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.

PANEVĖŽIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. SMV-166 (7.21 E)

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Panevėžio 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	Mariana Makovskė Nijolė Bieliauskienė

Panevėžys, 2025 m.

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS 5
1.1. Masinio vertinimo samprata 5
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas 6
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta 7
1.4. Užsakovas 7
1.5. Vertintojas 7
1.6. Vertinimo data 10
1.7. Ataskaitos surašymo data 10
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai 11
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS PANEVĖŽIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS 12
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas 12
2.2. Gyventojų skaičius 13
2.3. Gyventojų migracija 14
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija 15
2.5. Įmonių skaičius 16
2.6. Nedarbo lygis 17
2.7. Investicijos 18
2.8. Statybos leidimai 18
2.9. Statinių statistiniai duomenys 19
2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys 25
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS 27
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti 27
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos 29
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės 30
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas 33
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU 36
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą 36
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai 36
4.3. Laiko pataisa 37
4.4. Vietos įtakos įvertinimas 38
4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas 38
4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas 39
4.5. Rinkos modeliavimas 53
4.6. Ekspertinis vertinimas 53
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra 54
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU 56
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą 56
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas 57
5.2.1. Panevėžio rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai 57
5.2.2. Rinkos duomenų patikra 58
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija 58
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra 59
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas 60
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas 61
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas 63
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ 66
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS 70
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys 70
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas 71
7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas 71

7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys 72
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas 73
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas 73
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys 74
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka 75
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS 76
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS 77
10. PRIEDAI 79
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 Panevėžio 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:

– Mariana Makovskė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000156);

– Nijolė Bieliauskienė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000298).

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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. VE-656 (1.3 E) „Dėl 2019 m. Panevėžio 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.	Panevėžio 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.	Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2021 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. VE-904 (1.3 E) „Dėl 2021 m. Panevėžio apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2021-08-01	2022-01-01
18.	Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2022 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. VE-931 (1.3 E) „Dėl 2022 m. Panevėžio apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2022-08-01	2023-01-01
19.	Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2023 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. VE-613 (1.3 E) „Dėl 2023 m. Panevėžio apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2023-08-01	2024-01-01
20.	Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2024 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. VE-815 (1.3 E) „Dėl 2024 m. Panevėžio 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

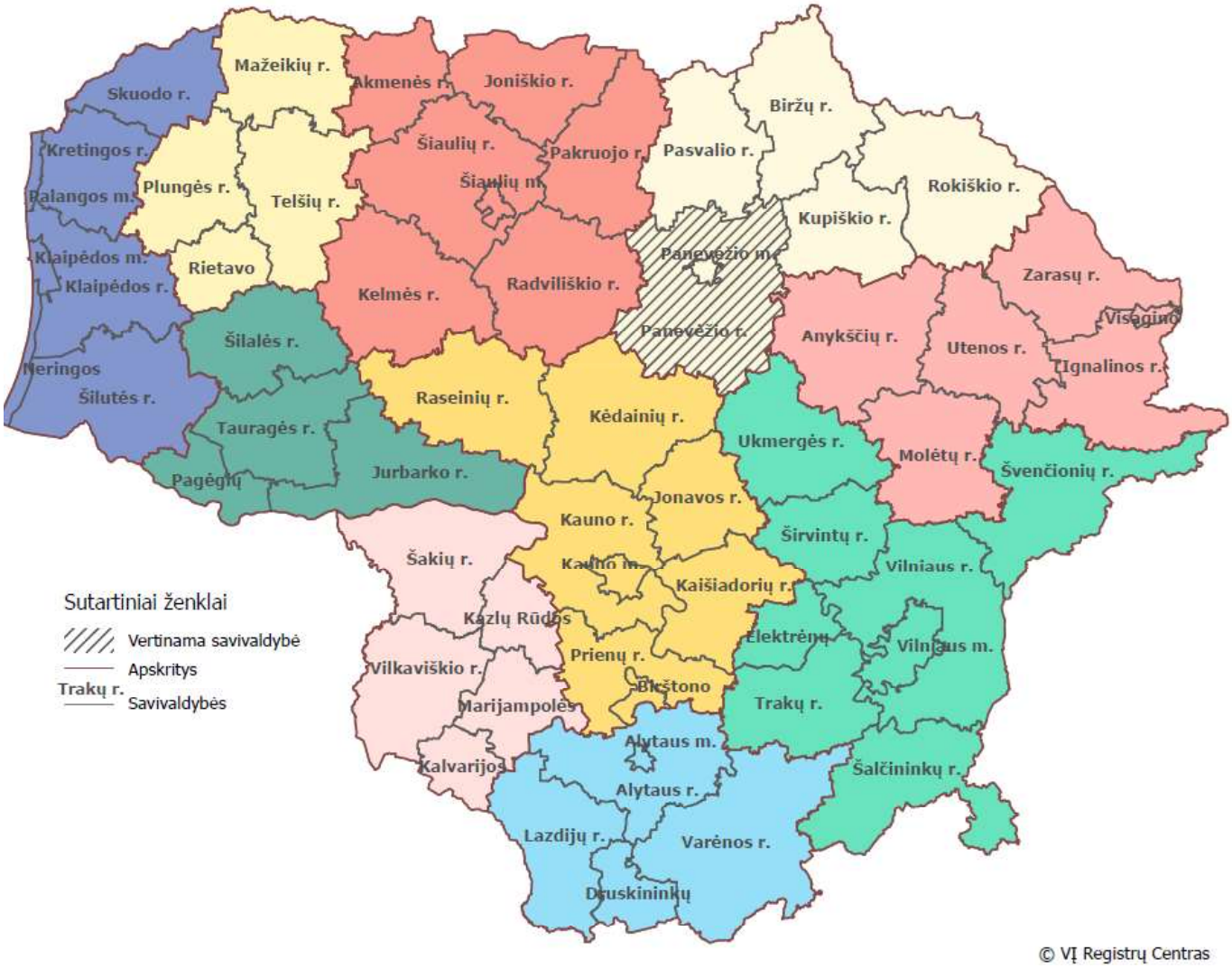
Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2 pap., nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo ir svarstymo dokumentai – Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe 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 PANEVĖŽIO 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]

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

Panevėžio rajono savivaldybė (žr. 2.1 pav., teritorija pažymėta pasviraisiais brūkšniais) yra centrinėje Lietuvos dalyje, Panevėžio apskrityje, Aukštaitijos etnografiniame regione. Administracinis centras – Panevėžio miestas, turintis atskiros savivaldybės statusą ir į rajono teritoriją neįeinantis. Rajonas ribojasi su Pasvalio ir Biržų savivaldybėmis šiaurėje, Kupiškio – šiaurės rytuose, Anykščių – rytuose, Ukmergės – pietryčiuose, Kėdainių – pietuose ir pietvakariuose, Radviliškio bei Pakruojo – vakaruose. Administracinę struktūrą sudaro dvylika seniūnijų: Karsakiškio, Krekenavos, Miežiškių, Naujamiesčio, Pajstrio, Panevėžio, Raguvos, Ramygalos, Smilgių, Upytės, Vadoklių ir Velžio. Rajone yra vienas miestas – Ramygala, taip pat miesteliai ir kaimai, išsidėstę įvairaus tankumo urbanistinėse struktūrose.

Geografiškai Panevėžio rajonas išsidėstęs Nevėžio žemumoje, priklausančioje Vidurio Lietuvos žemumai. Kraštovaizdyje vyrauja lygumos, teritoriją kerta Nevėžis ir jo intakai – Juoda, Upytė, Juosta, Kiršinas, taip pat Lėvuo su intaku Pyvesa. Rajone telkšo dvylika ežerų ir vienuolika tvenkinių, iš kurių dalis priskiriami valstybinės reikšmės vandens telkiniams. Miškingose teritorijose dominuoja Žalioji giria, Gilėnų, Gėlainių, Raguvos ir Gustonių miškai, kuriuose vyrauja pušynai, eglynai ir beržynai. Rajone išgaunami gamtiniai ištekliai – smėlis, sapropelis, žvyras ir durpės.

Susisiekimo infrastruktūrą sudaro magistraliniai ir regioniniai keliai, jungiantys Panevėžio miestą su kitais regiono centrais. Rajoną kerta Radviliškio–Daugpilio geležinkelis, jungiantis Daugpilį rytuose su Šiauliais vakaruose. Viešojo transporto sistema apima autobusų maršrutus tarp gyvenviečių ir miesto. Rajono geografinė padėtis patogi – jis įsikūręs apie 150 km nuo pagrindinių Baltijos regiono centrų: Rygos, Vilniaus ir Kauno, o iki artimiausio Klaipėdos uosto – 250 km. Teritorija yra šalia tarptautinės magistralės, jungiančios Berlyną, Varšuvą, Kaliningradą, Klaipėdą, Liepoją, Rygą, Taliną ir Sankt Peterburgą.

Urbanistinė struktūra rajone įvairi – nuo tankiai užstatytų priemiesčių iki kaimiškų gyvenviečių ir žemės ūkio paskirties teritorijų. Pramoninės paskirties teritorijos koncentruojasi prie Panevėžio miesto ribos, kur išsidėstę gamybos, sandėliavimo ir logistikos objektai. Gyvenamosios paskirties teritorijos išsidėstę visoje savivaldybės teritorijoje, tačiau šalia miesto ribos esančiose seniūnijose vyrauja intensyvesnis sodybinio tipo užstatymas, susijęs su priemiesčio plėtra.

Panevėžio rajono savivaldybės teritoriją kerta tarptautinės reikšmės transporto koridoriai – automagistralė „Via Baltica" ir projektuojama europinės vėžės geležinkelio linija „Rail Baltica". „Via Baltica" (keliai A8 ir A17) eina pietvakarinėje rajono dalyje, šalia Panevėžio miesto ribos, ir kerta verčių zonas, kuriose fiksuojamos gyvenamosios, komercinės, pramonės ir sandėliavimo paskirties teritorijos. Projektuojama „Rail Baltica" linija drieksis vakarinėje rajono dalyje, kur numatyta tarptautinė keleivinė stotis Panevėžio mieste ir krovininė stotis bei infrastruktūros priežiūros objektai rajono teritorijoje, ties Gustonių kaimu.

Rajono teritorijoje yra saugomos gamtinės ir kultūrinės vertybės – Krekenavos regioninis parkas, Upytės piliakalnis ir kiti kraštovaizdžio bei archeologijos objektai. Seniūnijų centruose išsidėstę viešųjų paslaugų infrastruktūrai priskiriami pastatai – švietimo, kultūros ir administracinės paskirties objektai.[4]

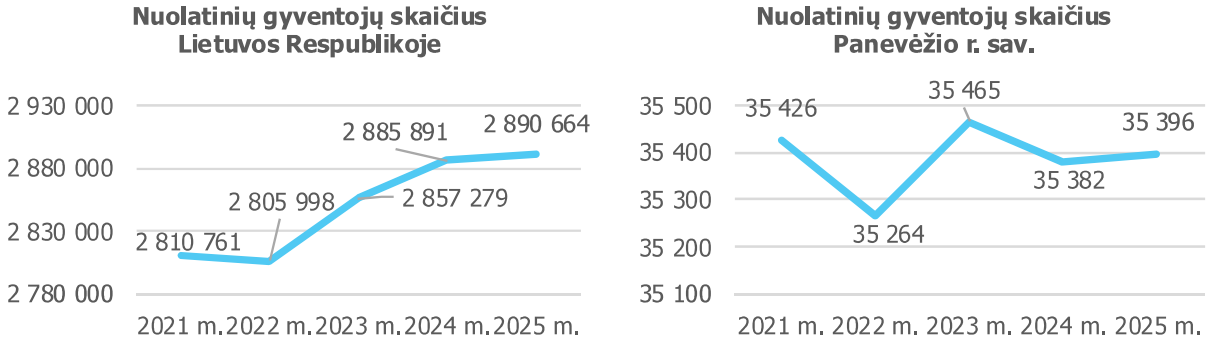
2.2. Gyventojų skaičius

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

[4] Panevėžio rajono savivaldybė [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-11]. Prieiga per internetą: https://lt.wikipedia.org/wiki/Panev%C4%97%C5%BEio_rajono_savivaldyb%C4%97.
[5] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-11]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt*.

(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.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje[7]

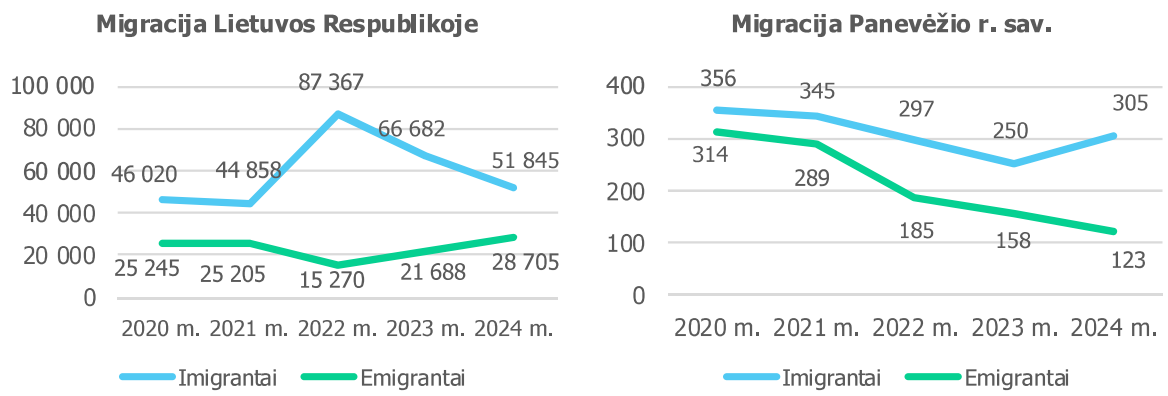
Valstybės duomenų agentūros duomenimis[8], 2025 m. pradžioje Panevėžio rajono savivaldybėje gyveno 35 396 nuolatiniai gyventojai, tai yra 14 gyventojų (0,04 proc.) daugiau nei 2024 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Panevėžio rajono savivaldybėje sumažėjo 30 gyventojų (0,08 proc.). 2025 m. pradžioje mieste gyveno 1 164 gyventojai (3,29 proc.), o kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 34 232 gyventojai (96,71 proc.). Darbingo amžiaus žmonės sudarė 63,67 proc. (22 539 asmenų) visų nuolatinių savivaldybės gyventojų. 2025 m. pradžioje gyventojų tankis Panevėžio rajono savivaldybėje buvo 16,3 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.

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



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija[10]

Panevėžio rajono savivaldybėje neto tarptautinės migracijos skaičius 2020–2024 m. buvo teigiamas. 2024 m. iš Panevėžio rajono savivaldybės emigravo 123 gyventojai, imigravo – 305 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 182 žmonės. Iš viso dėl tarptautinės migracijos nuolatinių gyventojų skaičius Panevėžio rajono savivaldybėje per penkerius metus (2020–2024 m.) padidėjo 484 žmonėmis.

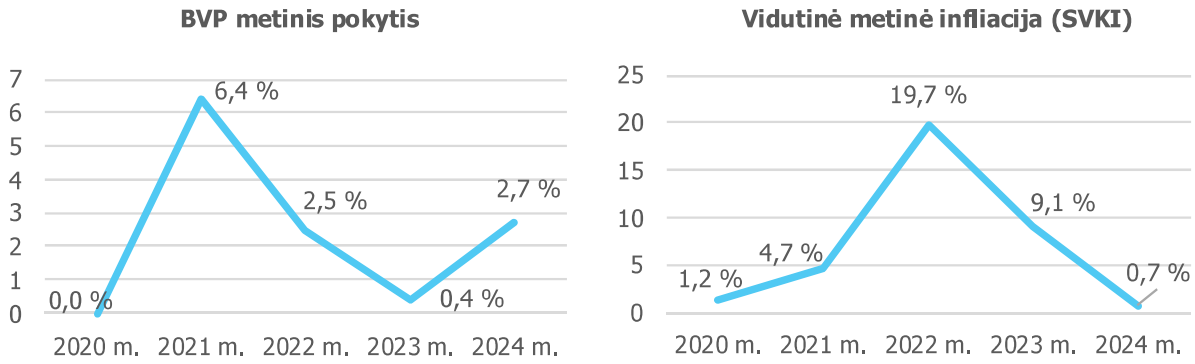
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

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.

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



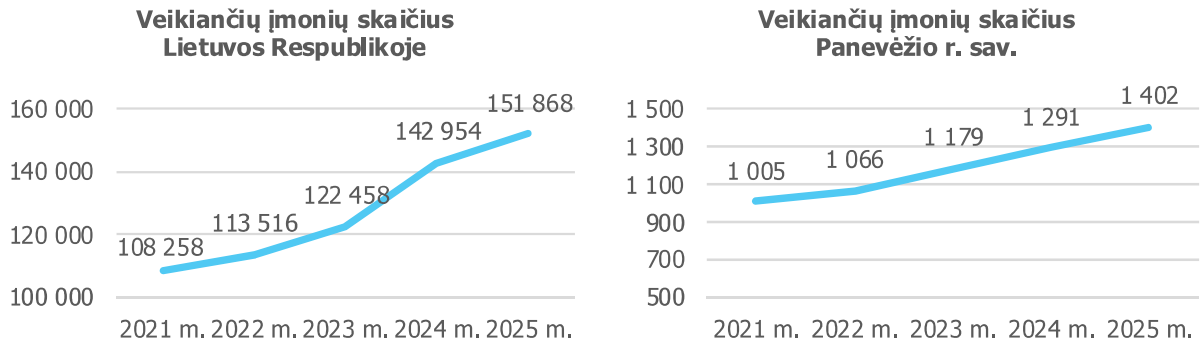
2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija[12]

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 m. 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. 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]

[12] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-15]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt*.
[13] *Ibid.*
[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.*

Panevėžio rajono savivaldybėje 2025 m. pradžioje veikė 1 402 įmonės. Savivaldybėje vyrauja labai mažos įmonės (turinčios mažiau nei 10 darbuotojų) – jų yra 1 214, tai sudaro 86,59 proc. visų įmonių. Mažų įmonių (turinčių 10–49 darbuotojus) buvo 157, arba 11,20 proc. visų įmonių. Vidutinės ir didesnės įmonės, turinčios 50 ir daugiau darbuotojų, sudarė 2,21 proc. – jų 2025 m. pradžioje buvo 31.

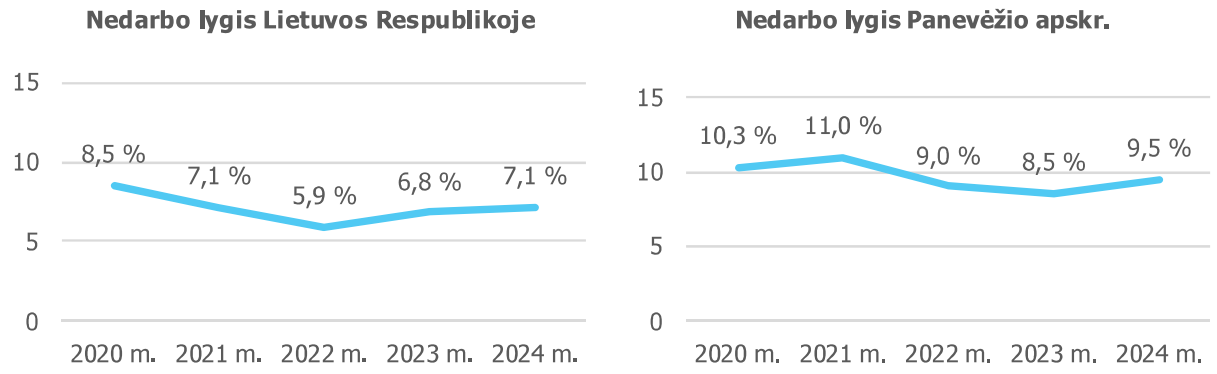
2.6. Nedarbo lygis

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 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]

[17] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-15]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt.*
[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.*
[19] *Ibid.*
[20] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-15]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt.*

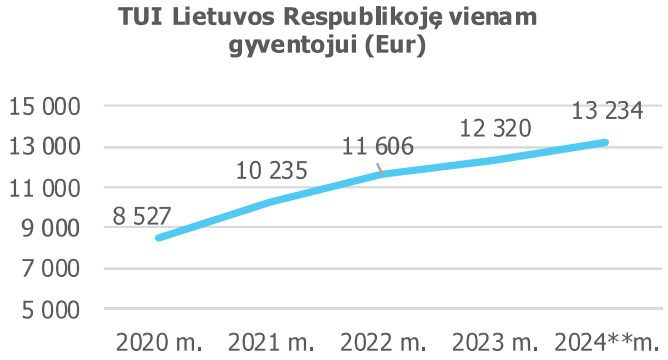
Panevėžio apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei vidutiniškai šalyje. Valstybės duomenų agentūros duomenimis , nedarbo lygis Panevėžio apskrityje per metus padidėjo 1,0 procentinio punkto nuo 8,5 proc., 2024 m. siekė 9,5 proc. Panevėžio rajono savivaldybėje vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius 2024 m. buvo 1 925, tai sudarė 8,7 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų savivaldybėje (22 547 gyventojai).

2.7. Investicijos

Remiantis Valstybės duomenų agentūros išankstiniais duomenimis[21], 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).

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[22]

2.8. Statybos leidimai

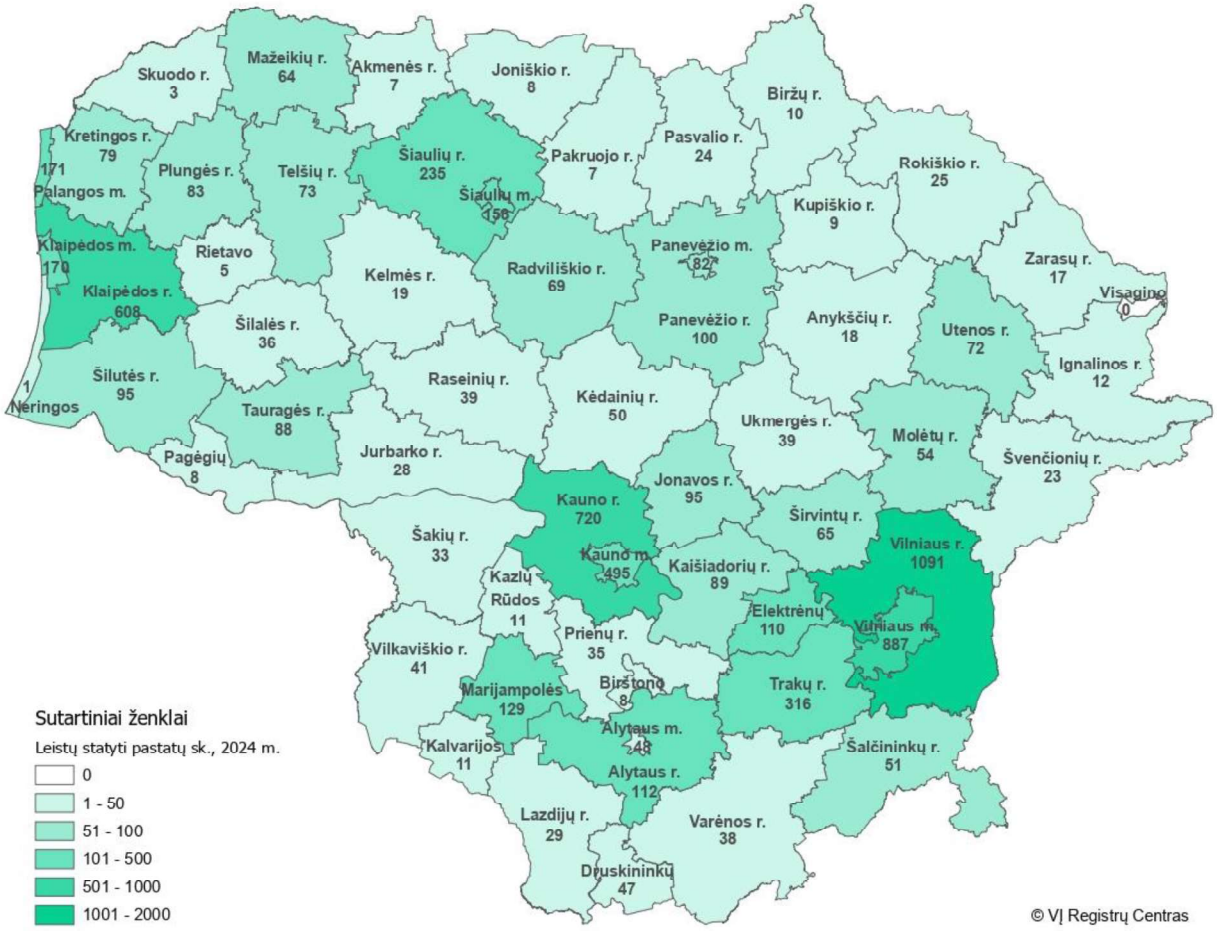
Valstybės duomenų agentūros duomenimis[23], 2024 m. išduoti 5 602 (9,88 proc. mažiau nei 2023 m.) statybos leidimai 6 018 naujų gyvenamųjų pastatų statybai ir 735 (0,27 proc. daugiau nei 2023 m.) statybos leidimai 1 032 naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti.

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,

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

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).



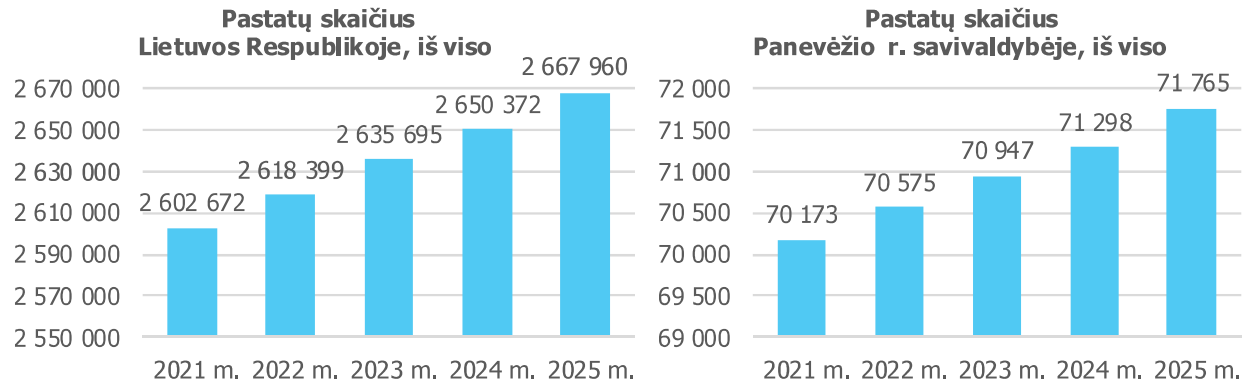
2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius[24]

Panevėžio rajono savivaldybėje 2024 m. iš viso leista statyti 100 naujų pastatų, iš jų 83 gyvenamuosius ir 17 negyvenamųjų pastatų[25].

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.

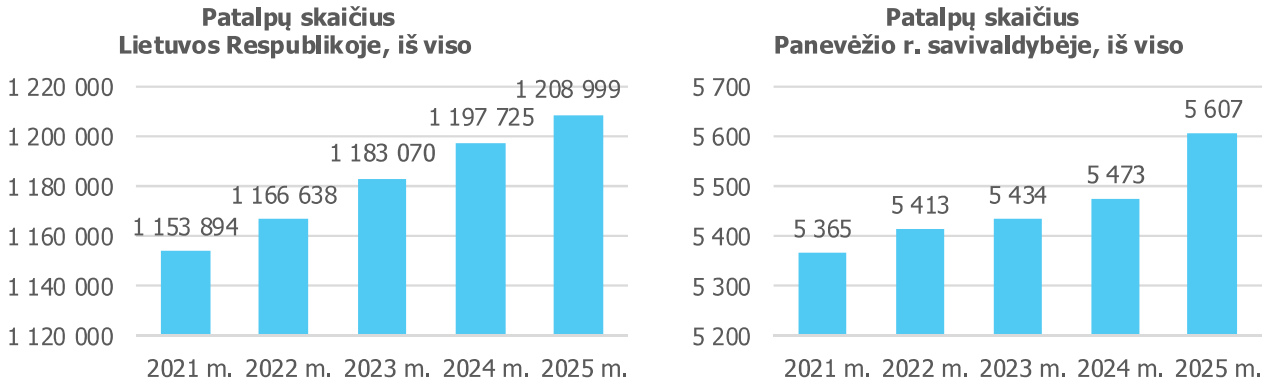
[24] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-13]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt*.
[25] *Ibid.*



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika metų pradžioje[26]

Registrų centro duomenimis, 2025 m. sausio 1 d. Panevėžio rajono savivaldybėje buvo įregistruoti 71 765 pastatai, tai yra 467 pastatais (0,65 proc.) daugiau nei prieš metus ir 1 592 pastatais (2,27 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis augimas – 351 pastatas (0,49 proc.) – buvo užfiksuotas 2024 m. pradžioje, o didžiausias – 2025 metų pradžioje.

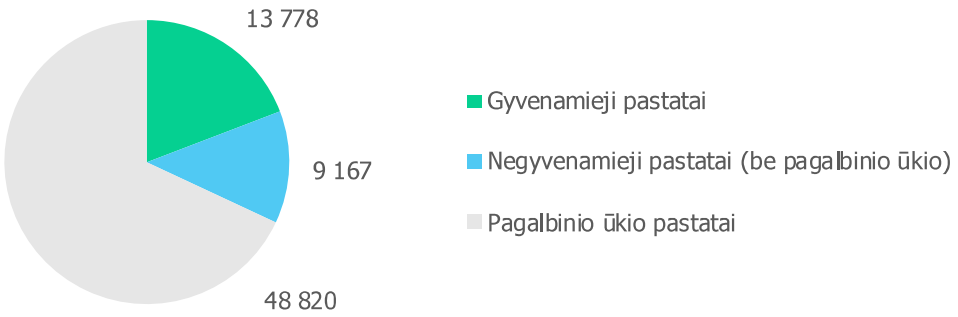
Registrų centro duomenimis, nuo 2021 m. sausio 1 d. iki 2025 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet augo (2.10 pav.). 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre iš viso buvo įregistruotos 1 208 999 patalpos, tai yra 11 274 patalpomis (0,94 proc.) daugiau nei prieš metus ir 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[27]

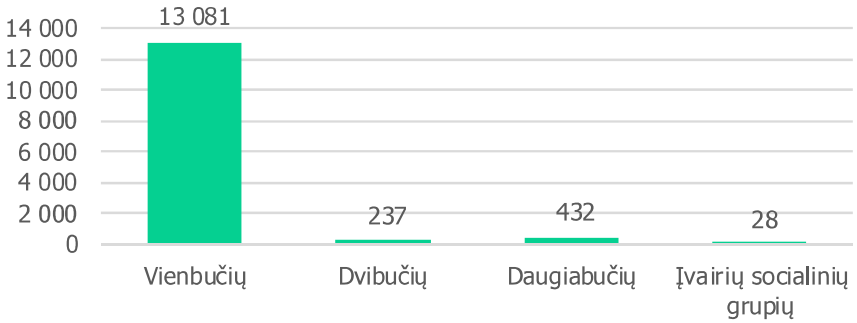
Registrų centro duomenimis, 2025 m. sausio 1 d. Panevėžio rajono savivaldybėje buvo įregistruotos 5 607 patalpos, tai yra 134 patalpomis arba 2,45 proc. daugiau nei prieš metus ir 242 patalpomis (4,51 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis augimas – 21 patalpa (0,39 proc.) – buvo užfiksuotas 2023 m. pradžioje, o didžiausias – šių metų pradžioje.

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



2.11 pav. Gyvenamųjų, negyvenamųjų (be pagalbinio ūkio) ir pagalbinio ūkio pastatų skaičius Panevėžio rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d.[28]

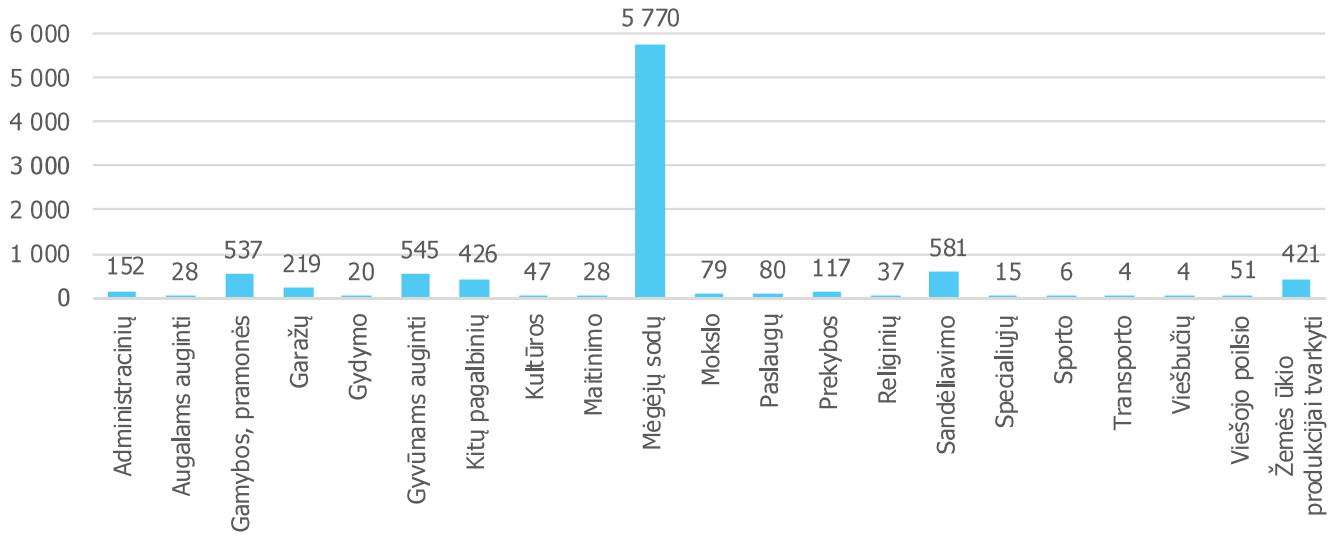
Registrų centro duomenimis, Panevėžio rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruoti 13 778 gyvenamieji pastatai ir 57 987 negyvenamieji pastatai, iš kurių 48 820 – pagalbinio ūkio pastatų.



2.12 pav. Gyvenamųjų pastatų pasiskirstymas Panevėžio rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.[29]

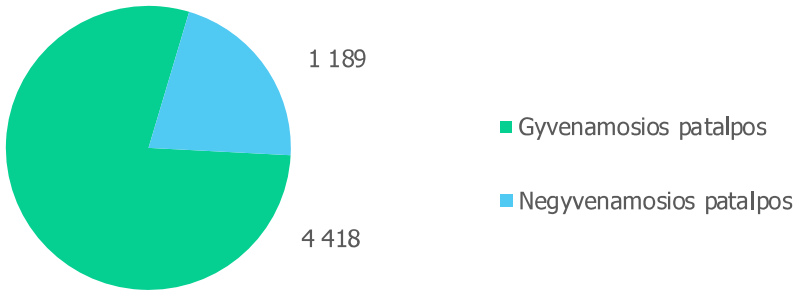
Registrų centro duomenimis, Panevėžio rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamieji pastatai pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota vienbučių paskirties pastatų – 13 081, dvibučių paskirties pastatų buvo įregistruota 237, daugiabučių paskirties pastatų – 432, įvairių socialinių grupių paskirties pastatų – 28.

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



2.13 pav. Negyvenamųjų pastatų (be pagalbinio ūkio) pasiskirstymas Panevėžio rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d. [30]

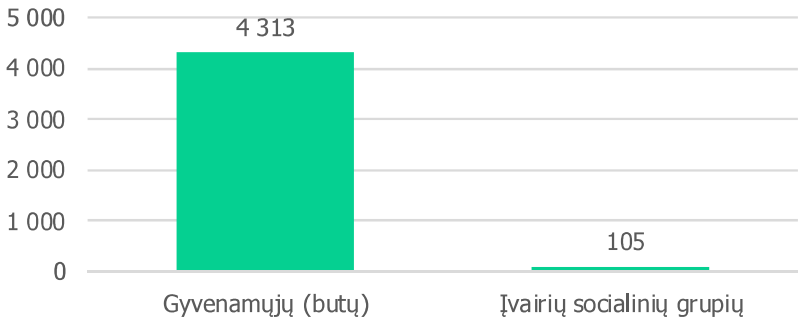
Registrų centro duomenimis, Panevėžio rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamieji pastatai (be pagalbinio ūkio) pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota mėgėjų sodų paskirties pastatų – 5 770, administracinių paskirties pastatų buvo įregistruota 152, augalams auginti paskirties pastatų – 28, gamybos, pramonės paskirties pastatų – 537, garažų paskirties pastatų – 219, gydymo paskirties pastatų – 20, gyvūnams auginti paskirties pastatų – 545, kitų pagalbinių paskirties pastatų – 426, kultūros paskirties pastatų – 47, maitinimo paskirties pastatų – 28, mokslo paskirties pastatų – 79, paslaugų paskirties pastatų – 80, prekybos paskirties pastatų – 117, religinių paskirties pastatų – 37, sandėliavimo paskirties pastatų – 581, specialiųjų paskirties pastatų – 15, sporto paskirties pastatų – 6, transporto paskirties pastatų – 4, viešbučių paskirties pastatų – 4, viešojo poilsio paskirties pastatų – 51, žemės ūkio produkcijai tvarkyti paskirties pastatų – 421.



