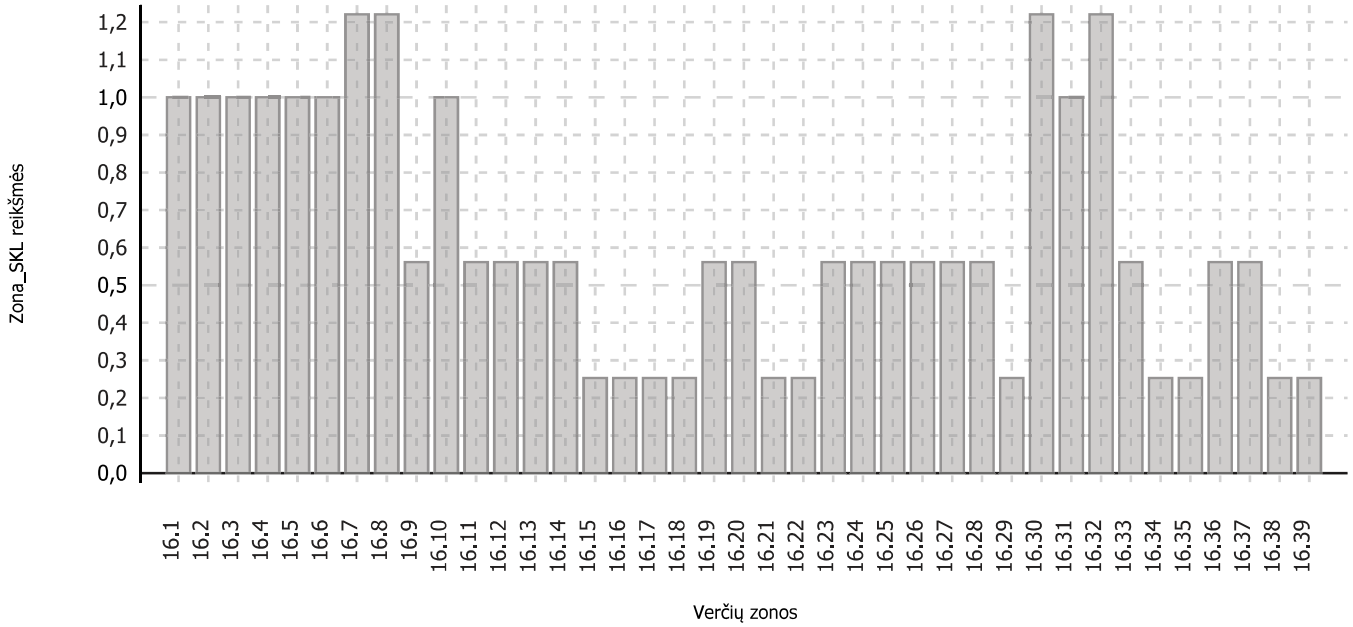


Statybos metai	StMt_SKF	1,006



Modelis Nr.: 27719. Zona_SKL^(0,988) × Pask_SKL^(1,045) × RkKr_SKL^(1,053) × Sn_SKL^(0,974) × Auk_SKL^(1,0) × Šl_SKL^(0,945) × Kanal_SKL^(0,944) × (1,08) ^ AmPb_BIN × Bpl_SKF^(1,033) × StMt_SKF^(1,036) × (552 × Bpl_RKS - 138 × PgPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		pagrindas: Pask_SKL			laipsnis: 1,045
Bendro gyvenimo namų	0,95	Maitinimo	0,92	Paslaugų	0,86
Prekybos	1,00	Specialiųjų paslaugų	0,86	Viešbučių	0,95

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 1,053
1000 - 1999	1,00	2000 - 2009	1,10	2010 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,974
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,92	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,97
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,71	Stiklas su karkasu	0,94

