



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.

**LIETUVOS RESPUBLIKOS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO
VERTINIMO ATASKAITA
Nr. SMV-136 (7.21 E)**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Lietuvos Respublika
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 (j. k. 124110246)
Turto vertintojai	Valstybės įmonės Registrų centro nekilnojamojo turto vertintojai

Vilnius, 2025 m.

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS	3
1.1. Masinio vertinimo samprata.....	3
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas.....	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	5
1.4. Užsakovas.....	5
1.5. Vertintojas	5
1.6. Vertinimo data	10
1.7. Ataskaitos surašymo data.....	10
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimas, svarstymas ir tvirtinimas	10
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠALYJE APIBŪDINIMAS.....	11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas.....	11
2.2. Gyventojų skaičius.....	13
2.3. Gyventojų migracija.....	13
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija	14
2.5. Įmonių skaičius	15
2.6. Nedarbo lygis	16
2.7. Investicijos	17
2.8. Statybos leidimai	17
2.9. Statinių statistiniai duomenys	18
2.10. Statistiniai rinkos duomenys.....	24
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS	26
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti	26
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos.....	28
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės	29
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	32
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	35
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą	35
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	35
4.3. Laiko pataisa.....	35
4.4. Vietos įtakos įvertinimas.....	36
4.5. Rinkos modeliavimas.....	37
4.6. Ekspertinis vertinimas	38
4.7. Vertinimo modeliai, sudaryti lyginamuoju metodu.....	38
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU.....	39
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą	39
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas	40
5.2.1. Rinkos duomenų patikra	40
5.2.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija.....	41
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	42
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	42
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas.....	43
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas.....	44
5.6. Vertinimo modeliai, sudaryti pajamų metodu.....	46
6. NEKILNOJAMOJO TURTO, VERTINAMO LYGINAMUOJU IR PAJAMŲ METODAIS, VIDUTINIŲ RINKOS VERČIŲ PALYGINIMAS IR METODO PARINKIMAS	47
7. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	52
8. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	53
9. PRIEDAI	55
1 priedas. Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto lyginamieji verčių žemėlapiai	
2 priedas. Duomenys apie 2025 metų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą ir derinimą	

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas¹ – 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, nustatydamą 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 metus²:

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 Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamasis turtas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – Registrų centras, 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.

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 masinį vertinimą atliko Registrų centro darbuotojai, nurodyti 1.1 lentelėje.

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

Vardas, pavardė	Pareigos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriuje	Vertinama savivaldybės teritorija
Mariana Makovskė	Grupės vadovė	Anykščių r. sav., Ignalinos r. sav., Molėtų r. sav., Utenos r. sav., Visagino sav., Zarasų r. sav.
Aušra Aginienė	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Diana Sėjūnienė	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Mariana Makovskė	Grupės vadovė	Elektrėnų sav., Šalčininkų r. sav., Širvintų r. sav., Švenčionių r. sav., Trakų r. sav., Ukmergės r. sav., Vilniaus m. / r. sav.
Miglė Jakubkienė	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Mindaugas Vrubliauskas	Vyriausiasis specialistas vertinimui	
Vaida Mačiolė	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Kristina Bakanienė	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Martynas Bukelis	Grupės vadovas	Birštono sav., Jonavos r. sav., Kaišiadorių r. sav., Kauno m. / r. sav., Kėdainių r. sav., Prienų r. sav., Raseinių r. sav.
Algimantas Bubliskas	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Mindaugas Saldauskas	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Jurgita Jagučanskienė	Techninė produktų vadovė	
Vigita Nainienė	Grupės vadovė	Klaipėdos m. / r. sav., Kretingos r. sav., Neringos sav., Palangos m. sav., Šilutės r. sav.
Romas Petrauskas	Vyriausiasis specialistas vertinimui	
Sandra Kucinienė	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Indrė Rubežienė	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Martynas Bukelis	Grupės vadovas	Alytaus m. / r. sav., Druskininkų sav., Kazlų Rūdos sav., Kalvarijos sav., Lazdijų r. sav., Marijampolės sav., Šakių r. sav., Varėnos r. sav., Vilkaviškio r. sav.
Alma Cikockienė	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Nijolė Valaitienė	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Vigita Nainienė	Grupės vadovė	
Mariana Makovskė	Grupės vadovė	Panevėžio m. / r. sav., Biržų r. sav., Kupiškio r. sav., Pasvalio r. sav., Rokiškio r. sav.
Nijolė Bieliauskienė	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Božena Sinickaja	Vyriausioji duomenų analitikė	
Vigita Nainienė	Grupės vadovė	Joniškio r. sav., Kelmės r. sav., Pakruojo r. sav., Radviliškio r. sav., Šiaulių m. / r. sav.
Donata Markulė	Specialistė vertinimui	
Romas Petrauskas	Vyriausiasis specialistas vertinimui	
Sandra Kucinienė	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Indrė Rubežienė	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Vigita Nainienė	Grupės vadovė	Jurbarko r. sav., Pagėgių sav., Šilalės r. sav., Tauragės r. sav.
Albinas Olendras	Vyriausiasis specialistas vertinimui	
Vigita Nainienė	Grupės vadovė	Plungės r. sav., Rietavo sav., Telšių r. sav., Akmenės r. sav., Mažeikių r. sav., Skuodo r. sav.
Loreta Dūdienė	Vyriausioji specialistė vertinimui	
Julijus Ukanis	Vyriausiasis specialistas vertinimui	

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 1.2 lentelėje.

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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-06-01	2006-01-01
2.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-02-01
3.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
4.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
5.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2009 metų dokumentų tvirtinimo“	2009-06-01	2010-01-01
6.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01
7.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2011 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2012 m. sausio 1 d.“	2011-08-01	2012-01-01

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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
15.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. VE-665 (1.3 E) „Dėl 2019 m. Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos patvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01
16.	Lietuvos Respublikos 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.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2021 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. VE-906 (1.3 E) „Dėl 2021 m. Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos patvirtinimo“	2021-08-01	2022-01-01
18.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2022 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. VE-923 (1.3 E) „Dėl 2022 m. Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos patvirtinimo“	2022-08-01	2023-01-01
19.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2023 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. VE-621 (1.3 E) „Dėl 2023 m. Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos patvirtinimo“	2023-08-01	2024-01-01
20.	Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2024 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. VE-819 (1.3 E) „Dėl 2024 m. Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos 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 derinimas, svarstymas ir tvirtinimas

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 35.2 pap., duomenys apie savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą su visuomene ir derinimą su savivaldybėmis pateikiami šios ataskaitos 2 priede.

Registrų centro generalinio direktoriaus įsakymai, kuriais patvirtinti nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai, pateikiami Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/p/vertinimo-aktai>, taip pat ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>.

2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠALYJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos ir viešosios įstaigos Statybos sektoriaus vystymo agentūra duomenimis, Lietuvos Respublikos teritorija yra 6 528 564,01 ha, į Lietuvos Respublikos žemės fondą neįskaitytas teritorinės jūros vandenių plotas – 186 100 ha³.

Bendra Lietuvos Respublikos valstybės siena* yra 1 646,2 km ilgio (be teritorinės jūros). Lietuvos valstybės sienos ilgis su kaimyninėmis valstybėmis:

- Latvijos Respublika – 588,1 km, iš jų: sausuma – 159,8 km, pasienio vandenimis – 428,3 km;
- Baltarusijos Respublika – 678,8 km, iš jų: sausuma – 379,9 km, pasienio vandenimis – 298,9 km;
- Lenkijos Respublika – 104,4 km, iš jų: sausuma – 79,8 km, pasienio vandenimis – 24,6 km;
- Rusijos Federacija – 274,9 km⁴.

Pagal Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro objektų 2018 m. vasario mėn. registracijos duomenis didžiausią Lietuvos teritorijos vandens plotą užima ežerai – 884,56 km², Kuršių marios – 413 km², upių vagos – 332 km² ir tvenkiniai – 236 km². Iš viso Lietuvoje yra 2 756 ežerai, kurių bendras plotas – 884,56 km². Iš jų didesnių kaip 500 ha yra 31, o didesnių kaip 1 000 ha – 10. Upių, ežerų ir tvenkinių kadastrė yra registruoti 1 034 tvenkiniai, kurių bendras plotas – 236,19 km². Iš jų didesnių kaip 500 ha – 4, o didesnių kaip 1 000 ha – 3. Lietuvoje yra užregistruoti 5 kanalai: Karaliaus Vilhelmo kanalas, Ventos perkasas, Sanžilės kanalas, Merkio-Vokės kanalas ir Pailių kanalas, kurių bendras ilgis – 55,845 km⁵.

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.). Dauguma savivaldybių yra suskirstytos į mažesnius teritorinius vienetus – seniūnijas.

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).

Apskritys sudaromos iš savivaldybių teritorijų, pasižyminčių socialinių, ekonominių ir etnokultūrinių interesų bendrumu. Apskričių teritorijas sudaro 60 savivaldybių teritorijos (2.1 pav.):

- Alytaus – Alytaus miesto, Alytaus rajono, Druskininkų, Lazdijų rajono, Varėnos rajono savivaldybės;
- Kauno – Birštono, Jonavos rajono, Kaišiadorių rajono, Kauno miesto, Kauno rajono, Kėdainių rajono, Prienų rajono, Raseinių rajono savivaldybės;
- Klaipėdos – Klaipėdos miesto, Klaipėdos rajono, Kretingos rajono, Neringos, Palangos miesto, Skuodo rajono, Šilutės rajono savivaldybės;
- Marijampolės – Kalvarijos, Kazlų Rūdos, Marijampolės, Šakių rajono, Vilkaviškio rajono savivaldybės;

³ Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, LR Aplinkos ministerija ir viešoji įstaiga Statybos sektoriaus vystymo agentūra. *Lietuvos Respublikos žemės fondas 2025 m. sausio 1 d.* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-10-22]. Prieiga per internetą: <https://nzt.lrv.lt/lt/statistine-informacija/lietuvos-respublikos-zemes-fondas/>.

* Lietuvos Respublikos valstybės siena – linija ir šia linija einantis vertikalus paviršius, apibrėžiantis Lietuvos Respublikos teritorijos ribas sausumoje, žemės gelmėse, oro erdvėje, vidaus vandenyse, teritorinėje jūroje ir jos gelmėse.

⁴ Viešoji įstaiga Statybos sektoriaus vystymo agentūra. *Valstybės sienos kartografavimas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-10-22]. Prieiga per internetą: <https://www.ssva.lt/cms/veiklos-sritys/erdvine-informacija-gis/valstybes-sienos-kartografavimas>.

⁵ Aplinkos apsaugos agentūra. *Upių, ežerų ir tvenkinių kadastras* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-10-22]. Prieiga per internetą: <https://aaa.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vanduo/upes-ezerai-ir-tvenkiniai/upiu-ezeru-ir-tvenkiniu-kadastras/>.

- Panevėžio – Biržų rajono, Kupiškio rajono, Panevėžio miesto, Panevėžio rajono, Pasvalio rajono, Rokiškio rajono savivaldybės;
- Šiaulių – Akmenės rajono, Joniškio rajono, Kelmės rajono, Pakruojo rajono, Radviliškio rajono, Šiaulių miesto, Šiaulių rajono savivaldybės;
- Tauragės – Jurbarko rajono, Pagėgių, Šilalės rajono, Tauragės rajono savivaldybės;
- Telšių – Mažeikių rajono, Plungės rajono, Rietavo, Telšių rajono savivaldybės;
- Utenos – Anykščių rajono, Ignalinos rajono, Molėtų rajono, Utenos rajono, Visagino, Zarasų rajono savivaldybės;
- Vilniaus – Elektrėnų, Šalčininkų rajono, Širvintų rajono, Švenčionių rajono, Trakų rajono, Ukmergės rajono, Vilniaus miesto, Vilniaus rajono savivaldybės.



© VĮ Registrų Centras

2.1 pav. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinis suskirstymas⁶

Savivaldybių teritorijos susideda iš gyvenamųjų vietovių, kurios skirstomos į miesto ir kaimo gyvenamąsias vietas. Miesto gyvenamosioms vietovėms priskiriami miestai, kaimo gyvenamosioms vietovėms – miesteliai, kaimai ir viensėdžiai. Gyvenamosioms vietovėms gali būti suteiktas kurorto arba kurortinės teritorijos statusas.

Miestai yra kompaktiškai užstatytos gyvenamosios vietovės, turinčios daugiau kaip 3 000 gyventojų, kurių daugiau kaip 2/3 dirbančiųjų dirba pramonėje, verslo bei gamybinės ir socialinės infrastruktūros srityse. Miesteliai yra kompaktiškai užstatytos gyvenamosios vietovės, turinčios nuo 500 iki 3 000 gyventojų, kurių daugiau kaip pusė dirbančiųjų dirba pramonėje, verslo bei gamybinės ir socialinės infrastruktūros srityse, taip pat tradiciniai miesteliai. Kaimai yra gyvenamosios vietovės, neturinčios miesto,

⁶ Lietuvos Respublikos adresų registro 2025 m. duomenys.

miestelio ir viensėdžio požymių. Viensėdžiai yra istoriškai susiformavusios gyvenamosios vietovės, paprastai sudarytos arba kilusios iš vienos sodybos ir turinčios ne daugiau kaip 20 objektų skirtingu adresu.

Lietuvos Respublikos adresų registro duomenimis, 2025-08-01 Lietuvos Respublikos teritorijoje buvo 103 miestai, 254 miesteliai, 18 983 kaimų ir 1 546 viensėdžiai.⁷

2.2. Gyventojų skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁸, 2025 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 890 664 nuolatiniai gyventojai. Nuo 2024 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje padidėjo 4 773 gyventojais. Nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį per 2024 m. lėmė teigiama neto tarptautinė migracija – imigravo 23 140 žmonių daugiau nei emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – mirė 18 367 žmonėmis daugiau negu gimė kūdikių. Nepaisant blogesnio bendrojo gimstamumo rodiklio (palyginti su 2023 m., 2024 m. kūdikių gimė apie 7,5 proc. mažiau) ir didelio mirtingumo, 2024 m. dėl didelės imigracijos bendras nuolatinių gyventojų skaičius išaugo.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁹, 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 kvadratiname kilometre.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje¹⁰

Didžiausia dalis šalies gyventojų – 30,33 proc. (876 727 gyventojai) gyveno Vilniaus apskrityje, mažiausia dalis – 3,11 proc. (89 946 gyventojai) Tauragės apskrityje.

