

**VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO
VERTINIMO ATASKAITA****Nr. SVM-224 (7.21 E)**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Vilniaus rajono savivaldybė
Vertinimo data	2023-08-01
Ataskaitos surašymo data	2023-01-01– 2023-12-15
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Veronika Valentinavičienė Miglė Jakubkienė Aušra Baronaitė-Deveikienė Mindaugas Vrubliauskas Vaida Mačiolė

Vilnius, 2023 m.

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata.....	4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas.....	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	6
1.4. Užsakovas.....	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data	9
1.7. Ataskaitos surašymo data.....	10
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai	10
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas.....	11
2.2. Gyventojų skaičius.....	12
2.3. Gyventojų migracija	18
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija	19
2.5. Įmonių skaičius	20
2.6. Nedarbo lygis	21
2.7. Investicijos	22
2.8. Statybos leidimai	23
2.9. Statinių statistiniai duomenys	24
2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys	30
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS	32
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti	32
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	34
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės	35
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas	37
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	39
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą	39
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	39
4.3. Laiko pataisa	40
4.4. Vietos įtakos įvertinimas.....	41
4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas.....	41
4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	42
4.5. Rinkos modeliavimas.....	46
4.6. Ekspertinis vertinimas	47
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra	47
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	49
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą	49
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas	51
5.2.1. Vilniaus rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai	51
5.2.2. Rinkos duomenų patikra	51
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija.....	52
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	52
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų pajamų nustatymas	55
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas.....	56
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas.....	58
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	61
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	66
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	66
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas.....	67

7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	67
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys	68
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas.....	71
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	71
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys	72
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka	75
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	76
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	77
10. PRIEDAI	79
1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu, 22 lapai	
2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 6 lapai	
3 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas	
4 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 9 lapai	

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 7 d.). Masinis vertinimas, kurio rezultatas – vertės apskaičiavimo modelis (formulė), imituojantis paklausos ir pasiūlos faktorių veikimą didelėje teritorijoje, leidžia per santykinai trumpą laiką, vienodais principais, taikant unifikuotas ir kompiuterizuotas statistinės analizės bei vertinimo procedūras, įvertinti didelį skaičių turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelių kaštų ir atitikties bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, toks vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatydama nekilnojamojo turto (statinių) mokestines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2023–2025 metų strateginio veiklos plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2023 m. sausio 23 d. įsakymu Nr. 1R-29 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2023–2025 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ programos „Teisės sistema“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų numatytiems tikslams“ (kodas 13-001-11-04-02 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, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės), Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai), Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Turto ir verslo vertinimo metodika), ir kitais teisės aktais.

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

1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

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

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

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

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

1. nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą apskaičiuoti;
2. savivaldybių sprendimams dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo priimti;
3. turto paveldėjimo, dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro paslaugų įkainiams už turto perleidimo sandorių tvirtinimą apskaičiuoti, turto deklaravimui ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme, Lietuvos Respublikos 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 kadastro nuostatuose, Nekilnojamojo turto registro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto registro nuostatai), Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl 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 skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, minimalaus bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio ir bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto, valstybės ir

savivaldybių nekilnojamojo turto nuomos", 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

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamasis turtas, įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – Registrų centras, Lvivo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą" – Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą. 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. LT23-TVCA-00000005-9, galioja nuo 2023 m. vasario 17 d. iki 2024 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas ar polisas Nr. LT23-TVCA-00000100-6, galioja nuo 2023 m. vasario 17 d. iki 2024 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

- Veronika Valentinavičienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000050);
- Miglė Jakubkienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000382);
- Aušra Baronaitė-Deveikienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001603);
- Mindaugas Vrubliauskas, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000230);
- Vaida Mačiolė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000024).

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

- Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;
- Arnoldas Dzemyda, Turto registrų tvarkymo tarnybos vadovas;

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

– Mariana Makovskė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė metodininkė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000156);

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

– Rūta Aguarrab, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė;

– Jurgita Jagučanskienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000270);

– Božena Sinickaja, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė metodininkė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000165).

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

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

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

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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
5.	Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2009 metų dokumentų tvirtinimo“	2009-06-01	2010-01-01
6.	Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01
7.	Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2011 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2012 m. sausio 1 d.“	2011-08-01	2012-01-01
8.	Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2012 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2013 m. sausio 1 d.“	2012-08-01	2013-01-01
9.	Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2013 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2014 m. sausio 1 d.“	2013-08-01	2014-01-01
10.	Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2014 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2015 metų sausio 1 d.“	2014-08-01	2015-01-01
11.	Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01
12.	Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. v-389 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2016 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2017 m. sausio 1 d.“	2016-08-01	2017-01-01
13.	Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2017 m. gruodžio 14 d. įsakymas Nr. v-334 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2017 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2018 m. sausio 1 d.“	2017-08-01	2018-01-01

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
14.	Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2018 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-495 „Dėl 2018 m. nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę nuo 2019 m. sausio 1 d. patvirtinimo“	2018-08-01	2019-01-01
15.	Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. VE-661 (1.3 E) „Dėl 2019 m. Vilniaus apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01
16.	Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 1K-442 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2020-08-01	2021-01-01
17.	Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2021 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. VE-894 (1.3 E) „Dėl 2021 m. Vilniaus apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2021-08-01	2022-01-01
18.	Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2022 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. VE-935 (1.3 E) „Dėl 2022 m. Vilniaus apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2022-08-01	2023-01-01

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

2023 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

Ataskaitos surašymo data nurodyta ataskaitos pirmame puslapyje.

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

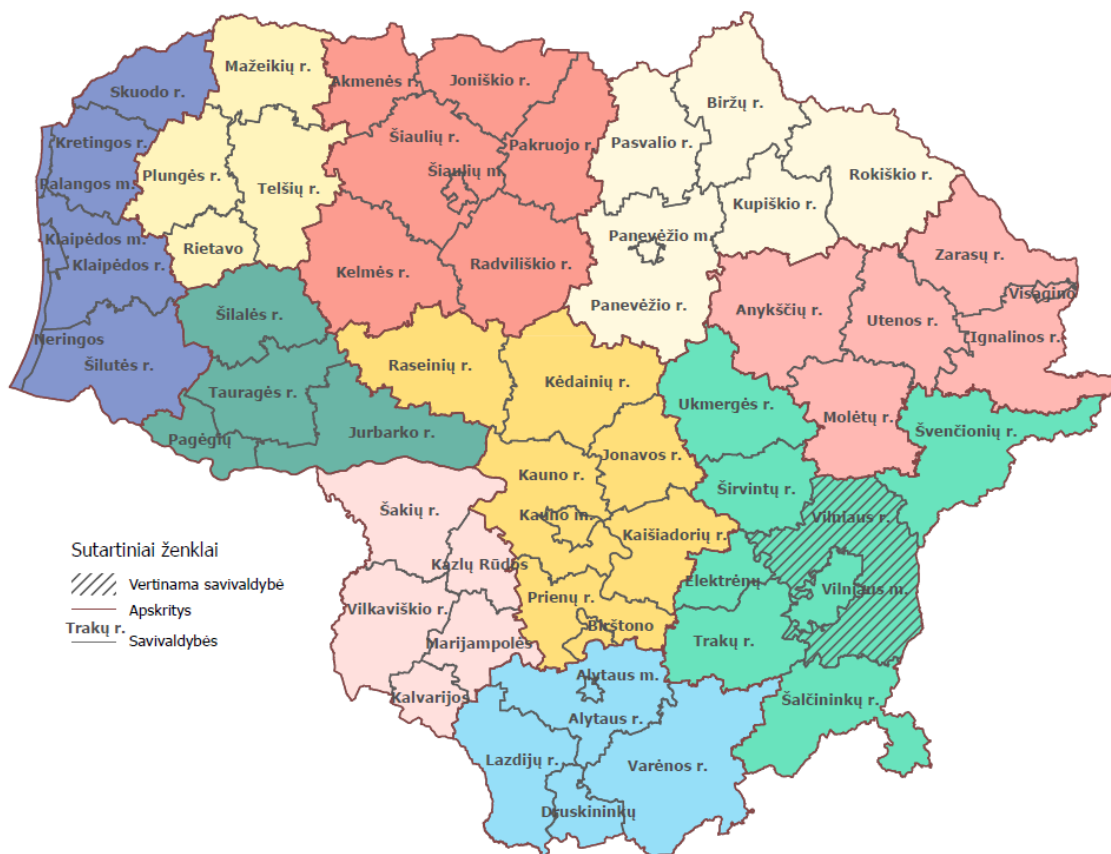
Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2 pap., nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo ir svarstymo dokumentai – Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe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

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

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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

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



© VĮ Registrų Centras

2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

Vilniaus rajono savivaldybė yra Lietuvos pietryčiuose (2.1 pav. teritorija pažymėta pasviraisiais brūkšniais). Vilniaus rajonas iš šiaurės, pietų ir rytų supa Vilniaus miestą. Savivaldybės teritorija šiaurėje ribojasi su Švenčionių ir Molėtų rajonais, šiaurės vakaruose ir vakaruose su Širvintų ir Trakų rajonais, pietuose su Šalčininkų rajonu, rytuose su Baltarusijos Respublika. Tai vienas didžiausių ir gražiausių rajonų Lietuvoje. Jo plotas užima 2 129 km². Didesnę jo teritorijos dalį užima Aukštaičių ir Medininkų aukštumos.

¹ Adresų registro 2023 m. duomenys.

Medininkų aukštumoje yra aukščiausias Lietuvos reljefo taškas – Aukštojas (293,84 m). Vilniaus rajono savivaldybės teritorija teka Neris su intakais Vilnia ir Voke. Yra daug nedidelių ežerų (Gilužis, Vilnoja, Riešė, Karvys, Taučiliškių ir kt.), tvenkinių (Nemėžio, Keturiasdešimt Totorių ir kt.), pelkių (Margių ir kt.). Dirvožemiai daugiausia rudžemiai. Vyrauja pušynai ir eglynai, yra beržynų, mišriųjų miškų, didžiausi – Nemenčinės, Sudervės, Lavoriškių giria.

Vilniaus rajono teritorijoje yra vienas miestas – Nemenčinė, keturi miesteliai: Bezdonys, Maišiagala, Mickūnai, Šumskas. Rajone vyrauja kaimo vietovės (iš viso 1163 kaimai), didžiausios gyvenvietės: Skaidiškės, Rudamina, Pagiriai, Nemėžis, Valčiūnai, Kalveliai, Juodšiliai, Avižieniai. Kaimuose gyvenančių gyventojų skaičius Vilniaus rajone siekia 95 proc. savivaldybės gyventojų, tuo tarpu vidutiniškai Lietuvoje 33 proc. gyventojų gyvena kaimuose. Vilniaus rajonas etniškai yra margiausias Lietuvos rajonas. Remiantis Lietuvos statistikos departamento 2021 m. atlikto gyventojų ir būstų surašymo duomenimis, Vilniaus rajone 46,75 proc. sudaro lenkų tautybės gyventojai, 38,52 proc. – lietuvių tautybės gyventojai. Likusią dalį sudaro rusai – 7,35 proc., baltarusiai – 3,26 proc., ukrainiečiai – 0,63 proc. bei kitų tautybių gyventojai (0,86 proc.). 2,64 proc. gyventojų savo tautybės nenurodė.

Be žemės ūkio Vilniaus rajone plėtojama medienos ir baldų, statybinių konstrukcijų, lengvoji ir maisto pramonė, logistikos, paslaugų sferos. Netoli Vilniaus miesto kuriasi vis daugiau naujų įmonių, logistikos centrų. Tai sąlygoja gera strateginė Vilniaus rajono padėtis. Kultūros paminklų gausa, vandens telkiniai ir miškai, turtingi ištekliai, gražūs kraštovaizdžiai, būdingi šiam regionui, pritraukia daug turistų ir gamtos iškylautojų, todėl čia kuriasi nauji rekreaciniai centrai, kaimo turizmo sodybos, teikiamos įvairios turistinės paslaugos.²

Vilniaus rajono savivaldybės teritorija suskirstyta į 23 seniūnijas.

Avižienių seniūnija yra Vilniaus rajone į šiaurės vakarus nuo Vilniaus, ribojasi su Sudervės, Riešės, Maišiagalos, Zujūnų seniūnijomis bei Vilniaus miestu. Seniūnijos teritorijoje yra išsidėstę 27 kaimai, kurie užima 4 660 ha žemės plotą. Didžiausios gyvenvietės: seniūnijos centras – Avižieniai, bei Bukiškis ir Riešė. Tik dalis Riešės kaimo priklauso Avižienių seniūnijai, kita – dabartinės Didžiosios Riešės seniūnijos teritorijoje. Seniūnijoje veikia: keturi vaikų darželiai – Avižienių, Bukiško ir Riešės kaimuose, Avižienių ir Riešės gimnazijos, Vilniaus automechanikos ir verslo mokyklos Bukiško skyrius, trys degalinės, du viešbučiai, keturios kavinės, šešios parduotuvės, gaisrinė, du žirgynai, hipodromas, kultūros namai. Avižienių seniūnijos pastate gyventojams teikia paslaugas Lietuvos paštas. Perspektyviausios seniūnijos veiklos sritys: žirgininkystė, augalininkystė, sodininkystė, žaliavų perdirbimas, baldų gamyba, statybinių medžiagų gamyba ir pardavimas, statyba, vystomos paslaugos gyventojų aptarnavimo srityje.

Bezdonių seniūnija yra Vilniaus rajono rytuose. Seniūnijos plotas 120 km². Seniūnijos centras – Bezdonių miestelis. Seniūniją sudaro 40 kaimo gyvenviečių bei 22 sodo bendrijos. Didžiausios gyvenvietės: seniūnijos centras – Bezdonių miestelis, Arvydų bei Ažuolinės kaimai. Seniūnijoje veikia: Bezdonių Julijaus Slovackio gimnazija, „Saulėtekio“ pagrindinė mokykla, vaikų darželis, Šv. Mergelės Marijos Aušros vartų Gailestingumo Motinos bažnyčia, biblioteka, paštas, bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, geležinkelio stotis, Bezdonių kultūros centras, kavinė, dvi parduotuvės, du kioskai ir viena krautuvėlė, Ažuolynės kaime yra atliekų rūšiavimo aikštelė. ES lėšomis uždarytas buitinių atliekų sąvartynas Arvydų kaime. Miestelio pakraštyje yra išlikęs XVI a. klasicizmo stiliaus Bezdonių (Arvydų) dvaras. Dabar tai privati nuosavybė. Bezdonių seniūnijos perspektyviausios šakos: žemės ir miškų ūkis, žuvininkystė, statybos paslaugos, gyventojų aptarnavimas.

Buivydžių seniūnija yra Vilniaus rajono rytuose, pasienyje su Baltarusija. Seniūnijos plotas – 9 840 ha, 4 840 ha šio ploto užima žemės ūkio naudmenos, 5 000 ha – miškai. Seniūnijos teritorijoje yra 28 kaimai ir 37 vienkiemiai. Didžiausios gyvenvietės: seniūnijos centras – Buivydžių kaimas, Punžonys, Šventininkai, Kaniūkai. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Punžonys, Šventininkai. Seniūnijoje veikia: Šv.

² Vilniaus rajono savivaldybė. *LR valstybė. LR valstybinių institucijų kontaktų ir naudingos informacijos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-08-31]. Prieiga per internetą: <https://www.lrvlvalstybe.lt/savivaldybes/vilniaus-rajono-savivaldybe>.

Jurgio bažnyčia, paštas, Vilniaus rajono Buivydžių Tadeušo Konvickio gimnazija, vaikų darželis, medicinos punktas, kultūros centras, trys parduotuvės, autoparduotuvė. Buivydžių bendruomenės centre veikia biblioteka, kompiuterinė salė. Seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: gyventojų aptarnavimas, žemės ūkis.

Dūkštų seniūnija yra Vilniaus rajono vakaruose, Neries dešiniajame krante. Seniūnijos plotas 91 km². Seniūnijoje yra 49 kaimai. Seniūnijos centras – Dūkštų kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Brinkiškės, Geišiškės, Airėnai I, Miežionys. Dūkštų seniūnijos teritorijoje išsidėstęs Neries regioninis parkas, kraštovaizdžio draustinis. Seniūnijoje veikia: Dūkštų pagrindinė mokykla, Dūkštų pagrindinės mokyklos ikimokyklinė grupė ir priešmokyklinė grupė, Šeimos ir vaiko gerovės centras, biblioteka, kultūros centras, neogotikinė Šv. Onos bažnyčia, stačiatikių cerkvė, girininkija, trys parduotuvės. Dūkštų seniūnijos perspektyviausios šakos: braškių ir aviečių auginimas, gyvulininkystė, daržininkystė, pieno pardavimas.

Juodšilių seniūnija yra Vilniaus rajone prie pietinės Vilniaus miesto ribos. Ribojasi su Marijampolio, Pagirių, Rudaminos seniūnijomis ir Vilniaus miestu. Seniūnijos teritorijos plotas yra 1 783 ha. Seniūnijos teritorijai priklauso 9 kaimai, iš kurių didžiausi yra seniūnijos centras Juodšiliai ir Valčiūnai. Nuo 2007 metų Valčiūnų kaime veikia Juodšilių seniūnijos bendruomenės socialinių paslaugų centras, nuo 2008 m. – Savarankiško gyvenimo namai „Po vienu stogu“, yra Juodšilių palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, Juodšilių ambulatorija, Prūdiškių socialinės globos namai. Valčiūnų kaime yra Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM Ugniagesių gelbėtojų mokykla. Seniūnijoje veikia „Šilo“ gimnazija, Šv. Uršulės Leduchovskos gimnazija ir Šv. Uršulės Leduchovskos gimnazijos Valčiūnų pradinio ugdymo skyrius, Valčiūnų vaikų darželis, kultūros centras, dvi bibliotekos. Juodšilių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: metalo gaminių gamyba, prekyba maisto produktais, konditerinių ir mėsos gaminių gamyba.

Kalvelių seniūnija yra Vilniaus rajono pietryčiuose, pasienyje su Baltarusija. Ji ribojasi su kaimyninėmis Medininkų, Rukainių, Mickūnų, Lavoriškių, Šatrininkų seniūnijomis ir su Baltarusijos Respublika. Seniūnijos plotas – 11 894 ha, iš jų 7 350 ha užima žemės ūkio naudmenos, 3 770 ha – miškai, 774 ha – vandenys ir kitos paskirties plotai. Kalvelių seniūnija yra viena didžiausių seniūnijų Vilniaus rajone. Seniūnijos centras – Kalvelių kaimas. Seniūnijos teritorijoje yra 32 kaimai, didesnės seniūnijos gyvenvietės: Šumskas, Kena, Pakenė. Seniūnijoje veikia: Kalvelių „Aušros“ gimnazija, Kalvelių S. Moniuškos gimnazija, Šumsko pagrindinė mokykla, Pakenės Č. Milošo pagrindinė mokykla, Kalvelių sen. sporto aikštynas, dvi sporto aikštelės Kenos kaime ir Šumsko miestelyje, dvi bibliotekos, Kalvelių seniūnijos bendruomenė „Kalvelių bendruomenės centras“, vaikų darželis, Šeimos ir vaiko krizių centras, Kalvelių ambulatorija, vaistinė, Šumsko palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, du pašto skyriai, esantys Kalvelių kaime, Šumsko miestelyje, gaisrinė, girininkija, muitinė, Kenos užkarda, Pakenės ir Kenos kaimuose geležinkelio stotys, Šumsko pasienio punktas, Šumsko daugiafunkcinis centras. Seniūnijos teritorijoje veikia trys bažnyčios, kultūros centras. Kalvelių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas, žuvininkystė, muitinės paslaugos.

Lavoriškių seniūnija yra Vilniaus rajono rytuose, pasienyje su Baltarusija. Ji ribojasi su kaimyninėmis Kalvelių, Mickūnų, Bezdonių, Buivydžių seniūnijomis. Seniūnijos plotas – 12 285 ha, 32,9 proc. šio ploto užima žemės ūkio naudmenos, 54,5 proc. – miškai, 0,8 proc. – vandenys ir kitos paskirties plotai. Seniūnijoje yra 69 kaimai ir vienas viensėdis. Didžiausios gyvenvietės: seniūnijos centras – Lavoriškių kaimas, didesni – Mostiškės, Slabada, Petruliškės, Kirtimai, Nevieriškės, Adomaičiai. Seniūnijoje veikia Lavoriškių Stepono Batoro gimnazija, Vilniaus r. Lavoriškių lopšelis-darželis, Lavoriškių gimnazija su vaikų darželiu, Vilniaus r. Mostiškių mokykla-daugiafunkcinis centras, Rudaminos daugiafunkcinio kultūros centro Lavoriškių skyrius, VŠĮ Vilniaus rajono centrinė poliklinikos Lavoriškių ambulatorija, V. Staliulionienės bendros praktikos gydytojo kabinetas, 3 kaimo bendruomenės, VĮ Valstybinių miškų urėdijos Nemenčinės regioninio padalinio Lavoriškių ir Taurų girininkijos, Vilniaus r. savivaldybės Centrinės bibliotekos Lavoriškių viešoji biblioteka, AB Lietuvos pašto Lavoriškių pašto skyrius, Vilniaus rajono savivaldybės priešgaisrinės tarnybos Mostiškių ugniagesių komanda, užkarda, Pasienio kontrolės punktas, bažnyčia.

Maišiagalos seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurės vakaruose. Ji ribojasi su Dūkštų, Avižienių, Riešės, Paberžės seniūnijomis. Maišiagala yra viena iš seniausių gyvenviečių. Seniūnijos plotas siekia 10 085 ha, jos teritorijoje yra 41 kaimas. Didžiausios gyvenvietės: seniūnijos centras – Maišiagalos miestelis, Karvys, Gudeliai, Kiemeliai. Seniūnijoje veikia: Maišiagalos kun. Juzefo Obrembskio gimnazija, Maišiagalos Lietuvos didžiojo kunigaikščio Algirdo gimnazija, Maišiagalos vaikų lopšelis-darželis, ambulatorija, policijos nuovada, gaisrinė, paštas, degalinė, Paežerių girininkija, du kultūros centrai, tradicinių amatų centras, dvi bibliotekos, keturios parduotuvės, du kioskai, turgus, penkios sodo bendrijos, veikia keturios bendruomenės, dvi bažnyčios. Maišiagalos seniūnijos perspektyviausios šakos: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Marijampolio seniūnija yra Vilniaus rajono pietuose, nutolusi nuo sostinės 18 km. Ribojasi su Vilniaus rajono Pagirių, Rudaminos, Rukainių bei Šalčininkų rajono Jašiūnų ir Turgelių seniūnijomis. Seniūnijos teritorijoje yra 33 kaimai ir 3 viensėdžiai. Didžiausios gyvenvietės: seniūnijos centras – Marijampolio kaimas, parapijos centras Parudaminys, Kalveliai, Rakonys, Terešiškės. Seniūnijos plotas – 12 467 ha, iš jų 6 758 ha užima žemės ūkio naudmenos, apie 5 709 ha – miškai, vandenys ir kitos paskirties plotai. Seniūnijoje veikia: Marijampolio Meilės Lukšienės gimnazija, Vilniaus r. Rudaminos Ferdinando Ruščico gimnazijos Marijampolio pradinio ugdymo skyrius, Vilniaus r. Rudaminos Ferdinando Ruščico gimnazijos Rakonių pagrindinio ugdymo skyrius, Marijampolio vaikų lopšelis-darželis, Marijampolio bei Parudaminio bibliotekos Marijampolio ambulatorija, kavinės, parduotuvės, prekybos paviljonai, autoservisai, dvi girininkijos, Kristaus Atsimainymo bažnyčia Parudaminio kaime. Marijampolio seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: gyventojų aptarnavimas, žemės ir miškų ūkis.

Medininkų seniūnija yra įsikūrusi į rytus nuo Vilniaus abiejose magistralės Vilnius-Minskas pusėse. Ji ribojasi su Rukainių ir Kalvelių seniūnijomis, turi 9 km bendros sienos su Baltarusija. Seniūnijos plotas siekia 6 295,5 ha, iš jų 5 001 ha užima žemės ūkio naudmenos, 1 080 ha – miškai, 4,2 ha vandenys ir kitos paskirties plotai. Seniūnijos centras – Medininkų kaimas. Seniūnijos teritorijoje yra išsidėstę 37 kaimai, didesnės seniūnijos gyvenvietės: Padvarionys, Laibiškės, Pilkapiai. Seniūnijoje veikia: Medininkų Šv. Kazimiero gimnazija – viena iš seniausių rajono mokyklų, vaikų darželis-mokykla, kultūros namai, biblioteka, Medininkų bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, Šv. Kazimiero bažnyčia, dvi parduotuvės, dvi kavinės, degalinė, muitinės kontrolės postas, Pasieniečių mokykla, du sargybos punktai. Seniūnijos teritorijoje yra didelius turistų srautus pritraukianti Medininkų pilis, užimanti apie 2 ha teritoriją. Medininkų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: logistikos ir muitinės paslaugos, gyventojų aptarnavimas.

Mickūnų seniūnija yra Vilniaus rajone, į rytus nuo Vilniaus miesto. Ji ribojasi su Vilniaus rajono Lavoriškių, Šatrininkų, Kalvelių seniūnijomis bei Vilniaus miesto Naujosios Vilnios seniūnija. Seniūnijoje 54 km² plote išsidėstę 34 kaimai. Seniūnijos centras – Mickūnų miestelis. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Galgiai, Skaisteriai, Uosininkai I. Seniūnijoje veikia: Švč. Mergelės Marijos ėmimo į dangų bažnyčia, Mickūnų gimnazija Mickūnų miestelyje ir Šv. Jono Bosko gimnazija Egliškių kaime, du vaikų darželiai (kuriuose ugdymas vyksta lietuvių ir lenkų kalbomis), dvi bibliotekos – Galgių k. ir Mickūnų mstl., ambulatorija, Vilnios hidrografinis draustinis, VĮ Vilniaus miškų urėdija, Valstybės sienos apsaugos tarnybos Vilniaus pasienio rinktinė, parduotuvės, prekybos paviljonas, autoservisai, kavinės. Taip pat Mickūnų seniūnijoje yra įrengtos keturios vaikų žaidimo aikštelės – Mickūnų mstl., Skaisterių k., Galgių k., Egliškių k., veikia Mickūnų bendruomenės namai. Mickūnų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: logistikos paslaugos, gyventojų aptarnavimas.

Nemenčinės seniūnija yra Vilniaus rajono savivaldybės šiaurės rytuose. Ji ribojasi su kaimyninėmis Bezdonių, Buivydžių, Sužionių, Paberžės, Riešės ir Nemenčinės miesto seniūnijomis. Seniūnijos plotas 153 km². Seniūnijoje yra 108 kaimai. Didesnės gyvenvietės: Didžiosios Kabiškės, Rudausiai, Kreivalaužiai, Eitminiškės. Nemenčinės apylinkės pasižymi gražiu gamtovaizdžiu (pušynai, vandens telkiniai). Ypač turistų ir poilsiautojų pamėgtas Gėlos ežeras, esantis Europos centro kartografiniame draustinyje. Per seniūniją

teka Neris bei keletas jos intakų. Seniūnijos teritorijoje yra Bernotų piliakalnis, į šiaurę nuo piliakalnio yra senovės gyvenvietės liekanų, Parčevskio dvaras su gamybiniais pastatais Raudondvario k., vandens malūno liekanos Piliakalnio k. Seniūnijoje veikia: Eitminiškių pagrindinė mokykla, Eitminiškių gimnazija, Kabiškių vaikų lopšelis-darželis, Rudausių daugiafunkcis centras, trys bibliotekos, kultūros centras, Šv. Antano Paduviečio bažnyčia. Nemenčinės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: nealkoholinių gėrimų gamyba, mėsos perdirbimas, buitinės chemijos gamyba, gyventojų aptarnavimas.

Nemenčinės miesto seniūnija. Nemenčinė – vienintelis Vilniaus rajono miestas. Nemenčinės miesto seniūnija įsikūrusi abipus Neries apie 20 km į šiaurės rytus nuo Vilniaus, ties Nemenčios žiotimis, prie Vilniaus–Švenčionių plento. Miestą supa pušynai. Nemenčinės miesto seniūnijos teritorija – 393,0 ha plotą, iš jų 87,0 ha – miško, 17 ha vandens telkinių. Seniūnijoje veikia: Konstanto Parčevskio ir Gedimino gimnazijos, vaikų muzikos mokykla, VŠĮ „Vaikų ir paauglių socialinis centras“, Neįgaliųjų dienos užimtumo centras, Nemenčinės poliklinika, palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, parduotuvės, kavinės, vaistinės, daugiafunkcinis kultūros centras, dvi bibliotekos, paštas, notaro biuras, Vilniaus krašto etnografinis muziejus, veterinarijos gydykla, turgavietė. Nemenčinėje yra medinė koplyčia miesto kapinėse, Šv. Arkangelo Mykolo bažnyčia. Nemenčinės miesto seniūnijos perspektyviausios šakos: baldų gamyba, gyventojų aptarnavimas, turizmas ir aktyvus laisvalaikio veikla.

Nemėžio seniūnija yra prie pietrytinės Vilniaus miesto ribos. Ji ribojasi su Rudaminos, Rukainių, Šatrininkų seniūnijomis bei Vilniaus miestu. Nemėžio seniūnijos plotas siekia 3958 ha, jos teritorijoje yra 23 kaimai ir trys sodininkų bendrijos: „Kloniai“, „Galanta“, „Skaistė“. Seniūnijos centras – Nemėžio kaimas. Didesnės gyvenvietės: Skaidiškės, Daržininkai, Kuprioniškės, Didžiasalis. Skaidiškės yra antrasis pagal dydį Lietuvos kaimas. Jame gyvena apie 5 tūkst. gyventojų. Seniūnijoje veikia: Nemėžio šv. Rapolo Kalinausko gimnazija, Nemėžio vaikų lopšelis-darželis, Skaidiškių mokykla-darželis, dvi bibliotekos, dvi ambulatorijos, privati odontologijos klinika Nemėžio kaime, Nemėžio Šv. Rapolo Kalinausko bažnyčia, šv. Faustinos koplyčia Skaidiškių kaime, mečetė Nemėžio kaime, paštas, Vilniaus rajono savivaldybės priešgaisrinės tarnybos Nemėžio ugniagesių komanda, motelis, parduotuvės, prekybos paviljonai ir kioskai, kaimo turizmo sodyba, vandenlenčių sporto trasa, degalinės, Nemėžio multifunkcinė sporto aikštelė, sporto aikštelė Skaidiškių parke, Benedikto Tiškevičiaus dvaras. Nemėžio seniūnijos perspektyviausios šakos: gyventojų aptarnavimas, logistika, metalo ir medienos gaminių gamyba, prekyba maisto produktais, daržininkystė, žemės ūkis.

Paberžės seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurės vakarų dalyje. Ji ribojasi su kaimyninėmis Maišiagalos, Riešės, Nemenčinės, Sužionių seniūnijomis bei su Širvintų ir Molėtų rajonais. Seniūnijos plotas 209 km² – 66,80 proc. žemės ūkio naudmenų, 8,02 proc. miškų, 25,18 proc. vandens telkinių ir kitos paskirties žemės. Seniūnijoje yra 130 kaimų. Seniūnijos centras – Paberžės kaimas. Didesnės gyvenvietės: Glitiškės, Anavilis, Visalaukė I. Seniūnijoje veikia: Paberžės Švč. Jėzaus Širdies katalikų bažnyčia, Masališkių sentikių religinė bendruomenė – Akmenos cerkvė, Žemaitėlių sentikių Šv. Mykolo cerkvė, VŠĮ Vilniaus rajono centrinės poliklinikos Paberžės ambulatorija, paštas, kaimo sodybos, Paberžės šv. S. Kostkos ir „Verdenės“ gimnazijos, darželis, mokykla-darželis Glitiškių kaime, Paberžės šv. Stanislovo Kostkos gimnazijos skyrius Visalaukės mokykla-daugiafunkcis centras, Paberžės šv. Stanislovo Kostkos gimnazijos Anavilio ikimokyklinio ugdymo skyrius, bibliotekos veikia Glitiškių, Paberžės, Visalaukės kaimuose. Glitiškių kaime yra kultūros centras, veikia muziejus. Glitiškių ir Visalaukės kaimuose gyventojus aptarnauja mobilusis paštas. Paberžės kaime veikia Paberžės socialinės globos namai. Seniūnijos teritoriją aptarnauja Maišiagalos policijos nuovada. Paberžės kaime dirba Priešgaisrinė komanda.

Pagirių seniūnija yra prie pietvakarinės Vilniaus miesto ribos. Ji ribojasi su kaimyninėmis Marijampolio, Juodšilių seniūnijomis, Vilniaus miestu bei Šalčininkų ir Trakų rajonais. Seniūnijos teritorijos plotas siekia 8723 ha, iš jų – 4 931 ha užima žemės ūkio naudmenos, 1 052 ha – miškai ir 2 740 ha – vandenys ir kitos paskirties plotai. Pagirių seniūnijos teritorijoje yra 25 kaimai. Seniūnijos centras – Pagirių kaimas. Didesnės gyvenvietės: Vaidotai, Papiškės, Keturiasdešimt Totorių, Didieji Lygainiai. Seniūnijoje

veikia trys vaikų darželiai: Pagirių vaikų darželis „Pelėdžiukas“, Vaidotų darželis-mokykla „Margaspalvis Aitvarėlis“, Keturiasdešimt Totorių ikimokyklinio ugdymo skyrius, mokymo įstaigos: Pagirių gimnazija, Vilniaus technologijų, verslo ir žemės ūkio mokykla, Pagirių meno mokykla, Rudaminos daugiafunkcinio kultūros centro Vaidotų skyrius. Pagirių seniūnijoje yra 12 seniūnaitijų, veiklą vykdo devynios bendruomenės. Gyventojams sveikatos priežiūros paslaugas teikia Pagirių ambulatorija, Baltosios Vokės bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, pat veikia vaistinės, bibliotekos.

Riešės seniūnija yra iš abiejų Vilniaus–Utenos plento pusių Vilniaus rajono šiaurinėje dalyje. Ji ribojasi su kaimyninėmis Avižienių, Bezdonių, Maišiagalos, Paberžės, Nemenčinės seniūnijomis bei su Vilniaus miestu. Seniūnijos plotas 74 km². Seniūnijos teritorijoje yra 45 kaimai, 25 viensėdžiai. Seniūnijos centras – Didžiosios Riešės kaimas. Didesnės gyvenvietės: Pikeliškės, Raudondvaris, Ažulaukė, Jadvygiškės. Seniūnijoje veikia: Riešės Šv. Vyskupo Stanislovo bažnyčia, Riešės Šv. Faustynos Kovalskos pagrindinė mokykla ir Paberžės Šv. Stanislovo Kostkos gimnazijos Pikeliškių pradinio ugdymo skyrius, Eitminiškių gimnazijos Ažulaukės pradinio ugdymo filialas, Pikeliškių ir Ažulaukės kaimų bibliotekos, du pašto skyriai, Riešės palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, trys parduotuvės, didelis prekybos centras „Link Molėtų“, kioskai, restoranai, kavinės-barai, kaimo turizmo sodybos, aktyvios kaimo bendruomenės. Riešės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: gyventojų aptarnavimas.