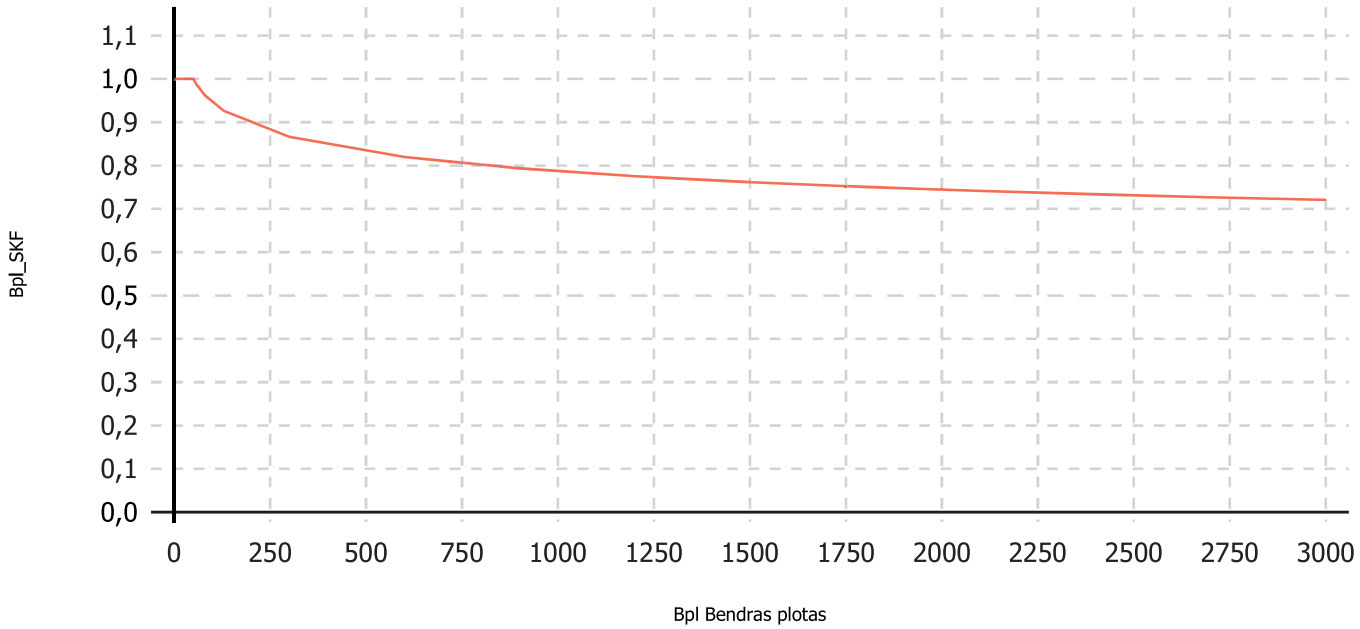
Aukštas		pagrindas: Auk_SKL			laipsnis: 1,00
0 - 0	0,8	1 - 1	1,0	2 - 50	0,9

Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 0,945
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,91
Vietinis šildymas	0,95				

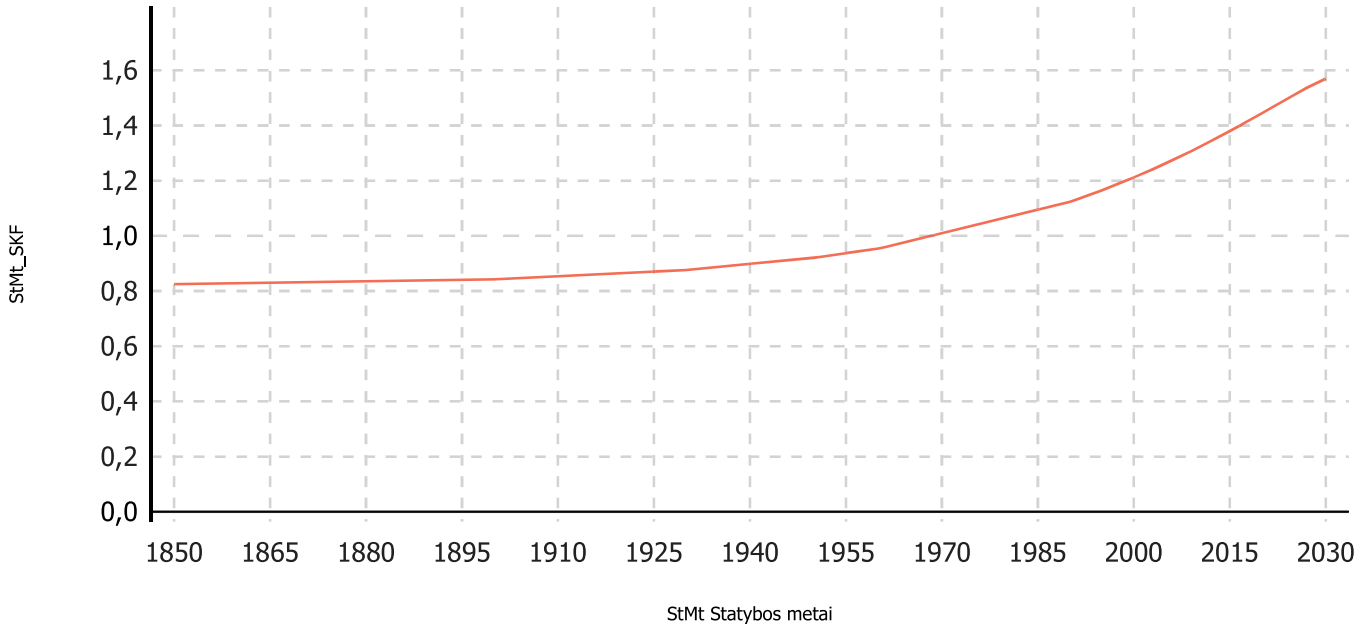
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 0,944
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,95	Vietinis nuotekų šalinimas	1,00