2.3. Gyventojų migracija

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹¹, 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 rajoną. Iš viso dėl migracijos nuolatinių gyventojų Lietuvoje per penkerius metus (2020–2024 m.) padaugėjo 180 659 žmonėmis.

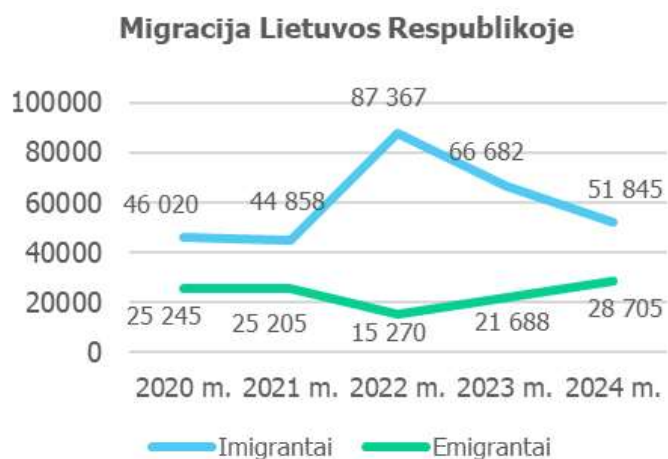
⁷ Lietuvos Respublikos adresų registro 2025 m. duomenys.

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

⁹ *Ibid.*

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija¹²

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos banko 2025 m. kovo mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje¹³ 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 atsigauantis 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 atsigauantis trumpalaikio vartojimo prekių ir augantis paslaugų vartojimas. Kito vidaus paklausos veiksnio – investicijų – raida buvo mažiau palanki. Po spartaus augimo 2021–2023 m., 2024 m. 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.

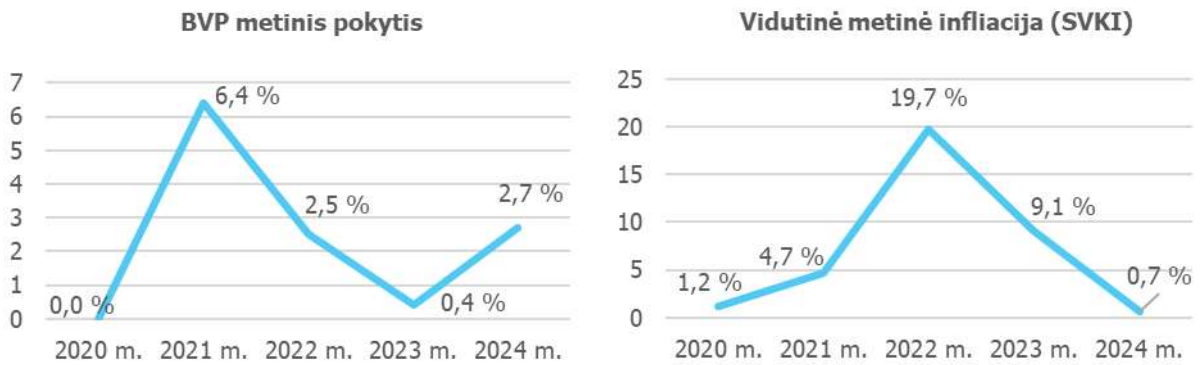
Lietuvos banko ekonomistai prognozuoja Lietuvos ekonomikos plėtrą, stiprėjimą. Tai lems palengva atsigauanti išorės paklausa, toliau didėjanti namų ūkių perkamoji galia, kuri skatins vartojimą, bei dėl didėjančių ES paramos fondų srautų ir menkstančio anksčiau griežtintos pinigų politikos poveikio augančios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

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁴, vidutinė metinė infliacija 2024 m. Lietuvoje siekė 0,7 proc. ir, lyginant su 2023 m., sumažėjo 8,4 procentinio punkto.

¹² Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-11]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

¹³ 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.

¹⁴ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-15]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹⁵

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 – atsigauantis 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.¹⁶

2.5. Įmonių skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁷, 2025 m. pradžioje šalyje veikė 151 868 įmonės (ūkio subjektai pagal visas teisinės 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 uždarnosios 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 pradžioje¹⁸

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

¹⁶ 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.

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

¹⁸ *Ibid.*

2.6. Nedarbo lygis

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁹, 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 apžvalgoje²⁰ 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 dviženkliais tempais.

Užimtųjų skaičius šalyje per metus padidėjo, tačiau užimtumo raida atskiruose sektoriuose nevienoda. 2024 m. 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 bankas²¹ prognozuoja, kad 2025 m. nedarbo lygis sudarys 6,8 proc., o 2026 m. sumažės iki 6,7 proc.



2.6 pav. Nedarbo lygis²²

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

²⁰ 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.

²¹ *Ibid.*

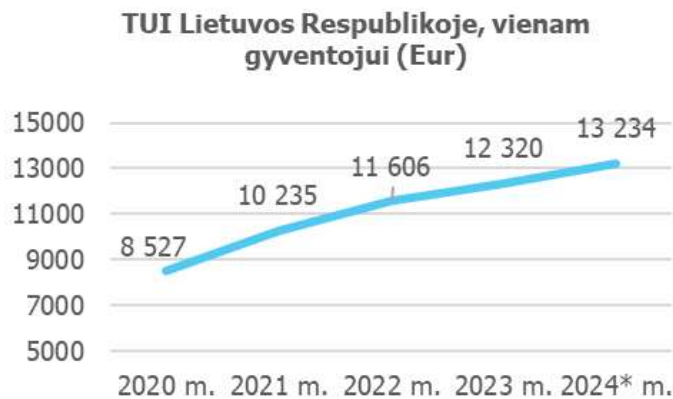
²² Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-15]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

2.7. Investicijos

Remiantis Valstybės duomenų agentūros išankstiniais duomenimis²³, 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 Lietuvos apskrityse 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. Ataskaitos rengimo metu oficialiosios statistikos portale nėra paskelbti 2024 m. duomenys apie TUI savivaldybėse, tad apžvalgai naudoti 2023 m. duomenys.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje²⁴

2.8. Statybos leidimai

Valstybės duomenų agentūros duomenimis²⁵, 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. baigta statyti 7 711 naujų gyvenamųjų pastatų (1 401,4 tūkst. m²), iš kurių vieno ir dviejų būstų – 7 462 pastatai (1 046,3 tūkst. m²), trijų ar daugiau būstų – 229 pastatai (348 tūkst. m²), ir 20 bendrabučių (7,1 tūkst. m²).

2024 m. baigti statyti 1 462 nauji negyvenamieji pastatai (1 445,3 tūkst. m²), iš kurių 226 prekybos, viešbučių ir maitinimo įmonių pastatai (223,8 tūkst. m²), 52 įstaigų pastatai (102 tūkst. m²), 59 transporto ir ryšių pastatai (41,7 tūkst. m²), 350 pramoninių pastatų ir sandėlių (669,1 tūkst. m²), 15 mokyklų, universitetų ir tyrimų centrų pastatų (81,6 tūkst. m²), 5 ligoninių ir slaugos įstaigų pastatai

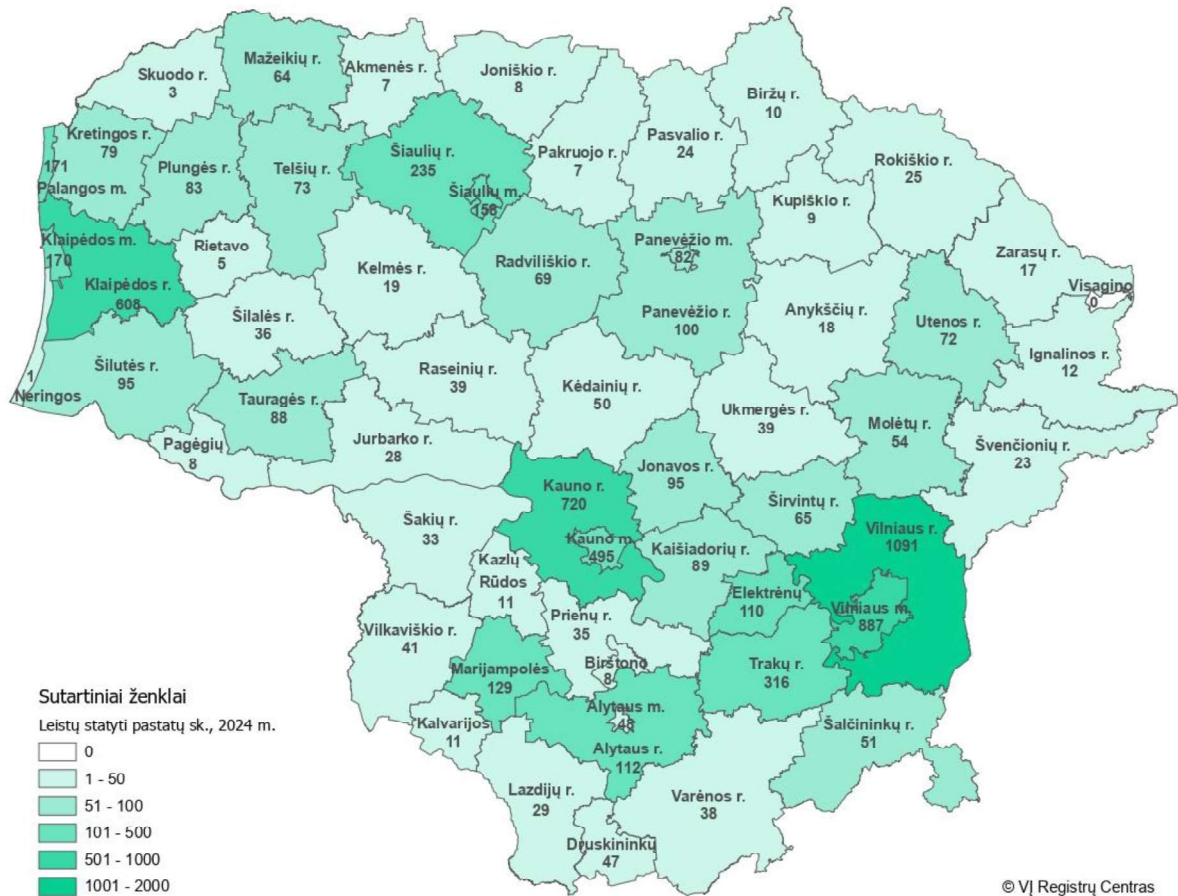
²³ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-15]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

* Išankstiniai 2024 m. duomenys.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*

(8,3 tūkst. m²), 10 kultūros ir sporto renginių pastatų (31 tūkst. m²), 351 negyvenamas ūkinis pastatas (168,3 tūkst. m²) ir 394 kitos paskirties negyvenamieji pastatai (119,4 tūkst. m²).

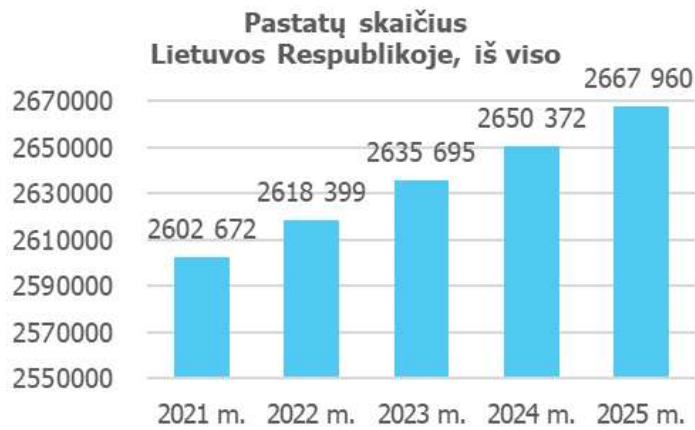


2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁶

2.9. Statinių statistiniai duomenys

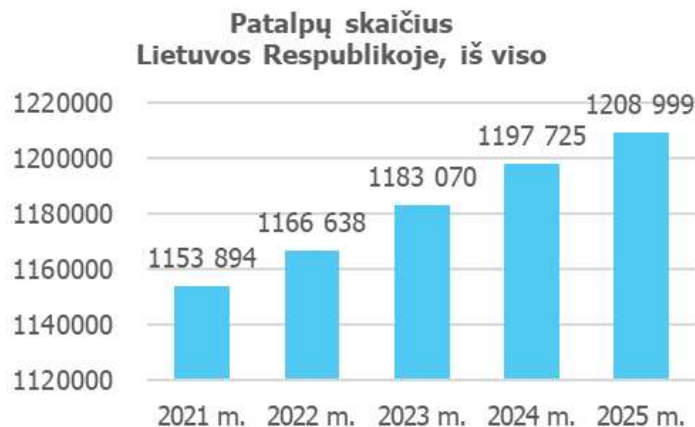
Registrų centro duomenimis, nuo 2021 m. sausio 1 d. iki 2025 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet augo (2.9 pav.). 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre iš viso buvo įregistruota 2 667 960 pastatų, tai yra 17 588 pastatais (0,66 proc.) daugiau nei prieš metus ir 65 288 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.

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



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika metų pradžioje²⁷

Registų 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.

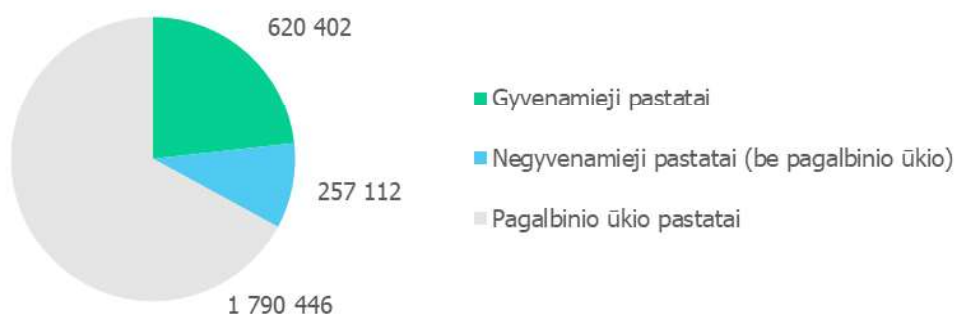


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika metų pradžioje²⁸

Registų centro duomenimis, Lietuvoje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruoti 620 402 gyvenamieji ir 2 047 558 negyvenamieji pastatai, iš jų 1 790 446 – pagalbinio ūkio pastatai (2.11 pav.).

