

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO
VERTINIMO ATASKAITA****Nr. SVM-199 (7.21 E)**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas Vilniaus miesto savivaldybė
Vertinimo data	2022-08-01
Ataskaitos surašymo data	2022-01-01– 2022-12-15
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 Božena Sinickaja Miglė Jakubkienė Aušra Baronaitė-Deveikienė Mindaugas Vrubliauskas

Vilnius, 2022 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	5
1.4. Užsakovas	5
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data	9
1.7. Ataskaitos surašymo data	9
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai	9
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS.....	10
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas	10
2.2. Gyventojų skaičius	12
2.3. Gyventojų migracija	12
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija	13
2.5. Įmonių skaičius	14
2.6. Nedarbo lygis	15
2.7. Investicijos	16
2.8. Statybos leidimai	17
2.9. Statinių statistiniai duomenys	18
2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys	24
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS.....	26
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti	26
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	28
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės	28
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas	31
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	33
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą	33
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	33
4.3. Laiko pataisa	34
4.4. Vietos įtakos įvertinimas	34
4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas	34
4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	36
4.5. Rinkos modeliavimas	47
4.6. Ekspertinis vertinimas	48
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra	49
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	51
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą	51
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas	52
5.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai	52
5.2.2. Rinkos duomenų patikra	53
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	53
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	54
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	65
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	65
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas	66
7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	66
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys	67
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas	69
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	69

7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys	70
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka.....	73
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS.....	74
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	75
10. PRIEDAI	77
1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu, 34 lapai	
2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 6 lapai	
3 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas	
4 priedas. Užstatymo intensyvumo žemėlapis, 1 lapas	
5 priedas. Sienų medžiagų žemėlapis, 1 lapas	
6 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 8 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 2022–2024 metų strateginio veiklos plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2022 m. balandžio 4 d. įsakymu Nr. 1R-118 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2022–2024 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 nustatytiems 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, aštuonioliktasis, 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“, Įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas sąrašė, patvirtintame Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl Įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas sąrašo patvirtinimo“, numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamas 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 / polisas Nr. PCAD 073136, galioja nuo 2022 m. vasario 17 d. iki 2023 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 073154, galioja nuo 2022 m. vasario 17 d. iki 2023 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);

Božena Sinickaja, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000165);

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);

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

Mindaugas Vrubliauskas, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 2 grupės specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000230).

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);

Antanas Tumelionis, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas metodininkas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000149);

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).

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

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, 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 miesto 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 miesto 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 miesto 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 miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
5.	Vilniaus miesto 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 miesto 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 miesto 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 miesto 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 miesto 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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
10.	Vilniaus miesto 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 miesto 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 miesto 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 miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2017 m. gruodžio 14 d. įsakymas Nr. v-334 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2017 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2018 m. sausio 1 d.“	2017-08-01	2018-01-01
14.	Vilniaus miesto 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 miesto 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 miesto 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 miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2021 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. VE-891 (1.3 E) „Dėl 2021 m. Vilniaus apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2021-08-01	2022-01-01

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

2022 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

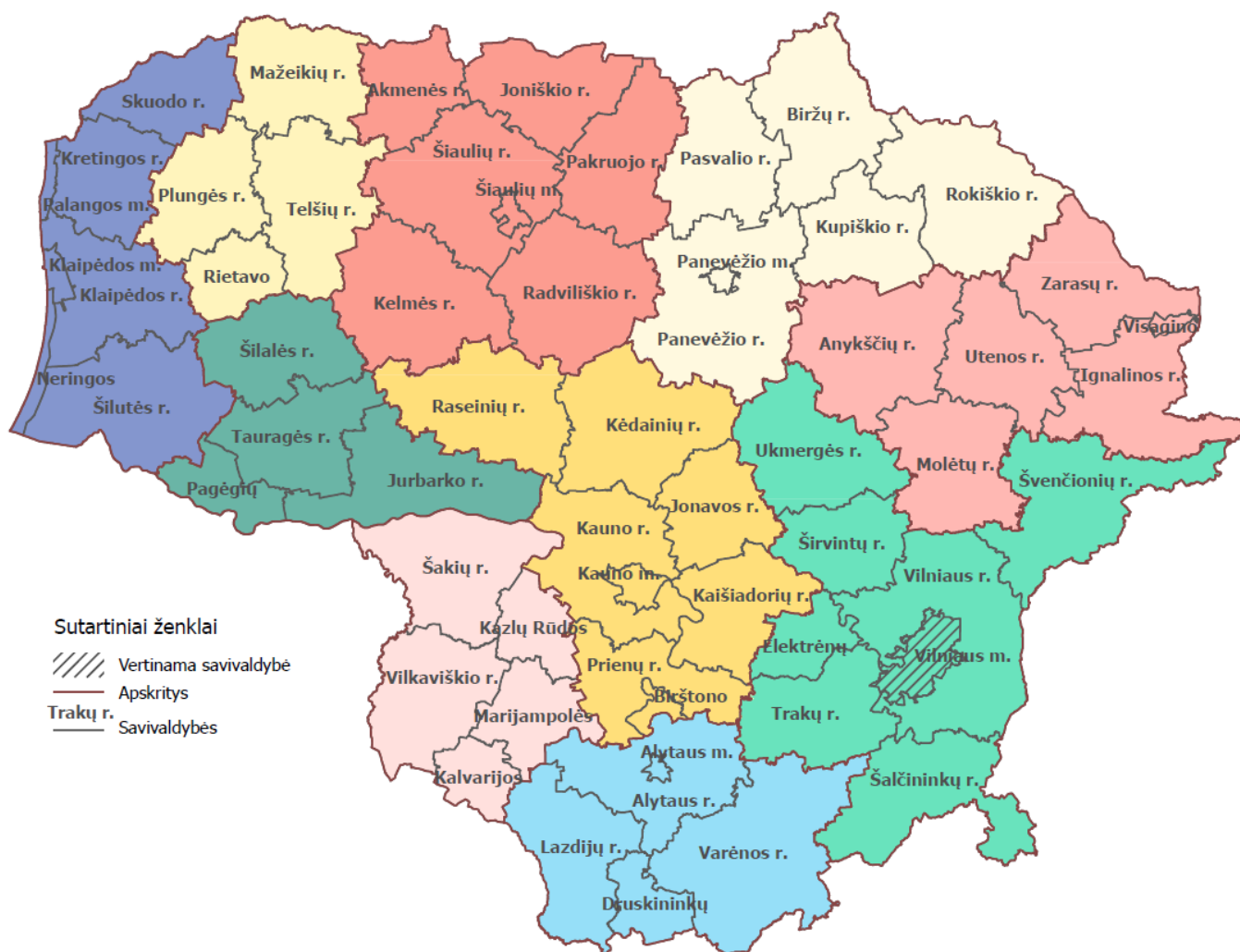
Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2 pap., nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo ir svarstymo dokumentai – Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita pateikiami vertinimo ataskaitos 6 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 MIESTO 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.).

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).



© VĮ Registrų Centras

2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

Vilnius yra Europos šiaurės rytuose, Lietuvos Respublikos pietrytinėje dalyje (54°41" šiaurės platumos ir 25°17" rytų ilgumos). Vilniaus miesto savivaldybė pietuose, rytuose, šiaurėje ribojasi su Vilniaus rajono, vakaruose – su Trakų rajono savivaldybe.

Vilnius su šalies ir apskrities transporto tinklu sujungtas devyniais magistraliniais ir krašto keliais, iš kurių penki – tarptautiniai. 2016-ųjų m. pabaigoje buvo atidarytas Vilniaus pietinis ir vakarinis aplinkkelis, kuris žymiai pagerino tiek vietinio tiek ir tranzitinio transporto eismą Vilniaus mieste.

¹ Adresų registro 2022 m. duomenys.

Nuo 2000 m. kovo 19 d. prie Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos buvo prijungta Grigiškių seniūnija, anksčiau priklausiusi Trakų rajono savivaldybei, tokiu būdu Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos plotas nuo 394 kv. km padidėjo iki 401 kv. km, tai yra apie 4,12 proc. Vilniaus apskrities teritorijos.

Miesto savivaldybė priklauso Vilniaus apskričiai. Tai yra vienintelė miesto savivaldybė Lietuvoje, kuri apima ne vieną miestą (kaip kitų miestų savivaldybės), bet du miestus (Vilnių ir Grigiškes).²

Vilniaus miesto savivaldybės teritorija suskirstyta į 21 seniūniją: Antakalnio, Fabijoniškių, Grigiškių, Justiniškių, Karoliniškių, Lazdynų, Naujamiesčio, Naujininkų, Naujosios Vilnios, Panerių, Pašilaičių, Pilaitės, Rasų, Senamiesčio, Šeškinės, Šnipiškių, Verkių, Vilkpėdės, Viršuliškių, Žirmūnų, Žvėryno.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorija apima Pavilnių ir Verkių regioninius parkus, Sereikiškių ir Vingio parką, Bernardinų sodą bei Markučių parką.

Vilnius yra svarbiausias Lietuvos miestas. Vilnius – Lietuvos Respublikos sostinė, administracinis, kultūrinis, politinis, verslo centras. Čia dirba Prezidentas, Seimas, Vyriausybė, Aukščiausiasis Teismas, įsikūrusios diplomatinės tarnybos, švietimo, kultūros, mokslo, gydymo įstaigos, bankai.

Tai ekonomiškai išsivystęs, dinamiškas ir atviras miestas, pasižymintis gerais ryšiais, teikiantis aukšto lygio švietimo ir darbo galimybes, turintis gerą įmonių, inovacijų, gyvenimo kokybės įvaizdį tarptautiniu mastu bei vaidinantis išskirtinį ekonominį, kultūrinį ir informacinį vaidmenį Baltijos regione.

Vilniaus miestas yra didžiausias turistų trauktis centras ne tik apskrities, bet ir visos Lietuvos mastu. Miestui būdinga unikali gamtinė aplinka ir išskirtinės kultūros paveldo vertybės, įskaitant ir Vilniaus senamiestį.

Vilniaus istorinis centras – senamiestis (čia susitelkęs vertingiausias istorijos ir kultūros paveldas) yra vienas didžiausių Rytų Europoje (360 ha). Tai – Lietuvos Respublikos kultūros paminklas (reg. kodas U1P). Vilniaus senamiestis 1994 m. UNESCO įtrauktas į Pasaulio kultūros ir gamtos paveldo sąrašą. Senamiesčio pastatai – jų yra apie 1,5 tūkstančio – yra išlikę iš įvairiausių amžių, todėl čia persipina visi Europos architektūros stiliai. Pagrindiniai miesto akcentai, simbolizuojantys sostinę – Gedimino pilis ir Arkikatedros aikštė.

Vilniaus mieste gausiai susitelkusios viešosios įstaigos, veikiančios kultūros, sveikatos apsaugos bei mokslo tyrimų srityse. Tai – svarbiausias šalies aukštojo mokslo centras, išsiskiriantis aktyviu kultūriniu gyvenimu. Sostinėje sutelktas didelis aukštųjų technologijų įmonių sektoriaus potencialas: čia veikia daug biotechnologijų, lazerių technologijų įmonių, daugiausia yra ir IT įmonių, kuriančių programinę įrangą, veikia stipriausi šalies universitetai, sutelkta aukštos kvalifikacijos specialistų bazė. Vilniuje veikia ketvirtadalis šalies įmonių, iš kurių 2/3 dirba prekybos ir paslaugų sektoriuje. Miestas pirmauja šalyje pagal pramonės pardavimus, gyvenamosios ir kitos statybos apimtį.

Vilnius yra Lietuvos finansų centras, čia savo pagrindines būstines įsisteigė dauguma šalies bankų, finansinių paslaugų, užsienio bankų atstovybės, draudimo bei vertybinių popierių rinkos institucijos.

Vilnius – greičiausiai augantis miestas regione: per pastaruosius trejus metus gyventojų skaičius sostinėje išaugo 2,7 proc. Vilniuje vieninteliame iš didžiųjų miestų gyventi ir dirbti atvykusiųjų skaičius yra didesnis nei išvykusiųjų. Kas trečias Lietuvoje kūdikis gimsta Vilniuje: per metus čia pasaulį išvysta 7000 mažųjų vilniečių. Be to, Vilnius – antras jauniausias miestas (po Kopenhagos) tarp Šiaurės šalių Europoje. Pagal darbo ir gyvenimo mieste balansą Vilnius patenka į geriausių Europos miestų dešimtuką (lenkia Briuselį ir Miuncheną). Vilnius – labiausiai besivystantis Europos ateities miestas.

Varšuvoje vykusiuose Vidurio ir Rytų Europos paslaugų centrų apdovanojimuose Vilnius išrinktas labiausiai regione besivystančiu paslaugų centrų miestu. Vilnius – Baltijos šalių finansų centras – čia veikia daugiau kaip 150 fintech įmonių. „Financial times“ investicijų ekspertų padalinio „fDi Intelligence“ leidžiamo žurnalo skelbiamuose patraukliausių užsienio investicijoms Europos miestų rinkimuose iškovojo net 7 apdovanojimus ir atsidūrė ateities miestų trejetuke.³

Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2021 m. birželio 2 d. patvirtino Vilniaus miesto bendrąjį planą, kuris galios iki 2030 m.

Bendrajame plane nugulė pagrindinės miesto strateginės kryptys: darnus judumas, patogūs gyvenamieji rajonai, pietinio Vilniaus plėtra. Tai reiškia, kad ateityje daug dėmesio bus skiriama kokybiškai architektūrai ir urbanistikai – architektūros taisyklių ir gatvių standartų įtvirtinimui. Taip pat bendrajame

² Vikipedija. [interaktyvus][žiūrėta 2022-08-19]. Prieiga per internetą: <https://lt.wikipedia.org/wiki/Vilnius>.

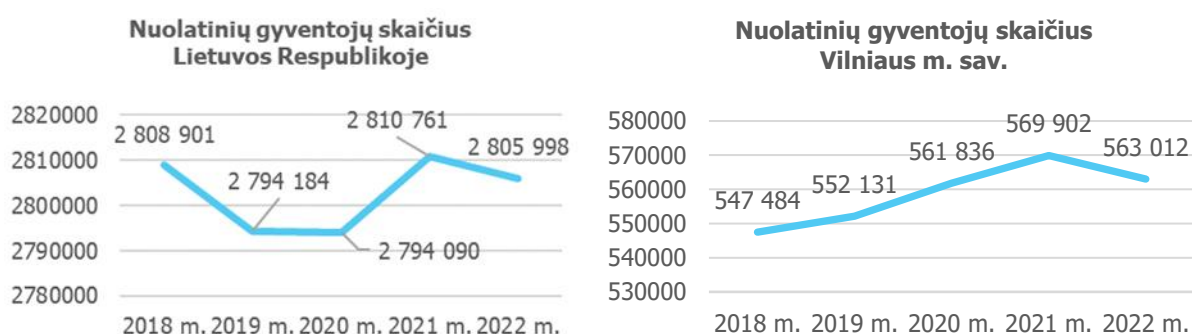
³ Vilniaus miesto savivaldybė. [interaktyvus][žiūrėta 2022-08-19]. Prieiga per internetą: <https://vilnius.lt/lt/savivaldybe/rodikliai/>.

plane atspindi „Miestas+“ programos principai – žaliųjų erdvių plėtra, gyvenamųjų rajonų modernizavimas, socialinės infrastruktūros plėtra. Daug dėmesio, kaip ir iki šiol, bus skiriama pėsčiųjų ir dviračių takų plėtrai, viešojo transporto ir dalinimosi ekonomikos plėtrai.⁴

2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁵, 2022 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 805 998 nuolatiniai gyventojai. Nuo 2021 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 4 763 gyventojais. Per 2021 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 19 653 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir natūrali gyventojų kaita – 24 416 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁶, 2022 m. pradžioje 68,19 proc. Lietuvos nuolatinių gyventojų gyveno miestuose, 31,81 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojų skaičius sudarė 62,33 proc. visų Lietuvos nuolatinių gyventojų. 2022 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 43 žmonės viename kvadratiname kilometre.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius* metų pradžioje⁷

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁸, 2022 m. pradžioje Vilniaus miesto savivaldybėje gyveno 563 012 gyventojų, iš jų: Vilniaus mieste – 562 620 (99,93 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 392 (0,07 proc.) gyventojai. Vilniaus miesto savivaldybės gyventojų tankis – 1 404 žm./km². Nuo 2018 m. pradžios iki 2022 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Vilniaus miesto savivaldybėje padidėjo 15 528 gyventojais, t. y. 2,84 proc.