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	laipsnis: AmPb_BIN		pagrindas: 1,08
1000 - 2009	0	2010 - 2030	1

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,033



Statybos metai	StMt_SKF	1,036



Trumpinių paaiškinimas:	
Sn	sienų medžiaga
ŠI	šildymas
Kanal	nuotekų šalinimas
IsApd	apmūrytas
Duj	dujos
Rūs	rūsys
Bpl	bendras plotas
PgNPl	pagalbinis nenaudingasis plotas
RūsPl	rūsių (pusrūsių) plotas
GarPl	garažų plotas
PgPl	pagalbinis plotas
Auk	aukštas
AukSk	aukštų skaičius (pastato)
Tūris	tūris
StMt	statybos metai (statybos pradžios ir pabaigos metų vidurkis)
RkKr	rekonstravimo / kapitalinio remonto pabaigos metai (kai Nekilnojamojo turto registre įrašyti ir rekonstravimo, ir kapitalinio remonto metai, taikomi tik vėlesni iš jų)
AmPb	atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai (pastato)
Kamb	kambarių skaičius
Pask	paskirtis
Zona	verčių zona
NPask	namo paskirtis
ObjTi	objekto tipas
Auk1	pirmas aukštas
AukV	viršutinis aukštas
Auk11	vieno aukšto arba pirmas aukštas
Ppoz	patalpa yra pastogėje

2026 m. masinis vertinimas

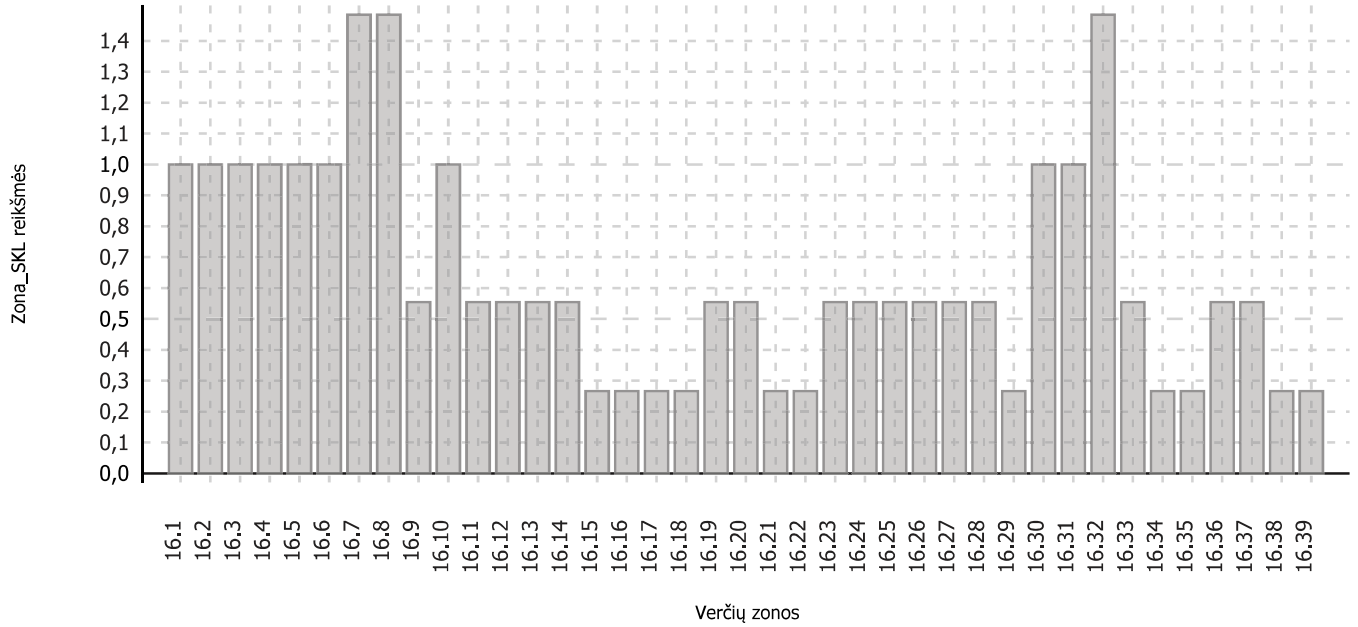
VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU
Administracinių ir gydymo