Rudaminos seniūnija yra Vilniaus rajono pietuose. Ribojasi su Juodšilių, Marijampolio, Nemėžio, Rukainių seniūnijomis bei Vilniaus miesto Rasų seniūnija. Seniūnijos plotas 40 km². Jos teritorijoje išsidėstę 29 kaimai. Seniūnijos centras – Rudaminos kaimas. Didesnės gyvenvietės: Kalviškės, Totorinė. Rudaminos apylinkės pasižymi gražiu gamtovaizdžiu: kalvoti miškai, piliakalniai, Medininkų aukštosios masyvas. Seniūnijoje veikia: „Ryto“ ir Ferdinando Ruščico gimnazijos, Rudaminos meno mokykla, Vilniaus rajono centrinė biblioteka, Vilniaus rajono daugiafunkcinis kultūros centras, du vaikų lopšeliai-darželiai, Švč. Mergelės Marijos Gerosios patarėjos bažnyčia, stačiatikių Šv. Mikalojaus cerkvė, ambulatorija, turgus. Rudaminos seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ūkis, paukštininkystė, gėlininkystė, gyventojų aptarnavimas.

Rukainių seniūnija yra Vilniaus rajono pietryčiuose. Ji ribojasi su Kalvelių, Medininkų, Marijampolio, Rudaminos, Nemėžio, Šatrininkų ir Mickūnų seniūnijomis. Seniūnijos plotas 150 km². Seniūnijos teritorijoje yra išsidėstę 64 kaimai. Seniūnijos centras – Rukainių kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Savičiūnai, Žemaitėliai, Užukėnė, Mykoliškės. Seniūnijoje veikia: Šv. Arkangelo Mykolo bažnyčia, paštas, Rukainių gimnazija, vaikų darželis, ambulatorija, medicinos punktas, keturios bibliotekos, parduotuvės, gaisrinė, V. Sirokomlės muziejus, Rukainių bendruomenės centras, Vilniaus rajono Rudaminos daugiafunkcinio kultūros centro Savičiūnų skyrius, Rukainių, Mykoliškių ir Savičiūnų bendruomenės. Rukainių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Sudervės seniūnija yra Vilniaus rajono vakaruose. Ji ribojasi su kaimyninėmis Zujūnų, Avižienių, Maišiagalos, Dūkštų seniūnijomis bei Trakų ir Elektrėnų rajonais. Seniūnijos plotas – 7911 ha, iš jų 4761 ha. žemės ūkio naudmenos, 3150 ha – miškų, vandenų ir kitos paskirties plotai. Teritorijoje yra išsidėstę 33 kaimai. Seniūnijos centras – Sudervės kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Rastinėnai, Griekieniai. Seniūnijoje veikia: Mariano Zdziechovskio pagrindinė mokykla ir Sudervės Mariano Zdziechovskio pagrindinės mokyklos Rastinėnų pagrindinio ugdymo skyrius, Švč. Trejybės bažnyčia, paštas, girininkija, dvi parduotuvės, dvi bibliotekos, kultūros centras, bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, kapinės, šokių salė, kaimo turizmo sodybos. Sudervės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Sužionių seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurės rytuose. Ji ribojasi su Vilniaus rajono Paberžės, Nemenčinės seniūnijomis, Švenčionių rajono Pabradės ir Magūnų seniūnijomis ir Molėtų rajono Dubingių ir Joniškių seniūnijomis. Seniūnijos plotas siekia 16 014 ha, iš jų 9 870 ha užima žemės ūkio naudmenos, 3 800 ha – miškai, 2344 ha – vandenys ir kitos paskirties plotai. Seniūnijoje yra 90 kaimų. Seniūnijos centras – Sužionių kaimas. Didesnės gyvenvietės: Veriškės, Skirlėnai, Gričiūnai. Seniūnijoje veikia: Sužionių

pagrindinės mokyklos ikimokyklinio ugdymo skyrius, Eitminiškių gimnazijos Sužionių pagrindinio ugdymo skyrius, Nemenčinės Gedimino gimnazijos Veriškių pradinio ugdymo skyrius, trys bibliotekos, šokių salės, bažnyčia. Sužionių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Šatrininkų seniūnija yra Vilniaus rajono pietinėje dalyje. Ji ribojasi su Vilniaus miesto Naujosios Vilnios seniūnija ir su Vilniaus rajono Mickūnų, Kalvelių, Rukainių, Nemėžio seniūnijomis. Seniūnijos plotas: 36 km². Seniūnijoje yra 15 kaimų. Seniūnijos centras – Šatrininkų kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Grigaičiai, Vėliučionys, Kyviškės. Seniūnijoje veikia: Kyviškių pagrindinė mokykla, Nemėžio šv. Rapolo Kalinausko gimnazijos Grigaičių pradinio ugdymo skyrius, Vėliučionių vaikų darželis, vaikų ugdymo centras-darželis „Saulės gojus“, Grigaičių Kultūros centras bei biblioteka, Vėliučionių koplyčia, Antano Gustaičio aviacijos instituto skrydžių praktikos bazė, Vilniaus Dariaus ir Girėno aeroklubas, dvi sodo bendrijos ir trys kaimo bendruomenės, parduotuvės, kavinė. Šatrininkų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Zujūnų seniūnija. Zujūnų seniūnija yra į šiaurės vakarus nuo Vilniaus miesto. Zujūnų seniūnija yra 11 km. nuo sostinės centro, faktiškai – vakarinis Vilniaus priemiestis. Ji ribojasi su Vilniaus miestu, Vilniaus rajono Sudervės ir Avižienių seniūnijomis bei Trakų rajonu. Seniūnijos teritorijos plotas yra 63 km², jos teritorijoje yra 45 kaimai. Seniūnijos centras – Zujūnų kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Buivydiškės, Gineitiškės, Antežeriai. Zujūnų apylinkės pasižymi gražių gamtovaizdžiu. Jų teritorijoje yra Medžiakalnio geomorfologinis draustinis, Griovių geomorfologinis draustinis, Neries regioninis parkas. Seniūnijoje veikia: Vilniaus rajono Zujūnų gimnazija, Buivydiškių pradinė ir pagrindinė mokykla, vaikų darželis, Čekoniškių verbų ir buities seklyčia, Šilėnų šv. Mergelės Marijos bažnyčia, biblioteka Zujūnuose, maisto ir ūkinių prekių parduotuvės bei prekybos paviljonas, koncertų ir renginių salės, veterinarijos klinika, Mozūriškių dvaras ir parkas, Buivydiškių dvaras ir parkas. Zujūnų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: daržininkystė, gyventojų aptarnavimas.³

2.2. Gyventojų skaičius

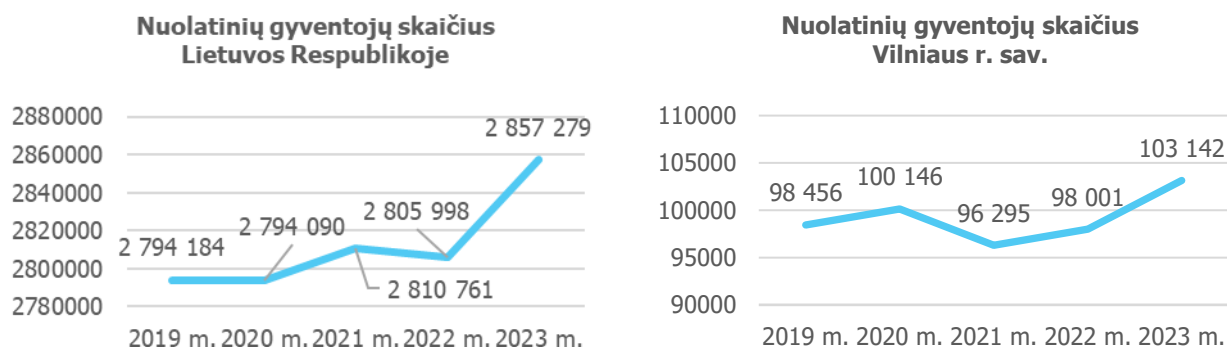
Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁴, 2023 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 857 279 nuolatiniai gyventojai. Nuo 2022 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje padidėjo 51 281 gyventoju. Nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį per 2022 m. sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 72 097 žmonėmis daugiau imigravo negu emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – mirė 17 592 žmonėmis daugiau negu gimė kūdikių. Nepaisant blogesnio bendrojo gimstamumo rodiklio (palyginti su 2021 m., 2022 m. kūdikių gimė apie 6 proc. mažiau) ir didelio mirtingumo, praėjusiais metais dėl didelės imigracijos fiksuotas bendras nuolatinių gyventojų skaičiaus padidėjimas buvo didžiausias nuo duomenų skelbimo pradžios.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁵, 2023 m. pradžioje 68,45 proc. nuolatinių Lietuvos gyventojų gyveno miestuose, 31,55 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojai sudarė 62,48 proc. visų nuolatinių Lietuvos gyventojų. 2023 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 43,8 žmonės viename kvadratiname kilometre.

³ Vilniaus rajono savivaldybė. *Seniūnijos* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-08-31]. Prieiga per internetą: <https://www.vrsa.lt/savivaldybes-administracija/seniunijos/3>;

⁴ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

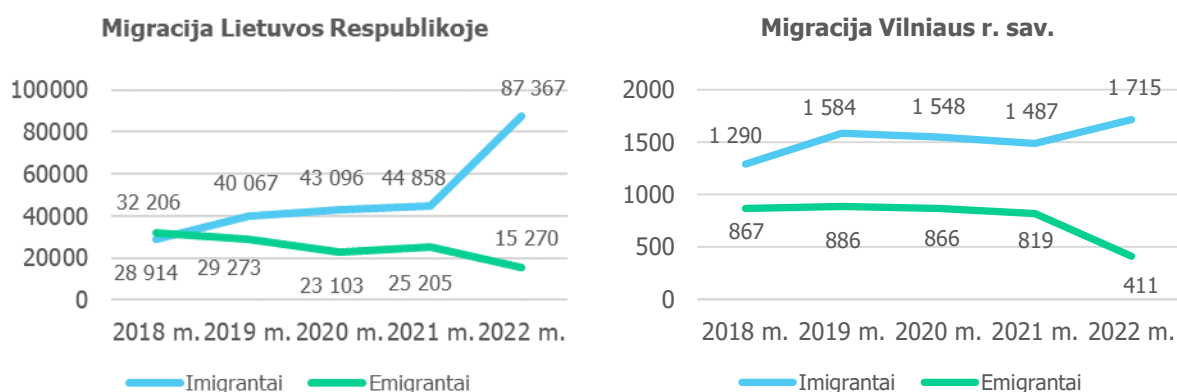
⁵ *Ibid.*

2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius* metų pradžioje⁶

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁷, 2023 m. pradžioje Vilniaus rajono savivaldybėje gyveno 103 142 nuolatiniai gyventojai, tai yra 5 141 gyventoju (5,25 proc.) daugiau nei 2022 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Vilniaus rajono savivaldybėje padidėjo 4 686 gyventojais (4,76 proc.). 2023 m. pradžioje mieste gyveno 4 587 gyventojai (4,45 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 98 555 gyventojai (95,55 proc.). Darbingo amžiaus žmonės sudarė 65,76 proc. (67 822 asmenys) nuolatinių savivaldybės gyventojų. 2023 m. pradžioje gyventojų tankis Vilniaus rajono savivaldybėje buvo 48,4 žmonės viename kvadratiname kilometre.

2.3. Gyventojų migracija

Valstybės duomenų agentūros duomenimis⁸, nuo 2019 m. Lietuvoje fiksuojamas teigiamas neto tarptautinės migracijos skaičius (2.3 pav.): 2019 m. – 10 794 gyventojai, 2020 m. – 19 993, 2021 m. – 19 653 ir 2022 m. – 72 097. 2022 m. iš šalies emigravo 15 270 gyventojų, t. y. 39,42 proc. mažiau nei 2021 m., imigravo – 87 367 asmenys, t. y. 94,76 proc. daugiau nei prieš metus. 2022 m. pirmą kartą visose Lietuvos apskrityse emigrantų skaičius buvo mažesnis nei imigrantų, tai – iki šiol Lietuvoje nematytas reiškinys. Iš viso dėl migracijos nuolatinių gyventojų Lietuvoje per penkerius metus (2018–2022 m.) padaugėjo 119 245 žmonėmis.

2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁹

*Nuolatinių gyventojų skaičius 2022 m. pradžioje – apskaičiuotas remiantis Lietuvos Respublikos 2021 metų visuotinio gyventojų ir būstų surašymo rezultatais, 2021 m. pradžioje – 2021 m. surašymo duomenys, 2019–2020 m. pradžioje gyventojų skaičius neperskaičiuotas.

⁶ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

Vilniaus rajono savivaldybėje neto tarptautinės migracijos skaičius 2018–2022 m. buvo teigiamas. 2022 m. iš Vilniaus rajono savivaldybės emigravo 411 gyventojų, imigravo – 1 715 asmenų, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 1 304 žmonės. Iš viso dėl tarptautinės migracijos nuolatinių gyventojų skaičius Vilniaus rajono savivaldybėje per penkerius metus (2018–2022 m.) išaugo 3 775 žmonėmis.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁰, 2022 m. Lietuvos ekonomika augo lėčiau nei ankstesniais 2021 m. – metinis BVP pokytis siekė 1,9 proc. Lietuvos Respublikos finansų ministerija skelbia, kad 2022 m. pabaigoje buvo fiksuoti sudėtingesnį laikotarpį pranašaujantys ženklai: IV ketvirtį apdirbamosios gamybos ekonominėje veikloje sukuriama pridėtinė vertė sumažėjo 2 proc., o didmeninės ir mažmeninės prekybos, transporto, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veiklose – 2,2 proc., slopstant užsienio paklausai prekių ir paslaugų eksporto pokytis nuo 15,2 proc. per tris pirmuosius 2022 m. ketvirčius sulėtėjo iki 1,3 proc. IV ketvirtį, o namų ūkių išlaidos prekėms ir paslaugoms IV ketvirtį sumažėjo 2,8 proc.¹¹

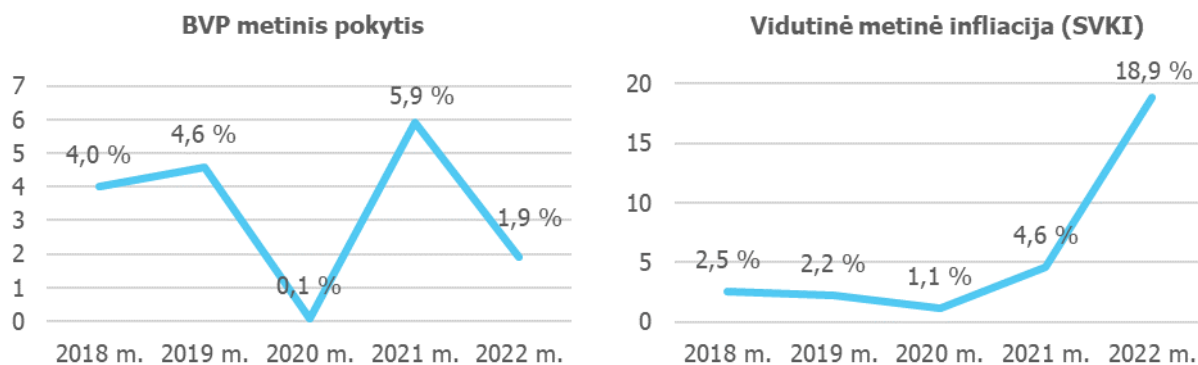
Lietuvos banko 2023 m. kovo mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje nurodoma, kad 2022 m. paskutinį ketvirtį neigiamą poveikį Lietuvos ekonomikos augimui darė didelės energijos kainos, sumažėjusi Lietuvoje pagamintų prekių ir paslaugų paklausa pagrindinėse prekybos partnerėse, dėl didelės infliacijos mažėjanti namų ūkių perkamoji galia, taip pat įtakos turėjo ir griežtėjanti pinigų politika. Šie veiksniai nulėmė reikšmingą sukuriamos pridėtinės vertės kritį daugelyje ekonominių veiklų, itin didelis jis buvo žemės ūkyje, apdirbamojoje gamyboje, prekybos ir transporto veiklose.

Lietuvos bankas prognozuoja, kad didėsianti gyventojų perkamoji galia, gausėsiančios investicijos ir gerėsianti užsienio prekybos partnerių padėtis lems tolesnę ūkio plėtrą. Numatoma, kad 2022 m. buvęs neigiamas vidutinis realiojo BVP pokytis per ketvirtį Lietuvoje 2023 m. bus teigiamas. Ekonominį aktyvumą turėtų stiprinti privatusis vartojimas, nes prognozuojama, kad nominaliosios gyventojų pajamos 2023 m. kils daugiau nei kainos. Prie ūkio augimo daugiau nei 2022 m. turėtų prisidėti valdžios sektoriaus investicijos bei numatomas didesnis lėšų iš ES paramos fondų, skiriamų investicijoms, srautas. Taip pat planuojama, jog prekybos partnerių importo pokytis turėtų palankiai veikti eksportuojantį Lietuvos ekonomikos sektorių. Visi šie veiksniai prisidės prie nuoseklaus ūkio augimo stiprinimo. Prognozuojama, kad Lietuvos realusis BVP 2023 m. padidės 1,3 proc., o 2024 m. – 3,2 proc.¹²

¹⁰ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

¹¹ Lietuvos Respublikos finansų ministerija. *Lietuvos stabilumo 2023 metų programa*, 2023 m. balandžio 28 d. [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://commission.europa.eu/system/files/2023-04/2023_Lithuania_SP_Lt.pdf.

¹² Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2023 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/40652_bef09070406c0b0353504d25bb9d2dfa.pdf.



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹³

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁴, vidutinė metinė infliacija 2022 m. Lietuvoje siekė 18,9 proc. ir, lyginant su 2021 m., padidėjo 14,3 procentinių punktų.

Pateiktoje Lietuvos ekonomikos apžvalgoje konstatuojama, kad rinkose nukritus energijos išteklių kainoms, mažėjant ir kitų žaliavų kainų nulemtam infliaciniam spaudimui, metinė infliacija Lietuvoje nuosekliai mažėja. Įvairiose šalyse labiau diversifikavus energijos žaliavų tiekimą ir sumažinus jų naudojimą, tarptautinės šių žaliavų kainos pastebimai sumažėjo. Dėl šios priežasties ir dėl aukštos palyginamosios bazės energijos kainų poveikis bendrajai metinei infliacijai Lietuvoje pastaruoju metu buvo daugiau kaip du kartus mažesnis nei 2022 m. rugsėjo mėn., kai jis buvo pasiekęs piką. Lėčiau kylančios energijos kainos labiausiai prisideda prie bendrosios infliacijos mažėjimo Lietuvoje. Spaudimas kainoms pamažu atslūgsta ir pasaulinėse žemės ūkio produktų rinkose. Padidėjus šių produktų pasiūlai ir kritus jų paklausai, jų kainos minėtose rinkose mažėja. Iš dalies dėl šios priežasties bei dėl aukštos palyginamosios bazės maisto kainų augimas lėtėja ir Lietuvoje. Kitų, o būtent – paslaugų ir pramonės prekių – kainų didėjimas slopsta gerokai menkliau. Šios kainos labiau susijusios su Lietuvos vidaus ekonomine raida, tad joms nemažą poveikį daro vienietinės darbo sąnaudos, o jos iki šiol kyla itin sparčiai ir jų augimo tempas nemažėja. Vis dėlto numatoma, kad jau artimiausiais metais vienietinės darbo sąnaudos didės menkliau, o tai slopinančiai veiks su vidaus ekonomine raida labiau susijusių kainų augimą. Taip pat prie palankesnės kainų raidos turėtų prisidėti ir pasaulinių tiekimo grandinių normalizavimasis, numatomas lėtesnis darbo užmokesčio augimas bei Europos Centrinio Banko vykdomas pinigų politikos griežtinimas. Numatoma, kad aptarti veiksniai lems gana pastebimą bendrosios infliacijos mažėjimą prognozuojamu laikotarpiu. Prognozuojama, kad vidutinė metinė infliacija 2023 m. sudarys 9 proc., o 2024 m. – 2,7 proc.¹⁵

2.5. Įmonių skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁶, 2023 m. pradžioje šalyje veikė 100 488 įmonės, t. y. 7,98 proc. daugiau nei 2022 m. pradžioje.

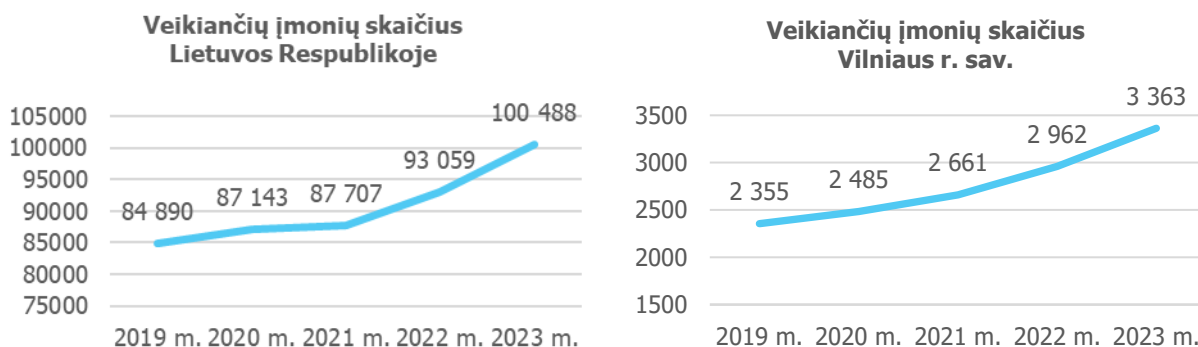
Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota apie du trečdalius (61,92 proc.) šalyje veikiančių įmonių: Vilniuje – 36,23 proc., Kaune – 13,82 proc., Klaipėdoje – 6,03 proc., Šiauliuose – 3,24 proc., Panevėžyje – 2,60 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 73,26 proc., mažosios bendrijos – 17,25 proc., individualiosios įmonės – 8,19 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro 1,30 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.

¹³ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2023 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/40652_bef09070406c0b0353504d25bb9d2dfa.pdf.

¹⁶ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁷

Vilniaus rajono savivaldybėje 2023 m. pradžioje veikė 3 363 įmonės (401 įmone daugiau nei prieš metus), jose dirbo 378 169 darbuotojai. Vilniaus rajono savivaldybėje vyrauja labai mažos įmonės (85,97 proc.) ir mažos įmonės (11,98 proc.). Vidutinės ir didelės įmonės tesudaro 2,05 proc., bet jose dirba 46,69 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų.

2.6. Nedarbo lygis

Valstybės duomenų agentūros duomenimis¹⁸, 2022 m. nedarbo lygis Lietuvoje buvo 5,9 proc. ir lyginant su 2021 m. sumažėjo 1,2 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2022 m. užfiksuotas nedarbo lygis yra 5,4 proc., kaimiškoje teritorijoje – 7 proc. 2022 m., lyginant su ankstesniais metais, nedarbo lygis miestuose sumažėjo 1,2 procentinio punkto, o kaimiškoje teritorijoje – 1,3 procentinio punkto. Moterų nedarbo lygis 2022 m. buvo 5,5 proc., vyrų – 6,4 proc. Vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius Lietuvoje 2022 m. buvo 157 344 (30,14 proc. mažesnis nei prieš metus), tai sudarė 9 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų.

Lietuvos banko publikuotoje Lietuvos ekonomikos apžvalgoje skelbiama, kad, nepaisant lėtėjančio ekonominio aktyvumo, dirbančiųjų skaičius šalyje ir toliau auga, tačiau ne taip sparčiai kaip 2022 m. pradžioje. Dirbančiųjų gausėja informacijos ir ryšių, transporto sektoriuose, samda taip pat didėja apgyvendinimo ir maitinimo veiklos įmonėse.

2022 m. antrąjį pusmetį nedarbo lygis šalyje ėmė šiek tiek didėti: daugiausia dėl nekvalifikuotų darbuotojų, nes aukštos kvalifikacijos specialistų vis dar trūksta. Nuo pandeminių metų pabaigos iki pat 2022 m. antrojo pusmečio bedarbių skaičius šalyje nuosekliai mažėjo. 2022 m. viduryje nedarbo lygis šalyje buvo sumažėjęs net iki 5,2 proc. – paskutinį kartą toks mažas nedarbo rodiklis Lietuvoje fiksuotas prieš 15 metų. Spartus darbo jėgos augimas (2022 m. ketvirtąjį ketvirtį fiksuotas 2,2 proc. metinis augimas) tik šiek tiek padidino nedarbo rodiklį, kuris vis dar yra gana žemo lygio. Pakankamai žemas nedarbo lygis šalyje ir didelė darbuotojų samda lemia tai, kad nemaža dalis įmonių susiduria su darbuotojų stygiaus problema. Šiuo metu darbo rinkoje ypač trūkstant kvalifikuotų darbuotojų, matyti, kad jų pasiūla nėra tokia didelė kaip nekvalifikuotų darbuotojų.

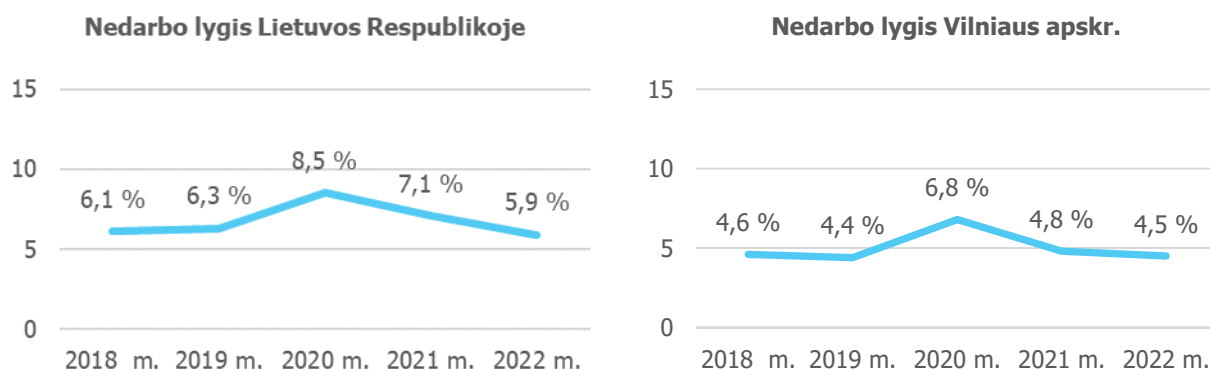
Nors bendras nedarbo rodiklis didėja, palankią situaciją darbo rinkoje rodo mažėjanti ilgalaikių bedarbių dalis. Pandemijos išbalansuotoje darbo rinkoje ilgalaikių bedarbių gretos augo, tačiau šiuo metu ilgalaikių bedarbių dalis bendroje bedarbių struktūroje yra reikšmingai sumažėjusi. 2022 m. ketvirtąjį ketvirtį ilgalaikių bedarbių dalis, palyginti su visų bedarbių skaičiumi, sudarė 38 proc. ir buvo mažesnė nei fiksuota prieš metus (43 proc.).¹⁹

¹⁷ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2023 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/40652_bef09070406c0b0353504d25bb9d2dfa.pdf.

Lietuvos Respublikos finansų ministerijos paskelbtoje Lietuvos stabilumo 2023 metų programoje prognozuojama, kad pablogėję verslo lūkesčiai ir susilpnėjusi eksportuojamos produkcijos paklausa slopins verslo plėtros ir darbuotojų samdos procesus ir neigiamai paveiks nekvalifikuotų ar mažiau kvalifikuotų darbuotojų paklausą, smarkiau gali išaugti jaunimo nedarbas. Numatoma, kad dėl prastos geopolitinės situacijos nulemtų pasekmių 2023 m. užimtų gyventojų skaičius sumažės, o nedarbo lygis, apskaičiuotas pagal gyventojų užimtumo tyrimo metodiką, padidės iki 7 proc. Tikimasi, kad nuo 2024 m. atsigaunant ekonominiam aktyvumui nedarbo lygis ims palaipsniui mažėti ir sudarys 6,8 proc., o vėlesniais vidutinio laikotarpio metais priartės prie 6 proc.²⁰



2.6 pav. Nedarbo lygis²¹

Vilniaus apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Valstybės duomenų agentūros duomenimis²², nedarbo lygis Vilniaus apskrityje per metus sumažėjo 0,3 procentinio punkto nuo 4,8 proc. 2021 m. iki 4,5 proc. 2022 m. Vilniaus rajono savivaldybėje vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius 2022 m. buvo 6,05 tūkst., tai sudarė 9,3 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų savivaldybėje (Vilniaus apskrityje šis rodiklis siekia 8,9 proc.).

2022 m. Vilniaus apskrityje buvo 461,7 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (78,42 proc.) dirbo paslaugų sferoje, pramonėje – 14,25 proc., statybos sektoriuje – 5,93 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 1,40 proc.

2.7. Investicijos

Remiantis Valstybės duomenų agentūros išankstiniais duomenimis²³, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2022 m. pabaigoje siekė 29 735,7 mln. Eur, t. y. 9,69 proc. daugiau nei prieš metus (2021 m. pabaigoje TUI sudarė 27 109,42 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2022 m. pabaigoje buvo 10 397 Eur (2.7 pav.) arba 7,62 proc. didesnės nei prieš metus.

Pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos 2022 m. buvo Vokietija (investuota 5 644,35 mln. Eur), Švedija (investuota 3 230,98 mln. Eur), Estija (investuota 3 085,15 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 518 mln. Eur), Jungtinė Karalystė (investuota 2 046,52 mln. Eur), Latvija (investuota 1 656,43 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 445,77 mln. Eur), Kipras (investuota 1 443,93 mln. Eur), Liuksemburgas (investuota 1 340,01 mln. Eur) ir Danija (investuota 1 077,67 mln. Eur).

TUI Lietuvoje pasiskirsto netolygiai – 2021 m. duomenimis, daugiausiai investicijų sulaukta Vilniaus apskrityje – 20 481,96 mln. Eur, Kauno – 2 468,88 mln. Eur, Klaipėdos – 1 801,82 mln. Eur, Telšių –

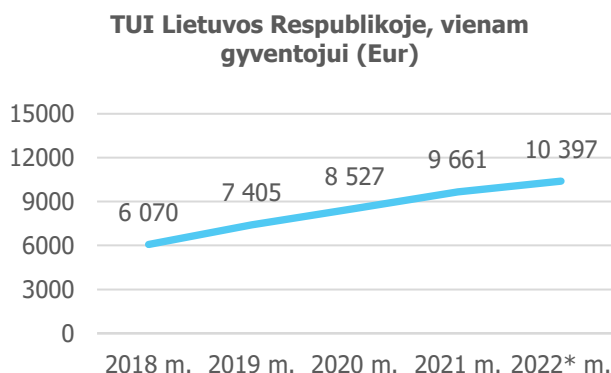
²⁰ Lietuvos Respublikos finansų ministerija. *Lietuvos stabilumo 2023 metų programa*, 2023 m. balandžio 28 d. [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-20]. Prieiga per internetą: https://commission.europa.eu/system/files/2023-04/2023_Lithuania_SP_lt.pdf.

²¹ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

²² *Ibid.*

²³ *Ibid.*

625,36 mln. Eur, Panevėžio – 544,51 mln. Eur, Šiaulių – 512,44 mln. Eur, Alytaus – 235,4 mln. Eur, Utenos – 215,35 mln. Eur, Marijampolės – 142,16 mln. Eur, Tauragės – 82,03 mln. Eur.



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

Valstybės duomenų agentūra vertinimo metu nėra paskelbusi 2022 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, todėl apžvalgai naudoti 2021 m. duomenys. 2021 m. duomenimis, Vilniaus rajono savivaldybėje TUI sudarė 457,33 mln. Eur, tai yra 28,88 proc. daugiau nei 2020 m., kai TUI buvo 354,86 mln. Eur.

2.8. Statybos leidimai

Valstybės duomenų agentūros duomenimis²⁵, 2022 m. išduoti 7 302 (26,67 proc. mažiau nei 2021 m.) statybos leidimai 8 426 naujiems gyvenamiesiems pastatams statyti ir 702 (11,25 proc. mažiau nei 2021 m.) statybos leidimai 1 009 naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti.

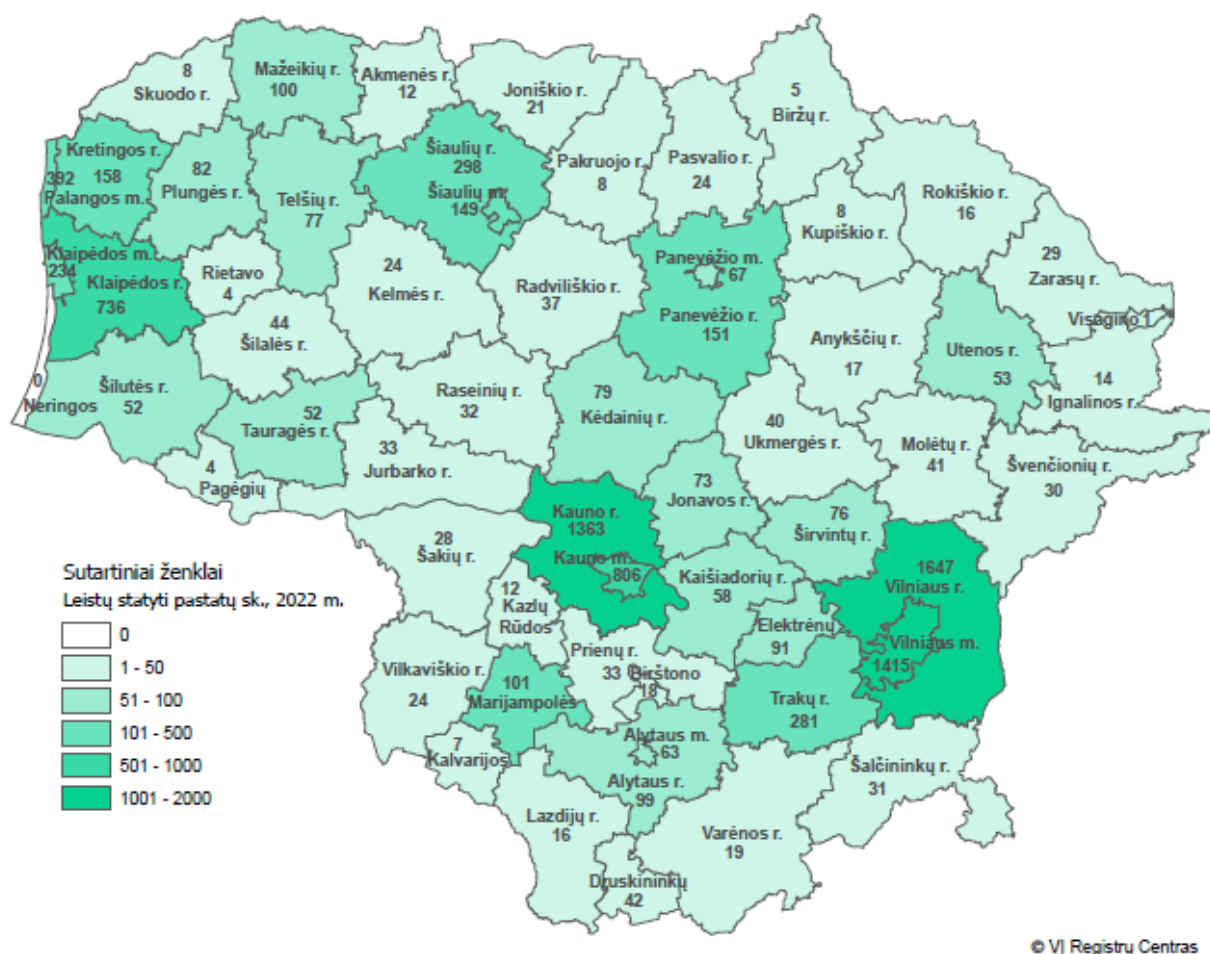
2022 m. baigti statyti 8 694 nauji gyvenamieji pastatai (1 605,4 tūkst. m²), iš kurių vieno ir dviejų būstų – 8 428 pastatai (1 206,8 tūkst. m²), trijų ar daugiau būstų – 261 pastatas (396,2 tūkst. m²), ir 5 bendrabučiai (2,4 tūkst. m²).