2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁹, Lietuvoje nuo 2019 m. užfiksuoti teigiami migracijos balansai (2.3 pav.) – 2019 m. 10 794, 2020 m. 19 993 ir 2021 m. 19 653 gyventojai. 2021 m. iš šalies emigravo 25 205 gyventojai, t. y. 9,1 proc. daugiau nei 2020 m., imigravo – 44 858 asmenys, t. y. 4,09 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl migracijos per penkerius metus (2017–2021) nuolatinių gyventojų Lietuvoje padaugėjo 19 591 gyventoju.

⁴ Vilniaus miesto savivaldybė. [interaktyvus] [žiūrėta 2022-08-19]. Prieiga per internetą: <https://vilnius.lt/t/2021/06/02/vilnius-pradedama-nauja-etapa-patvirtintas-miesto-bendrasis-planas/>.

⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-08-30]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

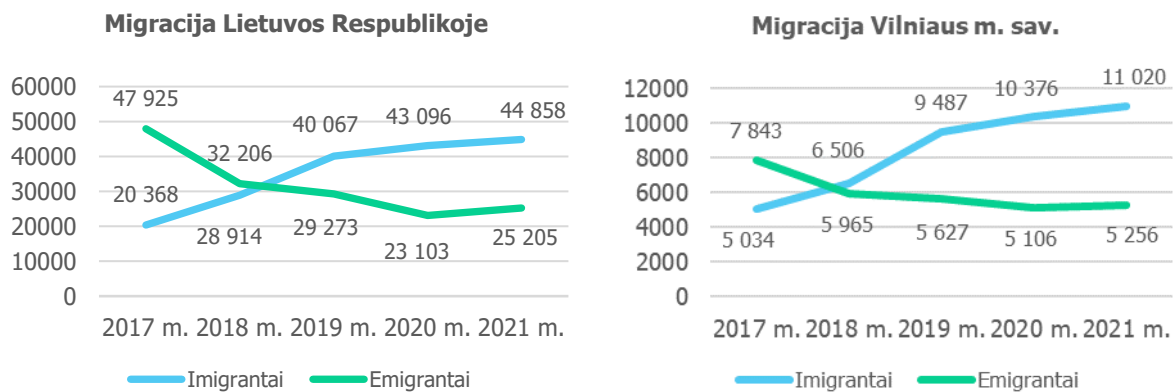
⁶ *Ibid.*

*Nuolatinių gyventojų skaičius 2022 m. pradžioje – apskaičiuotas remiantis Lietuvos Respublikos 2021 m. visuotinio gyventojų ir būstų surašymo rezultatais, 2021 m. pradžioje – 2021 m. surašymo duomenys, 2018–2020 m. pradžioje gyventojų skaičius neperskaičiuotas.

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija¹⁰

Vilniaus miesto savivaldybėje emigracijos rodiklis 2021 m. buvo 5 256, t. y. 2,94 proc. daugiau žmonių emigravo negu 2020 m., o imigracijos rodiklis – 11 020, t. y. 6,21 proc. daugiau žmonių imigravo nei praėjusiais metais.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹¹, 2021 metais Lietuvos ekonomika augo 4,9 procento. Numatoma, kad dėl geopolitinės įtampos poveikio 2022 metais Lietuvos BVP augs lėčiau – 1,6 procento. Tikimasi, kad vėlesniais metais Lietuvos ekonomika augs sparčiau: 2023 metais – 2,5 procento, o 2024, 2025 metais – po 3 procentus per metus.

Lietuvos banko 2022 m. kovo mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje¹² nurodoma, kad dar prieš karo Ukrainoje pradžią Lietuvos realiojo BVP augimo prognozę mažino mažėjantis eksportas į Kiniją, žaliavų tiekimo sutrikimai, dėl ES mobilumo paketo vangesnė transporto sektoriaus plėtra, lėtesnis visos išorės paklausos augimas. Dėl pandemijos besitęsiantys tiekimo grandinių trikdžiai lėmė stagnavusį viešųjų investicijų ir statybos sektoriaus augimą. Kita vertus, Lietuvos verslo ir namų ūkių finansinė padėtis iki karo pradžios buvo stipri, ir tai švelnino namų ūkiams kylančius iššūkius dėl infliacijos. Buvo tikimasi, kad per pandemiją išaugusios taupymo normos mažėjimas ir santaupų panaudojimas ateityje amortizuos neigiamą infliacijos poveikį namų ūkių vartojimui.

Remiantis TVF įvertinimu¹³, pasaulio ekonomika 2021 m. augo 5,9 proc. Prognozuojama, kad 2022 m. ji augs 4,4, o 2023 m. – 3,8 proc., t. y. atitinkamai 0,5 ir 0,2 proc. mažiau nei buvo prognozuota 2021 m. spalio mėn. Šias pasaulio ekonomikos prognozės korekcijas lėmė plintanti omikron atmaina, judėjimo suvaržymai ir sienų uždarymas. Tačiau, TVF teigimu, neigiami COVID-19 sukelti veiksniai nulems pasaulio ekonomikos raidą tik 2022 m. pirmąjį ketvirtį. Tikimasi, kad viruso keliamas neigiamas poveikis ekonomikos atsigavimui pranyks antrąjį ketvirtį, nes dėl vėlesnių COVID-19 mutacijų nereiks suvaržyti judėjimo, sunkių komplikacijų tikimybę sumažinus veiksmingomis vakcinomis. 2022 m. sausio mėn. atnaujintoje TVF pasaulio apžvalgoje JAV ekonomikos augimo prognozė 2022 m. sumažinta 1,2 procentinio punkto dėl fiskalinės politikos paketo „Atkurti geriau, nei buvo“ (angl. building back better)¹⁴ pašalinimo iš pradinio scenarijaus ir pasaulinių tiekimo grandinių trikdžių. Euro zonos ekonomikos augimas buvo paveiktas COVID-19 plitimo ribojimo priemonių 2021 m. paskutinį ketvirtį, ir tai neigiamai veikė 2022 m. pirmojo ketvirčio augimo prognozę. O Kinijos realiojo BVP augimas 2022 m. sumažintas 0,8 procentinio punkto dėl nekilnojamojo turto sektoriaus ir mažesnio, nei planuota, privačiojo sektoriaus vartojimo.

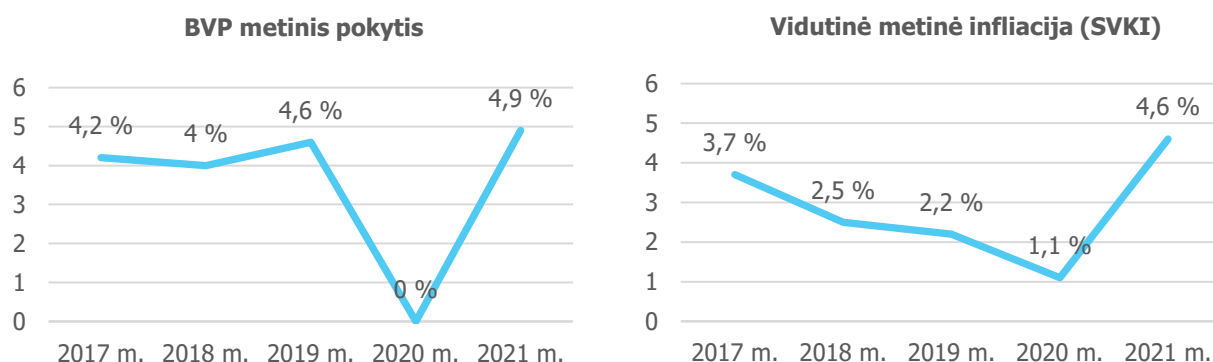
¹⁰ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-08-30]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

¹¹ *Ibid.*

¹² Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2022 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-21]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ JAV prezidento Joe Bideno inicijuotas planas „Atkurti geriau, nei buvo“ [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-21]. Prieiga per internetą: <https://www.whitehouse.gov/build-back-better/>.

2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹⁵

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁶, vidutinė metinė infliacija Lietuvoje 2021 m. siekė 4,6 proc., ir lyginant su 2020 m. padidėjo 3,5 procentinio punkto.

Lietuvos ekonomikos apžvalgoje¹⁷ konstatuojama, kad darbo rinkoje vis labiau ryškėjant darbuotojų trūkumui, stebėtas spartus darbo užmokesčio didėjimas, kurio tikėtasi ir šiais bei ateinančiais metais. Santykinai stipri vidaus paklausa sudarė palankias sąlygas perkelti savikainos didėjimą į vartojimo prekių ir paslaugų kainas. Nors šiuo atveju ypač didelę reikšmę turėjo išaugusios energijos ir žaliavų sąnaudos, vis labiau ryškėjo vidaus veiksmų įtaka kainų augimui, ją labiausiai signalizavo spartėjantis paslaugų kainų didėjimas. Prie didesnės, nei prognozuota anksčiau, infliacijos sausio ir vasario mėn. taip pat prisidėjo dėl stiprėjusios geopolitinės įtampos sparčiau kilusios energijos išteklių kainos bei metų pradžioje peržiūrėti vartotojų kainų indekso krepšelio svoriai. Iki kovo 1 d. turėta informacija apie karo Ukrainoje ir tuo metu įsigaliojusią sankcijų padarinius lėmė reikšmingai pablogintą išorės paklausos raidą ir reikšmingai padidintas energijos žaliavų kainų raidos prielaidas. Tai dar labiau pablogino Lietuvos eksporto, investicijų ir namų ūkių vartojimo raidos perspektyvą. Namų ūkių pajamas ir vartojimo sprendimus taip pat veiks ir didesnis, nei tikėtasi anksčiau, infliacinis spaudimas. Jis šiame konvenciniame scenarijuje labiausiai padidintas dėl brangstančių energijos žaliavų, pavyzdžiui, šiame scenarijuje 2022 m. naudota dujų kainų prielaida, palyginti su gruodžio mėn. prielaida, pagrįsta ateities sandorių duomenimis, padidėjo nuo 53 iki 102 Eur/MWh. Išsipildžius šiam scenarijui, 2022 m. Lietuvos realusis BVP išaugtų 2,7, o vidutinė metinė infliacija sudarytų 10,5 proc.

Infliacijos kilimas pagrindinėse pasaulio ekonomikos pradžios 2021 m. antrąjį pusmetį. TVF teigimu, gamtinio kuro kainų padvigubėjimas per pastaruosius metus padidino energijos kainas, kurios didino infliacijos, ypač Europos šalyse, rodiklius. Remiantis TVF prognozėmis, infliacija 2022 m. sudarys 3,9 proc. išsivysčiusiose šalyse ir 5,9 proc. besiformuojančios rinkos ekonomikos šalyse, o 2023 m. prognozuojama, kad infliacijos rodikliai pradės kristi. Pasaulio banko teigimu, vidutiniu laikotarpiu numatoma, kad, atslūgus pandemijai, išblėsus tiekimo grandinių trikdžiams, pamažu pradėjus griežtinti pinigų politiką ir atsikūrus balansui tarp prekių ir paslaugų sektorių vartojimo, infliacija grįš į ikipandeminį lygį. 2021 m. pabaigoje pakilusios energijos išteklių kainos, TVF duomenimis, ims mažėti 2022–2023 m. ir mažins vartotojų kainas. Panašiai prognozuojamas ir pasaulinių maisto kainų augimas: numatoma, kad 2022 m. jos kils 4,5 proc., o 2023 m. kris.¹⁸

2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁹, 2022 m. pradžioje šalyje buvo 93 059 veikiančios įmonės, t. y. 6,1 proc. daugiau nei 2021 m. pradžioje.

¹⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

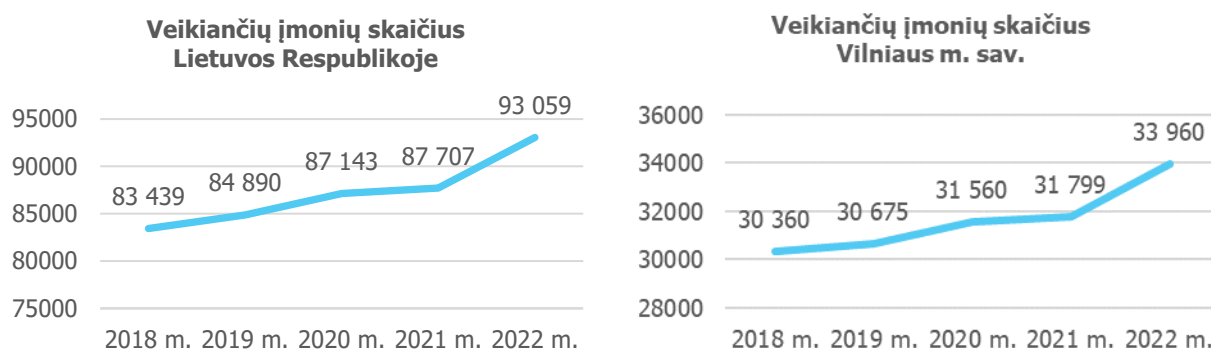
¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Lietuvos bankas. Lietuvos ekonomikos apžvalga, 2022 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-21]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

Didžiausiuose Lietuvos miestuose įregistruota apie du trečdalius (62,34 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,49 proc., Kaune – 13,64 proc., Klaipėdoje – 6,15 proc., Šiauliuose – 3,31 proc., Panevėžyje – 2,74 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 77,79 proc., mažosios bendrijos – 11,62 proc., individualiosios įmonės – 9,16 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro 1,43 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje²⁰

Vilniaus miesto savivaldybėje 2022 m. pradžioje buvo įregistruota 33 960 įmonių (2161 įmone daugiau nei prieš metus), jose dirbo 361 777 darbuotojai. Didžioji dalis (85,78 proc.) įmonių yra mažos įmonės, kuriose dirba iki 10 darbuotojų. Įmonių, kuriose dirba 1 000 ir daugiau darbuotojų, yra 33 (0,1 proc.). Daugiausia Vilniaus miesto savivaldybėje veikia didmeninės ir mažmeninės prekybos, variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto bei profesinės, mokslinės ir techninės veiklos rūšies įmonės.

2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²¹, Lietuvoje nedarbo lygis 2021 m. buvo 7,1 proc., 2020–2021 m. laikotarpiu sumažėjo 1,4 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2021 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 6,6 proc., kaimiškoje teritorijoje – 8,3 proc. 2021 m. nedarbo lygis miestuose sumažėjo 0,6 procentinio punkto, o kaimiškoje teritorijoje – 3,1 procentinio punkto. 2021 m. registruotų bedarbių skaičius buvo 225 225 (4,18 proc. didesnis nei prieš metus) ir sudarė 13 proc. nuo darbingo amžiaus gyventojų.

Lietuvos ekonomikos apžvalgoje²² skelbiama, kad 2021 m. ketvirtąjį ketvirtį dirbančiųjų ir bedarbių skaičiai buvo artimi fiksuotiems 2019 m. pabaigoje. Nors per praėjusius metus užimtųjų skaičius šalyje augo gana sparčiai (pokytis per metus sudarė 0,8 proc.), tačiau užimtumo raida atskiruose sektoriuose buvo nevienoda. Šiuos netolygumus rodo skirtinga darbuotojų samda ekonominėse veiklose. Remiantis naujausiais *Sodros* skelbiamais dieninio dažnio duomenimis, šiuo metu dirbančiųjų ypač gausėja informacijos ir ryšių, transporto, viešajame sektoriuose, o prasčiausia padėtis – apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų bei pramogų ir poilsio veiklose, kur darbuotojų skaičius vis dar yra mažesnis nei vidutiniškai 2019 m. Tiesa, 2021 m. trečiojo ketvirčio pradžioje, kai šalyje buvo panaikintas karantinas ir sušvelnėjo kontaktinės veiklos ribojimai, net ir šiose pandemijos labiausiai paveiktose veiklose užimtųjų skaičiaus augimas reikšmingai paspartėjo. Didžiausi samdos pokyčiai dėl sumenkusių ribojimų vyko intensyvią kontaktinę veiklą vykdančiame apgyvendinimo ir maitinimo sektoriuje: jame visą praėjusių metų trečiąjį ketvirtį užimtųjų skaičius viršijo ikipandeminį lygį, bet metų pabaigoje darbuotojų samda vėl nesiekė 2019 m. fiksuoto vidurkio. Tokiai darbo vietų raidai turėjo įtakos ir sezoniniai svyravimai. Darbdaviams didinant naujų darbo vietų kūrimo apsakas, šalyje vis labiau jaučiama darbuotojų stygiaus problema.