2.14 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų skaičius Panevėžio rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. [31]

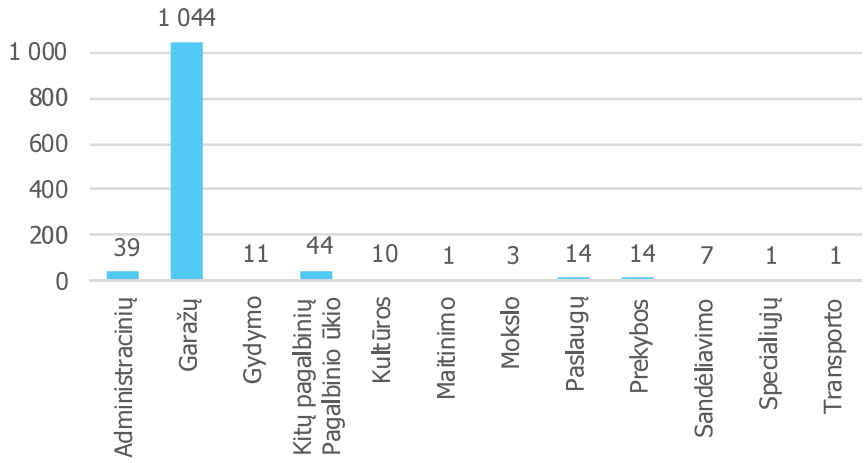
Registrų centro duomenimis, Panevėžio rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruotos 4 418 gyvenamųjų ir 1 189 negyvenamosios patalpos.

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



2.15 pav. Gyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Panevėžio rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.[32]

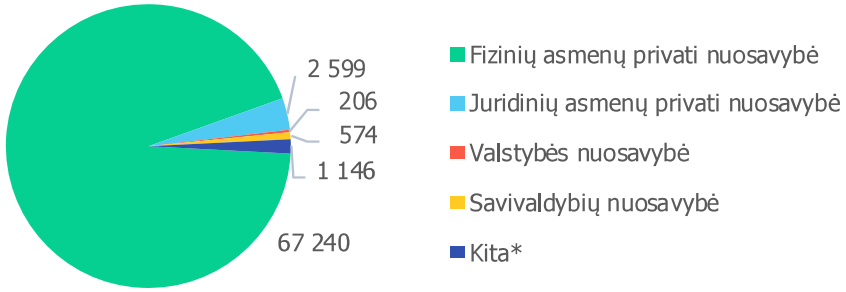
Registrų centro duomenimis, Panevėžio rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamosios patalpos pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota gyvenamųjų (butų) paskirties patalpų – 4 313, įvairių socialinių grupių paskirties patalpų – 105.



2.16 pav. Negyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Panevėžio rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.[33]

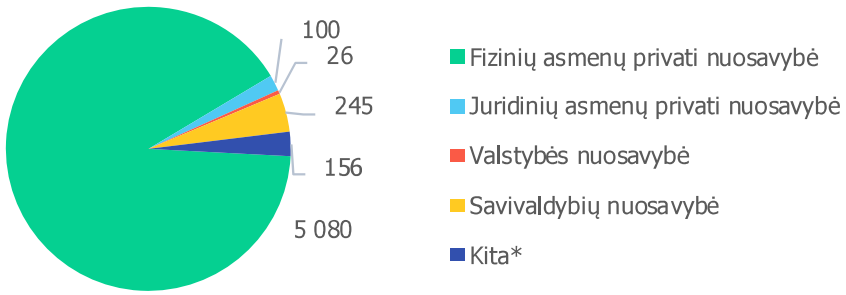
Registrų centro duomenimis, Panevėžio rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamosios patalpos pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota garažų paskirties patalpų – 1 044, administracinių paskirties patalpų buvo įregistruota 39, gydymo paskirties patalpų – 11, kitų pagalbinių bei pagalbinio ūkio paskirčių patalpų – 44, kultūros paskirties patalpų – 10, maitinimo paskirties patalpų – 1, mokslo paskirties patalpų – 3, paslaugų paskirties patalpų – 14, prekybos paskirties patalpų – 14, sandėliavimo paskirties patalpų – 7, specialiųjų paskirties patalpų – 1, transporto paskirties patalpų – 1.

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



2.17 pav. Pastatų pasiskirstymas Panevėžio rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2025 m. sausio 1 d. [34]

Registrų centro duomenimis, pastatai Panevėžio rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2025 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 67 240 pastatų, juridiniams asmenims – 2 599 pastatai, valstybės nuosavybė – 206 pastatai, savivaldybių nuosavybė – 574 pastatai, kita nuosavybė – 1 146 pastatai.



2.18 pav. Patalpų pasiskirstymas Panevėžio rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2025 m. sausio 1 d.[35]

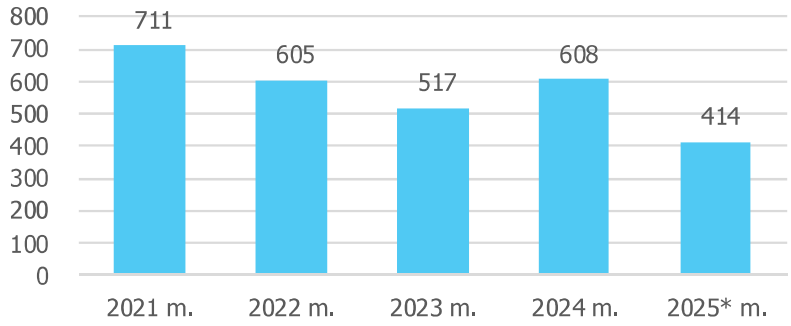
Registrų centro duomenimis, patalpos Panevėžio rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2025 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 5 080 patalpų, juridiniams asmenims – 100 patalpų, valstybės nuosavybė – 26 patalpos, savivaldybių nuosavybė – 245 patalpos, kita nuosavybė – 156 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.

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

[35] *Ibid.*

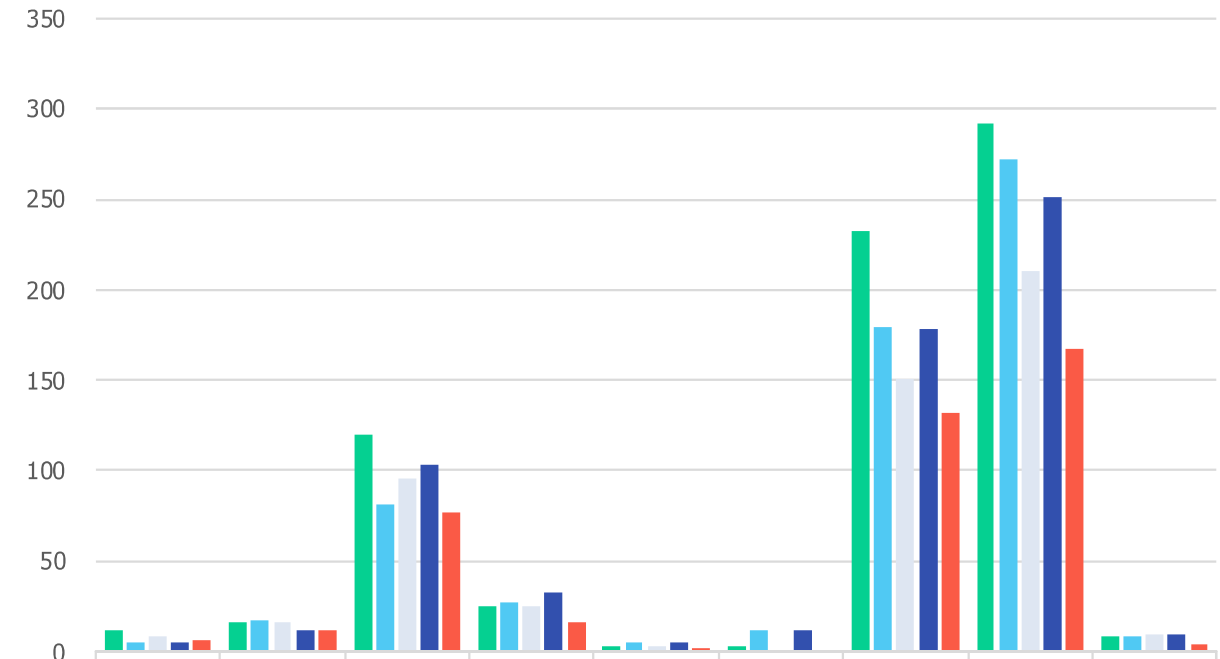
2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



*2.19 pav. 2021–2025*m. Panevėžio rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**[36]*

Panevėžio rajono savivaldybėje 2024 metais buvo parduoti 608 pastatai ir patalpos, t. y. 17,61 proc. daugiau nei 2023 m., o 2023 metais buvo parduota 517 objektų – mažiausias užfiksuotas pardavimų skaičius per nagrinėjamą 2021–2025*m. laikotarpį. Panevėžio rajono savivaldybėje per nagrinėjamą 2021–2025*m. laikotarpį didžiausias parduotų pastatų ir patalpų skaičius buvo užfiksuotas 2021 m. – parduota 711 objektų. Lyginant 2022 m. su 2021 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius sumažėjo 14,91 proc., o 2023 m. buvo parduota 14,55 proc. mažiau objektų nei 2022 m. 2025*m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

* 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).
[36] Nekilnojamojo turto rinkos sandorių duomenys, 2025 m., Registrų centras.



	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.	11	16	120	25	3	3	233	292	8
2022 m.	5	17	81	27	5	11	179	272	8
2023 m.	8	16	95	25	3	0	151	210	9
2024 m.	5	12	103	33	5	12	178	251	9
2025* m.	6	11	77	16	1	0	132	167	4

*2.20 pav. 2021–2025*m. Panevėžio rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes*[37]

Panevėžio rajono savivaldybėje per 2021–2025*m. iš viso buvo parduoti 2 855 pastatai ir patalpos. Šiuo laikotarpiu aktyviausiai buvo perkami ir parduodami vienbučiai-dvibučiai namai, sodų pastatai ir butai. Panevėžio rajono savivaldybėje 2024 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus sumažėjimas fiksuojamas visose, išskyrus butų, komercinių ir specialiųjų paslaugų, administracinių ir gydymo bei poilsio ir sporto paskirčių grupėse. 2024 m. daugiausia buvo parduota vienbučių-dvibučių namų – 251, tai yra 19,52 proc. daugiau nei 2023 m., kai buvo parduota 210 namų. Panevėžio rajono savivaldybėje 2024 metais perleisti 178 sodų pastatai (17,88 proc. daugiau nei 2023 m.), 103 butai (8,42 proc. daugiau nei 2023 m.), 33 garažai (32,00 proc. daugiau nei 2023 m.), 12 įvairių socialinių grupių paskirčių grupės objektų (25,00 proc. mažiau nei 2023 m.), 9 komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupės objektai (tiek pat kaip 2023 m.), 5 administracinių ir gydymo paskirčių grupės objektai (37,50 proc. mažiau nei 2023 m.), 5 kultūros ir mokslo paskirčių grupės objektai (66,67 proc. daugiau nei 2023 m.), poilsio ir sporto paskirčių grupės objektų 2024 m. parduota 12 (2023 m. nebuvo pardavimų šioje grupėje).

[37] Nekilnojamojo turto rinkos sandorių duomenys, 2025 m., Registrų centras.
* 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).

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[38].

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

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis[39]	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[40]	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

[38] 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.

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

[40] 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.

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis[39]	Paskirčių grupė masiniam vertinimui	Vertinimo metodas
	Viešojo poilsio	Poilsio ir sporto[41]	
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.

[41] 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[42].

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.

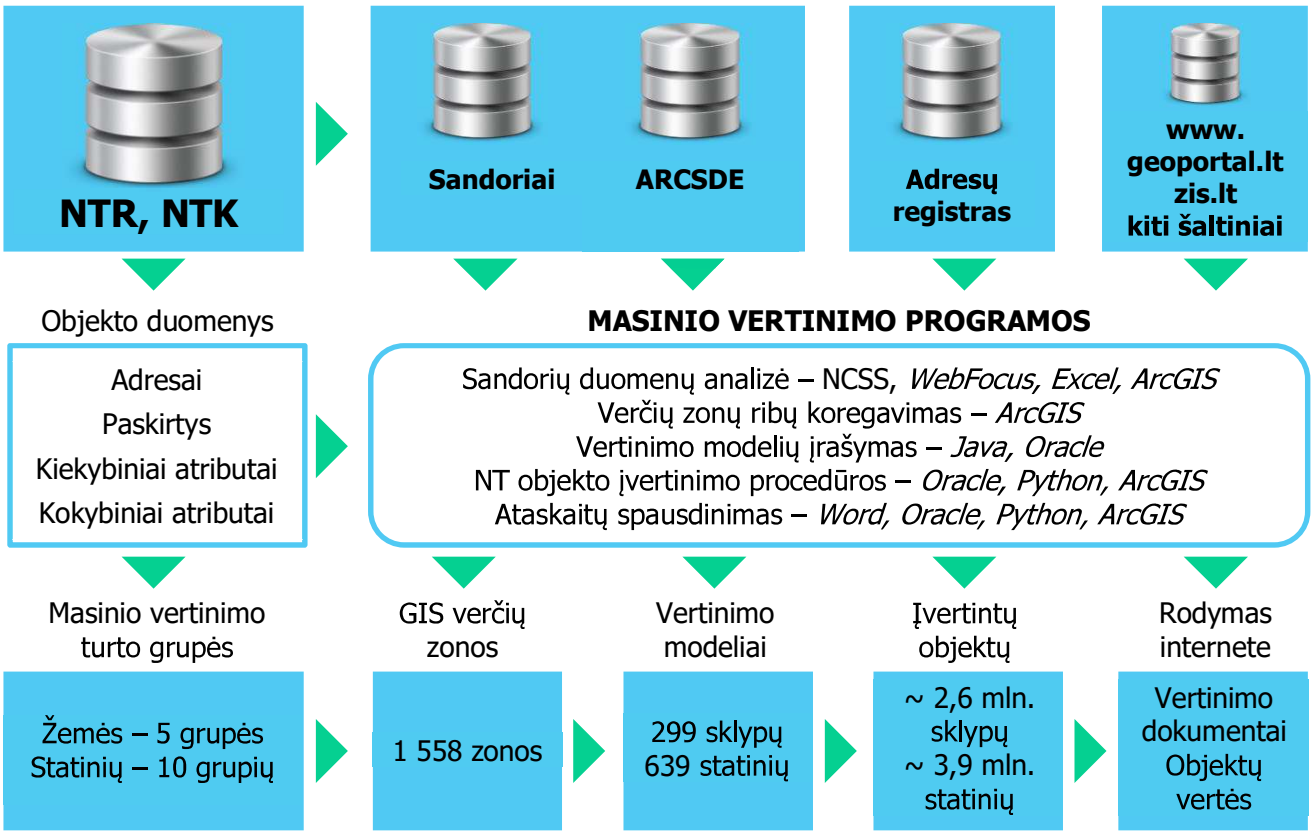
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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.

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.

[42] 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.



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.

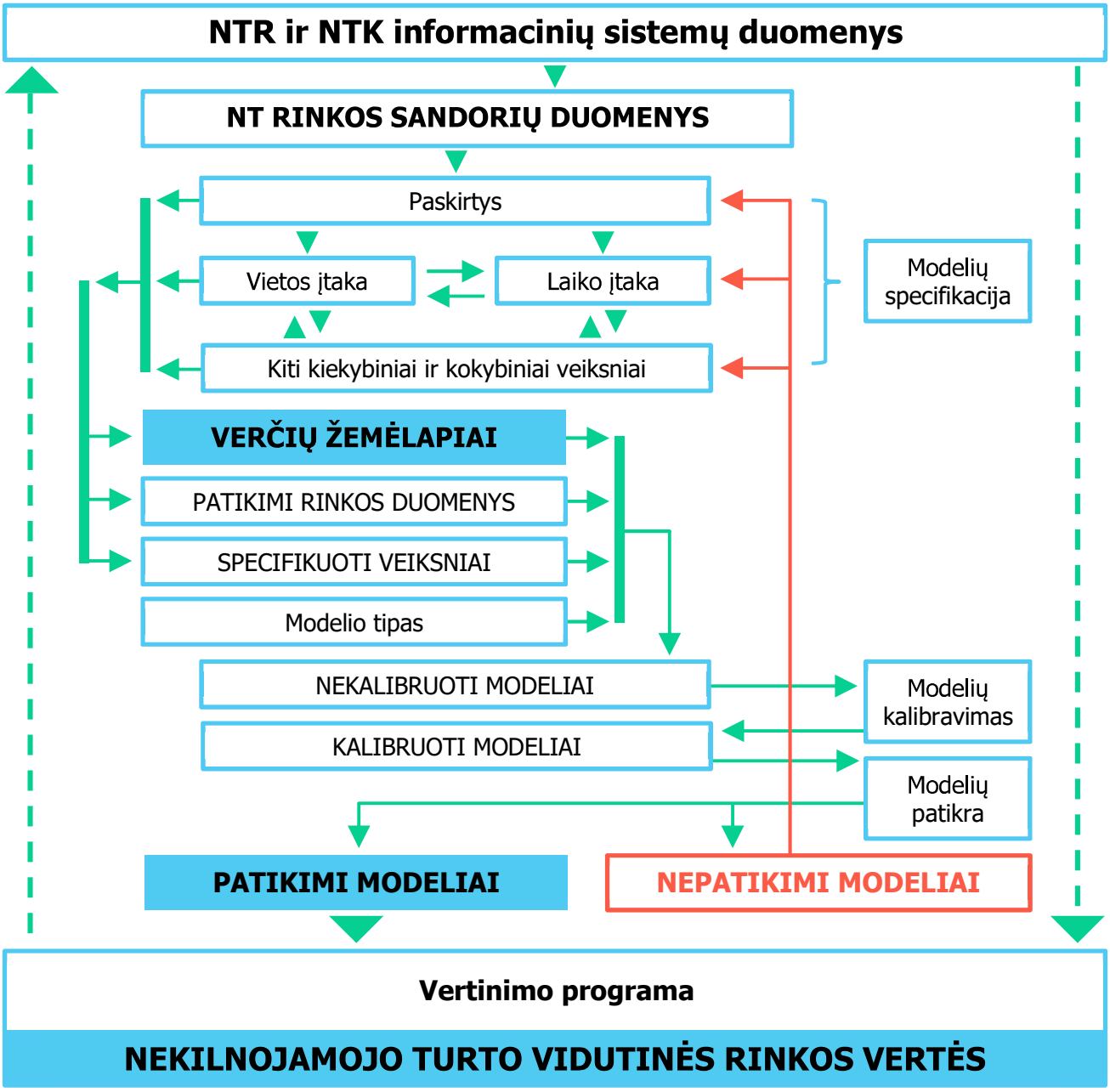
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m^2 – kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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.

2021-01-01 – 2025-08-01 laikotarpiu Panevėžio rajono savivaldybėje daugiausia sudaryta pagalbinio ūkio pastatų (2 945), vieno–dviejų butų namų (937) ir butų (368) sandorių. Mažiausiai – kultūros ir mokslo (17), poilsio ir sporto (25), pagalbinio ūkio patalpų (1) paskirčių grupių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Panevėžio rajono savivaldybės 2021-01-01 – 2025-08-01 pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirčių grupes masiniam vertinimui

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Pardavimo kainų 1 m^2, Eur, pagalbinio ūkio pastatų 1 m^3, Eur statistiniai rodikliai				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Administracinių ir gydymo	28	1	699	172	177	107
Įvairių socialinių grupių	61	47	1 168	372	247	310
Butai	368	1	1 947	444	399	304
Garažai	99	6	443	89	70	70
Kultūros ir mokslo	17	9	412	64	100	22
Pagalbinio ūkio pastatai	2 945	1	1 519	11	47	6
Pagalbinio ūkio patalpos	1	101	101	101	0	101
Poilsio ir sporto	25	18	69	37	16	35
Sodų pastatų	686	2	1 525	236	206	184
Vienbučiai–dvibučiai namai	937	1	1 974	324	367	170
Komercinių ir specialiųjų paslaugų	33	1	1 210	220	292	100

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.

Panevėžio 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.).

Panevėžio 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.

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

4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Panevėžio rajono savivaldybėje sudarytos 63 verčių zonos.

33.1 verčių zona – Dembavos kaimas bei dalys gretimų kaimų – Pajuosčio ir Oželių. Aprašyta teritorija yra Panevėžio rajono Velžio seniūnijoje, šiaurės rytų Lietuvoje, greta Panevėžio miesto. Gyvenvietę aptarnauja miesto viešasis transportas, teritorijoje išvystyta infrastruktūra, yra traukos centras – Nevėžio upės užtvanka, taip vadinamos „Ekrano" marios, rekreacinė ir poilsio zona. Ši verčių zona yra viena patraukliausių Panevėžio rajono savivaldybėje. Teritorijoje išlikę kultūros paveldo objektai, tarp jų – istorinę ir architektūrinę vertę turintis Pajuosčio dvaro ledainės pastatas.

33.2 verčių zona apima šiaurės rytinę Velžio seniūnijos dalį – Staniūnų kaimą, Vyčių kaimo teritoriją, taip pat dalis Oželių ir Dembavos kaimų. Teritorija ribojasi su Nevėžio upe. Staniūnai – seniūnaitijos centras – kaimas Panevėžio rajono savivaldybėje, prie kelio 121 Anykščiai–Troškūnai–Panevėžys , tarp Nevėžio ir Žagienio upių. Rytuose ribojasi su Staniūnų mišku. Kaimo vardu pavadintas Staniūnų tvenkinys yra už 2 km į pietus. Vyčių kaimas – gyvenvietė Panevėžio rajono Velžio seniūnijoje, esanti apie 3 km į pietus nuo Panevėžio miesto. Kaime yra istorinių ir kultūros paveldo objektų. Vyčių kaimo teritorijos dalis, esanti kaimo ribose, pagal Panevėžio rajono rekreacinių teritorijų specialųjį planą, priskiriama poilsio gamtoje prioriteto zonai – gyvenamųjų vietovių želdynams. Aprašyta verčių zona yra Panevėžio miesto priemiestis, turintis patogų susisiekimą su miestu.

33.3 verčių zona apima Panevėžio miesto šiaurės rytinį priemiestį – Vaivadų kaimo urbanizuotą teritoriją, šiaurės rytinėje Panevėžio rajono Velžio seniūnijos dalyje. Vaivadai yra seniūnaitijos centras, teritorija greta valstybinės reikšmės kelio Nr. 122 Daugpilis–Kupiškis–Panevėžys. Teritorijoje išvystyta infrastruktūra, gyvenvietę aptarnauja miesto viešasis transportas. Per kaimo teritoriją teka Lėvens intakas Viktupis, yra Paežerio vandens telkinys.

33.4 verčių zona apima Panevėžio miesto pietvakariuose esantį priemiestį – Molainių kaimo teritorijos urbanizuotą dalį, priklausančią Panevėžio seniūnijai. Molainiai – Panevėžio rajono savivaldybės kaimas ir seniūnaitijos centras, esantis maždaug 3 km į pietvakarius nuo Panevėžio, prie valstybinės reikšmės kelio Nr. 195 Kėdainiai–Krekenava–Panevėžys, pakeliui į Krekenavą. Per Molainių kaimo teritoriją teka Nevėžio kairieji intakai – Molaina, Šakinė ir Šermutas. Teritorijoje taip pat yra Molainių I tvenkinys.

33.5 verčių zona apima Pažagienių kaimo teritoriją. Pažagieniai – kaimas Panevėžio rajono savivaldybėje, šalia Panevėžio miesto, prie Nevėžio intako Žagienio, greta A2 magistralinio kelio Kaunas – Vilnius – Panevėžys. Į pietryčius nuo Panevėžio miesto, Kauno link. Gyvenvietėje išvystyta infrastruktūra, aptarnauja miesto viešasis transportas.

33.6 verčių zona apima Maksvytiškių (Panevėžio seniūnija), Pamarliškių, Pinigėlių I, Vabalų ir Tutiškių (Karsakiškio seniūnija) kaimų teritorijas rytinėje Panevėžio rajono dalyje. Šie kaimai sudaro vientisą teritoriją, turinčią bendras gyvenviečių ribas. Maksvytiškiai – kaimas, esantis apie 3 km nuo

Piniavos, per Lėvenį nutiestas Piniavos tiltas. Pamarliškiai – kaimas, nutolęs 1 km nuo Piniavos. Pinigėliai I – kaimas šalia Paliūniškio, tarp kelio Nr. 122 Daugpilis–Kupiškis–Panevėžys ir Lėvens upės. Tutiškiai – kaimas, esantis 12 km nuo Karsakiškio ir 1 km į pietvakarius nuo Paliūniškio, šalia eina kelias Nr. 122 Daugpilis–Kupiškis–Panevėžys, šiaurėje teka Lėvuo, o teritoriją iš vakarų ir pietų supa miškai.

33.7 verčių zona apima Nausodės ir Paviešečių kaimų dalis pietvakarinėje Panevėžio rajono dalyje. Dėl gero susisiekimo su Panevėžiu ir Paviešečių tvenkinio, susidariusio užtvenkus bevardį intaką, ištekantį iš išeksploatuoto durpyno Molainos upės (Nevėžio baseinas), ši verčių zona yra viena iš patraukliausių Panevėžio rajono savivaldybėje. Šiaurės vakarinėje Paviešečių tvenkinio pakrantėje nutiestas magistralinis kelias A17 – Panevėžio aplinkkelis. Nausodė – kaimas Panevėžio rajono savivaldybėje, 6 km į vakarus nuo Panevėžio, prie kelių A17 Panevėžio aplinkkelis ir A9 Panevėžys–Šiauliai sankryžos. Per Nevėžį pastatytas Nausodės tiltas.

33.8 verčių zona apima Upytės kaimo apylinkes, esančias 10–15 km į pietus nuo Panevėžio miesto. Upytė – seniūnijos ir seniūnaitijos centras, yra gyvenvietė Panevėžio rajono savivaldybėje, prie kelio 195 Kėdainiai–Krekenava–Panevėžys, žinoma dėl senos istorijos, kurioje buvo svarbus administracinis centras ir Upytės žemės sostinė. Upytėje stovi medinė Šv. Karolio Boromejaus bažnyčia (1878 m.) ir Lietuvos nepriklausomybės dešimtmečio paminklas. Veikia Antano Belazaro pagrindinė mokykla (su muziejumi ir lėlių teatru), biblioteka, paštas bei eksperimentinis ūkis. Taip pat čia yra Lietuvos žemdirbystės instituto Upytės bandymų stotis, linų muziejus įsikūręs Stultiškiuose. Teritorijoje išsidėstęs Upytės regioninis parkas – reikšmingas gamtos ir rekreacijos objektas.

33.9 verčių zona apima Naujamiesčio miestelį bei Ragainės, Sargėnų ir Liberiškio kaimų dalis vakarinėje Panevėžio rajono dalyje. Pagrindinė teritorijos dalis – Naujamiestis – miestelis Naujamiesčio seniūnijoje, Panevėžio rajono savivaldybės vakaruose, į pietvakarius nuo Panevėžio, dešiniajame Nevėžio krante prie pušyno. Teritorija yra urbanizuota, su išvystyta inžinerine ir susisiekimo infrastruktūra. Miestelyje veikia švietimo ir kultūros įstaigos, saugomas Naujamiesčio ąžuolas. Liberiškis – kaimas Naujamiesčio seniūnijoje, Panevėžio rajono savivaldybės teritorijoje, 3 km į šiaurės vakarus nuo Naujamiesčio. Per kaimą teka Šuoja (Kiršino kairysis intakas). Kaimo šiaurinėje dalyje yra Liberiškio parkas, kuriame išlikę buvusios dvaro sodybos fragmentai – gamtos paminklas.

33.10 verčių zona apima šiaurinę Panevėžio rajono Miežiškių seniūnijos dalį, į kurią įeina Miežiškių miestelio, Steponiškio ir Šiurpių viensėdžiai bei Pučekų, Dvarininkų, Kulbagalio, Nainiškių ir Kerblonių kaimų dalys. Miežiškių miestelis – seniūnijos ir seniūnaitijos centras – turi išvystytą infrastruktūrą, įsikūręs šalia plento Nr. 121 Anykščiai–Troškūnai–Panevėžys, maždaug 13 km į pietryčius nuo Panevėžio. Didžioji dalis miestelio yra Nevėžio kairiajame krante, centre įteka Alkupis. Teritorijoje veikia švietimo ir kultūros įstaigos, yra eglutės žaisliukų muziejus. Steponiškio viensėdis – teritorija su pavieniais gyvenamaisiais pastatais, Šiurpių viensėdis – teritorija su žemės ūkio paskirties sklypais, Pučekų kaimo dalis – kaimiška teritorija su pavienėmis sodybomis, Dvarininkų kaimo dalis – teritorija su žemės ūkio naudmenomis ir pavieniais gyvenamaisiais pastatais, Kulbagalio kaimo dalis – teritorija su žemės ūkio paskirties sklypais, Nainiškių kaimo dalis – teritorija su pavienėmis sodybomis, o Kerblonių kaimo dalis – teritorija, kurioje vyrauja žemės ūkio paskirties sklypai. Verčių zoną sudaro miestelio ir kaimiškos teritorijos, kuriose yra gyvenamosios ir žemės ūkio paskirties sklypai, vyrauja pavienės sodybos.

33.11 verčių zona – Liūdynės, Velželio, Velžio kaimų dalys. Verčių zona apima šiaurės vakarinę Panevėžio rajono dalį. Pagrindinė dalis – Liūdynė – gyvenvietė Panevėžio rajono savivaldybėje, įsikūrusi apie 8 kilometrus į pietryčius nuo Panevėžio miesto, prie kelio Nr. 121 Anykščiai–Troškūnai–Panevėžys, Nevėžio dešiniajame krante. Kaimas yra seniūnaitijos centras, pasižymintis gerai išvystyta socialine ir kultūrine infrastruktūra – veikia biblioteka, darželis-mokykla, kultūros namai. Teritorijoje įsikūręs Liūdynės dvaro parkas, yra sutvarkytas stadionas, o link Panevėžio veda patogus dviračių takas. Patogų susisiekimą su aplinkinėmis gyvenvietėmis užtikrina geros būklės keliai, o per Nevėžio upę kelyje į Keravą nutiestas Liūdynės tiltas. Tai rami, gamtos apsupta gyvenvietė, patogi tiek nuolatiniam gyvenimui, tiek poilsiui.

33.12 verčių zona – Kapinės kaimas, Berčiūnų (Panevėžio sen.), Berčiūnų (Naujamiesčio sen.), Daukniūnų, Vynupės kaimų dalys. Didžiausia šios verčių zonos teritorija apima šiaurės rytinę Panevėžio rajono dalį, kurioje įsikūrę Berčiūnų kaimai. Berčiūnai (Panevėžio seniūnija) – gyvenvietė Panevėžio rajono savivaldybėje, esanti maždaug 2 km į vakarus nuo Panevėžio miesto, Sanžilės upės pakrantėje. Kaimas nuo Berčiūnų (Naujamiesčio seniūnijos) atskirtas Panevėžio–Šiaulių geležinkelio atšaka. Berčiūnai (Naujamiesčio seniūnija) įsikūrę dešiniajame Nevėžio krante, ties Sanžilės kanalo žiotimis, apie 6 km į vakarus nuo Panevėžio, prie magistralinio kelio A9 Panevėžys–Šiauliai. Tai seniūnaitijos centras, pasižymintis išvystyta infrastruktūra. Teritorijoje stovi Berčiūnų tiltas, veikia Berčiūnų Lietuvos Kankinių bažnyčia (pašventinta 1997 m.), Berčiūnų pagrindinė mokykla, biblioteka bei paštas (LT-38052). Kaimo teritorijoje aptiktas Berčiūnų pilkapynas, liudijantis seną šios vietovės istoriją.

33.13 verčių zona – Daniliškio viensėdis, Karsakiškio, Startų kaimų dalys. Zona apima šiaurinę Panevėžio rajono dalį. Karsakiškis – kaimas Panevėžio rajono savivaldybės šiaurės rytuose, šalia kelio 122 Daugpilis–Kupiškis–Panevėžys , 16 km į šiaurės rytus nuo Panevėžio, Lėvens dešiniajame krante. Seniūnijos, parapijos ir seniūnaitijos centras. Veikia biblioteka, paštas (LT-38076). Prie kaimo yra geležinkelio stoties gyvenvietė. Startų tvenkinys suteikia teritorijai rekreacinį pobūdį. Daniliškis – viensėdis Panevėžio rajono savivaldybėje, 1 km nuo Karsakiškio. Startai – kaimas Panevėžio rajono savivaldybėje, 1 km į pietus nuo Karsakiškio, Lėvens kairiajame krante. Apsuptas miškų ir tvenkinių (Startų tvenkinys).

33.14 verčių zona – Pajstrio kaimas, Gegužinės, Stanionių kaimų dalys, Sitenių viensėdis. Zona apima rytinę Panevėžio rajono Pajstrio seniūnijos dalį. Pajstrys, Gegužinė ir Stanioniai – kaimai Panevėžio rajono savivaldybėje, išsidėstę prie magistralinio kelio A10 Panevėžys–Pasvalys–Bauskė, Įstro upės apylinkėse. Pajstrys – seniūnijos centras, pasižymintis išvystyta infrastruktūra: čia veikia Juozo Zikaro gimnazija, biblioteka, paštas, 1910 m. pastatyta Švč. Mergelės Marijos Globos bažnyčia, o kraštovaizdį puošia Pajstrio tvenkinys. Gretimoje Gegužinėje įsikūrę kultūros namai, gaisrininkų komanda bei miškų urėdijos girininkija, taip pat stovi Baltijos kelio atminimo ženklas. Stanioniuose veikia Įstros aerodromas su aviacijos muziejumi, o kaimo teritorijoje taip pat įrengtas Baltijos kelio atminimo ženklas. Šios gyvenvietės pasižymi patogiu susisiekimu.

Verčių zona 33.15 apima pietinę Panevėžio rajono savivaldybės dalį. Į ją patenka Trakiškio, Batrakų, Kaimiškio, Karšinaukos, Tekoriškio, Pagojo ir Pajuosčio kaimai, Biliūnų ir Sutkūnų kaimų dalys bei Girelės viensėdis. Trakiškio kaimas (Miežiškių seniūnija) – teritorija, kurioje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, vyrauja pavienės sodybos. Batrakų kaimas (Miežiškių seniūnija) – kaimiška teritorija su pavieniais gyvenamaisiais pastatais. Kaimiškio kaimas (Miežiškių seniūnija) – teritorija su žemės ūkio naudmenomis ir pavienėmis sodybomis. Karšinaukos kaimas (Miežiškių seniūnija) – teritorija, kurioje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, ribojasi su miško masyvais. Tekoriškio kaimas (Miežiškių seniūnija) – teritorija su pavieniais gyvenamaisiais pastatais. Pagojo kaimas (Miežiškių seniūnija) – teritorija, kurioje vyrauja žemės ūkio paskirties sklypai. Pajuosčio kaimas (Miežiškių seniūnija) – mišri teritorija su pavienėmis sodybomis ir žemės ūkio naudmenomis. Biliūnų kaimo dalis (Miežiškių seniūnija) – teritorija su pavieniais gyvenamaisiais pastatais. Sutkūnų kaimo dalis (Miežiškių seniūnija) – teritorija, kurioje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai. Girelės viensėdis (Miežiškių seniūnija) – teritorija su pavieniais sklypais, ribojasi su mišku. Verčių zoną sudaro kaimiškos teritorijos, kuriose registruoti žemės ūkio paskirties sklypai ir pavienės sodybos.

33.16 verčių zona apima rytinę savivaldybės dalį, kurioje yra Ramygalos seniūnijos Uliūnų, Pašilių I, Kalnelių, Dūdonių, Kučių, Barklainių II, Šatrėnų, Šilagalio, Joskildų ir Dumlaukių kaimai. Uliūnai – kaimas Panevėžio rajono savivaldybėje, rytiniame kelio Panevėžys–Ramygala pakraštyje, apie 10 km į pietus nuo Panevėžio centro. Tai seniūnaitijos centras. Pašiliai – kaimas Panevėžio rajono savivaldybėje, esantis 5 km į šiaurės rytus nuo Raguvėlės, tarp dviejų upelių: Dėnio (vakaruose) ir Gaidžiupio (rytuose). Pašilių stumbrynas – viena įspūdingiausių vietų rajone, kur galima pamatyti didžiausius Europos gyvūnus – Lietuvos stumbrus. Šie gyvūnai įrašyti į tarptautinę „Raudonąją knygą“. Stumbryno teritorijoje įrengtas

pažintinis takas. Kalneliai – kaimas Panevėžio rajono savivaldybėje, 1 km į vakarus nuo Uliūnų, prie kelio A8 Panevėžys–Aristava–Sitkūnai. Dūdoniai – kaimas Panevėžio rajono savivaldybėje, 1 km į pietvakarius nuo Uliūnų. Kučiai – kaimas Panevėžio rajono savivaldybėje, 1 km į pietus nuo Uliūnų. Čia yra garsus Bistrampolio dvaras (XIX a. vidurys), pavadintas pagal savininkų Bistramų pavardę. Dvare veikia žirgynas, parkas ir Bistrampolio knygnešių koplyčia. Barklainiai II – kaimas Panevėžio rajono savivaldybėje, 1 km į šiaurės vakarus nuo Uliūnų ir kiti kaimai išsidėstę aplink Uliūnus.