2022 m. baigti statyti 833 nauji negyvenamieji pastatai (1 483,4 tūkst. m²), iš kurių 138 prekybos, viešbučių ir maitinimo įmonių pastatai (201,1 tūkst. m²), 44 įstaigų pastatai (348,5 tūkst. m²), 53 transporto ir ryšių pastatai (36,9 tūkst. m²), 227 pramoniniai pastatai ir sandėliai (534,8 tūkst. m²), 17 mokyklų, universitetų ir tyrimų centrų pastatų (62 tūkst. m²), 7 ligoninių ir slaugos įstaigų pastatai (5,8 tūkst. m²), 12 kultūros ir sporto renginių pastatų (16,2 tūkst. m²), 165 negyvenamieji ūkiniai pastatai (199,8 tūkst. m²) ir 170 kitos paskirties negyvenamųjų pastatų (78,3 tūkst. m²).

* Išankstiniai 2022 m. duomenys.

²⁴ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

²⁵ *Ibid.*



2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁶

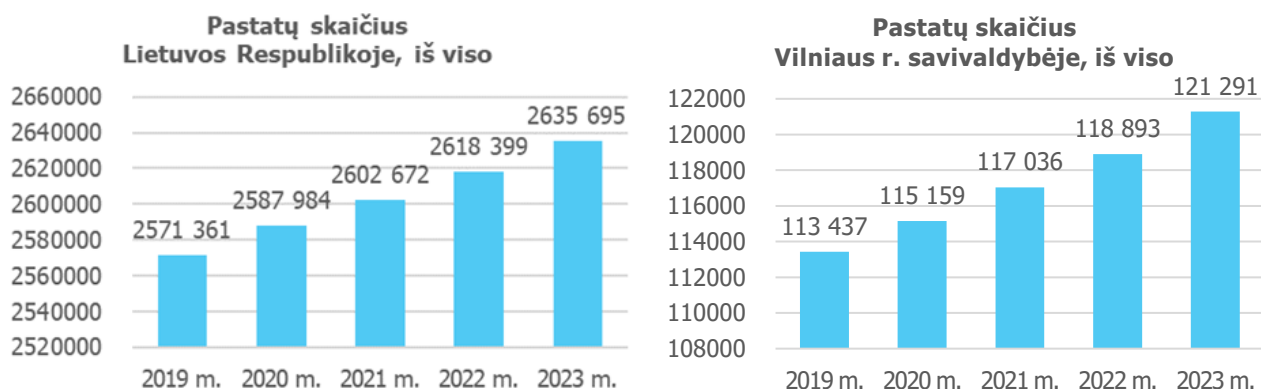
Vilniaus rajono savivaldybėje 2022 m. iš viso leista statyti 1 647 naujus pastatus, iš jų 1 577 gyvenamuosius ir 70 negyvenamųjų pastatų.²⁷

2.9. Statinių statistiniai duomenys

Registrų centro duomenimis, nuo 2019 m. sausio 1 d. iki 2023 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2023 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 635 695 pastatai, tai yra 17 296 pastatais (0,66 proc.) daugiau nei prieš metus ir tai buvo didžiausias metinis pokytis per paskutinius penkerius metus bei 64 334 pastatais (2,50 proc.) daugiau nei 2019 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 14 688 (0,57 proc.) fiksuojamas 2021 m. pradžioje.

²⁶ Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2023-06-14]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

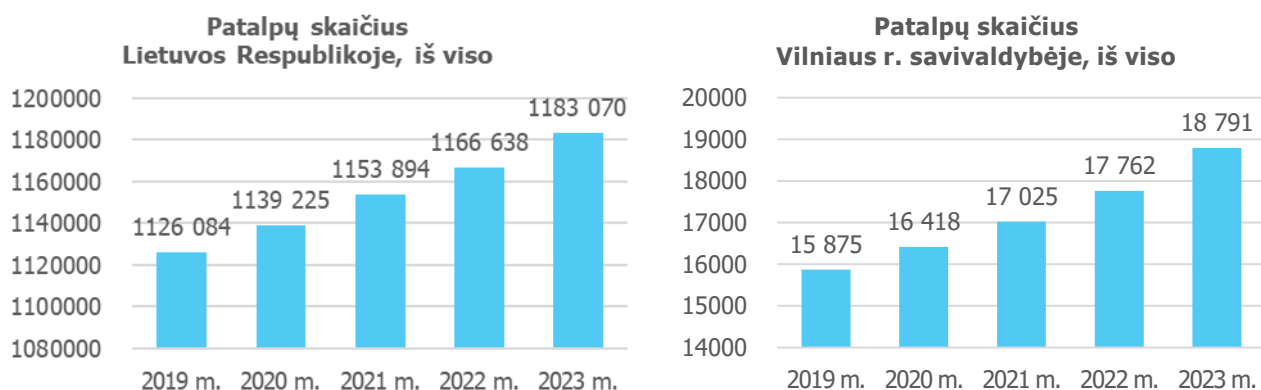
²⁷ *Ibid.*



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika metų pradžioje²⁸

Registų centro duomenimis, 2023 m. sausio 1 d. Vilniaus rajono savivaldybėje buvo įregistruotas 121 291 pastatas, tai yra 2 398 pastatais (2,02 proc.) daugiau nei prieš metus ir 7 854 pastatais (6,92 proc.) daugiau nei 2019 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 1 722 pastatai (1,52 proc.) fiksuojamas 2020 m. pradžioje, didžiausias – 2023 m. sausio 1 d.

Registų centro duomenimis, nuo 2019 m. sausio 1 d. iki 2023 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2023 m. sausio 1 d. buvo įregistruota 1 183 070 patalpų, tai yra 16 432 patalpomis (1,41 proc.) daugiau nei prieš metus ir tai buvo didžiausias metinis pokytis per paskutinius penkerius metus bei 56 986 patalpomis (5,06 proc.) daugiau nei 2019 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 12 744 (1,10 proc.) fiksuojamas 2022 m. pradžioje.

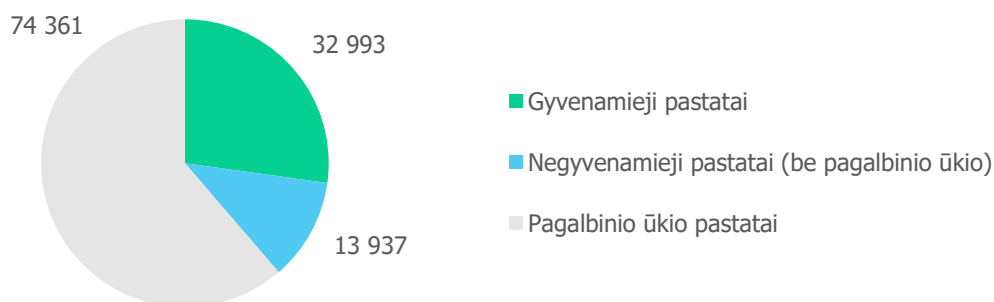


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika metų pradžioje²⁹

Registų centro duomenimis, 2023 m. sausio 1 d. Vilniaus rajono savivaldybėje buvo įregistruota 18 791 patalpa, tai yra 1 029 patalpomis arba 5,79 proc. daugiau nei prieš metus ir 2 916 patalpų (18,37 proc.) daugiau nei 2019 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 543 patalpos (3,42 proc.) fiksuojamas 2020 m. pradžioje, didžiausias – 2023 m. sausio 1 d.

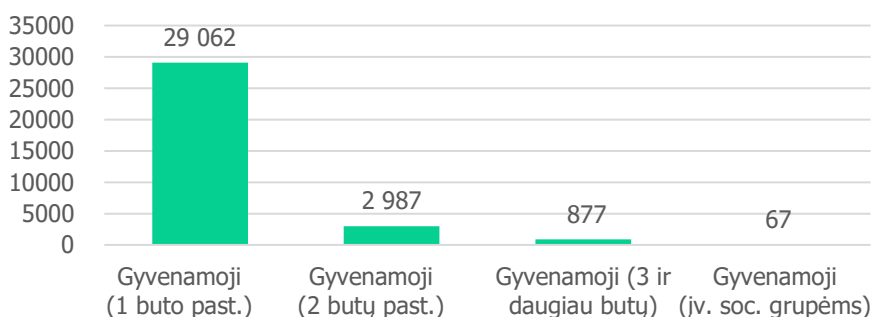
²⁸ Nekilnojamojo turto registro 2023 m. duomenys.

²⁹ *Ibid.*



2.11 pav. Gyvenamųjų, negyvenamųjų (be pagalbinio ūkio) ir pagalbinio ūkio pastatų skaičius Vilniaus rajono savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d.³⁰

Registrų centro duomenimis, Vilniaus rajono savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruoti 32 993 gyvenamieji pastatai ir 88 298 negyvenamieji pastatai, iš jų 74 361 – pagalbinio ūkio pastatas.

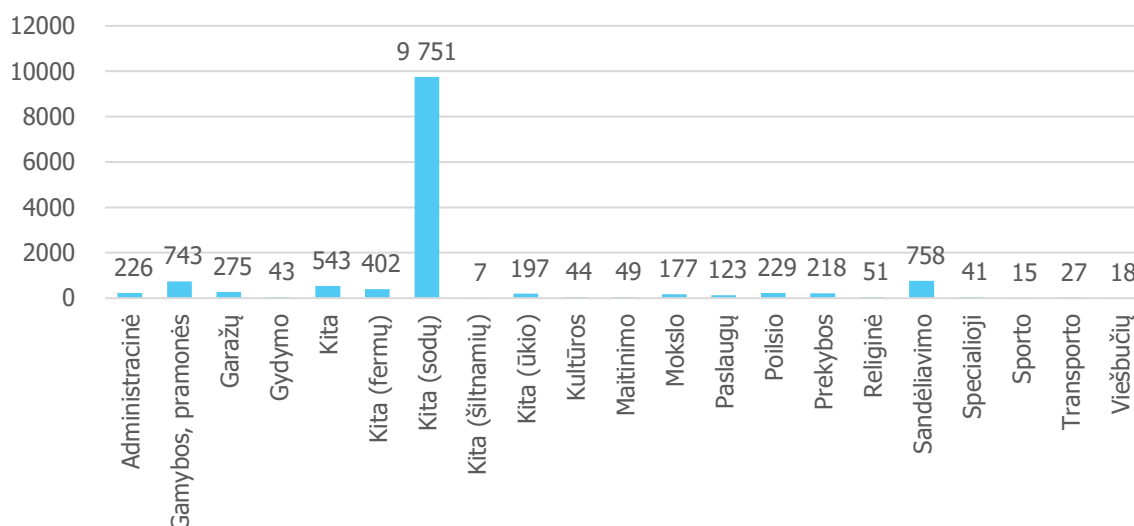


2.12 pav. Gyvenamųjų pastatų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2023 m. sausio 1 d.³¹

Registrų centro duomenimis, Vilniaus rajono savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamųjų pastatų pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota gyvenamosios (vieno buto pastatų) paskirties – 29 062. Gyvenamosios (dviejų butų pastatų) paskirties pastatų buvo įregistruota 2 987, gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučių pastatų) paskirties pastatų – 877, gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) paskirties pastatų – 67.

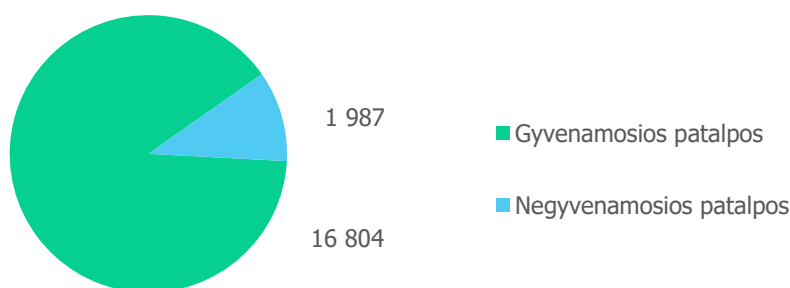
³⁰ Nekilnojamojo turto registro 2023 m. duomenys.

³¹ *Ibid.*



2.13 pav. Negyvenamųjų pastatų (be pagalbinio ūkio) pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2023 m. sausio 1 d.³²

Registrų centro duomenimis, Vilniaus rajono savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamųjų pastatų (be pagalbinio ūkio) pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota kitos (sodų) paskirties – 9 751. Administracinės paskirties pastatų buvo įregistruota 226, gamybos, pramonės paskirties pastatų – 743, garažų paskirties pastatų – 275, gydymo paskirties pastatų – 43, kitos paskirties pastatų – 543, kitos (fermų) paskirties pastatų – 402, kitos (šiltnamių) paskirties pastatų – 7, kitos (ūkio) paskirties pastatų – 197, kultūros paskirties pastatų – 44, maitinimo paskirties pastatų – 49, mokslo paskirties pastatų – 177, paslaugų paskirties pastatų – 123, poilsio paskirties pastatų – 229, prekybos paskirties pastatų – 218, religinės paskirties pastatų – 51, sandėliavimo paskirties pastatų – 758, specialiosios paskirties pastatų – 41, sporto paskirties pastatų – 15, transporto paskirties pastatų – 27, viešbučių paskirties pastatų – 18.

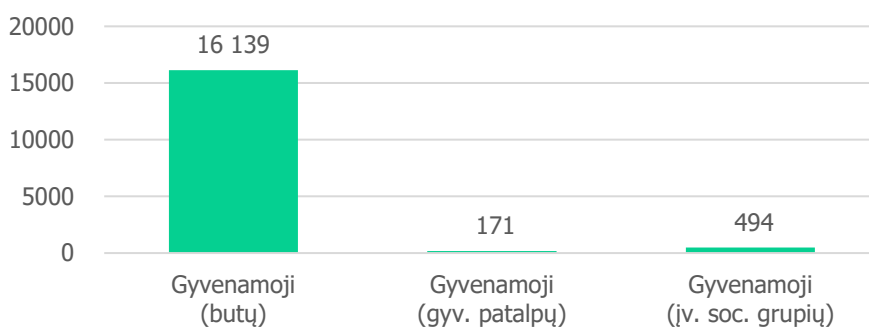


2.14 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų skaičius Vilniaus rajono savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d.³³

Registrų centro duomenimis, Vilniaus rajono savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruotos 16 804 gyvenamosios ir 1 987 negyvenamosios patalpos.

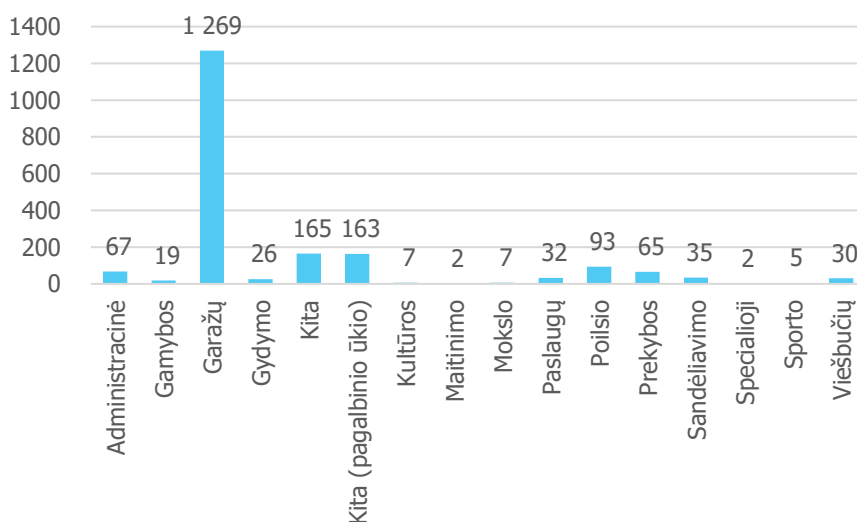
³² Nekilnojamojo turto registro 2023 m. duomenys.

³³ *Ibid.*



2.15 pav. Gyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2023 m. sausio 1 d.³⁴

Registrų centro duomenimis, Vilniaus rajono savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamųjų patalpų pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota gyvenamosios (butų) paskirties – 16 139. Gyvenamosios (gyvenamųjų patalpų) paskirties patalpų buvo įregistruota 171, gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties patalpų – 494.

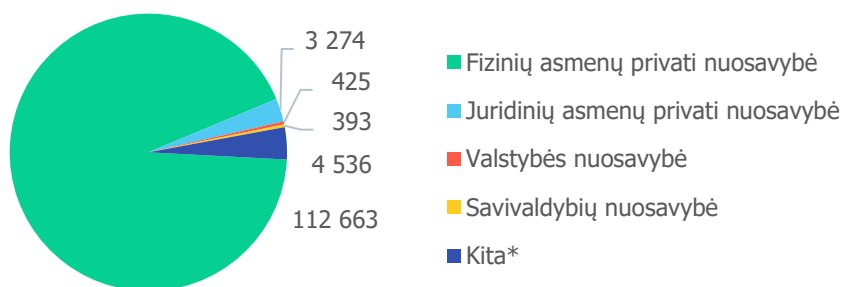


2.16 pav. Negyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2023 m. sausio 1 d.³⁵

Registrų centro duomenimis, Vilniaus rajono savivaldybėje 2023 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamųjų patalpų pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota garažų paskirties – 1 269. Administracinės paskirties patalpų buvo įregistruota 67, gamybos paskirties patalpų – 19, gydymo paskirties patalpų – 26, kitos paskirties patalpų – 165, kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpų – 163, kultūros paskirties patalpų – 7, maitinimo paskirties patalpų – 2, mokslo paskirties patalpų – 7, paslaugų paskirties patalpų – 32, poilsio paskirties patalpų – 93, prekybos paskirties patalpų – 65, sandėliavimo paskirties patalpų – 35, specialiosios paskirties patalpų – 2, sporto paskirties patalpų – 5, viešbučių paskirties patalpų – 30.

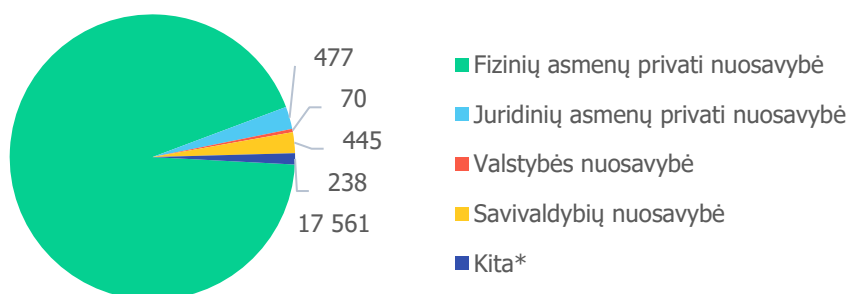
³⁴ Nekilnojamojo turto registro 2023 m. duomenys.

³⁵ Ibid.



2.17 pav. Pastatų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2023 m. sausio 1 d.³⁶

Registru centro duomenimis, pastatai Vilniaus rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2023 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 112 663 pastatai, juridiniams asmenims – 3 274 pastatai, valstybės nuosavybė – 425 pastatai, savivaldybių nuosavybė – 393 pastatai, kita nuosavybė – 4 536 pastatai.



2.18 pav. Patalpų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2023 m. sausio 1 d.³⁷

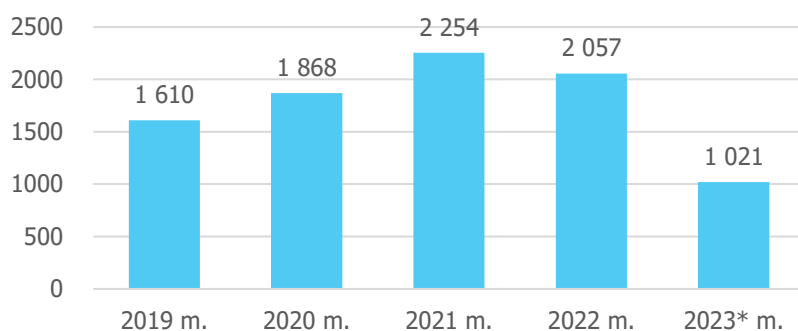
Registru centro duomenimis, patalpos Vilniaus rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2023 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 17 561 patalpa, juridiniams asmenims – 477 patalpos, valstybės nuosavybė – 70 patalpų, savivaldybių nuosavybė – 445 patalpos, kita nuosavybė – 238 patalpos.

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

³⁶ Nekilnojamojo turto registro 2023 m. duomenys.

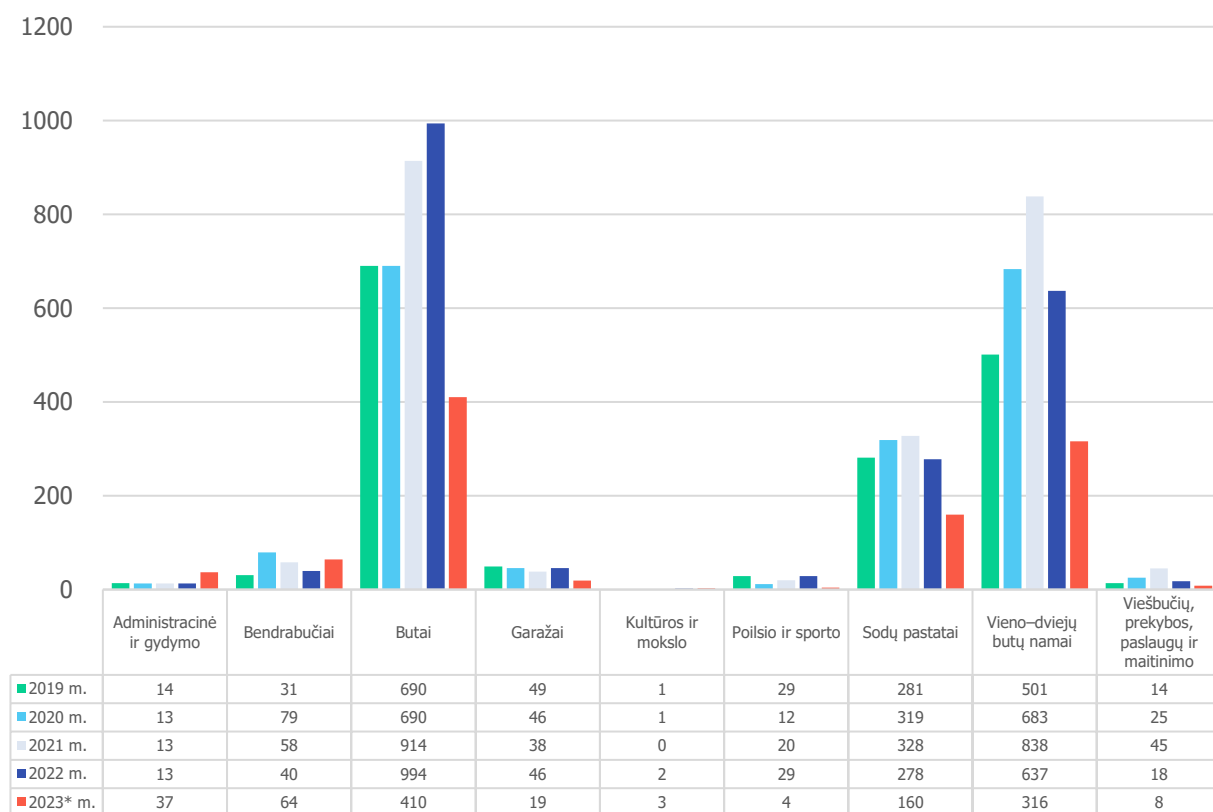
³⁷ *Ibid.*

2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.19 pav. 2019–2023* m. Vilniaus rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**³⁸

Vilniaus rajono savivaldybėje 2022 metais buvo parduoti 2 057 pastatai ir patalpos, t. y. 8,74 proc. mažiau negu 2021 metais. Vilniaus rajono savivaldybėje per analizuojamą 2019–2023* m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų parduota 2021 m. (2 254), mažiausiai – 2019 m. (1 610). Lyginant 2020 m. su 2019 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius padidėjo 16,02 proc., 2021 m. buvo perleista 20,66 proc. daugiau objektų nei 2020 m. 2023 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



2.20 pav. 2019–2023* m. Vilniaus rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes³⁹

* Sandoriai, įvykę 2023 m. sausio–liepos mėnesiais.

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

³⁸ Nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazės 2023 m. duomenys.

³⁹ *Ibid.*

Vilniaus rajono savivaldybėje iš viso 2019–2023* m. laikotarpiu parduota 8 810 pastatų ir patalpų. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai buvo perkami ir parduodami vieno–dviejų butų namai, sodų pastatai ir butai. 2022 m. daugiausiai parduota butų – 994, tai yra 8,75 proc. daugiau nei 2021 m., kai buvo perleista 914 butų. Vilniaus rajone aktyvi yra sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka: 2022 m. perleisti 278 sodų pastatai, tai yra 15,24 proc. mažiau nei 2021 m., kai buvo perleisti 328 sodų pastatai. 2022 m. parduoti 637 vieno-dviejų butų gyvenamieji namai, tai yra 23,99 proc. mažiau nei 2021 m., kai buvo perleisti 838 namai. Kitų paskirčių turto grupių: bendrabučių, administracinės ir gydymo, garažų, kultūros ir mokslo, poilsio ir sporto, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį parduotų objektų skaičius yra mažas ir didesnių parduotų objektų skaičiaus svyravimų nėra pastebima.

* Sandoriai, įvykę 2023 m. sausio–liepos mėnesiais.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

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

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

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą vertingumo požiūriu), nekilnojamas turtas masiniam vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirčių grupes. Paskirčių grupės ir taikomi vertinimo metodai nurodyti 3.1 lentelėje. Nebaigto statyti ir fiziškai pažeisto nekilnojamojo turto, kuriam nenustatyti kadastro rodikliai (plotas, sienų medžiagos ir pan.), būtini vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti pagal patvirtintus masinio vertinimo dokumentus, vidutinė rinkos vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

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

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

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

$$RV = PK + PV,$$

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

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

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

$$OV = GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

- čia r – kapitalizavimo norma.

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

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

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

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

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

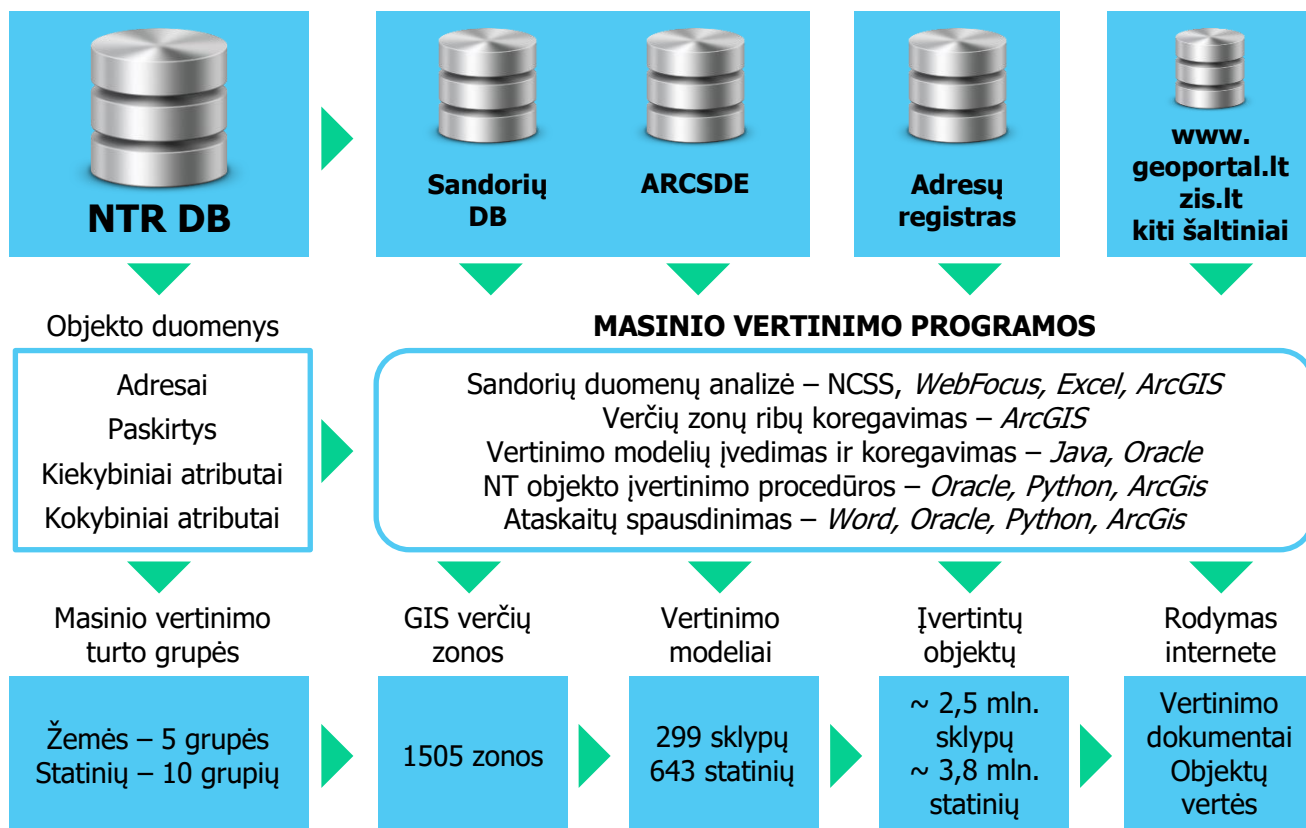
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės

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

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

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

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

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

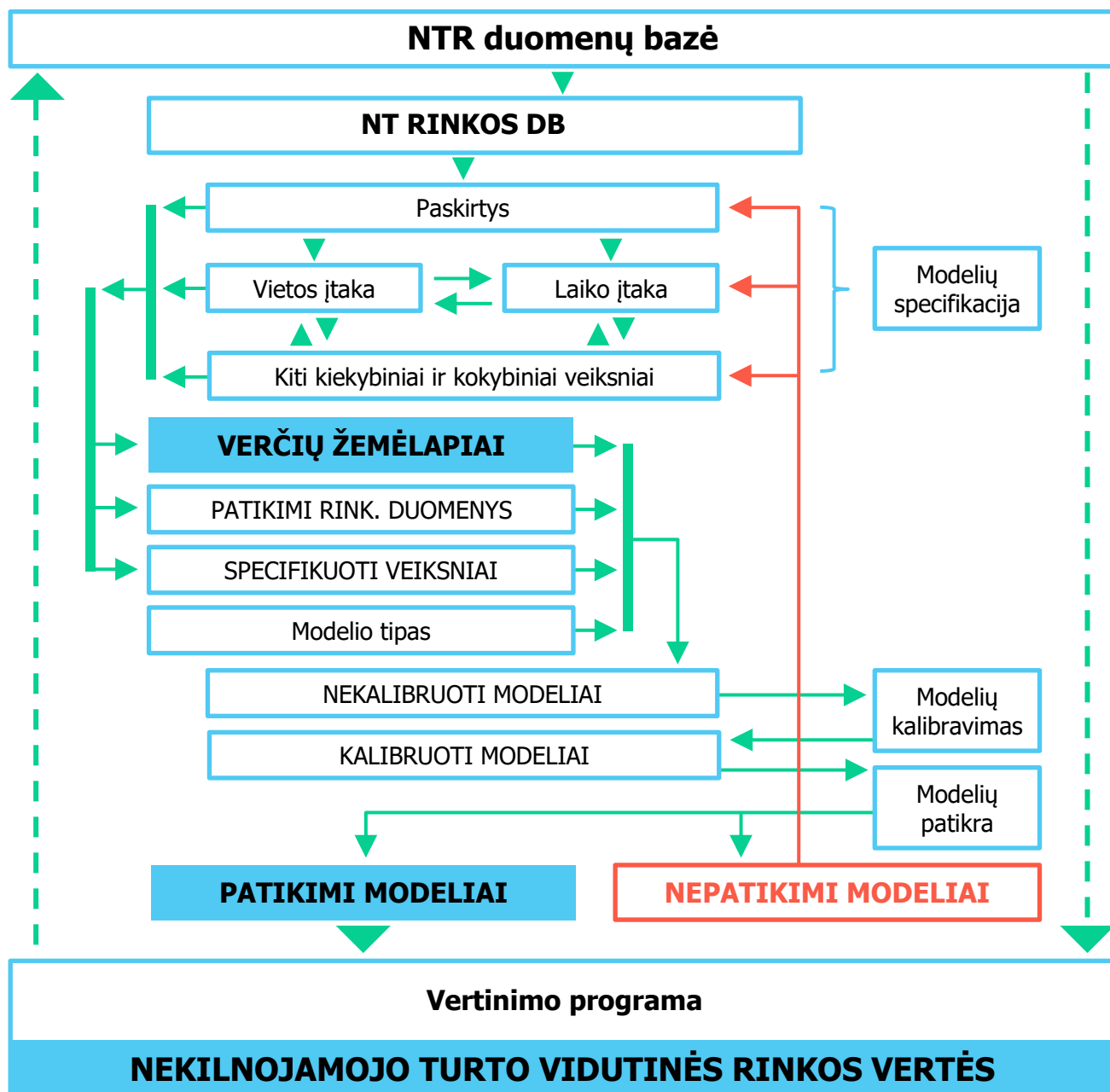
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m^2 – kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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

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

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

Kitiems 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:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė;

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

p – nepriklausomų kintamųjų skaičius;

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

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

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

3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$ – prognozuota kaina.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

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

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

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

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

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

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

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijoje 2019–2023* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta butų ir pagalbinio ūkio pastatų sandorių, atitinkamai 3830 ir 5097 sandoriai. Mažiausiai sudaryta kultūros ir mokslo, pagalbinio ūkio patalpų paskirčių grupių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Vilniaus rajono savivaldybės 2019–2023* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirčių grupes masiniam vertinimui

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Pardavimo kainų 1 m ² , Eur, pagalbinio ūkio pastatų 1 m ³ , Eur statistiniai rodikliai				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namai	2983	1	3427	676	520	611
Butai	3830	1	4092	1026	423	1002
Bendrabučiai	304	115	2098	853	471	794
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	136	5	8689	754	922	556
Administracinė ir gydymo	158	13	2401	619	380	668
Garažai	217	6	993	189	189	131
Kultūros ir mokslo	7	17	1184	421	398	379
Poilsio ir sporto	85	15	3016	1069	930	683
Sodų pastatai	1385	9	2056	335	271	251
Pagalbinio ūkio	pastatų	5097	1	8000	21	173
	patalpų	70	8	1202	231	206
						178

*Sandoriai, įvykę 2023 m. sausio–liepos mėnesiais.

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

4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2023 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.

Vilniaus rajono savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamojo turto paskirčių grupėms (vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučiai, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinė ir gydymo;

garažų; kultūros ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio); pardavimo kainos 2023-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime vietos įtaka įvertinama 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.).

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

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

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

4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Vilniaus rajono savivaldybėje sudarytos 99 verčių zonos.

58.1 verčių zona – Avižienių seniūnijos Avižienių kaimas, Gilužių kaimas, Tarandės kaimas; Zujūnų seniūnijos Antežerių kaimas, Buivydiškių kaimas, Gineitiškių kaimas, Pašilaičių kaimas bei Zujūnų kaimas – Vilniaus rajono savivaldybės gyvenvietės su susiformavusia infrastruktūra, užstatytos naujais ir senesnės statybos gyvenamaisiais namais. Nekilnojamasis turtas šioje verčių zonoje turi didelę paklausą dėl nedidelio atstumo iki Vilniaus miesto, gero susisiekimo, išvystytos infrastruktūros, todėl ir jo kainos vienos aukščiausių Vilniaus rajono savivaldybėje.