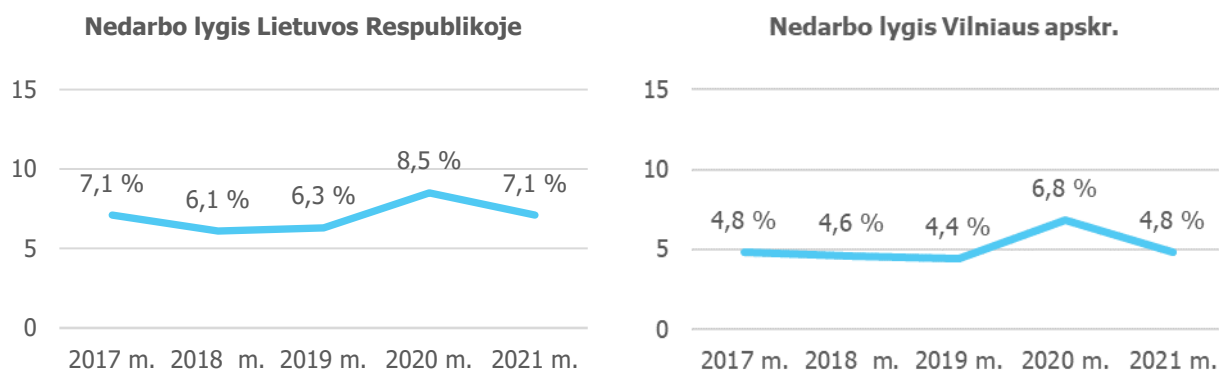
²⁰ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

²¹ *Ibid.*

²² Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2022 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-21]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf.

*Remiamasi duomenimis, iš kurių nepašalinta sezono ir darbo dienų skaičiaus įtaka.

Laisvų darbo vietų rodiklis (pakoreguotas pagal sezoniškumą ir darbo dienų skaičiaus įtaką)²³ rodo, kad šiuo metu šalyje yra itin daug laisvų pozicijų samdomiesiems darbuotojams (apie 27 tūkst.) – apie pusantro karto daugiau nei prieš metus. Apie vis labiau didėjančią darbo jėgos paklausą ir stiprėjančią įtampą šalies darbo rinkoje signalizuoja ir laisvų darbo vietų lygis (laisvų ir visų darbo vietų santykis). Praėjusių metų trečiąjį ketvirtį šis rodiklis sudarė 2 proc.* ir pasivijo 2008 m. trečiąjį ketvirtį registruotą rekordą. 2021 m. ketvirtąjį ketvirtį laisvų darbo vietų lygis sudarė 1,8 proc. ir per metus paaugo net 0,6 procentinio punkto – tai didžiausias metinis pokytis nuo matavimų pradžios. Aukščiausias laisvų darbo vietų lygis 2021 m. ketvirtąjį ketvirtį buvo fiksuojamas viešojo valdymo ir gynybos, privalomojo socialinio draudimo įmonėse (3,6 proc.), informacijos ir ryšių įmonėse (3,4 proc.) bei finansinės ir draudimo veiklos įmonėse (3,2 proc.). Toks gausus laisvų darbo vietų skaičius aukštos kvalifikacijos veiklose rodo galimai netinkamus potencialių darbuotojų įgūdžius. Darbuotojų trūkumo problema prisideda ir prie gamybos plėtrą ribojančių veiksnių – tai matyti iš mėnesinių verslo tendencijų statistikos. Nors praėjusių metų ketvirtąjį ketvirtį nedarbo lygis (pašalinus sezono įtaką) vis dar buvo maždaug 0,5 procentinio punkto didesnis, nei fiksuotas prieš pandemiją, įmonių, nurodžiusių darbuotojų trūkumą, kaip veiklą ribojantį veiksnių, dalis yra pakilusi iki aukščiausio lygio nuo pasaulinės finansų krizės pradžios. Šis padidėjimas ryškus visuose didžiausiuose ekonomikos sektoriuose – pramonėje, prekyboje, statybos ir paslaugų veiklose. Tai, jog darbdaviams, kuriems sunku rasti tinkamų darbuotojų, tenka konkuruoti vis sparčiau keliant darbo užmokestį, rodo, kad su darbuotojų trūkumu susijusi įtampa darbo rinkoje neblėsta.



2.6 pav. Nedarbo lygis²⁴

Vilniaus apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis²⁵, nedarbo lygis Vilniaus apskrityje per metus sumažėjo 2,0 procentiniais punktais nuo 6,8 proc. 2020 m. iki 4,8 proc. 2021 m. Vilniaus apskrityje 2021 m. metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 63,6 tūkst., iš jų – Vilniaus miesto savivaldybėje 42,4 tūkst., tai sudarė 11,7 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje.

2021 m. Vilniaus apskrityje buvo 453,4 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (79,1 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 14,2 proc., statyboje – 5,7 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 1,0 proc.

2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis²⁶, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2021 m. pabaigoje siekė 25 954,74 mln. Eur, t. y. 8,42 proc. daugiau nei prieš metus (2020 m. pabaigoje TUI sudarė 23 938,13 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2021 m. pabaigoje buvo 9 286 Eur (2.7 pav.) arba 9,03 proc. didesnės nei prieš metus.

²³ Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2022 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-21]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf.

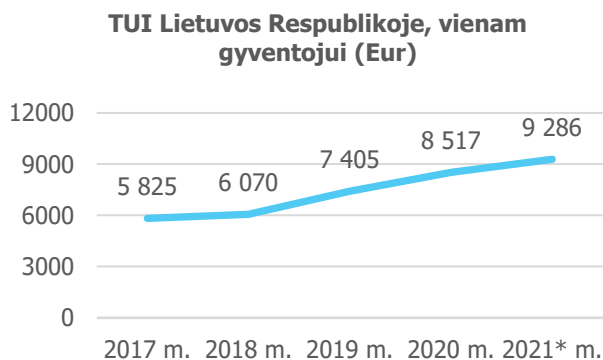
²⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid.*

2021 m. pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos – Vokietija (investuota 5 470,68 mln. Eur), Švedija (investuota 4 034,11 mln. Eur), Estija (investuota 2 817,15 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 394,41 mln. Eur), Kipras (investuota 1 310,66 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 212,77 mln. Eur), Liuksemburgas (investuota 1 025,54 mln. Eur).

Šalyje TUI pasiskirsto netolygiai – 2020 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (18 118,52 mln. Eur), Kauno (2 117,28 mln. Eur), Klaipėdos (1 652,44 mln. Eur), Telšių (530,94 mln. Eur) apskrityse.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje²⁷

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2021 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, todėl apžvalgai naudoti 2020 m. duomenys. 2020 m. duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje TUI sudarė 17386,73 mln. Eur tai yra 21,9 proc. daugiau nei 2019 m.

Švietimas, judumas, sveikata ir sveikatingumas, aplinka ir miesto plėtra bei socialinė apsauga tebėra prioritetinės Vilniaus miesto savivaldybės 2022 m. sritys. Šiomet didžioji lėšų dalis bus skirta švietimui — 502857,7 milijono eurų. Aplinkai ir miesto plėtrai bus skirta 130264,0 milijono eurų, o judumui — 87927,9 milijono eurų. Socialinei apsaugai bus išleista 101184,0 milijono eurų, o sveikatai ir sveikatingumui — truputį daugiau nei 59 milijonai.

Švietimui ir ugdymui numatytą finansavimą planuojama skirti mokykloms (klasėms arba grupėms), skirtoms šalies (regiono) mokiniams, turintiems specialiųjų ugdymosi poreikių įrengimui ir mokytojų, dirbančių pagal neformaliojo vaikų švietimo programas savivaldybių mokyklose, darbo apmokėjimui 2022 metais. Socialinės apsaugos ir sveikatos srityje lėšas numatyta skirti socialinei paramai mokiniams, socialinėms išmokoms ir kompensacijoms išmokėti, būsto nuomos mokesčio daliai kompensuoti. Sveikatos ir sveikatingumo srityje lėšas planuojama panaudoti sveikos gyvensenos plėtojimui ir mokinių sveikatos įgūdžių ugdymo įstaigose stiprinimui, sveikos gyvensenos įgūdžių bendruomenėse stiprinimui bei stebėjimui²⁸.

2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²⁹, 2021 m. išduotas 10 021 (33,13 proc. daugiau nei 2020 m.) statybos leidimas naujiems 12 384 gyvenamiesiems pastatams statyti, ir 795 (4,47 proc. mažiau nei 2020 m.) statybos leidimai naujiems 1 057 negyvenamiesiems pastatams statyti.

* Išankstiniai 2021 m. duomenys.

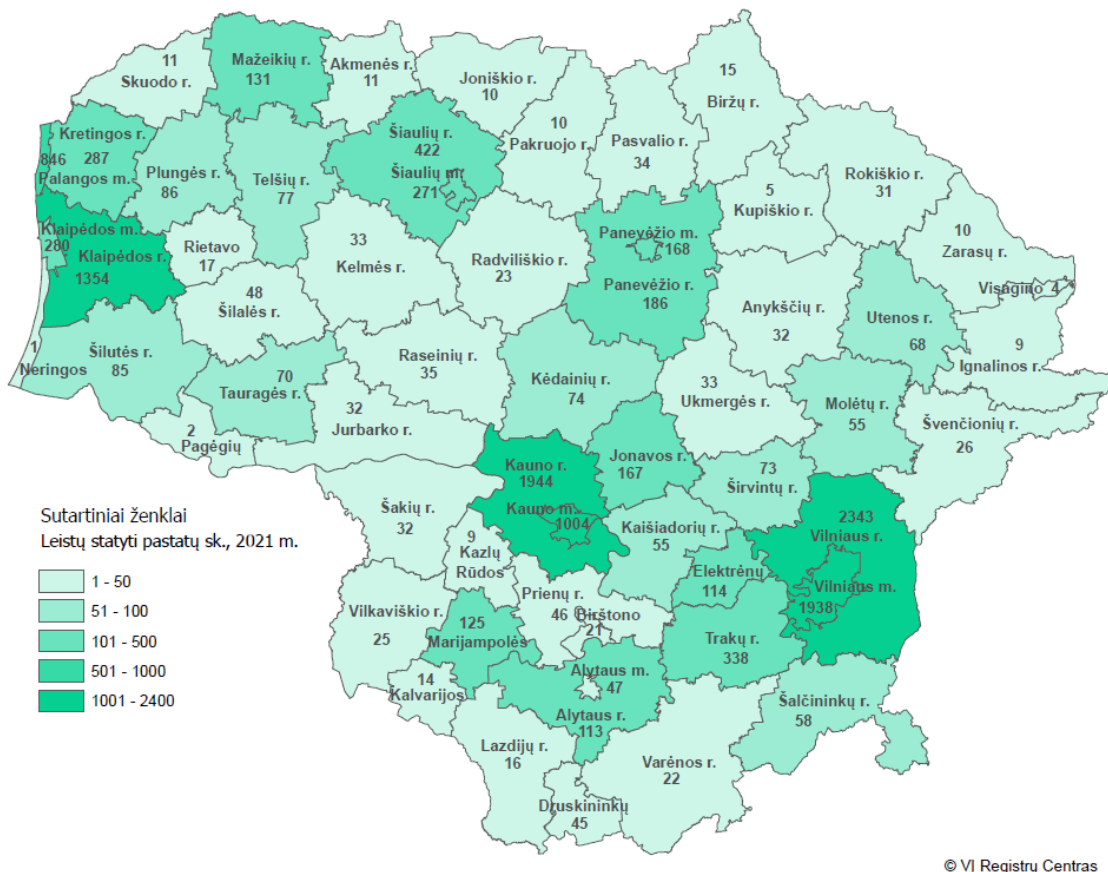
²⁷ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

²⁸ 2022 m. Vilniaus miesto savivaldybės biudžetas [interaktyvus] [žiūrėta 2022-08-19]. Prieiga per internetą: <https://vilnius.lt/lt/biudzeto-suvestine/2022-m-biudzetas/>.

²⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.

2021 m. baigti statyti nauji gyvenamieji 6 596 pastatai (1 155,6 tūkst. m²), iš kurių vieno ir dviejų būstų 6 480 pastatų (953,5 tūkst. m²), trijų ar daugiau būstų 111 pastatų (199,7 tūkst. m²), ir 5 bendrabučiai (2,4 tūkst. m²).³⁰

2021 m. baigti statyti nauji negyvenamieji 598 pastatai (990,1 tūkst. m²), iš kurių prekybos, viešbučių ir maitinimo įmonių 134 pastatai (216 tūkst. m²), įstaigų 33 pastatai (170,3 tūkst. m²), transporto ir ryšių 29 pastatai (14,6 tūkst. m²), pramoniniai 174 pastatai ir sandėliai (364,1 tūkst. m²), mokyklų, universitetų ir tyrimų centrų 11 pastatų (7,7 tūkst. m²), ligoninių ir slaugos įstaigų 4 pastatai (12,7 tūkst. m²), kultūros ir sporto renginių 14 pastatų (41,1 tūkst. m²), negyvenamieji ūkiniai 102 pastatai (107,3 tūkst. m²), ir kitos paskirties negyvenamieji 97 pastatai (56,3 tūkst. m²).³¹



2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius³²

Vilniaus miesto savivaldybėje 2021 m. iš viso leista statyti 1 938 naujus pastatus, iš jų 1 879 gyvenamuosius ir 59 negyvenamuosius.

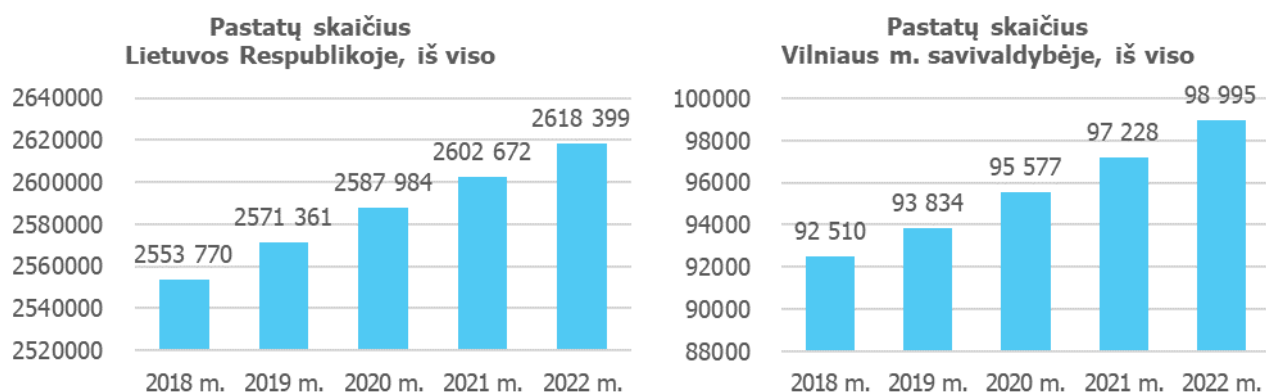
2.9. Statinių statistiniai duomenys

Registų centro duomenimis, nuo 2018 m. sausio 1 d. iki 2022 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2022 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 618 399 pastatai, tai yra 15 727 pastatais (0,60 proc.) daugiau nei prieš metus ir 64 629 pastatais (2,53 proc.) daugiau nei 2018 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 14 688 (0,57 proc.) fiksuojamas 2021 m. sausio 1 d., didžiausias – 17 591 pastatas (0,69 proc.) – 2019 m. pradžioje.

³⁰ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-23]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=c15a6982-e4a5-40c6-8274-4d2b5a7f2f36#/>.

³¹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-23]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=a30619f4-eb63-4bce-8504-2bae9b761227#/>.