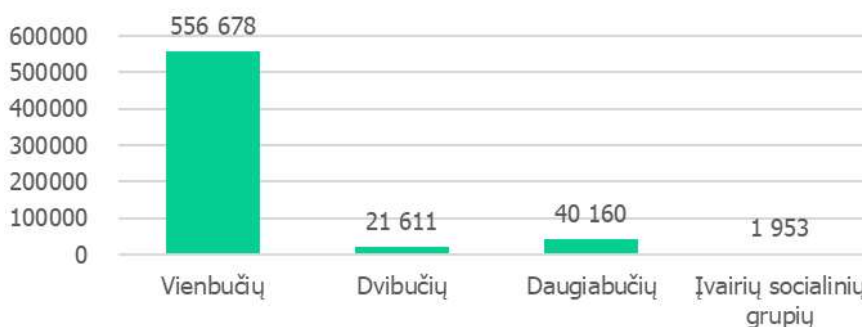
²⁷ Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 2025 m. duomenys.

²⁸ *Ibid.*



2.11 pav. Gyvenamųjų, negyvenamųjų (be pagalbinio ūkio) ir pagalbinio ūkio pastatų skaičius Lietuvoje 2025 m. sausio 1 d.²⁹

Registrų centro duomenimis, Lietuvoje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamieji pastatai pagal naudojimo paskirtį (2.12 pav.) pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota vienbučių paskirties pastatų – 556 678, dvibučių paskirties pastatų – 21 611, daugiabučių paskirties pastatų – 40 160, įvairių socialinių grupių paskirties pastatų – 1 953.

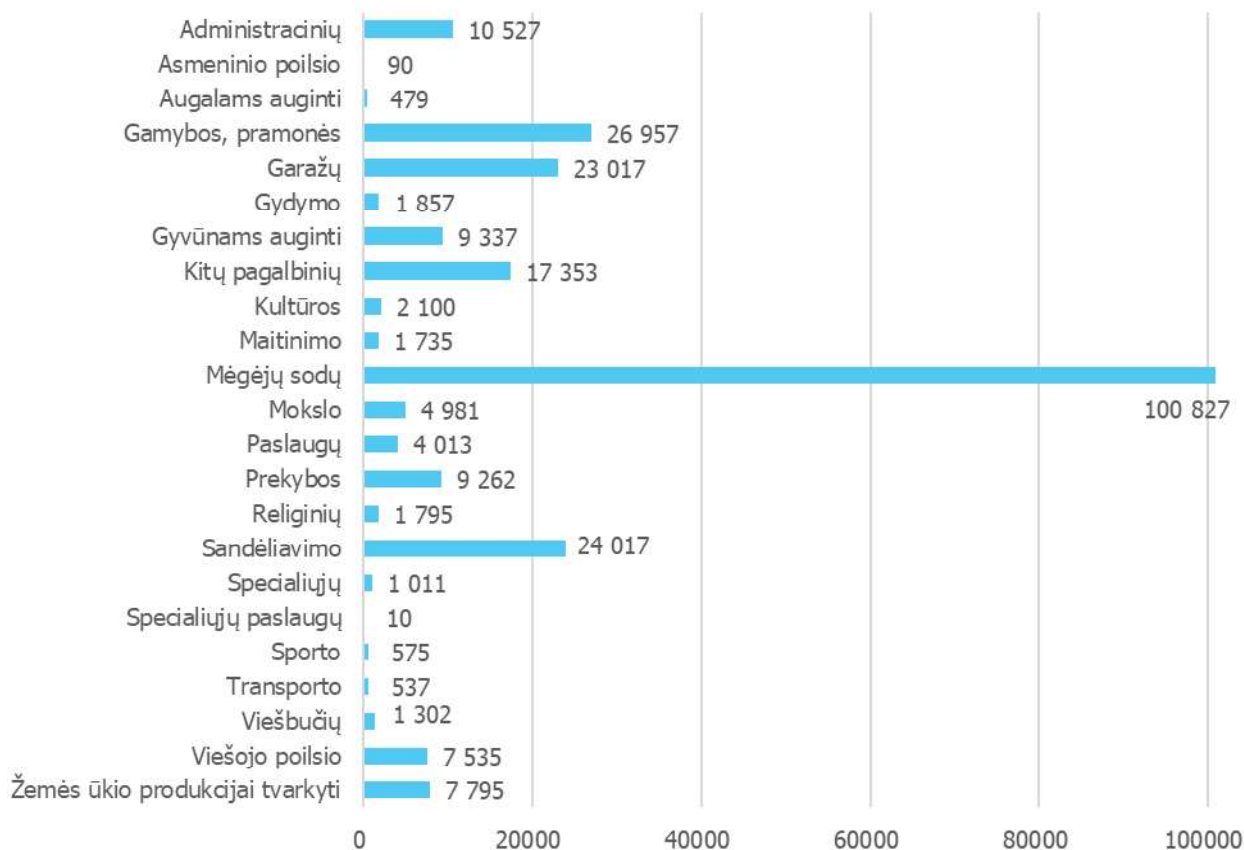


2.12 pav. Gyvenamųjų pastatų pasiskirstymas Lietuvoje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.³⁰

Registrų centro duomenimis, Lietuvoje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamieji pastatai (be pagalbinio ūkio) pagal naudojimo paskirtį (2.13 pav.) pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota mėgėjų sodų paskirties pastatų – 100 827, administracinių paskirties pastatų – 10 527, asmeninio poilsio paskirties pastatų – 90, augalams auginti paskirties pastatų – 479, gamybos, pramonės paskirties pastatų – 26 957, garažų paskirties pastatų – 23 017, gydymo paskirties pastatų – 1 857, gyvūnams auginti paskirties pastatų – 9 337, kitų pagalbinių paskirties pastatų – 17 353, kultūros paskirties pastatų – 2 100, maitinimo paskirties pastatų – 1 735, mokslo paskirties pastatų – 4 981, paslaugų paskirties pastatų – 4 013, prekybos paskirties pastatų – 9 262, religinių paskirties pastatų – 1 795, sandėliavimo paskirties pastatų – 24 017, specialiųjų paskirties pastatų – 1 011, specialiųjų paslaugų paskirties pastatų – 10, sporto paskirties pastatų – 575, transporto paskirties pastatų – 537, viešbučių paskirties pastatų – 1 302, viešojo poilsio paskirties pastatų – 7 535, žemės ūkio produkcijai tvarkyti paskirties pastatų – 7 795.

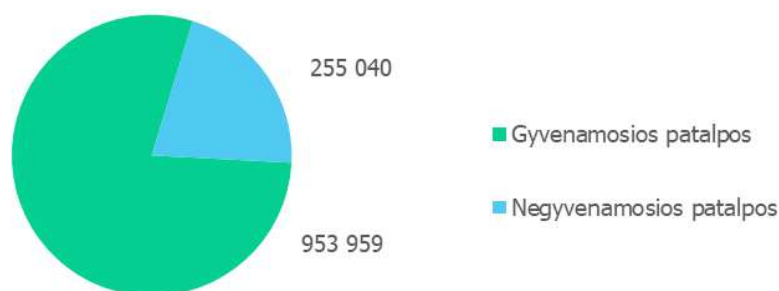
²⁹ Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 2025 m. duomenys.

³⁰ *Ibid.*



2.13 pav. Negyvenamųjų pastatų (be pagalbinio ūkio) pasiskirstymas Lietuvoje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.³¹

Registrų centro duomenimis, Lietuvoje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruotos 953 959 gyvenamosios patalpos ir 255 040 negyvenamųjų patalpų (2.14 pav.).

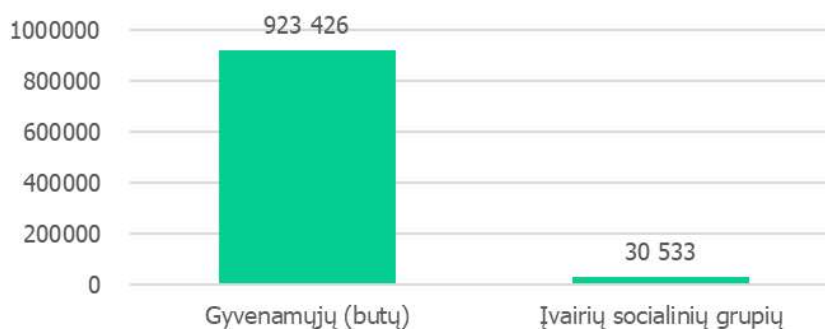


2.14 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų skaičius Lietuvoje 2025 m. sausio 1 d.³²

Registrų centro duomenimis, Lietuvoje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamosios patalpos pagal naudojimo paskirtį (2.15 pav.) pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota gyvenamųjų (butų) paskirties patalpų – 923 426, įvairių socialinių grupių paskirties patalpų – 30 533.

³¹ Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 2025 m. duomenys.

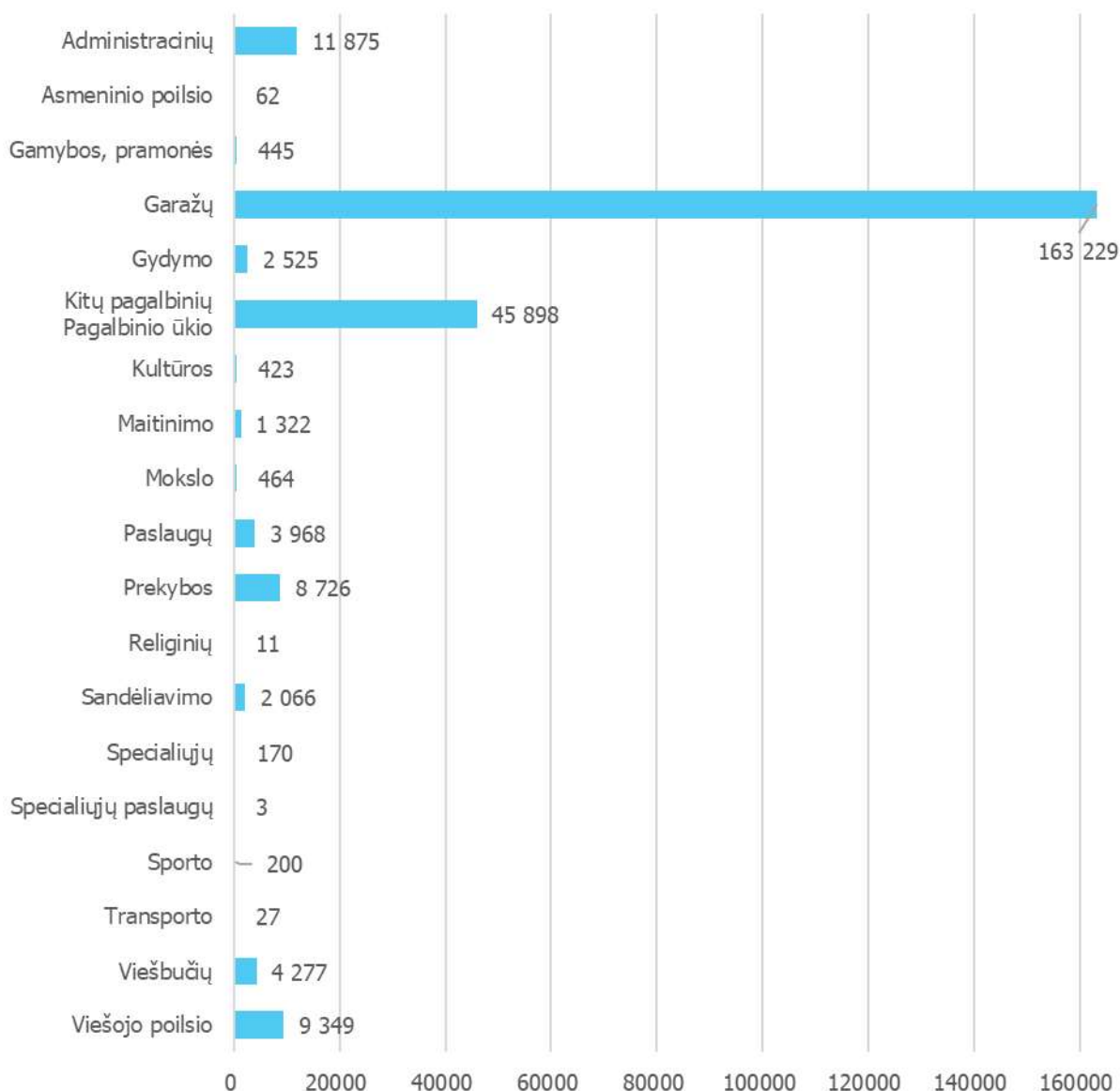
³² *Ibid.*



2.15 pav. Gyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Lietuvoje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.³³

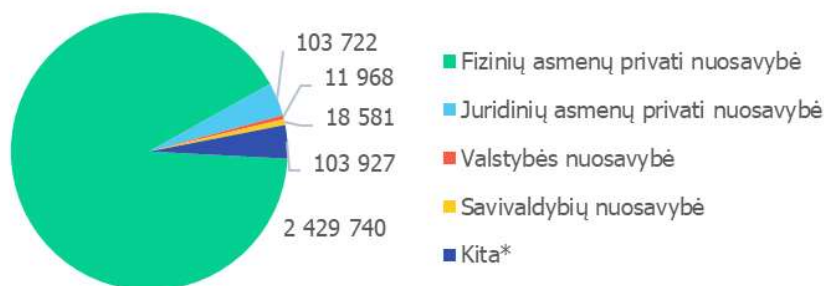
Registru centro duomenimis, Lietuvoje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamosios patalpos pagal naudojimo paskirtį (2.16 pav.) pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota garažų paskirties patalpų – 163 229, administracinių paskirties patalpų buvo įregistruota 11 875, asmeninio poilsio paskirties patalpų – 62, gamybos, pramonės paskirties patalpų – 445, gydymo paskirties patalpų – 2 525, kitų pagalbinių bei pagalbinio ūkio paskirčių patalpų – 45 898, kultūros paskirties patalpų – 423, maitinimo paskirties patalpų – 1 322, mokslo paskirties patalpų – 464, paslaugų paskirties patalpų – 3 968, prekybos paskirties patalpų – 8 726, religinių paskirties patalpų – 11, sandėliavimo paskirties patalpų – 2 066, specialiųjų paskirties patalpų – 170, specialiųjų paslaugų paskirties patalpų – 3, sporto paskirties patalpų – 200, transporto paskirties patalpų – 27, viešbučių paskirties patalpų – 4 277, viešojo poilsio paskirties patalpų – 9 349.