58.2 verčių zona – nedidelė, nekilnojamojo turto atžvilgiu patraukli Vilniaus rajono savivaldybės teritorija: Zujūnų seniūnijos Dvarkščių, Gudelių, Raišių, Salotės ir Vilkeliškių kaimai, įsiterpę į Vilniaus miesto teritoriją. Teritorijos daugiausiai užstatytos individualiais ir sublokuotais naujos ir senesnės statybos gyvenamaisiais namais. Zonos patrauklumą didina čia esantis Salotės ežeras bei ribojimasis su Vilniaus miestu. Nekilnojamojo turto kainos šioje teritorijoje yra aukštesnės už gretimų vietovių, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

58.3 – 58.4 verčių zonos – tai perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu Sudervės ir Zujūnų seniūnijų gyvenvietės, besiribojančios su Vilniaus miesto Pilaitės seniūnija arba nutolusios nuo miesto nedideliu atstumu, Neries upės pakrantėje. Teritorijos daugiausiai užstatytos naujos ir senesnės statybos individualiais gyvenamaisiais namais. Nemažą 58.3 verčių zonos dalį užima Karveliškių kapinės. Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto kainų lygis dėl atstumo iki miesto centro yra tik šiek tiek žemesnis negu Vilniaus miesto Pilaitės mikrorajone, bet aukštesnis už gretimų Vilniaus rajono savivaldybės teritorijų, todėl šios vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.5, 58.16, 58.42 ir 58.77 verčių zonos – Sudervės, dalis Riešės, Zujūnų ir Avižienių seniūnijų gyvenvietės, iš kurių populiariausios: Šilėnų, Čekoniškių, Leičių, Sviliškių, Aukštųjų ir Žemųjų Rusokų, Izabelinės, Grikienių, Švedų, Platiniškių, esančios šalia brangiausių nekilnojamojo turto požiūriu Vilniaus rajono savivaldybės teritorijų. Daug šių vietovių gyventojų dirba Vilniaus mieste. Gyvenamos paskirties nekilnojamojo turto požiūriu tai perspektyvios ir populiarios teritorijos, kuriose nekilnojamojo turto kainos yra žemesnės nei gretimose 58.3 ir 58.4 verčių zonose, todėl minėtos vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.6, 58.88 ir 58.90 verčių zonos – Lindiniškių, Užubalių, Klevinės, Bendorių, Pikutiškių, Saldenės kaimai – naujų gyvenviečių teritorijos, vienos populiariausių ir paklausiausių nekilnojamojo turto požiūriu Vilniaus rajono savivaldybės teritorijų. Šiose verčių zonoje esančios teritorijos sparčiai urbanizuojamos, įrengiama infrastruktūra, o tai lemia nekilnojamojo turto paklausą ir aukštas jo kainas. Anksčiau

aprašytomis aplinkybėmis ir panašiomis nekilnojamojo turto pardavimo kainomis pasižyminčios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.7, 58.8, 58.9, 58.11, 58.12, 58.13 ir 58.83 verčių zonos – Sudervės, Dūkštų bei Maišiagalos seniūnijų gyvenvietės: Brinkiškių, Rastinėnų, Dūkštų, Sudervės, Geležių, Kiemelių, Maišiagalos miestelis, Pylimo, Pavilnojo, Karvio ir kitos, esančios iki 15–20 km atstumu nuo Vilniaus miesto. Tai didesni Vilniaus rajono kaimai, seniūnijų centrai, kurie dėl didesnio gyventojų skaičiaus ir minimalios infrastruktūros nekilnojamojo turto kainomis skiriasi nuo aplinkinių kaimų ir gyvenviečių. Didelę 58.7 ir 58.83 verčių zonų teritorijų dalį užima vienos didžiausių Lietuvoje sodų bendrijos. Tai teritorijos, užstatytos mediniais ir plytų mūro senesniais gyvenamaisiais namais, sodų teritorijose statomi nauji namai.

58.10 verčių zona – atokiausiai į vakarus nuo Vilniaus miesto nutolusi Vilniaus rajono savivaldybės teritorija, išsidėsčiusi Neries upės vingyje, besiribojanti su Elektrėnų ir Širvintų rajono savivaldybėmis. Tai Dūkštų seniūnijos teritorija, kurioje dominuoja miškai ir nedideli kaimai, su vyraujančiais senais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais ir nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Didesnių pramonės bei komercijos objektų šioje verčių zonoje nėra. Dėl išvardintų veiksnių šioje teritorijoje vyrauja sąlyginai nedidelės Vilniaus rajono savivaldybės nekilnojamojo turto kainos (išskyrus nekilnojamąjį turtą, esantį prie vandens telkinių), todėl ši teritorija išskirta į atskirtą verčių zoną.

58.14 ir 58.78 verčių zonos – Avižienių, Riešės, Maišiagalos, Sudervės seniūnijų kaimai su vyraujančiais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Šios Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dėl savo lokalizacijos (išsidėsčiusios aplink ir šalia Ukmergės ir Molėtų automagistralių, dalis jų šalia vandens telkinių) gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto požiūriu – perspektyvios bei populiarios, kuriose nekilnojamojo turto kainos tik šiek tiek žemesnės už gretimų, arčiau Vilniaus miesto ribos esančių verčių zonų. Šiose verčių zonose esančios vietovės pastaraisiais metais sparčiai urbanizuojamos (keičiama žemės sklypų paskirtis, įrenginama infrastruktūra).

58.15, 58.22, 58.23, 58.24, 58.27, 58.28, 58.29, 58.32, 58.33, 58.34, 58.35, 58.36 ir 58.40 verčių zonos – Nemenčinė, Pikeliškės, Ažulaukė, Didžiosios Kabiškės, Visalaukė, Siužionys, Veriškės, Paberžė, Skirlėnai, Rudausiai, Glitiškės, Bezdonys, Eitminiškės ir kt. – dideli kaimai ir miesteliai, seniūnijų centrai, esantys iki 30 km atstumu nuo Vilniaus miesto šiaurės ir šiaurės rytų kryptimis. Šiose verčių zonose yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujais gyvenamaisiais namais, yra sovietiniais laikais statytų daugiabučių gyvenamųjų namų. Dėl infrastruktūros bei patogaus susisiekimo su Vilniaus miestu, šiose vietovėse nekilnojamojo turto kainų lygis didesnis už gretimų teritorijų, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.17, 58.19 ir 58.87 verčių zonos – Avižienių ir Riešės seniūnijose esančios Vilniaus rajono savivaldybės gyvenvietės, esančios Vilniaus šiauriniame priemiestyje. Tai populiarios ir paklausios nekilnojamojo turto požiūriu Vilniaus rajono savivaldybės gyvenvietės: Riešės, Jadvygiškių, Raudondvario, Dvariškių, Skirgiškių, kuriose tiek žemės sklypai, tiek pastatai turi didelę paklausą. Teritorijoje yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Tai urbanizuotos ir sparčiai urbanizuojamos teritorijos, užstatytos senais ir naujais gyvenamaisiais namais. Į šią verčių zoną patenka Riešės kaimas (58.17) – populiari ir paklausi gyvenvietė prie Riešės upelio, užstatyta senesnės ir naujos statybos individualiais gyvenamaisiais namais, 58.19 verčių zonoje, Neries pakrantėje išsidėstę dideli sodų bendrijų masyvai. Visų paskirčių nekilnojamasis turtas šiose vietovėse paklausus.

57.18 verčių zona – Riešės seniūnijos Vanaginės, Didžiosios Riešės gyvenvietės – vienos brangiausių Vilniaus rajono savivaldybės teritorijų, esančios Molėtų plento kairėje pusėje bei besiribojančios su Vilniaus miestu. Tai gyvenvietės su susiformavusia infrastruktūra, užstatytos senesnės ir naujos statybos individualiais gyvenamaisiais namais. Komerciniai pastatai išsidėstę šalia Molėtų plento,

gyvenamieji namai – atokiau nuo jo. Nekilnojamasis turtas šioje Vilniaus rajono savivaldybės teritorijoje turi didelę paklausą, todėl jo kainos aukštos.

58.20, 58.21 ir 58.41 verčių zonos – nedidelės Bezdonių ir Nemenčinės seniūnijos gyvenvietės: Miškonys, Sakiškės, Pasakiškės, Zamečkavas, Laurai, Bratoniškės, Tapeliai, Šeškučiai, besiribojančios su Vilniaus miestu, esančios miškingose vietovėse, dalis teritorijos prie vandens telkinių, ramiose vietovėse, todėl ypač paklausios gyvenamųjų namų statybai. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šiose vietovėse aukštesnės už gretimų teritorijų, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.25 ir 58.39 verčių zonos – Bezdonių, Buivydžių, Nemenčinės, Riešės ir Mickūnų seniūnijose išsidėstę senesnės ir naujesnės statybos individualiais gyvenamaisiais namais užstatyti kaimai ir gyvenvietės, iš kurių didesni ir populiariesni: Gaukštonių, Čekiškių, Aukštuolės, Vilkiškių, Ažuolinės ir kiti kaimai. Į šias verčių zonas patenka pagrindiniai Vilniaus rajono savivaldybės miškų masyvai: Nemenčinės ir Bezdonių miškai.

58.26 ir 58.74 verčių zonos – nemaža šiaurinė Vilniaus rajono savivaldybės teritorija: Maišiagalos, Nemenčinės, Paberžės ir Sužionių seniūnijų gyvenvietės. Tai teritorijos, kuriose dominuoja miškai ir nedideli, seni kaimai, su vyraujančiais senais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Dėl išvardintų aplinkybių šiose vietovėse vyrauja vidutinės nekilnojamojo turto kainos (išskyrus nekilnojamąjį turtą, esantį prie vandens telkinių), jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.30, 58.31, 58.75 ir 58.76 verčių zonos – teritorijos, esančios šiaurinėje Vilniaus rajono savivaldybės dalyje, kuriose dominuoja miškai ir nedideli kaimai su vyraujančiais senais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Dėl išvardintų aplinkybių šiose vietovėse vyrauja neaukštos nekilnojamojo turto kainos (išskyrus nekilnojamąjį turtą, esantį prie vandens telkinių), lyginant su greta esančiomis Vilniaus rajono savivaldybės teritorijomis, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.38, 58.43, 58.47, 58.56, 58.57, 58.58, 58.60, 58.61, 58.63 ir 58.80 verčių zonos – Buivydžių I, Mostiškių, Lavoriškių, Kenos, Pakenės, Kalvelių, Savičiūnų, Šumsko, Žemaitėlių, Medininkų, Rakonių – didesni kaimai ir miesteliai, seniūnijų centrai, esantys iki 30 km atstumu nuo Vilniaus miesto pietryčių ir rytų kryptimis. Šiose verčių zonose yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma smulki socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Tai vietovės, užstatytos senais ir naujais individualiais gyvenamaisiais bei sovietiniais laikais statytais dviaukščiais ir triaukščiais daugiabučiais gyvenamaisiais namais, kuriose dėl susiformavusios infrastruktūros bei gero susisieki su Vilniaus miestu nekilnojamojo turto kainų lygis didesnis už gretimų teritorijų, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.44, 58.48, 58.49, 58.50, 58.66, 58.68, 58.69, 58.70 ir 58.98 verčių zonos – teritorijos, besiribojančios su Vilniaus miesto rytine ir pietine riba. Tai perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu Vilniaus rajono savivaldybės gyvenvietės, kuriose tiek žemės sklypai, tiek pastatai yra paklausūs. Gyvenvietėse yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujais gyvenamaisiais namais, kurios dėl susiformavusios infrastruktūros, nedidelio atstumo iki miesto centro bei gero susisieki su miestu skiriasi aukštesnėmis nekilnojamojo turto kainomis nuo gretimų teritorijų, todėl išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.45, 58.51, 58.52, 58.54, 58.65, 58.67, 58.79 ir 58.81 verčių zonos – Mickūnai, Skaidiškės, Kyviškės, Rukainiai, Rudamina, Valčiūnai, Dusinėnai, Marijampolis ir kt. – dideli kaimai ir miesteliai, seniūnijų centrai, esantys iki 20 km atstumu nuo Vilniaus miesto. Šiose gyvenvietėse yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, logistikos, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujais gyvenamaisiais namais, yra sovietiniais laikais statytų daugiabučių gyvenamųjų namų. Dėl susiformavusios infrastruktūros bei gero susisieki su Vilniaus miestu minėtose vietovėse nekilnojamojo turto kainų lygis didesnis už gretimų teritorijų, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.46, 58.53, 58.59, 58.64, 58.71, 58.72 ir 58.73 verčių zonos – didelė Vilniaus rajono savivaldybės teritorija, esanti pietrytinėje bei pietinėje savivaldybės dalyje, kurioje dominuoja miškai ir nedideli kaimai su vyraujančiais senais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Didelių pramonės bei komercijos objektų šiose verčių zonose nėra. Dėl išvardintų aplinkybių šiose vietovėse vyrauja vidutinės Vilniaus rajono savivaldybės nekilnojamojo turto kainos (išskyrus nekilnojamąjį turtą, esantį prie vandens telkinių). Vilniaus rajono bendrajame plane intensyvi šių teritorijų plėtra nenumatyta (išskyrus kaimų plėtrą).

58.37, 58.55, 58.62 verčių zonos – pietinė ir rytinė Vilniaus rajono savivaldybės dalis, besiribojanti su Švenčionių, Šalčininkų rajonų ribomis bei valstybine siena – Baltarusijos Respublika. Dėl valstybės sienos įtakos (muitinės terminalai) minėtos teritorijos perspektyvios logistikos objektų statybai. Šioje teritorijoje yra nemažai Vilniaus rajono sav. sodų bendrijų, dominuoja miškų masyvai, žemės ūkio paskirties sklypai, privačiais gyvenamaisiais namais užstatyti kaimai ir gyvenvietės. Dėl išvardintų veiksnių, šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.82 verčių zona – viena perspektyviausių ir paklausiausių Vilniaus rajono savivaldybės teritorijų, besiribojanti su Vilniaus miesto pietrytine riba. Ši verčių zona, į kurią įeina dideli Nemėžio ir Kuprioniškių bei Daržininkų kaimai, išsidėsčiusi tarptautinės Vilnius–Minskas automagistralės dešinėje pusėje. Nedidelis atstumas iki Vilniaus miesto, labai geras susisiekimas, Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniai, kuriuose numatyta intensyvi teritorijos urbanizacija (logistikos, komercinių, gamybos objektų statyba) lemia šioje teritorijoje esančio visų paskirčių nekilnojamojo turto paklausą ir dideles kainas. Dėl išvardintų veiksnių ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

58.84 verčių zona – seni kaimai su senais ir naujais gyvenamaisiais namais, esantys Asvejos (Dubingių) ežero pakrantėse, Asvejos regioninio parko teritorijoje, kurioje griežtai ribojamos statybos (saugomos teritorijos), todėl šiose vietovėse dominuoja senos statybos bei rekonstruotos namų valdos ir poilsiui skirtos sodybos. Dėl gražių kraštovaizdžių, populiarių vandens telkinių, miškų šiose vietovėse esantis nekilnojamas turtas turi didelę paklausą, o tuo pačiu ir aukštesnes kainas, dėl išvardintų veiksnių ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

58.85 verčių zona – Viktoriškių ir Darželių kaimai, besiribojantys su Vilniaus miesto rytine dalimi, išsidėstę Vilnios upės vingyje. Dėl įrengtos infrastruktūros ir patrauklios vietos Viktoriškių ir Darželių kaimai yra patrauklūs ir paklausūs individualių gyvenamųjų namų statybai. Populiarius ir paklausus sodų bendrijoje esantis nekilnojamas turtas, todėl minėtų kaimų teritorijos išskirtos į atskirą verčių zoną.

57.86 ir 58.91 verčių zonos – Riešės seniūnijos Užugriovio, Pamiškių, dalis Paraudondvario, dalis Teklių, Pašilių, Jadvygiškių, Paežerių kaimai – paklausūs, o tuo pačiu ir brangi Vilniaus rajono savivaldybės teritorija, esanti abipus Molėtų plento. Tai gyvenamųjų namų statybai patraukli Vilniaus rajono savivaldybės teritorija, kurioje pastaraisiais metais keičiama žemės sklypų paskirtis, įrengiama infrastruktūra, statomi nauji gyvenamieji namai. Dėl nedidelio atstumo iki Vilniaus miesto, gero susisiekimo nekilnojamas turtas šioje Vilniaus rajono savivaldybės teritorijoje turi paklausą, todėl jo kainos kyla ir tokios turėtų išlikti ateityje.

58.89 verčių zona – Nemenčinės seniūnijos Tuščiaulių, Spragilinių, Naujasodės, Vilkaraisčio, Gamernės kaimų teritorijos, kurias pietinėje dalyje juosia upė Neris, išimtinai apsuptos gražiais apsauginiais miškais, yra Gėlos ir Gėlaičio ežerai. Dėl nekilnojamojo turto paklausos šiose vietovėse, statomų gyvenamųjų namų šalia Neries upės, nuolat augančių nekilnojamojo turto kainų minėtų kaimų teritorijos išskirtos į atskirą verčių zoną.

58.92, 58.93 ir 58.94 verčių zonos – besiribojančios su Vilniaus miesto šiaurės vakarine riba, abipus ir šalia esančios Ukmergės magistralės. Šių verčių zonų teritorijose išsidėstę vieni brangiausių nekilnojamojo turto (gyvenamosios paskirties) požimių kaimai – Avižieniai, Tarandė, Bukiškis, Bajorai, Užudvarionys, tik nežymiai skiriasi kainų lygiu nuo besiribojančių Vilniaus miesto verčių zonų. Šiose teritorijose pasatyti ir toliau statomi individualūs ir sublokuoti gyvenamieji namai, išplėtotą infrastruktūrą.

Teritorijos yra paklausios dėl nedidelio atstumo, gero susisiekimo su Vilniaus miestu. Anksčiau aprašytomis aplinkybėmis ir panašiomis nekilnojamojo turto pardavimo kainomis pasižymintios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.95 verčių zona – Griovių, Naujakiemio, Pasienio, Smiglių, Bieliūnių, Užlandžių, Vaičiūniškių ir Girulių kaimai, kuriuose yra senos ir naujos statybos individualių gyvenamųjų namų. Ši verčių zona išsidėsčiusi Neries upės vingyje, didelę teritorijos dalį užima miškų masyvai. Dėl patrauklios gamtinės aplinkos, nedidelio atstumo iki Vilniaus miesto ir įrenginėjamos infrastruktūros šios vietovės pastaraisiais metais tapo paklausios, aukštos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos, todėl minėti kaimai išskirti į atskirą verčių zoną.

58.96 verčių zona – Naujakiemio ir Pamiškių kaimai, dalis Paraudondvario kaimo, Tekliūnų viensėdis, kuriuose pastaraisiais metais keičiama žemės sklypų paskirtis iš žemės ūkio į gyvenamąsias valdas, įrengiama infrastruktūra, statomi nauji individualūs gyvenamieji namai ir kotedžai. Dėl nedidelio atstumo iki Vilniaus miesto, gero ir patogaus susisiekimo nekilnojamas turtas šioje Vilniaus rajono savivaldybės teritorijoje turi paklausą.

58.97 verčių zona – teritorija, esanti dešinėje Molėtų plento pusėje: Didžiųjų Gulbinų, Kalino gyvenvietės, dalis Didžiosios Riešės kaimo. Tai labai populiarios ir paklausios tiek gyvenamųjų namų, tiek verslo objektų statybai teritorijos. Komerciniai sklypai išsidėstę šalia Molėtų plento, gyvenamosios valdos – atokiau nuo pagrindinio kelio, Kalino ir Didžiųjų Gulbinų kaimuose. Verčių zona rytine kraštine ribojasi su miško masyvu, netoli yra Gulbino ežeras. Pietinė verčių zonos kraštinė ribojasi su Vilniaus miesto 57.60 ir 57.84 verčių zonomis. Nekilnojamas turtas šioje teritorijoje yra paklausus, pasižymi aukštomis kainomis.

58.99 verčių zona – tai vaizdingo kraštovaizdžio, ežerų bei miškų apsupta teritorija, nuo Vilniaus miesto centro nutolusi apie 20 km. Šioje verčių zonoje daugiausiai įregistruoti ir parduodami naujos statybos poilsio paskirties pastatai ir patalpos. Teritorijoje esančiuose Ežeraičių ir Masionių gyvenvietėse išplėtotą gyvenimui ir poilsiui patraukli infrastruktūra. Dėl nedidelio atstumo nuo Vilniaus, patogaus susisiekimo ir komfortiškos aplinkos nekilnojamas turtas šioje teritorijoje yra patrauklus bei pasižymi aukštesnėmis kainomis, nei gretimose Vilniaus rajono teritorijose.

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

Atsižvelgdami į nepakankamą bendrabučių paskirčių grupės nekilnojamojo turto sandorių skaičių ir į tai, kad vertinant butus ir bendrabučius atsižvelgiama į analogiškus vertei įtaką darančius veiksnius, vertintojai, sudarydami bendrabučių masinio vertinimo modelį, apskaičiavo priklausomybės koeficientą tarp butų ir bendrabučių paskirčių grupių. Atlikus Elektrėnų, Šalčininkų rajono, Širvintų rajono, Švenčionių rajono, Trakų rajono, Ukmergės rajono ir Vilniaus rajono savivaldybių teritorijose butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, kad nekilnojamojo turto

verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje, vidutinis skirtumas tarp butų sandorių pardavimo kainų 1 m² medianos ir bendrabučių sandorių pardavimo kainų 1 m² medianos yra 30 proc. Taigi sudarant bendrabučių masinio vertinimo modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiento 0,7.

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zonos Nr.	Butų paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m ² mediana, Eur	Bendrabučių paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m ² mediana, Eur	Koeficientas
43.1.2	783	1092	0,72
48.1.1	689	933	0,74
48.1.3	498	686	0,73
49.1.2	343	488	0,70
52.2	908	1277	0,71
53.1.3	443	625	0,71
53.1.4	514	703	0,73
53.4	155	221	0,70
53.5	263	376	0,70
58.12	571	857	0,67
58.24	1032	1488	0,69
58.32	336	454	0,74
58.52	1014	1450	0,70
58.69	1053	1499	0,70
58.89	591	890	0,66
58.92	1042	1544	0,68
58.93	1006	1502	0,67
8.1	731	1059	0,69
8.2	592	842	0,70
8.3	259	353	0,73
Koeficientų vidurkis:			0,70

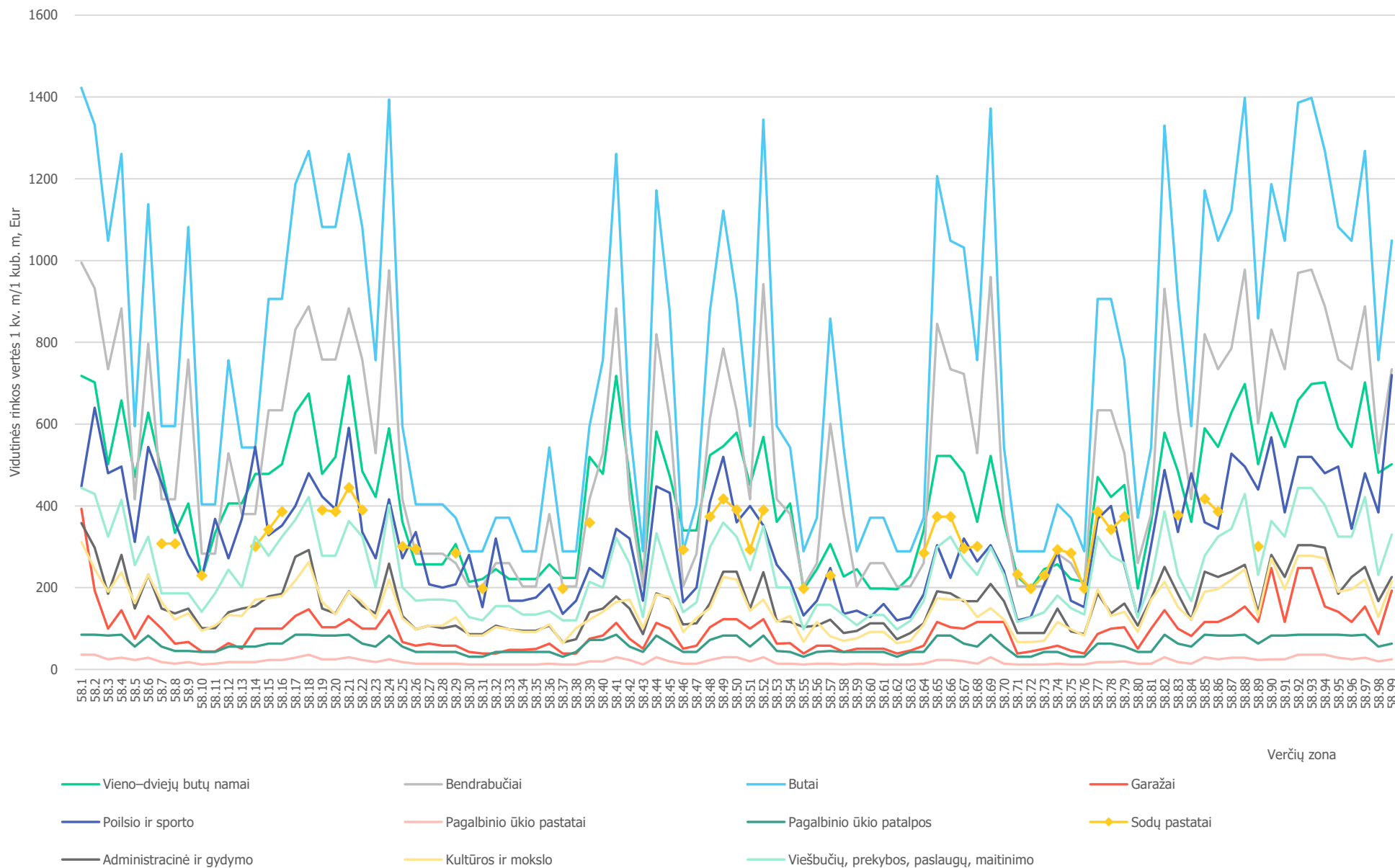
4.6. Ekspertinis vertinimas

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

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

4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

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



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

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2023 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikirtus kreivėms, būtina patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

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

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

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

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

Pajamų metodas taikomas tada, kai tikimasi, kad vertinamo turto naudojimo vertė objektyviausiai parodys turto vertę rinkoje. Naudojimo vertė – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui. Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp 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 duomenų bazėje;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudotos kaip pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt., panaudota kaip pagalbiniai duomenys.

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

1. rinkos duomenų patikra;
2. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija;
3. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, kalibravimas;
4. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra;
5. vertinamo nekilnojamojo turto 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:

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

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

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

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

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Vilniaus rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Vilniaus rajono savivaldybės pradinį nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomos kainų 1 m ² statistiniai rodikliai, Eur/mėn.				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	77	0,10	142,92	13,62	24,33	6,06
Administracinė ir gydymo	34	0,26	23,48	5,06	4,80	4,27

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

5.3 lentelė. Vilniaus apskrities savivaldybių pradinį nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomos kainų 1 m ² statistiniai rodikliai, Eur/mėn.				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2174	0,03	289,38	18,71	22,1	11,76
Administracinė ir gydymo	1620	0,02	217,86	12,54	18,95	8,47

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

5.2.2. Rinkos duomenų patikra

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

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

5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

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

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

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Vilniaus rajono savivaldybė turi 99 verčių zonas, verčių zonų žemėlapių sudarymas ir trumpas verčių zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje.

Vilniaus rajono savivaldybėje 2023 m. rugpjūčio 1 d. nuomos kainų laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę, taip pat nekilnojamojo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinės ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

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

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė;

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

b_0 – konstanta;

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

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

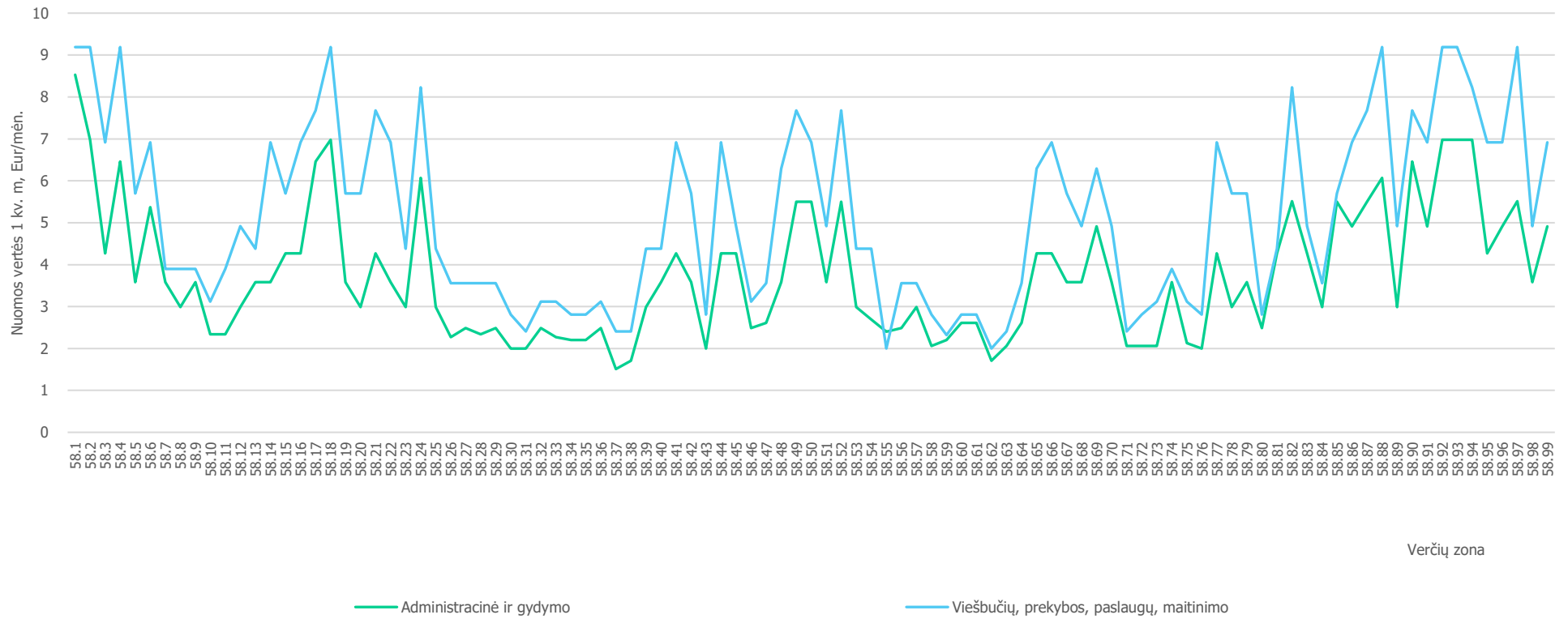
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

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

3.4 poskyryje. Grafinė pagalbinių modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikiama 5.1 pav.

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2023 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atlikti rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

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



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

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

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

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentai
Nekilnojamojo turto mokestis	Administracinė ir gydymo	0,8
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,8
Draudimas	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,1
Turto valdymo išlaidos	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2020 m. birželio 5 d. sprendimu Nr. T3-163 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo“ nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,8 proc. nekilnojamojo turto mokesstinės vertės. Tokiu būdu:

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

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

2. Draudimo išlaidos – 0,1 proc. vertinamo objekto vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmokos dydis dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 proc. draudimo sumos ir priklauso nuo draudimo apsaugos 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.

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

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

Skačiuojant 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 metu grynosioms pajamoms, gaunamoms iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje, kapitalizuoti. Tai galima atlikti remiantis nominaliaisiais arba realiaisiais dydžiais. Svarbiausias uždavinys, tenkantis vertintojui nustatant kapitalizavimo normą, yra įvertinti investicijos į nekilnojamąjį turtą riziką. Pagal užsienio šalių nekilnojamojo turto praktiką, ji priklauso nuo tokių faktorių:

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

Tačiau iš esmės, kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

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

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

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

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

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

Sumavimo metodu kapitalizavimo norma nustatoma pagal nerizikingas palūkanų normas, pvz., bazines (prie jų pridedamos kompensacijos už riziką, žemą likvidumą ir investicijų vadybą), ir leidžia

vertintojui padaryti tam tikras pataisas dėl skirtumų tarp nekilnojamojo turto pajamų srautų ir kitų pajamų srautų. Taigi šis metodas grindžiamas pelningumo ir galimų alternatyvių investicijų supriešinimu. Jo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsninio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

$$r = Y_b + \sum DY_i$$

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

Nerizikinga palūkanų norma – palūkanų norma, grindžiama vyriausybinių ilgalaikių vertybinių popierių pelningumo dydžiu arba patikimiausių šalies bankų palūkanų normų dydžiu. Prie nerizikingos normos 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.

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

Vilniaus rajono savivaldybėje administracinės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.5 lentelėje.