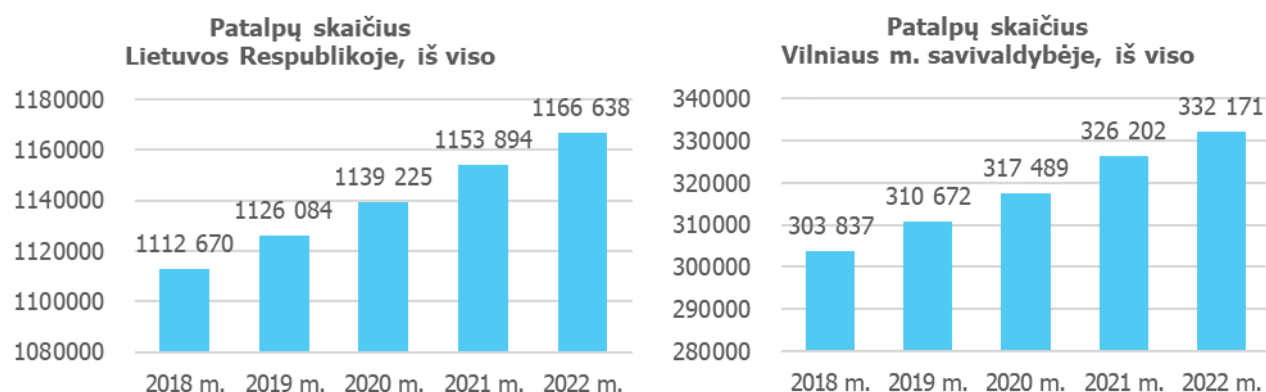
³² Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2022-06-01]. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika metų pradžioje³³

Registų centro duomenimis, 2022 m. sausio 1 d. Vilniaus miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 98 995 pastatai, tai yra 1 767 pastatais (1,82 proc.) daugiau nei prieš metus ir 6 485 pastatais (7,01 proc.) daugiau nei 2018 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 1 324 pastatai (1,43 proc.) fiksuojamas 2019 m. pradžioje, didžiausias – 1 767 pastatai (1,82 proc.) – 2022 m. sausio 1 d.

Registų centro duomenimis, nuo 2018 m. sausio 1 d. iki 2022 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2022 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 166 638 patalpos, tai yra 12 744 patalpomis (1,10 proc.) daugiau nei prieš metus ir 53 968 patalpomis (4,85 proc.) daugiau nei 2018 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 12 744 patalpos (1,10 proc.) fiksuojamas 2022 m. sausio 1 d., didžiausias – 14 669 patalpos (1,29 proc.) – 2021 m. pradžioje.

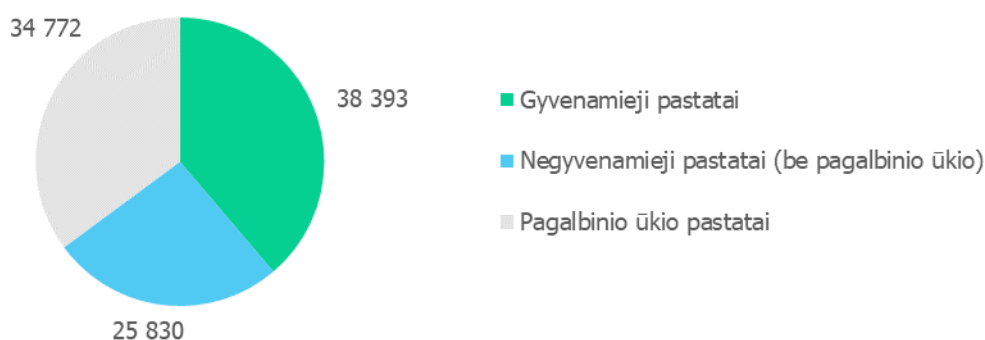


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika metų pradžioje³⁴

Registų centro duomenimis, 2022 m. sausio 1 d. Vilniaus miesto savivaldybėje buvo įregistruota 332 171 patalpa, tai yra 5 969 patalpomis arba 1,83 proc. daugiau nei prieš metus ir 28 334 patalpomis (9,33 proc.) daugiau nei 2018 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 5 969 patalpos (1,83 proc.) fiksuojamas 2022 m. pradžioje, didžiausias – 8 713 patalpų (2,74 proc.) – 2021 m. sausio 1 d.

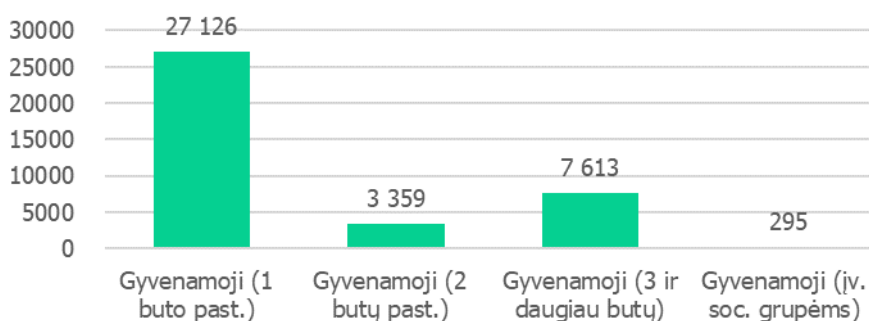
³³ Nekilnojamojo turto registro 2022 m. duomenys.

³⁴ *Ibid.*



2.11 pav. Gyvenamųjų, negyvenamųjų (be pagalbino ūkio) ir pagalbino ūkio pastatų skaičius Vilniaus miesto savivaldybėje 2022 m. sausio 1 d.³⁵

Registų centro duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje 2022 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruoti 38 393 gyvenamieji pastatai ir 60602 negyvenamieji pastatai, iš jų 34 772 – pagalbino ūkio pastatai.

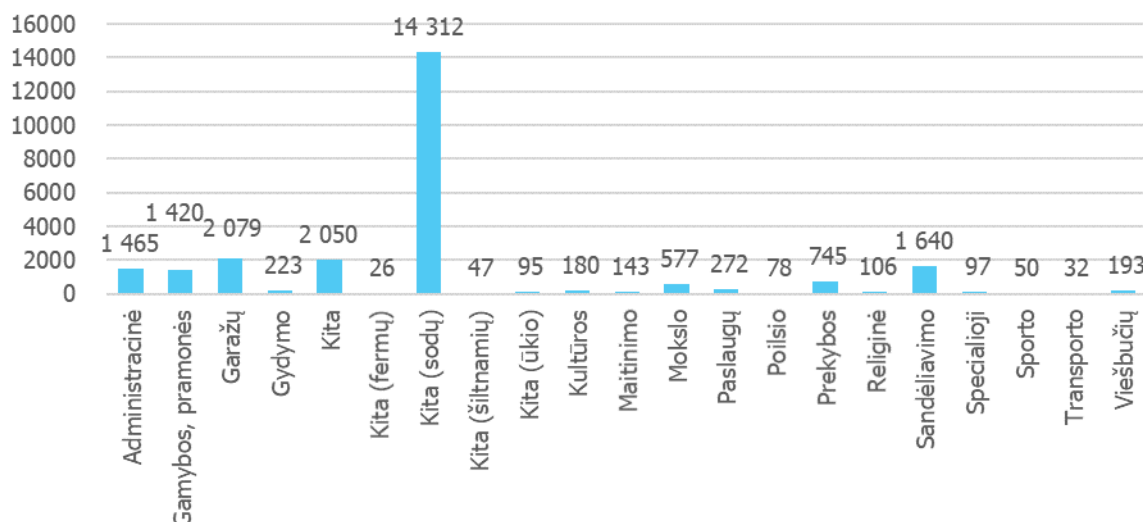


2.12 pav. Gyvenamųjų pastatų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2022 m. sausio 1 d.³⁶

Registų centro duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje 2022 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamųjų pastatų pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota gyvenamosios (vieno buto pastatų) paskirties – 27 126. Gyvenamosios (dviejų butų pastatų) paskirties pastatų buvo įregistruota 3 359, gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučių pastatų) paskirties pastatų – 7 613, gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) paskirties pastatų – 295.

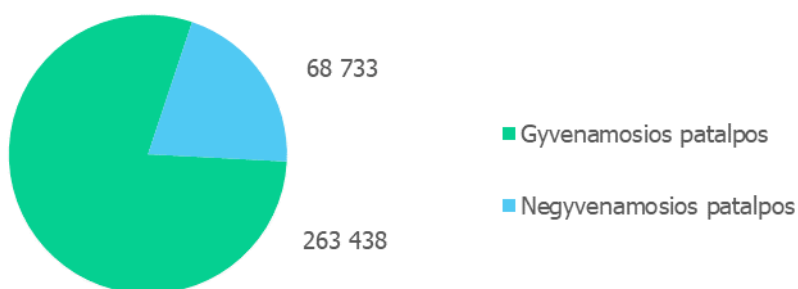
³⁵ Nekilnojamojo turto registro 2022 m. duomenys.

³⁶ *Ibid.*



2.13 pav. Negyvenamųjų pastatų (be pagalbinio ūkio) pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2022 m. sausio 1 d.³⁷

Registų centro duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje 2022 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamųjų pastatų (be pagalbinio ūkio) pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota kitos (sodų) paskirties – 14 312. Administracinės paskirties pastatų buvo įregistruota 1 465, gamybos, pramonės paskirties pastatų – 1 420, garažų paskirties pastatų – 2 079, gydymo paskirties pastatų – 223, kitos paskirties pastatų – 2 050, kitos (fermų) paskirties pastatų – 26, kitos (šiltnamių) paskirties pastatų – 47, kitos (ūkio) paskirties pastatų – 95, kultūros paskirties pastatų – 180, maitinimo paskirties pastatų – 143, mokslo paskirties pastatų – 577, paslaugų paskirties pastatų – 272, poilsio paskirties pastatų – 78, prekybos paskirties pastatų – 745, religinės paskirties pastatų – 106, sandėliavimo paskirties pastatų – 1 640, specialiosios paskirties pastatų – 97, sporto paskirties pastatų – 50, transporto paskirties pastatų – 32, viešbučių paskirties pastatų – 193.

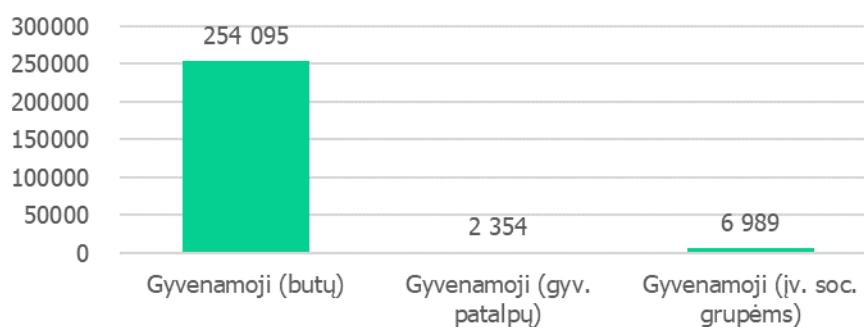


2.14 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų skaičius Vilniaus miesto savivaldybėje 2022 m. sausio 1 d.³⁸

Registų centro duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje 2022 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruotos 263 438 gyvenamosios ir 68 733 negyvenamosios patalpos.

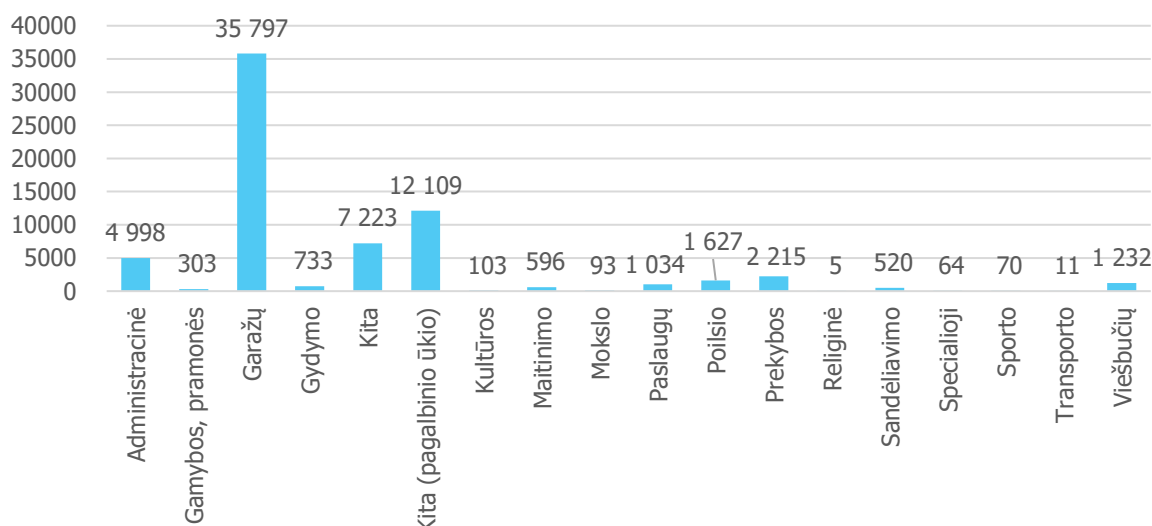
³⁷ Nekilnojamojo turto registro 2022 m. duomenys.

³⁸ *Ibid.*



2.15 pav. Gyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2022 m. sausio 1 d.³⁹

Registų centro duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje 2022 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamųjų patalpų pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota gyvenamosios (butų) paskirties – 254 095. Gyvenamosios (gyvenamųjų patalpų) paskirties patalpų buvo įregistruota 2 354, gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties patalpų – 6 989.

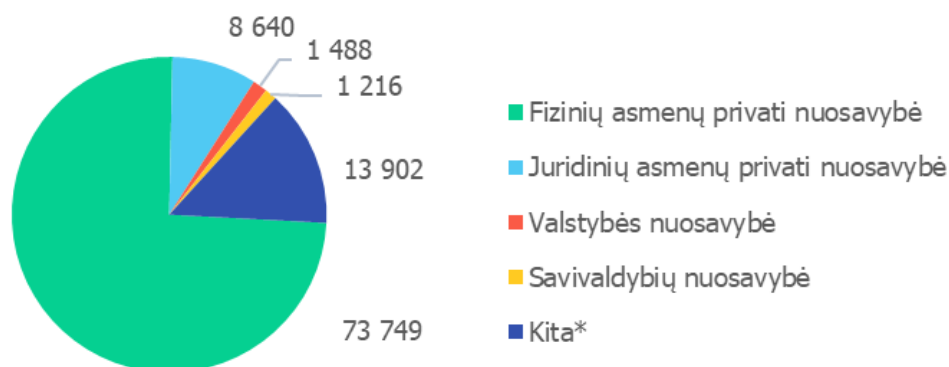


2.16 pav. Negyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2022 m. sausio 1 d.⁴⁰

Registų centro duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje 2022 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamųjų patalpų pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota garažų paskirties – 35 797. Administracinės paskirties patalpų buvo įregistruota 4 998, gydymo paskirties patalpų – 733, kitos paskirties patalpų – 7 223, kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpų – 12 109, kultūros paskirties patalpų – 103, maitinimo paskirties patalpų – 596, mokslo paskirties patalpų – 93, paslaugų paskirties patalpų – 1 034, prekybos paskirties patalpų – 2 215, sandėliavimo paskirties patalpų – 520, specialiosios paskirties patalpų – 64, transporto paskirties patalpų – 11, gamybos, pramonės paskirties patalpų – 303, religinės paskirties patalpų – 5, sporto paskirties patalpų – 70, viešbučių paskirties patalpų – 1 232, poilsio paskirties patalpų – 1 627.

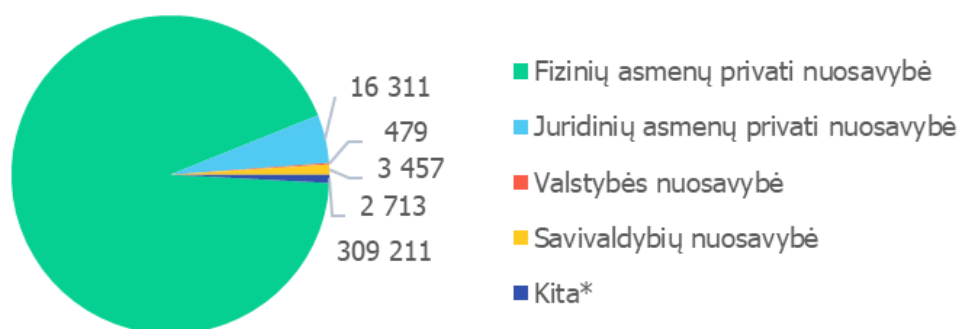
³⁹ Nekilnojamojo turto registro 2022 m. duomenys.

⁴⁰ *Ibid.*



2.17 pav. Pastatų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2022 m. sausio 1 d.⁴¹

Registų centro duomenimis, pastatai Vilniaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2022 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 73 749 pastatai, juridiniams asmenims – 8 640 pastatų, valstybės nuosavybė – 1 488 pastatai, savivaldybių nuosavybė – 1 216 pastatų, kita nuosavybė – 13 902 pastatai.