Verčių zona 33.17 apima šiaurinę Panevėžio rajono savivaldybės dalį, kurioje yra dalys Paliūniškio, Likpetrių, Bobkalnio ir Pinigėlių II kaimų. Paliūniškio kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – teritorija, kurioje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, vyrauja pavienės sodybos. Likpetrių kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – kaimiška teritorija su pavieniais gyvenamaisiais pastatais. Bobkalnio kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – teritorija su žemės ūkio naudmenomis ir pavienėmis sodybomis. Pinigėlių II kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – teritorija, kurioje registruoti pavieniai sklypai, ribojasi su miško masyvais. Zona išsidėsčiusi prie Lėvens upės, ją kerta regioniniai keliai Nr. 122 ir Nr. 191, užtikrinantys gerą susisiekimą su Panevėžio miestu ir kitomis rajono dalimis. Verčių zoną sudaro kaimiškos teritorijos, kuriose registruoti žemės ūkio paskirties sklypai ir pavienės sodybos.

Verčių zona 33.18 apima šiaurės rytinę Panevėžio rajono savivaldybės dalį, greta Panevėžio miesto pakraščio. Į verčių zoną patenka dalys Klevečkinės, Pažalvaičių, Bliūdžių, Bernatonių, Vynupės ir Katkų kaimų. Klevečkinės kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – teritorija, kurioje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, vyrauja pavienės sodybos. Pažalvaičių kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – priemiestinė teritorija su pavieniais gyvenamaisiais pastatais. Bliūdžių kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – teritorija, kurioje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, ribojasi su Panevėžio miestu. Bernatonių kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – mišri teritorija su žemės ūkio naudmenomis ir pavienėmis sodybomis. Vynupės kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – teritorija su pavieniais gyvenamaisiais pastatais, glaudžiai susijusi su miesto infrastruktūra. Katkų kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – teritorija, kurioje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, vyrauja pavienės sodybos. Per verčių zoną eina magistralinis kelias A17, užtikrinantis gerą susisiekimą su Panevėžio miestu ir kitomis rajono dalimis. Verčių zoną sudaro priemiestinės teritorijos, kuriose registruoti žemės ūkio paskirties sklypai ir pavienės sodybos.

Verčių zona 33.19 apima teritorijas aplink Panevėžio miestą. Į ją patenka dalys Tičkūnų, Girelės, Senamiesčio, Piniavos, Plukių ir Skynimų kaimų. Tičkūnų kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – teritorija, kurioje registruoti gyvenamosios ir žemės ūkio paskirties sklypai, ribojasi su Panevėžio miestu. Girelės kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – priemiestinė teritorija, glaudžiai susijusi su Panevėžio infrastruktūra. Senamiesčio kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – teritorija su pavieniais gyvenamaisiais pastatais ir žemės ūkio naudmenomis. Piniavos kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – urbanizuota teritorija su pavienėmis sodybomis. Plukių kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – teritorija, kurioje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, vyrauja pavienės sodybos. Skynimų kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – teritorija su pavieniais gyvenamaisiais pastatais, ribojasi su miesto teritorija. Verčių zoną sudaro priemiestinės teritorijos, kuriose registruoti gyvenamosios ir žemės ūkio paskirties sklypai, vyrauja pavienės sodybos.

Verčių zona 33.20 apima rytinę Panevėžio miesto prieigą. Į ją patenka dalys Venslaviškių, Pajuosčio, Biliūnų, Sutkūnų, Dvarininkų ir Liūdynės kaimų, taip pat Girelės ir Steponiškio viensėdžiai bei Karužiškių kaimas. Venslaviškių kaimo dalis (Velžio seniūnija) – teritorija, kurioje registruoti gyvenamosios ir žemės ūkio paskirties sklypai, ribojasi su Panevėžio miestu. Pajuosčio kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – priemiestinė teritorija, glaudžiai susijusi su Panevėžio infrastruktūra. Biliūnų kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – teritorija su pavieniais gyvenamaisiais pastatais, urbanizuota. Sutkūnų kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – mišri teritorija su žemės ūkio naudmenomis ir pavienėmis sodybomis. Dvarininkų kaimo dalis (Panevėžio seniūnija) – teritorija išsidėsčiusi šalia miesto ribos, registruoti žemės ūkio paskirties sklypai. Liūdynės kaimo dalis (Velžio seniūnija) – urbanizuota teritorija su pavieniais gyvenamaisiais pastatais. Girelės viensėdis (Panevėžio seniūnija) – teritorija glaudžiai susijusi su miesto infrastruktūra, registruoti

pavieniai sklypai. Steponiškio viensėdis (Panevėžio seniūnija) – teritorija, kurioje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, vyrauja pavienės sodybos. Karužiškių kaimas (Panevėžio seniūnija) – teritorija su pavieniais gyvenamaisiais pastatais, ribojasi su Panevėžio miestu. Verčių zoną sudaro priemiestinės teritorijos, kuriose registruoti gyvenamosios ir žemės ūkio paskirties sklypai, vyrauja pavienės sodybos.

Verčių zona 33.21 apima šiaurės rytinę Panevėžio rajono dalį. Į ją patenka dalys Janališkių, Kupstų, Pakuodžiupių, Gasparų, Gasparėlių ir Pakuodžiupėlių kaimų (Vadoklių seniūnija), Kiūčių, Šiaudinės, Daukniškių ir Juodlieknio kaimų (Miežiškių seniūnija) bei Varakiškių, Skaistgirių, Žaliapurvių ir Mantvydų kaimų (Panevėžio seniūnija).Teritorijose registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, vyrauja pavienės sodybos. Užstatymo intensyvumas labai mažas, kaimai užima didelę Panevėžio rajono teritorijos dalį.

Verčių zona 33.22 apima pietinę Panevėžio miesto dalį. Į ją patenka Stetiškių ir Lepšių kaimai bei dalys Molainių, Šilagalio ir Vaišvilčių I kaimų. Stetiškių kaimas yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Panevėžio seniūnijoje. Tai Panevėžio miesto tęsinys, glaudžiai susijęs su miesto infrastruktūra. Teritorija urbanizuota. Lepšių kaimas išsidėstęs šalia miesto ribos. Gyvenvietės teritorija urbanizuota. Molainių kaimo dalis glaudžiai susijusi su miesto infrastruktūra. Šilagalio kaimo dalis – priemiestinė urbanizuota teritorija. Vaišvilčių I kaimo dalis ribojasi su Panevėžio miestu. Kaimuose registruoti gyvenamosios ir žemės ūkio paskirties sklypai, vyrauja pavienės sodybos.

Verčių zona 33.23 apima šiaurės vakarinę Panevėžio rajono dalį. Į verčių zoną patenka dalys Vainorių, Janionių, Griniūnų, Žvalgaičių, Janapolio, Naujasodės, Grigalių, Jotainių, Jotainėlių ir Vakagalių kaimų. Vainorių kaimo dalyje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, teritorijoje vyrauja pavienės sodybos. Janionių kaimo dalis – kaimiška teritorija su pavieniais gyvenamaisiais pastatais ir žemės ūkio naudmenomis. Griniūnų kaimo dalyje registruoti pavieniai gyvenamieji pastatai, teritorija ribojasi su miško masyvais. Žvalgaičių kaimo dalis – teritorija, kurioje vyrauja žemės ūkio paskirties sklypai ir pavienės sodybos. Janapolio kaimo dalyje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, gyvenamieji pastatai išsidėstę pavieniui. Naujasodės kaimo dalis – kaimiška teritorija su pavienėmis sodybomis. Grigalių kaimo dalyje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, vyrauja pavienės sodybos. Jotainių kaimo dalis – mišri teritorija su žemės ūkio naudmenomis ir pavieniais gyvenamaisiais pastatais. Jotainėlių kaimo dalyje registruoti pavieniai sklypai, teritorija ribojasi su mišku. Vakagalių kaimo dalis – kaimo teritorija, kurioje vyrauja žemės ūkio paskirties sklypai ir pavienės sodybos. Verčių zoną sudaro kaimiškos teritorijos, kuriose vyrauja žemės ūkio paskirties sklypai ir pavienės sodybos.

Verčių zona 33.24 apima šiaurės rytinę Panevėžio miesto prieigą. Į ją patenka Pinigėlių I kaimas, dalys Likpetrių, Tutiškių ir Pamarliškių kaimų bei Paliūniškio miško teritorija. Pinigėlių I kaimas yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Panevėžio seniūnijoje. Teritorijoje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, vyrauja pavienės sodybos. Kaimas ribojasi su miesto teritorija ir kitomis priemiesčio gyvenvietėmis. Likpetrių kaimo dalyje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, gyvenamieji pastatai išsidėstę pavieniui. Tutiškių kaimo dalis – mišri teritorija su pavienėmis sodybomis ir žemės ūkio naudmenomis. Pamarliškių kaimo dalyje registruoti pavieniai gyvenamieji pastatai, teritorija ribojasi su mišku. Paliūniškio miško teritorija apima miškingą plotą, neturintį urbanizuoto užstatymo. Verčių zonai būdingas mišrus, mažo intensyvumo užstatymas – teritorijoje vyrauja pavienės sodybos, žemės ūkio naudmenos ir miško masyvai.

Verčių zona 33.25 apima pietvakarinę Panevėžio rajono dalį į kurią patenka Ramygalos miestas bei urbanizuotos Garuckų, Masiokų, Raukštonių, Sokelių ir Aukštadvario kaimų dalys. Ramygalos miestas yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Ramygalos seniūnijoje, ir yra šios seniūnijos administracinis centras. Miestas įsikūręs prie kelio Panevėžys–Kėdainiai, 20 km į pietvakarius nuo Panevėžio. Teritorijoje registruoti gyvenamosios, komercinės ir žemės ūkio paskirties sklypai, įregistruoti adresai, pažymėtos viešosios paskirties teritorijos ir statiniai. Mieste veikia švietimo, kultūros ir sveikatos įstaigos. Teritorija urbanizuota. Ramygala pasižymi istoriniais objektais – Šv. Jono Krikštytojo bažnyčia, buvusio dvaro sodyba, senosiomis kapinėmis. Garuckų kaimo dalis ribojasi su Ramygalos miestu. Teritorijoje registruoti gyvenamosios paskirties sklypai, vyrauja pavienės sodybos. Masiokų kaimo dalyje registruoti gyvenamieji pastatai ir

žemės ūkio paskirties sklypai. Raukštonių kaimo dalis – urbanizuota teritorija su registruotais adresais ir gyvenamaisiais pastatais. Sokelių kaimo dalyje registruoti gyvenamosios paskirties sklypai, sodybos išsidėstę pavieniui. Aukštadvario kaimo dalis – urbanizuota teritorija su gyvenamaisiais pastatais ir įregistruotais adresais. Verčių zoną sudaro urbanizuotas miesto centras ir jį supančios gyvenvietės.

Verčių zona 33.26 apima pietinę Panevėžio rajono dalį į kurią patenka Raguvos miestelis – seniūnijos centras – bei Paliepių kaimas ir dalys Fermų, Pakritižio, Užunevėžių, Kritižio, Vežiškių, Vilkonių ir Paliepių kaimų. Raguvos miestelis yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Raguvos seniūnijoje, ir yra šios seniūnijos administracinis centras. Miestelis įsikūręs Nevėžio dešiniajame krante, pietinėje rajono dalyje. Teritorijoje registruoti gyvenamosios, komercinės ir žemės ūkio paskirties sklypai, įregistruoti adresai, pažymėtos viešosios paskirties teritorijos ir statiniai. Miestelyje veikia švietimo, kultūros ir sveikatos įstaigos. Teritorija urbanizuota. Raguvos miestelio aplinkoje išlikę istoriniai objektai – buvusio dvaro sodyba, senosios kapinės, bažnyčia. Paliepių kaimas yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Raguvos seniūnijoje. Teritorijoje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, vyrauja pavienės sodybos. Kaimas ribojasi su Raguvos miesteliu ir kitomis seniūnijos gyvenvietėmis. Fermų kaimo dalyje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, vyrauja pavienės sodybos. Pakritižio kaimo dalis – kaimiška teritorija su žemės ūkio naudmenomis. Užunevėžių kaimo dalyje registruoti pavieniai gyvenamieji pastatai ir žemės ūkio paskirties sklypai. Kritižio kaimo dalis – teritorija, kurioje vyrauja pavienės sodybos ir žemės ūkio naudmenos. Vežiškių kaimo dalyje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, sodybos išsidėstę pavieniui. Vilkonių kaimo dalis – kaimo teritorija, kurioje vyrauja pavienės sodybos ir žemės ūkio paskirties sklypai. Verčių zoną sudaro urbanizuotas seniūnijos centras ir jį supančios urbanizuotos kaimiškos teritorijos.

Verčių zona 33.27 apima šiaurės vakarinę Panevėžio rajono dalį į kurią patenka Krekenavos miestelis – Krekenavos seniūnijos centras – bei Krekenavos viensėdis ir dalys Valmoniškių, Dobrovolės, Krivulių, Slabadėlės, Petriškių, Orelių, Lazdynėlių ir Švenčiuliškių kaimų. Krekenavos miestelis yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Krekenavos seniūnijoje, pietvakarinėje rajono dalyje, Nevėžio pakrantėje. Teritorijoje registruoti gyvenamosios, komercinės ir žemės ūkio paskirties sklypai, pažymėtos viešosios paskirties teritorijos ir statiniai. Miestelyje veikia švietimo, kultūros ir sveikatos įstaigos, teritorija urbanizuota. Šalia miestelio plyti Krekenavos regioninis parkas, teka Nevėžis, stovi Krekenavos mažoji bazilika. Krekenavos viensėdis yra toje pačioje savivaldybėje ir seniūnijoje. Teritorijoje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, užstatyti pavienėmis sodybomis. Viensėdis neturi urbanizuoto gatvių tinklo, adresai registruoti pagal sklypų numerius. Valmoniškių kaimo dalyje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, sodybos išsidėstę pavieniui. Dobrovolės kaimo dalis pasižymi miškinga aplinka ir pavienėmis sodybomis. Krivulių kaimo teritorijoje vyrauja žemės ūkio naudmenos, sodybos išsidėstę pavieniui. Slabadėlės kaimo dalis – kaimiška teritorija su žemės ūkio paskirties sklypais. Petriškių kaimo dalyje registruoti pavieniai gyvenamieji pastatai ir žemės ūkio naudmenos. Orelių kaimo dalis – mišri teritorija su pavienėmis sodybomis. Lazdynėlių kaimo dalyje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, gyvenamieji pastatai išsidėstę pavieniui. Švenčiuliškių kaimo dalis – kaimo teritorija su pavienėmis sodybomis ir žemės ūkio paskirties sklypais.

Verčių zona 33.28 apima šiaurės vakarinę Panevėžio rajono dalį į kurią patenka Smilgių miestelis – seniūnijos centras – bei dalis Smilgių viensėdžio. Smilgių miestelis yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Smilgių seniūnijoje, ir yra šios seniūnijos administracinis centras. Miestelis įsikūręs šalia kelio A9 Panevėžys–Šiauliai, 18 km į šiaurės vakarus nuo Panevėžio. Teritorijoje registruoti gyvenamosios ir žemės ūkio paskirties sklypai, įregistruoti adresai, pažymėtos viešosios paskirties teritorijos ir statiniai. Miestelis turi išvystytą urbanistinę infrastruktūrą bei švietimo ir kultūros įstaigas. Miestelio planas spindulinis – pagrindinių gatvių susikirtimo vietoje suformuota keturkampė aikštė. Smilgių viensėdis yra Panevėžio rajono savivaldybėje, Smilgių seniūnijoje. Teritorija iš pietų, vakarų ir šiaurės supa Smilgių miestelį. Registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, pavienės sodybos. Viensėdis neturi urbanizuoto gatvių tinklo, adresai registruoti pagal sklypų numerius.

Verčių zona 33.29 apima šiaurinę Panevėžio rajono teritorijos dalį į kurią patenka Ėriškių kaimas – seniūnijos centras – bei dalys Masiokų, Girelės viensėdžio, Užliaušių, Joškildų ir Gėlainių kaimų. Ėriškių kaimas – Upytės seniūnijos administracinis centras Panevėžio rajone. Jis išsidėstęs šiaurinėje rajono dalyje, teritorijoje, kurioje vyrauja žemės ūkio paskirties žemės ir pavienės sodybos. Kaimo teritorijoje registruoti gyvenamosios ir žemės ūkio paskirties sklypai, įregistruoti adresai. Ėriškių kaimą supa kelios gyvenvietės, patenkančios į šią verčių zoną. Masiokų kaimo dalyje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, sodybos išsidėstę pavieniui. Girelės viensėdis – pavienė sodyba su gyvenamosios paskirties sklypu, pažymėta kaip viensėdis. Užliaušių kaimo dalyje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, pavienės sodybos, adresai registruoti pagal sklypų numerius. Joškildų kaimas – teritorija su žemės ūkio paskirties sklypais, užstatyta pavienėmis kaimo sodybomis. Gėlainiai – kaimas Panevėžio rajono savivaldybėje, Upytės seniūnijoje, esantis maždaug 8 km nuo Ėriškių. Ši verčių zona apima mišrią teritoriją, kurioje dera administracinis centras su viešosiomis įstaigomis ir aplinkinės kaimiškos gyvenvietės. Teritorijoje vyrauja žemės ūkio naudmenos, pavienės sodybos, o urbanizacijos lygis išlieka žemas. Upytės seniūnija priklauso Aukštaitijos etnografiniam regionui, kuriame išlaikyta tradicinė kaimo struktūra ir kraštovaizdis.

Verčių zona 33.30 apima šiaurės vakarinę Panevėžio rajono dalį į kurią patenka Perekšlių, Utėnų, Kurio ir Niaukonių kaimų teritorijos, jų dalys. Didžiausią verčių zonos plotą sudaro Perekšlių kaimas ir su juo besiribojančios minėtų kaimų dalys, esančios netoli Smilgių miestelio. Perekšliai – kaimas Smilgių seniūnijoje, Panevėžio rajono savivaldybėje, esantis maždaug 5 km į pietryčius nuo Smilgių, prie magistralinio kelio A9 Panevėžys–Šiauliai. Tai seniūnaitijos centras, turintis urbanistinę, inžinerinę ir susisiekimo infrastruktūrą. Kaimo teritorijoje veikia švietimo ir kultūros įstaigos. Švaininkai – kaimas Panevėžio rajono savivaldybėje, apie 8 km į pietryčius nuo Smilgių, šiauriau kelio A9 Panevėžys–Šiauliai. Švaininkai yra seniūnaitijos centras. Pietinėje kaimo dalyje telkšo Švaininkų tvenkinys. Gyvenvietėje yra pagrindinė inžinerinė ir susisiekimo infrastruktūra. Utėnai – kaimas Panevėžio rajono savivaldybėje, nutolęs apie 2 km nuo Smilgių. Gyvenvietė ribojasi su Smilgių miesteliu. Teritorija užstatyta individualiais gyvenamaisiais namais. Kuriai – kaimas Panevėžio rajono savivaldybėje, esantis maždaug 4 km nuo Smilgių, prie Šuojos upės. Gyvenvietė pasižymi kaimiško tipo planine struktūra, pasiekiama vietinės reikšmės keliais. Teritorija užstatyta pavienėmis kaimo sodybomis. Niaukonys – kaimas Panevėžio rajono savivaldybėje, apie 8 km nuo Smilgių. Tai nedidelė gyvenvietė, istoriškai susiformavusi, užstatyta individualiomis kaimo sodybomis.

Verčių zona 33.31 apima šiaurės vakarinę Panevėžio rajono dalį ir Tiltagalių, Paežerio II, Palaukių bei Bygailių kaimų dalis. Teritorija yra šiaurinėje Karsakiškio seniūnijos dalyje, išsidėsčiusi prie Lėvens upės ir Žaliosios girios pakraščio, pasižymi miškingumu, gamtiniu turtingumu ir kultūros paveldu. Tiltagalių kaimas yra teritorija su pavienėmis sodybomis, žemės ūkio paskirties žeme ir miško pakraščiais. Per Lėvenį nutiestas Tiltagalių tiltas jungia kaimą su aplinkinėmis vietovėmis. Paežerio II kaimo dalys yra miškingos vietovės netoli Žaliosios girios, ribojasi su Paežerio I ir Palaukių kaimais. Palaukių kaimo dalys išsiskiria miškinga aplinka, čia yra Pirmojo pasaulinio karo karių kapai. Bygailių kaimo dalys yra maža gyvenvietė su pavienėmis sodybomis miškingoje aplinkoje, netoliese driekiasi Žaliosios girios pakraštys. Visa teritorija sudaro vientisą gamtinę ir kultūrinę visumą, kurioje yra istoriniai objektai, koplyčios ir kapinės, durpynai, spanguolynai bei upių ištakos.

Verčių zona 33.32 apima šiaurinę Panevėžio rajono dalį į kurią patenka Vadoklių miestelis – seniūnijos centras – bei dalys Anitavos, Kutronių, Degenių viensėdžio, Mikėnų, Stumbrių, Karalių ir Antanavos kaimų. Vadoklių miestelis – Vadoklių seniūnijos administracinis centras Panevėžio rajone, įsikūręs pietrytinėje rajono dalyje. Jį supa gyvenvietės Anitava, Kutronys, Degeniai, Mikėnai, Stumbriai, Karaliai ir Antanava – teritorija turtinga gamtos ištekliais, istorija ir kultūros paveldu. Miestelis yra seniūnijos branduolys, turintis gerai išvystytą urbanistinę infrastruktūrą bei švietimo ir kultūros įstaigas. Teritorijoje yra gamtos objektų – Juodžio ežeras, Jotainių tvenkinys ir Juoda upė, kurie sudaro rekreacines ir ekologines zonas. Aplink Vadoklius esantys kaimai pasižymi įvairiu pobūdžiu: Anitava – miškinga vietovė,

Kutronys – ribojasi su miesteliu, vyrauja žemės ūkio paskirties žemės, Degeniai – viensėdis su pavienėmis sodybomis miškingoje aplinkoje, Mikėnai – viena didesnių seniūnijos gyvenviečių, urbanizuota, Stumbriai – miškinga teritorija, Karaliai – ribojasi su Genėtiniais, teritorijoje yra kultūros paveldo objektų, Antanava – istorinė gyvenvietė. Apie 35 % seniūnijos ploto užima miškai, kurie sudaro rekreacines zonas ir gamtinę struktūrą. Kultūros paveldą reprezentuoja Alančių dvaro griuvėsiai, partizanų paminklai ir kryžiai su bareljefais, liudijantys vietovės istorinę tapatybę. Vadoklių seniūnija priklauso Aukštaitijos etnografiniam regionui, išlaikančiam tradicinę kaimo struktūrą ir kultūrą. Teritorija jungia miestelio infrastruktūrą, kaimiškas gyvenvietes ir gamtinę struktūrą seniūnijos pietrytinėje dalyje.

Verčių zona 33.33 apima šiaurės rytinę Panevėžio rajono dalį į kurią patenka Šilų miestelis – seniūnijos centras – bei Justinavos kaimas ir dalys Laukagalėlių, Sodeliškių, Kartanų, Pupeliškių, Kieliugalos ir Kunigiškių kaimų. Šilų miestelis ir aplinkiniai kaimai yra Raguvos seniūnijos teritorijoje, pietrytinėje Panevėžio rajono dalyje. Teritorija pasižymi miškinga aplinka, kultūros paveldu ir glaudžiu ryšiu su Aukštaitijos etnografiniu regionu. Šilų miestelis, esantis apie 8 km į pietus nuo Raguvos, prie magistralės A2 (Vilnius–Panevėžys), yra seniūnijos centras. Miestelyje veikia švietimo ir kultūros įstaigos, urbanistinė infrastruktūra gerai išvystyta. Miestelį supa Justinavos kaimas ir dalys aplinkinių kaimų, kurie kartu su miesteliu sudaro teritoriją Raguvos seniūnijos pietrytinėje dalyje. Justinava – nedidelė gyvenvietė su pavienėmis sodybomis. Laukagalėliai – miškinga teritorija. Sodeliškiai ribojasi su Šilais, vyrauja žemės ūkio paskirties plotai. Kartanai – maža gyvenvietė. Pupeliškiai – miškinga teritorija su pavienėmis sodybomis. Kieliugala ribojasi su Kunigiškiais. Kunigiškiai sudaro dalį Raguvos seniūnijos gamtinio karkaso. Apie 41 % teritorijos užima miškai. Kultūros paveldas atsispindi senosiose sodybose ir religinėse vietose. Pro Šilus eina magistralė A2, užtikrinanti susisiekimą su Panevėžiu ir Vilniumi. Teritorija jungia miestelio infrastruktūrą, kaimiškas gyvenvietes ir gamtinį karkasą Raguvos seniūnijos pietrytinėje dalyje.

Verčių zona 33.34 apima šiaurės rytinę Panevėžio rajono dalį į kurią patenka Geležių miestelis – seniūnaitijos centras – bei dalys Geležių, Pruselių ir Mėlynių kaimų, visi esantys Karsakiškio seniūnijoje. Geležių miestelis, įsikūręs apie 17 km į vakarus nuo Kupiškio, prie Žambo upelio (Lėvens intako), turi gerai išvystytą urbanistinę infrastruktūrą bei švietimo ir kultūros įstaigas. Miestelį supa Geležių, Pruselių ir Mėlynių kaimų dalys, kurios kartu su miesteliu sudaro kultūriškai ir istoriškai vieningą teritoriją Žaliosios girios pakraštyje. Geležių kaimo dalys ribojasi su miesteliu, apima miškingas teritorijas ir žemės ūkio paskirties sklypus; vakarinėje dalyje ribojasi su Žaliosios girios draustiniu. Pruselių kaimo dalys miškingos, teritorijoje yra pavienės sodybos. Mėlynių kaimo dalys ribojasi su Geležių miesteliu ir Pruseliais, jose vyrauja žemės ūkio paskirties sklypai, miškingos vietovės ir pavienės sodybos. Visa ši teritorija jungia miestelio infrastruktūrą, kaimiškas gyvenvietes ir draustinio pakraščius Karsakiškio seniūnijos šiaurinėje dalyje.

Verčių zona 33.35 apima teritorijas šalia Panevėžio miesto ribos – Ūtos kaimą bei dalis Maksvytiškių, Šeškų, Piniavos ir Pamarliškių kaimų. Šios gyvenvietės priklauso Panevėžio rajono savivaldybės Pajstrio ir Panevėžio seniūnijų teritorijoms. Teritorija pasižymi miškingomis vietovėmis, pavienėmis sodybomis ir patogiu susisiekimu su pagrindiniais keliais. Ūta – kaimas Panevėžio rajono savivaldybėje, apie 1 km į šiaurę nuo Piniavos. Pro kaimą eina valstybinės reikšmės kelias A10 (Panevėžys–Pasvalys–Bauskė), iš kurio atsišakoja A17 (Panevėžio aplinkkelis). Maksvytiškiai – nedidelis kaimas Panevėžio seniūnijoje, įsikūręs prie Lėvens upės, netoli Piniavos tilto. Teritorija miškinga ir rami. Šeškai – kaimas apie 1 km į šiaurę nuo Piniavos, kitame Lėvens upės krante. Čia yra sodininkų bendrijos. Per kaimą nutiestas Panevėžio aplinkkelis. Piniava – viena didesnių Panevėžio rajono gyvenviečių, turinti gerai išvystytą urbanistinę infrastruktūrą, švietimo ir kultūros įstaigas. Ji ribojasi su Maksvytiškiais, Šeškais ir Pamarliškiais, sudarydama urbanizuotą gyvenamąją zoną šiaurinėje Panevėžio dalyje. Pamarliškiai – miškinga gyvenvietė tarp Piniavos ir Šeškų. Teritorijoje yra pavienės sodybos ir žemės ūkio paskirties sklypai. Ši teritorija jungia dvi seniūnijas – Pajstrio ir Panevėžio – ir atspindi Panevėžio rajono gyvenamųjų teritorijų struktūrą: čia dera urbanizuota Piniavos zona su ramesnėmis, miškingomis kaimo vietovėmis.

Verčių zona 33.36 apima šiaurės rytinę Panevėžio rajono dalį į kurią patenka Bernatonių kaimo dalis. Bernatoniai – priemiestinis kaimas Panevėžio rajono savivaldybėje, Panevėžio seniūnijoje, esantis vos 7–8 km į šiaurės vakarus nuo Panevėžio miesto, prie kelio Panevėžys–Joniškis. Gyvenvietė įsikūrusi Lėvens upės kairiajame krante, o jos vakarinėje dalyje plyti Bernatonių miškas – svarbi rekreacinė zona, palaikanti gamtinę pusiausvyrą šalia urbanizuojamos teritorijos. Bernatoniai yra seniūnaitijos centras. Pro kaimą eina regioninis kelias ir valstybinės reikšmės kelias A17 (Panevėžio aplinkkelis), todėl susisiekimas su Panevėžiu ir kitomis rajono gyvenvietėmis yra itin patogus. Tai gyvenvietė, kurioje dera miesto artumas, gamtinė aplinka ir istorinė tapatybė, išlaikant pusiausvyrą tarp kaimiško charakterio ir šiuolaikinės urbanizacijos.

Verčių zona 33.37 apima rytinę Panevėžio rajono dalį, šalia miesto į kurią patenka Paežerio I ir Samanynės kaimai bei dalys Bobkalnio, Venslaviškių, Kaimiškio, Vaivadų ir Pajuosčio kaimų. Šios teritorijos yra Panevėžio seniūnijos pietinėje dalyje, netoli Pajuosčio miestelio, pasižyminčios miškingumu, mažo tankio užstatymu, dalinai urbanizuotomis vietovėmis ir patogiu susisiekimu su pagrindiniais keliais.
Paežerio I kaimas – miškinga teritorija netoli Paežerio miško, ribojasi su Bobkalnio ir Venslaviškių kaimais. Tinkama rekreacinei veiklai ir gyvenimui gamtos apsuptyje. Samanynės kaimas – nedidelė gyvenvietė miškingoje zonoje su pavienėmis sodybomis, tinkama gyvenimui mažo tankio užstatymo zonoje gamtos apsuptyje ir rekreaciniams projektams. Bobkalnio kaimo dalys – pavienės sodybos miškingoje aplinkoje, tinkamos gyvenimui gamtos apsuptyje. Teritorija ribojasi su Paežerio I kaimu. Venslaviškių kaimo dalys – miškingos vietovės su pavienėmis sodybomis, tinkamos žemės ūkio veiklai, rekreacijai ir gyvenimui natūralioje aplinkoje. Kaimiškio kaimo dalys – dalinai urbanizuota teritorija, ribojasi su Vaivadų gyvenviete, pasižymi intensyvesniu užstatymu. Vaivadų kaimo dalys – viena didesnių gyvenviečių šioje teritorijoje, su išvystyta infrastruktūra: geru susisiekimu, kapinėmis, kultūros centru ir biblioteka. Pajuosčio kaimo dalys – ribojasi su Pajuosčio miesteliu, netoliese yra Pajuosčio dvaras ir miškas. Teritorija strategiškai svarbi dėl artumo prie kelio A9 (Panevėžys–Šiauliai). Ši teritorija apjungia gamtos išteklius, rekreacines zonas ir urbanizuotas gyvenvietes – nuo miškingų kaimų su mažo tankio užstatymu iki kultūros objektų ir transporto jungčių. Ji svarbi tiek gyvenimui, tiek kultūriniam ir ekologiniam turizmui, išlaikant darnų ryšį su gamtos ir istorinėmis vertybėmis.

Verčių zona 33.38 apima pietvakarinę Panevėžio rajono dalį į kurią patenka Berniūnų kaimas bei dalys Trakiškių, Papušių, Paviešečių ir Varpučių kaimų. Berniūnų, Trakiškių, Papušių, Paviešečių ir Varpučių kaimai yra Panevėžio seniūnijos šiaurinėje dalyje, Panevėžio rajone. Teritorijos pasižymi miškingumu, vandens telkiniais, pavienėmis sodybomis bei kultūros paveldo objektais. Berniūnų kaimas – pagrindinė gyvenvietė šioje teritorijoje. Teritorija dalinai urbanizuota, išlaikiusi kaimišką charakterį. Netoliese yra Papušių piliakalnis ir Molainių I tvenkinys, o kaime išvystyta gatvių sistema. Trakiškių kaimo dalys – miškinga teritorija pietvakariuose nuo Berniūnų, kur yra pavienės sodybos ir žemės ūkio paskirties žemės. Papušių kaimo dalys ribojasi su Berniūnais, teritorijoje yra Papušių piliakalnis, taip pat pavienės sodybos. Paviešečių kaimo dalys apima Paviešečių tvenkinį, tinkamą žvejybai, poilsiui ir ekoturizmui, bei pavienes sodybas. Varpučių kaimo dalys – miškinga teritorija, ribojasi su Berniūnais, čia yra Varpučių gatvė ir pavienės sodybos, tinkamos gyvenimui gamtos apsuptyje. Šios gyvenvietės sudaro Panevėžio seniūnijos šiaurinės dalies kraštovaizdžio mozaiką – tai mažos, gamtiškai vertingos kaimo teritorijos, kuriose dera pavienės sodybos, miškingumas, agrarinė aplinka bei kultūros paveldo objektai.

Verčių zona 33.39 apima pietvakarinę Panevėžio rajono dalį, šalia miesto ribos. Į ją patenka Navaršonių kaimas, dalys Degionių, Lakštingalų, Papušių, Varpučių kaimų bei Maletiškio ir Paalkupio viensėdžiai. Navaršonių kaimas, Degionių, Lakštingalų, Papušių, Varpučių kaimų dalys bei Maletiškio ir Paalkupio viensėdžiai yra Panevėžio rajono Panevėžio seniūnijoje. Teritorijos pasižymi miškingumu, žemės ūkio paskirties žemėmis, pavienėmis sodybomis ir artumu prie Panevėžio miesto. Navaršonių kaimas – pagrindinė gyvenvietė, apimanti žemės ūkio paskirties plotus, ribojasi su Molainių ir Papušių kaimais. Degionių kaimo dalys – miškingos teritorijos su pavienėmis sodybomis, tinkamos ūkininkavimui ir

gyvenimui mažo tankio užstatymo zonoje gamtos apsuptyje. Lakštingalų kaimo dalys – miškinga zona, turinti rekreacinį potencialą, pavadinimas siejamas su paukščių gausa. Papušių kaimo dalys – kompaktiška kaimo teritorija, tinkama gyvenimui ir žemės ūkio veiklai. Varpučių kaimo dalys – miškinga vietovė, tinkama gyvenimui mažo tankio užstatymo zonoje gamtos apsuptyje ir poilsiui. Maletiškio viensėdis – teritorija apsupta miškų, tinkama ramiam gyvenimui gamtos apsuptyje. Paalkupio viensėdis – miškingoje zonoje, tinkamas rekreacijai ar ekologiniam ūkininkavimui. Šios teritorijos sudaro Panevėžio seniūnijos šiaurės vakarų kraštovaizdžio mozaiką – nuo pavienių viensėdžių iki miškingų kaimų su rekreaciniu ir žemės ūkio potencialu, išlaikant tradicinį kaimišką charakterį ir darnų ryšį su gamta.

Verčių zona 33.40 apima pietinę Panevėžio rajono dalį į kurią patenka Šeškų, Stalilioninės, Dūdorynės, Rėklių ir Pinigėlių I kaimai, Sendvario viensėdis ir Pajstrio seniūnijos pietinė dalis. Rėklių, Skynimų, Katkų, Bliūdžių ir Plukių kaimai yra Panevėžio seniūnijos šiaurės rytinėje dalyje, Panevėžio rajone. Teritorijos pasižymi mažu gyventojų skaičiumi, miškingomis vietovėmis ir žemės ūkio paskirties žemėmis. Rėkliai – pagrindinė gyvenvietė šioje teritorijoje, turinti istorinę reikšmę. Skynimai – nedidelė kaimo teritorija miškingoje aplinkoje, tai retai apgyvendinta vietovė su išskaidytu užstatymu, tinkama gyvenimui mažo tankio užstatymo zonoje gamtos apsuptyje. Katkai – kompaktiška kaimo zona su keliomis sodybomis, per kurią eina Katkų gatvė. Bliūdžiai – miškingas kaimas su išskaidytu užstatymu, tinkamas gyvenimui mažo tankio užstatymo zonoje gamtos apsuptyje ir rekreacijai. Plukiai – nedidelė gyvenvietė, besiribojanti su Bliūdžiais ir Skynimais, kurioje vyrauja žemės ūkio paskirties teritorijos ir pavienės sodybos. Šios gyvenvietės sudaro Panevėžio seniūnijos šiaurės rytinės dalies kraštovaizdžio mozaiką – tai retai apgyvendintos teritorijos su miškingomis vietovėmis ir agrarine aplinka, išlaikančios tradicinį kaimišką charakterį ir turinčios potencialą rekreacinei veiklai.