5.5 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Naudojimo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Išsigytas plotas, m ²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2022-10	Ukmergės r.	Ukmergė	Kauno g.	Administracinė	100000	861,16	13611	13,61
2022-04	Ukmergės r.	Ukmergė	Kauno g.	Administracinė	75990	448,93	10247	13,48
2023-01	Elektrėnų	Vievis	Statybininkų g.	Paslaugų	4900	20,01	653	13,33
2022-11	Ukmergės r.	Žeimiai	Storės g.	Administracinė	41000	859,71	5429	13,24
2022-07	Švenčionių r.	Švenčionys	Gedimino g.	Administracinė	68200	715,43	8855	12,98
2022-02	Trakų r.	Trakai	Vytauto g.	Administracinė	75000	97,14	8726	11,63
2022-11	Švenčionių r.	Vidutinė	Strūnaičio g.	Gydymo	5200	78,78	581	11,17
2023-04	Ukmergės r.	Ukmergė	Klaipėdos g.	Prekybos	50000	145,91	5584	11,17
2022-07	Švenčionių r.	Pabradė	Malūno g.	Maitinimo	47190	417,23	5099	10,81
2023-01	Ukmergės r.	Taujėnai	Ukmergės g.	Administracinė	5609	91,12	605	10,79

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Naudojimo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, m ²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2023-05	Švenčionių r.	Pabradė	Pašto g.	Prekybos	10000	65,72	1054	10,54
2022-01	Vilniaus r.	Nemėžis	V. Sirokomlės g.	Administracinė	49200	168,47	5027	10,22
2023-05	Ukmergės r.	Petronys	Mokyklos g.	Paslaugų	3800	43,51	386	10,16
2022-04	Šalčininkų r.	Druskininkai		Paslaugų	5500	49,38	554	10,07
2023-05	Švenčionių r.	Švenčionys	Gedimino g.	Administracinė	90000	715,43	8855	9,84
2022-11	Trakų r.	Lentvaris	Kęstučio g.	Administracinė	25840	59,93	2487	9,62
2022-02	Ukmergės r.	Ukmergė	Gedimino g.	Prekybos	15000	42,85	1302	8,68
2022-05	Trakų r.	Trakai	Vytauto g.	Administracinė	50000	56,74	4304	8,61
2022-08	Trakų r.	Lentvaris	Lauko g.	Paslaugų	30000	42,26	2552	8,51
2022-08	Trakų r.	Trakai	Vilniaus g.	Administracinė	240000	759,41	20220	8,43
2022-06	Vilniaus r.	Balsiškės		Administracinė	4200	29,06	340	8,10
2022-05	Trakų r.	Trakai	Vytauto g.	Administracinė	30000	30,55	2399	8,00
2023-07	Širvintų r.	Vileikiškiai	Sodų g.	Paslaugų	16000	88,46	1226	7,66
2022-07	Vilniaus r.	Klevinė	Sūkurių g.	Viešbučių	92000	70,33	6975	7,58
2022-09	Ukmergės r.	Ukmergė	Anykščių g.	Maitinimo	72000	228,63	5319	7,39
2023-06	Švenčionių r.	Švenčionys	Vilniaus g.	Prekybos	35000	113,40	2574	7,35
2022-05	Ukmergės r.	Ukmergė	Kauno g.	Prekybos	130000	301,72	9099	7,00
Kapitalizavimo norma priimama								10,00

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

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

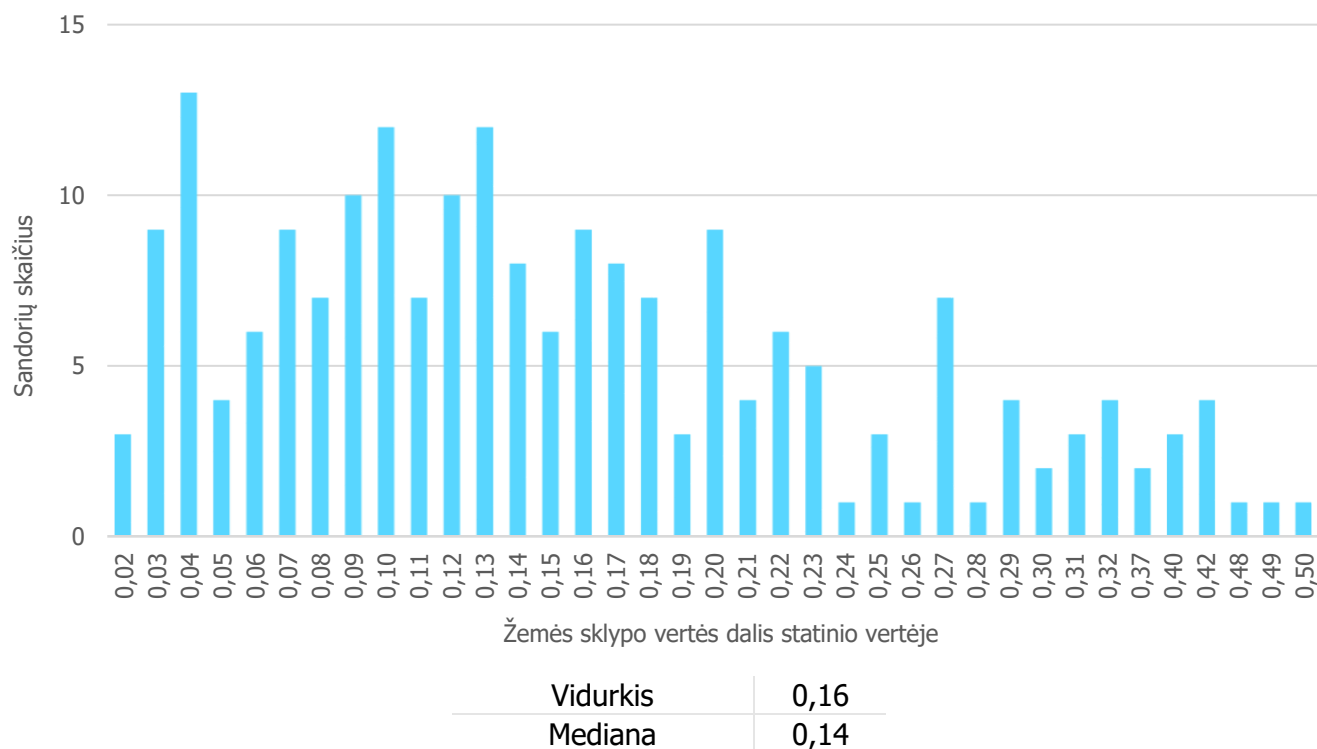
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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 5.6 lentelėje:

5.6 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Vidutinė rinkos vertė, Eur	Dalis	Koeficientas	Sandorio suma 250 000, Eur	Padalinta objekto kaina, Eur
Žemės sklypas	17 500	17 500 / 350 000	0,05	250 000 × 0,05	12 500
Pastatas	329 000	329 000 / 350 000	0,94	250 000 × 0,94	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500 / 350 000	0,01	250 000 × 0,01	2 500
Iš viso	350 000				250 000

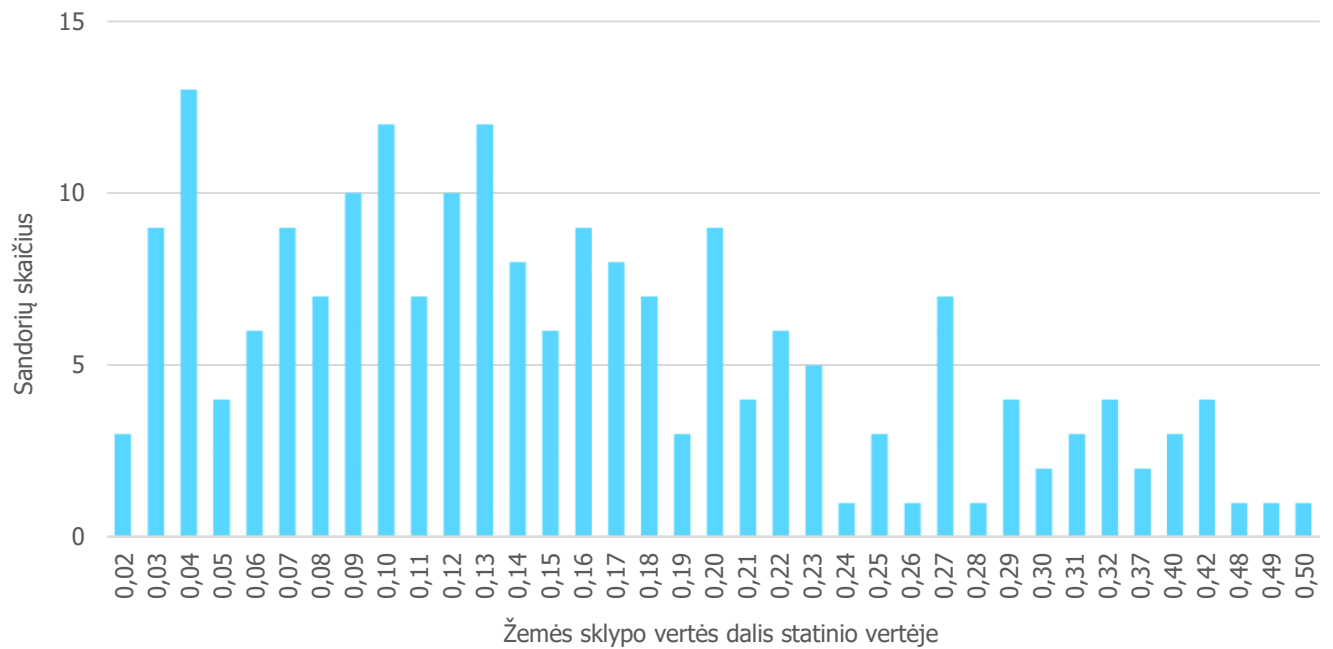
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjamos visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2019–2023* m. sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje. Analizės rezultatai pateikiami 5.2 ir 5.3 pav.



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

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 205 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinio vertėje sudaro 14 proc.

*Sandoriai, įvykę 2023 m. sausio–liepos mėnesiais.



Vidurkis	0,13
Mediana	0,10

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 298 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinio vertėje sudaro 10 proc.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

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

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

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Administracinė ir gydymo paskirčių grupė				
58.1	10	610,43	656,20	-6,97
58.4	2	365,28	365,63	-0,10
58.6	2	519,27	518,95	0,06
58.9	8	186,83	192,77	-3,08
58.10	3	149,97	150,04	-0,05
58.12	4	190,64	177,46	7,43
58.15	1	143,72	148,82	-3,42
58.16	1	195,98	196,58	-0,31
58.17	6	398,61	410,50	-2,90
58.18	5	408,93	434,98	-5,99
58.20	4	146,53	136,96	6,99
58.21	1	243,40	236,51	2,91
58.23	3	163,91	153,81	6,57
58.24	41	295,21	304,27	-2,98
58.25	4	132,86	132,94	-0,06
58.26	1	91,99	91,01	1,07
58.28	2	101,52	101,26	0,25
58.29	8	125,37	128,31	-2,29
58.32	2	119,35	118,17	1,00
58.33	1	127,01	125,81	0,95
58.34	3	132,51	132,94	-0,32
58.35	1	116,87	115,42	1,26
58.36	1	139,14	138,62	0,37
58.37	3	75,07	74,31	1,02
58.38	3	71,40	71,52	-0,17
58.39	5	117,87	108,21	8,92
58.40	2	211,18	220,32	-4,15
58.42	2	222,57	231,72	-3,95
58.43	7	104,72	106,20	-1,40
58.44	3	240,98	240,57	0,17

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
58.45	10	221,52	239,16	-7,38
58.46	1	124,92	121,32	2,97
58.47	4	155,99	155,87	0,07
58.48	5	125,31	120,81	3,72
58.49	4	206,39	205,21	0,58
58.50	1	295,70	293,46	0,76
58.51	1	304,31	320,78	-5,13
58.52	14	269,37	267,96	0,53
58.53	1	112,46	121,41	-7,38
58.54	3	156,53	162,55	-3,70
58.55	1	37,24	36,16	3,00
58.56	1	133,19	143,19	-6,98
58.57	12	149,85	160,51	-6,64
58.58	2	98,01	103,98	-5,74
58.59	1	130,60	132,12	-1,15
58.61	7	158,20	157,71	0,31
58.62	1	73,25	72,91	0,47
58.65	11	207,24	203,99	1,59
58.66	9	242,40	252,64	-4,05
58.67	13	201,37	191,86	4,96
58.68	1	254,04	235,34	7,95
58.69	18	216,52	226,62	-4,46
58.74	2	242,88	253,98	-4,37
58.75	5	73,31	73,52	-0,29
58.77	9	241,40	239,19	0,92
58.78	1	176,67	164,88	7,15
58.79	3	174,48	166,04	5,08
58.81	4	252,72	276,67	-8,66
58.82	6	389,03	372,66	4,39
58.84	2	150,89	160,57	-6,03
58.85	1	704,46	718,37	-1,94
58.86	1	220,95	207,47	6,50
58.87	1	309,89	309,21	0,22
58.88	6	342,52	352,12	-2,73
58.89	16	134,92	132,04	2,18
58.92	40	417,39	415,84	0,37
58.93	4	545,03	544,32	0,13
58.96	1	599,40	566,10	5,88
58.97	2	210,53	215,24	-2,19
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
58.1	11	697,75	683,98	2,01
58.2	1	1024,67	1044,57	-1,90
58.4	3	886,15	937,56	-5,48
58.7	1	222,22	221,27	0,43

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
58.9	4	244,37	242,87	0,62
58.10	2	180,89	188,83	-4,20
58.12	11	252,27	235,50	7,12
58.13	2	188,79	193,65	-2,51
58.14	1	377,10	376,66	0,12
58.15	5	351,33	339,20	3,57
58.16	2	667,45	675,73	-1,23
58.17	11	596,70	589,91	1,15
58.18	21	487,32	501,12	-2,75
58.20	5	329,18	318,46	3,37
58.22	1	709,24	718,40	-1,28
58.23	2	172,81	178,52	-3,20
58.24	54	544,53	524,80	3,76
58.25	1	275,08	281,06	-2,13
58.26	3	225,83	225,21	0,28
58.27	2	181,40	177,61	2,13
58.28	3	176,34	172,70	2,11
58.29	12	190,07	190,77	-0,36
58.30	3	145,38	151,53	-4,06
58.32	3	197,23	188,40	4,69
58.33	3	163,40	155,23	5,26
58.34	5	136,22	134,73	1,11
58.35	3	154,79	153,35	0,94
58.36	3	149,89	155,75	-3,76
58.37	1	194,91	185,24	5,22
58.38	3	121,53	115,01	5,67
58.39	2	258,51	250,95	3,01
58.40	3	233,94	242,87	-3,68
58.42	5	306,90	320,62	-4,28
58.43	6	153,35	158,41	-3,19
58.44	18	606,63	552,45	9,81
58.45	10	256,21	257,18	-0,38
58.47	4	160,00	164,49	-2,73
58.48	3	328,08	325,33	0,85
58.49	3	620,48	619,50	0,16
58.50	1	205,68	205,68	0,00
58.52	23	426,99	415,07	2,87
58.53	2	250,24	253,66	-1,35
58.54	4	213,54	220,03	-2,95
58.55	4	102,77	98,62	4,21
58.56	3	164,43	174,38	-5,70
58.57	6	171,00	184,00	-7,07
58.58	3	107,50	107,01	0,46
58.59	1	91,52	93,04	-1,63

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
58.61	8	176,01	174,78	0,71
58.62	2	87,54	84,72	3,33
58.63	3	194,95	185,77	4,94
58.65	15	395,89	393,50	0,61
58.66	41	322,45	324,74	-0,71
58.67	15	290,73	284,88	2,05
58.68	3	258,69	260,33	-0,63
58.69	19	375,05	372,88	0,58
58.70	3	314,42	315,32	-0,28
58.71	3	105,26	104,05	1,16
58.72	3	182,39	190,98	-4,50
58.73	1	238,96	256,41	-6,80
58.75	4	176,49	175,01	0,84
58.76	2	156,39	156,31	0,05
58.77	6	394,21	398,86	-1,17
58.78	1	417,44	406,35	2,73
58.79	2	315,93	326,32	-3,18
58.80	1	155,05	164,21	-5,57
58.81	3	315,84	267,08	18,26
58.82	12	494,31	498,16	-0,77
58.83	1	561,11	572,22	-1,94
58.84	1	240,33	246,19	-2,38
58.87	13	336,07	353,98	-5,06
58.88	28	679,92	669,29	1,59
58.89	4	266,13	238,21	11,72
58.90	2	622,53	621,01	0,24
58.92	11	547,56	534,26	2,49
58.93	10	577,07	564,42	2,24
58.96	1	640,84	646,18	-0,83
58.97	1	380,76	393,89	-3,33
58.99	4	182,21	152,99	19,10

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Vilniaus rajono savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2023 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

Išlaikant pagrindinius masinio vertinimo principus, vidutinė rinkos vertė pajamų metodu buvo nustatyta ne kiekvieno konkretaus objekto, bet panašių objektų grupės pagal apibendrintus panašias savybes turinčių objektų grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Šiuo metu galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykusių nuomos sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamojo turto nuomos rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių Vilniaus rajono savivaldybėje nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksuotų nuomos sandorių duomenų pajamų metodui taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose

informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomos pasiūlos kainas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi taikant ekspertinį vertinimą arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu.

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

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

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

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

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

1.4. vertės apskaičiavimo modelis.

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

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

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

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

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
ObjTi	Objekto tipas
Auk1	Pirmas aukštas
AukV	Viršutinis aukštas
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštas
Ppoz	Patalpa yra pastogėje

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

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

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

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

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

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

Nekilnojamojo turto adresas:
savivaldybė, miestas, miestelis,
kaimas, gatvė, Nr.



Nekilnojamojo turto charakteristikos:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (m²);
- statybos metai;
- kitos charakteristikos, nurodytos vertinimo modelio kintamųjų ir jų reikšmių lentelėse.



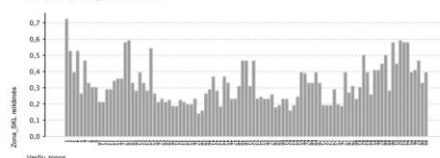
Savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis (fragmentas)



Vertinimo modelis

Administracinė ir gydymo
Modelis Nr.: 23493. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Pask_SKL^{(1.0)} \times Rikr_SKL^{(1.0)} \times$
 $AmPh_SKL^{(1.0)} \times So_SKL^{(0.99)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{Sh_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times$
 $(1.05)^{ObjTI_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.988)} \times SImI_SKF^{(1.015)} \times (760 \times Bpl_RKS - 190 \times$
 $PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė

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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

- adresas: Vilniaus r. sav., Nemenčinė, Vilniaus g.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 58.24;
- naudojimo paskirtis: prekybos;
- objekto tipas: patalpa;
- statybos metai: 1986;
- sienų medžiaga: plytos;
- bendras plotas: 172,42 m²;
- pagrindinis plotas: 142,42 m²;
- pagalbinis plotas: 30,00 m²;
- aukštas: pirmas;
- šildymas: bendroji centrinio šildymo sistema;
- nuotekų šalinimas: komunalinis;
- rekonstravimo / kapitalinio remonto metai: nėra;
- atnaujinimo (modernizavimo) metai: nėra.

Prekybos paskirties objekto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelį:

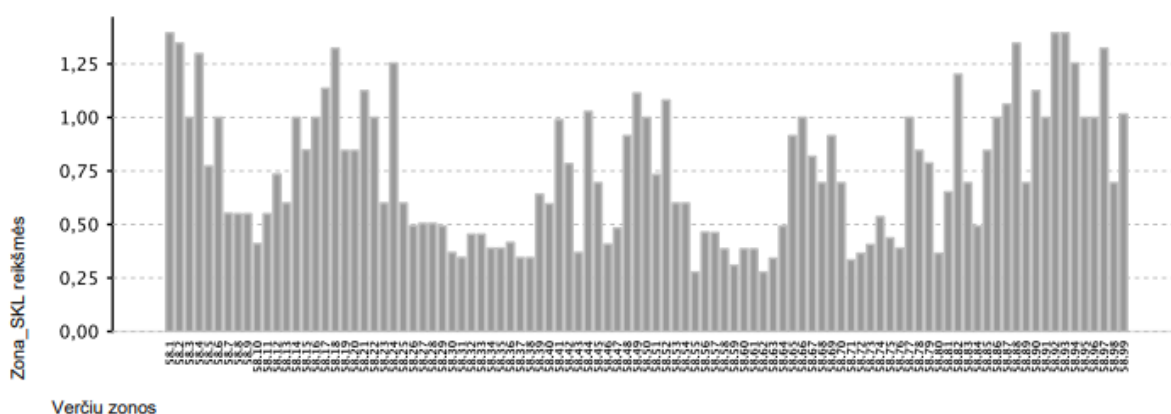
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo

Modelis Nr.: 25515. $\text{Pask_SKL}^{(0.989)} \times \text{Zona_SKL}^{(0.936)} \times \text{AmPb_SKL}^{(1.0)} \times \text{RkKr_SKL}^{(1.0)} \times \text{Sn_SKL}^{(0.995)} \times \text{Auk_SKL}^{(1.0)} \times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1.05)^{\text{ObjTi_BIN}} \times \text{Bpl_SKF}^{(0.993)} \times \text{StMt_SKF}^{(0.951)} \times (532 \times \text{Bpl_RKS} - 133 \times \text{PgPl_RKS})$

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

Vilniaus rajono savivaldybės Nemenčinės miesto Vilniaus gatvė yra 58.24 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapij. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (1 priedas – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.989		
	Maitinimo	0.9	Paslaugų	0.9	Prekybos	1.0
	Viešbučių	0.98				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0		
	1000-2009	1.0	2010-2025	1.1		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0		
	1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.1
	2006-2010	1.15	2011-2016	1.2	2017-2025	1.25

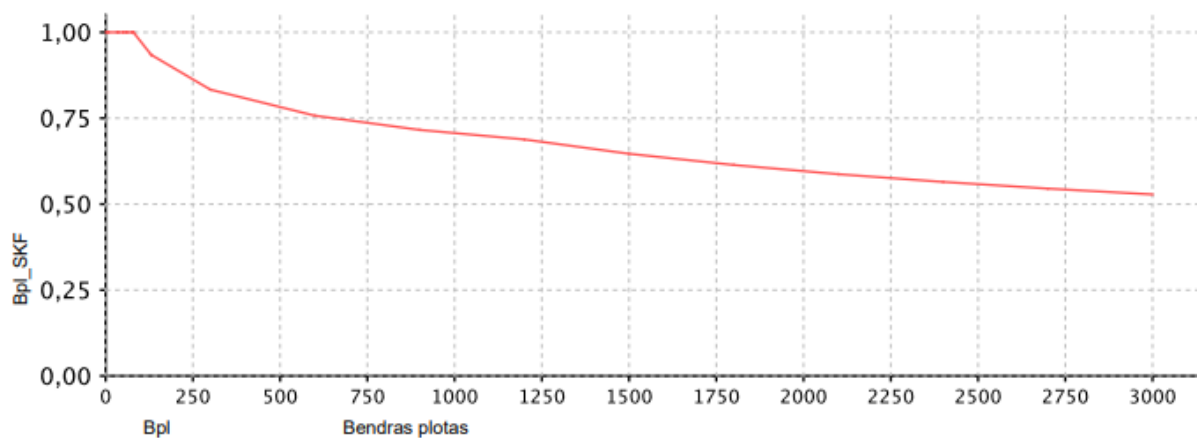
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.995		
	Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	0.98
	Gelžbetonio plokštės	0.84	Medis su karkasu	0.73	Metalas su karkasu	0.97
	Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.75
	Plytos	1.0	Rąstai	0.76	Stiklas su karkasu	0.98

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0		
	0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

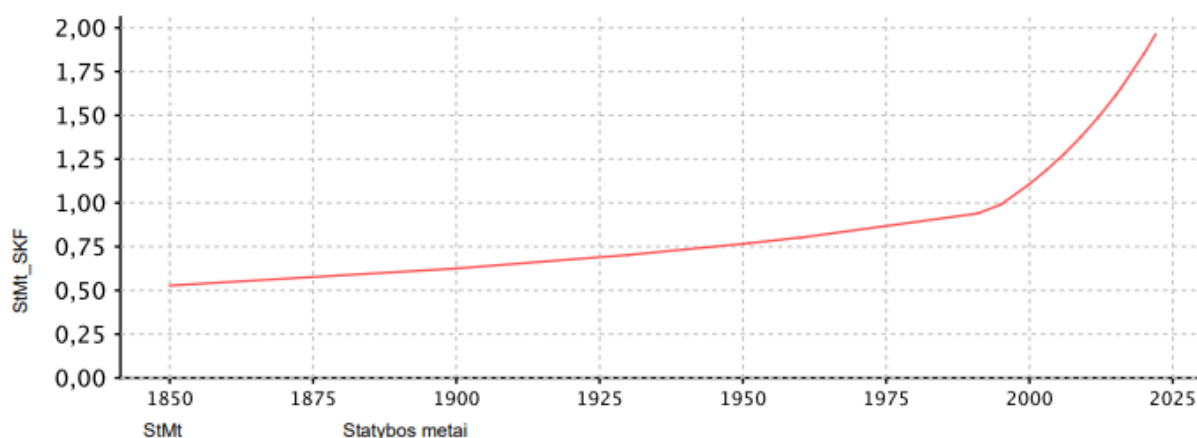
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95		
	Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	1.0
	Ind. centrinis šildymas	0.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95		
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Objekto tipas		Laipsnis: ObjTi_BIN				Pagrindas: 1.05	
	Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0	
Bendras plotas		Bpl_SKF				0.993	



Statybos metai		StMt_SKF		0.951	
----------------	--	----------	--	-------	--



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

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

$$S = (1^{0,989}) \times (1,254^{0,936}) \times (1^{0,995}) \times (1,05^1) \times (0,95^0) \times (0,95^0) \times (1,05^0) \times (0,899^{0,993}) \times (0,914^{0,951}) \times ((532 \times 172,42) - (133 \times 30,00)) = 94\,042 \text{ Eur, suapvalinus} - 94\,000 \text{ Eur.}$$

Išvada. Prekybos paskirties patalpų (172,42 kv. m bendro ploto, iš kurių 30,00 kv. m sudaro pagalbinis plotas), išsidėsčiusių 1986 m. pastatyto plytinio pastato pirmame aukšte bei turinčių miesto komunikacijas, esančių Vilniaus r. sav., Nemenčinės m., Vilniaus g., vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 94 000 Eur.

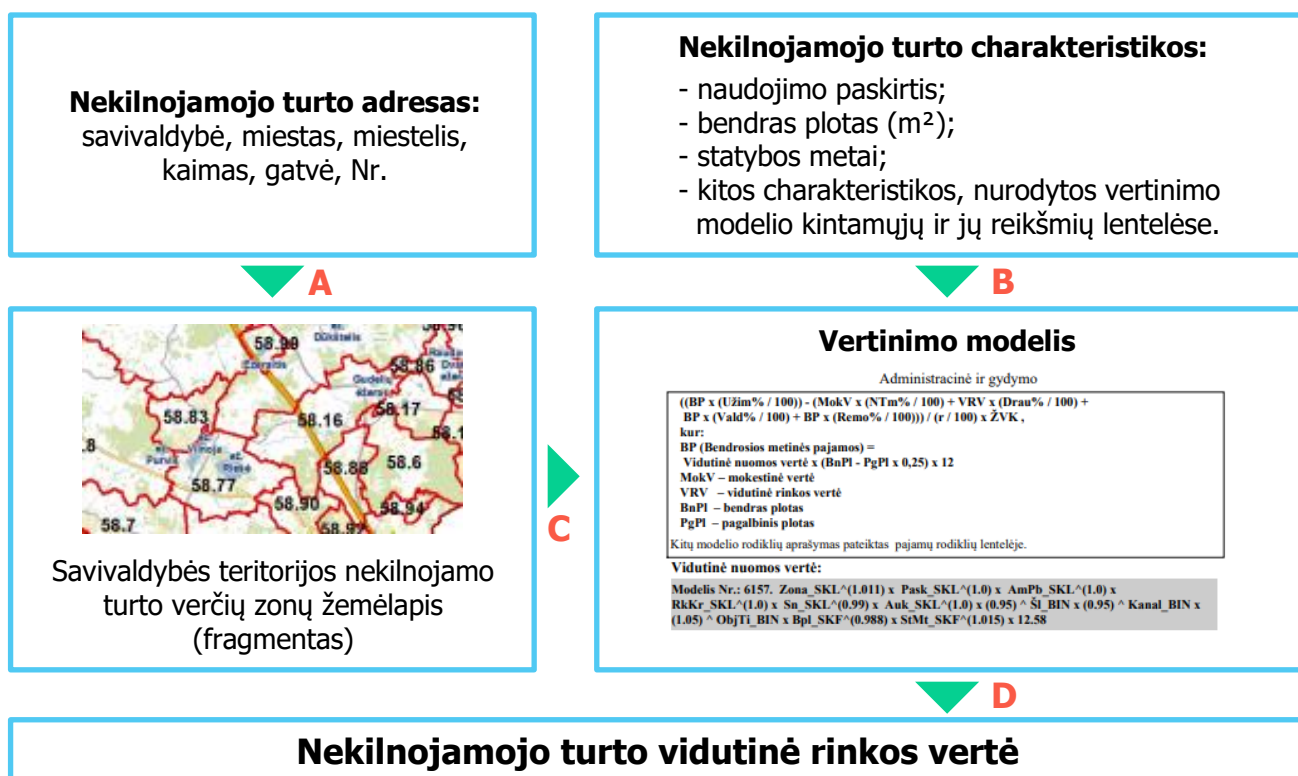
Taip pat, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojamos ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinės rinkos vertės.

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

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

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

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



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

- adresas: Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Mūrininkų k.;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 58.59;
- naudojimo paskirtis: paslaugų;
- objekto tipas: negyvenamas pastatas;
- statybos metai: 1995;
- rekonstravimo / kapitalinio remonto metai: nėra;
- atnaujinimo (modernizavimo) metai: nėra;
- sienų medžiaga: medis su karkasu;
- bendras plotas: 329,98 m²;
- pagalbinis plotas: 112,88 m²;
- nuotekų šalinimas: vietinis nuotekų šalinimas;
- šildymas: individualus centrinis.

Paslaugų paskirties objekto vidutinė nuomos vertė apskaičiuojama pagal viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelį:

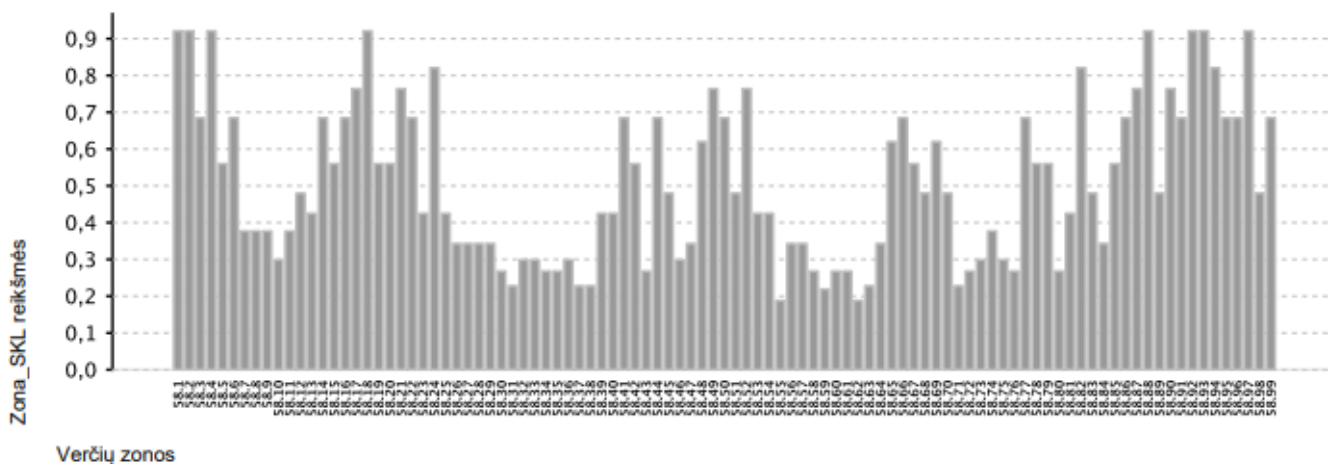
Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6151. $Zona_SKL^{(0.96)} \times Pask_SKL^{(0.989)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.995)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{Šl_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times (1.05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.993)} \times StMt_SKF^{(0.951)} \times 9.95$

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

Vilniaus rajono savivaldybės Rukainių seniūnijos Mūrininkų kaimas yra 58.59 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapij. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (2 priedas – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.989	
Maitinimo	0.9	Paslaugų	0.9	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.98				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.1
2006-2010	1.15	2011-2016	1.2	2017-2025	1.25

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2009	1.0	2010-2025	1.1		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.995	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.84	Medis su karkasu	0.73	Metalas su karkasu	0.97
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.75
Plytos	1.0	Rąstai	0.76	Stiklas su karkasu	0.98

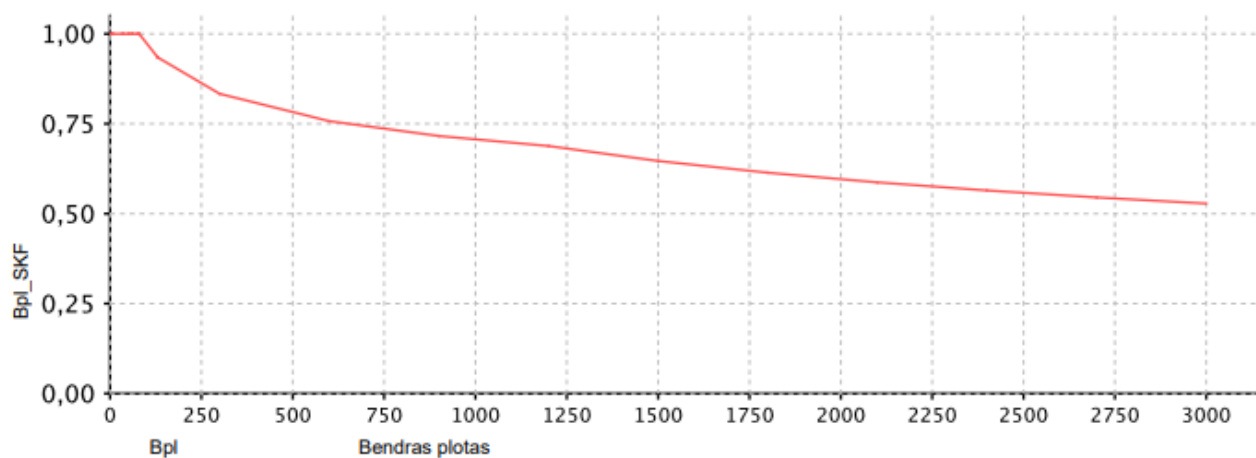
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

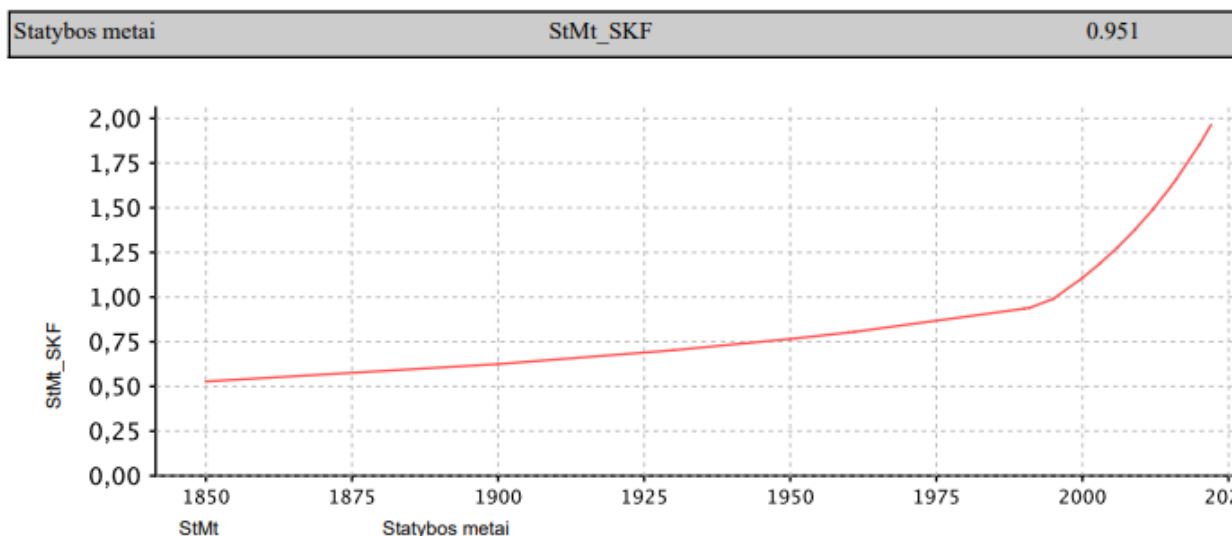
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Objekto tipas		Laipsnis: ObjTi_BIN		Pagrindas: 1.05	
Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.993	
----------------	--	---------	--	-------	--





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

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

$$\text{Vidutinė nuomos vertė} = (0,219^{0,96}) \times (0,9^{0,989}) \times (0,73^{0,995}) \times (1,0^{1,0}) \times (0,95^{0,95}) \times (0,95^{0,95}) \times (1,05^{1,0}) \times (0,822^{0,993}) \times (0,990^{0,951}) \times 9,95 = 1,31 \text{ Eur/m}^2/\text{mėn.}$$

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

Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV – mokestinė vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$BP = 1,31 \times (329,98 - (112,88 \times 0,25)) \times 12 = 4\,744 \text{ Eur},$$

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

$$S = ((4\,744 \times 80/100) - (21\,000 \times 0,8/100 + 24\,000 \times 0,1/100 + 4\,744 \times 2/100 + 4\,744 \times 2/100)) / (10/100) \times 0,9 = 30\,721 \text{ Eur, suapvalinus} - 30\,700 \text{ Eur}.$$

Išvada. Medinio 1995 m. statybos paslaugų paskirties pastato (329,98 kv. m bendro ploto, iš kurio 112,88 kv. m sudaro pagalbinis plotas), esančio Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Mūrininkų k., vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 30 700 Eur.