2.18 pav. Patalpų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2022 m. sausio 1 d.⁴²

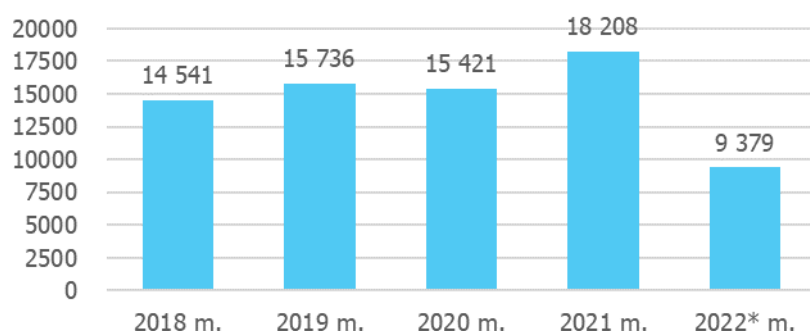
Registų centro duomenimis, patalpos Vilniaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2022 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 309 211 patalpų, juridiniams asmenims – 16 311 patalpų, valstybės nuosavybė – 479 patalpos, savivaldybių nuosavybė – 3 457 patalpos, kita nuosavybė – 2 713 patalpų.

⁴¹ Nekilnojamojo turto registro 2022 m. duomenys.

⁴² *Ibid.*

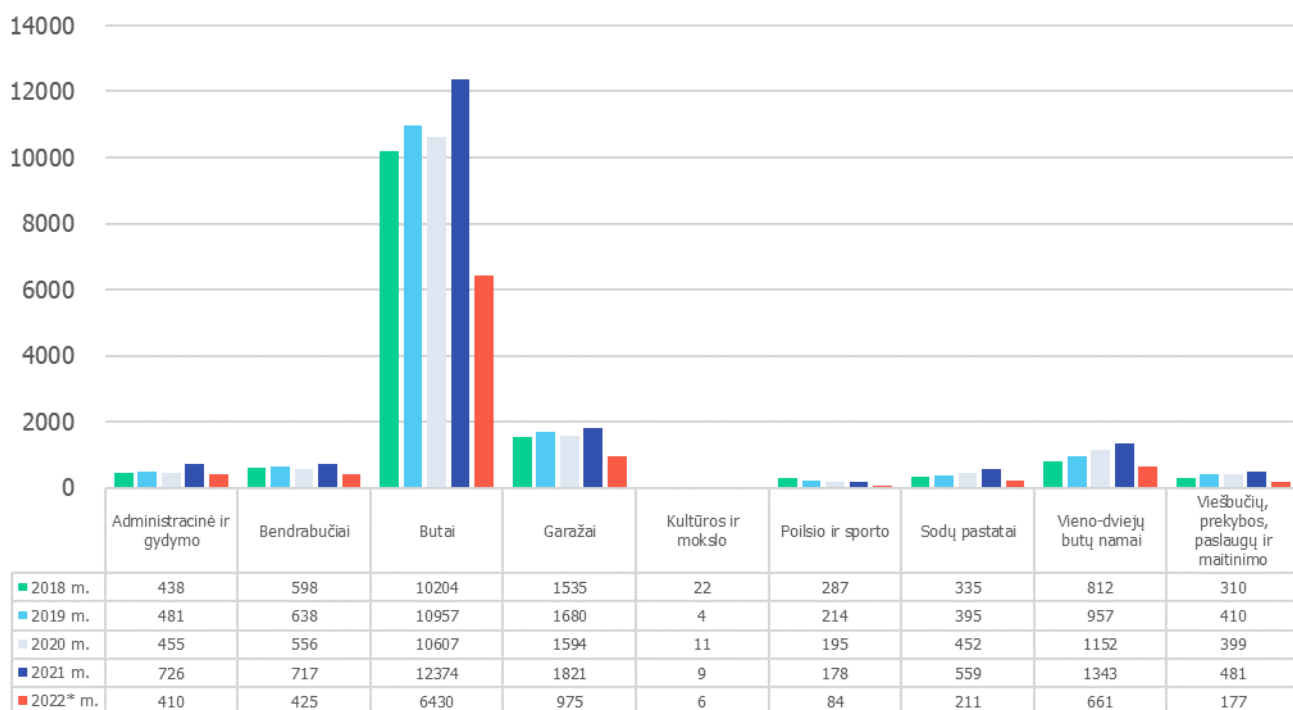
*Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė arba nuosavybės teisės neįregistruotos.

2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.19 pav. 2018–2022* m. Vilniaus miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**⁴³

Vilniaus miesto savivaldybėje 2021 metais buvo parduoti 18 208 pastatai ir patalpos, t. y. 18,07 proc. daugiau negu 2020 metais. Vilniaus miesto savivaldybėje per analizuojamą 2018–2022*m. laikotarpį daugiausia pastatų ir patalpų parduota 2021 m. (18 208), mažiausiai – 2018 m. (14 541). Lyginant 2019 m. su 2018 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius padidėjo 8,22 proc., 2020 m. buvo perleista 2 proc. mažiau objektų nei 2019 m., o 2021 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičius lyginat su 2020 m. padidėjo 18,07 proc. 2022 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



2.20 pav. 2018–2022* m. Vilniaus miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes⁴⁴

⁴³ Nekilnojamojo turto registro 2022 m. duomenys.

* Sandoriai, įvykę 2022 m. sausio–liepos mėnesiais.

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

⁴⁴ *Ibid.*

Vilniaus miesto savivaldybėje iš viso 2018–2022* m. laikotarpiu parduoti 73 285 pastatai ir patalpos. Per analizuojamą laikotarpį didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo butai ir garažai. Daugiausia butų parduota 2021 m. – 12 374, tai sudarė 67,96 proc. visų 2021 m. parduotų pastatų ir patalpų, 2018 m. perleisti – 10 204 butai, 2019 m. – 10 957, 2020 m. – 10 607. Garažų rinka taip pat kaip ir butų, aktyviausia buvo 2021 m. – perleistas 1 821 objektas, 2018 m. – 1 535, 2019 m. – 1 680, 2020 m. – 1 594.

Vieno ir dviejų butų namų rinka aktyviausia buvo 2021 m. – parduoti 1 343 namai, 2018 m. parduota 812 vieno ir dviejų butų namų, 2019 m. – 957, 2020 m. – 1 152. Bendrabučių rinka aktyviausia buvo 2021 m. – perleista 717 objektų, 2018 m. – 598, 2019 m. – 638, 2020 m. – 556.

Sodų paskirties pastatų ir patalpų daugiausia parduota 2021 m. – 559, 2018 m. – 335, 2019 m. – 395, 2020 m. – 452.

Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatų ir patalpų daugiausia parduota 2021 m. – 481 objektas, 2018 m. – 310, 2019 m. – 410, 2020 m. – 399.

Administracinės ir gydymo paskirties rinka aktyviausia buvo 2021 m. – parduoti 726 objektai, 2018 m. – 438, 2019 m. – 481, 2020 m. – 455.

Kultūros ir mokslo bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį parduotų objektų skaičius yra mažas ir didesnių parduotų objektų skaičiaus svyravimų nėra pastebima.

*Sandoriai, įvykę 2022 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 ir Turto ir verslo vertinimo metodika, vidutinės rinkos vertės nustatomos lyginamuoju (pardavimo kainų analogų) metodu (toliau – lyginamasis metodas), pajamų (kapitalizavimo arba diskontuotų pinigų srautų) metodu (toliau – pajamų metodas) ir išlaidų (kaštų) metodu.

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 pakankumą, patikimumą, išsamumą.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą vertingumo požiūriu), nekilnojamasis turtas masiniam vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirčių grupes. Paskirčių grupės ir taikomi vertinimo metodai nurodyti 3.1 lentelėje. 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 – grynujų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu apskaičiuojama vertinamo turto naudojimo vertė surandant dabartinę tikėtinų turto naudojimo pajamų vertę. Turto naudojimo pajamos apskaičiuojamos iš visų pajamų, susijusių su turto naudojimu, atėmus visas su turto naudojimu susijusias išlaidas. Objekto vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$OV = GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

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 nekilnojamas turtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nustatyta tvarka.

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

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

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

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

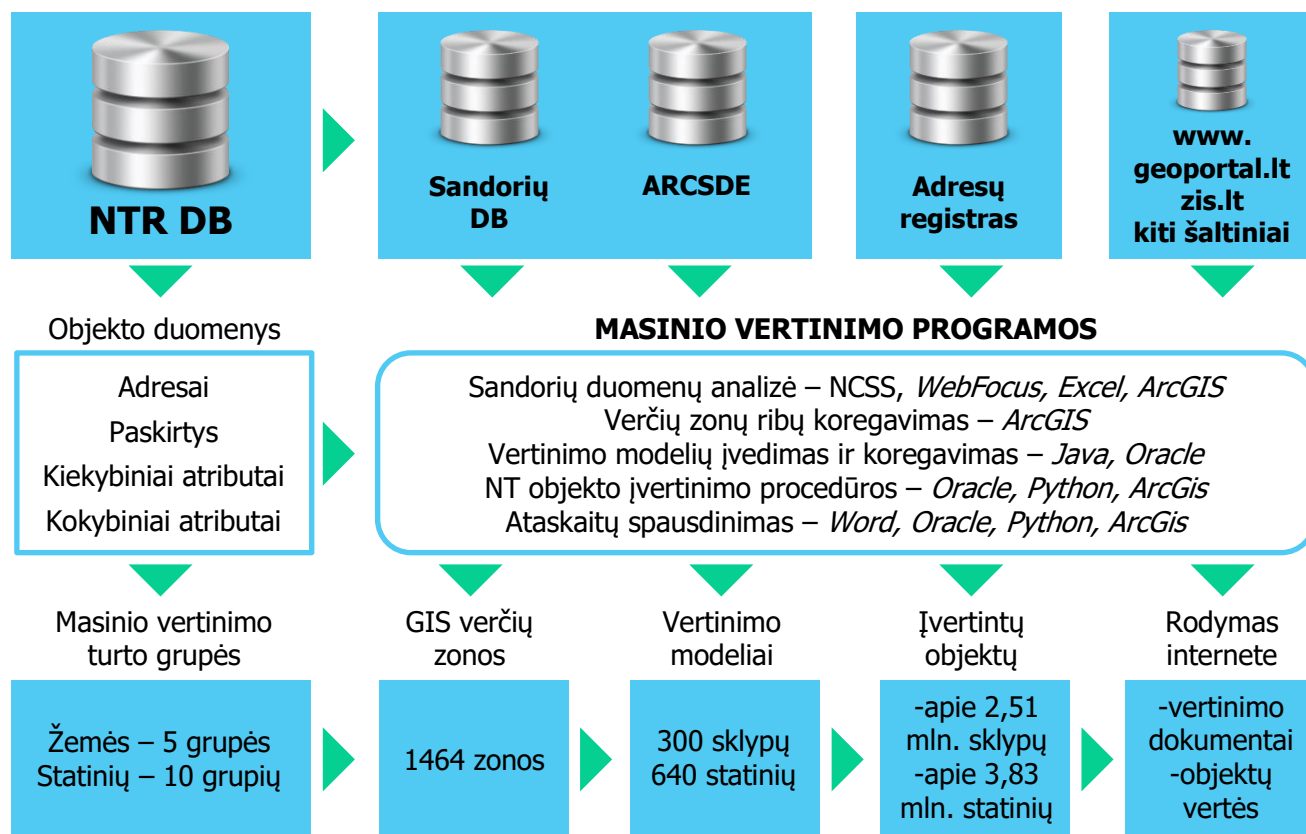
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



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.

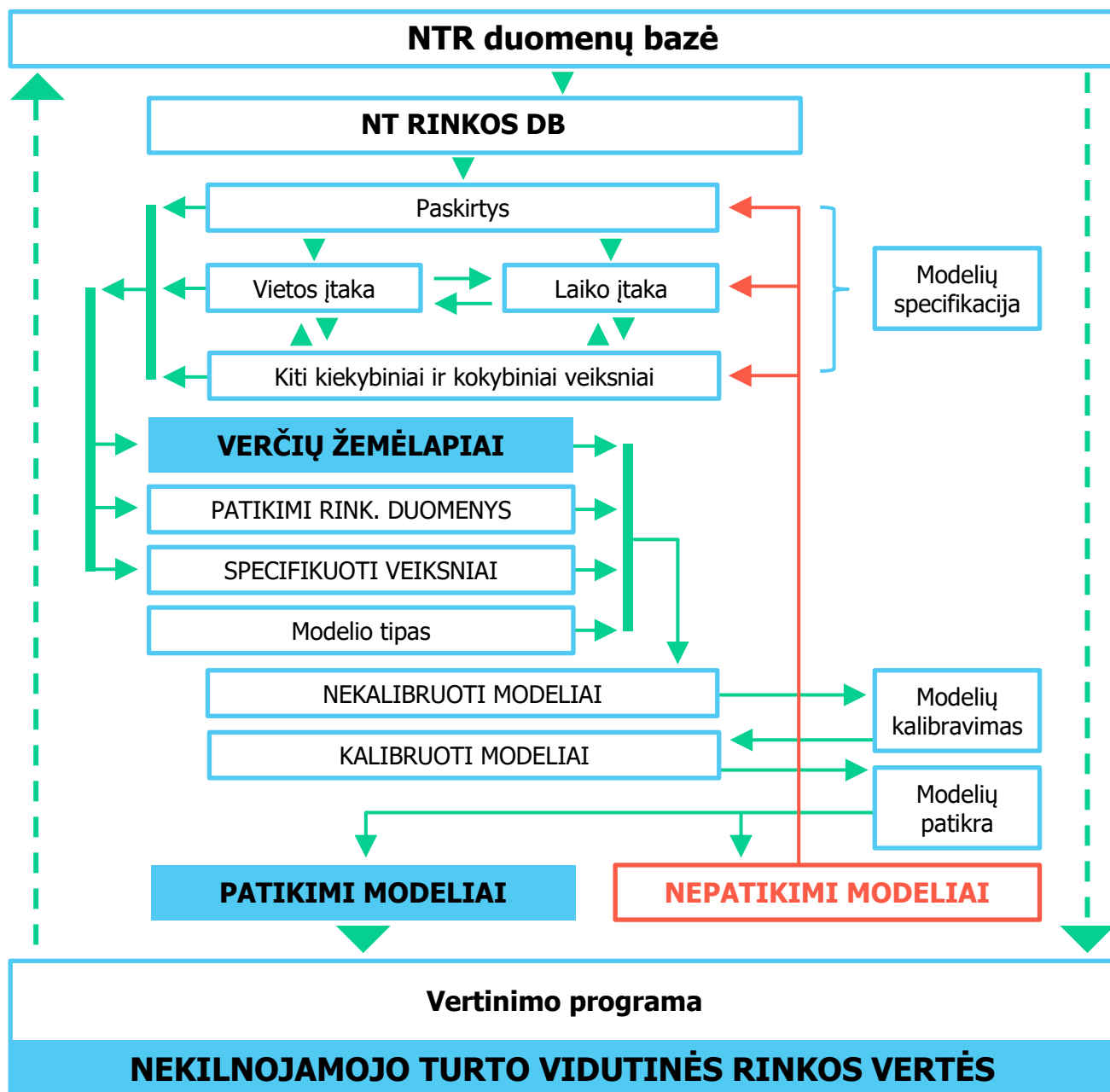
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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 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 apžvelgiami toliau šiame poskyryje.

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

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

Moda – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojusi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogu 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 reikšmės 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 miesto savivaldybės teritorijoje 2018–2022* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta butų ir garažų sandorių, atitinkamai 34 682 ir 4 837 sandorių. Mažiausiai sudaryta kultūros ir mokslo bei poilsio ir sporto paskirčių grupių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Vilniaus miesto savivaldybės 2018–2022* 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		2105	6	6549	1034	663	938
Butai		34682	17	29991	1742	809	1580
Bendrabučiai		2978	6	7033	1456	681	1330
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo		1148	39	10562	1838	1281	1611
Administracinė ir gydymo		2236	26	10217	1450	859	1337
Garažai		4837	3	9798	437	449	352
Kultūros ir mokslo		44	201	3760	1030	769	843
Poilsio ir sporto		734	135	4601	2009	728	1789
Sodų pastatai		1650	10	1954	386	286	297
Pagalbinio ūkio	pastatų	2771	1	2794	54	114	31
	patalpų	2813	4	8492	448	407	329

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 6 p., nekilnojamojo turto rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais

*Sandoriai, įvykę 2022 m. sausio–liepos mėnesiais.

ir naudojami nekilnojamojo turto verčių zonoms ir vertinimo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys nekilnojamajam turtui vertinti nenaudojami.