³³ Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 2025 m. duomenys.



2.16 pav. Negyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Lietuvoje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.³⁴

Registru centro duomenimis, pastatai Lietuvoje pagal nuosavybės teises į juos 2025 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip (2.17 pav.): fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 2 429 740 pastatų, juridiniams asmenims – 103 722 pastatai, valstybės nuosavybė – 11 968 pastatai, savivaldybių nuosavybė – 18 581 pastatas, kita* nuosavybė – 103 927 pastatai.



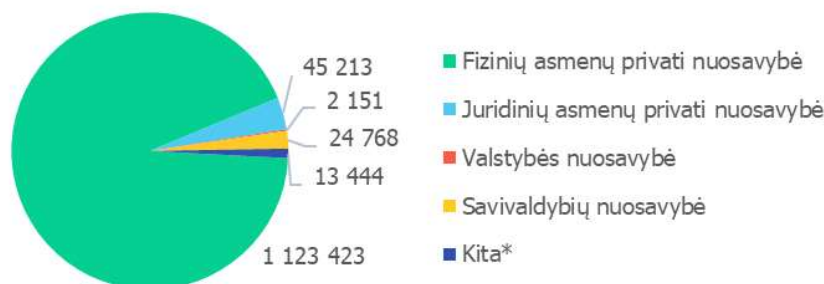
2.17 pav. Pastatų pasiskirstymas Lietuvoje pagal nuosavybės teises į juos 2025 m. sausio 1 d.³⁵

³⁴ Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 2025 m. duomenys.

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

³⁵ *Ibid.*

Registru centro duomenimis, patalpos Lietuvoje pagal nuosavybės teises į jas 2025 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip (2.18 pav.): fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 1 123 423 patalpos, juridiniams asmenims – 45 213 patalpų, valstybės nuosavybė – 2 151 patalpa, savivaldybių nuosavybė – 24 768 patalpos, kita* nuosavybė – 13 444 patalpos.

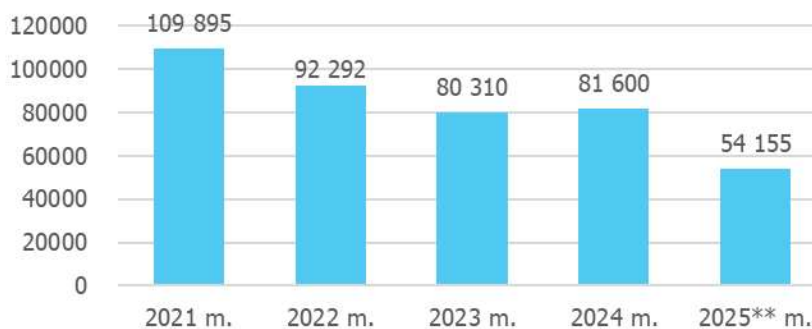


2.18 pav. Patalpų pasiskirstymas Lietuvoje pagal nuosavybės teises į jas 2025 m. sausio 1 d.³⁶

2.10. Statistiniai rinkos duomenys

Poskyryje pateikiamas bendras Lietuvoje sandoriais perleistų pastatų ir patalpų skaičius (2.19 pav.) bei perleistų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirčių grupes (2.20 pav.) 2021–2025 m. laikotarpiu. 2025 m. atvaizduotas tik sausio–liepos mėnesiais parduotų pastatų ir patalpų skaičius, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

Lietuvoje per analizuojamą 2021–2025** m. laikotarpį (2.19 pav.) daugiausia pastatų ir patalpų buvo parduota 2021 m. (109 895), mažiausiai – 2023 m. (80 310). Lyginant 2022 m. su 2021 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius sumažėjo 16,02 proc., 2023 m. buvo perleista 12,98 proc. mažiau objektų nei 2022 m., o 2024 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičius lyginat su 2023 m. padidėjo 1,61 proc. Iš viso 2021–2025** m. laikotarpiu parduoti 418 252 pastatai ir patalpos.



2.19 pav. 2021–2025** m. Lietuvoje parduotų pastatų ir patalpų skaičius***³⁷

Lietuvoje 2024 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus padidėjimas fiksuojamas visose paskirčių grupėse, išskyrus 4 paskirčių grupes: administracinių ir gydymo, įvairių socialinių grupių, pagalbinio ūkio patalpų bei poilsio ir sporto (2.20 pav.).

2024 m. sandoriais buvo parduota 27 330 butų (0,70 proc. daugiau nei prieš metus), 10 810 vienbučių-dvibučių namų (4,07 proc. daugiau nei prieš metus) ir 1 855 įvairių socialinių grupių paskirčių

* 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.

³⁶ Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 2025 m. duomenys.

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

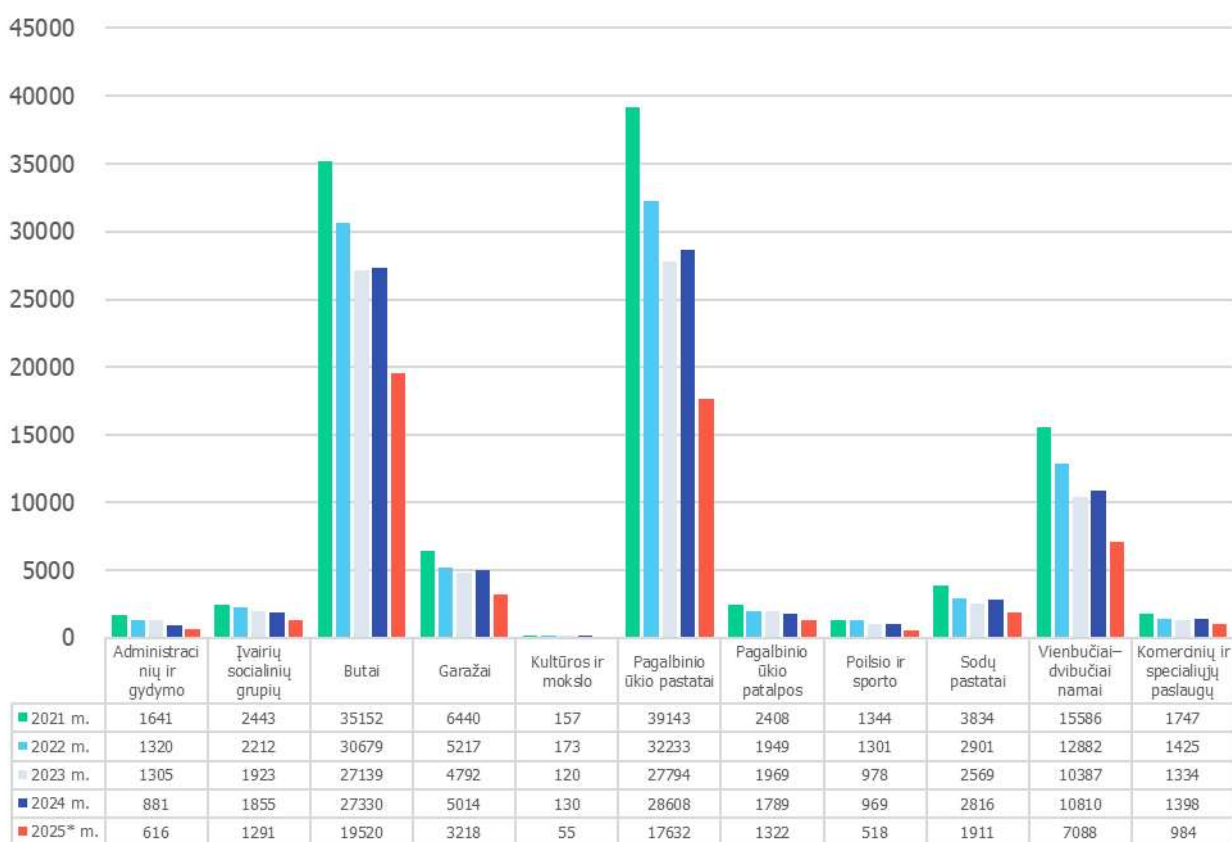
*** Į parduotų pastatų ir patalpų skaičių: 1) įtraukti asmeninio poilsio paskirties pardavimai (į poilsio ir sporto paskirčių grupę), 2) įtraukti specialiųjų paslaugų paskirties pardavimai (į komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupę).

³⁷ Nekilnojamojo turto rinkos sandorių duomenys, 2025 m., Registru centras.

grupės objektai (3,54 proc. mažiau nei prieš metus). Gyvenamosios paskirties turtas sudarė 49,01 proc. visų 2024 m. parduotų pastatų ir patalpų. 2024 m., kaip įprasta, daugiau nei trečdalį sandoriais perleistų objektų sudarė pagalbinio ūkio grupės objektai, kurių skaičius, siekęs 30 397, tiesiogiai priklauso nuo kitų turto grupių aktyvumo.

Komerčinio naudojimo nekilnojamojo turto (administracinių, maitinimo, paslaugų, specialiųjų paslaugų, prekybos, viešbučių, bendro gyvenimo namų, viešojo poilsio, asmeninio poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų ir patalpų) parduotų objektų skaičius sudarė 4,14 proc. visų 2024 m. parduotų objektų. Lietuvoje 2024 m. perleisti 1 398 komercinių ir specialiųjų paskirčių grupės objektai (4,80 proc. daugiau nei prieš metus), 969 poilsio ir sporto paskirčių grupės objektai (0,92 proc. mažiau nei prieš metus), 881 administracinių ir gydymo paskirčių objektas (32,49 proc. mažiau nei prieš metus) bei 130 kultūros ir mokslo paskirčių grupės objektų (8,33 proc. daugiau nei prieš metus).

Garažų 2024 m. perleista 4,63 proc. daugiau nei 2023 m. – parduota 5 014 objektų, sodų pastatų 2024 m. parduota 9,61 proc. daugiau nei 2023 m. – 2 816 pastatų.



2.20 pav. 2021–2025* m. Lietuvoje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes³⁸

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

** Į parduotų pastatų ir patalpų skaičių: 1) įtraukti asmeninio poilsio paskirties pardavimai (į poilsio ir sporto paskirčių grupę), 2) įtraukti specialiųjų paslaugų paskirties pardavimai (į komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupę).

³⁸ Nekilnojamojo turto rinkos sandorių duomenys, 2025 m., Registrų centras.

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) metodu³⁹.

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

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

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

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

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

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis ⁴⁰	Paskirčių grupė masiniam vertinimui	Vertinimo metodas
7.	Kultūros	Kultūros ir mokslo	Lyginamasis metodas
	Mokslo		
8.	Sporto	Poilsio ir sporto ⁴²	Lyginamasis metodas
	Viešojo poilsio		
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 – grynujų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu apskaičiuojama vertinamo turto naudojimo vertė surandant dabartinę tikėtinų turto naudojimo pajamų vertę. Turto naudojimo pajamos apskaičiuojamos iš visų pajamų, susijusių su turto naudojimu, atėmus visas su turto naudojimu susijusias išlaidas. Objekto vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$OV = GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

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

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

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 ir 4 p. nurodytas nekilnojamas turtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nustatyta tvarka⁴³.

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubaturą, kvadratūrą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 m³ (1 m² ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose;
2. nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto eksploataavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių III skyriuje;
3. nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 p. nurodytam nekilnojamajam turtui.

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

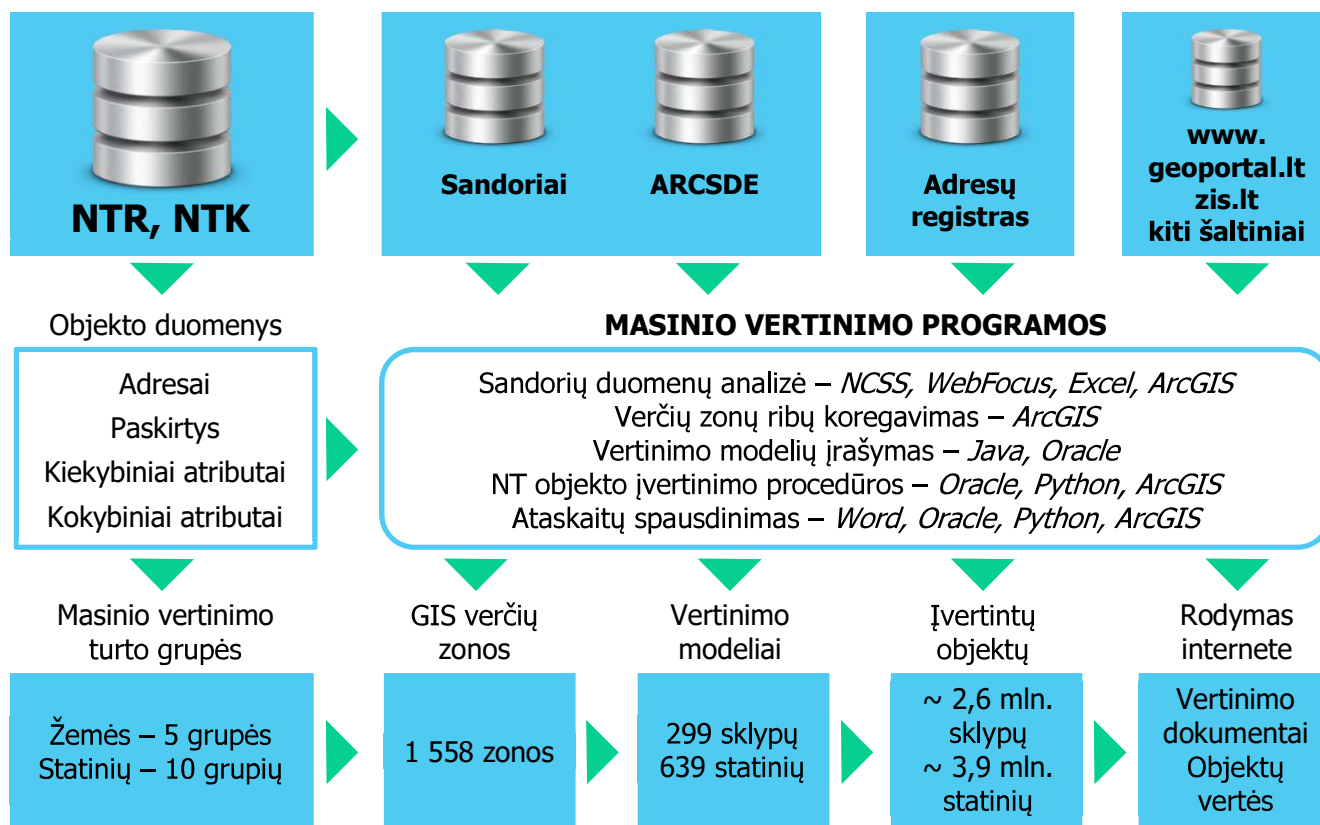
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės

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

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

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

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

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

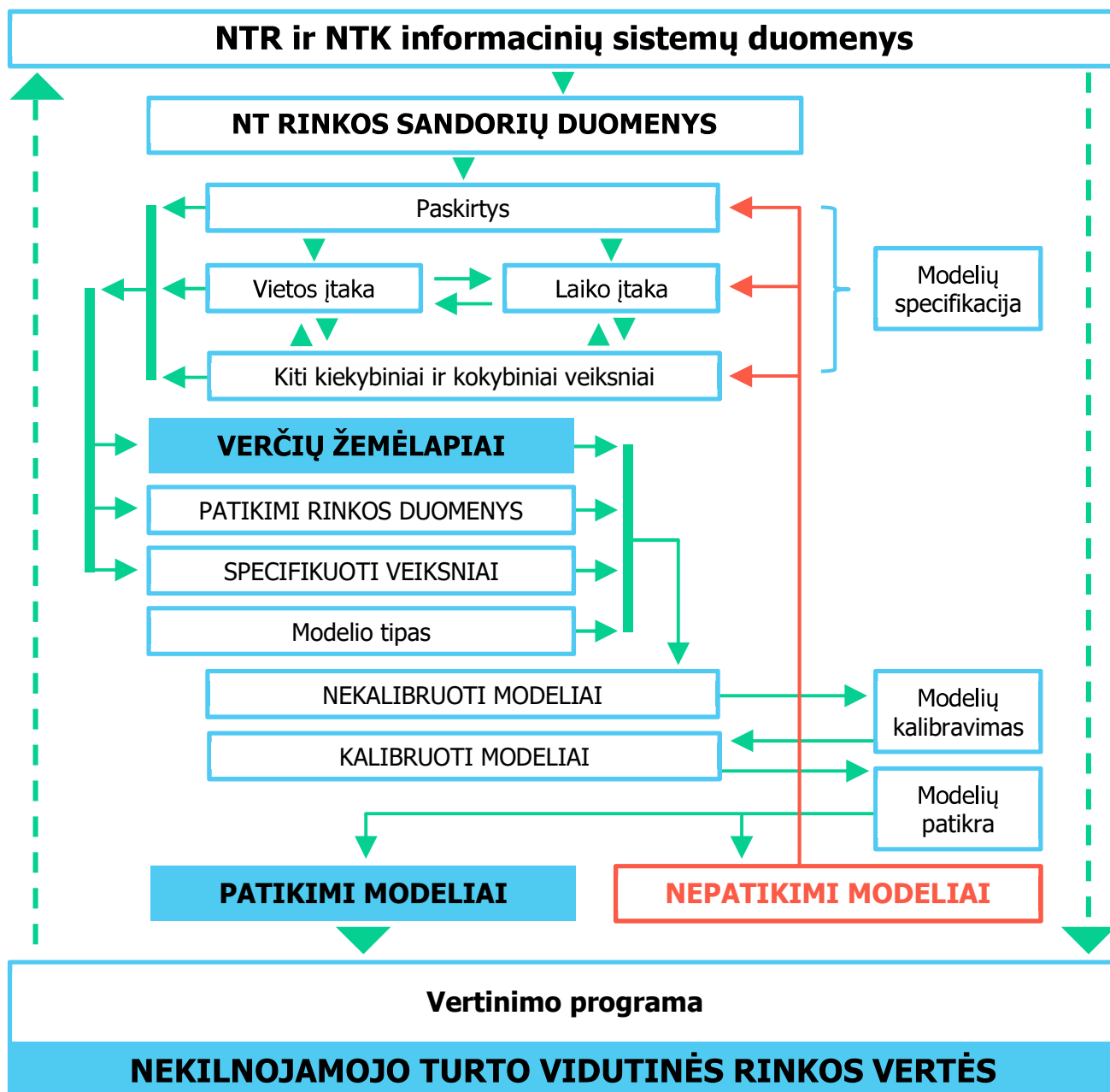
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m^2 – kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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

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

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

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



3.2 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymo schema

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

Adityvinis modelis. Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

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

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

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė;

X_1, X_2, \dots, X_p – nepriklausomi kintamieji;
 b_0 – konstanta;
 b_1, b_2, \dots, b_p – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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

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

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

Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas modelio kalibravimas. *Modelio kalibravimas* – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugianarė regresinė analizė (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 $\bar{S} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n S_i$.

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

Moda – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojusi reikšmė. 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 kiekybiniais tiek ir kokybiniais duomenimis.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

Normalusis 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 pasiklovimo 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.

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

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti Registrų centro nekilnojamojo turto rinkos sandorių duomenys (toliau – Sandorių duomenys). Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 6 p., nekilnojamojo turto rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais ir naudojami nekilnojamojo turto verčių zonoms ir vertinimo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys nekilnojamajam turtui vertinti nenaudojami.

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

4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 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.

Laiko pataisai apskaičiuoti naudoti metodai pagal nekilnojamojo turto paskirčių grupes ir verčių zonas pateikiami savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose, kurios pateikiamos Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, surandamos paieškos lauke – *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus, taip pat ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

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.).

Savivaldybių teritorijų zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.6.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus nekilnojamojo turto rinkos duomenis, atsižvelgta į ankstesnių ir šio žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu pateiktas savininkų, savivaldybių

specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu ir viešo 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 m² kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamojo turto verčių zonos sudarytos laikantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 7 p. reikalavimų:

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

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

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

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

GIS taikomojoje programoje suformavus verčių zonas ir parengus skaitmeninį verčių žemėlapi, nekilnojamojo turto objektams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių taikymas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat panaikinamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

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

Savivaldybių teritorijų verčių zonų žemėlapiai pateikiami Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, surandami paieškos lauke – *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę, vertinimo įsigaliojimo metus ir aktyvavus masinio vertinimo dokumentų 3 priedą – *Verčių zonų žemėlapis*, taip pat ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>. Detaliau susipažinti su aktualiais 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.

4.5. Rinkos modeliavimas

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

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

4.6. Ekspertinis vertinimas

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

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

4.7. Vertinimo modeliai, sudaryti lyginamuoju metodu

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

Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto lyginamieji verčių žemėlapiai pateikiami ataskaitos 1 priede.

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., komercinio naudojimo nekilnojamas turtas⁴⁴ vertinamas lyginamuoju arba pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Pagal to paties įstatymo 2 str. 5 d., *komercinio naudojimo nekilnojamas 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 taikytas⁴⁵.

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

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

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

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

$$NV = VP / r,$$

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

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

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

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

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

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

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

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

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

Pavadinimas	Pavadinimo trumpinys
Draudimo išlaidų tarifas, proc.	Drau%
Turto valdymo ir kt. išlaidų tarifas, proc.	Vald%
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. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerčiškumo 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.

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

5.2.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

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

Vadovaujantis 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 poskyryje.

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

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

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė;

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

b_0 – konstanta;

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

Nustačius reikšmingus veiksnis 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.

5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

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

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

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų.

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

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

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

čia 12 – mėnesių skaičius.

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

Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos pateikiamos 5.2 lentelėje.

5.2 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	
Nekilnojamojo turto mokestis	<p><i>Nekilnojamojo turto mokestis =</i> <i>= galiojanti objekto mokestinė vertė × mokesčio tarifas.</i></p> <p>Galiojanti statinio mokestinė vertė skelbiama Registrų centro interneto puslapyje https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un</p>
Draudimas	<p>Draudimo išlaidos apskaičiuojamos taikant proc. nuo vertinamo objekto vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 proc. draudimo sumos. Ji priklauso nuo draudimo apsaugos apimtys bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas.</p>
Turto valdymo išlaidos	<p>Procentas nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos – tai išlaidos, tenkančios administravimui ir pastatų ūkio priežiūrai.</p>
Remonto išlaidos	<p>Procentas nuo 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.</p>

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

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

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

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

Nustatant kapitalizavimo normą grynosioms pajamoms kapitalizuoti, atsižvelgiama į vertinimo metu vyraujančias tendencijas vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Kapitalizacijos norma⁴⁶ (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 palaiapsninio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

$$r = Y_b + \sum DY_i$$

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

⁴⁶ The European Group of Valuers' Associations. *European Valuation Standards (EVS), 10th edition - 2025*. [interaktyvus] [žiūrėta 2025-08-22]. Prieiga per internetą: https://tegoval.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf.

normos pridedamos rizikos pataisos (kai kuriuose literatūros šaltiniuose dar vadinamos premijomis), kurios susijusios su vertinamo nekilnojamojo turto ypatybėmis.

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

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

čia r – kapitalizavimo norma.

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

Kapitalizavimo normos nustatymas pateikiamas savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose, kurios pateikiamos Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, surandamos paieškos lauke – Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus, taip pat ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>.

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

Nustatant nekilnojamojo turto rinkos vertę pajamų metodu, turtinio komplekso vertė sudėtinėms vertinamo objekto dalims turėtų būti paskirstoma proporcingai, o ne sumavimo ar atėmimo būdu. Pajamų ir pelno 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 mokėtojai priklauso nuosavybės teise.

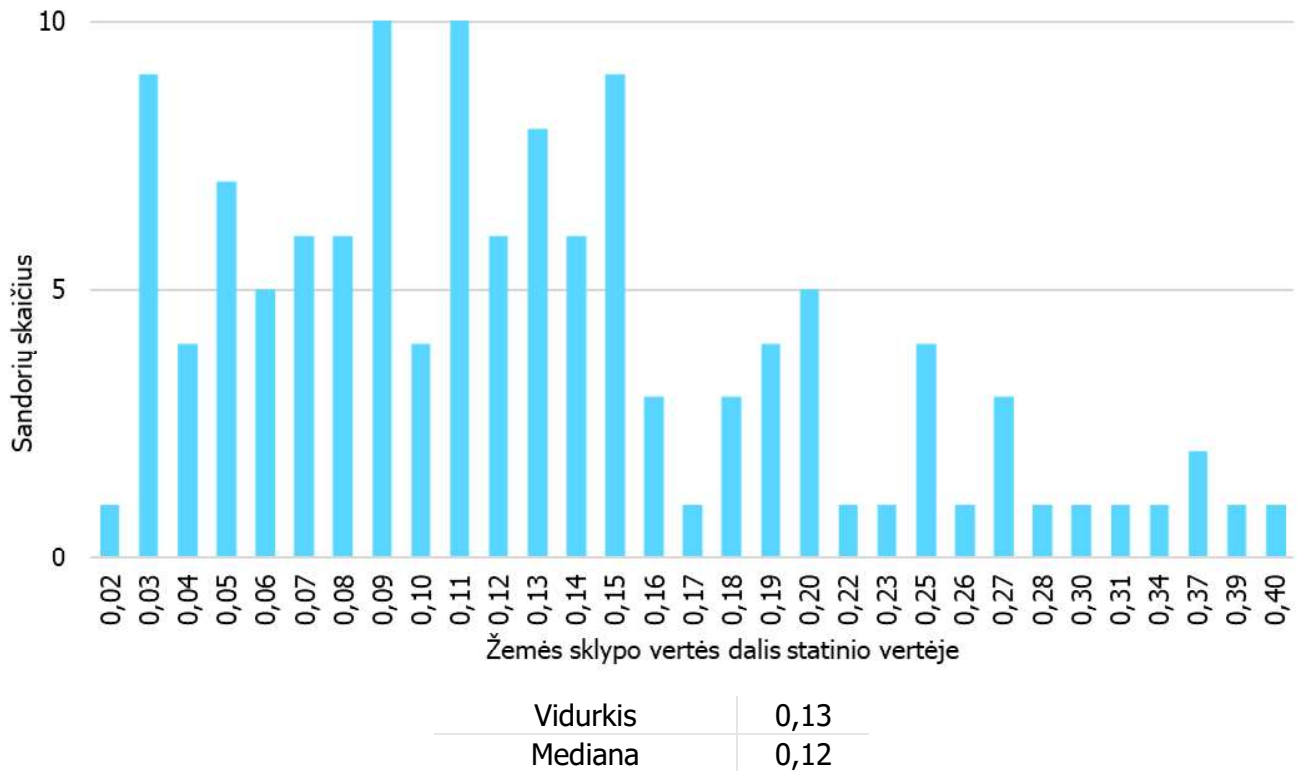
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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