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

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6462. Zona_SKL^(0,988) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(0,974) × Šl_SKL^(1,038) × Kanal_SKL^(1,056) × (0,95) ^ Pask_BIN × (1,08) ^ AmPb_BIN × (0,87) ^ Auk_BIN × Bpl_SKF^(1,033) × StMt_SKF^(0,977) × 6,12
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai pagrindas: RkKr_SKL					laipsnis: 1,00
1000 - 1999	1,00	2000 - 2009	1,10	2010 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

Sienų medžiagos	pagrindas: Sn_SKL				laipsnis: 0,974
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,65	Metalas su karkasu	0,96
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,92	Plastikas su karkasu	0,65
Plytos	1,00	Rąstai	0,73	Stiklas su karkasu	0,98

Šildymas	pagrindas: ŠI_SKL				laipsnis: 1,038
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,05	Nėra	0,95
Vietinis šildymas	1,00				

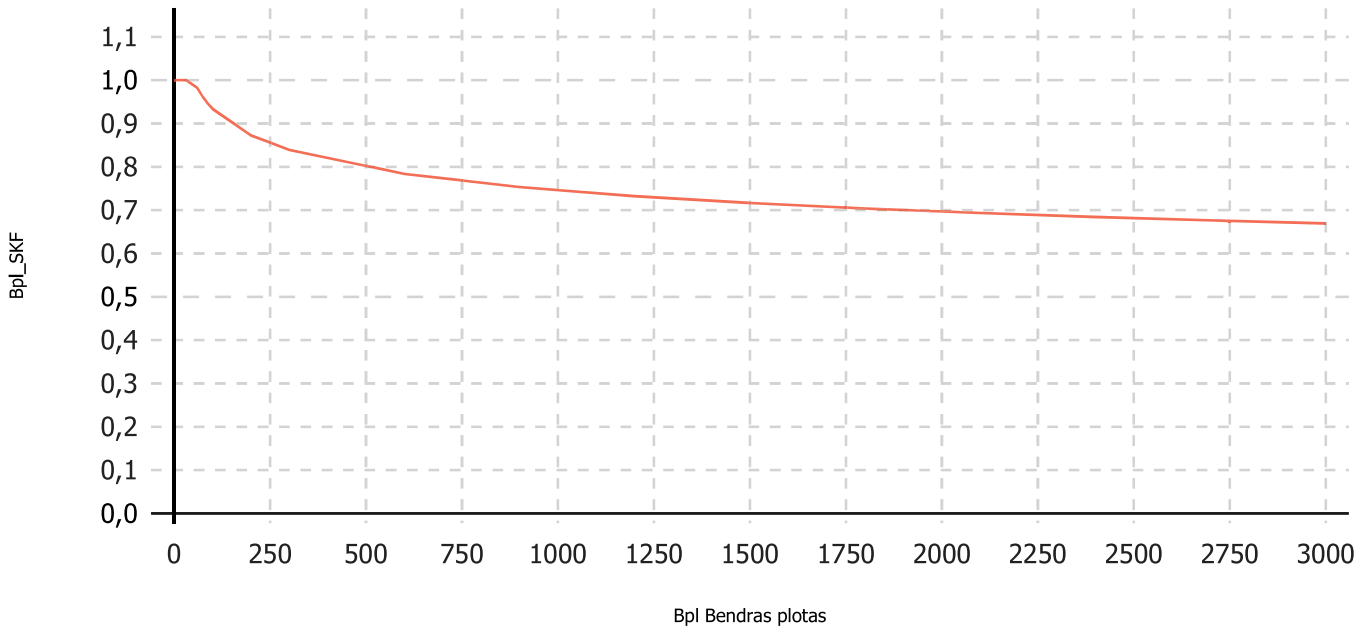
Nuotekų šalinimas	pagrindas: Kanal_SKL				laipsnis: 1,056
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,95	Vietinis nuotekų šalinimas	1,00