Verčių zona 33.41 apima pietinę Panevėžio rajono dalį į kurią patenka Vaišvilčių I kaimas ir dalis Kibiškio kaimo. Vaišvilčių I kaimas ir Kibiškio kaimo dalys yra šiaurinėje Upytės seniūnijos dalyje, Panevėžio rajone. Teritorija pasižymi patogia geografine padėtimi, miškingomis vietovėmis, istoriniu paveldu ir geru susisiekimu. Vaišvilčių I kaimas – pagrindinė gyvenvietė šioje zonoje, įsikūrusi prie valstybinės reikšmės kelio Nr. 195 (Kėdainiai–Krekenava–Panevėžys). Kibiškio kaimo dalys ribojasi su Vaišvilčių I kaimu, apima žemės ūkio paskirties plotus, tarp kurių įsiterpusios pavienės sodybos miškingoje aplinkoje. Šios gyvenvietės yra strategiškai patogioje Upytės seniūnijos dalyje – tarp Panevėžio miesto ir Krekenavos regioninio parko. Teritorijoje dera gyvenamosios vietovės su natūralia gamta ir kultūros paveldu, išlaikant tradicinį kaimišką kraštovaizdį ir rekreacinį potencialą.

Verčių zona 33.42 apima teritorijas šalia Panevėžio miesto ribos: rytinę Panevėžio seniūnijos dalį, pietvakarinę Karsakiškio seniūnijos dalį ir šiaurinę Miežiškių seniūnijos dalį.

33.43 verčių zona apima pietinę Krekenavos seniūnijos dalį, taip pat Ramygalos ir Vadoklių seniūnijų teritorijas, išskyrus jau atskirai aprašytą 33.25 verčių zoną.

Verčių zona 33.44 apima šiaurės rytinę Panevėžio miesto prieigą. Į ją patenka Rėklių, Skynimų, Katkų, Bliūdžių ir Plukių kaimų dalys. Rėklių, Skynimų, Katkų, Bliūdžių ir Plukių kaimai yra Panevėžio seniūnijos šiaurės rytinėje dalyje, Panevėžio rajone. Šios teritorijos pasižymi mažu gyventojų skaičiumi, miškingomis vietovėmis ir žemės ūkio paskirties žemės gausa. Rėkliai – pagrindinė gyvenvietė šioje teritorijoje. Skynimai – nedidelė kaimo teritorija miškingoje aplinkoje, su dideliais žemės ūkio paskirties žemės plotais, ribojasi su Bliūdžių kaimu. Katkai – kompaktiška kaimo teritorija su keliomis sodybomis, per kurią eina Katkų gatvė. Bliūdžiai – miškingas kaimas, taip pat per kurį eina Katkų gatvė, tinkama pavienėms sodyboms ir rekreacinei veiklai. Plukiai – nedidelė gyvenvietė, ribojasi su Bliūdžiais ir Skynimais, su žemės ūkio paskirties teritorijomis ir pavienėmis sodybomis. Šios gyvenvietės sudaro Panevėžio seniūnijos šiaurės rytinės dalies kraštovaizdžio mozaiką – tai mažos, gamtiškai vertingos kaimo teritorijos, kuriose dera miškingumas, agrarinė aplinka bei galimybės gyvenimui ir poilsiui gamtoje.

Verčių zona 33.45 apima Panevėžio rajono teritorijos dalį į kurią patenka Smilgių, Panevėžio ir Pajstrio seniūnijų teritorijų dalys, išskyrus jau 33.28 ir 33.30 verčių zonų aprašymuose aprašytas teritorijas.

Smilgių seniūnijos teritorijose registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, vyrauja pavienės sodybos. Panevėžio seniūnijos dalyse – mišri žemėnauda su pavieniais gyvenamaisiais pastatais ir žemės ūkio naudmenomis. Pajstrio seniūnijos teritorijoje – kaimiškos vietovės, kuriose vyrauja žemės ūkio paskirties sklypai ir pavienės sodybos. Verčių zoną sudaro kaimiškos teritorijos, kuriose registruoti žemės ūkio paskirties sklypai ir pavienės sodybos.

Verčių zona 33.46 apima centrinę Panevėžio rajono teritorijos teritorijos dalį į kurią patenka Karsakiškio, Miežiškių, Velžio ir Raguvos seniūnijų teritorijos, išskyrus teritorijas, priskirtas 33.26 verčių zonai. Karsakiškio, Velžio ir Miežiškių seniūnijų teritorijose registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, vyrauja pavienės sodybos. Raguvos seniūnijos dalyse – teritorijos su pavieniais sklypais, besiribojančios su miško masyvais ir žemės ūkio naudmenomis. Verčių zoną sudaro kaimiškos teritorijos, kuriose registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, pavienės sodybos ir miško masyvai.

Verčių zona 33.47 apima vakarinę ir pietvakarinę Panevėžio rajono teritorijos dalį į kurią patenka teritorijų dalys, priklausančios Velžio, Miežiškių, Ramygalos, Vadoklių ir Raguvos seniūnijoms, kurios neaprašytos kitose verčių zonose. Velžio, Miežiškių, Ramygalos ir Raguvos seniūnijų teritorijose vyrauja žemės ūkio paskirties sklypai, pavienės sodybos. Vadoklių seniūnijos dalyse – teritorijos su pavieniais sklypais, kurios ribojasi su miško masyvais. Verčių zoną sudaro kaimiškos teritorijos, kuriose registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, pavienės sodybos ir miško masyvai.

Verčių zona 33.48 apima šiaurinę Panevėžio miesto prieigą ir sudaro dalį pietinės Panevėžio seniūnijos teritorijos. Į ją patenka Šilagalio kaimo (Panevėžio seniūnija) dalis bei Molainių, Pamolainių, Šilaičių ir Pašilių I kaimų fragmentai. Tai urbanizuota priemiestinė zona, glaudžiai susijusi su miesto transporto ir inžinerinių tinklų sistema. Ši vietovė pasižymi miškingumu, urbanizacijos požymiais, žemės ūkio paskirties žemėmis, kultūros objektais ir geru susisiekimu su Panevėžio miestu. Teritorijoje darniai dera gyvenamosios zonos, rekreacinės erdvės ir natūralus kraštovaizdis. Šilagalio kaimas – pagrindinė gyvenvietė ir seniūnaitijos centras, kur veikia logistikos centras, biblioteka, medicinos punktas, kultūros namai bei įrengti Baltijos kelio atminimo ženklai. Molainių kaimo dalys yra urbanizuotos, ribojasi su Molainių I ir II gyvenvietėmis. Čia yra tvenkinys ir mokslinių tyrimų centrai. Pamolainių kaimo dalys driekiasi palei Molainių kelią, jungiantį Panevėžį su pietinėmis seniūnijos dalimis, ir apima žemės ūkio paskirties plotus. Šilaičių kaimo dalys yra miškingos, ribojasi su Pašilių mišku, kuriame įrengtas pažintinis takas ir stumbrynas – svarbus gamtos ir rekreacijos objektas. Pašilių I kaimo dalys apima miško masyvus ir rekreacines zonas šalia stumbryno, kur lankytojai gali stebėti Lietuvos stumbrus natūralioje aplinkoje. Šios teritorijos sudaro Pietinės Panevėžio seniūnijos kraštovaizdžio mozaiką – nuo urbanizuotų gyvenamųjų zonų iki miškingų vietovių su kultūros paveldu ir rekreaciniu potencialu. Jos tinkamos tiek nuolatiniam gyvenimui, tiek poilsiui gamtoje, išlaikant tradicinį kaimišką charakterį ir darnų ryšį su gamta.

Verčių zona 33.49 apima vakarinę Panevėžio rajono dalį – tai Naujamiesčio, Upytės, Ramygalos ir Krekenavos seniūnijų teritorijų dalys, išskyrus 33.27 verčių zoną. Naujamiesčio, Upytės, Ramygalos ir Krekenavos seniūnijos – tai Panevėžio rajono savivaldybės administraciniai vienetai, kiekvienas išsiskiriantis savita gamtine aplinka, kultūros paveldu ir istorine reikšme. Šios seniūnijos atspindi rajono kaimišką pobūdį, agrarinę veiklą ir gamtos gausą. Naujamiesčio seniūnija, įsikūrusi vakarinėje rajono dalyje, pasižymi tradiciniu kaimišku kraštovaizdžiu ir aktyvia agrarine veikla. Upytės seniūnija yra Krekenavos regioninio parko teritorijoje. Jos gamtinį kraštovaizdį formuoja Upytės, Ėriškių ir Stepanionių tvenkiniai bei Deičiupio upelis, kurie suteikia teritorijai ekologinę ir rekreacinę vertę. Ramygalos seniūnija išsiskiria turtingu kultūros ir istorijos paveldu. Gamtinį foną čia kuria Upytės upė bei Šambalioniškio ir Daniūnų tvenkiniai, svarbūs tiek kraštovaizdžio, tiek rekreacijos požiūriu. Krekenavos seniūnija pasižymi Nevėžio slėnio gamtiniais takais, Krekenavos regioniniu parku, Krekenavos bazilika ir apžvalgos bokštu – tai vieta, kur darniai susilieja gamta, istorija ir religinis paveldas. Visos keturios seniūnijos atspindi Panevėžio rajono gamtinę, kultūrinę ir istorinę įvairovę – nuo piliakalnių, dvarų ir bažnyčių iki muziejų ir gamtinių takų, išlaikant tradicinį kaimišką charakterį ir kraštovaizdžio mozaiką.

Verčių zona 33.50 apima pietinę Panevėžio rajono dalį. Į ją patenka Vilkapjūvių kaimas bei dalys Likpetrių, Pinigėlių II ir Bernotų kaimų. Vilkapjūvių kaimas bei Likpetrių, Pinigėlių II ir Bernotų kaimų dalys – šiaurinėje Karsakiškio seniūnijos dalyje, netoli Žaliosios girios, esančios teritorijos, pasižyminčios miškingumu, žemės ūkio paskirties plotais, pavienėmis sodybomis ir rekreaciniu potencialu. Vilkapjūvių kaimas – pagrindinė gyvenvietė su pavienėmis sodybomis, miškais ir ūkininkavimo žemėmis. Likpetrių kaimo dalys ribojasi su girios pakraščiu, Pinigėlių II – kompaktiškos, tinkamos gyvenimui gamtos apsuptyje, o Bernotų – miškingos, kalvotos, su durpynais ir pavienėmis sodybomis, tinkamos ekologiniam ūkininkavimui ar poilsiui. Šios teritorijos atspindi Karsakiškio seniūnijos gamtinę ir kultūrinę įvairovę – nuo viensėdžių iki miškingų kaimų su rekreaciniu potencialu.

Verčių zona 33.51 apima šiaurinę Panevėžio rajono teritorijos dalį, į kurią patenka Gustonių, Nauradų, Algirdiškio, Auriliškių, Pažibų (Smilgių seniūnija), Berčiūnų, Degionių, Mazgaigalio, Niaukonių, Naudvario, Vanaginės, Bučių, Meldiškių kaimai bei Paalkupio ir Rudikėlių viensėdžiai (Panevėžio seniūnija). Gustonių, Nauradų, Algirdiškio, Auriliškių ir Pažibų kaimai (Smilgių seniūnija) – tai teritorijos su pavienėmis sodybomis. Berčiūnų kaimas (Panevėžio seniūnija) – priemiestinė teritorija, ribojasi su Panevėžio miestu. Degionių, Mazgaigalio, Niaukonių, Naudvario, Vanaginės, Bučių, Meldiškių kaimai bei Paalkupio ir Rudikėlių viensėdžiai (Panevėžio seniūnija) – tai teritorijos su pavienėmis sodybomis. Verčių zoną sudaro kaimiškos ir priemiestinės teritorijos, kuriose registruoti žemės ūkio paskirties sklypai ir pavienės sodybos.

Verčių zona 33.52 apima šiaurės vakarinę Panevėžio rajono dalį, išsidėsčiusią prie kelio Daugpilis–Kupiškis–Panevėžys. Į šią teritoriją patenka Naujikų kaimas, dalys Pagiegalos ir Kaubariškio kaimų bei Paežerio miško masyvas. Teritorija pasižymi miškingumu, kultūros paveldu ir rekreaciniu potencialu. Miškai ir sodų bendrijos sudaro palankias sąlygas poilsiui gamtoje, o infrastruktūra išvystyta minimaliai – orientuota į vietos gyventojų poreikius. Naujikų kaimas – pagrindinė gyvenvietė, kurioje yra pėsčiųjų tiltas per Lėvens upę, kolektyviniai sodai, kapinės ir koplyčia. Pagiegalos ir Kaubariškio kaimų dalys – tai mažesnės sodybinės ir žemės ūkio paskirties teritorijos, apsuptos miškų, tinkamos gyvenimui bei rekreacijai. Paežerio miškas, priklausantis Žaliosios girios kompleksui, yra viena didžiausių ir ekologiškai svarbiausių teritorijų rajone. Jame gausu durpynų, spanguolynų ir retų augalų rūšių, todėl jis puikiai tinka ekoturizmui, grybavimui ir paukščių stebėjimui. Ši verčių zona išlaiko tradicinį kaimišką kraštovaizdį, agrarinę aplinką ir darniai derina gyvenamąsias vietoves su natūralia gamta bei kultūros paveldu. Tai sudaro palankias sąlygas gyvenimui, rekreacijai ir bendruomeninei veiklai.

Verčių zona 33.53 apima šiaurinę Panevėžio rajono dalį. Į ją patenka Kakūnų, Pelėdiškio, Sukniškio, Virsnio kaimai, Pažambės viensėdis bei dalys Pagiegalos ir Žambo kaimų. Kakūnai, Pelėdiškis, Sukniškis, Virsnis, Pažambė, Pagiegala ir Žambas – tai gyvenvietės, priklausančios Karsakiškio seniūnijai, esančiai šiaurės rytinėje Panevėžio rajono dalyje, netoli Žaliosios girios. Ši teritorija pasižymi išskirtiniu gamtiniu kraštovaizdžiu – čia vyrauja miškingos vietovės, natūralūs durpynai, spanguolynai ir tankus upių tinklas, į kurį įeina Lėvens, Pyvesos, Marnako, Įstro ir Svalios ištakos. Kakūnai, Pelėdiškis, Sukniškis, Virsnis, Pagiegala ir Žambas – tai kompaktiški kaimai, apsupti miškų, tinkami tiek gyvenimui, tiek rekreacijai. Pažambė – mažesnė gyvenvietė, išlaikiusi tradicinį kaimišką charakterį. Teritorijoje vyrauja agrarinė aplinka, išlaikytas tradicinis kaimo kraštovaizdis. Kai kuriose gyvenvietėse yra kultūros paveldo objektų – istorinių koplyčių, paminklų, senųjų sodybų, kurie liudija vietos istorinę ir kultūrinę vertę. Ši verčių zona atspindi Karsakiškio seniūnijos gamtinę ir kultūrinę įvairovę, sudarydama harmoningą aplinką gyvenimui, poilsiui ir bendruomeninei veiklai.

Verčių zona 33.54 apima šiaurinę Panevėžio rajono dalį – tai šiaurinė Karsakiškio seniūnijos teritorija, išskyrus 33.31 ir 33.34 verčių zonų teritorijas. Karsakiškio seniūnijos šiaurinė dalis – viena gamtiškai turtingiausių Panevėžio rajono teritorijų, pasižyminti miškingomis vietovėmis, upių ištakomis ir kultūros paveldu. Žalioji giria užima net 55,5 % teritorijos, kurianti išskirtinį kraštovaizdį ir ekologinę vertę. Čia prasideda Įstro ir Svalios upių ištakos, teka Lėvens, Pyvesos ir Marnako upės, svarbios gamtai ir rekreacijai. Šiaurinėje dalyje yra Gailių ir Klimbalės durpynai bei Vosniūnų ir Linkiamiškio spanguolynai,

turintys ekologinę ir rekreacinę reikšmę. Paliūniškio tiltas per Lėvens upę jungia šią dalį su kitomis teritorijomis, gerindamas susisiekimą. Šiaurinė Karsakiškio seniūnijos dalis – tai gamtos ir istorijos sintezė, kur miškai, upės ir kultūros paveldas kuria unikalų Aukštaitijos kraštovaizdį.

Verčių zona 33.55 apima centrinę Panevėžio rajono dalį – tai Panevėžio ir Pajstrio seniūnijų teritorijų dalys. Panevėžio ir Pajstrio seniūnijos – tai dvi šiaurinėje Panevėžio rajono dalyje esančios administracinės teritorijos, pasižyminčios miškingais kraštovaizdžiais, vandens telkiniais ir kultūros paveldo objektais. Panevėžio seniūniją kerta Lėvuo, Molaina, Lokupė, Siesrautas ir Sanžilės kanalas, kurie formuoja gamtinę struktūrą ir prisideda prie rekreacinio potencialo. Pajstrio seniūnijoje teka Įstro upelis ir Lėvuo, o rytinėje dalyje plyti Žalioji giria – svarbus ekologinis kompleksas. Teritorijoje taip pat yra Pajstrio karjeras, turintis vietinę reikšmę. Abi seniūnijos atspindi Panevėžio rajono kaimišką charakterį – agrarinę aplinką, gamtos gausą ir turtingą kultūros paveldą, sudarydamos palankias sąlygas gyvenimui, poilsiui ir bendruomeninei veiklai.

Verčių zona 33.56 apima pietinę Panevėžio rajono dalį. Į ją patenka teritorijų dalys, priklausančios Ramygalos, Vadoklių ir Upytės seniūnijoms. Ramygalos seniūnijos teritorijoje registruoti žemės ūkio paskirties sklypai, vyrauja pavienės sodybos. Vadoklių seniūnijos dalyse – kaimiškos teritorijos su pavieniais gyvenamaisiais pastatais ir žemės ūkio naudmenomis. Upytės seniūnijos teritorijoje – mišri žemėnauda, kurioje vyrauja žemės ūkio paskirties sklypai ir pavienės sodybos. Verčių zoną sudaro kaimiškos teritorijos, kuriose registruoti žemės ūkio paskirties sklypai ir pavienės sodybos.

Verčių zona 33.57 apima pietvakarinę Panevėžio rajono dalį – tai Panevėžio, Naujamiesčio, Upytės ir Ramygalos seniūnijų teritorijos, išskyrus 33.8 verčių zonos teritoriją. Panevėžio, Naujamiesčio, Upytės ir Ramygalos seniūnijos – tai keturios Panevėžio rajono savivaldybės administracinės teritorijos, išsiskiriančios gamtos, kultūros ir istorinio paveldo įvairove. Panevėžio seniūnijos kraštovaizdį formuoja Lėvuo, Molaina, Sanžilės kanalas ir keli tvenkiniai, kurie suteikia teritorijai gamtinės įvairovės. Naujamiesčio seniūnijoje gausu kultūros objektų – čia galima aplankyti bažnyčias, dvarų sodybas ir muziejus, atspindinčius regiono istorinį paveldą. Upytės seniūnija pasižymi gausiais miškais ir tvenkiniais, kurie kuria natūralų ir rekreacinį kraštovaizdį. Ramygalos seniūnijoje yra Upytės upė bei Šambalioniškio ir Daniūnų tvenkiniai, svarbūs tiek ekologiniu, tiek rekreaciniu požiūriu. Visos keturios seniūnijos atspindi Panevėžio rajono kaimišką charakterį, agrarinę aplinką, gamtos gausą ir turtingą kultūros bei istorijos paveldą, sudarydamos palankias sąlygas gyvenimui, poilsiui ir bendruomeninei veiklai.

Verčių zona 33.58 apima pietinę Panevėžio rajono dalį – tai Vadoklių, Raguvos ir Ramygalos seniūnijų teritorijų dalys, išskyrus 33.32 ir 33.33 verčių zonų teritorijas. Panevėžio rajono Vadoklių, Raguvos ir Ramygalos seniūnijos – tai trys administracinės teritorijos, pasižyminčios įvairia gamtine, kultūrine ir istorine įvairove. Vadoklių seniūnijoje apie trečdalį teritorijos užima miškai. Raguvos seniūnijoje teka Nevėžio upė, o vakarinėje dalyje gausu miškų. Ramygalos seniūnijos kraštovaizdį formuoja Upytės upė bei Šambalioniškio ir Daniūnų tvenkiniai. Visos trys seniūnijos atspindi Panevėžio rajono kaimišką pobūdį, agrarinę aplinką ir įvairią gamtą.

Verčių zona 33.59 apima Velželio kaimo teritoriją, esančią apie 5 km į pietryčius nuo Panevėžio miesto centro, prie Nevėžio upės. Velželis – tai kaimas Velžio seniūnijoje, Panevėžio rajono savivaldybėje, įsikūręs strategiškai patogioje vietoje tarp Panevėžio miesto ir aplinkinių gyvenviečių. Jis yra šiauriau Velžio kaimo, o pietiniu pakraščiu driekiasi valstybinės reikšmės kelias Nr. 121 (Anykščiai–Troškūnai–Panevėžys), užtikrinantis patogų susisiekimą su aplinkinėmis teritorijomis. Velželis priklauso Velžio seniūnijai – antrai pagal dydį Panevėžio rajone. Kaimas turi savo seniūnaitiją, todėl čia vykdomos tam tikros vietos administracinės funkcijos. Didžiąją dalį teritorijos sudaro žemės ūkio paskirties žemės, tačiau dėl artumo prie miesto, geros infrastruktūros ir patogios geografinės padėties Velželis tampa vis patrauklesne gyvenamąja vieta. Netoliese esantis Velžio tiltas per Nevėžio upę yra svarbus infrastruktūros objektas, jungiantis kaimą su kitomis seniūnijos dalimis. Velželio kaimas išsiskiria aktyvia bendruomene, geru susisiekimu ir svarbia administracine bei gyvenamąja reikšme Velžio seniūnijoje.

Verčių zona 33.60 apima vakarinę Panevėžio rajono dalį – tai Keravos, Tautkūnų ir Steponiškio kaimų teritorijų dalys, išsidėsčiusios šalia vandens telkinio ir užtvankos. Kerava, Tautkūnai ir Steponiškis – trys skirtingo dydžio ir pobūdžio gyvenvietės Panevėžio rajono savivaldybėje, pasižyminčios gamtos, istorijos ir demografijos įvairove. Kerava – kaimas Velžio seniūnijoje, įsikūręs apie 1 km nuo Liūdynės, netoli Juodos ir Nevėžio santakos, rytinėje Panevėžio rajono dalyje. Tai vienas didesnių seniūnijos kaimų. Keravoje įkurta sodininkų bendrija padeda kurti poilsio ir laisvalaikio erdves kaime. Teritorija, kurioje yra miškų, upių ir vandens telkinių. Tautkūnai – mažas kaimas Velžio seniūnijoje, esantis apie 6 km nuo Velžio, šalia Liūdynės tilto per Nevėžį. Dauguma žemių – žemės ūkio paskirties, o pats kaimas išlaikęs savo istorinę tapatybę. Steponiškis – viensėdis Miežiškių seniūnijoje, apie 3 km nuo Miežiškių, šiaurės rytinėje Panevėžio rajono dalyje. Viensėdis apima kompaktišką teritoriją. Netoliese yra Panevėžys (10 km), Velžys (4 km) ir Raguva (16 km). Steponiškis išlaikęs autentišką pavadinimą ir ramią, gamtos apsuptą aplinką. Šios gyvenvietės atspindi Panevėžio rajono kaimų įvairovę – nuo augančių rekreacinių teritorijų iki mažų, istorinį paveldą išsaugojusių viensėdžių.

Verčių zona 33.61 apima vakarinę Panevėžio miesto prieigą. Į ją patenka Smiltynės ir Maletiškio viensėdžių dalys bei Nausodės ir Paviešečių kaimų teritorijos. Smiltynė, Maletiškis, Nausodė ir Paviešečiai – keturios gyvenvietės, esančios Panevėžio rajono savivaldybėje, Velžio ir Panevėžio seniūnijose. Smiltynė ir Maletiškis – mažos viensėdžių tipo gyvenvietės, o Nausodė ir Paviešečiai – tradiciniai kaimai, turintys išlikusių istorinių bei gamtinių ypatybių. Smiltynė – viensėdis Panevėžio seniūnijoje, maždaug 1 km nuo Berčiūnų. Teritorija, kurioje yra miškų, upių ir vandens telkinių. Gyvenvietė pasižymi gamtos artumu ir mažai urbanizuota aplinka. Maletiškis – viensėdis Panevėžio seniūnijoje, esantis apie 3 km nuo Berčiūnų. Teritorija kompaktiška, tinkama žemės ūkiui ar pavieniam gyvenimui. Nausodė – kaimas Panevėžio seniūnijoje, apie 6 km į vakarus nuo Panevėžio, prie A17 ir A9 kelių sankryžos. Kaimas išsiskiria savo infrastruktūros objektu – Nausodės tiltu per Nevėžį. Paviešečiai – kaimas Panevėžio seniūnijoje, nutolęs apie 6 km nuo Berčiūnų. Kaimo teritorijoje yra Paviešečių tvenkinys – vietos gamtos objektas ir rekreacinė erdvė. Šios gyvenvietės atspindi Panevėžio rajono kaimų ir viensėdžių įvairovę – nuo mažų, gamtos apsuptų viensėdžių iki didesnių kaimų, turinčių savo istorinius ir infrastruktūrinius bruožus. Jos parodo, kaip šalia Panevėžio miesto išlieka tradicinė kaimiška gyvenimo aplinka.

Verčių zona 33.62 apima pietrytinę Panevėžio miesto prieigą. Į ją patenka Kirkūnų ir Daumėnų kaimai bei dalis Velžio kaimo. Velžys, Kirkūnai ir Daumėnai – kaimai, esantys Velžio seniūnijoje, Panevėžio rajono savivaldybėje. Jie priklauso tam pačiam administraciniam vienetui, tačiau skiriasi dydžiu, gyventojų skaičiumi ir aplinkos ypatumais. Kirkūnai įsikūrę vos už 2 kilometrų į pietvakarius nuo Velžio. Tai nedidelis, ramioje gamtos apsuptoje teritorijoje esantis kaimas, kuriame vyrauja žemės ūkio paskirties plotai ir miškingos vietovės. Aplinka rami ir tinkama gyvenimui ar poilsiui. Daumėnai – kompaktiška gyvenvietė, taip pat priklausanti Velžio seniūnijai. Kaimo teritorija tinkama tiek žemės ūkiui, tiek gyvenamajai statybai. Daumėnai pasižymi tylia, tvarkinga aplinka ir patogiu susisiekimu su Velžiu bei Panevėžiu. Abu kaimai papildo vienas kitą – Kirkūnai išlaiko tradicinio, gamtos apsupto kaimo charakterį, o Daumėnai atspindi mažesnės, kompaktiškos ir patogios gyventi vietovės bruožus. Jie abu yra Velžio seniūnijos kaimų tinklo dalis, kurioje dera natūrali aplinka ir artumas miesto infrastruktūrai.

Verčių zona 33.63 apima Velžio ir Vyčių kaimų teritorijų dalis. Velžys ir Vyčiai – du kaimai Panevėžio rajono savivaldybėje, priklausantys Velžio seniūnijai. Jie pasižymi tiek gamtos, tiek kultūros paveldo elementais ir papildo vienas kitą savo funkcijomis bei charakteriu. Velžio kaimas įsikūręs pietrytinėje Panevėžio rajono dalyje, netoli Panevėžio miesto. Per kaimą teka Nevėžis ir Juoda upės, o šalia esanti Juodos užtvanka tapo mėgstama vietos gyventojų poilsio vieta. Velžys yra seniūnijos centras – čia veikia administracijos, kultūros įstaigos, mokykla. Kaimo teritorijoje vyrauja miškingos vietovės, o patogus susisiekimas keliais jungia Velžį su Panevėžiu ir kitomis rajono gyvenvietėmis. Netoliese yra Pajuosčio aerodromas. Vyčiai – kaimas Nevėžio kairiajame krante, apie 2 km į šiaurę nuo Velžio. Kaimo vakaruose auga Staniūnų miškas. Vyčiuose stovi paminklas savanoriams, žuvusiems už Lietuvos laisvę – tai svarbi

vietos istorinės atminties vieta. Kaimo apylinkėse vyrauja žemės ūkio naudmenos, kurias papildo seniūnijos miškų plotai. Velžys ir Vyčiai atspindi Velžio seniūnijos įvairovę – nuo administracinio centro iki ramesnės, istoriją ir gamtą išsaugojusios gyvenvietės Nevėžio pakrantėje.

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 Panevėžio rajono savivaldybės teritorijoje butų ir įvairių socialinių 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 medianos ir įvairių socialinių grupių sandorių pardavimo kainų 1 m² medianos yra 46 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 0,54.

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 mediana, Eur	Įvairių socialinių grupių paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m² mediana, Eur	Koeficientas
33.1	1 101	596	0,54
33.5	1 439	799	0,56
33.11	739	392	0,53
33.27	387	204	0,53
		Koeficientų vidurkis:	0,54

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.*

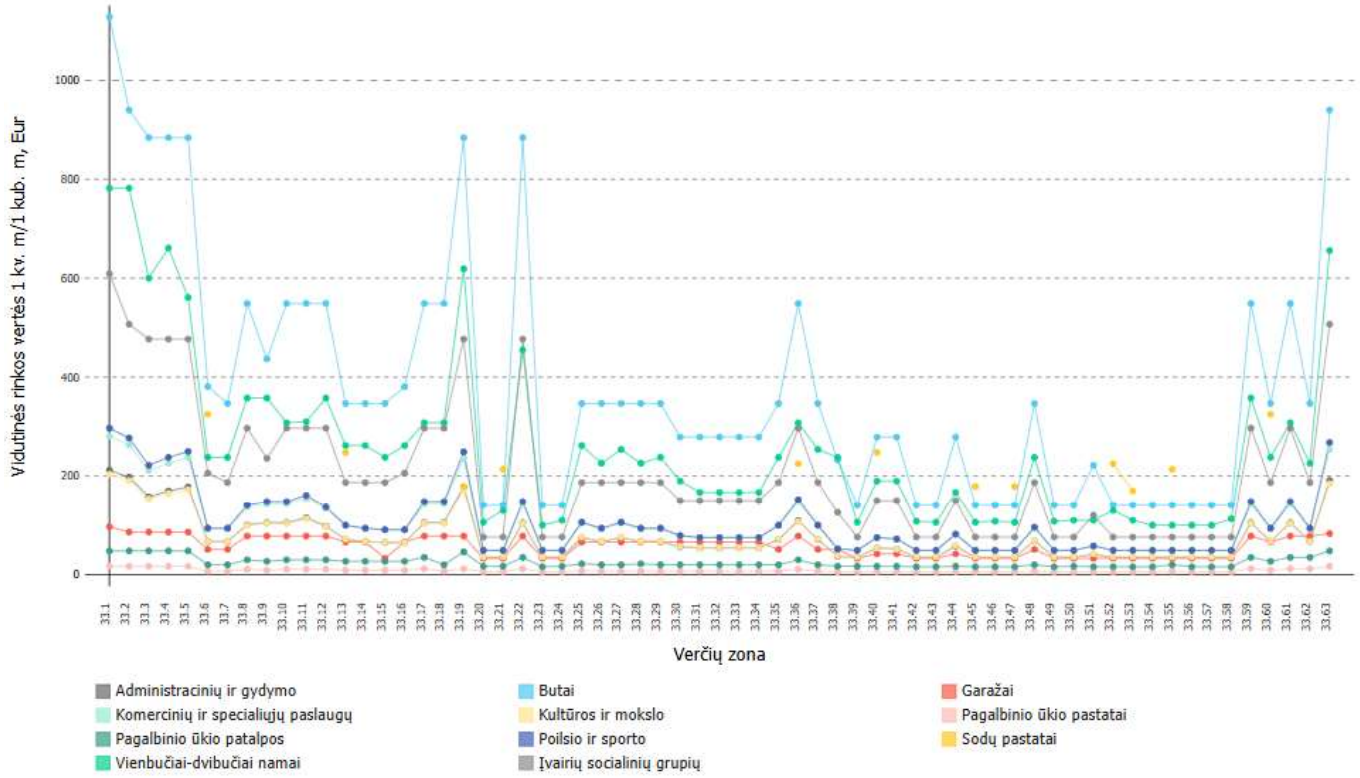
Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti lyginamąjį arba pajamų metodą.

4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

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

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.

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



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

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[43] 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[44].

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:

1. rinkos duomenų patikra;

---

[43] 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.

[44] 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).

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. Panevėžio rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Panevėžio 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	10	0,56	107,17	14,49	32,75	3,76
Administracinių ir gydymo	10	0,52	80	11,08	24,42	3

Nekilnojamojo turto nuomos rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Panevėžio rajono savivaldybės užfiksuotų nuomos sandorių skaičius buvo nepakankamas vertinimo modeliams sudaryti, taikant pajamų metodą. Papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomos pasiūlos kainas. Vertinant Panevėžio rajono savivaldybės komercinio naudojimo nekilnojamąjį turtą pajamų metodu, buvo rinktos ir analizuotos ne tik šios, bet ir panašių teritorijų vertės požiūriu (Panevėžio apskrities) nuomos kainos.

5.3 lentelė. Panevėžio apskrities 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	85	2,1	324,63	61,36	95,54	29,15
Administracinių ir gydymo	148	0,9	541,64	49,69	122,09	10,78

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. Panevėžio rajono savivaldybė turi 63 verčių zonas, verčių zonų žemėlapio sudarymas ir trumpas verčių zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje.

Panevėžio 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:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė;

X_1, X_2, …, X_p – nepriklausomi kintamieji;

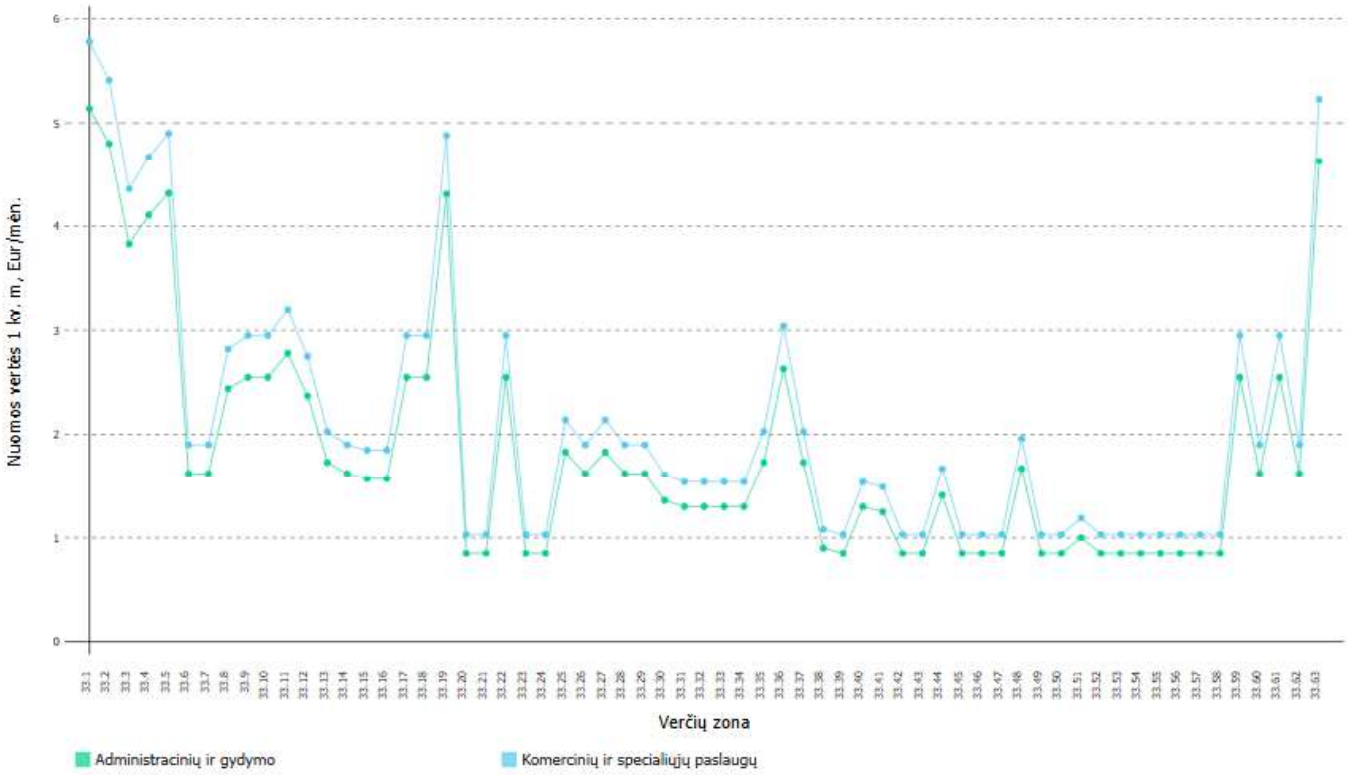
b_0 – konstanta;

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. Panevėžio 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.

Panevėžio 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. Panevėžio rajono savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio naudojimo turto neužimtumas yra: prekybos, paslaugų, maitinimo, gydymo paskirčių turto

neužimtumas[45] yra 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1 - 0,25) = 0,75; viešbučių, administracinių paskirčių turto neužimtumas[46] – 30 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1 - 0,30) = 0,70.

Turtui tenkančios metinės išlaidos. Sudarant Panevėžio 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	0,7
	Komercinių ir specialiųjų paslaugų	0,7
Draudimas	Administracinių ir gydymo	0,2
	Komercinių ir specialiųjų paslaugų	0,2
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. Panevėžio rajono savivaldybės tarybos 2024 m. birželio 27 d. sprendimu Nr. T-166 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo" nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,7 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė × 0,007.