5.3 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

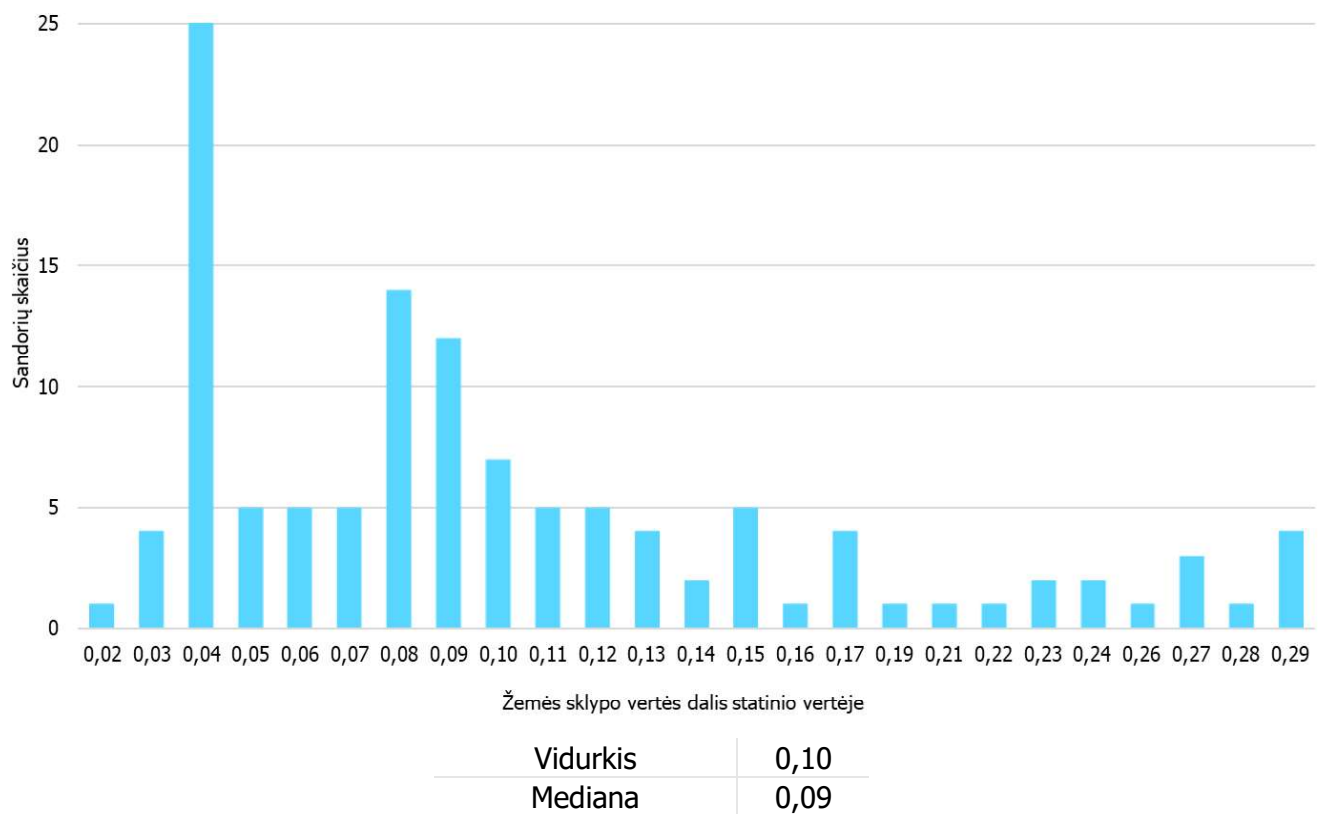
Sandoryje dalyvavę objektai	Vidutinė rinkos vertė, Eur	Dalis	Koeficientas	Sandorio suma 310 000, Eur	Padalinta objekto kaina, Eur
Žemės sklypas	17 500	17 500 / 350 000	0,05	310 000 × 0,05	15 500
Pastatas	329 000	329 000 / 350 000	0,94	310 000 × 0,94	291 400
Ūkinis pastatas	3 500	3 500 / 350 000	0,01	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 5.1 ir 5.2 pav.



5.1 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.



5.2 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.

5.6. Vertinimo modeliai, sudaryti pajamų metodu

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

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

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. savivaldybių teritorijose esančių nekilnojamojo turto objektų vidutinių rinkos verčių, apskaičiuotų lyginamuoju ir pajamų metodais, svertinių vidurkių pagal paskirčių grupes palyginimas, pateikiami 6.1 lentelėje. Nedidelis atotrūkis tarp vidutinių rinkos verčių, nustatytų skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodais nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

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

Savivaldybė	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Administracinių ir gydymo paskirčių grupė				
Akmenės r. sav.	155	136,17	140,55	-3,12
Alytaus m. sav.	431	223,02	224,55	-0,68
Alytaus r. sav.	115	70,08	67,68	3,55
Anykščių r. sav.	208	179,31	187,10	-4,16
Birštono sav.	54	787,03	776,80	1,32
Biržų r. sav.	186	105,63	97,05	8,84
Druskininkų sav.	229	514,03	466,59	10,17
Elektrėnų sav.	123	279,86	277,23	0,95
Ignalinos r. sav.	145	126,41	133,52	-5,33
Jonavos r. sav.	277	164,50	174,58	-5,77
Joniškio r. sav.	183	132,97	125,69	5,79
Jurbarko r. sav.	169	173,36	161,85	7,11
Kaišiadorių r. sav.	194	146,11	151,84	-3,77
Kalvarijos sav.	51	62,89	59,79	5,18
Kauno m. sav.	3 408	834,60	831,19	0,41
Kauno r. sav.	432	299,55	314,79	-4,84
Kazlų Rūdos sav.	81	97,19	94,14	3,24
Kėdainių r. sav.	343	193,43	186,16	3,91
Kelmės r. sav.	161	141,99	141,90	0,06
Klaipėdos m. sav.	1 776	718,22	775,08	-7,34
Klaipėdos r. sav.	320	310,62	317,38	-2,13
Kretingos r. sav.	259	257,32	259,56	-0,86
Kupiškio r. sav.	127	112,93	102,34	10,35
Lazdijų r. sav.	126	106,36	102,99	3,27
Marijampolės sav.	391	207,84	210,14	-1,09
Mažeikių r. sav.	404	210,59	206,92	1,77

Savivaldybė	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Molėtų r. sav.	116	161,85	167,62	-3,44
Neringos sav.	42	1 496,52	1 488,24	0,56
Pagėgių sav.	85	99,10	91,53	8,27
Pakruojo r. sav.	161	131,00	122,56	6,89
Palangos m. sav.	306	716,26	680,30	5,29
Panevėžio m. sav.	825	331,95	309,10	7,39
Panevėžio r. sav.	209	95,18	94,92	0,27
Pasvalio r. sav.	200	115,68	109,72	5,43
Plungės r. sav.	232	206,80	206,52	0,14
Prienų r. sav.	173	204,16	210,95	-3,22
Radviliškio r. sav.	272	164,61	160,67	2,45
Raseinių r. sav.	239	160,20	145,84	9,85
Rietavo sav.	49	149,37	145,47	2,68
Rokiškio r. sav.	226	119,94	115,65	3,71
Skuodo r. sav.	115	181,16	177,78	1,90
Šakių r. sav.	205	79,79	75,37	5,86
Šalčininkų r. sav.	172	173,61	173,50	0,06
Šiaulių m. sav.	864	397,36	379,06	4,83
Šiaulių r. sav.	238	124,05	118,56	4,63
Šilalės r. sav.	135	192,02	176,39	8,86
Šilutės r. sav.	345	197,14	201,84	-2,33
Širvintų r. sav.	124	239,20	230,76	3,66
Švenčionių r. sav.	202	155,25	153,76	0,97
Tauragės r. sav.	278	319,47	299,36	6,72
Telšių r. sav.	300	197,87	199,38	-0,76
Trakų r. sav.	201	427,94	409,56	4,49
Ukmergės r. sav.	276	197,63	181,09	9,13
Utenos r. sav.	250	229,52	239,50	-4,17
Varėnos r. sav.	222	104,24	117,40	-11,21
Vilkaviškio r. sav.	214	128,27	120,70	6,27
Vilniaus m. sav.	7 868	1 259,17	1 242,52	1,34
Vilniaus r. sav.	379	353,29	340,16	3,86
Visagino sav.	145	123,36	133,06	-7,29
Zarasų r. sav.	144	132,55	142,05	-6,69
Komerčių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupė				
Akmenės r. sav.	200	231,21	226,62	2,03
Alytaus m. sav.	507	390,90	396,51	-1,41
Alytaus r. sav.	160	120,27	120,39	-0,10
Anykščių r. sav.	335	217,76	219,35	-0,72
Birštono sav.	90	1 088,51	1 003,88	8,43
Biržų r. sav.	329	216,30	195,87	10,43

Savivaldybė	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svartinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svartinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Druskininkų sav.	634	788,11	696,37	13,17
Elektrėnų sav.	182	404,73	406,07	-0,33
Ignalinos r. sav.	190	164,85	168,68	-2,27
Jonavos r. sav.	317	372,87	365,80	1,93
Joniškio r. sav.	246	191,01	181,56	5,20
Jurbarko r. sav.	295	309,57	305,24	1,42
Kaišiadorių r. sav.	302	352,45	318,99	10,49
Kalvarijos sav.	118	134,65	129,93	3,63
Kauno m. sav.	3 385	919,40	935,16	-1,69
Kauno r. sav.	535	457,34	483,79	-5,47
Kazlų Rūdos sav.	97	221,86	214,22	3,57
Kėdainių r. sav.	427	277,29	267,77	3,56
Kelmės r. sav.	266	212,92	206,69	3,01
Klaipėdos m. sav.	2 039	785,09	795,51	-1,31
Klaipėdos r. sav.	561	410,06	422,05	-2,84
Kretingos r. sav.	487	391,65	396,10	-1,12
Kupiškio r. sav.	227	169,38	165,63	2,26
Lazdijų r. sav.	182	182,61	168,97	8,07
Marijampolės sav.	523	355,64	361,47	-1,61
Mažeikių r. sav.	539	306,24	304,66	0,52
Molėtų r. sav.	248	213,43	208,50	2,36
Neringos sav.	158	2 105,87	2 035,89	3,44
Pagėgių sav.	116	167,46	168,85	-0,82
Pakruojo r. sav.	192	152,24	143,97	5,74
Palangos m. sav.	1 791	1 355,56	1 279,64	5,93
Panevėžio m. sav.	983	588,51	570,27	3,20
Panevėžio r. sav.	244	145,56	139,99	3,98
Pasvalio r. sav.	262	183,91	166,43	10,50
Plungės r. sav.	379	389,93	388,39	0,40
Prienų r. sav.	231	295,90	287,96	2,76
Radviliškio r. sav.	350	254,99	247,43	3,06
Raseinių r. sav.	343	341,47	320,68	6,48
Rietavo sav.	72	258,52	258,30	0,09
Rokiškio r. sav.	338	211,47	198,84	6,35
Skuodo r. sav.	171	259,77	242,99	6,91
Šakių r. sav.	265	202,17	194,73	3,82
Šalčininkų r. sav.	271	222,19	226,72	-2,00
Šiaulių m. sav.	1 048	472,09	451,12	4,65
Šiaulių r. sav.	328	199,93	193,41	3,37
Šilalės r. sav.	245	287,39	247,98	15,89
Šilutės r. sav.	538	485,29	500,12	-2,97

Savivaldybė	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Širvintų r. sav.	123	289,25	284,17	1,79
Švenčionių r. sav.	258	197,09	191,93	2,69
Tauragės r. sav.	452	334,26	320,16	4,40
Telšių r. sav.	472	398,82	397,47	0,34
Trakų r. sav.	332	495,03	501,48	-1,29
Ukmergės r. sav.	440	246,37	236,35	4,24
Utenos r. sav.	445	374,37	382,82	-2,21
Varėnos r. sav.	214	210,18	216,19	-2,78
Vilkaviškio r. sav.	352	233,91	224,62	4,14
Vilniaus m. sav.	6 777	1 078,94	1 094,66	-1,44
Vilniaus r. sav.	602	589,01	575,26	2,39
Visagino sav.	197	178,69	190,63	-6,26
Zarasų r. sav.	194	149,15	156,30	-4,57

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas savivaldybių 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 daugelyje savivaldybių nepakako Nekilnojamojo turto rinkos sandorių duomenyse užfiksuotų nuomos sandorių duomenų pajamų metodei taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomos pasiūlos kainas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi taikant ekspertinį vertinimą arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma. Kapitalizavimo normos nustatymo metodas pateikiamas savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose, kurios pateikiamos Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, surandamos paieškos lauke – Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus, taip pat ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susijusios. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodei 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 vidutinės rinkos vertės objektyviausiai ir tiksliausiai atspindi nekilnojamojo turto vertės, nustatytos lyginamuoju metodu.

7. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės ir vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtintais savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra vieši ir skelbiami Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>. 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 vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000509)	Lina Kanišauskienė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000165)	Božena Sinickaja
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus techninė produktų vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000270)	Jurgita Jagučanskienė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001076)	Asta Paškevičienė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė	Loreta Eimontaitė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė	Juliana Karčiauskienė

8. LITERATŪROS ŠARAŠAS

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+vertinimo+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.

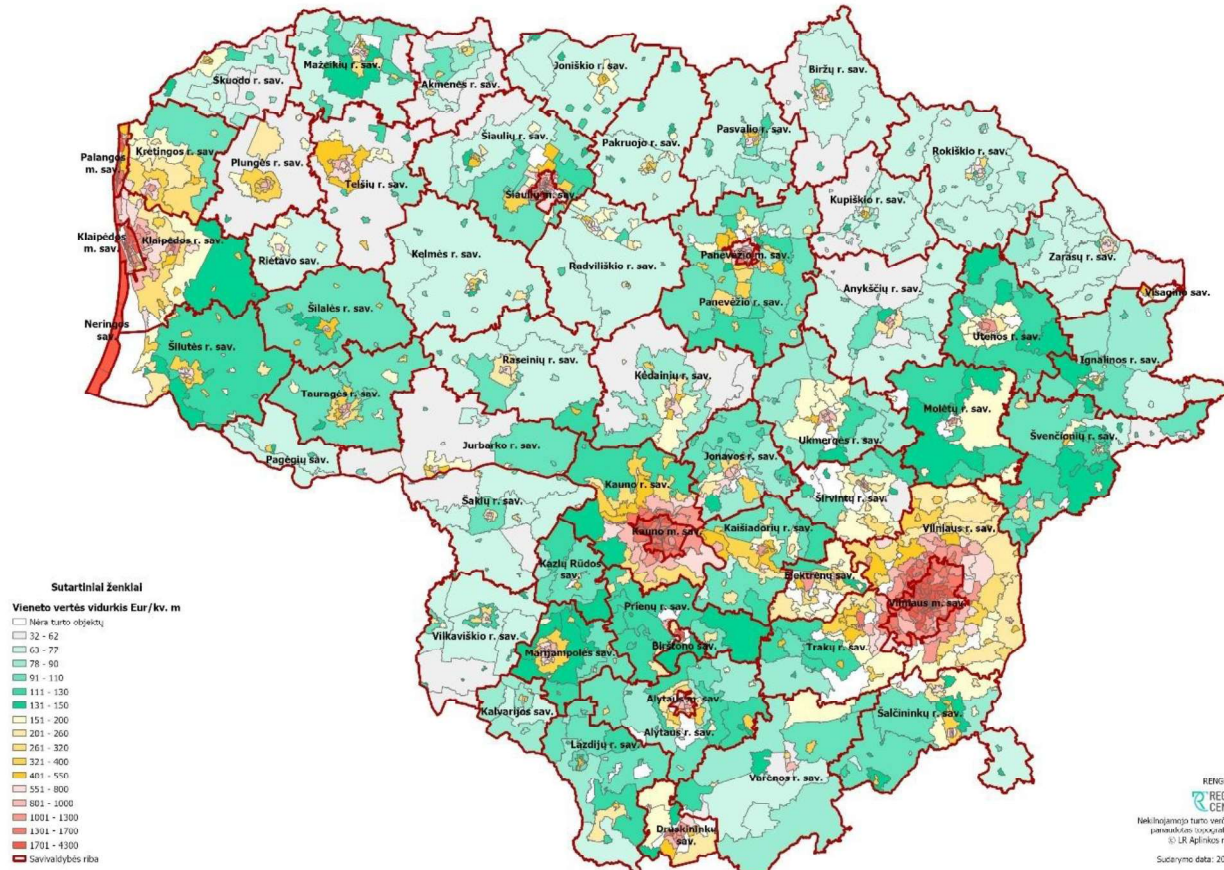
9. PRIEDAI

1. priedas. Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto lyginamieji verčių žemėlapiai
2. priedas. Duomenys apie 2025 metų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą ir derinimą