Paskirtis	laipsnis: Pask_BIN		pagrindas: 0,95
Administracinių	0	Gydymo	1

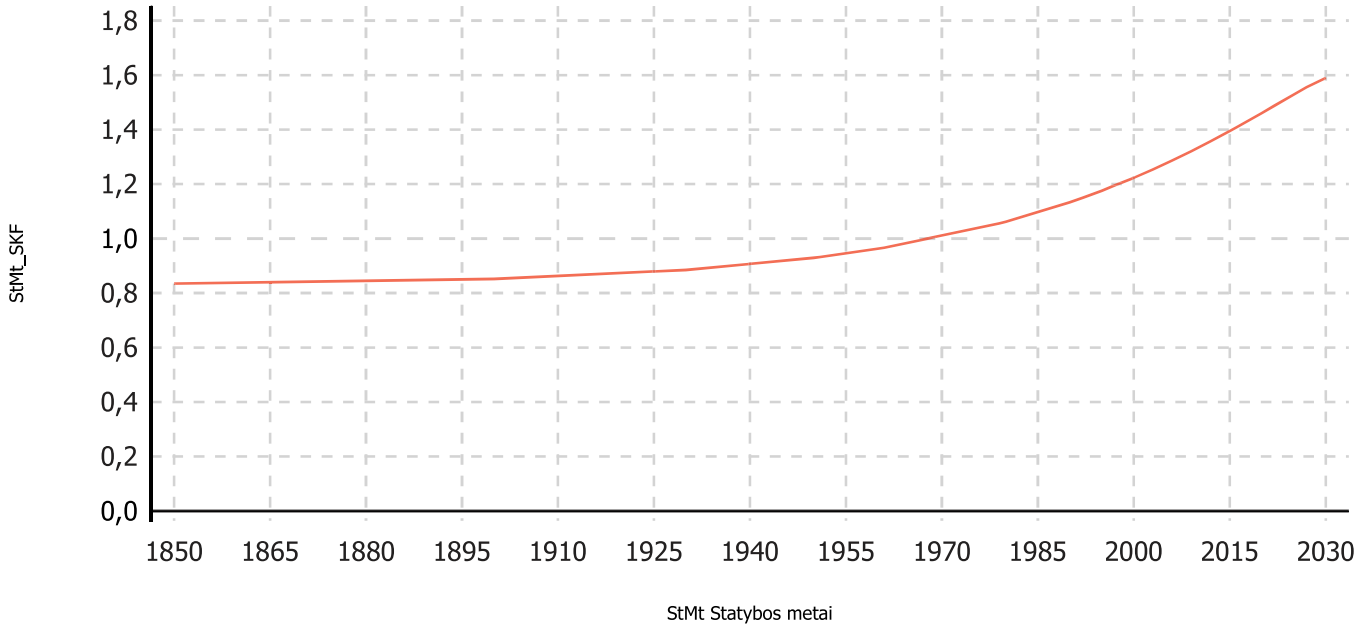
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	laipsnis: AmPb_BIN		pagrindas: 1,08
1000 - 2009	0	2010 - 2030	1