4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2022 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 miesto savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamojo turto paskirčių grupėms (vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinė ir gydymo; garažų; kultūros ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio); pardavimo kainos 2022-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime vietos įtaka įvertinama nekilnojamojo turto verčių žemėlapiuose sudarant verčių zonas. Teritorijos zonavimu pasiekiamas taip pat ir kitų veiksmų –

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 miesto 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, statistškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos duomenis, atsižvelgta į ankstesnių ir šio žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu pateiktas savininkų, savivaldybių specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu ir viešo verčių žemėlapių ir verčių aptarimo metu.

Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis sukurtoje 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 sąrašė pažymint norimą savivaldybę, temų sąrašė pažymint laukus – *verčių zonos*; žemėlapyje identifikavus pageidaujamą vietą.

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

4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Vilniaus miesto savivaldybėje sudarytos 88 verčių zonos.

57.1 verčių zona – reprezentatyviausios ir brangiausios nekilnojamojo turto požūriui Vilniaus miesto gatvės: Pilies, Aušros vartų, Vokiečių, Didžioji gatvės, dalis Gedimino pr. Labai aukštos nekilnojamojo turto kainos šiose gatvėse lygiuojasi į Europos sostinių nekilnojamojo turto kainas. Atlikus Gedimino prospekto, Katedros ir Rotušės aikščių rekonstrukciją, šioje zonoje koncentruojasi didžiausi pėsčiųjų srautai, čia didžiausias veikiančių prabangių parduotuvių bei potencialių prekybinių, maitinimo patalpų kiekis. Čia veikia daugiausiai įvairių prestižinių drabužių, avalynės, kosmetikos bei aksesuarų parduotuvių, biurus turi nemažai vietinių bei užsienio kompanijų, jame įsikūrę modernūs restoranai, barai, naktiniai klubai, kazino, viešbučiai, bankai, dauguma administruojančių valstybės įstaigų, maldos namų. Šioje zonoje yra pastatai reprezentuojantys Vilniaus miestą – Aušros Vartų pastatų kompleksas, Vilniaus rotušė, Lietuvos nacionalinė filharmonija, Gedimino pr. 11 yra Lietuvos Respublikos Vyriausybės pastatas.

57.2 verčių zona – dalis Vilniaus miesto Senamiesčio – taip pat laikoma elitine ir labai paklausia teritorija (dalis Vilniaus, Dominikonų, Stiklių, Šv. Ignoto ir kt. gatvės), turinčia istorinę ir aukštą nekilnojamojo turto vertę rinkoje. Daugelyje vietų Senamiesčio pastatai restauruoti, siekiant atkurti Senamiesčio istorinę dvasiją. Nekilnojamojo turto veiksniai, kurie įtakoja aukštas nekilnojamojo turto kainas šioje verčių zonoje: apribojimai ir reikalavimai išlaikyti Senamiesčio infrastruktūrą ir autentiškumą rekonstruojant senus ir statant naujus pastatus, pastatų reikšmingumas, ribota žemės sklypų pasiūla, lokalizacija (miesto centras). Vis daugiau žmonių investuoja savo lėšas į būstus centre ir Senamiestyje, turėdami tikslą juos išnuomoti. Taip formuojama nuomos rinka, atitinkanti europinę ir pasaulinę nuomos rinkas, kuri turi geras perspektyvas. Žinomi objektai zonoje: Vilniaus universiteto ir Prezidentūros rūmai, Simono Daukanto aikštė, Radvilų rūmai, žinomi viešbučiai, maitinimo ir laisvalaikio leidimo įstaigos ir kt. Visi aukščiau išvardinti veiksniai lemia aukštas nekilnojamojo turto kainas šioje Senamiesčio verčių zonoje.

57.3 verčių zona – Vilniaus miesto Senamiesčio dalis, išsidėsčiusi pagal Vilnelės upės Vingį, kurioje yra Vilniaus miesto ir Lietuvos valstybės simboliai - Vilniaus katedra, Gedimino pilies bokštas, Bernardinų sodas, Trijų kryžių kalnas, Kalnų parkas, Vilniaus gynybinės sienos bastėja. Bokšto, B. Radvilaitės, Subačiaus, Maironio ir kitos populiarios bei perspektyvios nekilnojamojo turto požūriui Senamiesčio gatvės, autentiškos bei turinčios senas tradicijas, kurių vystymo bei infrastruktūros tendencijos panašios kaip ir 57.2 verčių zonos. Kadangi šioje teritorijoje fiksuojamos tik šiek tiek žemesnės nekilnojamojo turto rinkos kainos už gretimos 57.1 verčių zonos, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

57.4 verčių zona – pietvakarinė Senamiesčio teritorijos dalis išskirta į atskirą verčių zoną, esanti dešinėje Pylimo gatvės pusėje, į kurią įeina Trakų, Arklių, Šiaulių, Karmelių, Pranciškonų, Rūdininkų ir kitos nedidelės gatvelės, kuriose nekilnojamojo turto kainos – aukštos dėl didelių apribojimų, keliamų viso Senamiesčio statyboms ir rekonstrukcijai. Šioje Senamiesčio zonoje dominuoja daugiabučiai, rekonstruoti gyvenamieji pastatai, kurių pirmuose aukštuose įrengtos komercinės, paslaugų, administracinės patalpos, sutelkta nemažai laisvalaikio praleidimo ir maitinimo įstaigų. Žymesni statiniai: Vilniaus Visų Šventųjų bažnyčia, Lietuvos dailės muziejus, Rūdininkų ir Lazdynų Pelėdos skverai ir kt. Kadangi šioje teritorijoje fiksuojamos šiek tiek žemesnės nekilnojamojo turto rinkos kainos už gretimų 57.1 ir 57.2 verčių zonų, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

57.5. verčių zona – tai dalis Naujamiesčio seniūnijos ir nedidelė dalis Senamiesčio seniūnijos teritorijos: Pamėnkalnio, K. Kalinausko, dalis J. Basanavičiaus, Tauro, Vingrių, Mindaugo ir kitos populiarios šioje teritorijoje esančios gatvės, užstatytos iki 1940 metų bei po karo statytais pastatais, iki 6 aukštų gyvenamaisiais namais, kurių pirmuosiuose aukštuose yra administracinės bei komercinės patalpos. Šioje verčių zonoje yra ir Tauro kalnas, Reformatų skveras, P. Cvirkos aikštė, VŠĮ Centro poliklinika, Mo muziejus, verslo centrai, prekybos centras Mindaugo Maxima. Pastaraisiais metais šioje teritorijoje pastatyti ir statomi nauji daugiabučiai gyvenamieji pastatai. Dėl išplėtos infrastruktūros, patogios lokalizacijos ši verčių zona populiari ir paklausi, todėl pasižymi aukštomis nekilnojamojo turto kainomis.

57.6 verčių zona – centrinė miesto dalis. Tai teritorija, išsidėsčiusi pietinėje upės Neries pusėje: Žygimantų, Gedimino prospekto dalis, Lukiškių g. ir aikštė, Gynėjų, Žygimantų, A. Vienuolio ir kitos žinomos bei populiarios gatvės. Šioje zonoje išsidėstę daug komercinių, administracinių, viešbučių objektų bei prieškario ir pokario metais statytų daugiabučių daugiaaukščių gyvenamųjų namų. Zona žymi tuo, kad joje yra Lukiškių ir Nepriklausomybės aikštės, LR Seimo rūmai, buvęs (2020 metais iškeltas) Lukiškių kalėjimas, Lietuvos nacionalinis operos ir baleto teatras, Lietuvos muzikos ir teatro akademija, Lietuvos nacionalinė Martyno Mažvydo biblioteka ir kt. Nekilnojamojo turto veiksniai, įtakojantys aukštas nekilnojamojo turto

kainas šioje zonoje, panašūs kaip ir kitose Senamiesčio verčių zonose. Dėl šių veiksnių minėta teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.7 verčių zona – į rytus nuo Senamiesčio, dešiniajame Vilnios krante išsidėstęs vienas seniausių buvusių Vilniaus priemiesčių – Užupis ir dalis: Malūnų, Užupio, Paupio, dalis Krivių ir Aukštaičių gatvių. Užupis - dar neseniai apleistas ir primirštas rajonas, o dabar menininkų atrastas ir originaliais renginiais ir tradicijomis besiformuojančios bendruomenės išgarsintas rajonas tapo prestižiniu: čia vyksta įvairūs Užupio festivaliai, įvairūs kultūros renginiai. Pastaruoju metu restauruoti ir atnaujinti Užupio namai, istoriniai paminklai, sutvarkyti vidiniai kiemai parodo šiam rajonui didelį dėmesį miesto tiek miesto valdžios, tiek ir verslininkų šiam Vilniaus istoriniam rajonui – paminklui atnaujinti. Šiame rajone iškilo nemažai naujų, šiuolaikiškų pastatų, čia yra populiarioji Užupio angelo skulptūra, Vilniaus Dailės Akademija, Užupio meno inkubatorius. Dabartiniai reikalavimai išlaikyti autentišką šio rajono infrastruktūrą restauruojant ir atstatant senus pastatus, statant naujus namus, kelia ypatingus reikalavimus, ruošiant projektavimo darbus. Pastaraisiais metais buvusios Vilijos gamyklos teritorijoje pastatytas prestižinis Užupio krantinių gyvenamasis kvartalas, o dabar vietoje gamyklos „Skaiteks“ pastatytas ir toliau statomas kitas Paupio namų gyvenamųjų namų kvartalas. Paupys – naujas rajonas istoriniame Vilniaus senamiestyje, vingiuojantis palei Vilnelę, kuris transformuoja senas sostinės vietas į darnias zonas dirbti ir gyventi. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje tik šiek tiek žemesnės už miesto centrinės dalies, bet gerokai aukštesnės nei greta esančių verčių zonų, todėl ši teritorija išskirta iš greta esančių į atskirą verčių zoną.

57.8 verčių zona – apimanti Vilniaus Senamiesčio rytinę seniūnijos dalį, šiaurėje besiribojančią su Vilnios upe, o pietuose su geležinkelio linija. Šioje verčių zonoje išsidėčiusios gatvės – Subačiaus, Paupio, Paplaujos, Manufaktūrų, Kaukysos gatvės, Tymo turgelis, Kūdrų parkas. Šioje verčių zonoje ilgą laiką buvo didelės įmonės: AB „Audėjas“ (gobeleno fabrikas), AB „Markučiai“ (betono gamykla). Pastaraisiais metais buvusių gamybinių pastatų Manufaktūrų, Paplaujos, Kaukysos gatvėse išgriauti ir dalis rekonstruoti, juose įrengiant gyvenamąsias patalpas – loftus. Čia pastatyti ir statomi naujų daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksai, formuojama visa infrastruktūra. Dėl intensyvios plėtros, patogios lokacijos, nekilnojamas turtas šioje verčių zonoje tapo paklausus, todėl ir jo kainos tampa panašios į centrinės miesto dalies kainas.

57.9 verčių zona – Markučiai. Tai verčių zona pagrįde – prieškario ir pokario laikais privačiais gyvenamaisiais namais užstatytos teritorijos – dalis Subačiaus, Rasų, Sukilėlių, Pakraščio ir kt. gatvės. Ši miesto teritorija žinoma dėl senų Rasų kapinių. Miestui plečiantis, dėl artumo iki miesto centro, gero susisiekimo ši verčių zona tampa paklausia tiek smulkių komercinių objektų, tiek ir naujų gyvenamųjų namų statybai.

57.10 verčių zona – centrinė Naujininkų seniūnijos dalis, iš dviejų pusių (šiaurėje ir vakaruose) apribota geležinkelio linijomis. Šiame rajone vyrauja sovietinės statybos daugiabučiai gyvenamieji namai, bendrabučiai, prieš karą ir pokario metais statyti privatūs mediniai gyvenamieji namai. Yra futbolo stadionas „Vėtra“, senosios Liepkalnio ir neseniai įrengtos Liepynės kapinės. Naujininkų rajonas dėl savo strateginės padėties - randasi tarp strateginių objektų: tarp Vilniaus geležinkelio stoties ir Vilniaus oro uosto, čia nutiestas pietinis Vilniaus miesto aplinkkelis, tapo patrauklus verslo, logistikos objektų statybai, 2013 m. atidarytas prekybos centras IKEA Lietuva, didelis prekybos centras „Nordika“. Šioje teritorijoje ir toliau statomi logistikos ir komerciniai objektai. Dėl išvardintų priežasčių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje nėra aukštos, o negyvenamosios (verslo, logistikos) paskirties objektų – sparčiai kyla.

57.11 verčių zona – šiaurinė Naujamiesčio seniūnijos dalis, užstatyta prieškario ir pokario laikų daugiabučiais gyvenamaisiais namais ir buvusiais pramoniniais objektais, esančiais Kauno, Algirdo, Vanagėlio ir kt. gatvėse. Šioje verčių zonoje išsidėčiusi rekonstruota seniausia Vilniaus miesto – Halės turgavietė, Vilniaus geležinkelio ir autobusų stotys, yra keletas mokyklų, daug viešbučių, komercinių, maitinimo įstaigų. Vyrauja pokario metais statyti daugiabučiai gyvenamieji namai, pastaraisiais metais intensyviai statomi nauji daugiabučiai namai. Ši zona visada buvo komerciškai patraukli logistikos, smulkaus verslo vystymui. Dėl artumo miesto centro atžvilgiu bei ribotos žemės sklypų pasiūlos miesto centrinėje dalyje įvairios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje zonoje nuolat kyla, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.12 verčių zona – tai dalis Naujamiesčio seniūnijos teritorijos, išsidėčiusi J. Basanavičiaus gatvės kairėje, apima A. Vivulskio, Naugarduko, Žemaitės, Vytenio, T. Ševčenkos gatves, centrinę Švitrigailos gatvės dalį. Šioje teritorijoje yra dideli prekybos tinklai „RIMI“ ir „LIDL“, Vilniaus apskrities vyriausiasis

polijijos komisariatas, gėlių turgus ir kt. Pastaraisiais metais šioje zonoje pastatyta daug naujų daugiabučių gyvenamųjų pastatų, kurių kainos nuolat kyla. Buvusios sovietinių laikų gamyklos dabar nugriautos arba rekonstruotos, skaidomos, keičiama jų paskirtis. Dėl išplėtos infrastruktūros, patogios lokalizacijos – arti miesto centras – ši verčių zona tapo populiari ir paklausė bei pasižymi aukštomis įvairios paskirties nekilnojamojo turto kainomis.

57.13 verčių zona – pietinė Naujamiesčio seniūnijos teritorijos dalis, apimanti Lazdynų transporto žiedą su aplink jį esančiais komerciniais – administraciniais objektais, taip pat nemažomis nekilnojamojo turto kainomis pasižymintį Gerosios Vilties g., dalį Savanorių prospekto bei Vingio parką. Teritorijoje dominuoja sovietiniais laikais statyti daugiabučiai gyvenamieji pastatai, statomi ir nauji daugiabučiai, yra Vilniaus Gerosios Vilties progimnazija, Vilniaus Jono Basanavičiaus Progimnazija ir Gimnazija, Vilkpėdės ligoninė, Dievo Apvaizdos bažnyčia ir kt. Ši teritorija paklausė tiek naujų daugiabučių, tiek ir komercinių pastatų statybai, todėl pasižymi nemažomis nekilnojamojo turto kainomis, išskirta į atskirą verčių zoną.

57.14 verčių zona – teritorija, esanti Vilniaus miesto centrinėje dalyje, išsidėsčiusi pagal Neries upės vingį, apimanti labai populiarias bei paklausias gatves: A. Goštauto, S. Konarskio, K. Donelaičio, J. Jasinskio, M. K. Čiurlionio bei kitas, užstatytas prieškario ir pokario metais statytais daugiabučiais gyvenamaisiais namais, kurių pirmuosiuose aukštuose įrengtos komercinės bei administracinės patalpos. Šioje miesto dalyje įsikūrę LRT pastatų kompleksas, Vilniaus universiteto korpusai, kino kompleksas "Forum Cinemas Vingis", viešbutis Crowne Plaza Vilnius, biurų kompleksas – Verslo trikampis, daug užsienio ambasadų, viešbučių bei kitų administracinių bei komercinių pastatų. Dėl senų tradicijų, žinomumo ši teritorija pasižymi aukštomis visų paskirčių nekilnojamojo turto kainomis.

57.15 verčių zona – vienas iš seniausių Vilniaus miesto gyvenamųjų rajonų – Žvėrynas, išsidėstęs Neries upės vingyje, apsuptas miškų. Žvėryno rajonas nuo pokario laikų žinomas kaip gyvenamasis. Šis rajonas su apribojimais (centrinė jo dalis yra saugoma kultūros vertybė) intensyviai urbanizuojamas iki šiol: statomi prabangūs mažabučiai individualūs ir daugiabučiai gyvenamieji namai, verslo objektai, užsienio ambasadų, parduotuvių, rekonstruojami mediniai pastatai. Teritorijoje yra Vilniaus Žvėryno gimnazija, Vilniaus kolegija, vaikų darželiai, ir kt. Tai vienas iš prestižiškiausių ir brangiausių Vilniaus miesto gyvenamųjų rajonų, pasižymintis labai aukštomis įvairių paskirčių nekilnojamojo turto kainomis.