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

2. Draudimo išlaidos – 0,2 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).

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,

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

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[47] (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.

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:

[47] 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*.

r = 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.

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

Panevėžio rajono savivaldybėje administracinių ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių[48] 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.
2024-06	Šiaulių r. sav.	Sutkūnai	Aukštrakių g.	Paslaugų	420 856	1 660,26	44 357	10,54
2024-04	Panevėžio r. sav.	Akmeniai	Lėvens g.	Administracinių	3 598	75,77	380	10,56
2025-01	Šiaulių r. sav.	Kairiai	Plento g.	Maitinimo	22 975	82,52	2 532	11,02
2025-03	Panevėžio r. sav.	Molainiai	Kazio Naruševičiaus g.	Administracinių	114 980	655,37	12 969	11,28
2025-05	Šiaulių r. sav.	Micaičiai		Administracinių	30 000	398,31	3 393	11,31
2024-03	Radviliškio r. sav.	Radviliškis	G. Sakalausko g.	Administracinių	87 015	388,33	9 903	11,38
							Kapitalizavimo norma priimama	11,00

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.

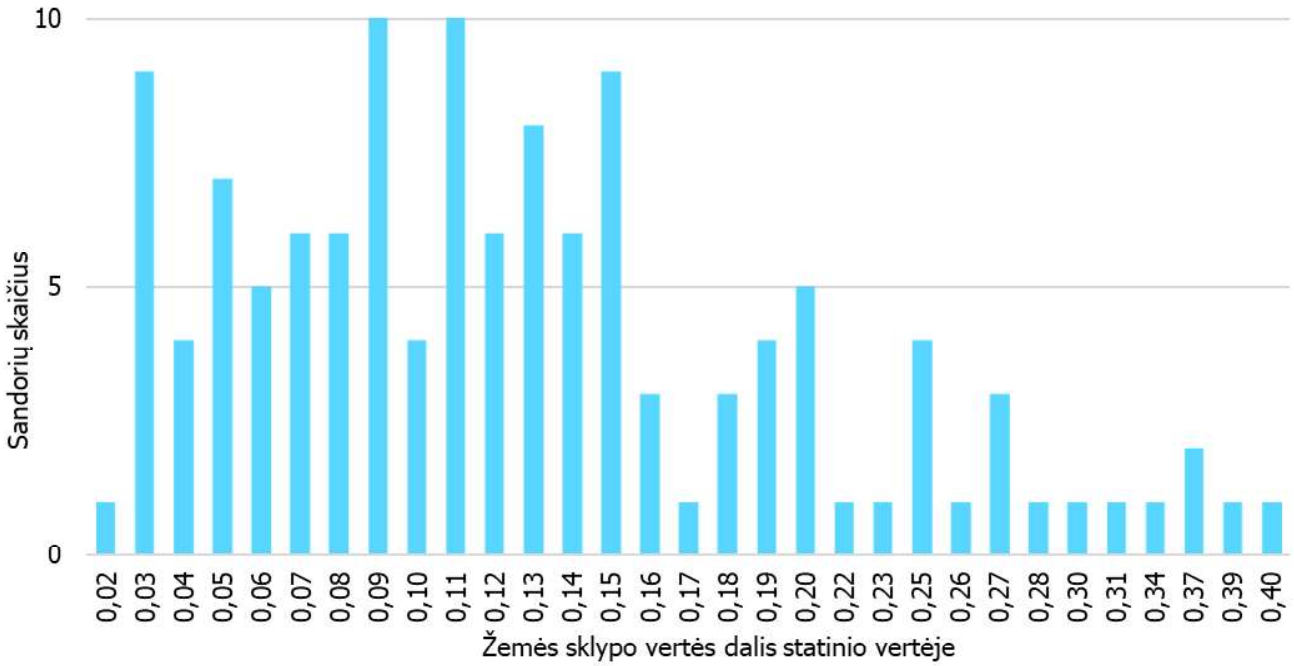
Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama objekto vertės dalis, pateikiamas 5.6 lentelėje:

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

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

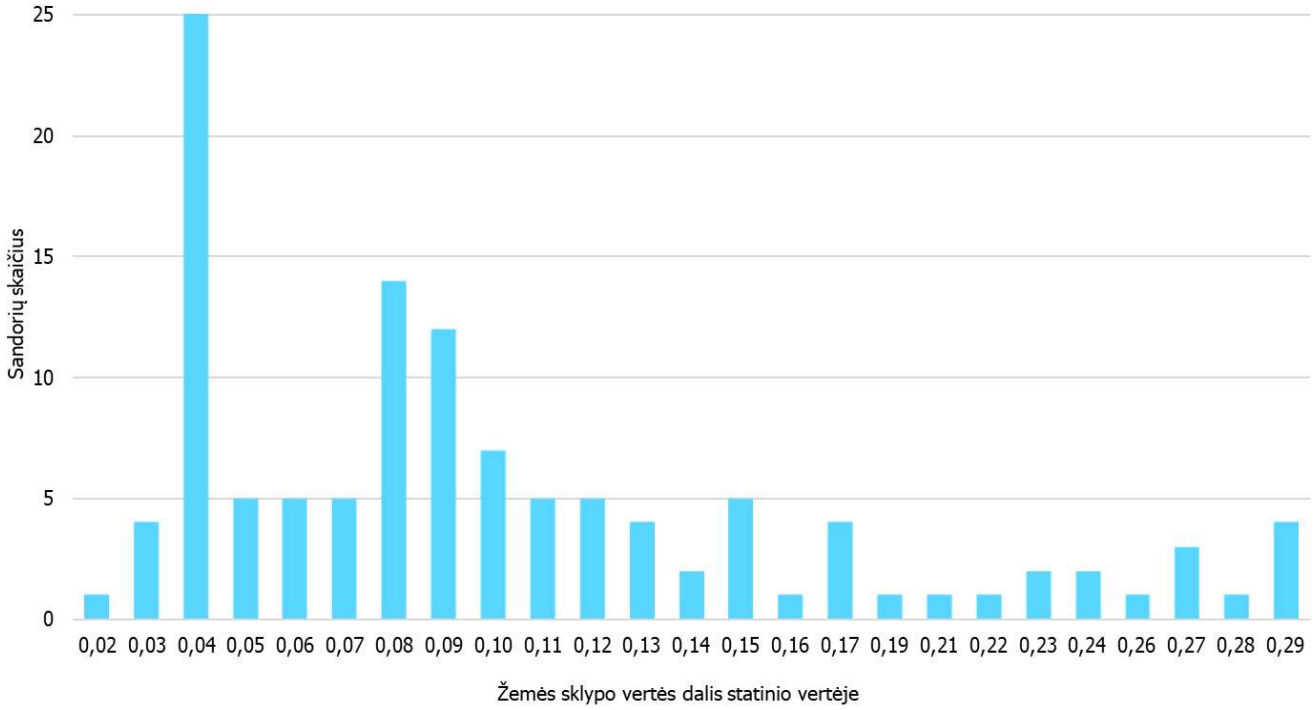
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjamos visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2020-08-02–2025-08-01 sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenyse. Analizės rezultatai pateikiami 5.2 ir 5.3 pav.



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. Panevėžio 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				
33.1	6	179,9	177,83	1,16
33.2	2	169,06	165,12	2,39
33.3	1	318,7	316,14	0,81
33.4	1	166,32	163,27	1,87
33.5	8	186,69	188,96	-1,2
33.8	5	110,45	108,55	1,75
33.9	7	118,14	120,82	-2,22
33.10	1	139,49	137,86	1,18
33.11	8	104,43	102,42	1,96
33.12	5	116,59	116,27	0,28
33.13	1	62,62	62,12	0,8
33.14	8	75,42	73,92	2,03
33.15	4	72,83	71,3	2,15
33.17	2	90,13	88,58	1,75
33.18	2	125,81	124,04	1,43
33.19	3	273,18	271,1	0,77
33.20	9	35,97	36,68	-1,94
33.21	2	65,11	64,32	1,23
33.23	2	48,79	48,45	0,7
33.25	19	77,12	78,88	-2,23
33.26	8	68,51	69,86	-1,93
33.27	7	76,4	79,69	-4,13
33.28	4	71,51	70,06	2,07
33.29	3	62,32	62,03	0,47
33.30	1	47,51	46,95	1,19
33.31	3	56,34	58,22	-3,23
33.32	4	52,75	52,53	0,42
33.33	1	47,78	47,2	1,23
33.34	1	65,53	64,55	1,52

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 (%)
33.35	1	79,14	78,39	0,96
33.36	4	97,41	95,17	2,35
33.38	1	51,11	50,64	0,93
33.39	1	29,79	29,38	1,4
33.43	7	33	32,63	1,13
33.46	5	43,22	42,79	1
33.47	3	37,62	37,71	-0,24
33.48	4	63,26	62,31	1,52
33.49	13	34,46	34,25	0,61
33.51	11	43,56	43,1	1,07
33.52	3	66,06	69,2	-4,54
33.53	1	43,39	42,88	1,19
33.54	4	37,01	37,05	-0,11
33.55	1	44,65	44,16	1,11
33.56	2	33,81	33,55	0,77
33.57	2	30,53	30,12	1,36
33.63	18	195,84	193,62	1,15
Komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupė				
33.1	7	442,67	426,71	3,74
33.3	3	297,69	285,71	4,19
33.4	3	303,5	290,15	4,6
33.5	1	262,4	251,12	4,49
33.6	1	118,43	113,76	4,11
33.8	4	156,07	150,32	3,83
33.9	12	130,21	126,23	3,15
33.10	9	158,06	152,16	3,88
33.11	4	157,2	152,08	3,37
33.12	4	143,19	137,76	3,94
33.13	2	82,17	79,38	3,51
33.14	3	100,92	93,87	7,51
33.15	2	94,79	91,12	4,03
33.16	3	90,82	87,34	3,98
33.17	5	154,65	148,91	3,85
33.18	3	284,41	274,21	3,72
33.19	11	352,18	339,24	3,81
33.20	4	42,03	40,54	3,68
33.21	1	66,85	64,57	3,53
33.23	2	50,15	48,48	3,44
33.24	1	55,09	53,15	3,65
33.25	16	88,67	85,24	4,02
33.26	14	95,76	91,89	4,21
33.27	16	103,28	99,72	3,57
33.28	6	87,38	84,14	3,85
33.29	5	79,38	76,43	3,86

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 (%)
33.30	3	94,82	91,3	3,86
33.31	6	68,4	66,19	3,34
33.32	6	61,68	59,66	3,39
33.33	2	90,59	87,21	3,88
33.34	2	81,77	79,22	3,22
33.35	2	131,72	127,59	3,24
33.36	1	143,79	138,52	3,8
33.38	3	60,82	58,89	3,28
33.40	2	85,56	77,82	9,95
33.42	1	57,67	55,91	3,15
33.43	9	57,77	55,86	3,42
33.45	4	50,6	48,81	3,67
33.46	3	53,33	51,6	3,35
33.47	7	61,55	59,46	3,51
33.48	9	112,12	107,61	4,19
33.49	15	48,18	46,47	3,68
33.51	5	60,69	58,75	3,3
33.53	1	35,56	34,43	3,28
33.54	5	48,74	47,16	3,35
33.55	4	51,64	50,02	3,24
33.56	1	45,31	43,81	3,42
33.60	2	72,41	69,49	4,2
33.61	1	244,64	236,24	3,56
33.63	8	288,79	278,67	3,63

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

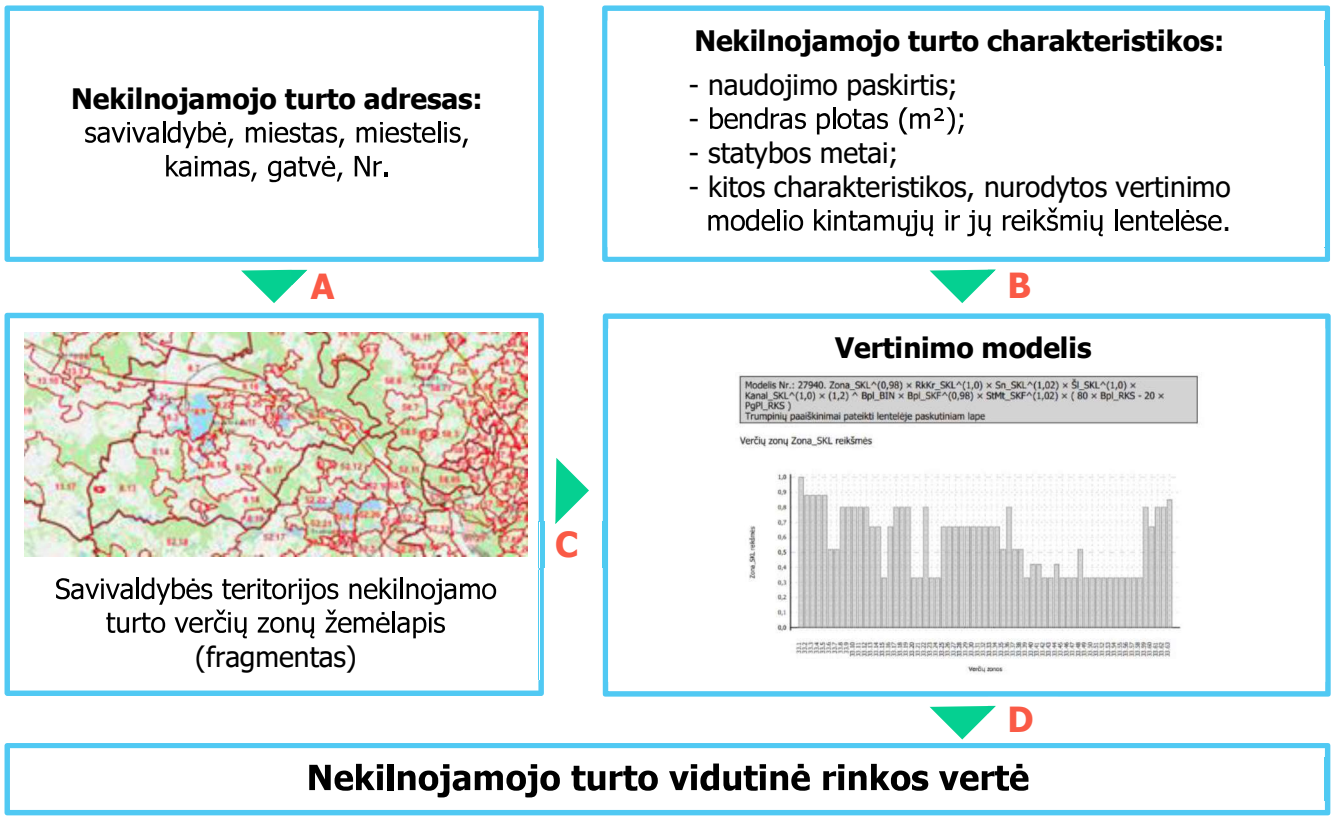
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

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 pavyzdinė schema

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

Vertinamo objekto duomenys:

- adresas: Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Berniūnų k., Varpučių g.;
- vertinamo objekto tipas: negyvenamas pastatas;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 33.38;
- naudojimo paskirtis: paslaugų;
- statybos pradžios metai: 1966;
- statybos pabaigos metai: 1966;
- rekonstravimo pabaigos metai: -;
- atnaujinimo (modernizavimo) metai: -;
- sienų medžiaga: plytos;
- baigtumo procentas: 100;
- bendras plotas: 91,62 m²;
- pagrindinis plotas: 62,79 m²;
- pagalbinis plotas: 28,83 m²;
- šildymas: vietinis centrinis šildymas;
- nuotekų šalinimas: vietinis nuotekų šalinimas;
- aukštas: 1;
- aukštų skaičius: 1.

Vertinamo prekybos paskirties objekto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal Panevėžio rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu* – pateikiamą *komercinių ir specialiųjų paslaugų* paskirčių grupės modelį Nr. 27942.

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^0,98 × Pask_SKL^1,02 × AmPb_SKL^1 × RkKr_SKL^1 × Sn_SKL^1,02 × Auk_SKL^1 × Šl_SKL^1 × Kanal_SKL^1 × 1,15^Auk11_BIN × Bpl_SKF^0,98 × StMt_SKF^1 × (Bpl_RKS × 130 + PgPl_RKS × (-33)) = 0,58^0,98 × 0,9^1,02 × 1^1 × 1^1 × 1^1,02 × 1^1 × 1^1 × 0,97^1 × 1,15^1 × 1^0,98 × 0,8603^1 × (91,62 × 130 + 28,83 × (-33)) = 5 538 Eur, suapvalinus – 5 540 Eur.

Išvada. Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Berniūnų k., Varpučių g. esančio 91,62 m² bendro ploto paslaugų paskirties objekto vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 5 540 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.

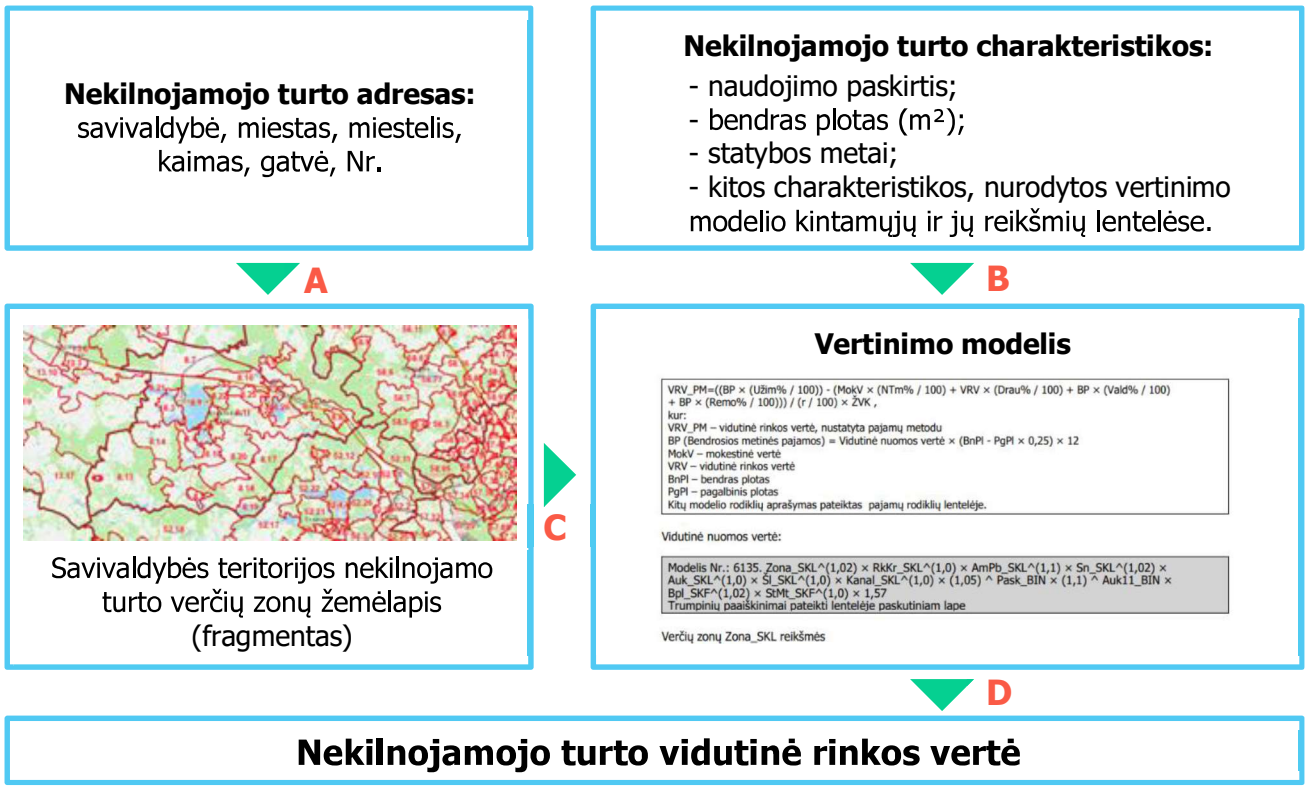
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.2 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikiami vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

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 pavyzdinė schema

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

Vertinamo objekto duomenys:

- adresas: Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Molainių k., Šaulio g.;
- vertinamo objekto tipas: negyvenamas pastatas;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 33.4;
- naudojimo paskirtis: prekybos;
- statybos pradžios metai: 2009;
- statybos pabaigos metai: 2013;
- rekonstravimo pabaigos metai: -;
- atnaujinimo (modernizavimo) metai: -;
- sienų medžiaga: metalas su karkasu;
- baigtumo procentas: 100;
- bendras plotas: 2 134,86 m²;
- pagrindinis plotas: 2 054,36 m²;
- pagalbinis plotas: 80,5 m²;
- šildymas: vietinis centrinis šildymas;
- nuotekų šalinimas: komunalinis nuotekų šalinimas;
- aukštas: 1;
- aukštų skaičius: 1.

Vertinamo prekybos paskirties objekto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal Panevėžio rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu* pateikiamą komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupės modelį Nr. 6134.

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 = Zona_SKL^0,98 × Pask_SKL^1,02 × RkKr_SKL^1 × AmPb_SKL^1 × Sn_SKL^1,02 × Auk_SKL^1 × Šl_SKL^1 × Kanal_SKL^1 × 1,15^Auk11_BIN × Bpl_SKF^1 × StMt_SKF^1 × 1,85 = 2,57^0,98 × 1^1,02 × 1^1 × 1^1 × 0,925^1,02 × 1^1 × 1^1 × 1^1 × 1,15^1 × 0,5764^1 × 1,5846^1 × 1,85 = 4,526 Eur/m²/mėn.

Bendrosios metinės pajamos:
BP = VNV × (BnPL - PgPl × 0,25) × 12 = 4,526 × (2134,86 - 80,5 × 0,25) × 12 =
114 855,49 Eur.
Vidutinė rinkos vertė:
S = ((BP × (Užim% / 100)) - (MokV × (NTm% / 100) + VRV × (Drau% / 100) + BP × (Vald% / 100) + BP × (Remo% / 100))) / (r / 100) × ŽVK = ((114855,49 × (75 / 100)) - (238000 × (0,7 / 100) + 684000 × (0,2 / 100) + 114855,49 × (2 / 100) + 114855,49 × (2 / 100))) / (11 / 100) × 0,91 =
649 517 Eur, suapvalinus – 650 000 Eur.

Išvada. Panevėžio r. sav., Panevėžio sen., Molainių k., Šaulio g. esančio 2 134,86 m² bendro ploto prekybos paskirties objekto vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 650 000 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 Panevėžio 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
1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vadovė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000156) — Mariana Makovskė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji
specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000298) — Nijolė Bieliauskienė

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

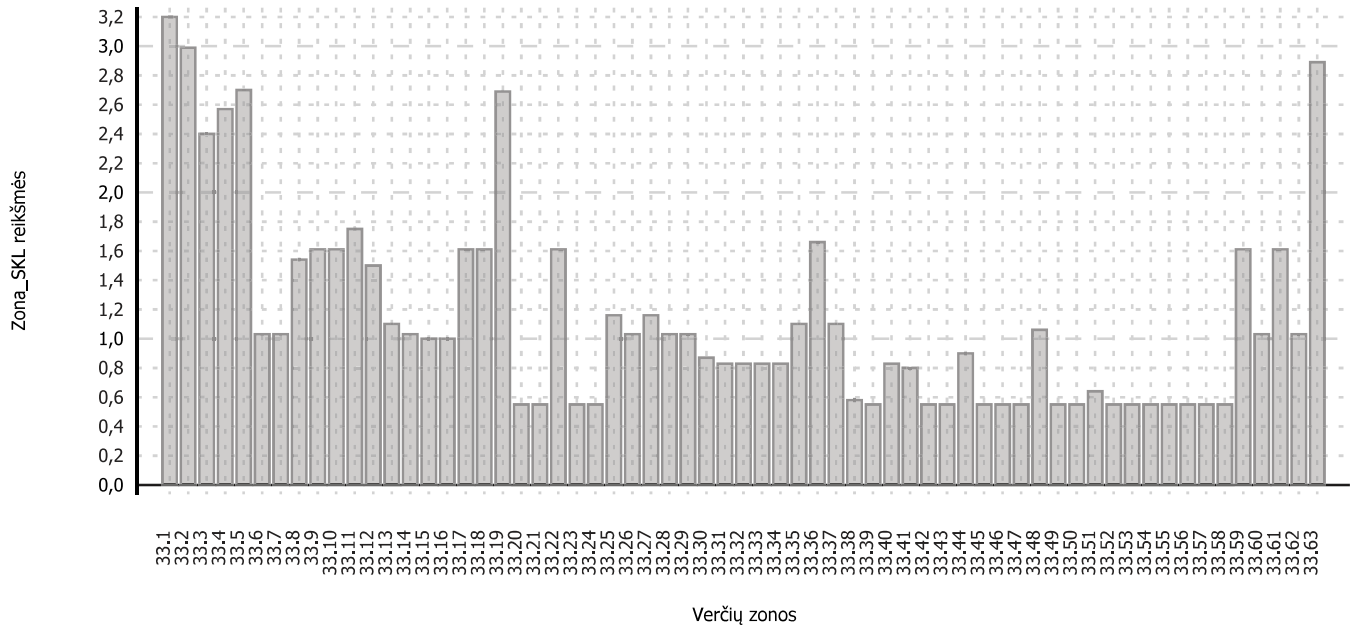
Siekiant didesnės dokumentų raiškos ataskaita ir jos priedai Registrų centro interneto puslapyje *https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php* yra pateikiami atskiromis bylomis, surandami paieškos lauke *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir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

2026 m. masinis vertinimas

VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU
Administracinių ir gydymo

Modelis Nr.: 27943. Zona_SKL^(1,02) × RkKr_SKL^(1,0) × AmPb_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(1,02) × Auk_SKL^(1,0) × Sl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × (1,05) ^ Pask_BIN × (1,15) ^ Auk11_BIN × Bpl_SKF^(1,02) × StMt_SKF^(1,0) × (100 × Bpl_RKS - 25 × 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 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,05	2011 - 2015	1,10
2016 - 2020	1,15	2021 - 2030	1,20		

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	pagrindas: AmPb_SKL				laipsnis: 1,00
1000 - 2009	1,00	2010 - 2020	1,05	2021 - 2030	1,10

Sienų medžiagos	pagrindas: Sn_SKL				laipsnis: 1,02
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,93
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,65
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	1,00

Aukštas		pagrindas: Auk_SKL			laipsnis: 1,00
0 - 0	0,9	1 - 2	1,0	3 - 50	0,9

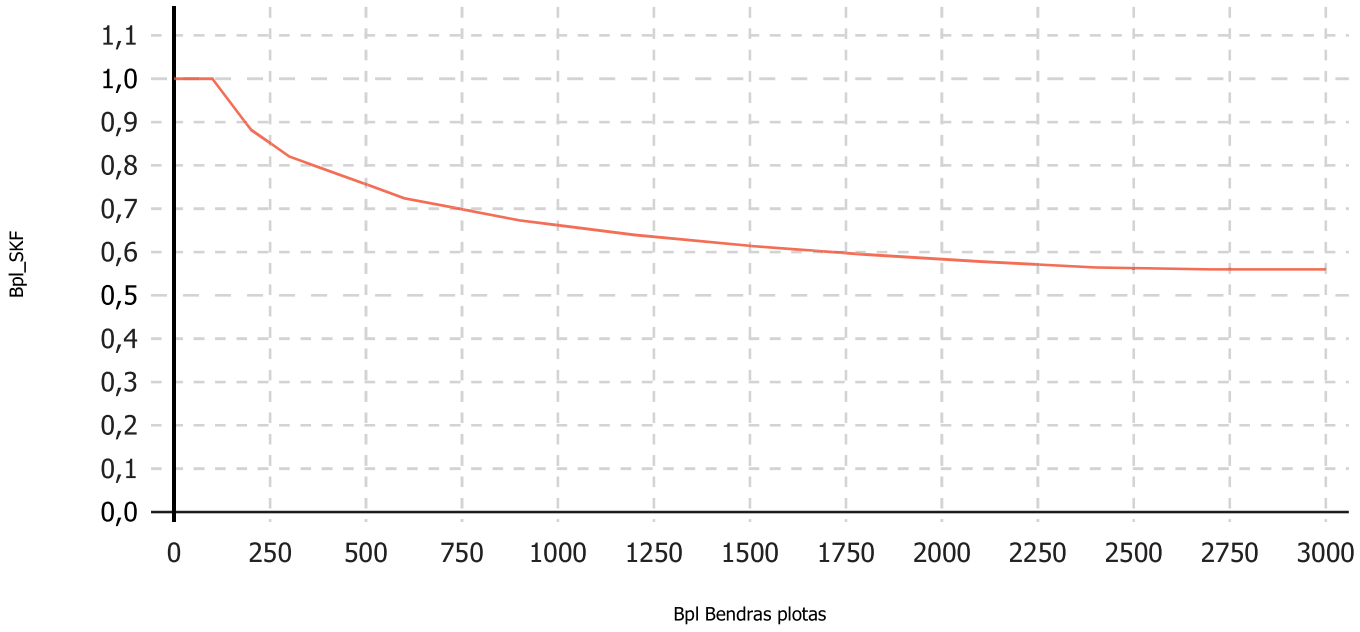
Šildymas		pagrindas: ŠI_SKL			laipsnis: 1,00
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,97

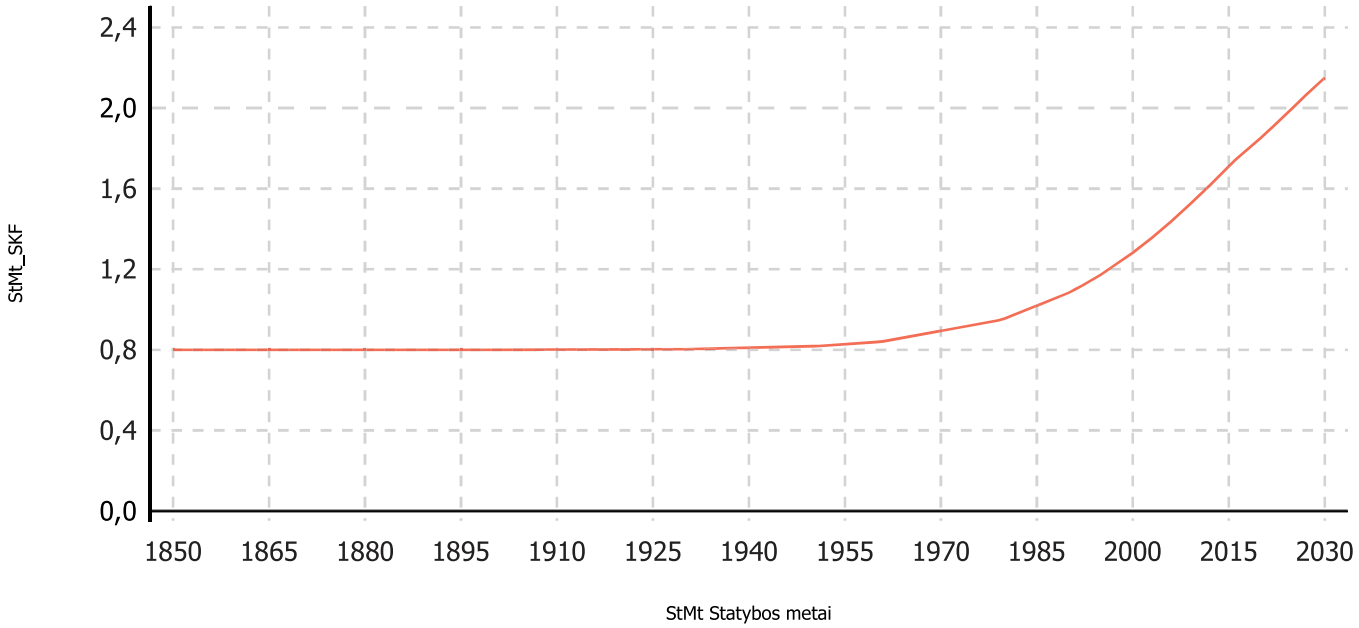
Paskirtis		laipsnis: Pask_BIN		pagrindas: 1,05
Administracinių	0	Gydymo	1	

Vieno aukšto arba pirmas aukštas		laipsnis: Auk11_BIN	pagrindas: 1,15
1 - 1	1		

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,02

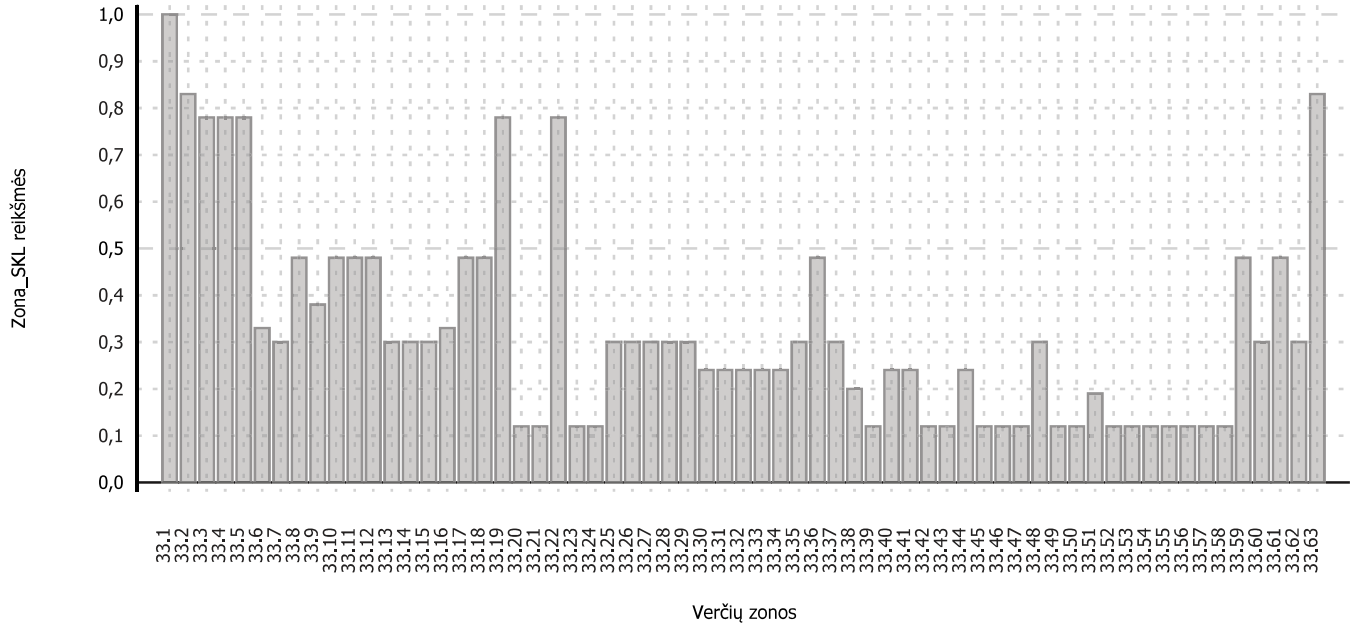


Statybos metai	StMt_SKF	1,00



Modelis Nr.: 27935. Zona_SKL^(0,98) × AmPb_SKL^(1,02) × RkKr_SKL^(1,02) × Sn_SKL^(1,02) × ŠI_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × (0,9) ^ Auk_BIN × (0,95) ^ AukV_BIN × Bpl_SKF^(0,98) × StMt_SKF^(1,0) × (1030 × Bpl_RKS - 258 × PgNPl_RKS - 258 × RūsPl_RKS - 258 × 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: 1,02
1000 - 1995	1,00	1996 - 2000	1,05	2001 - 2005	1,10
2006 - 2010	1,15	2011 - 2015	1,20	2016 - 2020	1,25
2021 - 2030	1,30				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	pagrindas: AmPb_SKL				laipsnis: 1,02
1000 - 2015	1,00	2016 - 2020	1,10	2021 - 2030	1,15

Sienų medžiagos	pagrindas: Sn_SKL				laipsnis: 1,02
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,97	Medis su karkasu	0,65	Metalas su karkasu	0,90
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,97	Plastikas su karkasu	0,65
Plytos	1,00	Rąstai	0,70	Stiklas su karkasu	1,00