Aukštas	laipsnis: Auk_BIN		pagrindas: 0,87
0 - 0	1	1 - 50	0

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,033



Statybos metai	StMt_SKF	0,977



Pajamų rodikliai

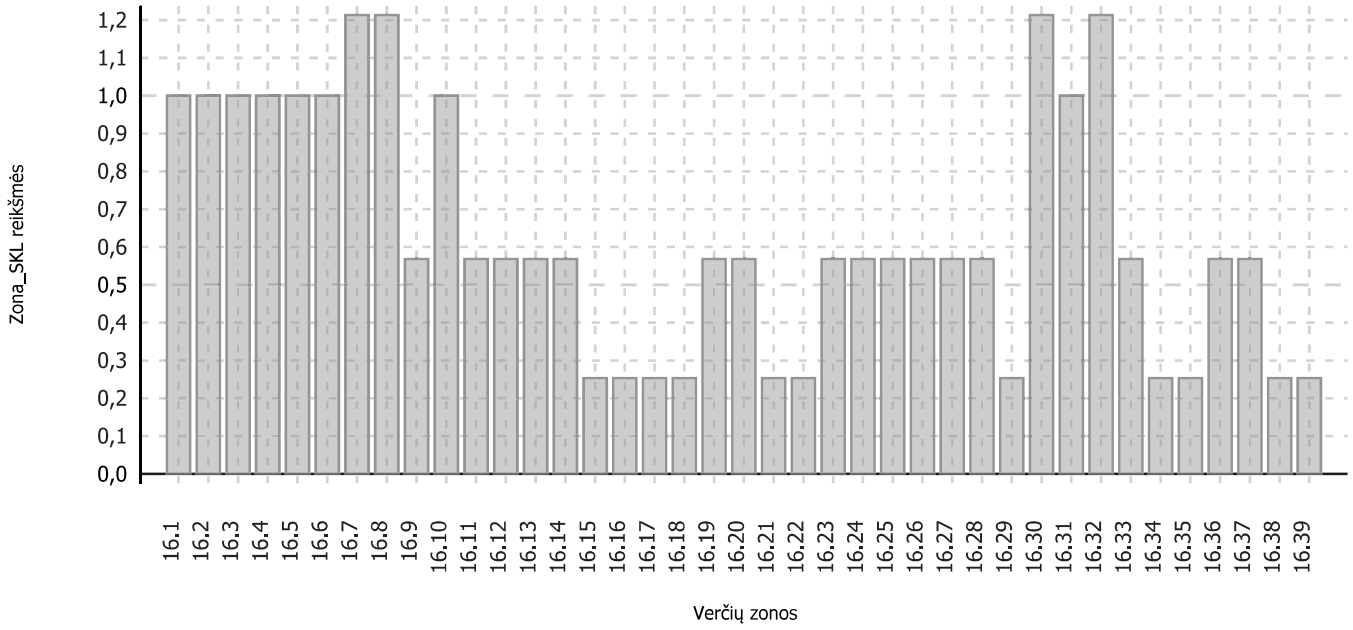
Administracinių paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,91
Gydymo paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,91

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

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6465. Zona_SKL^(0,988) × Pask_SKL^(1,045) × RkKr_SKL^(0,957) × Sn_SKL^(0,974) × Auk_SKL^(1,0) × Šl_SKL^(1,055) × Kanal_SKL^(1,056) × (1,08) ^ AmPb_BIN × Bpl_SKF^(1,022) × StMt_SKF^(1,034) × 7,45
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		pagrindas: Pask_SKL			laipsnis: 1,045
Bendro gyvenimo namų	0,95	Maitinimo	0,92	Paslaugų	0,86
Prekybos	1,00	Specialiųjų paslaugų	0,86	Viešbučių	0,95

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 0,957
1000 - 1999	1,00	2000 - 2009	1,10	2010 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,974
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,92	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,97

Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,71	Stiklas su karkasu	0,94

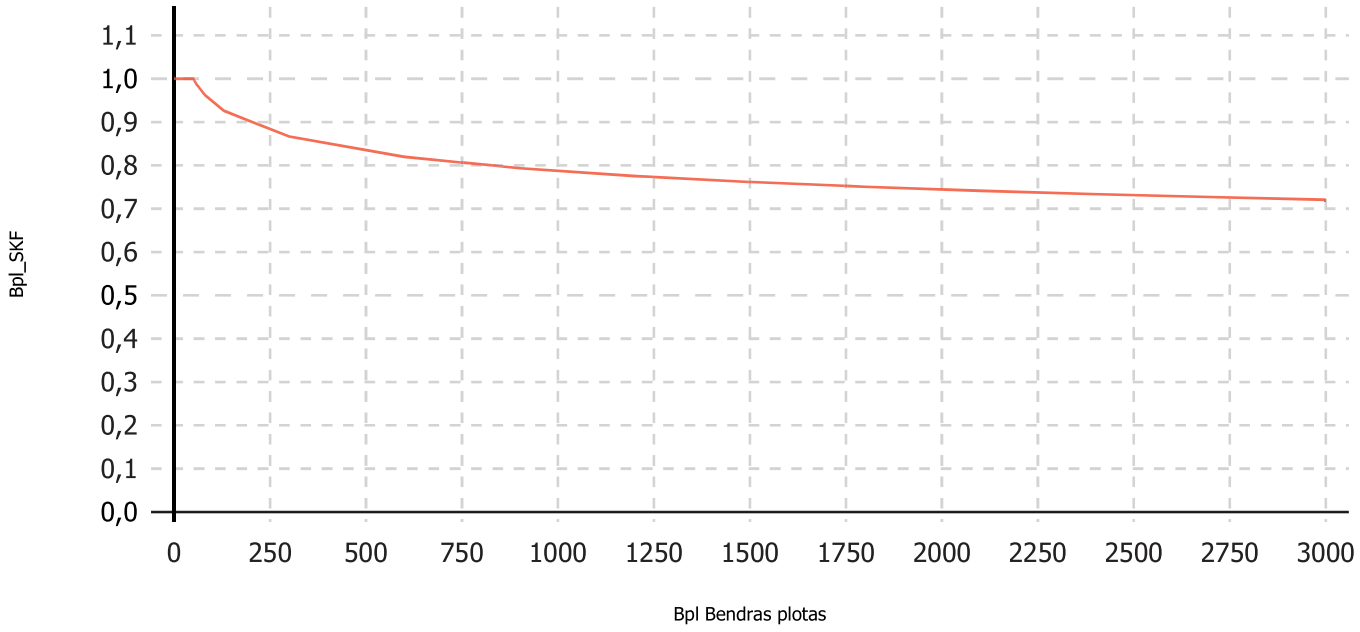
Aukštas	pagrindas: Auk_SKL		laipsnis: 1,00		
0 - 0	0,8	1 - 1	1,0	2 - 50	0,9