LIETUVOS RESPUBLIKOS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO LYGINAMIEJI VERČIŲ ŽEMĖLAPIAI

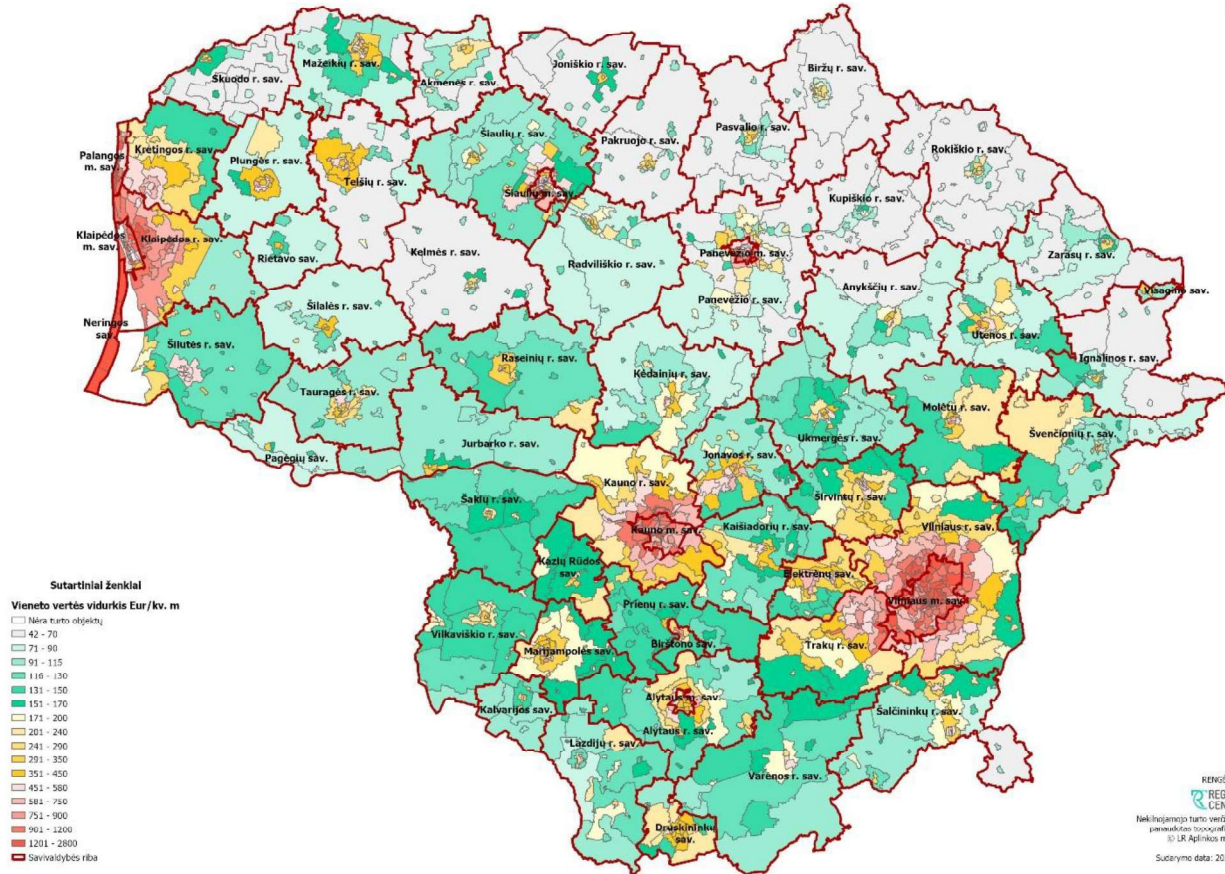
Butų paskirčių grupės verčių pasiskirstymas

M 1:750,000



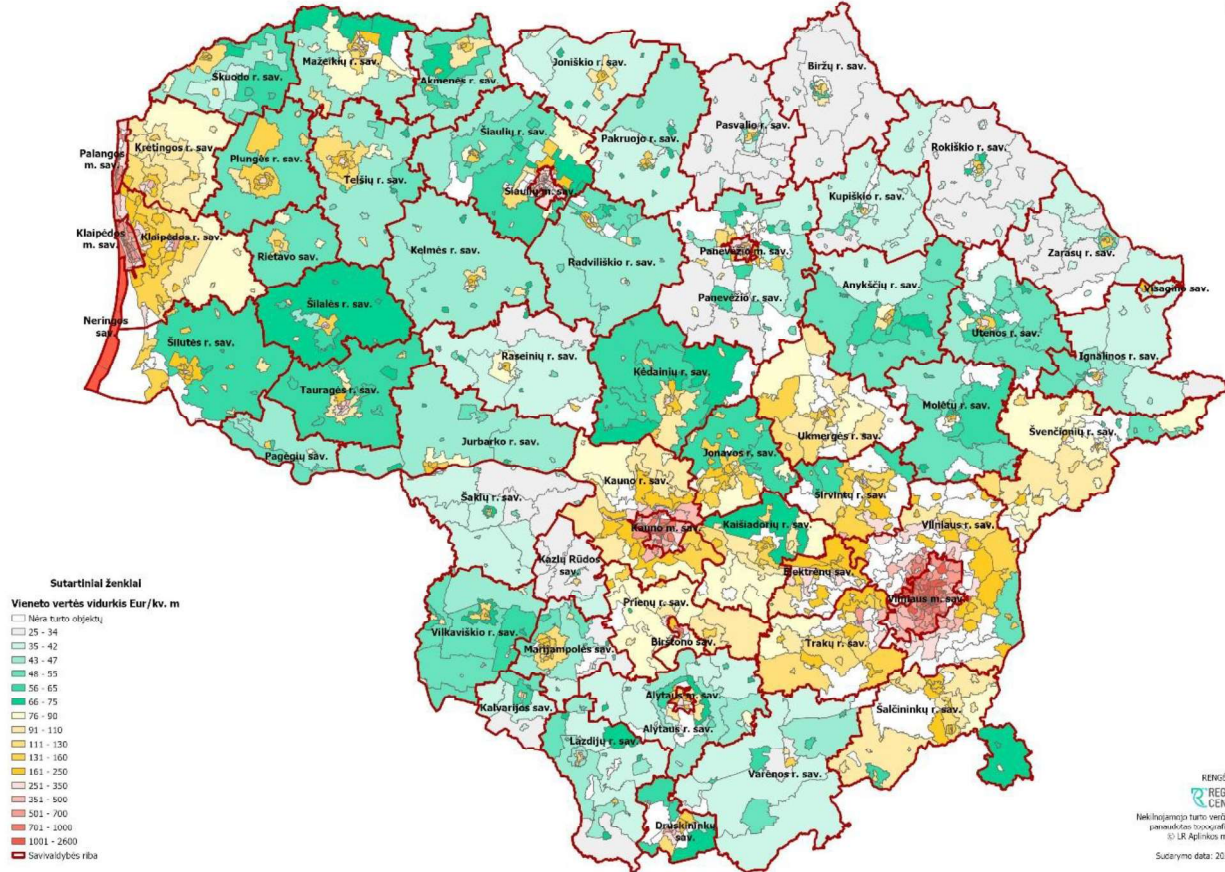
Vienbučių-dvibučių namų paskirčių grupės verčių pasiskirstymas

M 1:750,000



Administracinių ir gydymo paskirčių grupės verčių pasiskirstymas (lyginamuoju metodu)

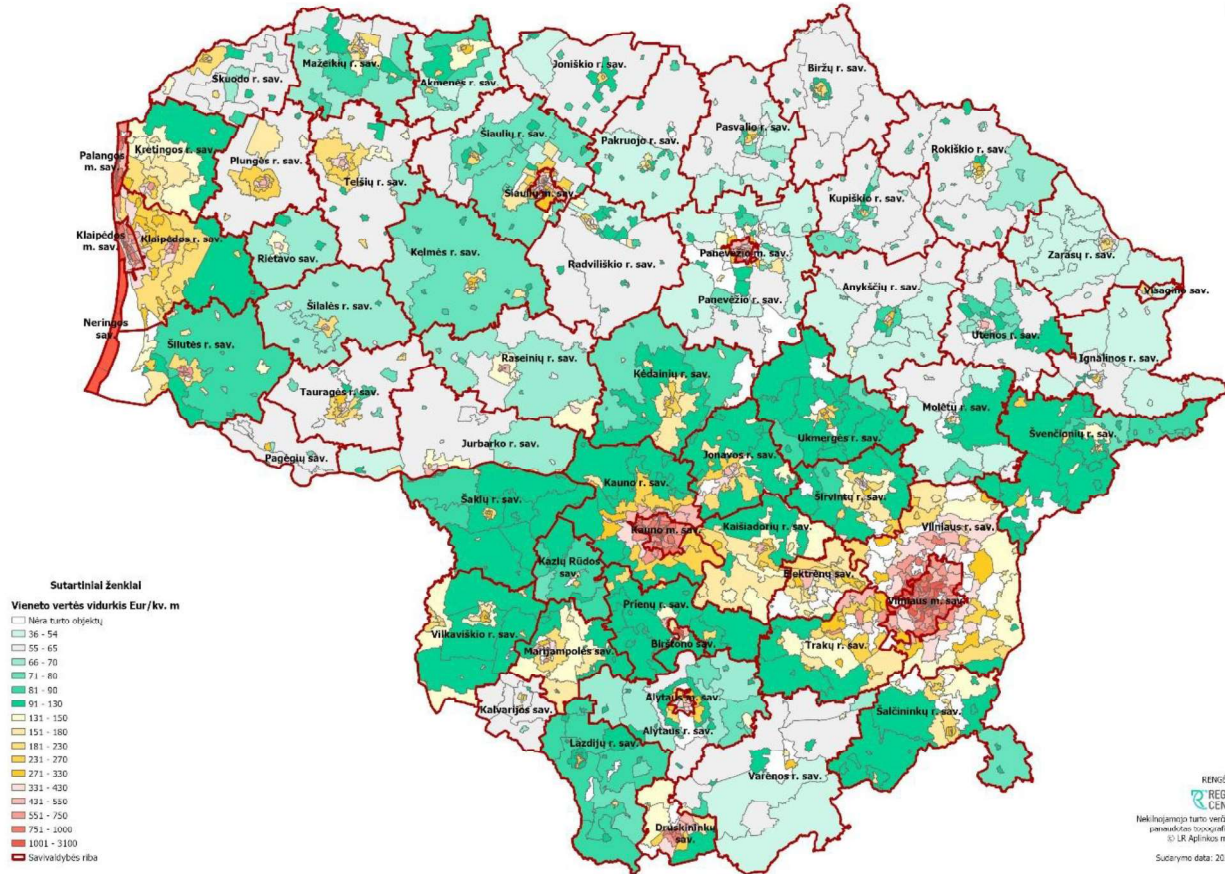
M 1:750,000



REGISTRŲ
CENTRAS
Nekilnojamojo turto vertų žemėlapis sudarytas
panaudojus fotoaerofotogrametrijos duomenis ©RPK
© UR Aplinkos ministerija 2025
Sudarymo data: 2025 m. spalio 23 d.

Komercinių ir specialiųjų paskirčių grupės verčių pasiskirstymas (lyginamoju metodu)

M 1:750,000



REGISTRŲ
CENTRAS
Nekilnojamojo turto vertų žemėlapis sudarytas
panaudojus fotoaerofotogrametrijos duomenis ©RPK
© UR Aplinkos ministerija 2025
Sudarymo data: 2025 m. spalio 23 d.

DUOMENYS APIE 2025 METŲ NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ IR DERINIMĄ

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių V skyriaus nuostatomis, Registrų centras 2025 m. rugsėjo 22 d. – spalio 3 d. atliko Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą su visuomene.

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais atvyko vienas suinteresuotas asmuo, jis pastabų nepateikė. 7 asmenys, domėjęsi vidutinėmis rinkos vertėmis telefonu, pastabų ir pasiūlymų nepateikė. Pastabų ir pasiūlymų raštu taip pat nebuvo gauta.

Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 8 p. nustato, kad žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos. Per nustatytą 10 d. d. laikotarpį susipažinti su Utenos rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentais atvyko vienas asmuo, kuris pateikė pasiūlymą peržiūrėti 54.16 ir 54.21 verčių zonų ribą (toliau – pasiūlymas). Atsižvelgdamas į pasiūlymą, Registrų centras, atlikęs papildomą Utenos rajono savivaldybės rinkos duomenų ir teritorijos analizę, patikslinto ribą tarp 54.16 ir 54.21 verčių zonų.

Registrų centras parengtus savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto 2025 m. masinio vertinimo dokumentus, vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 36.1 pap., pateikė derinti savivaldybėms 2025 m. rugsėjo 16 d. raštu Nr. S-8741 (1.4 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ (pridedama). Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai bei projektinės nekilnojamojo turto mokestinės ir vidutinės rinkos vertės nuo 2025 m. rugsėjo 19 d. buvo paskelbtos Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/p/nt-masinis-vertinimas>, projektinės verčių zonų ribos – <https://regia.lt/map/regia2>.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybėmis rezultatai

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį Mažeikių r., Telšių r. ir Vilniaus m. savivaldybės informavo, kad neturi pastabų dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų. Registrų centras iš kitų savivaldybių pastabų negavo.

**SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIUOSE BUVO PASKELBTA APIE NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO
VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ, SĄRAŠAS**

Savivaldybė	Leidinio pavadinimas	Skelbimo leidinyje paskelbimo data
Akmenės r. sav.	„Vienybė“	2025-08-26
Alytaus m. sav.	„Alytaus naujienos“	2025-08-26
Alytaus r. sav.	„Alytaus naujienos“	2025-08-26
Anykščių r. sav.	„Anykšta“	2025-08-26
Birštono sav.	„Gyvenimas“	2025-08-29
Biržų r. sav.	„Šiaurės rytai“	2025-08-26
Druskininkų sav.	„Mano Druskininkai“	2025-08-28
Elektrėnų sav.	„Elektrėnų žinios“	2025-08-29
Ignalinos r. sav.	„Mūsų Ignalina“	2025-08-29
Jonavos r. sav.	„Alio Jonava“	2025-08-29
Joniškio r. sav.	„Sidabrė“	2025-08-26
Jurbarko r. sav.	„Šviesa“	2025-08-26
Kaišiadorių r. sav.	„Kaišiadorių aidai“	2025-08-26
Kalvarijos sav.	„Suvalkietis“	2025-08-26
Kauno m. sav.	„Kauno diena“	2025-08-26
Kauno r. sav.	„Kauno diena“	2025-08-26
Kazlų Rūdos sav.	„Suvalkietis“	2025-08-26
Kelmės r. sav.	„Šiaulių kraštas“	2025-08-26
Kėdainių r. sav.	„Rinkos aikštė“	2025-08-26
Klaipėdos m. sav.	„Klaipėda“	2025-08-26
Klaipėdos r. sav.	„Banga“	2025-08-26
Kretingos r. sav.	„Pajūrio naujienos“	2025-08-26
Kupiškio r. sav.	„Kupiškėnų mintys“	2025-08-26
Lazdijų r. sav.	„Lazdijų žvaigždė“	2025-08-29
Marijampolės sav.	„Suvalkietis“	2025-08-26
Mažeikių r. sav.	„Santarvė“	2025-08-26
Molėtų r. sav.	„Vilnis“	2025-08-26
Neringos sav.	„Pajūrio naujienos“	2025-08-26
Pagėgių sav.	„Šilokarčema“	2025-08-26
Pakruojo r. sav.	„Auksinė varpa“	2025-08-26
Palangos m. sav.	„Palangos tiltas“	2025-08-29

Savivaldybė	Leidinio pavadinimas	Skelbimo leidinyje paskelbimo data
Panevėžio m. sav.	„Panevėžio balsas“	2025-08-30
Panevėžio r. sav.	„Panevėžio balsas“	2025-08-30
Panevėžio r. sav.	„Tėvynė“	2025-08-29
Pasvalio r. sav.	„Darbas“	2025-08-26
Plungės r. sav.	„Plungė“	2025-08-26
Prienų r. sav.	„Gyvenimas“	2025-08-29
Radviliškio r. sav.	„Radviliškio naujienos“	2025-08-28
Raseinių r. sav.	„Alio, Raseiniai“	2025-08-28
Rietavo sav.	„Plungė“	2025-08-26
Rokiškio r. sav.	„Gimtasis Rokiškis“	2025-08-26
Skuodo r. sav.	„Mūsų žodis“	2025-08-26
Šakių r. sav.	„Draugas“	2025-08-26
Šalčininkų r. sav.	„Šalčia“	2025-08-29
Šiaulių r. sav.	„Šiaulių kraštas“	2025-08-26
Šilalės r. sav.	„Šilalės artojas“	2025-08-26
Šilutės r. sav.	„Šilutės naujienos“	2025-08-28
Širvintų r. sav.	„Širvintų kraštas“	2025-08-29
Švenčionių r. sav.	„Švenčionių kraštas“	2025-08-29
Tauragės r. sav.	„Tauragės kurjeris“	2025-08-26
Telšių r. sav.	„Telšių žinios“	2025-08-26
Trakų r. sav.	„Trakų žemė“	2025-08-29
Ukmergės r. sav.	„Ukmergės žinios“	2025-08-29
Utenos r. sav.	„Utenos diena“	2025-08-26
Varėnos r. sav.	„Merkio kraštas“	2025-08-29
Vilkaviškio r. sav.	„Santaka“	2025-08-26
Vilniaus m. sav.	„Sostinė“	2025-08-29
Vilniaus r. sav.	„Sostinė“	2025-08-29
Visagino sav.	„VIS INFO“	2025-08-28
Zarasų r. sav.	„Zarasų žinios“	2025-08-29

2025 M. RUGSĖJO 16 D. RAŠTO NR. S-8741 (1.4 E) „DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO“ SAVIVALDYBĖMS NUORAŠAS

Elektroninio dokumento nuorašas



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.

Pagal adresatų sąrašą

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO

Valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras), vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintų Masinio žemės vertinimo taisyklių ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nuostatomis, parengusi savivaldybės teritorijos žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus teikia juos susipažinti ir derinti savivaldybei, o ši per 30 dienų nuo dokumentų pateikimo gali pareikšti pastabas.

Atsižvelgdami į tai, pranešame, kad Registrų centras atliko žemės ir nekilnojamojo turto masinį vertinimą ir parengė kiekvienos savivaldybės teritorijos masinio vertinimo dokumentus. Žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai bei projektinės žemės ir nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės nuo 2025 m. rugsėjo 19 d. bus skelbiamos Registrų centro interneto svetainėje adresu <https://www.registrucentras.lt/p/nt-masinis-vertinimas>, projektinės verčių zonų ribos – <https://regia.lt/map/regia2> arba <https://regia.lt/zemelapis/>.

Prašome iki 2025 m. spalio 20 d. pateikti pastabas bei pasiūlymus dėl žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų. Jeigu kiltų klausimų, maloniai prašome susisiekti su savivaldybių teritorijų masinio vertinimo ataskaitas ruošusiais turto vertintojais, nurodytais pridedamame sąrašė.

Reaguodami į atskirų savivaldybių administracijų paklausimus dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų, kurie įsigalios nuo 2026 m. sausio 1 d., ir pagal juos nustatytų naujų mokesčių verčių, informuojame, kad nuo 2025 m. rugsėjo 19 d. savivaldybės gali kreiptis į Registrų centrą ir užsisakyti duomenis apie nekilnojamojo turto mokesčių ir 2026 m. projektinių vidutinių rinkos verčių pokyčius. Išsamiau apie teikiamus duomenis bei prašymo pateikimo būdus nurodyta Registrų centro interneto svetainės polapyje „Užsakomieji duomenų rinkiniai“ adresu <https://www.registrucentras.lt/paslauga/63f99d7d-5a73-4b77-986a-b24e4563eccd>.

PRIDEDAMA. Turto vertintojų pagal savivaldybes sąrašas, 2 lapai.

Asta Paškevičienė, tel. +370 666 85 893, el. p. Asta.Paskeviciene@registrucentras.lt

TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES SĄRAŠAS

Savivaldybė	Vardas, pavardė	El. paštas	Telefonas
Skyriaus vadovė Lina Kanišauskienė		Lina.Kanisauskiene@registrucentras.lt	+370 614 70 262
Grupės vadovė Mariana Makovskė		Mariana.Makovske@registrucentras.lt	+370 666 85 894
Biržų r. sav., Kupiškio r. sav., Pasvalio r. sav., Rokiškio r. sav.	Mariana Makovskė	Mariana.Makovske@registrucentras.lt	+370 666 85 894
Panevėžio m. sav., Panevėžio r. sav.	Nijolė Bieliauskienė	Nijole.Bieliauskiene@registrucentras.lt	+370 691 65 335
Ignalinos r. sav., Visagino sav., Zarasų r. sav.	Aušra Aginienė	Ausra.Aginiene@registrucentras.lt	+370 691 34 675
Anykščių r. sav., Molėtų r. sav., Utenos r. sav.	Diana Sėjūnienė	Diana.Sejuniene@registrucentras.lt	+370 691 36 267
Elektrėnų sav., Ukmergės r. sav., Trakų r. sav.	Kristina Bakanienė	Kristina.Bakaniene@registrucentras.lt	+370 652 43 037
Vilniaus m. sav.	Vaida Mačiolė	Vaida.Maciole@registrucentras.lt	+370 666 85 847
Vilniaus r. sav.	Mindaugas Vrubliauskas	Mindaugas.Vrubliauskas@registrucentras.lt	+370 666 85 861
Šalčininkų r. sav., Širvintų r. sav., Švenčionių r. sav.	Miglė Jakubkienė	Migle.Jakubkiene@registrucentras.lt	+370 666 85 873
Grupės vadovas Martynas Bukelis		Martynas.Bukelis@registrucentras.lt	+370 661 68 691
Jonavos r. sav., Kaišiadorių r. sav., Kėdainių r. sav.	Algimantas Bubliauskas	Algimantas.Bubliauskas@registrucentras.lt	+370 691 61 279
Kauno m. sav., Kauno r. sav.	Mindaugas Saldauskas	Mindaugas.Saldauskas@registrucentras.lt	+370 691 39 207
Alytaus r. sav., Kazlų Rūdos sav., Lazdijų r. sav., Varėnos r. sav.	Alma Cikockienė	Alma.Cikockiene@registrucentras.lt	+370 691 73 522
Alytaus m. sav., Druskininkų sav., Kalvarijos sav., Marijampolės sav.	Nijolė Valaitienė	Nijole.Valaitiene@registrucentras.lt	+370 691 77 307
Birštono sav., Prienujų r. sav.	Martynas Bukelis	Martynas.Bukelis@registrucentras.lt	+370 661 68 691
Raseinių r. sav.	Jurgita Jagučanskienė	Jurgita.Jagucanskiene@registrucentras.lt	+370 657 90 924

Grupės vadovė Vigita Nainienė		Vigita.Nainiene@registrucentras.lt	+370 691 67 342
Radviliškio r. sav., Šakių r. sav., Vilkaviškio r. sav.	Vigita Nainienė	Vigita.Nainiene@registrucentras.lt	+370 691 67 342
Jurbarko r. sav., Pagėgių sav., Šilalės r. sav., Tauragės r. sav.	Albinas Olendras	Albinas.Olendras@registrucentras.lt	+370 633 37 273
Šiaulių m. sav., Šiaulių r. sav.	Donata Markulė	Donata.Markule@registrucentras.lt	+370 691 54 083
Klaipėdos m. sav., Neringos sav., Kelmės r. sav.	Romas Petrauskas	Romas.Petrauskas@registrucentras.lt	+370 691 52 489
Joniškio r. sav., Klaipėdos r. sav., Šilutės r. sav.	Sandra Kucinienė	Sandra.Kuciniene@registrucentras.lt	+370 691 65 174
Kretingos r. sav., Palangos m. sav., Pakruojo r. sav.	Indrė Rubežienė	Indre.Rubeziene@registrucentras.lt	+370 691 89 218
Plungės r. sav., Rietavo sav., Telšių r. sav.	Loreta Dūdienė	Loreta.Dudiene@registrucentras.lt	+370 691 71 130
Akmenės r. sav., Mažeikių r. sav., Skuodo r. sav.	Julijus Ukanis	Julijus.Ukanis@registrucentras.lt	+370 615 54 364

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-09-16 Nr. S-8741 (1.4 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento adresatas (-ai)	Alytaus miesto savivaldybės administracija, Alytaus rajono savivaldybės administracija, Anykščių rajono savivaldybės administracija, Birštono savivaldybės administracija, Druskininkų savivaldybės administracija, Akmenės rajono savivaldybės administracija, Šakių rajono savivaldybės administracija, Šalčininkų rajono savivaldybės administracija, Šiaulių miesto savivaldybės administracija, Šiaulių rajono savivaldybės administracija, Šilalės rajono savivaldybės administracija, Šilutės rajono savivaldybės administracija, Širvintų rajono savivaldybės administracija, Švenčionių rajono savivaldybės administracija, Elektrėnų savivaldybės administracija, Ignalinos rajono savivaldybės administracija, Jonavos rajono savivaldybės administracija, Joniškio rajono savivaldybės administracija, Jurbarko rajono savivaldybės administracija, Kaišiadorių rajono savivaldybės administracija, Kalvarijos savivaldybės administracija, Kauno miesto savivaldybės administracija, Kauno rajono savivaldybės administracija, Kazlų Rūdos savivaldybės administracija, Kėdainių rajono savivaldybės administracija, Kelmės rajono savivaldybės administracija, Klaipėdos rajono savivaldybės administracija, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, Kretingos rajono savivaldybės administracija, Kupiškio rajono savivaldybės administracija, Lazdijų rajono savivaldybės administracija, Marijampolės savivaldybės administracija, Mažeikių rajono savivaldybės administracija, Molėtų rajono savivaldybės administracija, Neringos savivaldybės administracija, Pagėgių savivaldybės administracija, Pakruojo rajono savivaldybės administracija, Palangos miesto savivaldybės administracija, Panevėžio miesto savivaldybės administracija, Panevėžio rajono savivaldybės administracija, Pasvalio rajono savivaldybės administracija, Plungės rajono savivaldybės administracija, Prienų rajono savivaldybės administracija, Radviliškio rajono savivaldybės administracija, Raseinių rajono savivaldybės administracija, Rietavo savivaldybės administracija, Rokiškio rajono savivaldybės administracija, Skuodo rajono savivaldybės administracija, Tauragės rajono savivaldybės administracija, Telšių rajono savivaldybės administracija, Trakų rajono savivaldybės administracija, Ukmergės rajono savivaldybės administracija, Utenos rajono savivaldybės administracija, Varėnos rajono savivaldybės administracija, Vilkaviškio rajono savivaldybės administracija, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Vilniaus rajono savivaldybės administracija, Zarasų rajono savivaldybės administracija, Visagino savivaldybės administracija, Biržų rajono savivaldybės administracija
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Kazys Maksvytis Registrų tvarkymo direktorius

Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-09-16 07:12
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-09-16 07:12
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2023-11-22 15:04 - 2028-11-20 15:04
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	1
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	-
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	Turto_vertintoju_pagal_savivaldybes_sarasas2025.docx
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	-
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20250822.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-10-28)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-10-28 nuorašą suformavo Loreta Eimontaitė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-10-28 Dokumentų valdymo sistema „Kontora“

**LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS 2025 M. LAPKRIČIO 19 D. RAŠTO
NR. 6K-25/5757 „DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ
PATEIKIMO“ NUORAŠAS**

Elektroninio dokumento nuorašas



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Valstybės įmonei Registrų centrai

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

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“