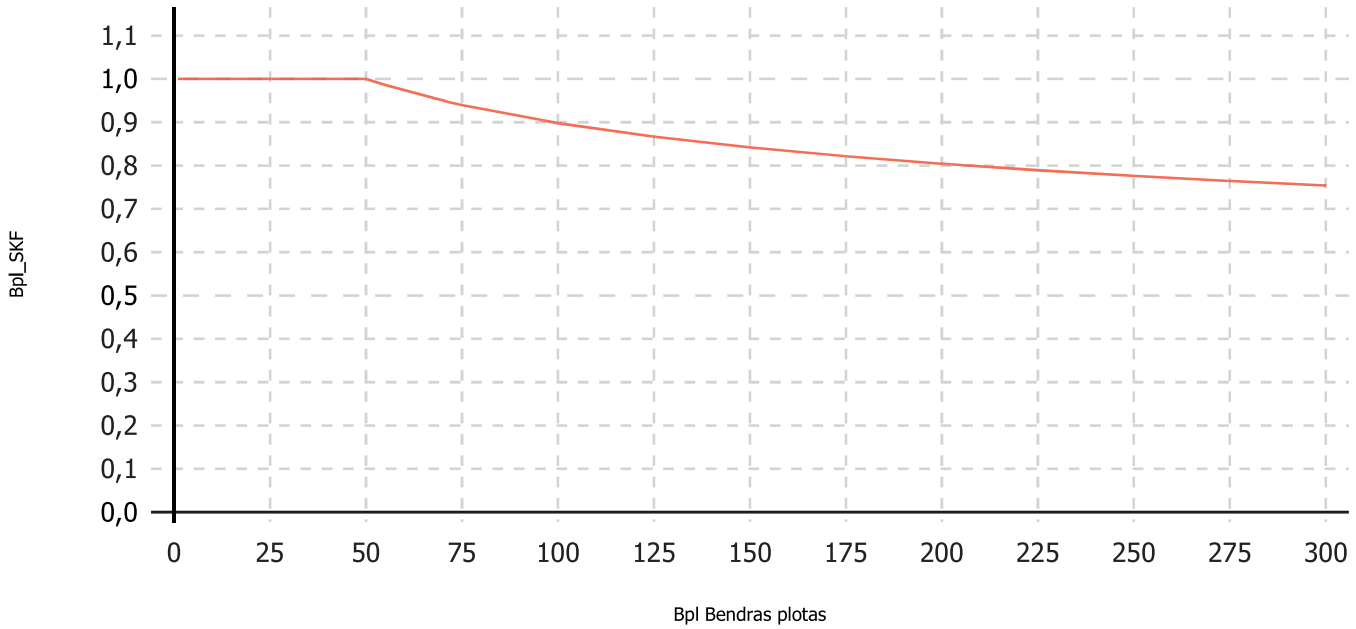
Šildymas	pagrindas: ŠI_SKL				laipsnis: 1,00
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

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

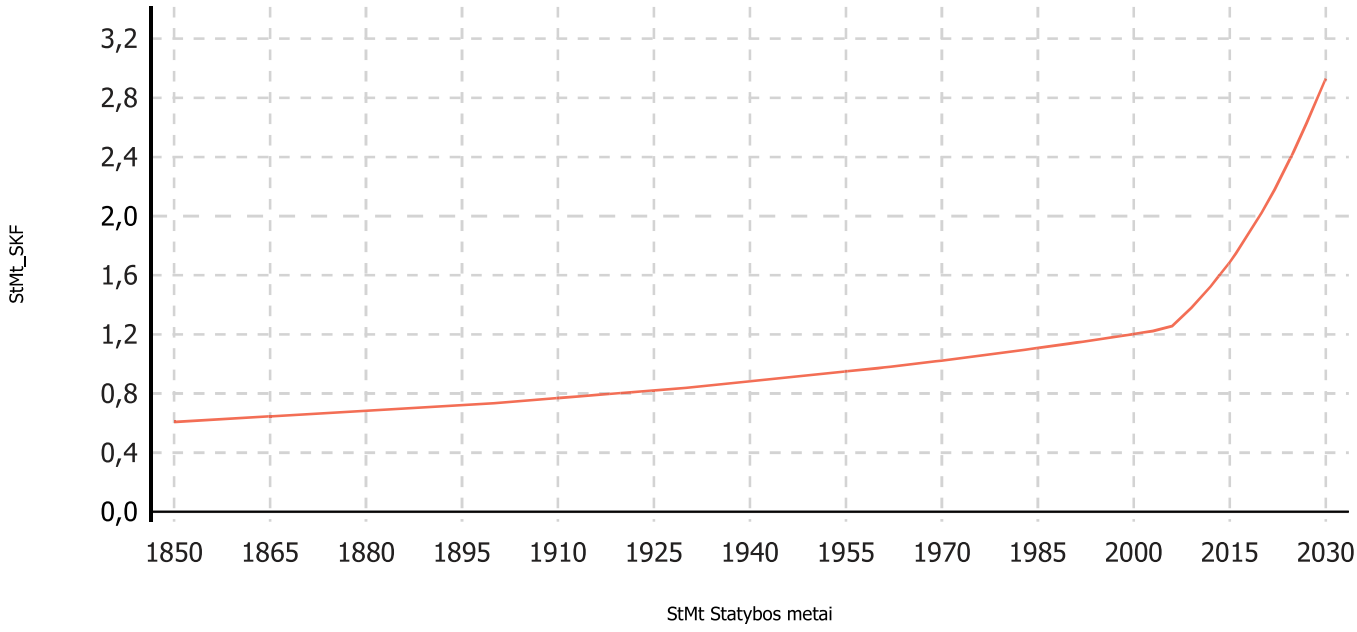
Aukštas	laipsnis: Auk_BIN	pagrindas: 0,90
0 - 0	1	

Viršutinis aukštas	laipsnis: AukV_BIN	pagrindas: 0,95
1 - 1	1	

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,98

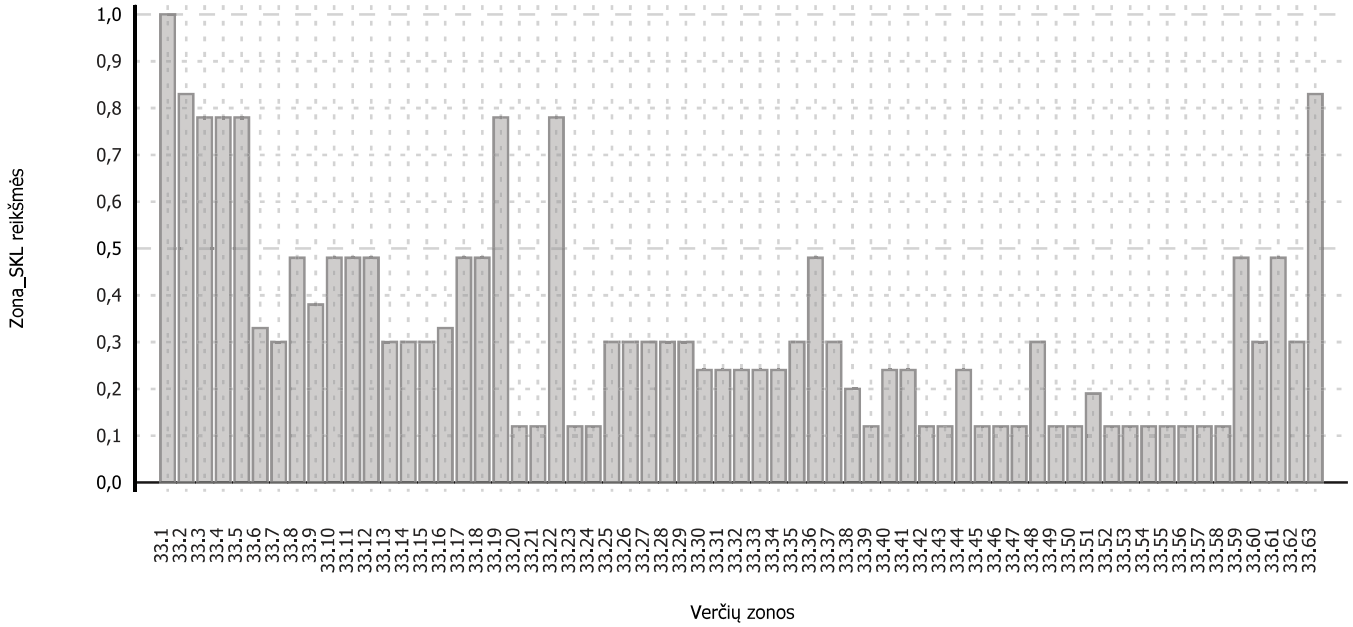


Statybos metai	StMt_SKF	1,00



Modelis Nr.: 27935. Zona_SKL^(0,98) × AmPb_SKL^(1,02) × RkKr_SKL^(1,02) × Sn_SKL^(1,02) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × (0,9) ^ Auk_BIN × (0,95) ^ AukV_BIN × Bpl_SKF^(0,98) × StMt_SKF^(1,0) × (1030 × Bpl_RKS - 258 × PgNPl_RKS - 258 × RūsPl_RKS - 258 × GarPl_RKS) × 0,54
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: 1,02
1000 - 1995	1,00	1996 - 2000	1,05	2001 - 2005	1,10
2006 - 2010	1,15	2011 - 2015	1,20	2016 - 2020	1,25
2021 - 2030	1,30				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	pagrindas: AmPb_SKL				laipsnis: 1,02
1000 - 2015	1,00	2016 - 2020	1,10	2021 - 2030	1,15

Sienų medžiagos	pagrindas: Sn_SKL				laipsnis: 1,02
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,97	Medis su karkasu	0,65	Metalas su karkasu	0,90
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,97	Plastikas su karkasu	0,65
Plytos	1,00	Rąstai	0,70	Stiklas su karkasu	1,00

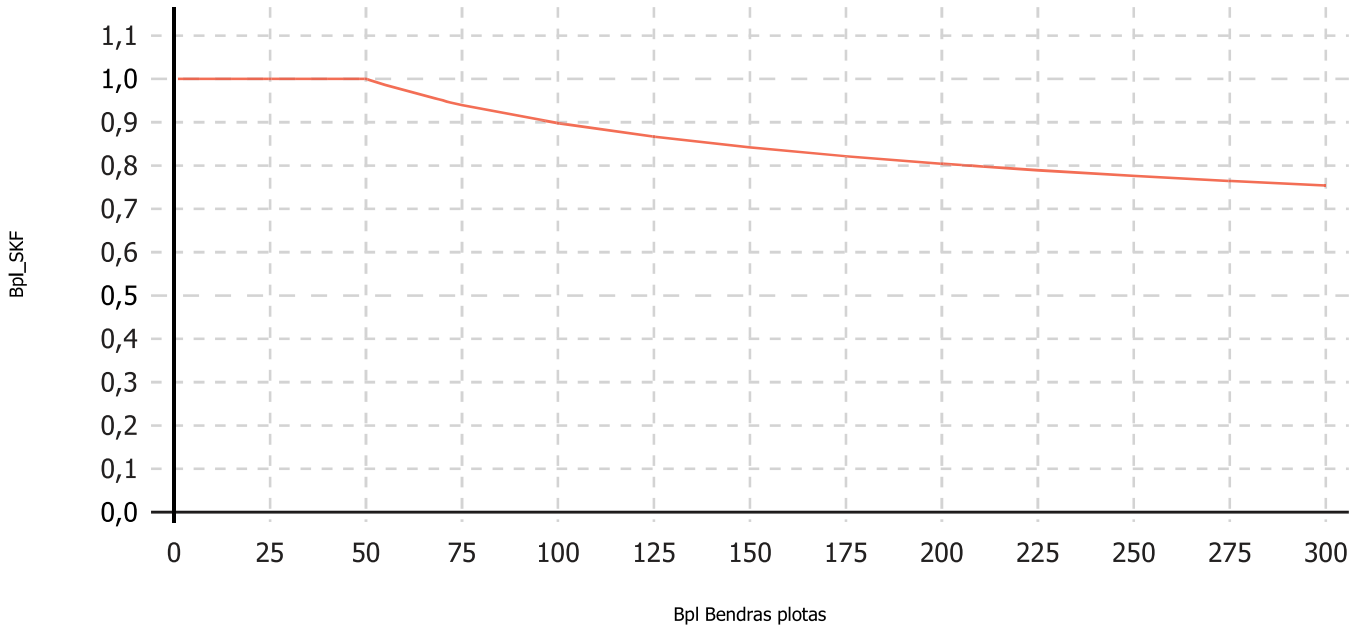
Šildymas	pagrindas: Šl_SKL				laipsnis: 1,00
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

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

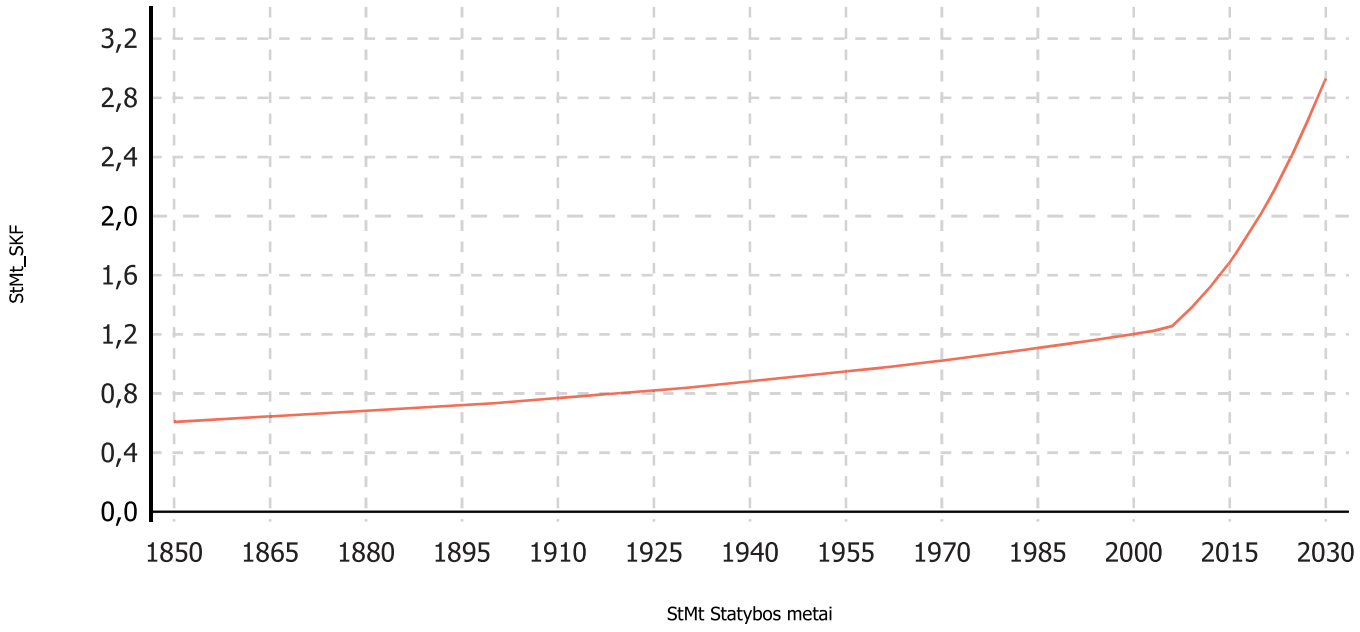
Aukštas	laipsnis: Auk_BIN	pagrindas: 0,90
0 - 0	1	

Viršutinis aukštas	laipsnis: AukV_BIN	pagrindas: 0,95
1 - 1	1	

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,98

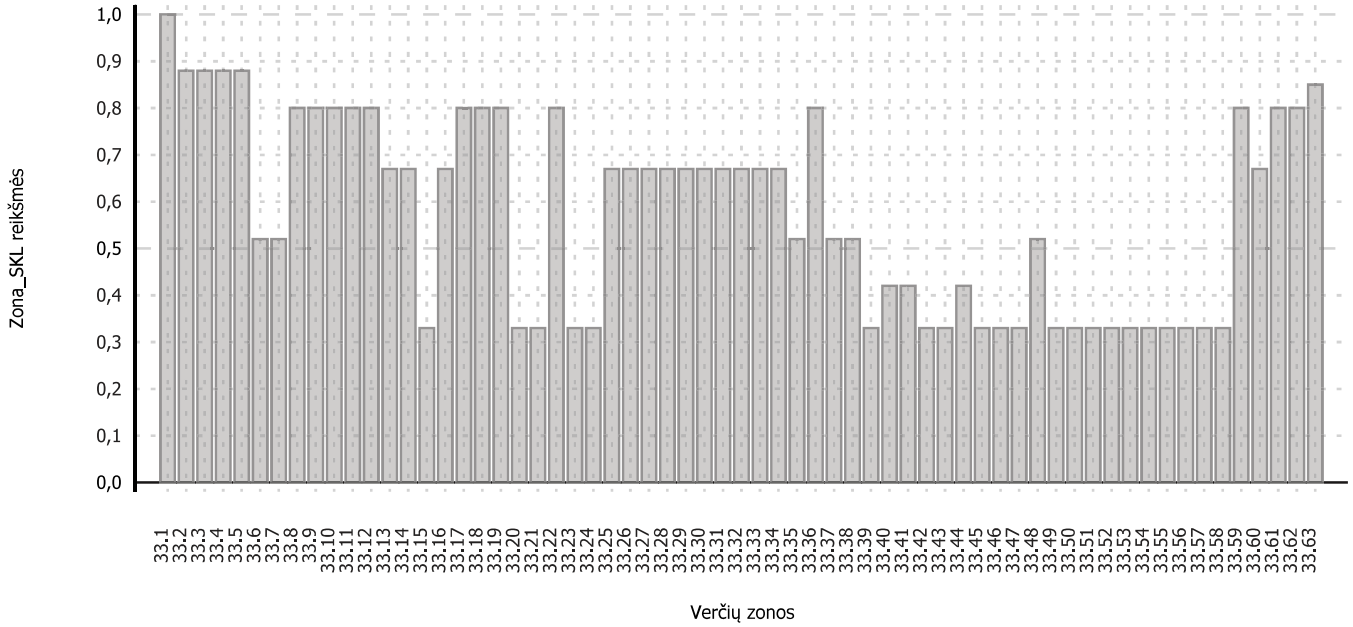


Statybos metai	StMt_SKF	1,00



Modelis Nr.: 27940. Zona_SKL^(0,98) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(1,02) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × (1,2) ^ Bpl_BIN × Bpl_SKF^(0,98) × StMt_SKF^(1,02) × (80 × Bpl_RKS - 20 × 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 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,05	2011 - 2015	1,10
2016 - 2020	1,15	2021 - 2030	1,20		

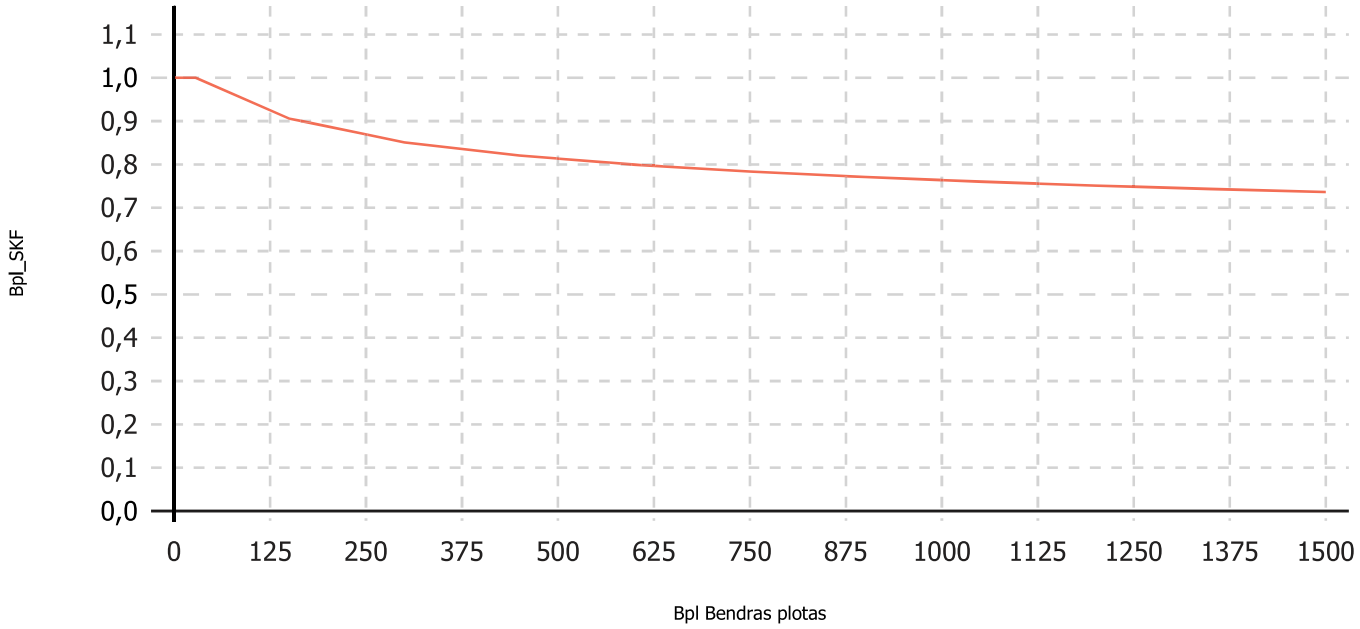
Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 1,02
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,50	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,96	Medis su karkasu	0,60	Metalas su karkasu	0,90
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,98	Plastikas su karkasu	0,60
Plytos	1,00	Rąstai	0,70	Stiklas su karkasu	0,90

Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 1,00
Bendras centrinis šildymas	1,08	Ind. centrinis šildymas	1,08	Nėra	1,00
Vietinis šildymas	1,05				

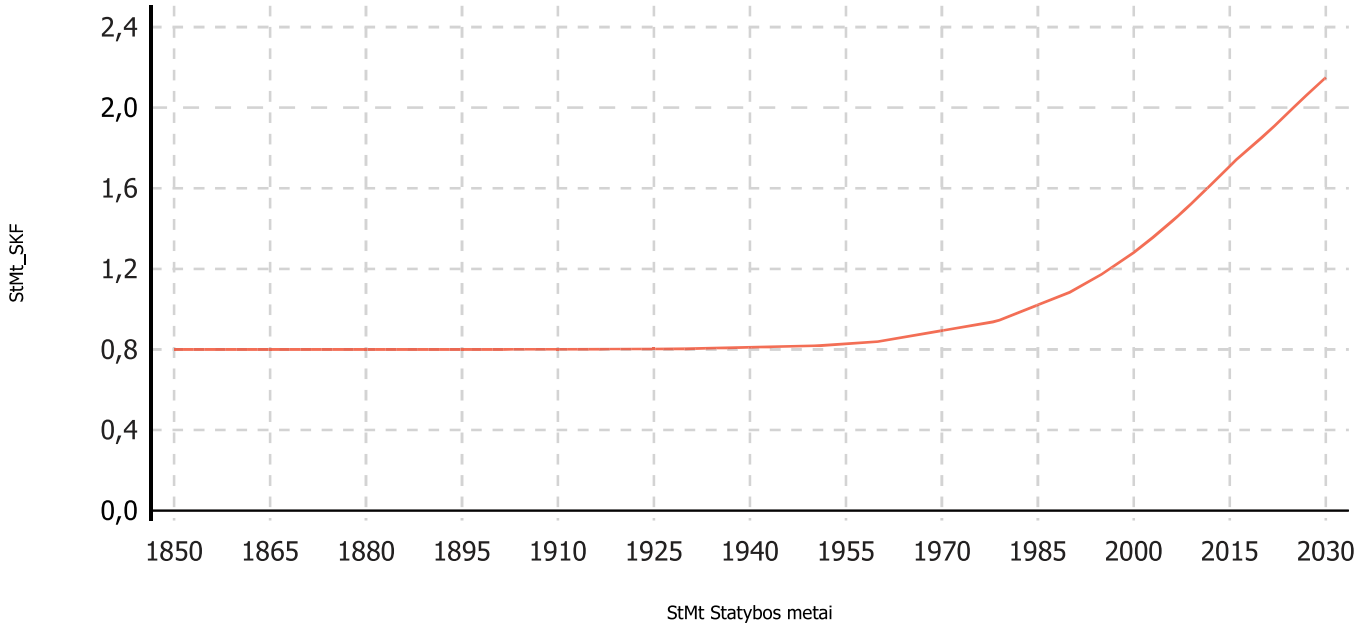
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,05	Nėra	1,00	Vietinis nuotekų šalinimas	1,05

Bendras plotas	laipsnis: Bpl_BIN		pagrindas: 1,20
0,00001 - 27	1	27 - 999999	0

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,98

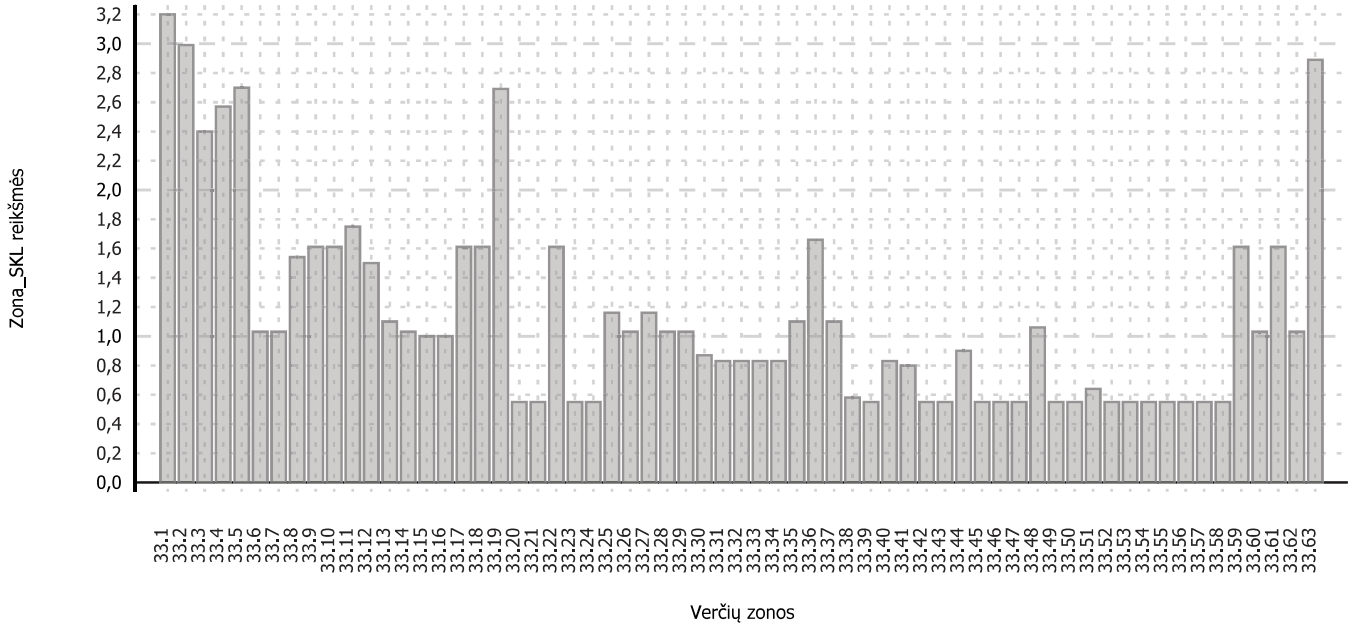


Statybos metai	StMt_SKF	1,02



Modelis Nr.: 27944. Zona_SKL^(0,98) × RkKr_SKL^(0,98) × AmPb_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(1,02) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(1,02) × StMt_SKF^(1,02) × (93 × Bpl_RKS - 23 × PgPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL			laipsnis: 1,00
1000 - 2009	1,00	2010 - 2020	1,05	2021 - 2030	1,10

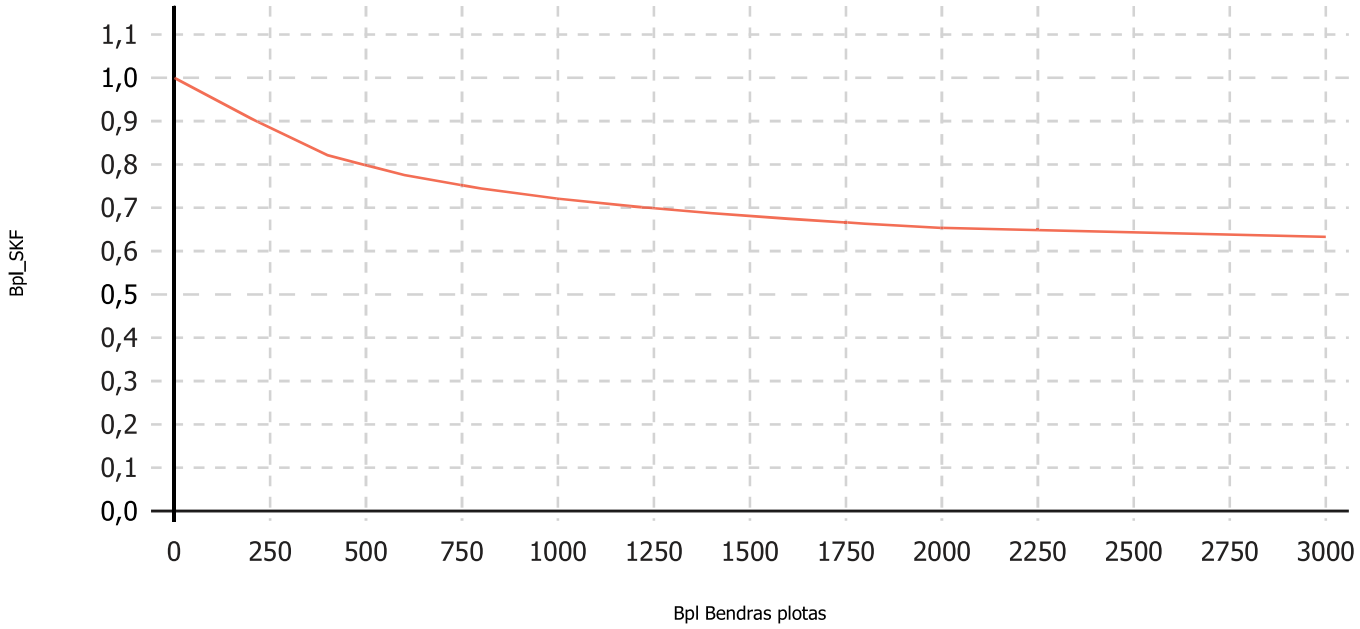
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 0,98
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,05	2011 - 2015	1,10
2016 - 2020	1,15	2021 - 2030	1,20		

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 1,02
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,93
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,65
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	1,00

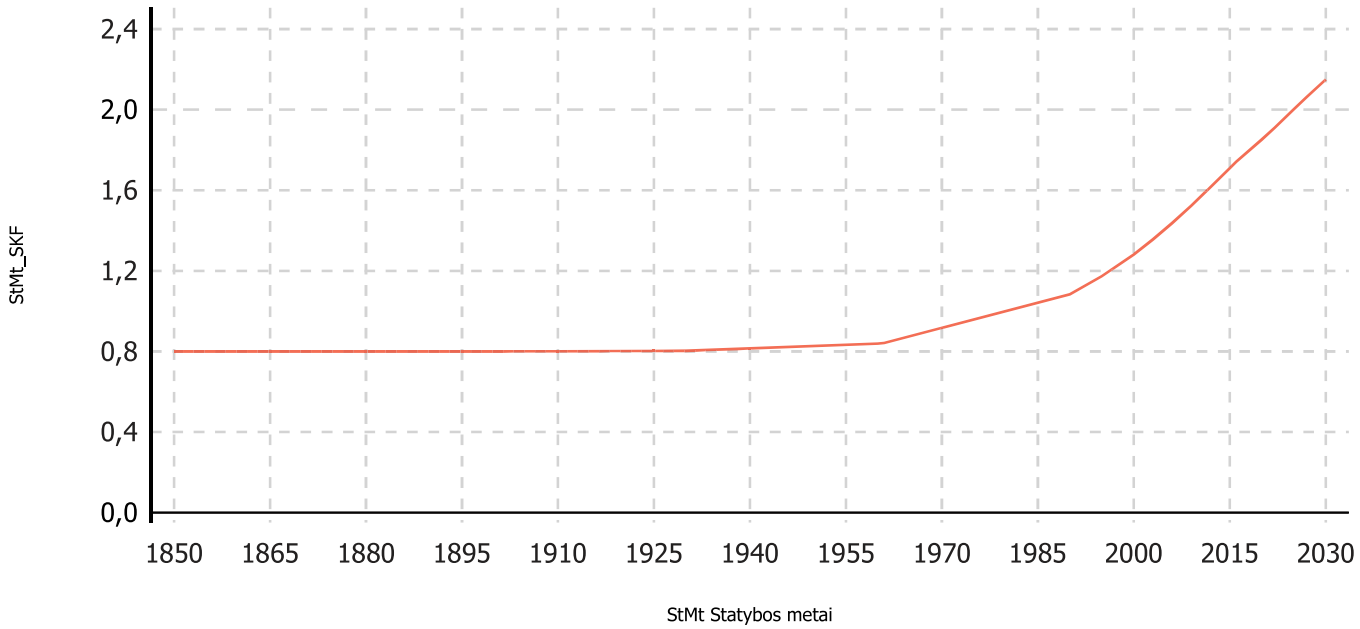
Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 1,00
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,97

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,02

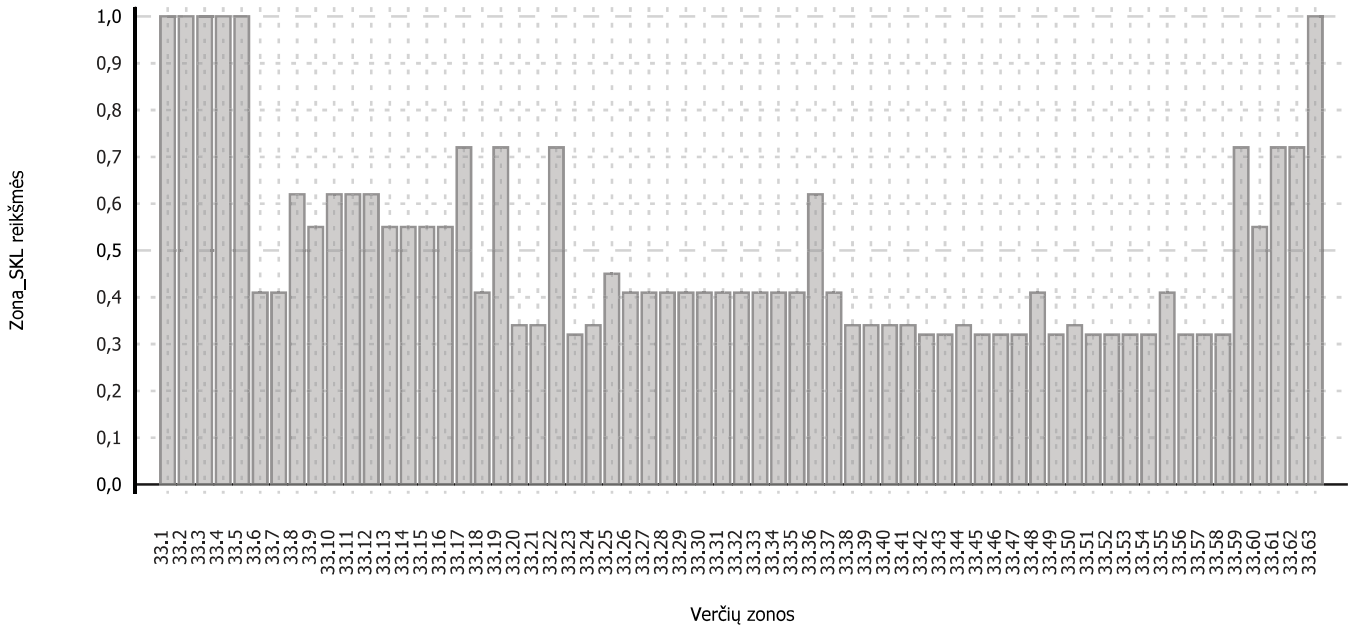


Statybos metai	StMt_SKF	1,02



Modelis Nr.: 27937. Zona_SKL^(0,98) × RkKr_SKL^(1,02) × Sn_SKL^(0,98) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × Tūris_SKF^(0,98) × StMt_SKF^(1,02) × (23 × Tūris_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

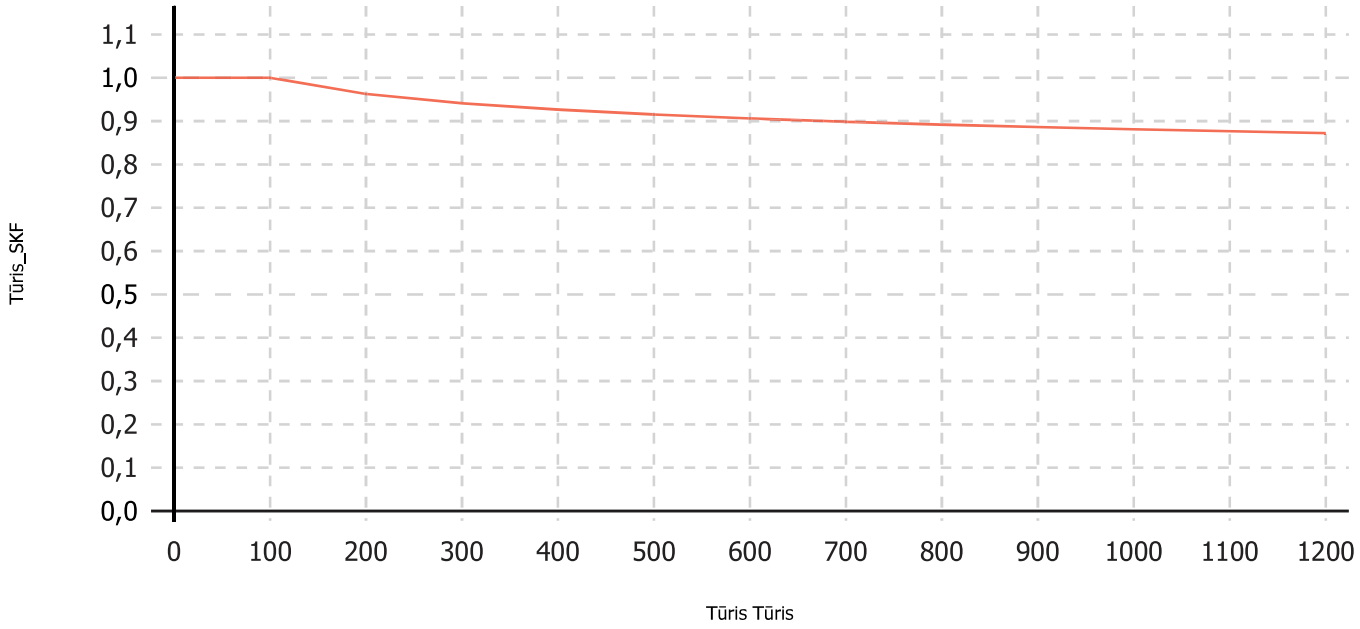
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,02
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,05	2011 - 2015	1,10
2016 - 2020	1,15	2021 - 2030	1,20		