57.16 verčių zona – šiaurinė Žvėryno bei pietinė Šeškinės seniūnijų dalys, apimanti labai patrauklią tiek gyvenamajai, tiek ir komercinei statybai palankią teritoriją. Šioje zonoje yra buvusio Lietuvos edukologijos universiteto pastatai, Vilniaus Ozo gimnazija, Vilniaus Genio progimnazija, Vilniaus SOS Vaikų kaimas, SEB Arena, Sportima ir Pramogų arena, vienas didžiausių mieste komercinis kompleksas „PLC Panorama“, „Danske“ miestelis, dalis Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio, Saltoniškių kapinės. Pastaruoju metu šioje teritorijoje vyksta intensyvios statybos: statomi nauji šiuolaikiški administraciniai, verslo, daugiabučiai gyvenamieji pastatai, įrenginama infrastruktūra. Komercinių objektų statyba vyksta T. Narbuto, Saltoniškių, Pieninės gatvėse. Dėl išvardintų veiksmų minėta teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.17 verčių zona – teritorija, besiribojanti su brangiausiomis komerciniu požiūriu Vilniaus miesto 57.18 ir 57.19 verčių zonomis. Šioje zonoje yra dideliais transporto ir žmonių srautais pasižymintys Žalgirio, Kalvarijų, Rinktinės, Minties, Tuskulėnų gatvės. Ši verčių zona apima Šnipiškių seniūnijos teritoriją, kurios vakarinė dalis užstatyta prieškario metais statytais mediniais gyvenamaisiais namais, rytinė verčių zonos dalis – Žirmūnų seniūnijos dalis – užstatyta sovietiniais laikais statytais daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Šioje verčių zonoje yra ir didžiausias miesto Kalvarijų turgus, prekybos centras IKI Minskas, prekybos centrai Maxima, Rimi, LIDL, muzikinis teatras klubas „Legendos“, autosalonas „Tokvila“, Lietuvos Respublikos Generalinės Prokuratūros pastatas ir kt. Plečiantis miesto visuomeniniam – komerciniam centrui Konstitucijos prospekte, greta esančiose Žalgirio, Lvivo, Daugėlišio ir kitose gatvėse pastatyti statomi nauji daugiabučiai gyvenamieji namai, administraciniai, verslo objektai, todėl ši teritorija, kurioje nekilnojamojo turto kainos išlieka aukštos, išskirta į atskirą verčių zoną.

57.18 verčių zona – verslo ir komerciniu požiūriu brangiausia Vilniaus miesto zona – visuomeninis centras, sparčiai formuojamas dešiniajame Neries krante, išsidėsčiusi abipus Konstitucijos prospekto, kur praeina didžiausi transporto ir žmonių srautai. Šioje komercinėje verčių zonoje yra administraciniai, verslo, viešbučių, bankų, komerciniai bei pramogų kompleksai. Čia sutelkti didžiausi Vilniaus miesto verslo centrai: Europa, 3 BUREŠ, Quadrum North, Swedbank banko pastatas, K29, Nacionalinė Dailės Galerija, Vilniaus miesto savivaldybės administracinis pastatas, Vilniaus kooperacijos kolegija, prekybos centrai „Europa“ ir VCUP, viešbučiai: Radisson Blu Lietuva, Best Western ir kiti komerciniai ir paslaugų centrai. Konstitucijos

prospektas žymus aukščiausiais pastatais, kurie tapo Vilniaus miesto simboliais, ne tik visoje Lietuvoje, bet ir Pabaltijyje. Ši Vilniaus miesto teritorija pasižymi aukštomis visų paskirčių nekilnojamojo turto kainomis.

57.19 verčių zona – taip pat labai paklausi tiek komerciniu tiek ir daugiabučių gyv. pastatų statybai Vilniaus m. teritorija (Šeimyniškių, Sporto, A. Juozapavičiaus gatvės, dalis Kalvarijų ir Rinktinės gatvės). Teritorija žinoma Sporto rūmais, buvusiu Žalgirio stadionu. Šioje verčių zonoje esančioje Rinktinės gatvėje pastatyti nauji administraciniai, verslo, viešbučių kompleksai, daugiabučiai daugiaaukščiai gyvenamieji namai. Buvusioje Žalgirio stadiono vietoje 2017 metais pastatyti tarptautinio lygio Marriott ir IBIS VILNIUS CENTRE viešbučiai, greta – A klasės verslo pastatai. Dėl ribotos žemės sklypų pasiūlos, gero susisiekimo šioje verčių zonoje nekilnojamojo turto kainos vienos aukščiausių Vilniaus mieste.

57.20 verčių zona – pietinė ir brangiausia Antakalnio seniūnijos dalis, turinti senas tradicijas bei populiarį gyvenamųjų namų statybai teritorija, išskirta į atskirą verčių zoną. Pagrindinės gatvės: Antakalnio, L. Sapiegos, Rudens, Pavasario, Vasaros, Mildos užstatytos sovietinių laikų daugiabučiais gyvenamaisiais namais, o atokesnės gatvės – individualiais gyvenamaisiais namais. Šios zonos teritorijos simbolis – Vilniaus Šv. Apaštalo Petro ir Povilo bažnyčia, Vilniaus technologijų ir dizaino kolegija, nemažas teritorijas užima generolo Jono Žemaičio Lietuvos karo akademija, Antakalnio kapinės, Antakalnio šilo miško parkas, L. Sapiegos gatvėje įkurtas inovacijų centras Vilniaus technologijų ir meno centras. Dabar vyksta šios teritorijos sutankinimas: statomi daugiabučiai ir individualūs gyvenamieji namai. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštos.

57.21 verčių zona – miškinga, kalvota, besiribojanti su Vilnelės upe, patraukli tiek rekreacijai, tiek gyvenamųjų namų statybai teritorija. Šioje verčių zonoje vyrauja Pavilnio regioninio parko miškai, Belmonto miško parkas. Teritorijoje dominuoja individualios namų valdos su anksčiau statytais mažaaukščiais ir naujai rekonstruotais gyvenamaisiais namais, Peteliškių ir dalis Filaretų gatvės užstatytos daugiabučiais gyvenamaisiais namais, yra Lietuvos kurčiųjų ir neprisigirdinčiųjų ugdymo centras, Filaretų pradinė mokykla, Vilniaus laidojimo rūmai. Dėl saugomų teritorijų (Pavilnio regioninis parkas) šiose vietose statybos ribojamos, todėl šioje verčių zonoje nekilnojamojo turto kainos nemažos. Dėl vietovės išskirtinumo, ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.22 verčių zona – populiarios ir paklausios vietovės – Guriai, Tuputiškės, Žemutinis ir Aukštutinis Pavilnys – Džiaugsmo, Juodojo kelio, Tolimoji, Žemoji, Versmių ir kt. gatvės. Šioje verčių zonoje, išsidėsčiusioje Vilnelės upės vingyje, ribojamos daugiaaukščių pastatų statybos ir rekonstrukcijos (Pavilnio regioninis parkas). Todėl čia dominuoja įvairių statybos metų privatūs mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai, dideli sodų bendrijų masyvai, esantys Aukštutiniame Pavilnyje ir Guriuose. Artumas miesto centro atžvilgiu, neblogas susisiekimas, neužterštas oras, rami aplinka, Pavilnio miško parkas sąlygoja nemažas, šioje verčių zonoje esančio gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainas.

57.23 verčių zona – pietinė Naujosios Vilnios seniūnijos dalis, apimanti dalį Pavilnio ir Pūčkorių miško parkų bei prijungtas prie Vilniaus miesto Strielčiukų, Grigaičių, Rokantiškių buvusias kaimų gyvenvietes. Ši teritorija neseniai turėjo ir naują pavadinimą - Signatarų kvartalas. Perspektyvi mažabučių vienbučių ir sublokuotų gyvenamųjų namų statybai teritorija: neblogas privažiavimas, neužteršta aplinka, gražios vietovės. Pastaraisiais metais tai intensyviai urbanizuojama teritorija: sparčiai statomi individualių gyvenamųjų namų kvartalai Džiaugsmo ir kitose greta esančiose gatvėse, plėtojama teritorijos infrastruktūra. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje nemažos. Dėl vystymosi perspektyvų bei sparčios plėtros, ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.24 verčių zona – prijungtos prie Vilniaus miesto Nemėžio, Juodojo Kelio gyvenvietės. Šioje buvusioje žemės ūkio paskirties teritorijoje, besiribojančioje su Minsko plentu, dabar sparčiai ruošiami detalieji planai, keičiama žemės sklypų paskirtis, projektuojami bei statomi komerciniai, logistikos pastatai šalia Minsko plento automagistralės, atokiau nuo magistralės ir šiuolaikiškų individualių gyvenamųjų namų kvartalai, formuojama inžinerinė infrastruktūra. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje nemažos.

57.25 verčių zona – apima Ribiškių vietovę, esančią Rasų seniūnijoje. Tai išimtinai kalvota Pavilnio regioninio parko vietovė, kurioje ribojamos statybos. Vietovė žinoma dėl senų Rasų kapinių, taip pat dėl Liepkalnio kalne įrengtų slidinėjimo trasų. Palyginti su kitomis Vilniaus miesto teritorijomis – tai mažai urbanizuota vietovė. Dominuoja senesnės statybos individualios valdos, yra ir naujai pastatytų gyvenamųjų namų (Rasų kvartalas) bei sodų bendrijoje „Ribiškės“ sovietiniais laikais pastatytų sodų pastatų. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje, palyginti su greta esančių verčių zonų kainomis, yra nemažos.

57.26 verčių zona – paklausios ir brangios verslo, logistikos, komercijos teritorijos, kuriose sutelkta daug gamybinių, komercinių, logistikos objektų. Šioje zonoje yra Tarptautinis Vilniaus oro uostas, užimantis didelę šios verčių zonos dalį, prie jo statosi logistikos, verslo, viešbučių pastatai, automobilių stovėjimo aikštelės su gerai išvystyta infrastruktūra, yra Aviacijos mokymo institutas. Verčių zonos pietinėje dalyje, šalia oro uosto teritorijos yra Rodūnios Kelio ir Salininkų sodų bendrijos. Negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos dėl čia sutelkto pramoninio, gamybinio, komercinio nekilnojamojo turto potencialo – aukštos, o gyvenamųjų namų valdų požiūriu ši verčių zona nėra populiari ir paklausia. Vilniaus miesto bendrajame plane ši teritorija numatyta logistikos bei verslo objektų statybai.

57.27 verčių zona – prijungtos prie Vilniaus miesto buvusios Vilniaus rajono teritorijos – Pupinės, Salininkų, Kelmijos, Kuzmiškių, Daškūnų, Barkiškių kaimai, – pietinė ir rytinė Vilniaus miesto dalis, besiribojanti su geležinkelio linija ir Vilniaus rajono savivaldybės riba. Šioje verčių zonoje dominuoja įvairių statybos metų individualūs mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai, didelės sodų bendrijos. Rytinėje dalyje vystomas naujų gyvenamųjų namų kvartalas. Didelę teritorijos dalį užima žemės ūkio paskirties sklypai, nors reali žemės ūkio veikla čia nevyksta. Dėl mažesnių nekilnojamojo turto kainų, lyginant su gretimomis verčių zonomis, ši Vilniaus miesto teritorijos dalis išskirta į atskirą verčių zoną.

57.28 verčių zona – pietinė ir rytinė Vilniaus miesto dalis, apimanti Salininkų, Eišiškių plento gyvenvietes. Šioje verčių zonoje dominuoja įvairių statybos metų individualūs mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai, didelės sodų bendrijų teritorijos, nemažą teritoriją užima Raistelių miško parkas. Salininkuose yra ir daugiabučių gyvenamųjų namų, IKI ir Maxima prekybos centrai, Salininkų gimnazija. Dėl atstumo iki Vilniaus miesto centro, greta esančio pramoninio Kirtimų rajono, Vilniaus oro uosto, – ši teritorija, išskirta į atskirą verčių zoną, gyvenamajai paskirčiai ypatinga paklausa nepasižymi, todėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje nėra aukštos.

57.29 verčių zona – Aukštieji Paneriai, Liudvinavo, Naujamių, Kazbėjų gyvenvietės. Ši verčių zona, kaip ir gretimos 57.34 ir 57.35 verčių zonos, – pramoninės, gamybinės teritorijos: Graičiūno, Kirtimų, Žarijų, Lentvario gatvėse sutelkta dauguma tokios paskirties įmonių: veikia UAB „Litbana“, UAB „Thermo Fisher Scientific Baltics“, UAB „Baltic Sofa“, automobilių techninės apžiūros centras Tuvlita, VĮ Regitra, Panerių geležinkelio stoties mazgas ir kt. Didelę verčių zonos dalį užima Baltosios Vokės miškai. Individualios namų valdos sutelktos Liudvinavo, Kadugių, Juodšilių gatvėse, kuriose sovietiniais laikais pastatyti mediniai ir plytų mūro individualūs gyvenamieji namai. Negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos teritorijoje tik šiek tiek žemesnės, nei gretimų 57.34 ir 57.35 pramoninių verčių zonų, gyvenamosios paskirties nekilnojamas turtas nėra paklausus.

57.30 ir 57.32 verčių zonos – prijungti prie Vilniaus miesto buvę kaimai: Baltosios Vokės, Pagirių, Daniliškių, Bališkių, Kadriškių, Trakų Vokės, Keturiasdešimt Totorių gyvenvietės, esančios pietvakarinėje Vilniaus miesto Panerių seniūnijos dalyje. Didelę teritorijų dalį užima ir žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Tai teritorijos, sovietiniais laikais užstatytos privačiais gyvenamaisiais namais, išskyrus Trakų Vokę, kurioje yra anksčiau pastatytų daugiabučių gyvenamųjų namų. Teritorija – palaipsniui urbanizuojama. Miestui plečiantis į pakraščius, nekilnojamojo turto kainos ypač gyvenamosios paskirties, pastaraisiais metais šiose verčių zonose kilo.

57.31 verčių zona – atokiausiai nuo miesto centro nutolusi, mažiausiai urbanizuota Vilniaus miesto teritorija: prijungtos prie Vilniaus miesto Dobrovolės, Guobų, Račkūnų gyvenvietės. Šioje verčių zonoje vyrauja žemės ūkio paskirties žemės sklypai su sovietiniais laikais statytais gyvenamaisiais namais. Dėl nesusiformavusios infrastruktūros bei nemažo atstumo iki miesto centro – nekilnojamojo turto kainos čia vienos žemiausių mieste.

57.33 verčių zona – Grigiškių seniūnijos teritorija. Tai Grigiškių miestas su aplink jį esančiomis teritorijomis, prijungtas prie Vilniaus miesto savivaldybės. Verčių zona išsidėsčiusi abipus pagrindinės magistralinės Vilniaus gatvės, Neries upės vingyje, besiribojanti su Trakų savivaldybe. Zoną kerta ir Vokės upelis su Grigiškių tvenkiniu. Grigiškių miestas žinomas dėl popieriaus fabriko (dabar AB Grigeo). Gyvenamųjų namų valdos šioje teritorijoje didelė paklausa nepasižymi: miestas yra aplink pagrindinę LR automagistralę Vilnius – Klaipėdą, kuri dalina Grigiškes į dvi dalis. Komercinės ir pramoninės paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje nuolat kilo dėl greta esančioje 57.34 verčių zonoje intensyviai besistatančių komercinių ir logistikos objektų.

57.34 verčių zona – išskirtinai pramoninė, komercinė teritorija, žinoma bei išskirta į atskirą verčių zoną dėl čia esančios Gariūnų turgavietės (Verslo parkas Gariūnai), Gariūnų automobilių turgaus, termofikacinės elektrinės, vandens valymo įrengimų. Šie objektai užima didžiąją dalį šios teritorijos.

Individualių namų valdų šioje verčių zonoje beveik nėra. Negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto požiūriu ši verčių zona labai patraukli ir paklausi: Vilniaus – Kauno automagistrale praeina dideli transporto srautai. Šalia šios magistralės pastatyta viena didžiausių Lietuvoje „MAXIMA“ bazė, didžiausia Lietuvoje statybinių medžiagų parduotuvė DEPO, šalia statomi ir pastatyti kiti komerciniai, logistikos objektai.