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

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

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

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

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

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

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

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

Turto registrų tvarkymo tarnybos

Veronika Valentinavičienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės vadovė,
nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A
000050)

Turto registrų tvarkymo tarnybos

Miglė Jakubkienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo
asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000382)

Turto registrų tvarkymo tarnybos

Aušra Baronaitė-Deveikienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo
asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. A 001603)

Turto registrų tvarkymo tarnybos

Mindaugas Vrubliauskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. A 000230)

Turto registrų tvarkymo tarnybos

Vaida Mačiolė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo
asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. 000024)

9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“.
5. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
6. Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“.
7. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
8. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
9. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 1K-442 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“.
10. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), įsigalioja 2022 m. sausio 31 d. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą:
[https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/TVS%20%C4%AFsigalioja%202022%20sausio%2031%20\(2\).pdf](https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/TVS%20%C4%AFsigalioja%202022%20sausio%2031%20(2).pdf).
11. European Valuation Standards (EVS), The European Group of Valuers' Associations, 2020. Prieiga per internetą:
https://tegova.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf.
12. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2017.
13. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
14. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
15. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
16. Ward, Richard D. Seminario medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
17. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
18. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
19. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
20. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001.

21. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
22. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2023 m. Valstybės įmonė Registrų centras.
23. Valstybės duomenų agentūra. Oficialiosios statistikos portalas. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.
24. Lietuvos ekonomikos apžvalga, 2023 m. kovas. Lietuvos bankas. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/40652_bef09070406c0b0353504d25bb9d2dfa.pdf.
25. Lietuvos stabilumo 2023 metų programa, 2023 m. balandžio 28 d. Lietuvos Respublikos finansų ministerija. Prieiga per internetą: https://commission.europa.eu/system/files/2023-04/2023_Lithuania_SP_lt.pdf.
26. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Vilnius, 2011.
27. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.
28. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.
29. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

10. PRIEDAI

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

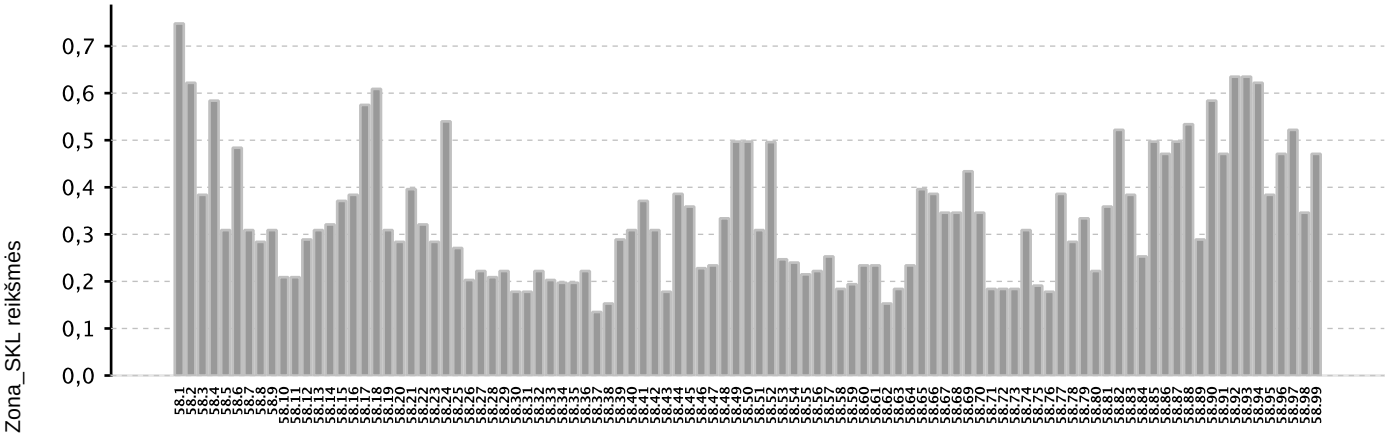
2024 m. masinis vertinimas

VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU

Administracinė ir gydymo

**Modelis Nr.: 25516. $Zona_SKL^{(0.99)} \times Pask_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times$
 $AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.99)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{\wedge} \text{Šl_BIN} \times (0.95)^{\wedge} \text{Kanal_BIN} \times$
 $(1.05)^{\wedge} \text{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.988)} \times StMt_SKF^{(1.015)} \times (800 \times Bpl_RKS - 200 \times$
 $PgPl_RKS)$**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

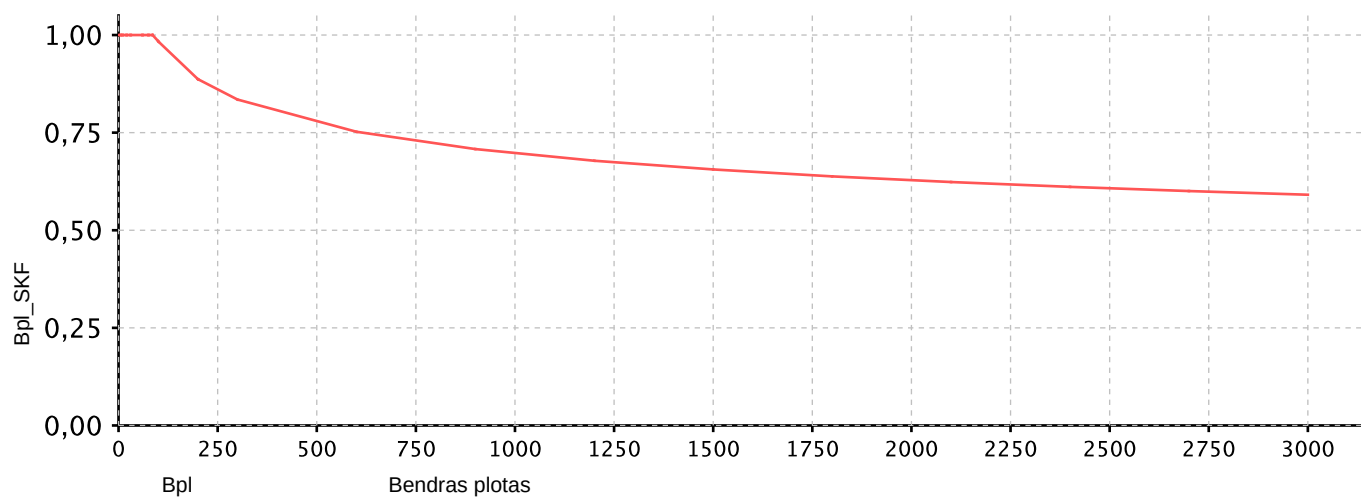
Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL				Laipsnis: 1.0	
	Administracinė	1.0	Gydymo	1.05			
Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL				Laipsnis: 1.0	
	1000-2009	1.0	2010-2025	1.1			
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL				Laipsnis: 1.0	
	1000-1994	1.0	1995-2000	1.05	2001-2005	1.1	
	2006-2010	1.15	2011-2016	1.2	2017-2025	1.25	
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL				Laipsnis: 0.99	
	Akmenbetonis	0.85	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	0.98	
	Gelžbetonio plokštės	0.84	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.97	
	Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.76	
	Plytos	1.0	Rąstai	0.72	Stiklas su karkasu	0.97	
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL				Laipsnis: 1.0	
	0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95	
	3-3	0.9	4-15	0.85			

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

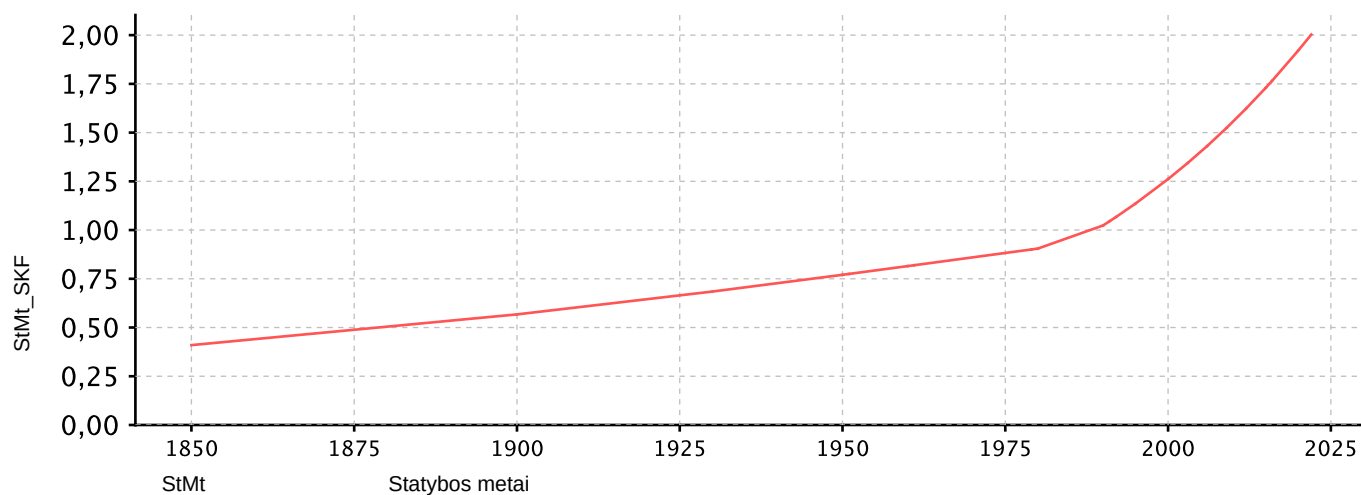
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Objekto tipas		Laipsnis: ObjTi_BIN		Pagrindas: 1.05	
Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.988	
----------------	--	---------	--	-------	--



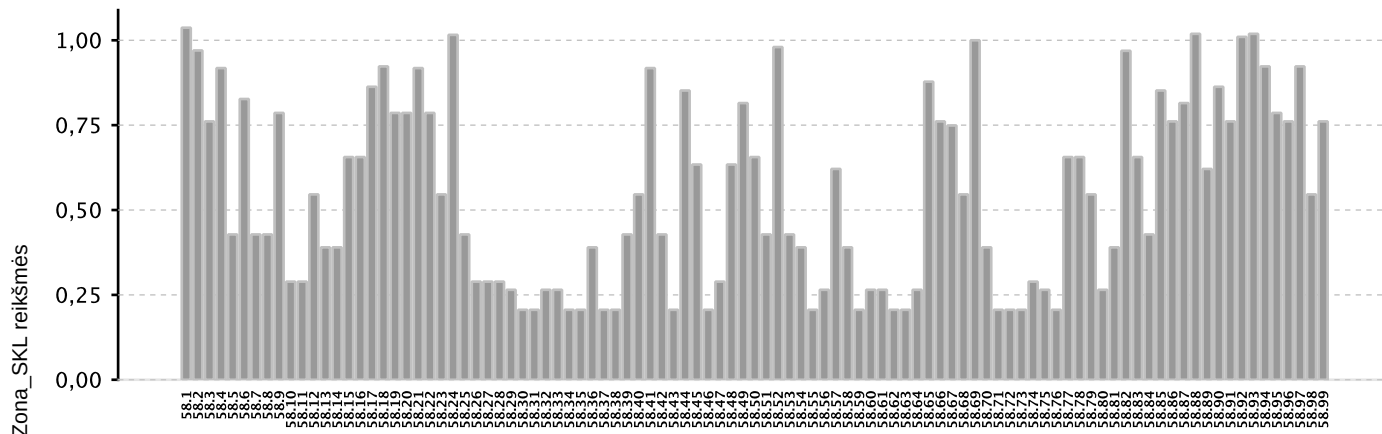
Statybos metai		StMt_SKF		1.015	
----------------	--	----------	--	-------	--



Bendrabučiai

Modelis Nr.: 25510. $Zona_SKL^{(0.985)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.991)} \times Auk_SKL^{(0.982)} \times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (1.02)^{\text{Rūs_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.99)} \times StMt_SKF^{(1.035)} \times (1252 \times Bpl_RKS - 438 \times PgNPI_RKS - 438 \times RūsPI_RKS - 438 \times GarPI_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę daugini iš 0.7

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2000	1.0	2001-2005	1.03	2006-2010	1.05
2011-2015	1.1	2016-2020	1.15	2021-2025	1.18

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2009	1.0	2010-2025	1.1		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.991	
Akmenbetonis	0.88	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.67	Metalas su karkasu	0.98
Molis	0.7	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.65
Plytos	1.0	Rąstai	0.7	Stiklas su karkasu	0.95

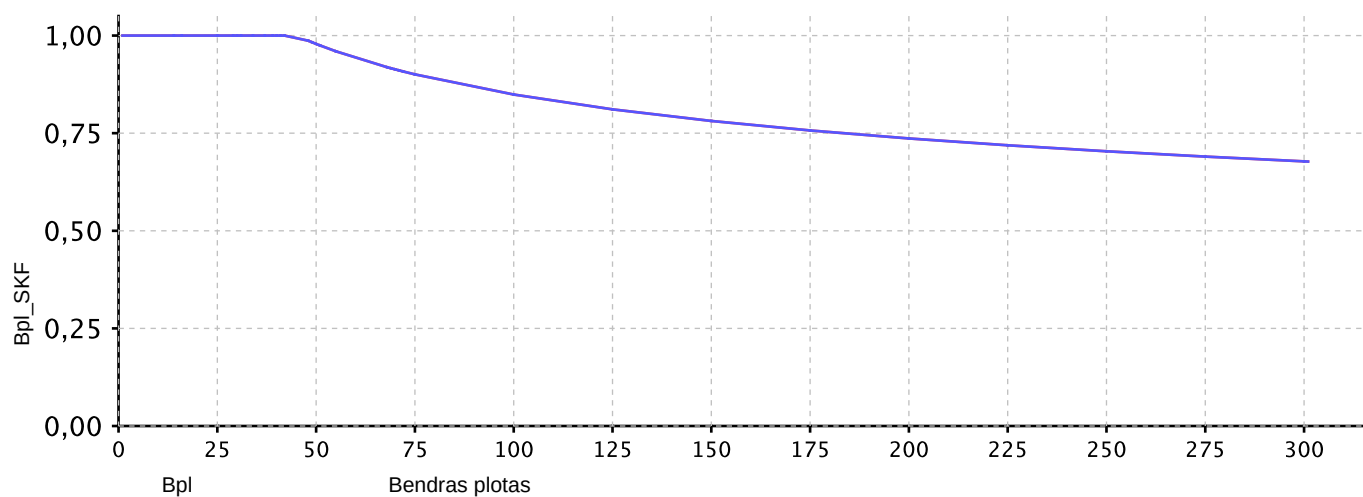
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.982	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-4	1.05
5-6	1.0	7-16	1.03		

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

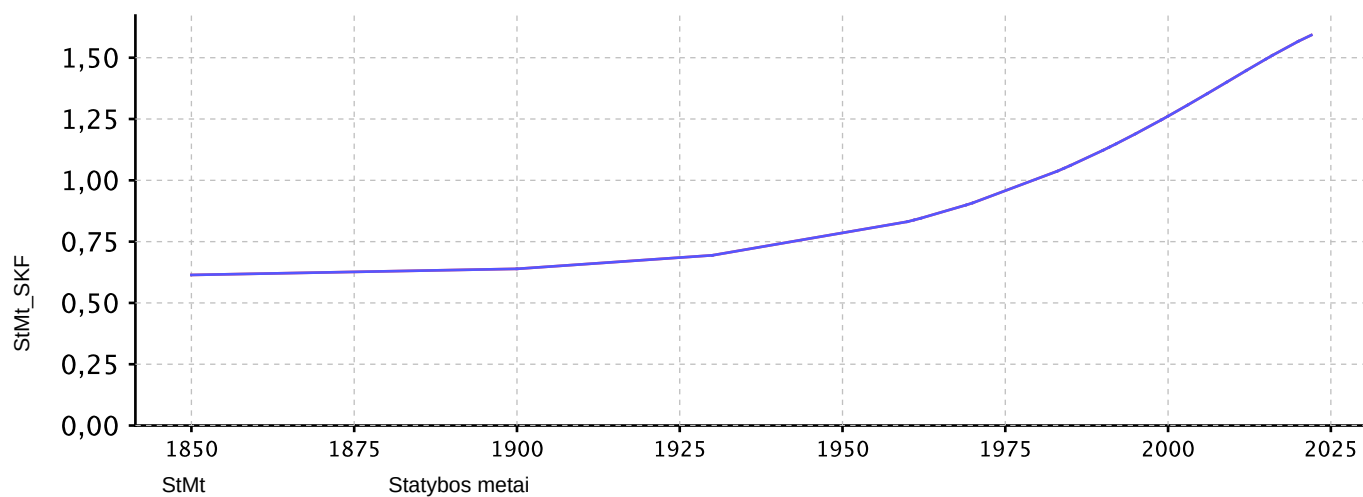
Rūsų		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.99
----------------	---------	------



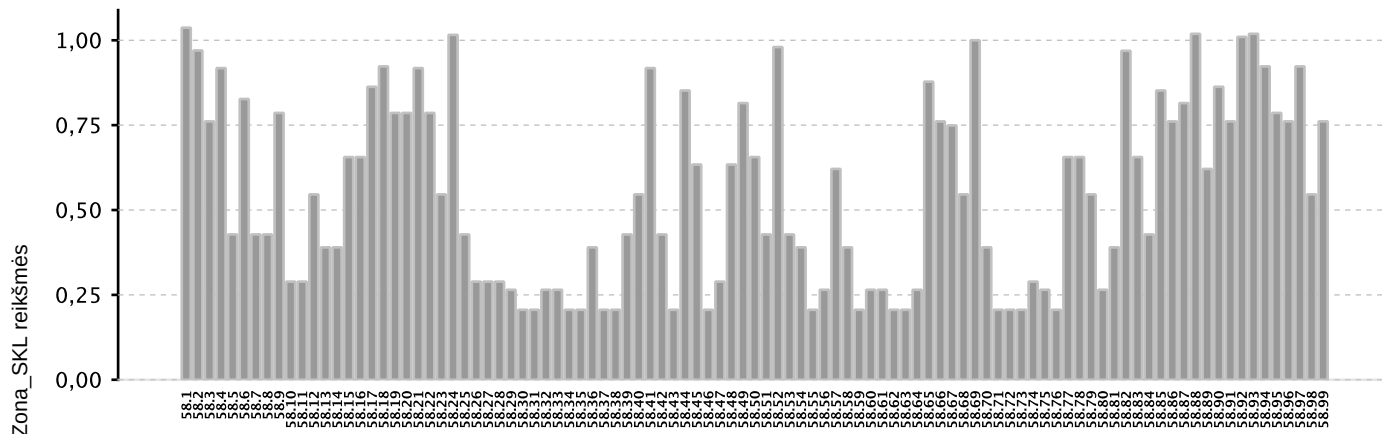
Statybos metai	StMt_SKF	1.035
----------------	----------	-------



Butai

Modelis Nr.: 25510. $Zona_SKL^{(0.985)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.991)} \times Auk_SKL^{(0.982)} \times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (1.02)^{\text{Rūs_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.99)} \times StMt_SKF^{(1.035)} \times (1252 \times Bpl_RKS - 438 \times PgNPI_RKS - 438 \times RūsPI_RKS - 438 \times GarPI_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginti iš 0.7

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2000	1.0	2001-2005	1.03	2006-2010	1.05
2011-2015	1.1	2016-2020	1.15	2021-2025	1.18

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2009	1.0	2010-2025	1.1		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.991	
Akmenbetonis	0.88	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.67	Metalas su karkasu	0.98
Molis	0.7	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.65
Plytos	1.0	Rąstai	0.7	Stiklas su karkasu	0.95

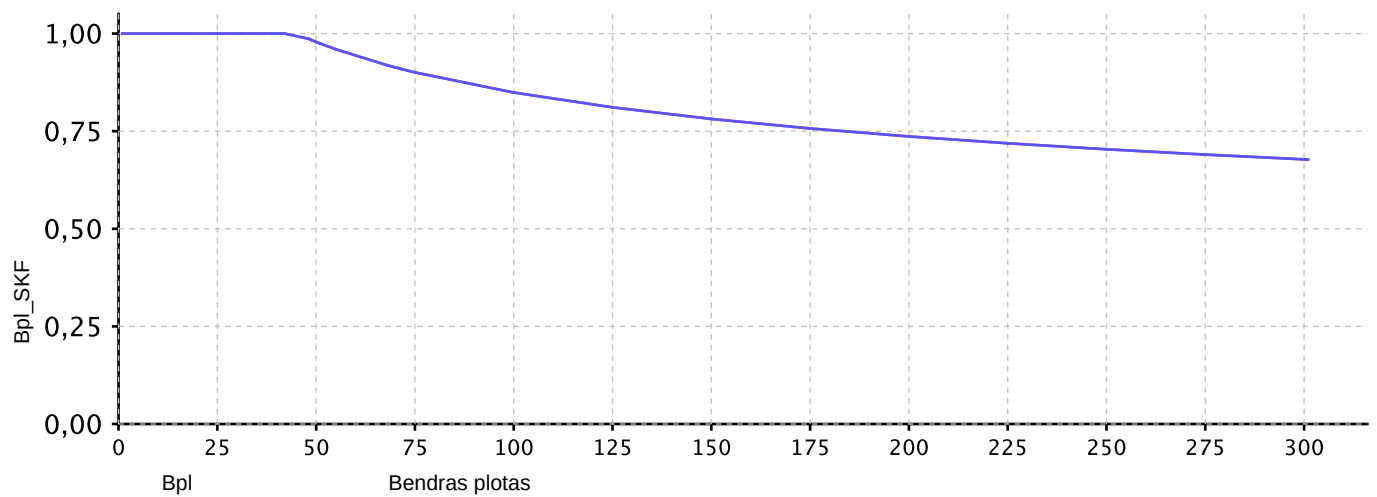
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.982	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-4	1.05
5-6	1.0	7-16	1.03		

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

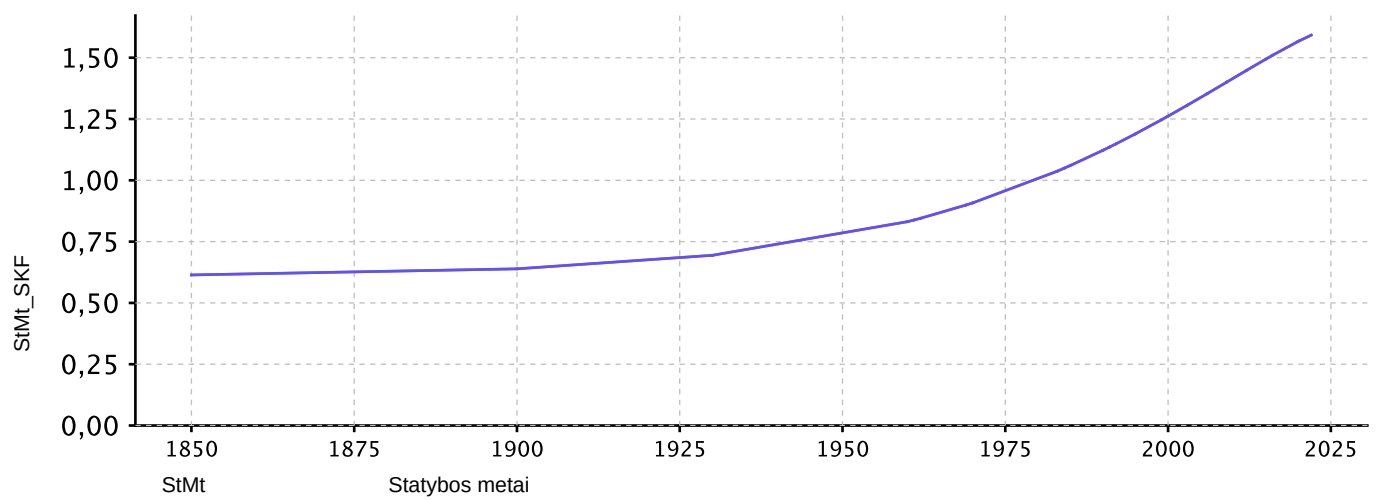
Rūsų		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.99
----------------	---------	------



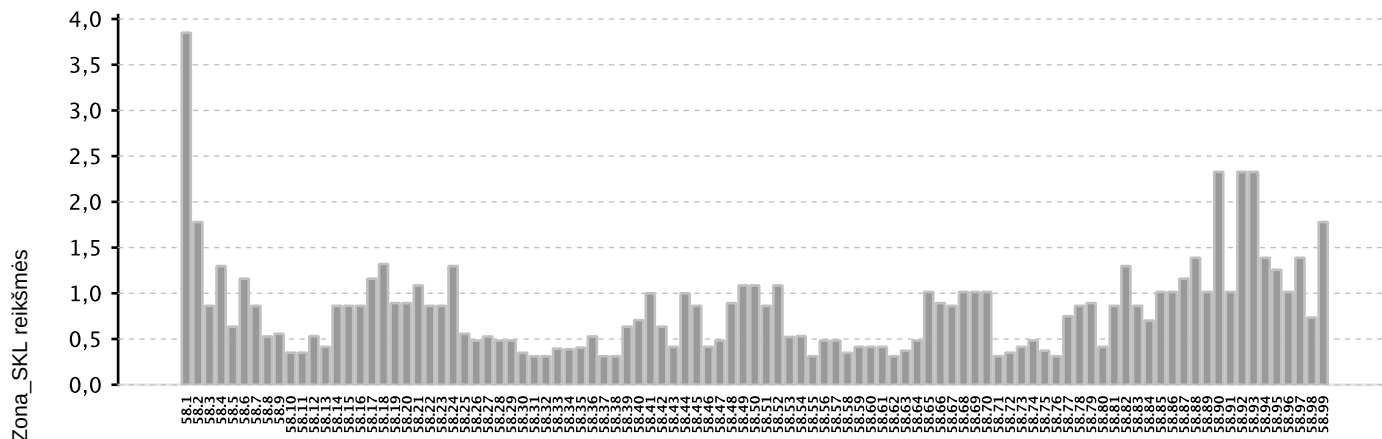
Statybos metai	StMt_SKF	1.035
----------------	----------	-------



Garažai

Modelis Nr.: 25512. $Zona_SKL^{(0.919)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times (1.1)^{\text{Šl_BIN}} \times (1.05)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1.05)^{\text{ObjTi_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.99)} \times StMt_SKF^{(0.89)} \times (116.4 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2000	1.0	2001-2005	1.05	2006-2010	1.1
2011-2015	1.15	2016-2020	1.17	2021-2025	1.2

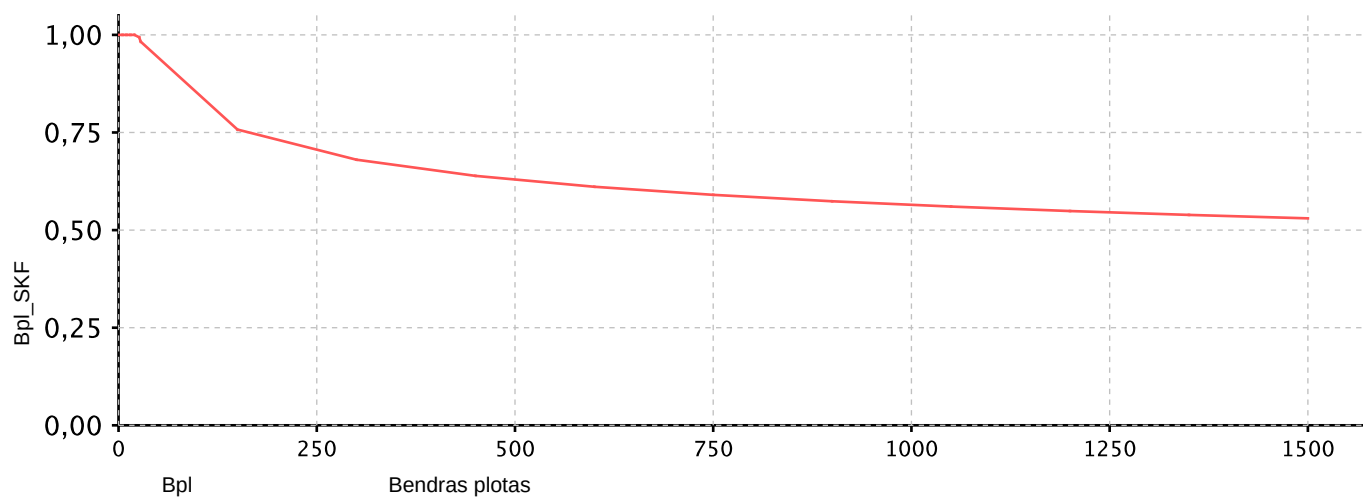
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.84	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blokeliai	0.99
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.94
Molis	0.58	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.68
Plytos	1.0	Rąstai	0.7	Stiklas su karkasu	0.94

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

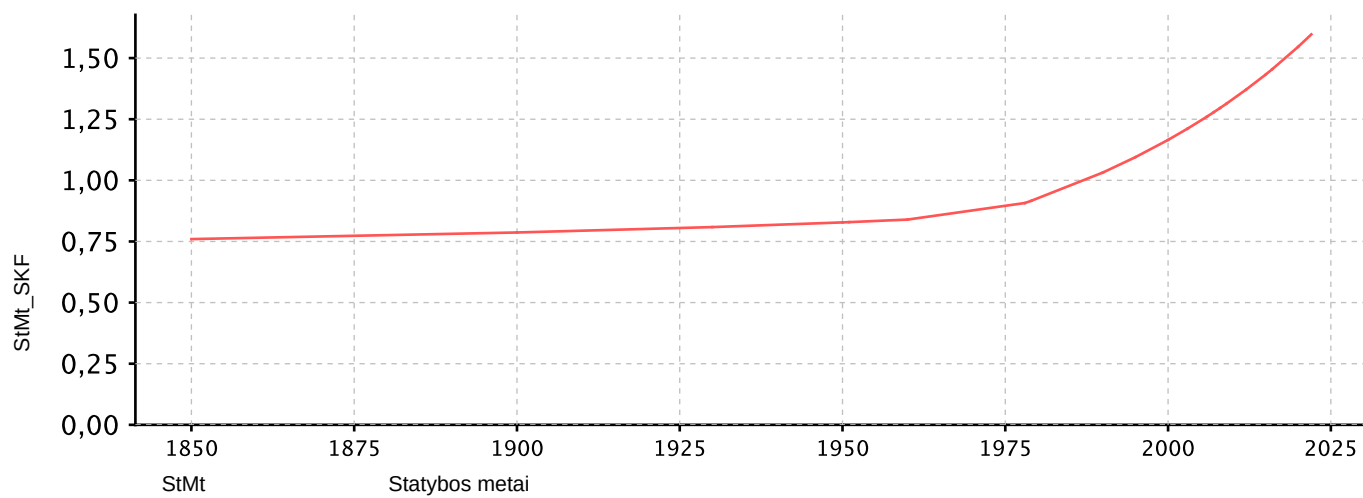
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.05	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Objekto tipas		Laipsnis: ObjTi_BIN		Pagrindas: 1.05	
Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.99	
----------------	--	---------	--	------	--



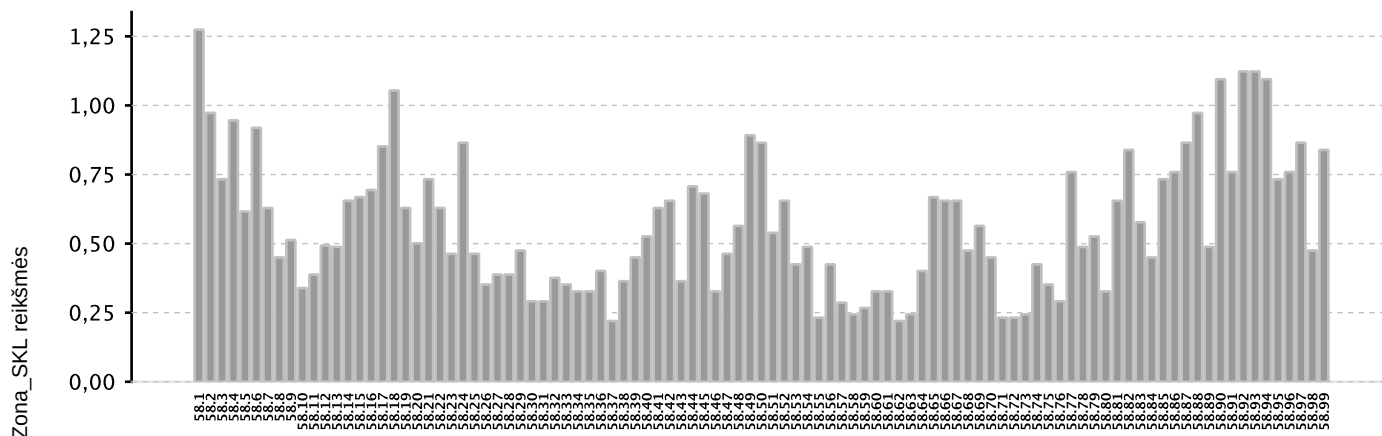
Statybos metai	StMt_SKF	0.89
----------------	----------	------



Kultūros ir mokslo

Modelis Nr.: 25517. Zona_SKL^(0.9) x AmPb_SKL^(1.0) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.9) x (0.95) ^ Šl_BIN x (0.95) ^ Kanal_BIN x (1.05) ^ ObjTi_BIN x Bpl_SKF^(1.19) x StMt_SKF^(1.0) x (410 x Bpl_RKS - 103 x PgPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Atnaujinimo (modernizavimo) metai			Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-2009	1.0		2010-2025	1.1	

Rekonstravimo / kapitalinio remonto			Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-1980	1.0		1981-1989	1.01	1990-1995
	1996-2000	1.05		2001-2005	1.1	2006-2010
	2011-2014	1.2		2015-2019	1.25	2020-2025

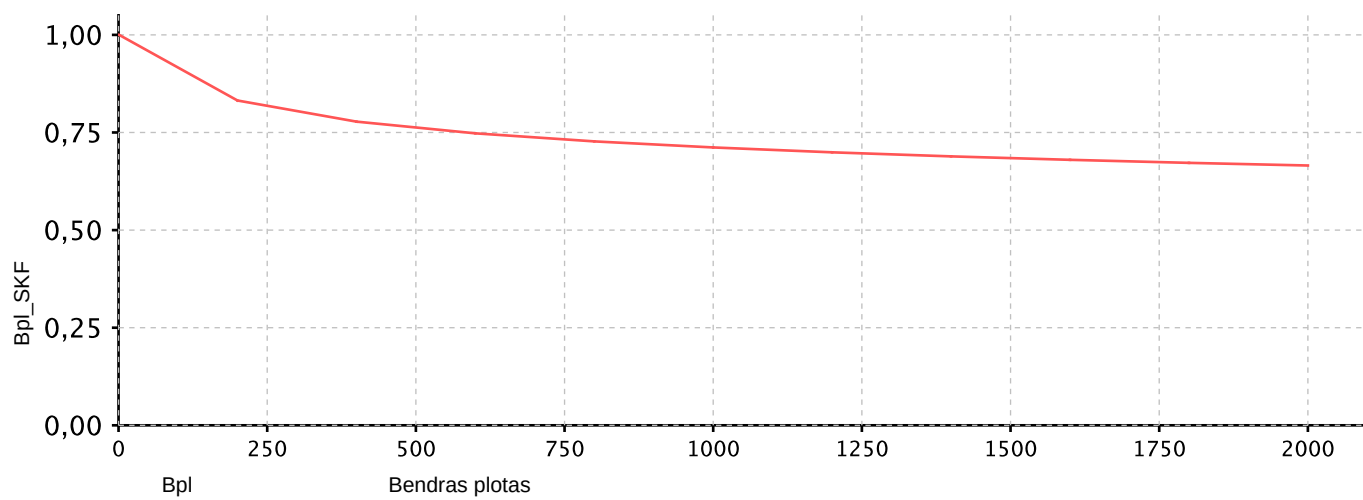
Sienų medžiagos			Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
	Akmenbetonis	0.89		Asbestcementis su karkasu	0.67	Blokeliai
	Gelžbetonio plokštės	0.84		Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu
	Molis	0.55		Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu
	Plytos	1.0		Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu