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,98
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,95	Medis su karkasu	0,60	Metalas su karkasu	0,80
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,98	Plastikas su karkasu	0,60
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	0,70

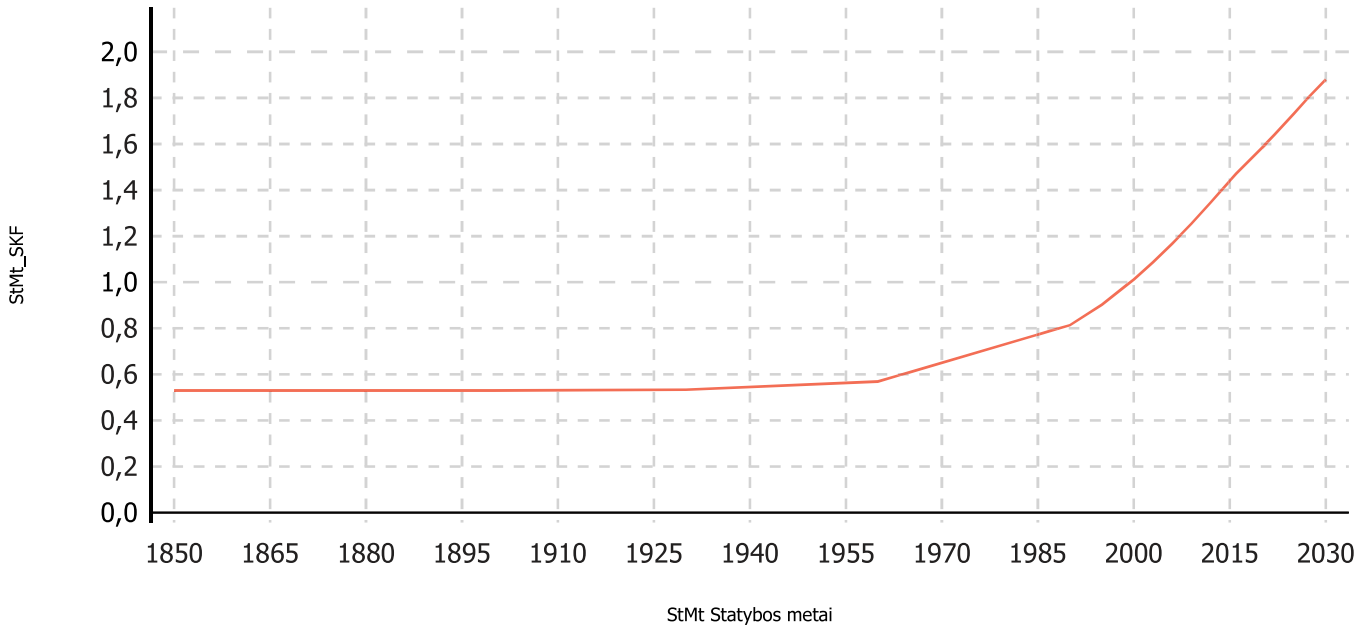
Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 1,00
Bendras centrinis šildymas	1,10	Ind. centrinis šildymas	1,10	Nėra	1,00
Vietinis šildymas	1,05				

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

Tūris	Tūris_SKF	0,98

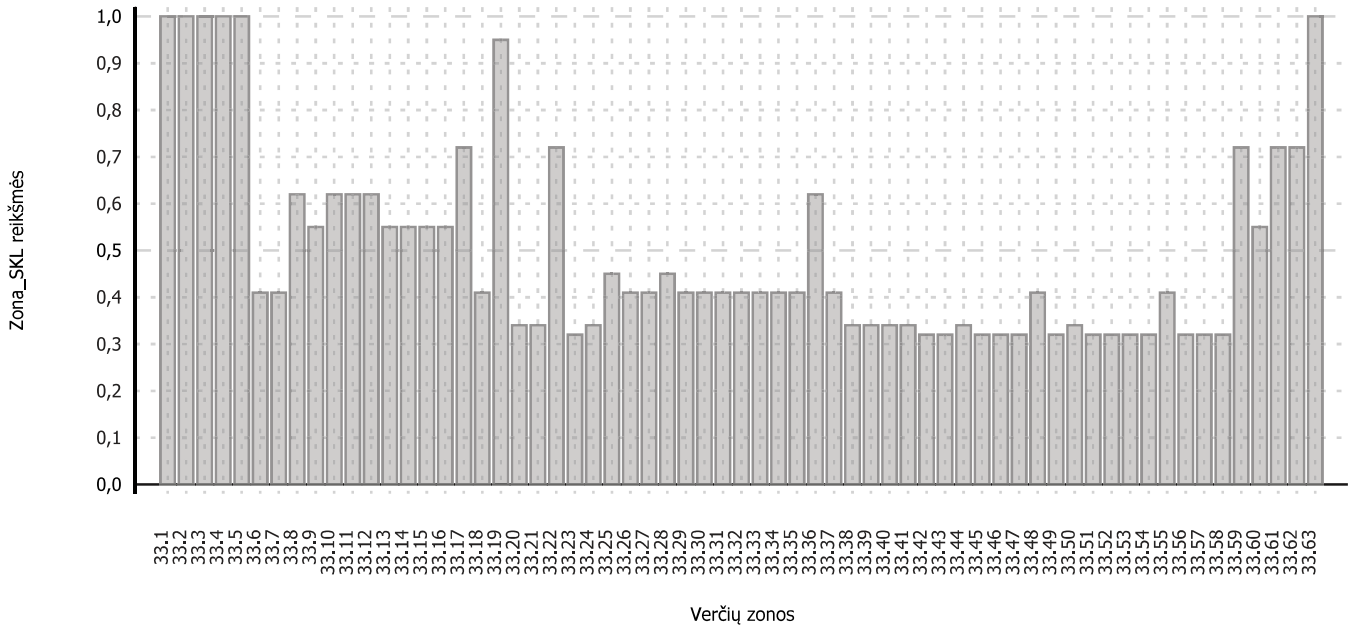


Statybos metai	StMt_SKF	1,02



Modelis Nr.: 27938. Zona_SKL^(0,98) × RkKr_SKL^(1,02) × Sn_SKL^(0,98) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(0,98) × StMt_SKF^(1,02) × (77 × Bpl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

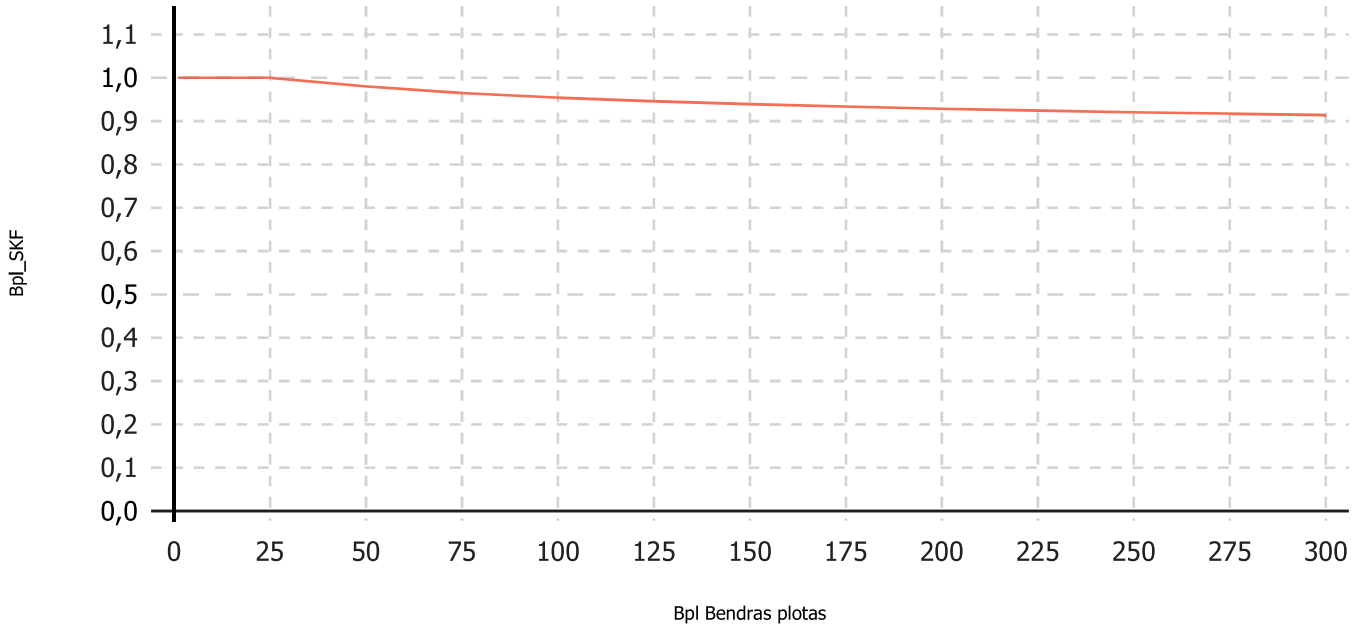
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,02
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,05	2011 - 2015	1,10
2016 - 2020	1,15	2021 - 2030	1,20		

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,98
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,95	Medis su karkasu	0,60	Metalas su karkasu	0,80
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,98	Plastikas su karkasu	0,60
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	0,70

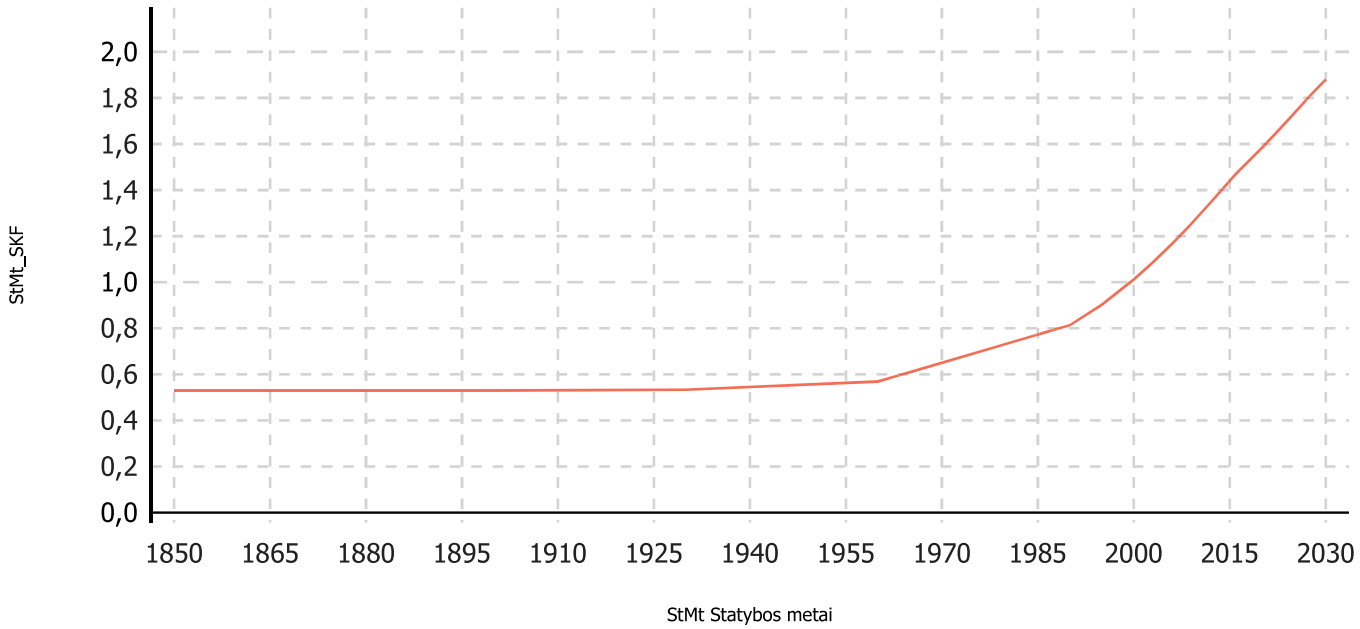
Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 1,00
Bendras centrinis šildymas	1,10	Ind. centrinis šildymas	1,10	Nėra	1,00
Vietinis šildymas	1,05				

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,98

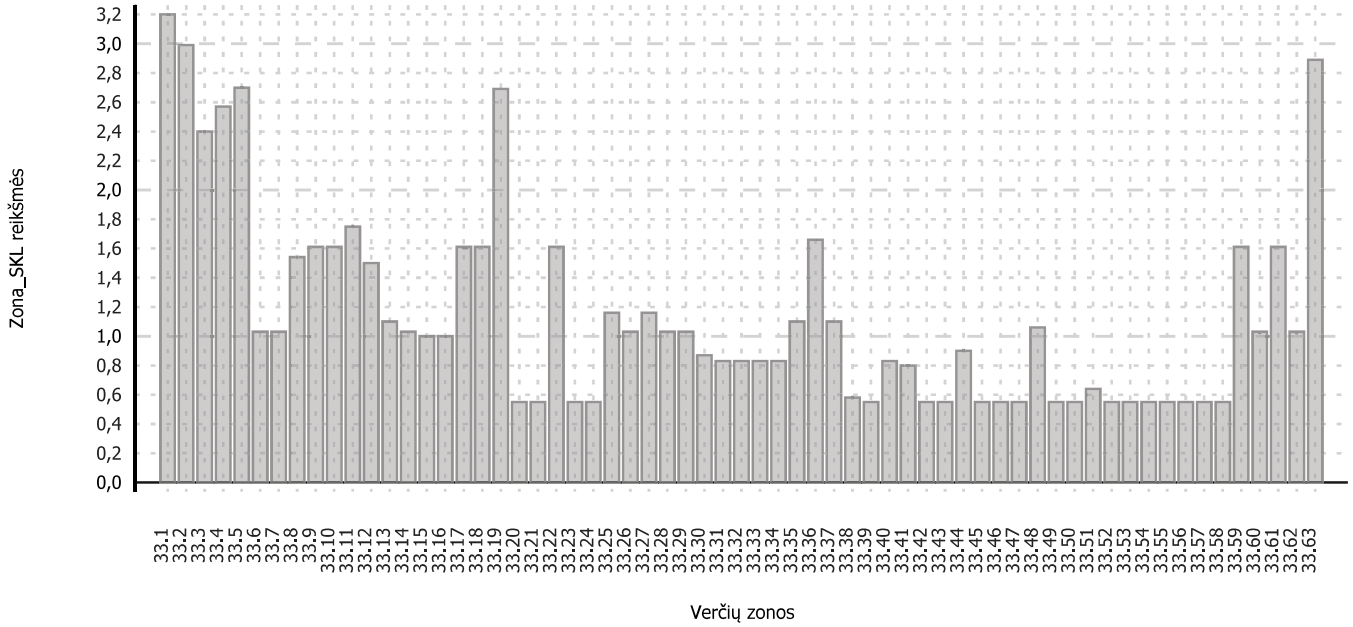


Statybos metai	StMt_SKF	1,02



Modelis Nr.: 27939. Zona_SKL^(1,02) × Pask_SKL^(1,0) × RkKr_SKL^(1,02) × AmPb_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(1,02) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(1,0) × StMt_SKF^(1,0) × (126 × Bpl_RKS - 32 × 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	0,85	Viešojo poilsio	1,00

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 1,02
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,05	2011 - 2015	1,10
2016 - 2020	1,15	2021 - 2030	1,20		

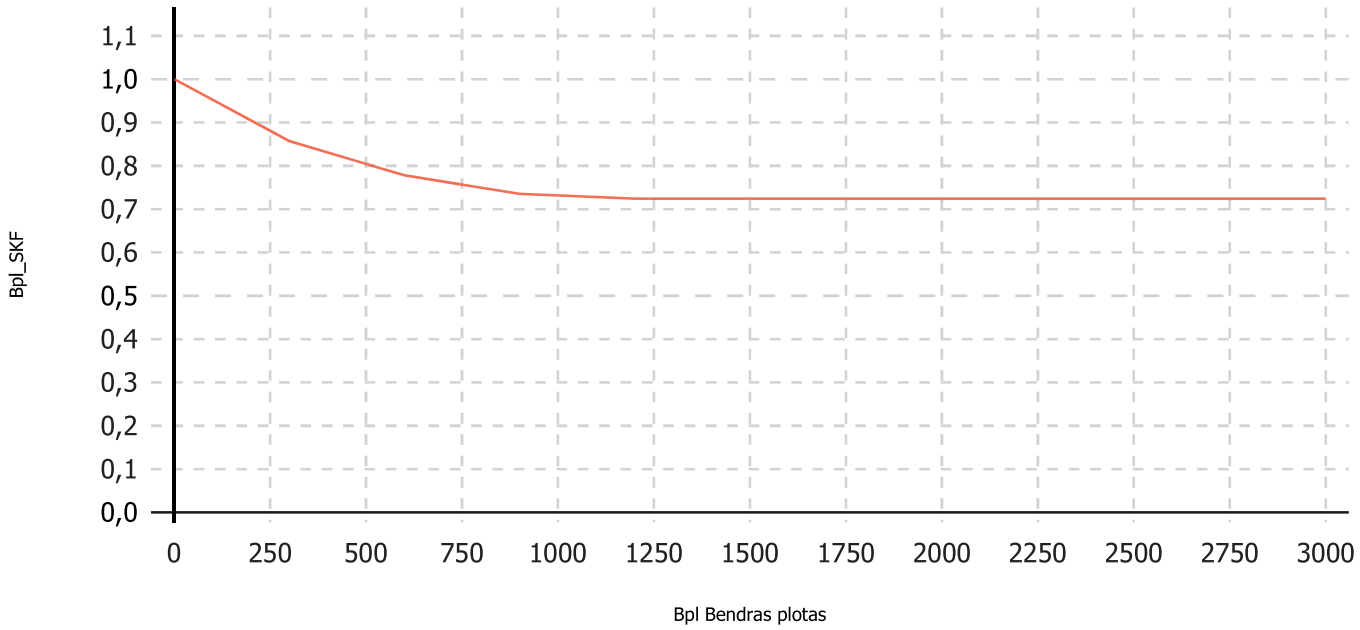
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL			laipsnis: 1,00
1000 - 2009	1,00	2010 - 2020	1,05	2021 - 2030	1,10

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 1,02
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,93
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,65
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	1,00

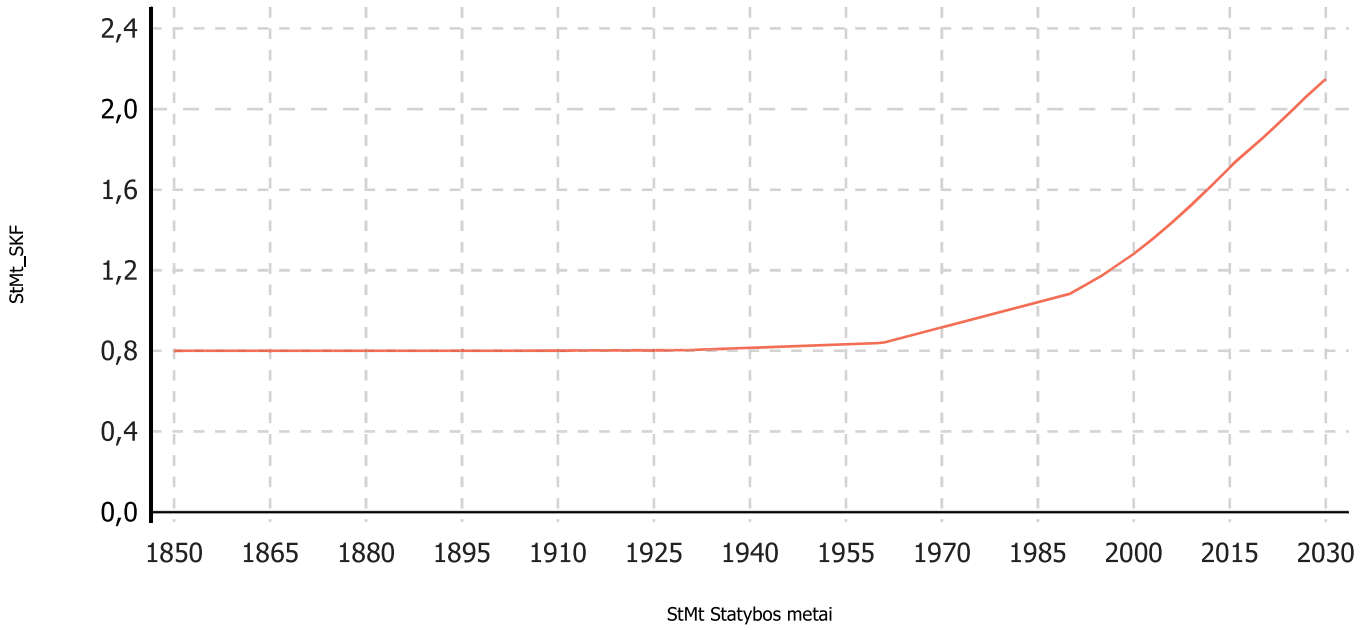
Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 1,00
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,97

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,00

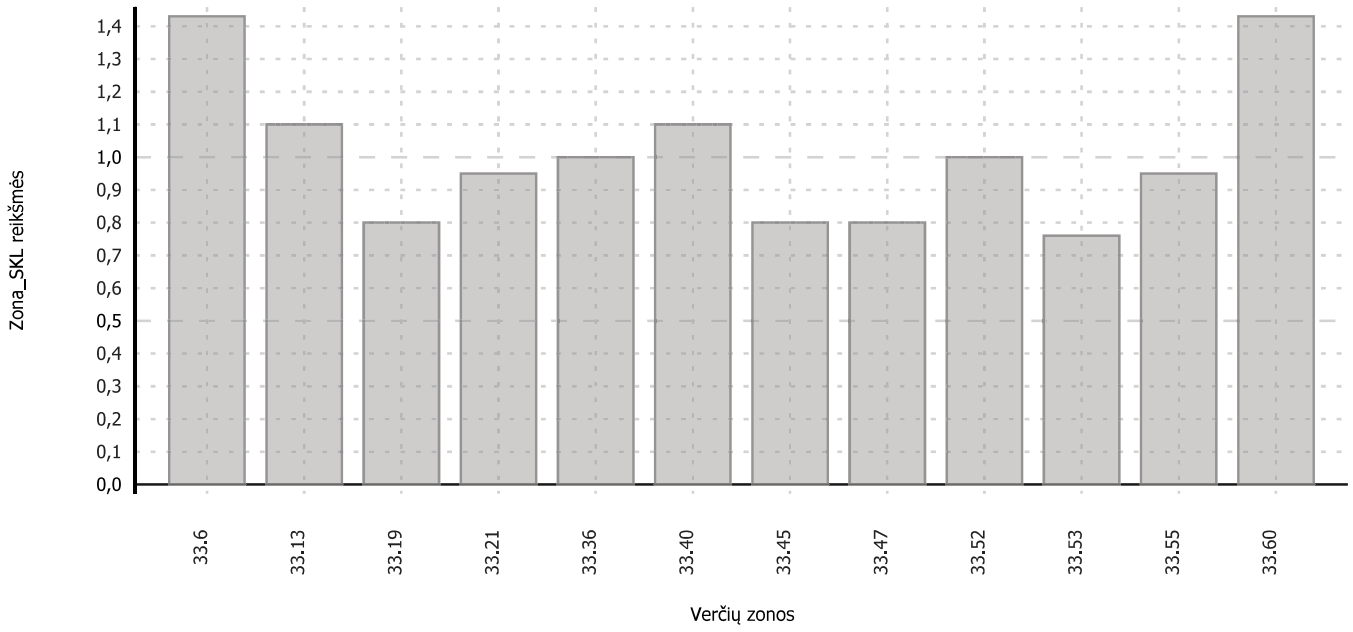


Statybos metai	StMt_SKF	1,00



Modelis Nr.: 27941. Zona_SKL^(1,02) × RkKr_SKL^(1,02) × Sn_SKL^(0,98) × Šl_SKL^(1,02) × Kanal_SKL^(1,02) × Bpl_SKF^(0,98) × StMt_SKF^(1,02) × (210 × Bpl_RKS - 53 × PgPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

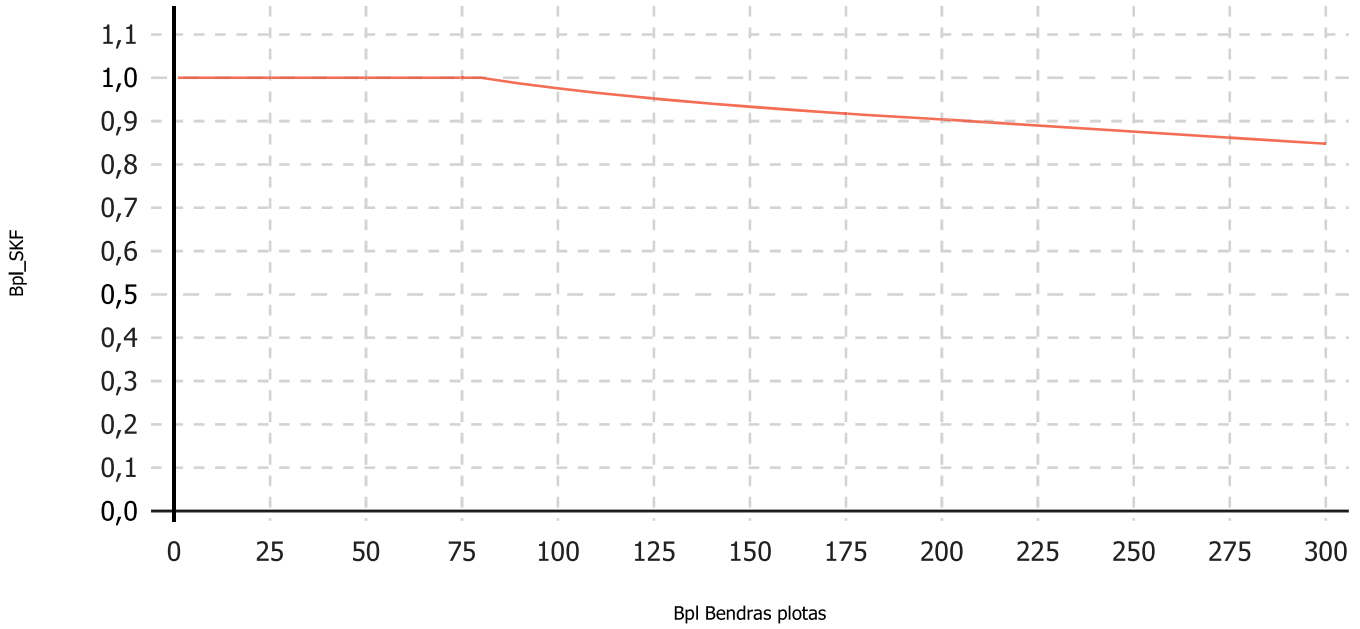
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,02
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,05	2011 - 2015	1,10
2016 - 2020	1,15	2021 - 2030	1,20		

Sienų medžiagos	pagrindas: Sn_SKL				laipsnis: 0,98
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,90
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,98	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	0,90

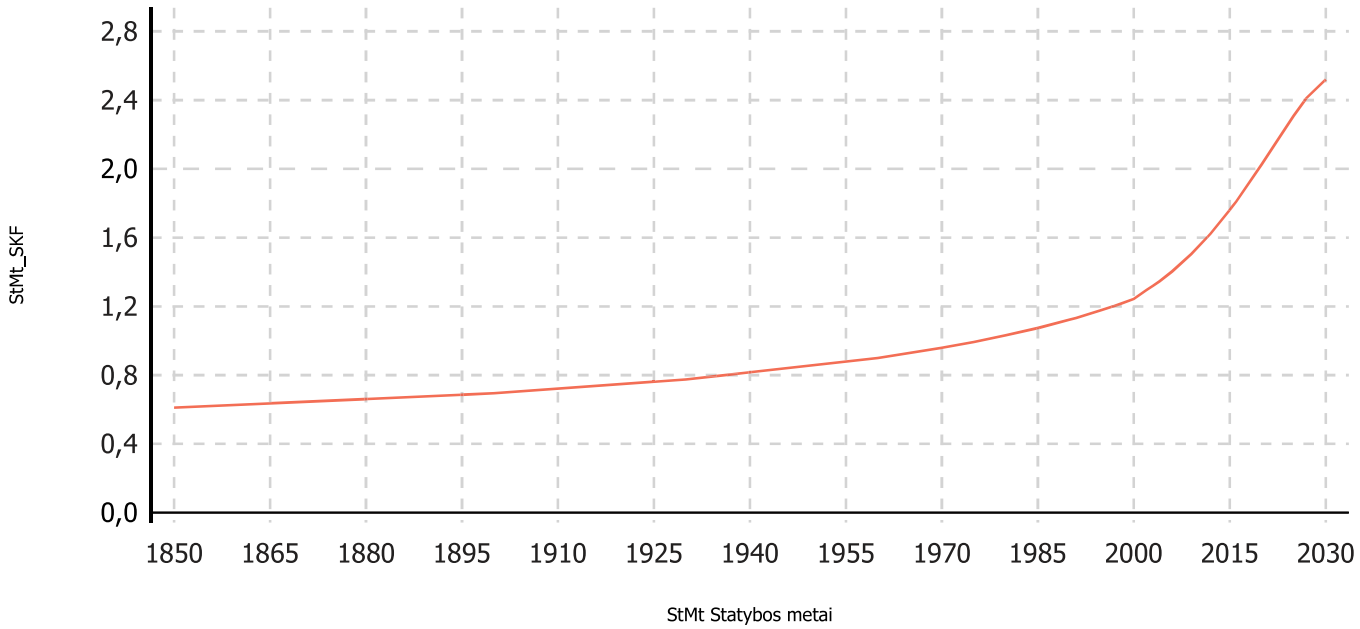
Šildymas	pagrindas: Šl_SKL				laipsnis: 1,02
Bendras centrinis šildymas	1,05	Ind. centrinis šildymas	1,05	Nėra	0,95
Vietinis šildymas	1,00				

Nuotekų šalinimas	pagrindas: Kanal_SKL				laipsnis: 1,02
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,05	Nėra	0,95	Vietinis nuotekų šalinimas	1,00

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,98

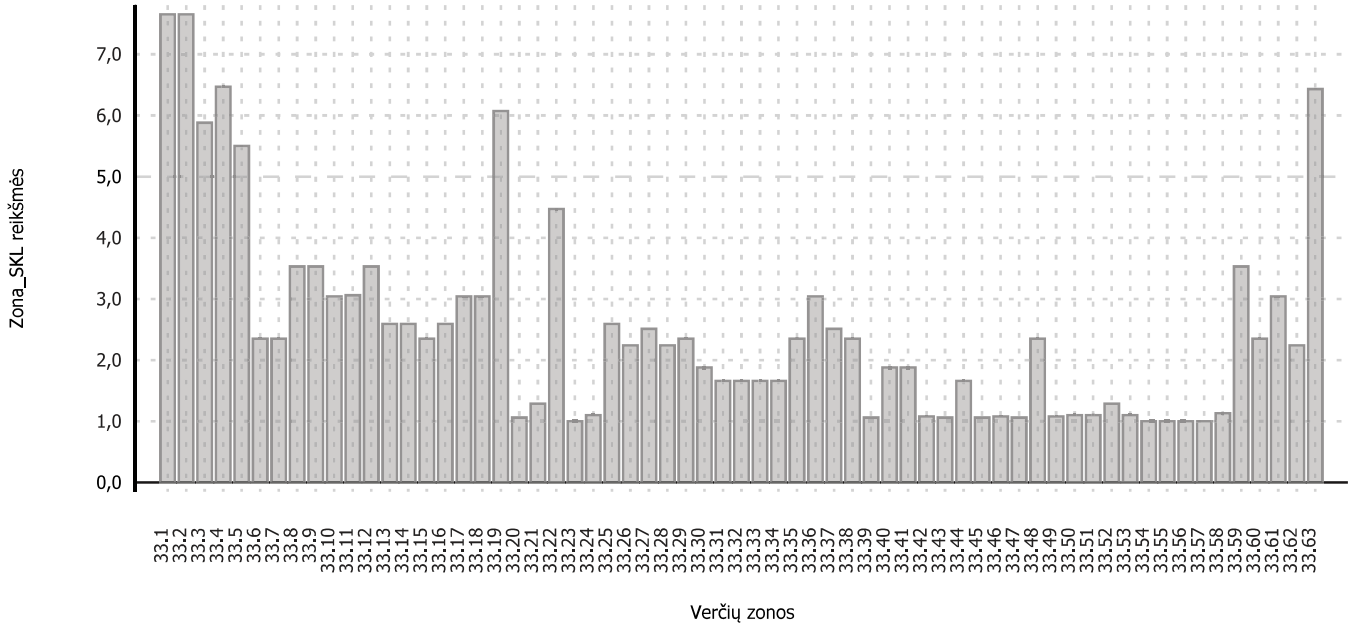


Statybos metai	StMt_SKF	1,02



Modelis Nr.: 27936. Zona_SKL^(1,01) × RkKr_SKL^(1,02) × Sn_SKL^(1,02) × Šl_SKL^(1,02) × Kanal_SKL^(0,98) × Bpl_SKF^(1,02) × StMt_SKF^(1,0) × (110 × Bpl_RKS - 28 × PgNPl_RKS - 28 × RūsPl_RKS - 28 × GarPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

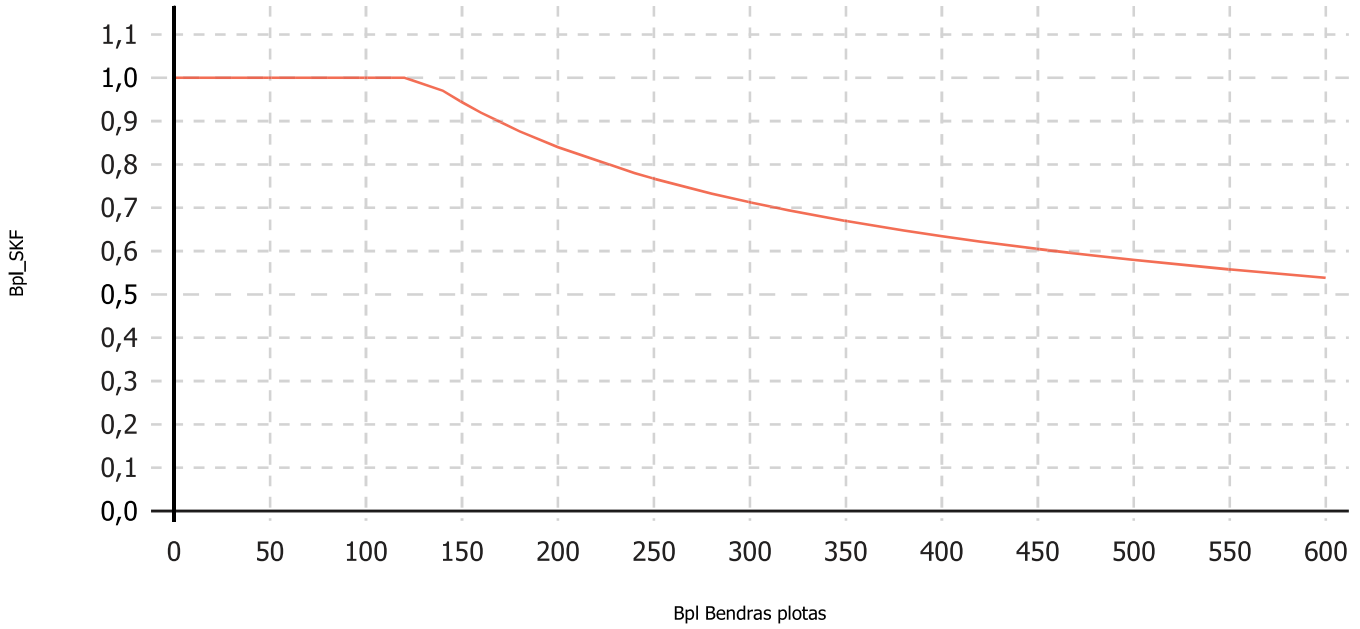
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,02
1000 - 1995	1,00	1996 - 2000	1,05	2001 - 2005	1,10
2006 - 2010	1,15	2011 - 2015	1,20	2016 - 2020	1,25
2021 - 2030	1,30				

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 1,02
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,95	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,92
Molis	0,68	Monolitinis gelžbetonis	0,97	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	0,95