Šildymas		pagrindas: ŠI_SKL		laipsnis: 1,055	
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,91
Vietinis šildymas	0,95				

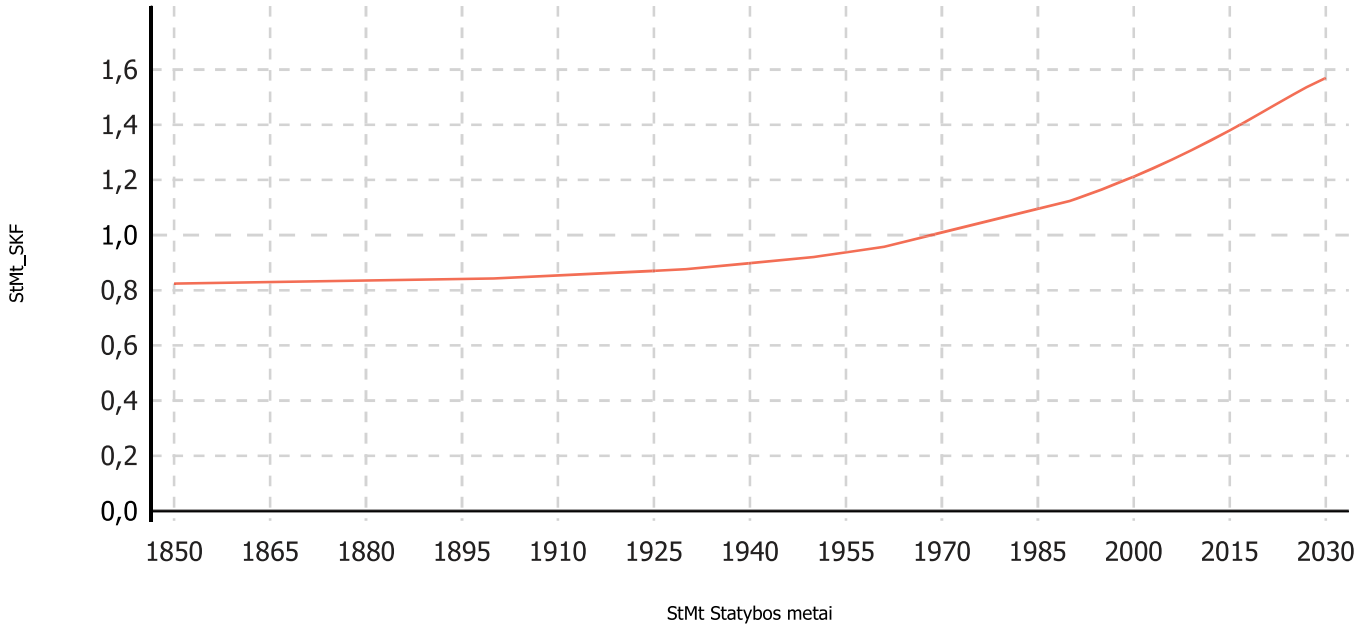
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL		laipsnis: 1,056	
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,95	Vietinis nuotekų šalinimas	1,00

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		laipsnis: AmPb_BIN		pagrindas: 1,08
1000 - 2009	0	2010 - 2030	1	