Šildymas			Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Bendras centrinis šildymas	0.0		Vietinis šildymas	1.0	Nėra
	Ind. centrinis šildymas	0.0				1.0

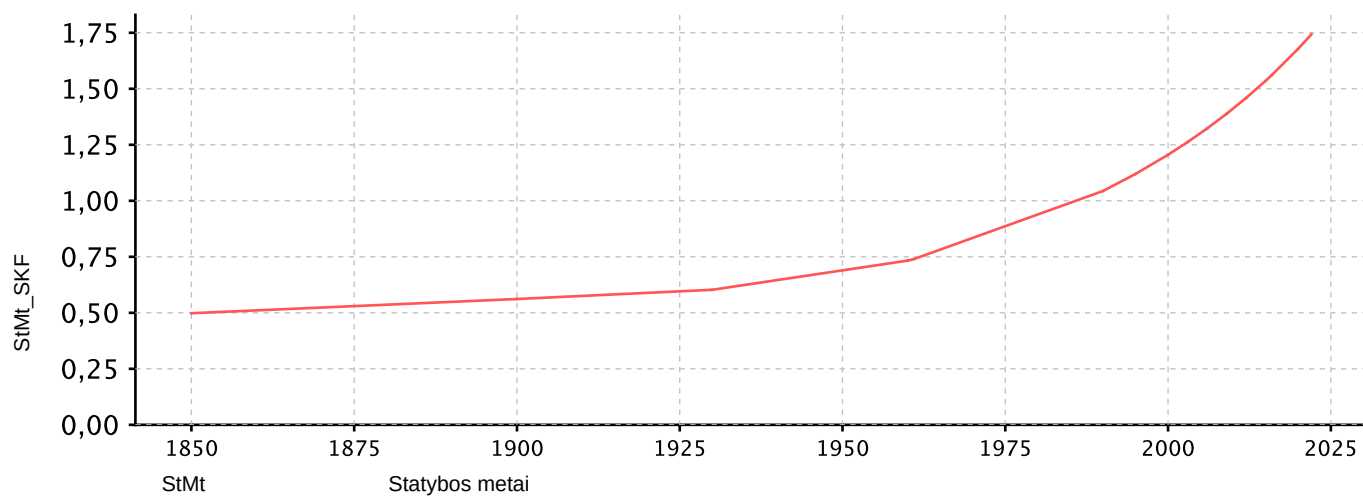
Nuotekų šalinimas			Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Komunalinis nuotekų	0.0		Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas
						0.0

Objekto tipas			Laipsnis: ObjTi_BIN		Pagrindas: 1.05	
	Mišrus pastatas	1.0		Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa
						0.0

Bendras plotas			Bpl_SKF		1.19	
----------------	--	--	---------	--	------	--



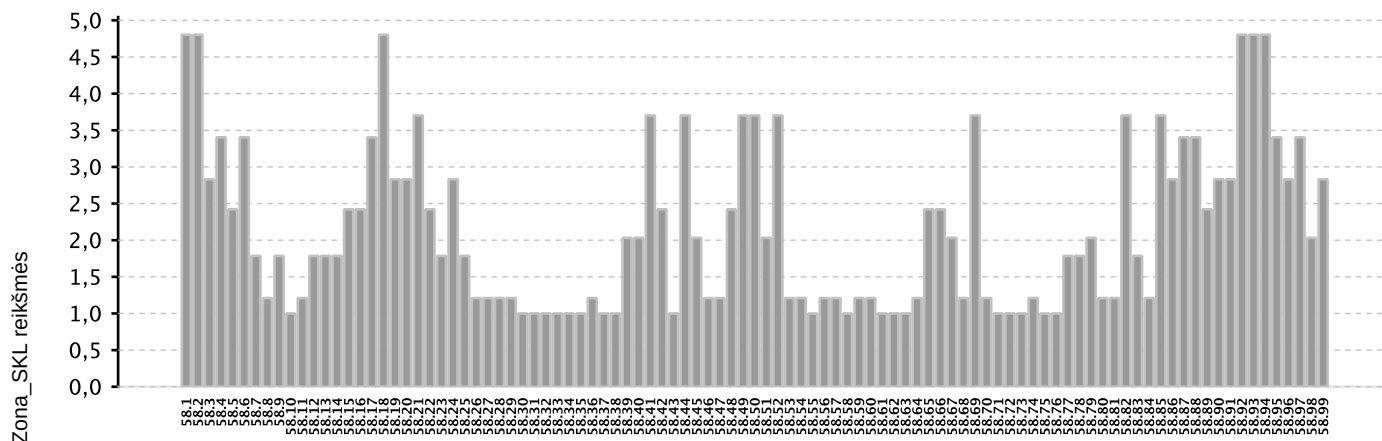
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 25514. $Zona_SKL^{(0.7)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (1.15)^{\text{Šl_BIN}} \times (1.1)^{\text{Kanal_BIN}} \times Tūris_SKF^{(0.998)} \times StMt_SKF^{(0.998)} \times (14 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

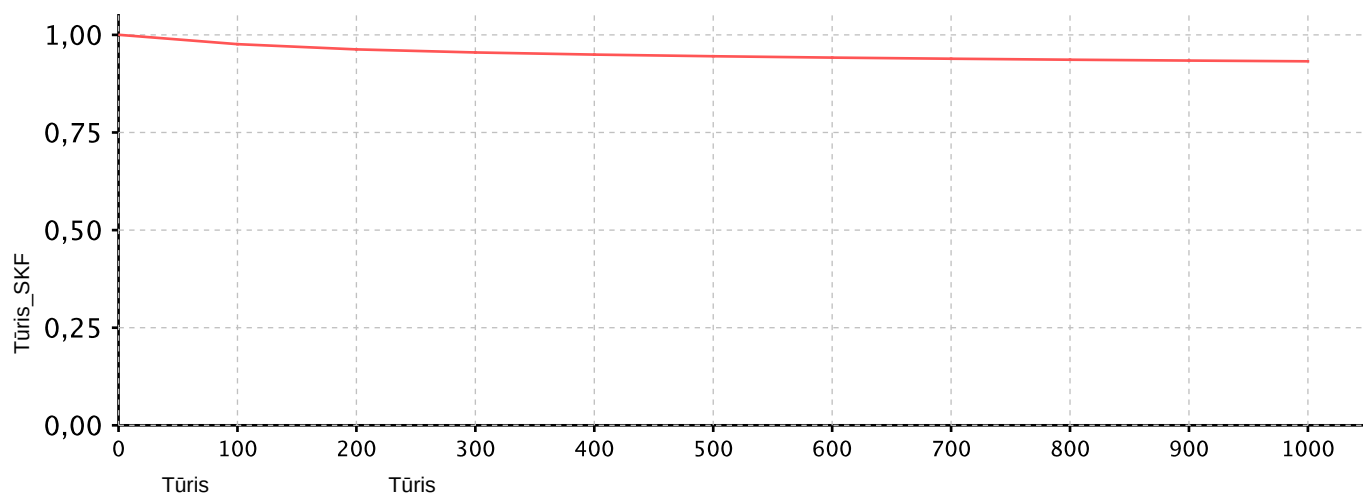
Rekonstravimo / kapitalinio remonto			Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-1990	1.0	1991-2000	1.02	2001-2005	1.05
	2006-2010	1.1	2011-2015	1.12	2016-2020	1.15
	2021-2025	1.18				

Sienų medžiagos			Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
	Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.46	Blokeliai	0.99
	Gelžbetonio plokštės	0.91	Medis su karkasu	0.5	Metalas su karkasu	0.91
	Molis	0.62	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.73
	Plytos	1.0	Rąstai	0.86	Stiklas su karkasu	0.8

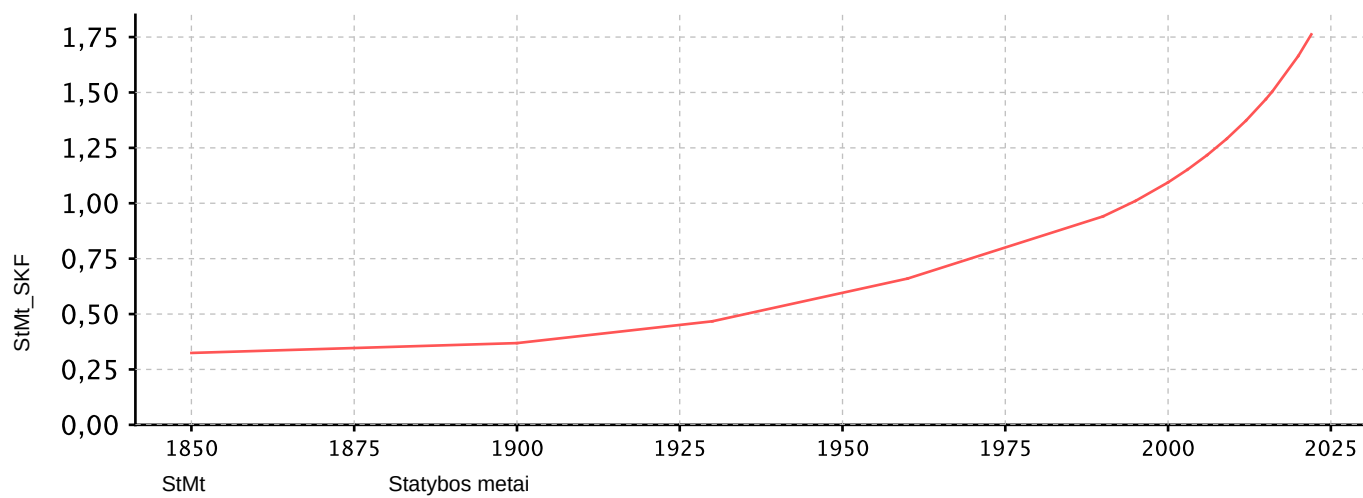
Šildymas			Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
	Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	0.0
	Ind. centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas			Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.1	
	Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Tūris			Tūris_SKF		0.998	
-------	--	--	-----------	--	-------	--



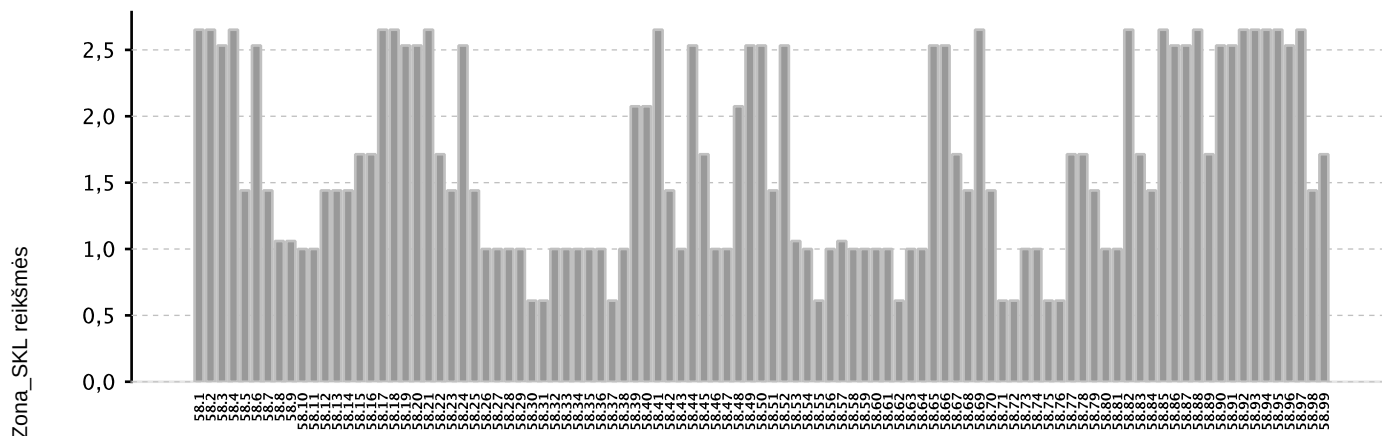
Statybos metai	StMt_SKF	0.998
----------------	----------	-------



Pagalbinio ūkio patalpos

**Modelis Nr.: 25513. $Zona_SKL^{(0.7)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)}$
 $\times (1.15)^{\wedge} \check{S}l_BIN \times (1.1)^{\wedge} Kanal_BIN \times Bpl_SKF^{(0.998)} \times StMt_SKF^{(0.998)} \times (48 \times$
Bpl_RKS)**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto			Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-1990	1.0	1991-2000	1.02	2001-2005	1.05
	2006-2010	1.1	2011-2015	1.12	2016-2020	1.15
	2021-2025	1.18				

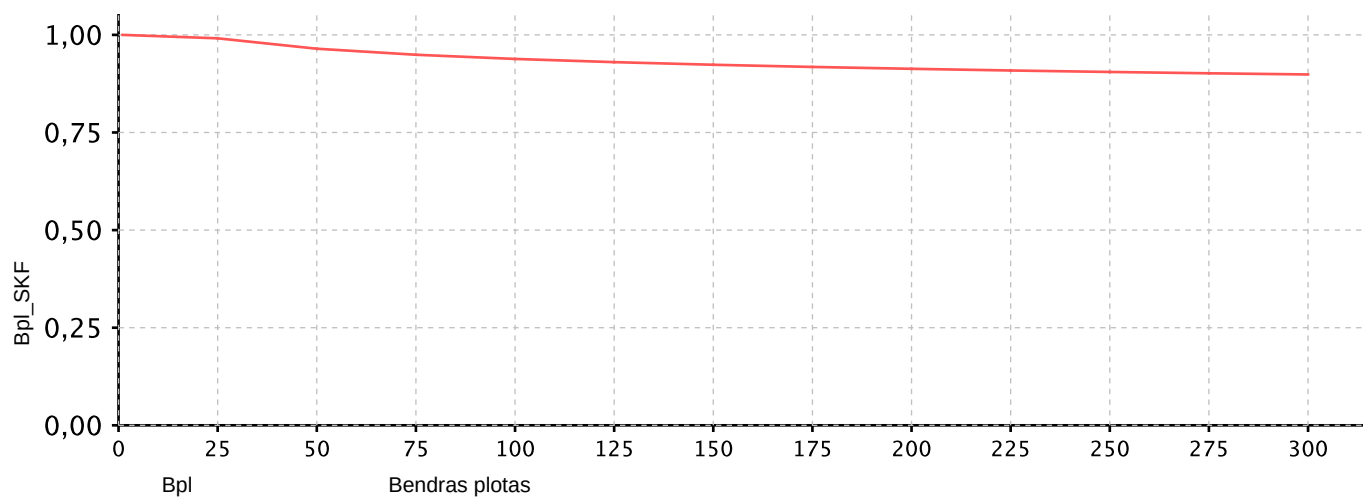
Atnaujinimo (modernizavimo) metai			Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-2009	1.0	2010-2025	1.1		

Sienų medžiagos			Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
	Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.46	Blokeliai	0.99
	Gelžbetonio plokštės	0.92	Medis su karkasu	0.55	Metalas su karkasu	0.91
	Molis	0.62	Monolitinis gelžbetonis	0.99	Plastikas su karkasu	0.73
	Plytos	1.0	Rąstai	0.86	Stiklas su karkasu	0.8

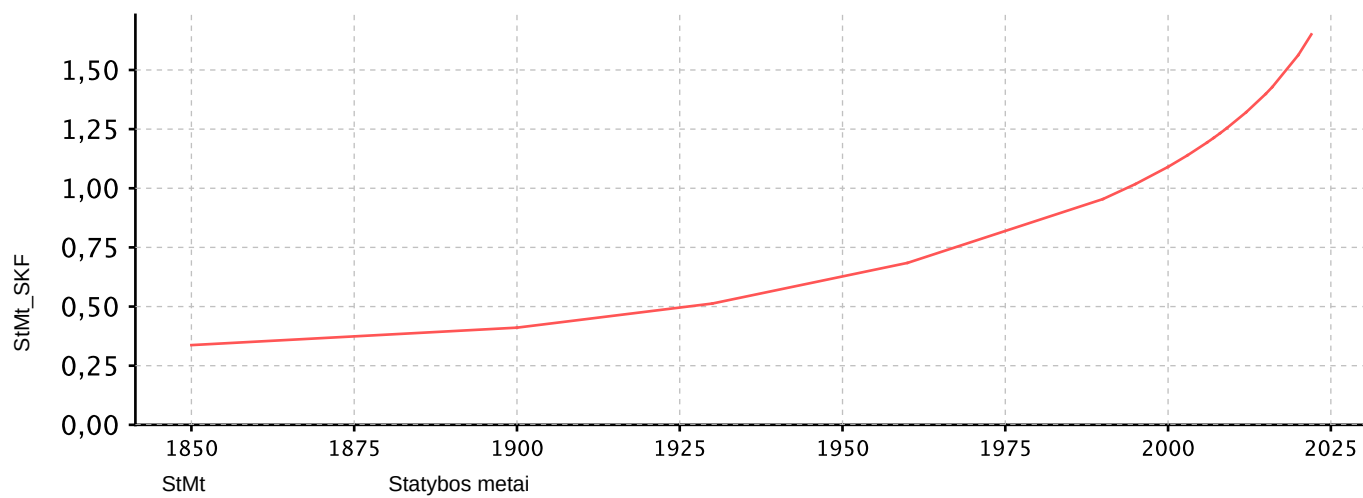
Šildymas			Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
	Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	0.0
	Ind. centrinis šildymas	1.0				

Nuotekų šalinimas			Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.1	
	Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

Bendras plotas			Bpl_SKF		0.998	
----------------	--	--	---------	--	-------	--



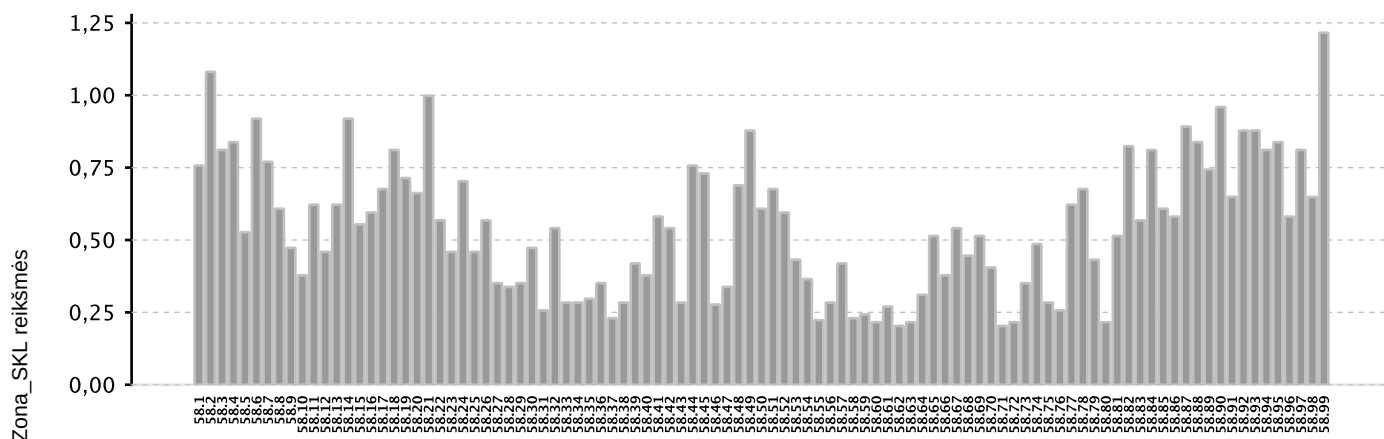
Statybos metai	StMt_SKF	0.998
----------------	----------	-------



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 25518. $Zona_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (0.9)^{Pask_BIN} \times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1.05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.01)} \times (740 \times Bpl_RKS - 185 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Atnaujinimo (modernizavimo) metai			Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-2009	1.0		2010-2025	1.1	

Rekonstravimo / kapitalinio remonto			Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-1980	1.0		1981-1989	1.01	1990-1995
	1996-2000	1.05		2001-2005	1.1	2006-2010
	2011-2014	1.2		2015-2025	1.25	1.15

Sienų medžiagos			Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
	Akmenbetonis	0.93		Asbestcementis su karkasu	0.67	Blokeliai
	Gelžbetonio plokštės	0.85		Medis su karkasu	0.7	Metalas su karkasu
	Molis	0.57		Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu
	Plytos	1.0		Rąstai	0.9	Stiklas su karkasu

Paskirtis			Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
	Poilsio	0.0		Sporto	1.0	

Šildymas			Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Bendras centrinis šildymas	0.0		Vietinis šildymas	1.0	Nėra
	Ind. centrinis šildymas	0.0				1.0

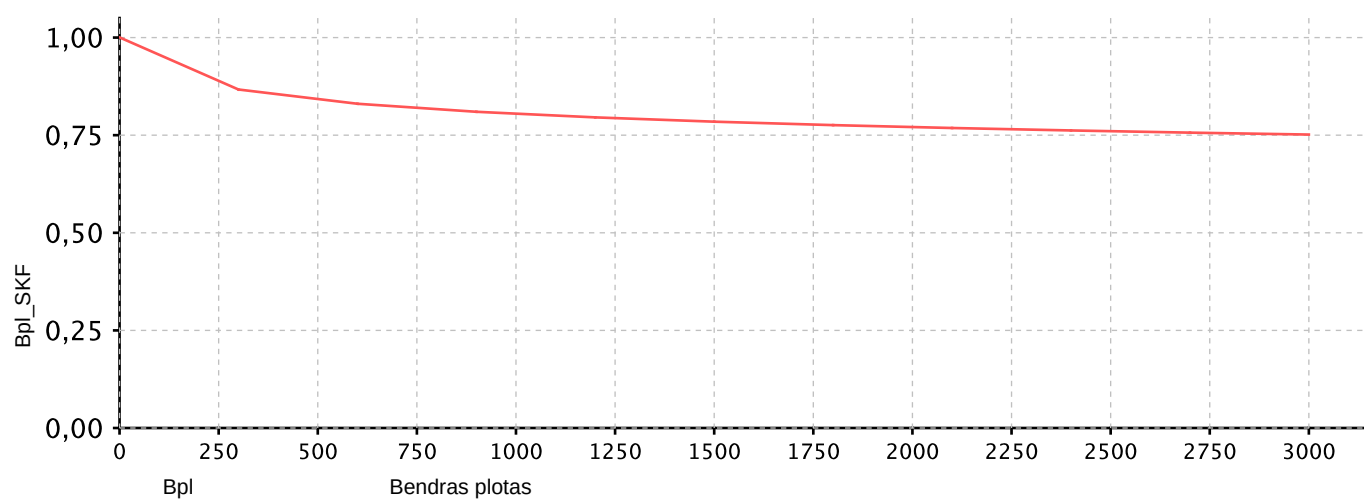
Nuotekų šalinimas			Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Komunalinis nuotekų	0.0		Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas
						0.0

Objekto tipas			Laipsnis: ObjTi_BIN		Pagrindas: 1.05	
	Mišrus pastatas	1.0		Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa
						0.0

Bendras plotas

Bpl_SKF

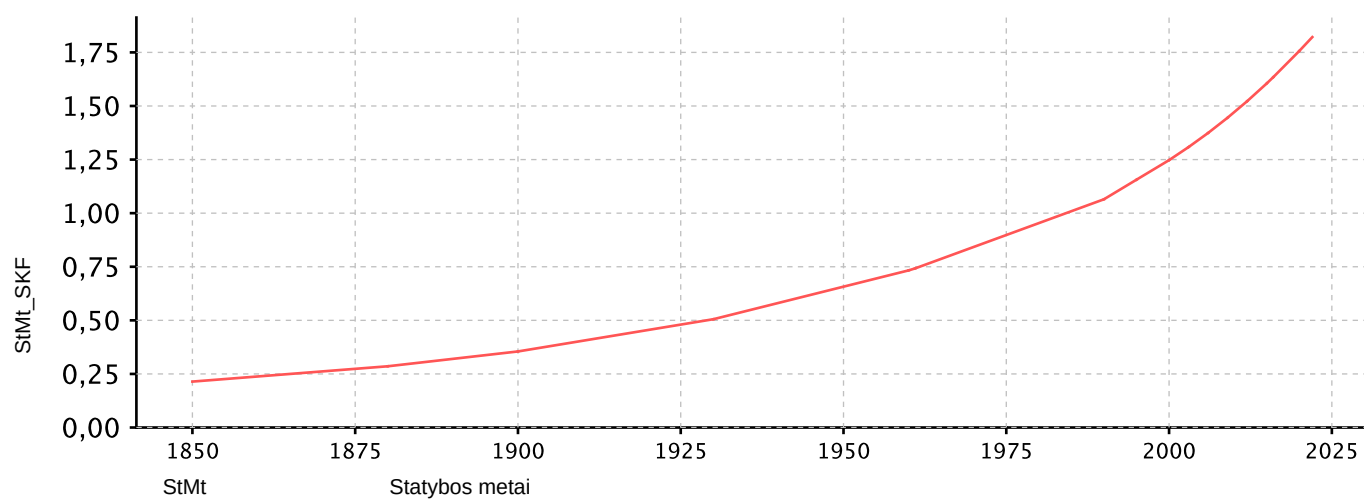
1.0



Statybos metai

StMt_SKF

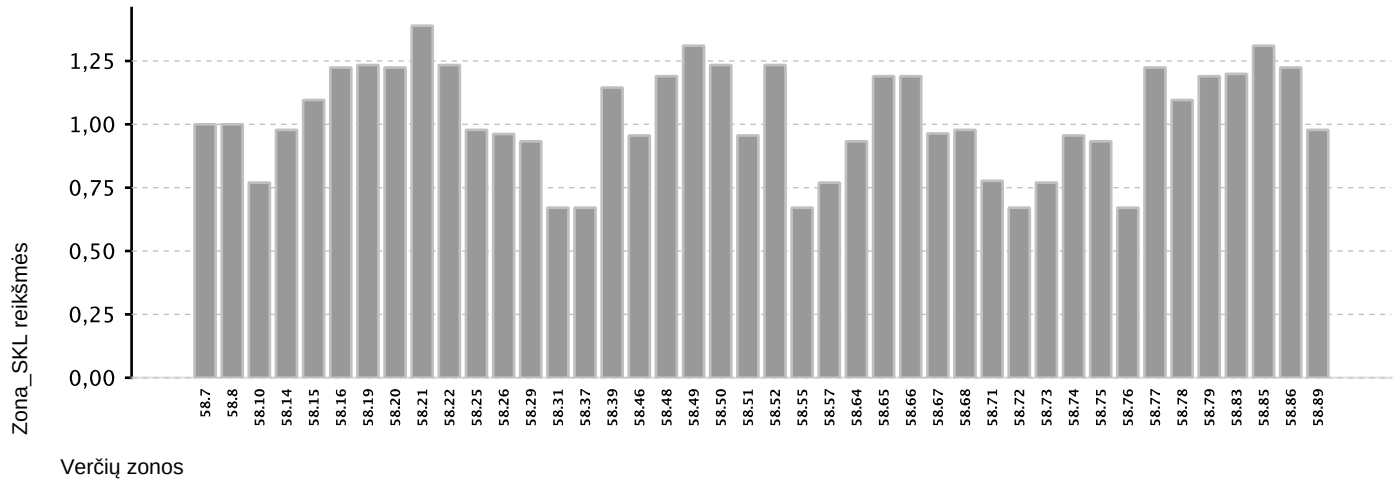
1.01



Sodų pastatai

Modelis Nr.: 25511. $Zona_SKL^{(1.114)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (0.95)^{\check{S}l_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times (1.02)^{IsApd_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.995)} \times StMt_SKF^{(0.995)} \times (387 \times Bpl_RKS - 97 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2000	1.0	2001-2005	1.05	2006-2010	1.1
2011-2015	1.15	2016-2020	1.2	2021-2025	1.25

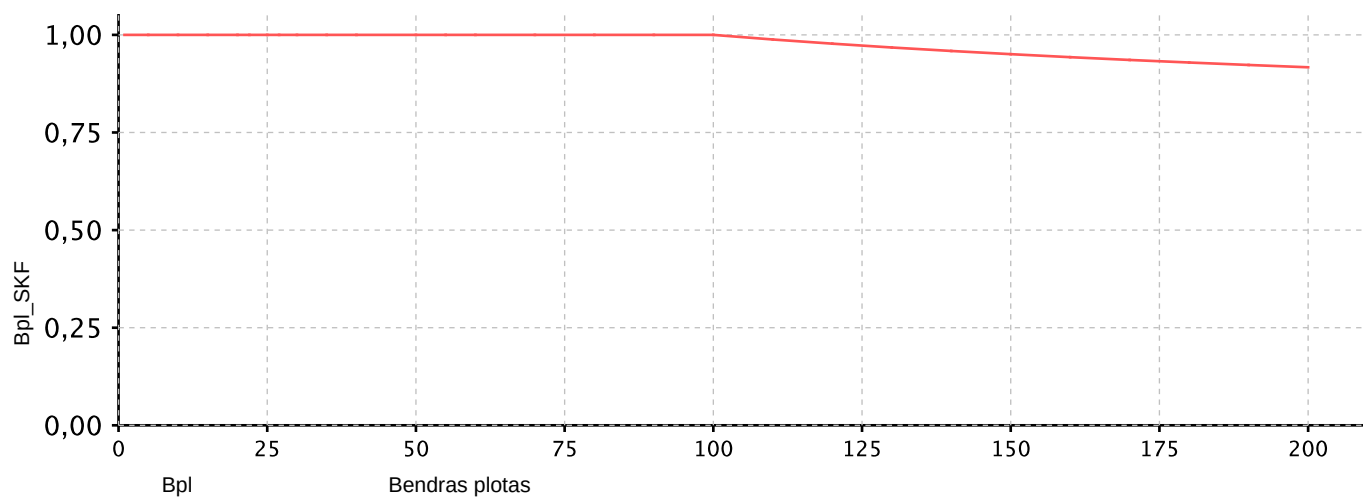
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.61	Blokeliai	0.99
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.73	Metalas su karkasu	0.93
Molis	0.61	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.69
Plytos	1.0	Rąstai	0.87	Stiklas su karkasu	0.9

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

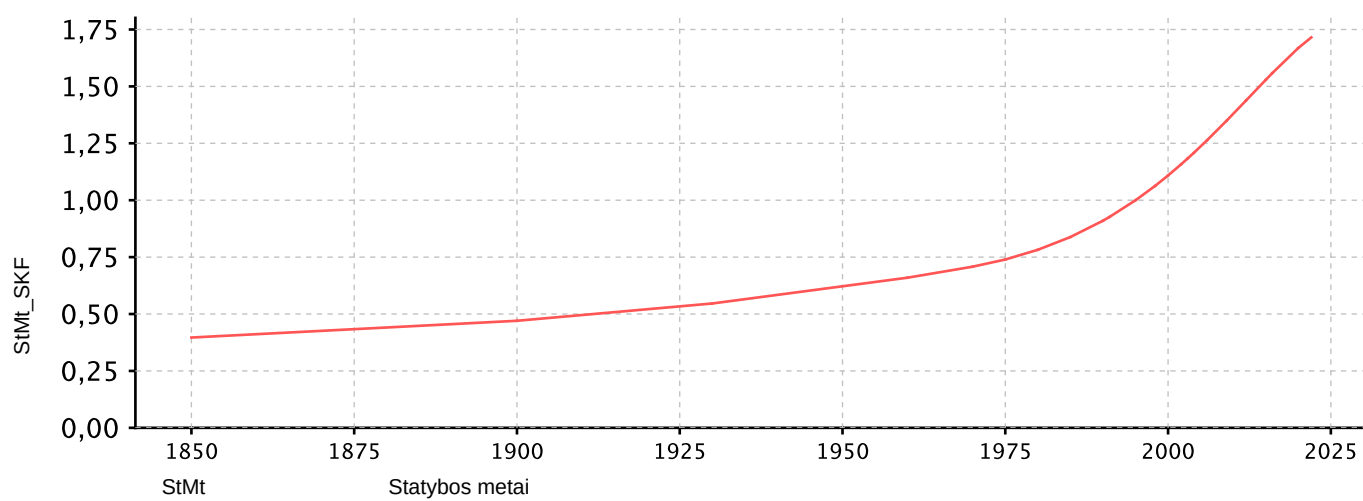
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.995	
----------------	--	---------	--	-------	--



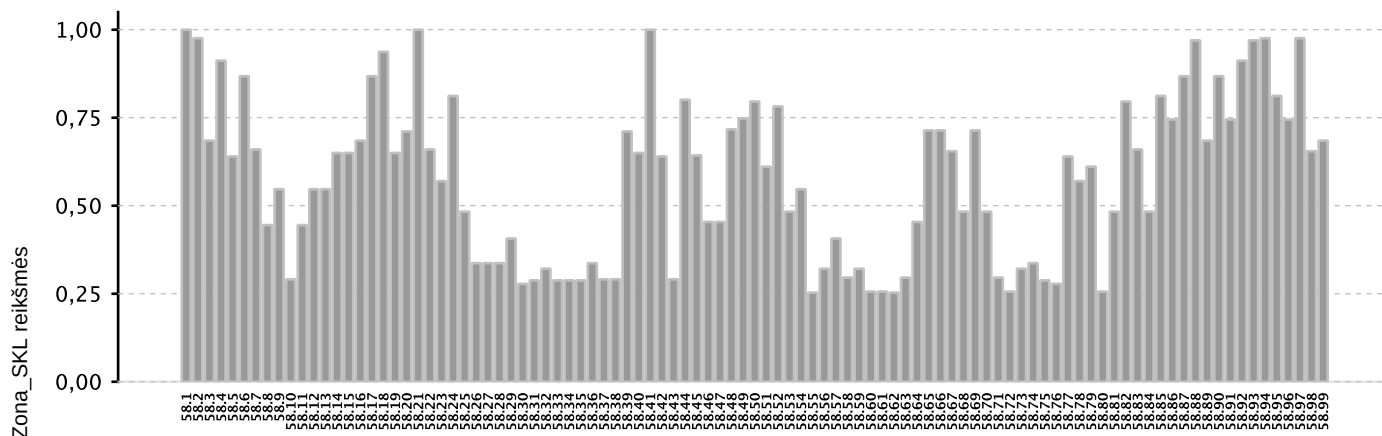
Statybos metai	StMt_SKF	0.995
----------------	----------	-------



Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 25509. $Zona_SKL^{(0.945)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.995)} \times (0.95)^{\wedge}$ Šl_BIN $\times (0.95)^{\wedge}$ Kanal_BIN $\times (1.02)^{\wedge}$ IsApd_BIN $\times Bpl_SKF^{(0.946)} \times StMt_SKF^{(0.9)} \times (1585 \times Bpl_RKS - 713 \times PgNPI_RKS - 713 \times RüsPI_RKS - 713 \times GarPI_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1990	1.0	1991-1995	1.02	1996-2000	1.05
2001-2005	1.1	2006-2010	1.15	2011-2015	1.2
2016-2020	1.23	2021-2025	1.25		