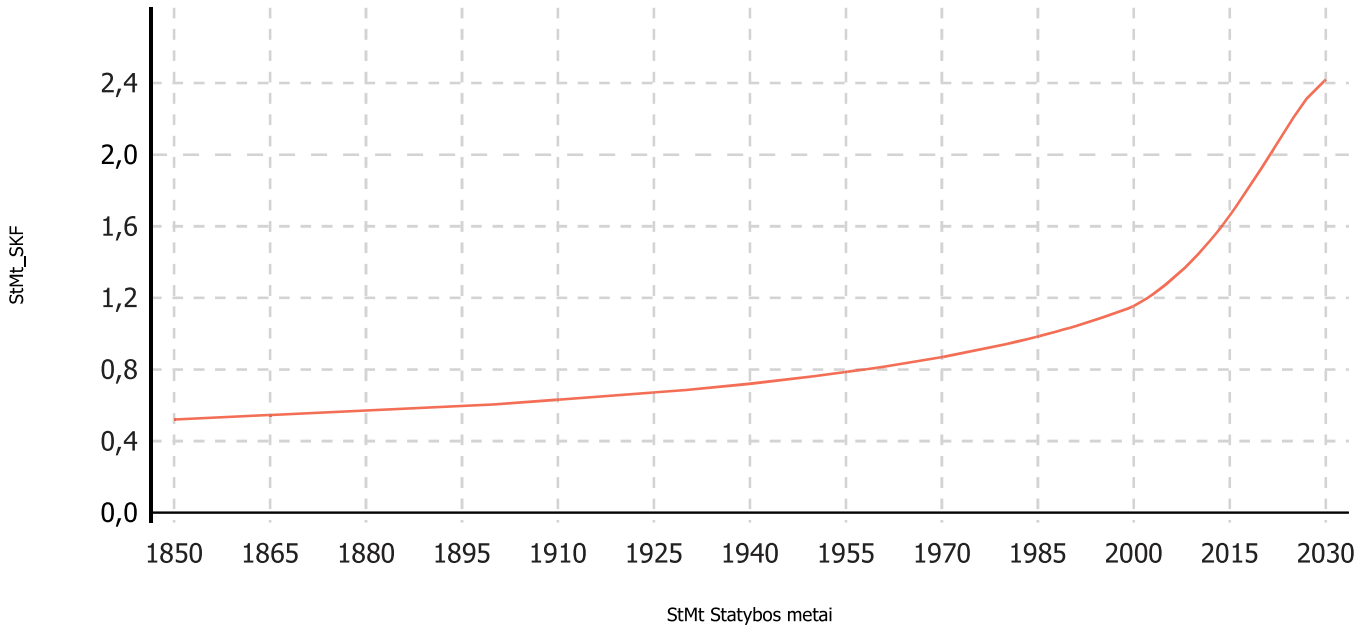
Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 1,02
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 0,98
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,95

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,02

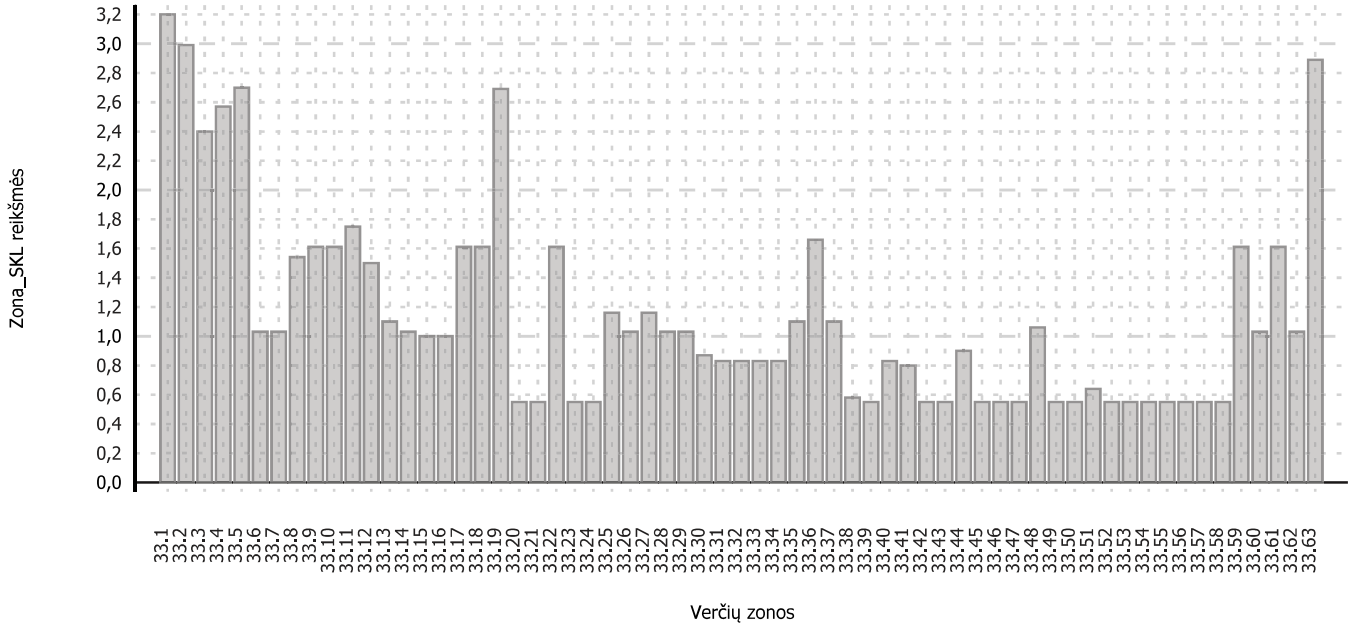


Statybos metai	StMt_SKF	1,00



Modelis Nr.: 27942. Zona_SKL^(0,98) × Pask_SKL^(1,02) × RkKr_SKL^(1,0) × AmPb_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(1,02) × Auk_SKL^(1,0) × Sl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × (1,15) ^ Auk11_BIN × Bpl_SKF^(0,98) × StMt_SKF^(1,0) × (130 × Bpl_RKS - 33 × PgPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		pagrindas: Pask_SKL			laipsnis: 1,02
Bendro gyvenimo namų	0,95	Maitinimo	0,95	Paslaugų	0,90
Prekybos	1,00	Specialiųjų paslaugų	0,90	Viešbučių	0,95

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 1,00
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,05	2011 - 2015	1,10
2016 - 2020	1,15	2021 - 2030	1,20		

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL			laipsnis: 1,00
1000 - 2009	1,00	2010 - 2020	1,05	2021 - 2030	1,10

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 1,02
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,93
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,65
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	1,00

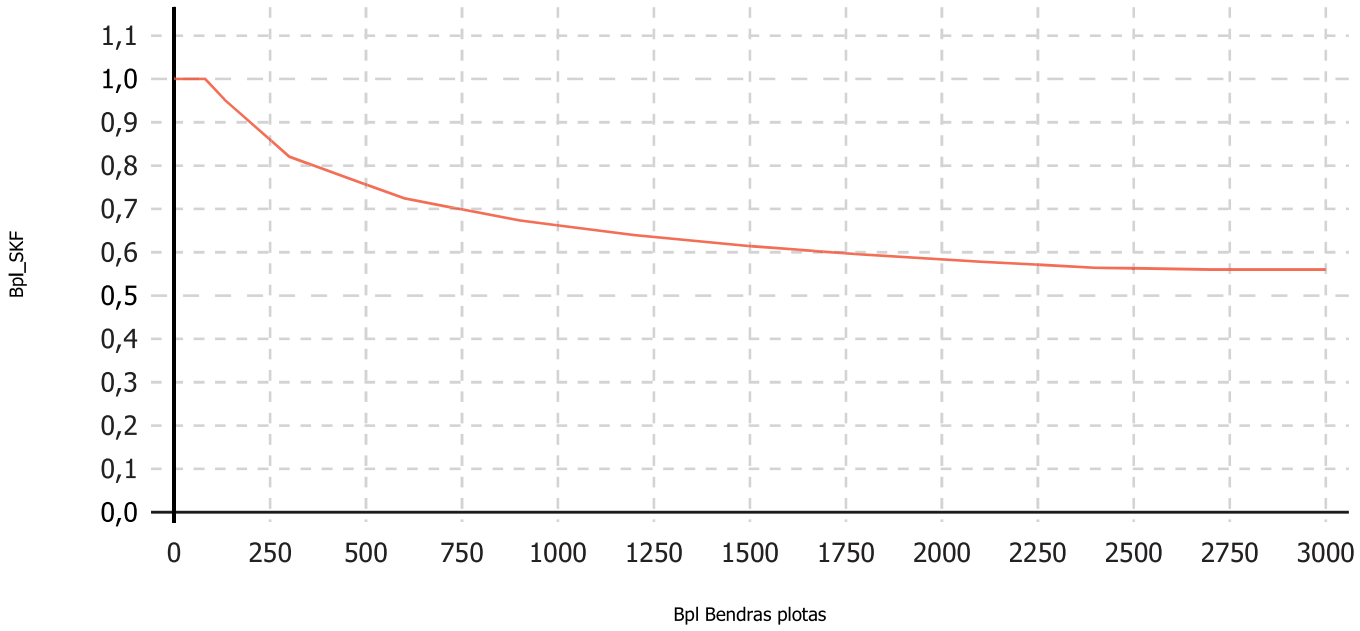
Aukštas		pagrindas: Auk_SKL			laipsnis: 1,00
0 - 0	0,9	1 - 2	1,0	3 - 50	0,9

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

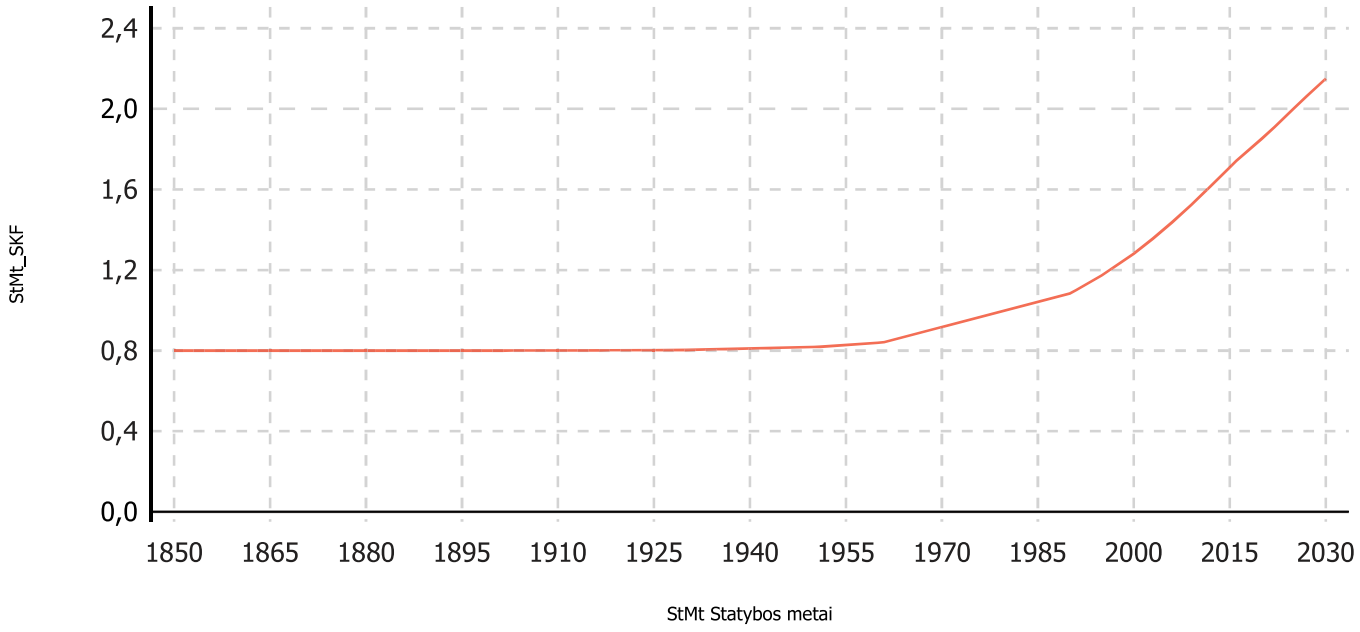
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,97

Vieno aukšto arba pirmas aukštas	laipsnis: Auk11_BIN	pagrindas: 1,15
1 - 1	1	

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,98



Statybos metai	StMt_SKF	1,00



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

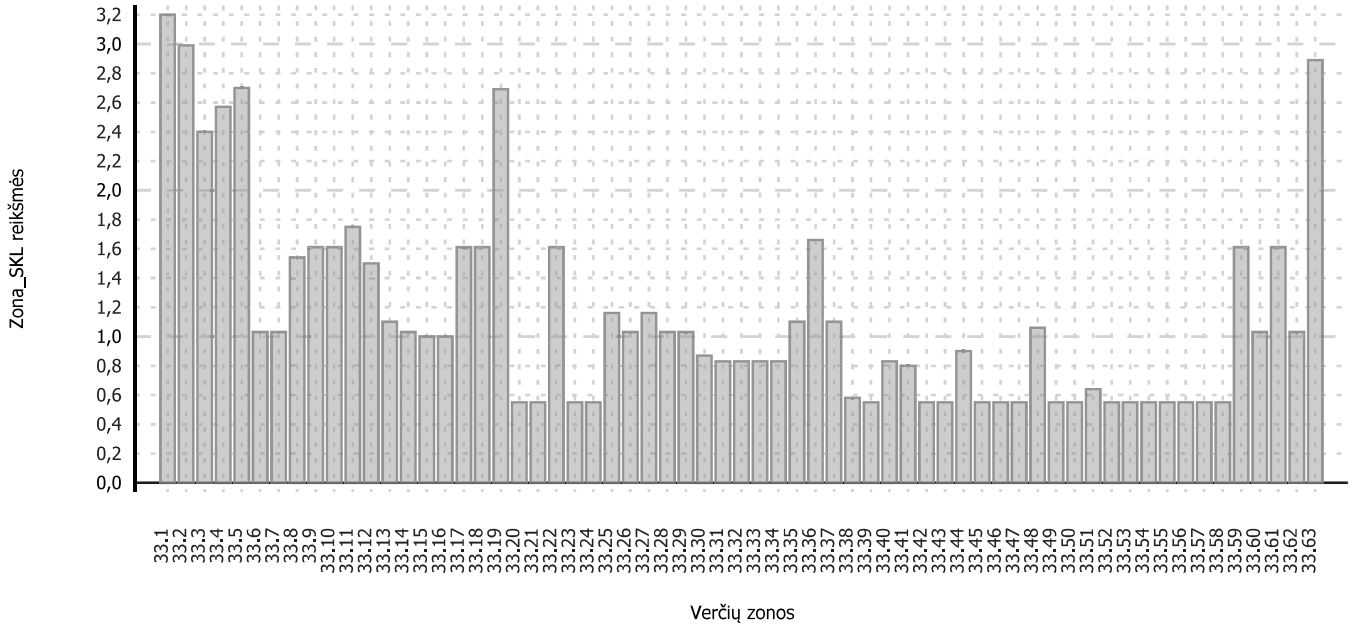
VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU
Administracinių ir gydymo

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.: 6135. Zona_SKL^(1,02) × AmPb_SKL^(1,1) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(1,02) × Auk_SKL^(1,0) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × (1,05) ^ Pask_BIN × (1,15) ^ Auk11_BIN × Bpl_SKF^(1,02) × StMt_SKF^(1,0) × 1,57
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL			laipsnis: 1,10
1000 - 2009	1,00	2010 - 2020	1,05	2021 - 2030	1,10

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL	laipsnis: 1,00

1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,05	2011 - 2015	1,10
2016 - 2020	1,15	2021 - 2030	1,20		

Sienų medžiagos	pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 1,02	
Akmenbetonis	0,900	Asbestcementis su karkasu	0,600	Blokeliai	1,000
Gelžbetonio plokštės	0,900	Medis su karkasu	0,700	Metalas su karkasu	0,925
Molis	0,600	Monolitinis gelžbetonis	0,950	Plastikas su karkasu	0,700
Plytos	1,000	Rąstai	0,800	Stiklas su karkasu	0,985

Aukštas	pagrindas: Auk_SKL			laipsnis: 1,00	
0 - 0	0,9	1 - 2	1,0	3 - 50	0,9

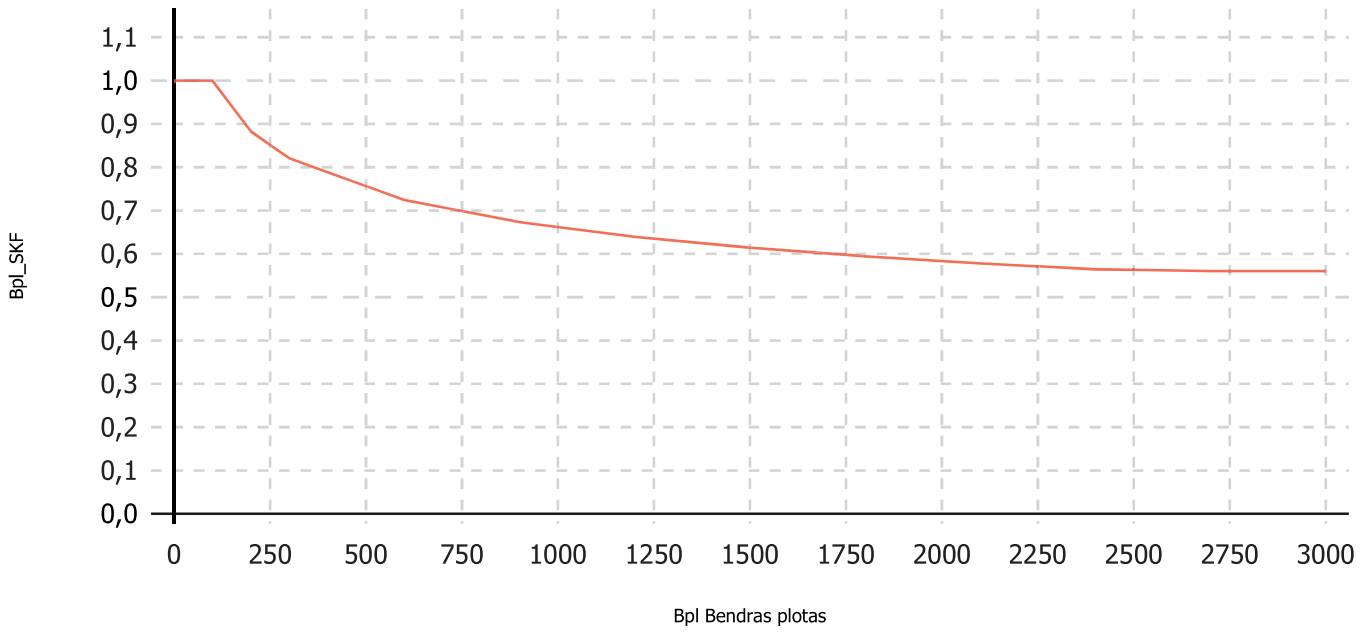
Šildymas	pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 1,00	
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

Nuotekų šalinimas	pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00	
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,97

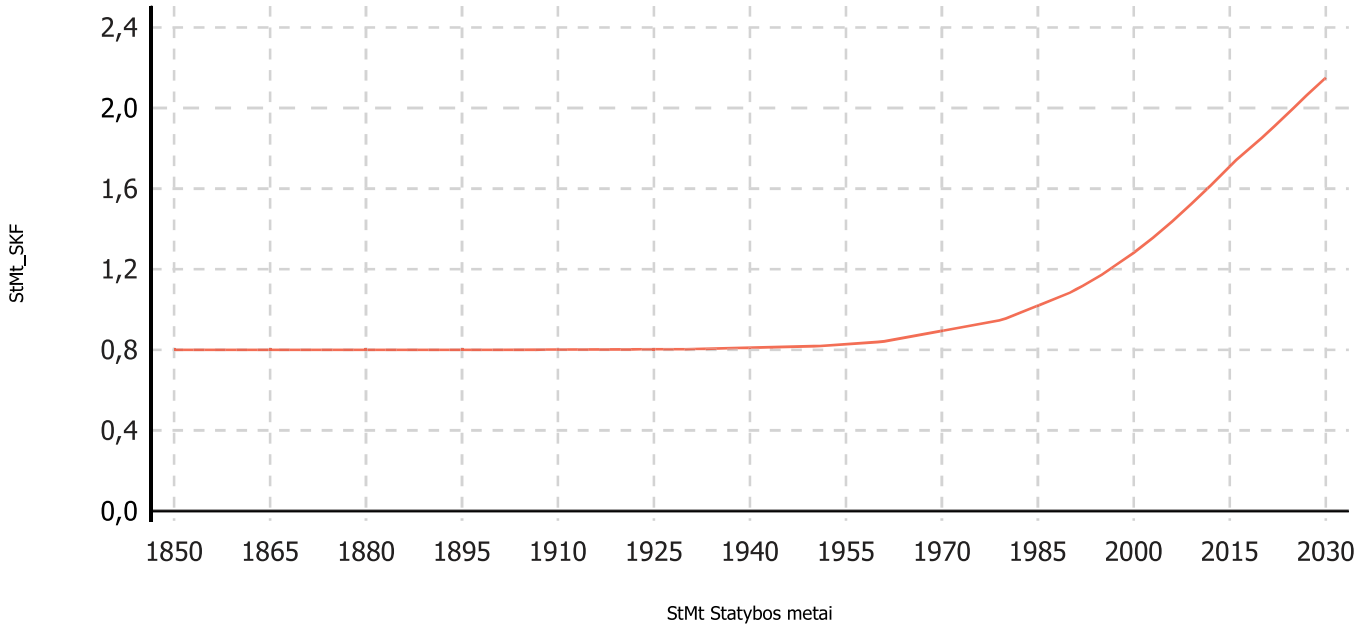
Paskirtis	laipsnis: Pask_BIN			pagrindas: 1,05
Administracinių	0	Gydymo	1	

Vieno aukšto arba pirmas aukštas	laipsnis: Auk11_BIN	pagrindas: 1,15
1 - 1	1	

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,02



Statybos metai	StMt_SKF	1,00



Pajamų rodikliai

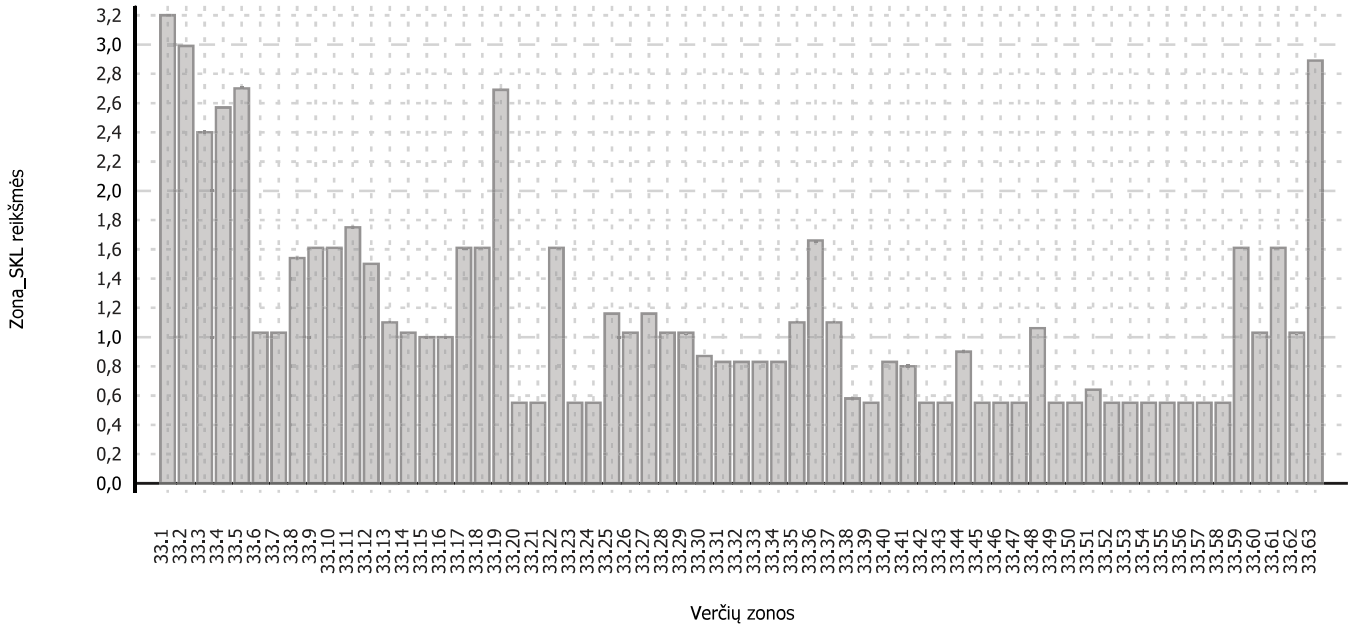
Administracinių paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,2
r	Kapitalizavimo norma	11
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,91
Gydymo paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,2
r	Kapitalizavimo norma	11
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
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.: 6134. Zona_SKL^(0,98) × Pask_SKL^(1,02) × AmPb_SKL^(1,0) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(1,02) × Auk_SKL^(1,0) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × (1,15) ^ Auk11_BIN × Bpl_SKF^(1,0) × StMt_SKF^(1,0) × 1,85
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		pagrindas: Pask_SKL			laipsnis: 1,02
Bendro gyvenimo namų	1,00	Maitinimo	0,95	Paslaugų	0,90
Prekybos	1,00	Specialiųjų paslaugų	1,00	Viešbučių	0,95

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL			laipsnis: 1,00
1000 - 2009	1,00	2010 - 2020	1,05	2021 - 2030	1,10

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 1,00
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,05	2011 - 2015	1,10
2016 - 2020	1,15	2021 - 2030	1,20		

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 1,02
Akmenbetonis	0,900	Asbestcementis su karkasu	0,600	Blokeliai	1,000
Gelžbetonio plokštės	0,900	Medis su karkasu	0,700	Metalas su karkasu	0,925
Molis	0,600	Monolitinis gelžbetonis	0,950	Plastikas su karkasu	0,700
Plytos	1,000	Rąstai	0,800	Stiklas su karkasu	0,985

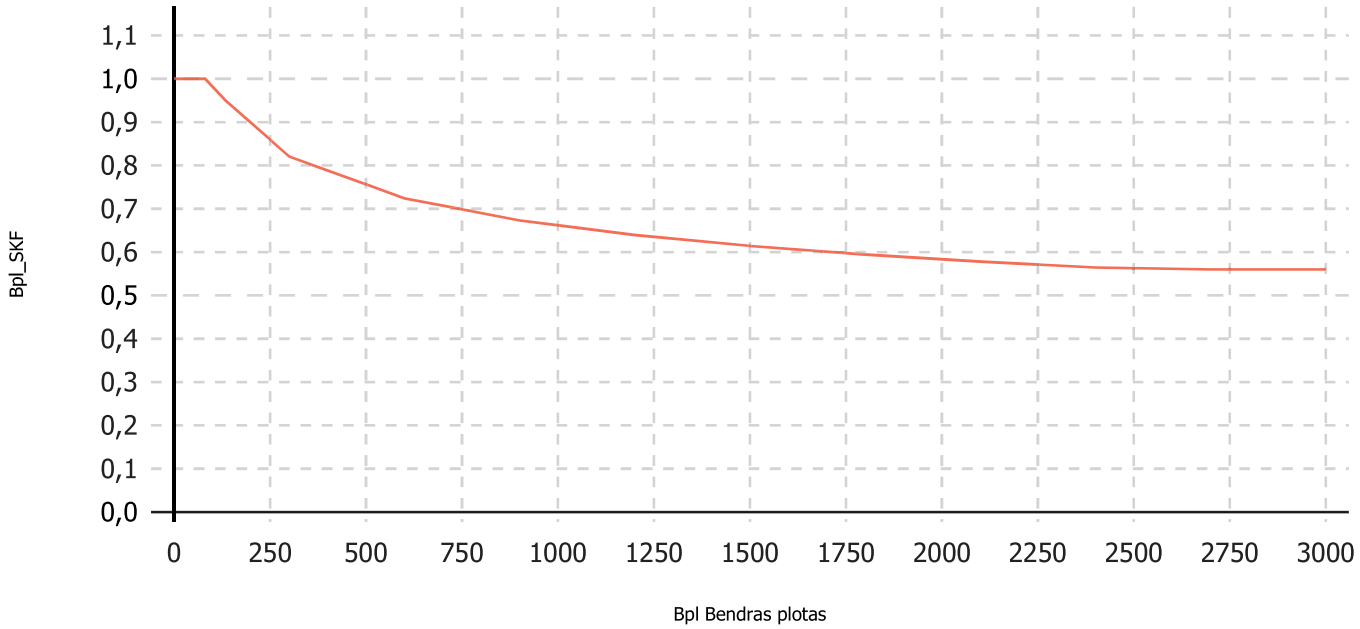
Aukštas		pagrindas: Auk_SKL			laipsnis: 1,00
0 - 0	0,9	1 - 2	1,0	3 - 50	0,9

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

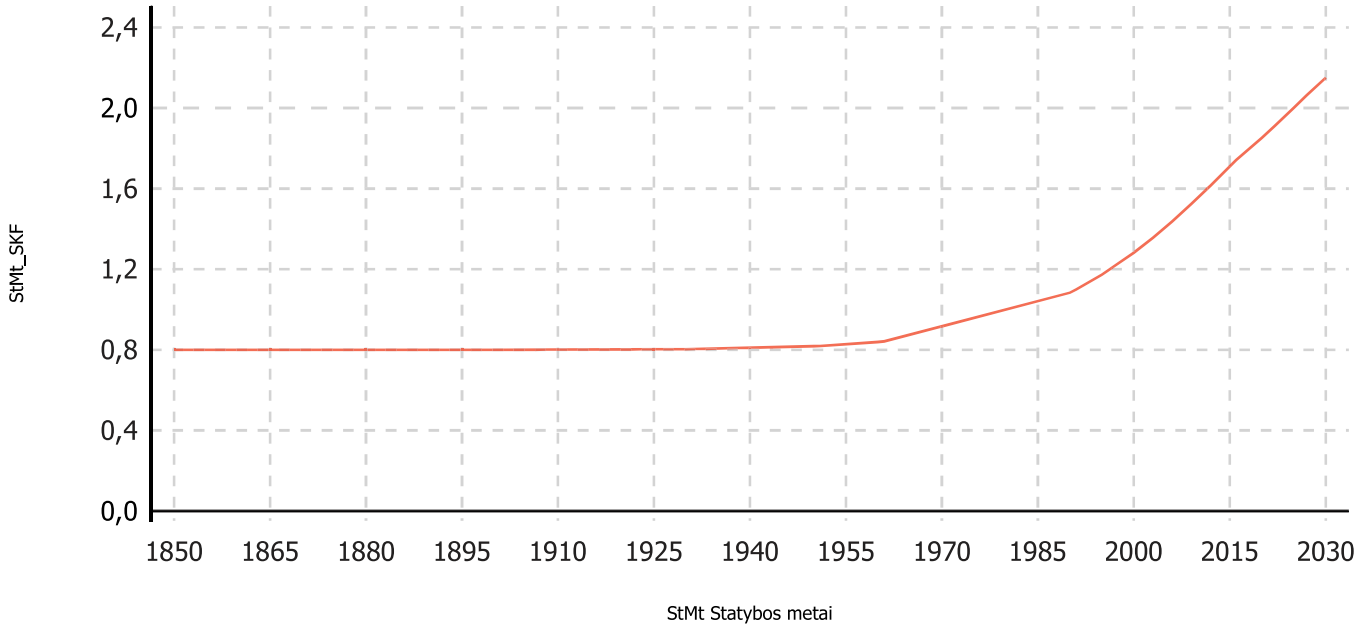
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,97

Vieno aukšto arba pirmas aukštas	laipsnis: Auk11_BIN	pagrindas: 1,15
1 - 1	1	

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,00



Statybos metai	StMt_SKF	1,00



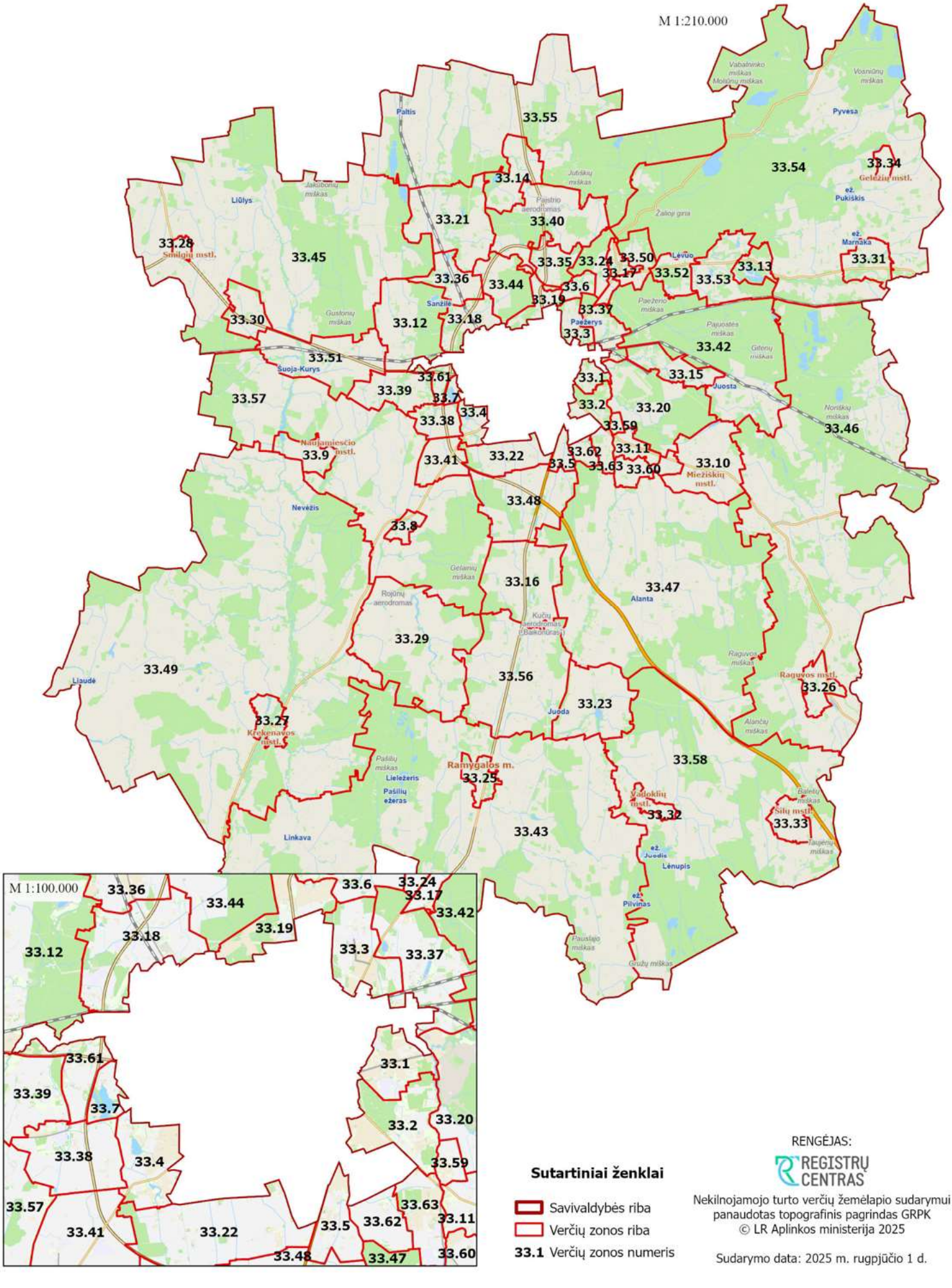
Pajamų rodikliai

Viešbučių paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,2
r	Kapitalizavimo norma	11
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7
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	0,2
r	Kapitalizavimo norma	11
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,91
Paslaugų paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,2
r	Kapitalizavimo norma	11
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75

Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,91
Maitinimo paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,2
r	Kapitalizavimo norma	11
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
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	0,2
r	Kapitalizavimo norma	11
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7
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	0,2
r	Kapitalizavimo norma	11
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
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

Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis



Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba
- **33.1** 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.

Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos
nekilnojamojo turto masinio vertinimo
ataskaitos
4 priedas

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

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 Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2025 m. rugpjūčio 30 d. buvo paskelbta leidinyje „Panevėžio balsas“.

Per nustatytą 10 d. d. laikotarpį susipažinti su Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas suinteresuotas asmuo, pastabų ir pasiūlymų negauta.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus — Mariana Makovskė
1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vadovė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000156)

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus — Nijolė Bieliauskienė
1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji
specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000298)

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	2025-10-10 Nr. SMV-57 (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	Nijolė Bieliauskienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-10 05:40
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-10 05:41
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2024-12-09 15:19 - 2029-12-08 15:19
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mariana Makovskė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-10 07:30
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-10 07:30
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2024-12-09 14:28 - 2029-12-08 14:28
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.20251009.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-10-10)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-10-10 nuorašą suformavo Nijolė Bieliauskienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-10-10 Dokumentų valdymo sistema „Kontora“

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 Panevėžio 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 Panevėžio rajono savivaldybė pastabų dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų nepateikė.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus — Mariana Makovskė
1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vadovė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000156)

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus — Nijolė Bieliauskienė
1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji
specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000298)

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-93 (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	Nijolė Bieliauskienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-22 13:16
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-22 13:16
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2024-12-09 15:19 - 2029-12-08 15:19
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mariana Makovskė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-22 13:19
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-22 13:19
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2024-12-09 14:28 - 2029-12-08 14:28
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 Nijolė Bieliauskienė
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“