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,022



Statybos metai	StMt_SKF	1,034



Pajamų rodikliai

Viešbučių paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,91
Prekybos paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,91
Paslaugų paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80

Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,91
Maitinimo paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,91
Bendro gyvenimo namų paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,91
Specialiųjų paslaugų paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,91

Trumpinių paaiškinimas:	
Sn	sienų medžiaga
ŠI	šildymas
Kanal	nuotekų šalinimas
Bpl	bendras plotas
Auk	aukštas
StMt	statybos metai (statybos pradžios ir pabaigos metų vidurkis)
RkKr	rekonstravimo / kapitalinio remonto pabaigos metai (kai Nekilnojamojo turto registre įrašyti ir rekonstravimo, ir kapitalinio remonto metai, taikomi tik vėlesni iš jų)
AmPb	atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai (pastato)
Pask	paskirtis
Zona	verčių zona
ObjTi	objekto tipas
Auk11	vieno aukšto arba pirmas aukštas

Kauno rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:198.000

Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba
- **16.3** Verčių zonos numeris

RENGĖJAS:
REGISTRŲ CENTRAS

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GRPK
© LR Aplinkos ministerija 2025

Sudarymo data: 2025 m. rugpjūčio 1 d.

Kauno rajono savivaldybės teritorijos
nekilnojamojo turto masinio vertinimo
ataskaitos
4 priedas

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

Elektroninio dokumento nuorašas

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 p., valstybės įmonė Registrų centras 2025 m. rugsėjo 22 d. – spalio 3 d. atliko Kauno rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2025 m. rugpjūčio 26 d. buvo paskelbta leidinyje „Kauno diena“.

Per nustatytą 10 d. d. laikotarpį susipažinti su Kauno rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas suinteresuotas asmuo. Vienas asmuo, domėjęsis vidutinėmis rinkos vertėmis telefonu, pastabų ir pasiūlymų nepateikė.

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

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės
vyriausiasis specialistas vertinimui
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000502) Mindaugas Saldauskas

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-10-07 Nr. SMV-2 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Saldauskas Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-07 10:16
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-07 10:16
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-18 13:18 - 2030-04-17 13:18
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Grupės vadovas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-07 13:34
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-07 13:34
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2024-11-29 15:23 - 2029-11-28 15:23
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20250923.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-10-07)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-10-07 nuorašą suformavo Mindaugas Saldauskas
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 pap., valstybės įmonė Registrų centras 2025 m. rugsėjo 16 d. raštu Nr. S-8741 (1.4 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ pranešė Kauno rajono savivaldybei apie parengtus ir valstybės įmonės Registrų centro interneto svetainėje paskelbtus nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus bei paprašė pateikti pastabas.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį Kauno rajono savivaldybė pastabų dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų nepateikė.

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

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
2 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės
vyriausiasis specialistas vertinimui
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000502) Mindaugas Saldauskas

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-10-22 Nr. SMV-75 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Saldauskas Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-22 09:49
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-22 09:49
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-18 13:18 - 2030-04-17 13:18
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Grupės vadovas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-22 09:55
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-22 09:56
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2024-11-29 15:23 - 2029-11-28 15:23
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20251015.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-10-22)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-10-22 nuorašą suformavo Mindaugas Saldauskas
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-10-22 Dokumentų valdymo sistema „Kontora“

LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Valstybės įmonei Registrų centrui

Į 2025-11-05 Nr. S-10306 (1.4 E)

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO

Lietuvos Respublikos finansų ministerija, susipažinusi su Jūsų parengtais 2026 m. nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais: savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitomis kartu su nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaitomis ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybėmis ataskaitomis, Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita, pagal kompetenciją pastabų ir pasiūlymų neturi.

Finansų viceministras

Gabija Brazauskienė, tel. +370 681 28 396, el. p. gabija.brazauskiene@finmin.lt

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Lietuvos Respublikos finansų ministerija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų pateikimo
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-11-19 Nr. 6K-25/5757
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento adresatas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų centras
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Darius Sadeckas Viceministras
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-11-18 19:35
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-11-18 19:35
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC
Sertifikato galiojimo laikas	2024-06-12 09:10 - 2028-06-11 09:10
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	DBSIS
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-11-19 07:02
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2025-05-16 11:31 - 2028-05-15 11:31
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DBSIS, versija 3.5.85.4
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-11-19)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-11-19 nuorašą suformavo Asta Paškevičienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-11-19 Dokumentų valdymo sistema „Kontora“