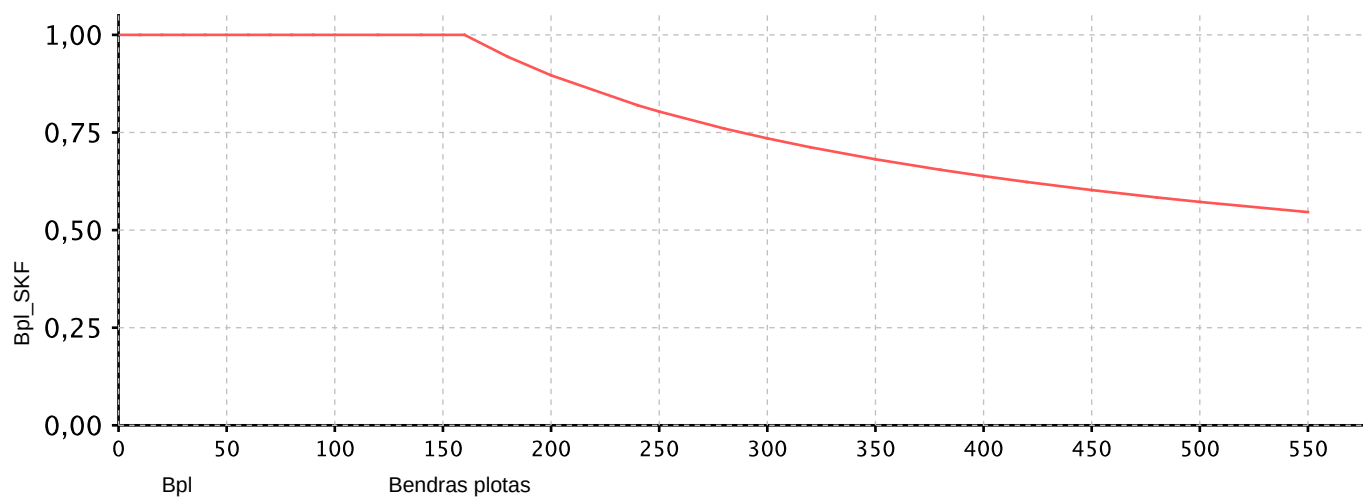
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.995	
Akmenbetonis	0.86	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai	0.99
Gelžbetonio plokštės	0.94	Medis su karkasu	0.78	Metalas su karkasu	0.97
Molis	0.62	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.72
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.98

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

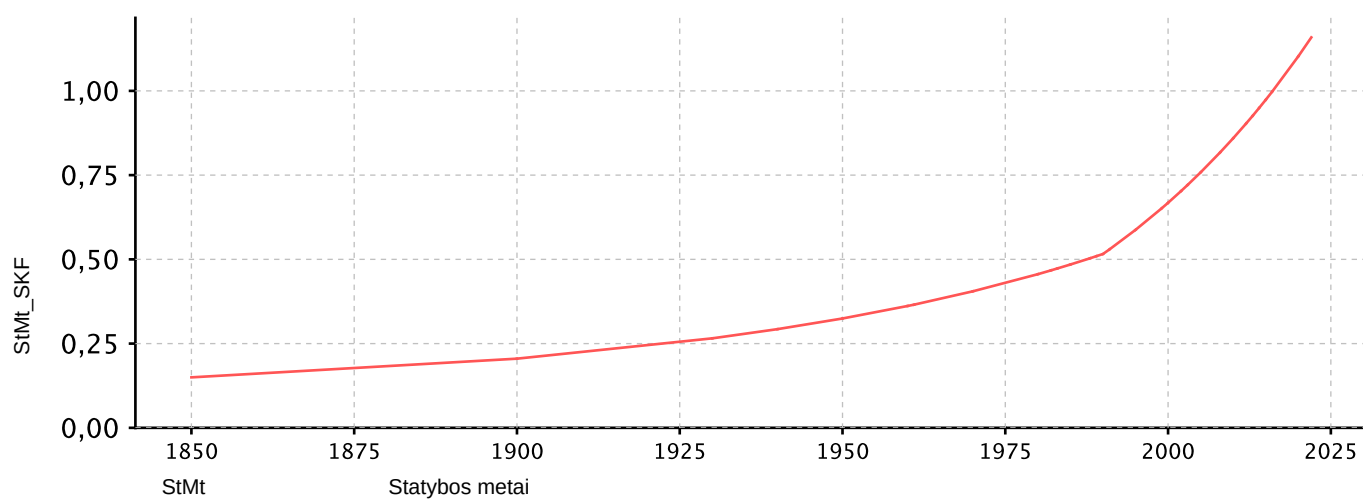
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.946	
----------------	--	---------	--	-------	--



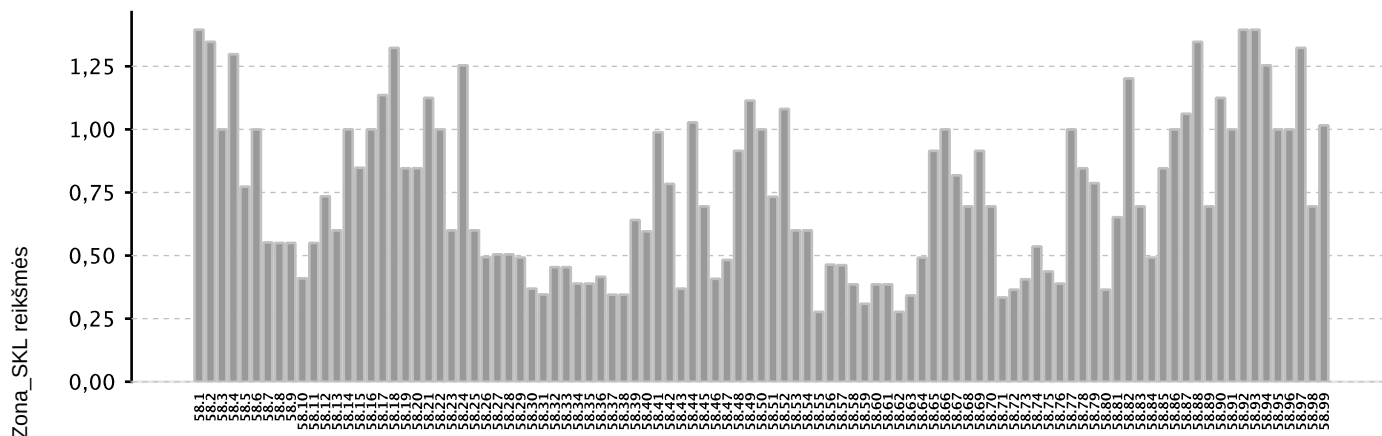
Statybos metai	StMt_SKF	0.9
----------------	----------	-----



Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo

Modelis Nr.: 25515. $Pask_SKL^{(0.989)} \times Zona_SKL^{(0.936)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.995)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1.05)^{\text{ObjTi_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.993)} \times StMt_SKF^{(0.951)} \times (532 \times Bpl_RKS - 133 \times PgPI_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.989	
	Maitinimo	0.9	Paslaugų	0.9	Prekybos
	Viešbučių	0.98			1.0

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-2009	1.0	2010-2025	1.1	

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005
	2006-2010	1.15	2011-2016	1.2	2017-2025
					1.1
					1.25

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.995	
	Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai
	Gelžbetonio plokštės	0.84	Medis su karkasu	0.73	Metalas su karkasu
	Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu
	Plytos	1.0	Rąstai	0.76	Stiklas su karkasu
					0.98
					0.97
					0.75
					0.98

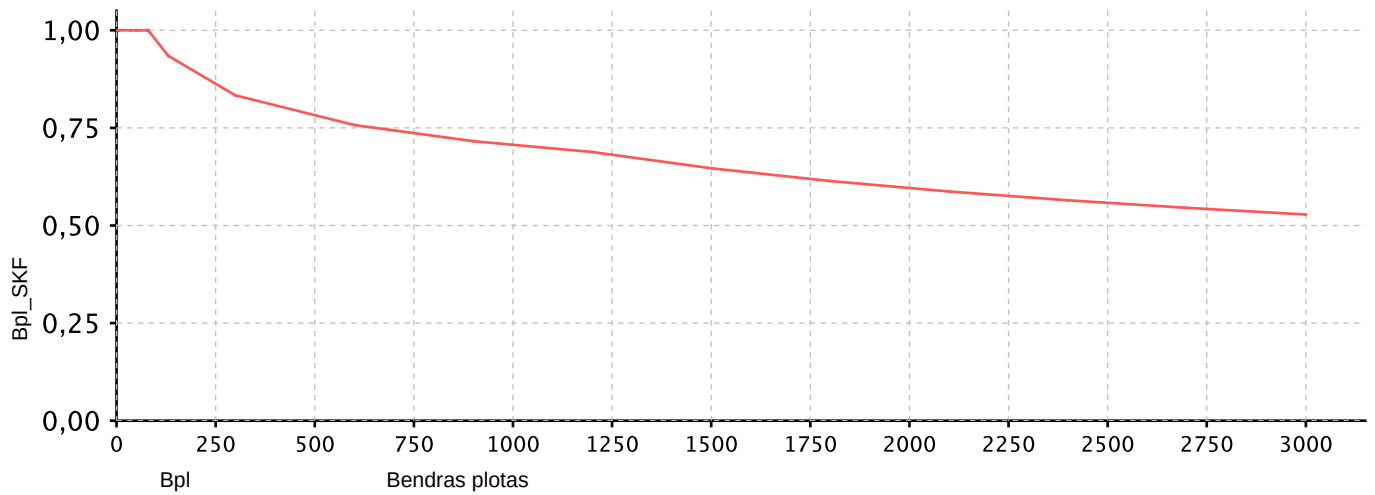
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
	0-0	0.8	1-1	1.05	2-25
					1.0

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra
	Ind. centrinis šildymas	0.0			1.0

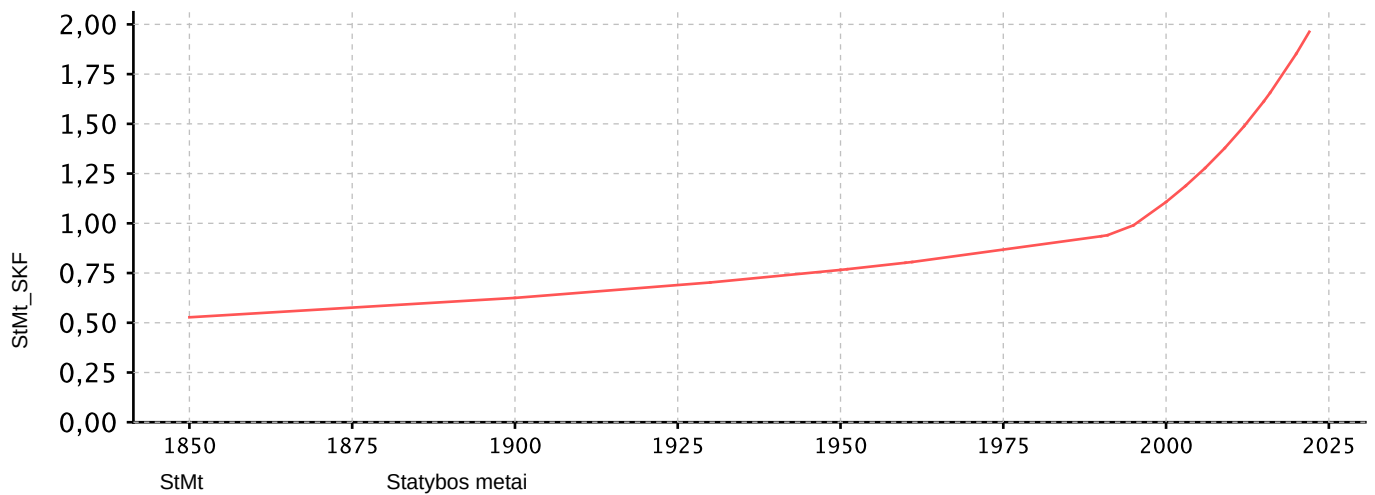
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas
					0.0

Objekto tipas	Laipsnis: ObjTi_BIN				Pagrindas: 1.05	
	Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.993
----------------	---------	-------



Statybos metai	StMt_SKF	0.951
----------------	----------	-------



2024 m. masinis vertinimas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

Administracinė ir gydymo

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

Vidutinė nuomos vertė $\times$ (BnPl - PgPl $\times$ 0,25) $\times$ 12

MokV – mokestinė vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

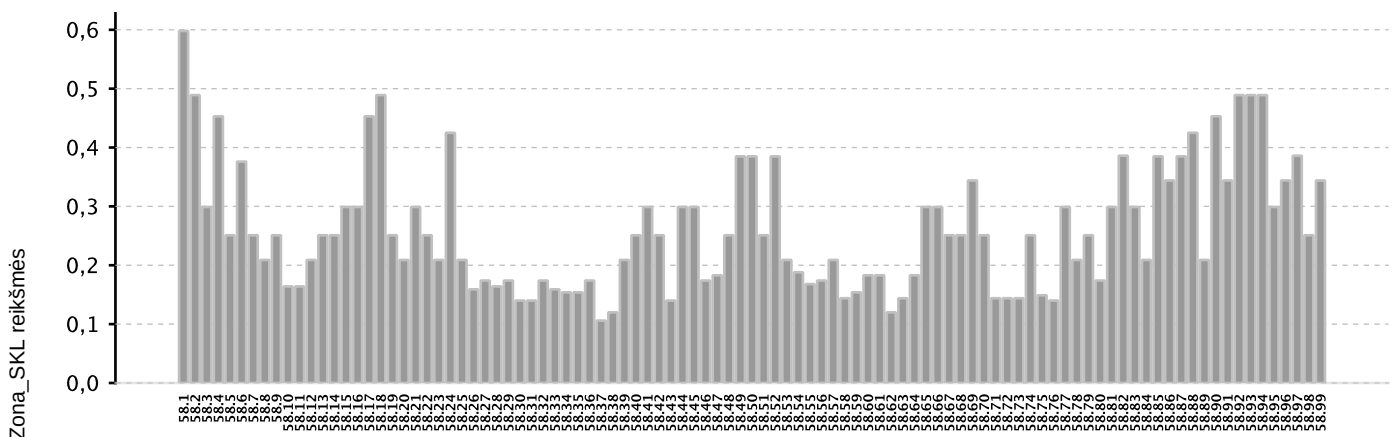
PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6157. $Zona_SKL^{(0.999)} \times Pask_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.99)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{\wedge} Šl_BIN \times (0.95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1.05)^{\wedge} ObjTi_BIN \times Bpl_SKF^{(0.988)} \times StMt_SKF^{(1.015)} \times 14.26$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
	Administracinė	1.0	Gydymo	1.05	

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.05	2001-2005	1.1
2006-2010	1.15	2011-2016	1.2	2017-2025	1.25

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2009	1.0	2010-2025	1.1		

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL				Laipsnis: 0.99	
Akmenbetonis	0.85	Asbestcementis su karkasu	0.55	Blokeliai	0.98	
Gelžbetonio plokštės	0.84	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.97	
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.76	
Plytos	1.0	Rąstai	0.72	Stiklas su karkasu	0.97	

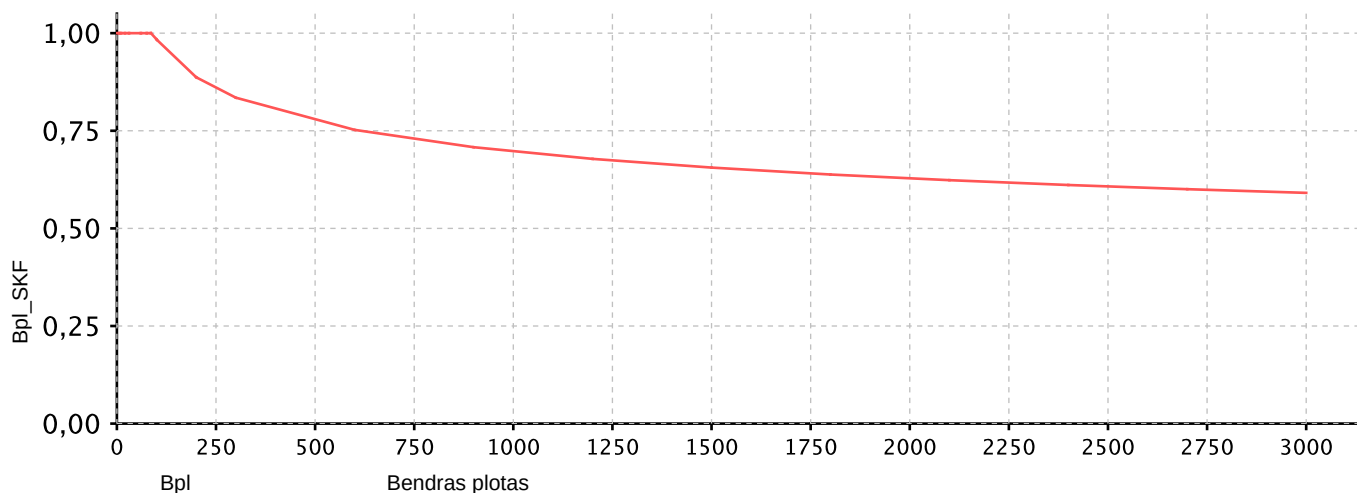
Aukštas							Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 1.0		
	0-0		0.8	1-1		1.0	2-2		0.95			
	3-3		0.9	4-15		0.85						

Šildymas							Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Bendras centrinis šildymas		0.0	Vietinis šildymas		1.0	Nėra		1.0	
	Ind. centrinis šildymas		0.0							

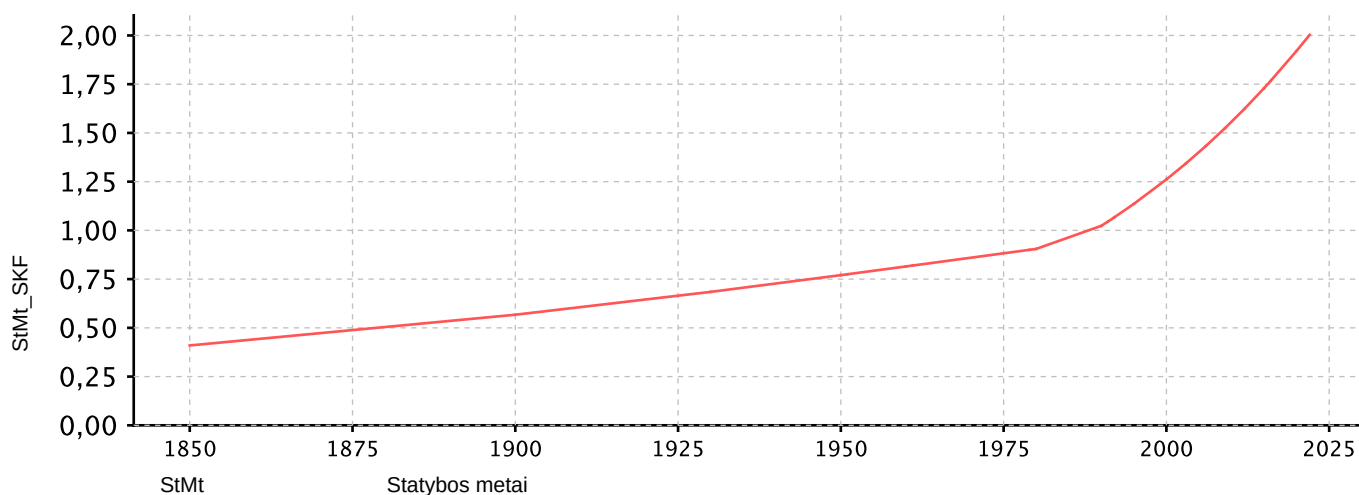
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN				Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0	

Objekto tipas	Laipsnis: ObjTi_BIN				Pagrindas: 1.05	
Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0	

Bendras plotas	Bpl_SKF				0.988	
----------------	---------	--	--	--	-------	--



Statybos metai	StMt_SKF				1.015	
----------------	----------	--	--	--	-------	--



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV – mokestinė vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

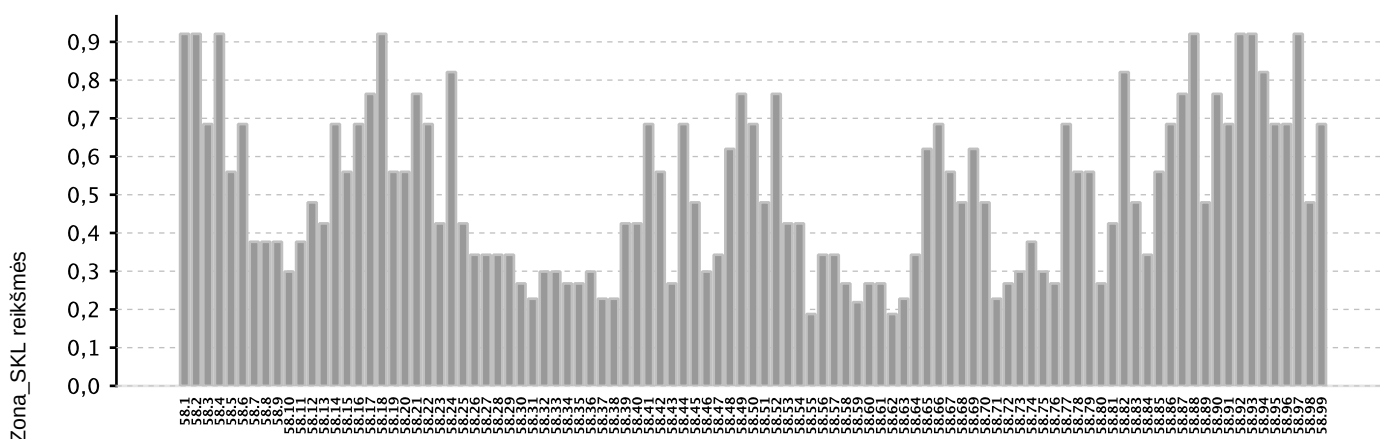
PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6151. Zona_SKL^(0.96) x Pask_SKL^(0.989) x RkKr_SKL^(1.0) x AmPb_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.995) x Auk_SKL^(1.0) x (0.95) ^ Šl_BIN x (0.95) ^ Kanal_BIN x (1.05) ^ ObjTi_BIN x Bpl_SKF^(0.993) x StMt_SKF^(0.951) x 9.95

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.989	
Maitinimo	0.9	Paslaugų	0.9	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.98				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2009	1.0	2010-2025	1.1		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.1
2006-2010	1.15	2011-2016	1.2	2017-2025	1.25

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.995	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.5	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.84	Medis su karkasu	0.73	Metalas su karkasu	0.97
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.75
Plytos	1.0	Rąstai	0.76	Stiklas su karkasu	0.98

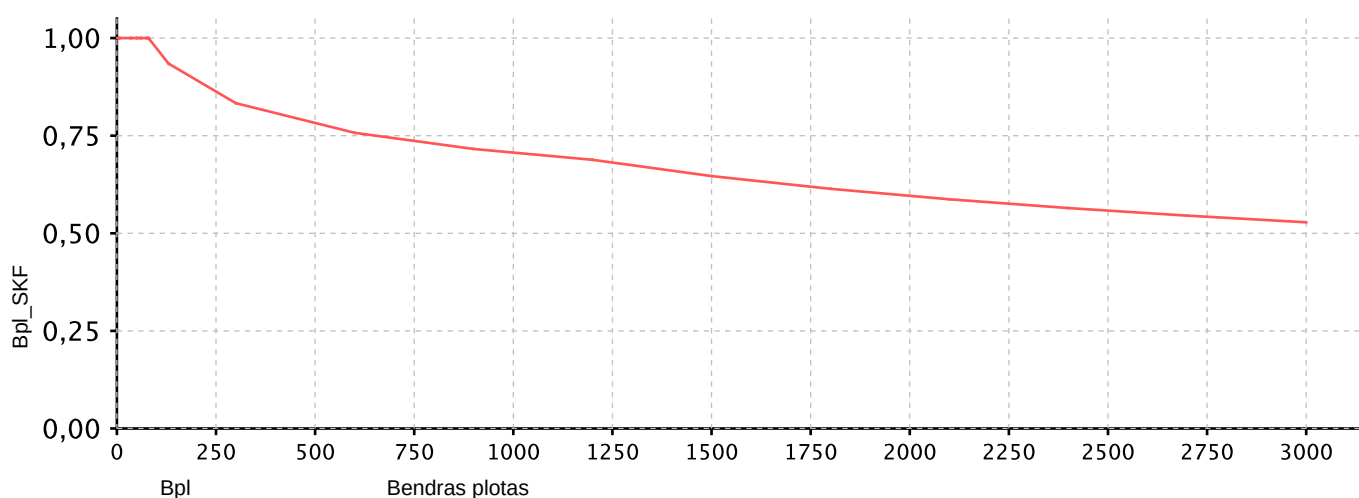
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL				Laipsnis: 1.0	
	0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN				Pagrindas: 0.95	
	Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	1.0
	Ind. centrinis šildymas	0.0				

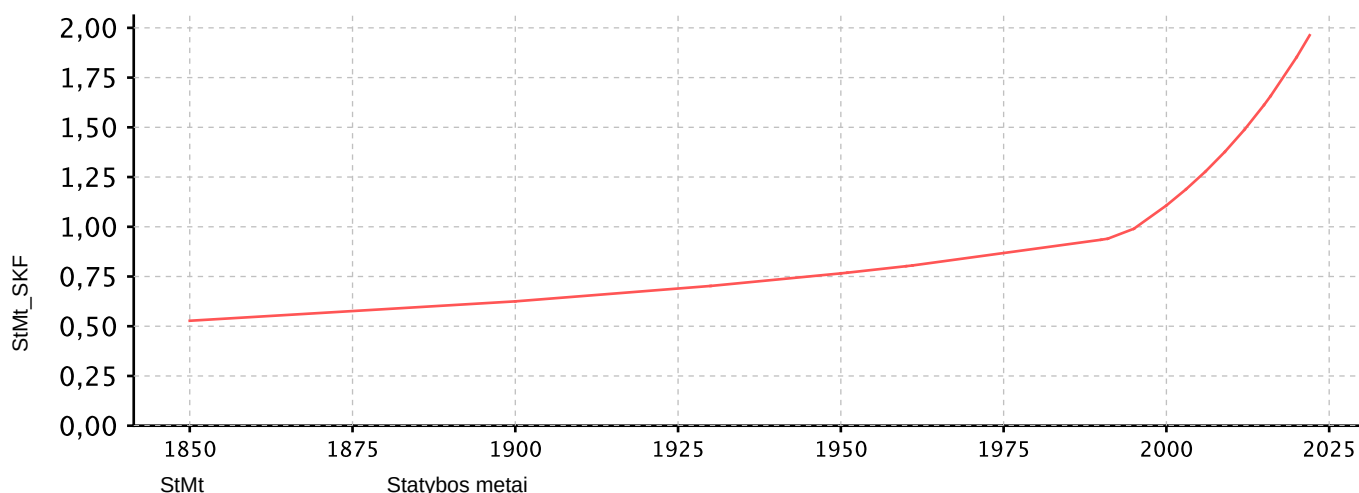
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN				Pagrindas: 0.95	
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Objekto tipas	Laipsnis: ObjTi_BIN				Pagrindas: 1.05	
	Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0

Bendras plotas	Bpl_SKF				0.993	
----------------	---------	--	--	--	-------	--



Statybos metai	StMt_SKF				0.951	
----------------	----------	--	--	--	-------	--



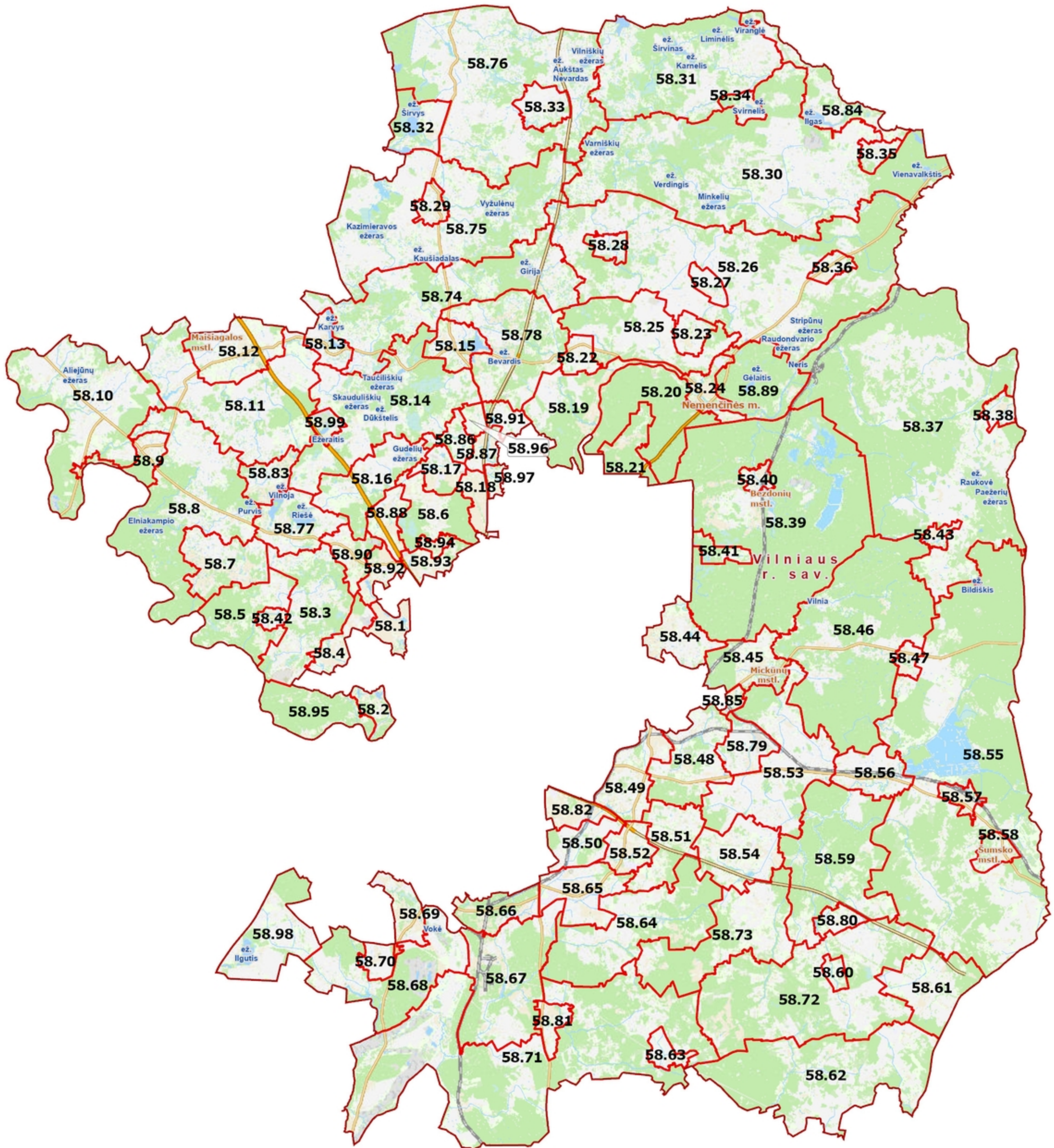
Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8

Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:210.000



Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba
- 17.3** Verčių zonos numeris

RENGĖJAS:

**REGISTRŲ
CENTRAS**

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2023

Sudarymo data: 2023 m. rugpjūčio 1 d.

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos
nekilnojamojo turto masinio vertinimo
ataskaitos
4 priedas

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 p., valstybės įmonė Registrų centras 2023 m. rugsėjo 18–29 d. pristatė Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2023 m. rugpjūčio 26 d. buvo paskelbta leidinyje „Sostinė“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas gyventojas. 3 interesantai vidutinėmis rinkos vertėmis domėjosi telefonu. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės
vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000382)

Miglė Jakubkienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. A 001603)

Aušra Baronaitė-Deveikienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojas(kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. A 000230)

Mindaugas Vrubliauskas

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. 000024)

Vaida Mačiolė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Vilniaus r. sav. teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-10-03 Nr. SVM-32 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Vrubliauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-03 14:24
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-03 14:24
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2021-09-01 21:12 - 2026-08-31 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Baronaitė-Deveikienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-03 14:28
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-03 14:28
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2022-10-01 18:51 - 2027-09-30 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Miglė Jakubkienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-03 14:31
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-03 14:32
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-12-21 08:30 - 2024-12-20 08:30
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Vaida Mačiolė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-03 14:45
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-03 14:45
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2023-05-09 17:45 - 2028-05-07 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-03 14:47
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-03 14:48
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas	Elpako v.20230929.4

elektroninis dokumentas, pavadinimas	
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2023-10-06)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2023-10-06 nuorašą suformavo Mindaugas Vrubliauskas
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

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

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 papunkčiu, valstybės įmonė Registrų centras 2023 m. rugsėjo 13 d. raštu Nr. S-33100 (1.4 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ paprašė Vilniaus rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Vilniaus rajono savivaldybės administracija 2023 m. spalio 17 d. raštu Nr. A33(1)-10796 „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ informavo, kad nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentams pastabų ir pasiūlymų neturi.

PRIDEDAMA. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos 2023 m. spalio 17 d. raštas Nr. A33(1)-10796 „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“, 2 lapai.

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės
vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000382)

Miglė Jakubkienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. A 001603)

Aušra Baronaitė-Deveikienė

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojas(kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. A 000230)

Mindaugas Vrubliauskas

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 grupės specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. 000024)

Vaida Mačiolė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Vilniaus r. sav. teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-10-19 Nr. SVM-175 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Vrubliauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 16:29
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 16:29
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2021-09-01 21:12 - 2026-08-31 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Miglė Jakubkienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 16:37
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 16:38
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-12-21 08:30 - 2024-12-20 08:30
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Baronaitė-Deveikienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 16:43
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 16:43
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2022-10-01 18:51 - 2027-09-30 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Vaida Mačiolė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 16:44
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 16:44
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2023-05-09 17:45 - 2028-05-07 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-19 17:38
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-19 17:38
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas	Elpako v.20231004.1

elektroninis dokumentas, pavadinimas	
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2023-10-20)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2023-10-20 nuorašą suformavo Mindaugas Vrubliauskas
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Biudžetinė įstaiga, Rinktinės g. 50, LT-09318 Vilnius, tel.: (8 5) 275 1990, 275 1961, 275 6925,
el. p. vrsta@vrsta.lt, interneto svetainė www.vrsta.lt, el. pristatymo dėžutės adresas 188708224
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188708224

Valstybės įmonei Registrų centrui
el. p. info@registrucentras.lt

2023- Nr. A33(1)-
I 2023-09-13 Nr. S-33100(1.4E)

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO

Pranešame, kad Vilniaus rajono savivaldybė susipažino su savivaldybės teritorijos žemės ir
nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais ir pastabų neturi.

Administracijos vyriausiasis patarėjas,
pavaduojantis administracijos direktorių

Gediminas Miškinis

Halina Zenkevič, tel. (8 5) 240 1100, el. p. halina.zenkevic@vrsta.lt

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus rajono savivaldybės administracija, taryba
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo
Dokumento registracijos data ir numeris	2023-10-17 Nr. A33(1)-10796
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2023-10-17 Nr. G-52326 (1.4 Mr)
Dokumento adresatas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų centras
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Gediminas Miškinis Vyriausiasis patarėjas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-16 12:02
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-16 12:03
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2023-06-21 10:36 - 2028-06-19 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dokumentų valdymo sistema DocLogix DocLogix
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-17 08:09
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2022-05-24 14:25 - 2025-05-23 14:25
Parašo paskirtis	Gauto dokumento registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Dobilienė Dokumentų registratorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2023-10-17 08:48
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2023-10-17 08:48
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRV1-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2023-07-05 15:11 - 2024-07-04 15:11
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	DocLogix v12.8.7.0
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2023-10-17)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2023-10-17 nuorašą suformavo Božena Sinickaja
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-