57.35 ir 57.36 verčių zonos – išskirtinai pramoninės, komercinės, esančios Neries upės vingyje, abipus Savanorių prospekto teritorijos, todėl išskirtos į atskiras verčių zonas. Čia yra pagrindinės sovietiniais laikais pastatytos pramonės įmonės. Šios įmonės dabar rekonstruojamos, skaidomos, keičiama jų paskirtis, atsirado daugiau komercinių objektų, degalinių. Negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštos dėl čia sutelkto Vilniaus miesto pramoninio, gamybinio, komercinio turto potencialo bei gero susisiekimo. Individualūs ir daugiabučiai gyvenamieji namai išsidėstę Riovonių, Ūmėdžių, Vaduvos gatvėse. Individualių namų valdų požiūriu rajonas nėra populiarus ir didele paklausa nepasižymi.

57.37 verčių zona – pramoninė, šiaurinė Vilkpėdės seniūnijos teritorija, kurios didelę dalį užima geležinkelio depas ir geležinkelio linijos, kuro bazės, sovietiniais laikais pastatyti gamybiniai, administraciniai pastatai, kurie rekonstruojami, keičiama paskirtis. Šioje verčių zonoje yra ir nemažai veikiančių gamybos įmonių: kuro bazė, Burbiškių ir Moki-veži statybinių medžiagų prekybos centrai, AB „Aliejus“, AB „Vilniaus degalinė“ ir kt. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto šioje verčių zonoje mažai. Dėl artumo iki miesto centro, išplėtos infrastruktūros, gero susisiekimo pramonės, logistikos bei komercinės paskirties nekilnojamas turtas šioje verčių zonoje paklausus.

57.38 verčių zona – vakarinė Lazdynų seniūnijos dalis, esanti Neries upės dešiniajame krante, apimanti Bukčių ir Buktos miško parkus ir Bukčių bei Lazdynėlių teritorijas, naujai pastatytus daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalus. Tai individualiais bei daugiabučiais gyvenamaisiais namais užstatyta ir toliau intensyviai vystoma teritorija. Labai populiarai ir paklausi gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto požiūriu teritorija, kurioje kainos, ypač gyvenamosios paskirties žemės sklypų, išlieka aukštos. Dėl geros ramios aplinkos, lokalizacijos (upės Neries vingis, šalia esantys miškeliai) ši teritorija tapo populiarai, paklausi ir brangi, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

57.39, 57.40 ir 57.47 verčių zonos – teritorijos abipus Laisvės prospekto – Lazdynų, Karoliniškių, Viršuliškių, Justiniškių mikrorajonai: sovietmečiu stambiaplokščiais daugiabučiais gyvenamaisiais namais užstatytos teritorijos. Negyvenamosios paskirties objektai, esantys 57.39 verčių zonoje: parodų rūmai Lietuvos parodų ir kongresų centras LITEXPO, Respublikinė Vilniaus universitetinė ligoninė, Televizijos bokštas – žinomi visos Lietuvos mastu. Minėtose verčių zonose, tankinant esamas sovietinės statybos daugiabučių teritorijas, statomi nauji daugiabučiai gyvenamieji namai, renovuojami seni daugiabučiai, komerciniai objektai, administraciniai pastatai (Sodros pastatas ir kt.). Įvairios paskirties nekilnojamojo turto kainos šiose verčių zonose dėl patogaus susisiekimo, susiformavusios infrastruktūros, išlieka nemažos.

57.41 verčių zona – teritorija – buvę Pilaitės, Smalinės ir Gudelių kaimai, esanti tarp Karoliniškių ir Pilaitės seniūnijų, besiribojanti su Vakariu aplinkkelio, kurios nemažą pietinę dalį užima Girulių miškas, o šiaurinę – Buivydiškių individualių gyvenamųjų namų kvartalas ir Pilaitės sodų bendrijos masyvas, kuriame intensyviai statomi nauji ir rekonstruojami seni gyvenamieji namai. Šalia Pilaitės prospekto pastatytas Valstybės saugumo departamento pastatų kompleksas, yra senų gamybinių pastatų masyvas. Ši teritorija dėl savo strateginės padėties pasižymi geromis vystymosi perspektyvomis.

57.42 verčių zona – Pilaitės seniūnijos pietinė dalis – Tolminkiemio, I. Kanto, Vydūno, Gilužio, Karaliaučiaus gatvės, kuriose vyrauja sovietiniais laikais pastatyti daugiabučiai gyvenamieji namai. Pietinė teritorija – tai prieš 25 metus pastatytas Vilniaus miesto Pilaitės mikrorajonas. Šiaurinė Pilaitės seniūnijos dalis – Naujoji Pilaitė, miesto bendrajame plane numatyta daugiabučių namų kvartalų statybai: šioje verčių zonoje parengti detalūs planai, suprojektuotos gatvės, pastatyti ir dar statomi daugiabučiai (M. Mažvydo, Priegliaus, Įsruties gatvėse) namai, nutiestos komunikacijos. Teritorija ypač sparčiai kompleksškai urbanizuojama. Šios verčių zonos didžiausią teritoriją užima naujų gyvenamųjų namų kvartalai. Dėl naujų statybų, neblogų vystymosi perspektyvų nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštesnės už šalia esančių zonų. Teritorijoje yra Vilniaus Pilaitės gimnazija, Martyno Mažvydo progimnazija, keletas vaikų darželių- lopšelių, Vilniaus Šv. Juozapo bažnyčia yra Gelūžės ežeras, aplink kurį formuojasi naujų mažaaukščių gyvenamųjų namų kvartalai. Dėl neužteršto oro (Pilaitės sen. ir greta jos nėra įmonių, teršiančių aplinką ir orą), susiformavusios infrastruktūros bei gero susisiekimo, gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje išlieka aukštos.

57.43 verčių zona – vakarinė Pilaitės seniūnijos dalis. Tai prie Vilniaus miesto prijungtos buvusios Vilniaus rajono žemės ūkio paskirties sklypų teritorijos – Kriaučiūnų ir Platiniškių kaimai. Ši teritorija perspektyvoje numatyta gyvenamajai paskirčiai, todėl palaipsniui urbanizuojama: daromi detalūs planai, keičiama žemės sklypų paskirtis bei statomi individualūs bei sublokuoti (rytinėje dalyje) gyvenamieji namai. Dėl nepilnai išvystytos infrastruktūros, nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje kol kas žemesnės už greta esančių verčių zonų.

57.44 verčių zona – šiaurinė Pilaitės seniūnijos dalis – Naujoji Pilaitė, miesto bendrajame plane numatyta individualių gyvenamųjų ir sublokuotų dvibučių namų kvartalų statybai: šioje verčių zonoje parengti detalūs planai, suprojektuotos gatvės, pastatyti ir statomi individualūs ir sublokuoti gyvenamieji namai, nutiestos ir tiesiamos komunikacijos. Teritorija ypač sparčiai urbanizuojama. Šios verčių zonos beveik visą teritoriją užima naujų individualių gyvenamųjų namų kvartalai. Dėl naujų statybų, neblogų vystymosi perspektyvų individualių gyvenamųjų namų kainos šioje verčių zonoje aukštesnės už gretimos Vilniaus rajono verčių zonos.

57.45 verčių zona – teritorija abipus Vakarinio Vilniaus miesto greitkelio, iš vienos pusės besiribojanti su Vilniaus miesto Pašilaičių, Justiniškių, Viršuliškių „miegamaisiais“ mikrorajonais, iš kitos – su Vilniaus rajono Zujūnų, Gineitiškių, Pašilaičių kaimais. Didelę šios verčių zonos dalį užima senų metalinių garažų masyvai, kurie palaipsniui griaujami, atlaisvinant vietas naujų pastatų statyboms. Zonos vakarinėje dalyje yra Buvydiškių tvenkiniai, šalia kurių statomi naujų gyvenamųjų namų kvartalai. Šią teritoriją, išskirtoje į atskirą verčių zoną, kerta Vilniaus miesto Vakarinis aplinkkelis, kuris formuoja NT rinką šiose vietovėse: atokiau nuo kelio statomi individualūs gyvenamieji namai, o šiaurinėje dalyje – ir daugiabučiai gyvenamieji namai, šalia aplinkkelio pradėtos logistikos ir kitų komercinių objektų statybos. Negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštos.

57.46 verčių zona – prijungta prie Vilniaus miesto buvusi Vilniaus rajono teritorija – Gineitiškių, Tarandės, Pavilionių kaimai, esantys kairėje Ukmergės automagistralės pusėje. Ši teritorija pastaruoju metu buvo intensyviai urbanizuojama: statomi individualūs gyvenamieji namai, plėtojama infrastruktūra. Vilniaus miestui plečiantis Ukmergės miesto kryptimi, nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje išlieka aukštos.

57.48, 57.51 ir 57.53 verčių zonos – Justiniškių, Šeškinės, Pašilaičių, Fabijoniškių seniūnijų teritorijos, užstatytos išimtinai daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Tai sovietiniais laikais susiformavę kvartalai su savo infrastruktūra: mokyklomis, vaikų darželiais, prekybos centrais. Dabar vykstanti tendencija: miesto užstatymo sutankinimas, laisvas teritorijas užstatant naujais statiniais, pasireiškia ir šiuose mikrorajonuose. Kadangi šie gyvenamieji mikrorajonai pastatyti vėliau už Lazdynus, Karoliniškes, Viršuliškes, todėl ir nekilnojamojo turto kainos čia aukštesnės.

57.49 verčių zona – Šeškinė ir dalis Šnipiškių seniūnijos – labai perspektyvi nekilnojamojo turto požiūriu teritorija, kurioje yra didžiausias Pabaltijyje prekybos ir pramogų kompleksas AKROPOLIS Vilnius, komercinis kompleksas „Ozas“, Vichy vandens parkas, greta jo yra sporto arenų kompleksas, Compensa Koncertų salė, verslo pastatai, prabangūs autosalonai. Šios teritorijos užstatytos įvairiais pastatais: pietinė Šnipiškių seniūnijos dalis užstatyta senais mediniais ir pokario statybos plytų mūro privačiais gyvenamaisiais namais, yra ir sovietinės statybos daugiabučių. Šioje verčių zonoje pastatyti ir toliau statomi nauji daugiabučiai gyvenamieji namai. Ši verčių zona pietine riba ribojasi su Žvėryno seniūnija ir su gan aukštomis kainomis pasižyminčiomis 57.17 ir 57.50 verčių zonomis.

57.50 verčių zona – Žirmūnų ir Verkių seniūnijų teritorijos, rytine dalimi besiribojančios su Neries upe. Tai teritorijos, užstatytos įvairiais pastatais: Žirmūnuose dominuoja sovietinės statybos daugiabučiai gyvenamieji pastatai. Buvusio karinio šiaurės miestelio vietoje pastatyta daug komercinių, administracinių objektų, naujų daugiabučių gyvenamųjų namų. Ši teritorija labai populiari ir paklausi komercinio nekilnojamojo turto požiūriu: didžiausi Vilniaus miesto prekybos kompleksai BANGINIS Vilnius, Domus Galerija, Ogmios miestas, OUTLET PARK, Medžio centras, BALDŲ ROJUS, sutraukia didelius transporto ir žmonių srautus. Zonos šiaurinėje dalyje yra VVT Autobusų parkas, Lietuvos banko pastatas, verslo pastatuose veikia daug VŠĮ ir kitų įstaigų, buvę Kuro aparatūros gamybiniai pastatai rekonstruojami pritaikant administracinei, komercinei ir gyvenamai paskirčiai. Šių teritorijų urbanizavimas vykdomas labai sparčiai.

57.52 verčių zona – Ukmergės gatvės centrinė dalis, sutraukianti didelius transporto ir žmonių srautus, į atskirą verčių zoną išskirta dėl susiformavusio komercinio ir verslo potencialo. Verčių zonoje yra dideli komerciniai ir paslaugų objektai: prekybos centras Maxima XXX, NORFA, LIDL, BIG, Topo centras,

PROMO Cash&Carry, Senukai, „Vokė III“ ir kitos parduotuvės, įvairūs auto salonai ir auto centrai, taip pat gyvenamųjų namų kompleksas „Perkūnkiemis“. Vilniaus miestui plečiantis Ukmergės kryptimi, nekilnojamojo turto (verslo ir komercinės paskirties) kainos šioje verčių zonoje yra nemažos.

57.54 ir 57.55 verčių zonos – teritorijos, apimančios Naujakiemio, Baltupių, Jeruzalės rajonus, išsidėsčiusios abipus Geležinio Vilko ir Kalvarijų gatvių, šalia kurių yra keletas parduotuvių. Verčių zona 57.55 rytine dalimi ribojasi su Neries upe. Šiose teritorijose pastatyti senesnės statybos daugiabučiai gyvenamieji pastatai, o pastaraisiais metais statomi ir nauji daugiabučiai ir mažabučiai gyvenamieji namai bei kotedžai. Dominuoja įvairaus aukštingumo gyvenamosios paskirties pastatai, Kalvarijų Sodų ir Šeškinės Sodų bendrijų teritorijos užstatomos individualiais gyvenamaisiais namais, yra Socialinės globos įstaiga Pušyno kelias, Vilniaus kunigų seminarija, Trinapolio vienuolynas, nemažą dalį užima Fabijoniškių ir Kalvarijos miškų parkai. Dėl patogaus susisiekimo su miesto centru, išplėtos infrastruktūros šiose verčių zonose esantis įvairios paskirties nekilnojamojo turto turi paklausą.

57.56 verčių zona – centrinė Verkių seniūnijos dalis, apimanti Jeruzalę ir pietinę dalį Visorių seniūnijos, išsidėsčiusi abipus Geležinio Vilko gatvės. Tai populiari gyvenamosios paskirties turto požiūriu verčių zona, kurios šiaurinė ir rytinė dalis užstatyta naujesnės statybos daugiabučiais gyvenamaisiais namais ir sovietiniais laikais statytais individualiais gyvenamaisiais namais. Ypač paklausi šios verčių zonos vakarinė dalis: buvusi Visorių sodų bendrijų teritorija ir greta esančios vietovės intensyviai urbanizuojamos (statomi individualūs ir daugiabučiai, sublokuoti gyvenamieji namai, plėtojama infrastruktūra). Zonos pietinėje dalyje abipus Ateities gatvės išsidėstę komerciniai, verslo, autosalonų ir autoservisų pastatai. Šioje teritorijoje dėl didelės paklausos nekilnojamojo turto kainos išlieka nemažos, todėl ji suformuota į atskirą verčių zoną.

57.57 verčių zona – tai perspektyvi ir urbanizuojama teritorija (Bajorai), kurios pietinėje dalyje S. Nėries gatvėje pastatytas naujas daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas. Bajorų gyvenvietėje įrengta infrastruktūra: vyrauja prieš 20–25 metus statyti individualūs gyvenamieji namai. Vakarinėje dalyje dar yra žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių paskirtis sparčiai keičiama, pritaikant gyvenamajai paskirčiai, įrenginėjamos miesto komunikacijos ir kita infrastruktūra, statomi daugiabučiai gyvenamieji namai. Rytinė šios teritorijos dalį užima nemaži miškų masyvai. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštos.

57.58 verčių zona – teritorija apimanti didelius Bajorų Sodų ir Skersinės sodų bendrijų masyvus, esančius Vilniaus miesto šiaurinėje dalyje: Bajorų, Skersinės ir Vanaginės gyvenvietės, Visorių mišką. Šioje verčių zonoje infrastruktūra plėtojama palaipsniui: ne visos sodų bendrijų gatvės asfaltuotos, vietinės komunikacijos, vyrauja sodų bendrijų pastatai. Bajorų kel. ir Fizikų gatvėse pastatytas didelis daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas, kuris plečiamas ir toliau. Teritorija žymi tuo, kad pietinėje dalyje Mokslininkų, Akademijos gatvėse pastatytas mokslo ir technologijų parkas (Vilniaus universiteto Matematikos ir informatikos institutas, įsikūrę UAB „ALTECHNA“, BOD Group, UAB „Viltechmeda“, UAB „Baltic Amadeus“ ir kt. įmonės), yra įvairios paskirties paslaugų ir administracinių pastatų. Komercinis ir verslo paskirties nekilnojamojo turto pasižymi aukštomis kainomis, o gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje siek tiek žemesnės už greta esančių 57.57 ir 57.56 verčių zonų, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.59 verčių zona – Santariškių teritorija Vilniaus miesto šiaurinėje dalyje, visoje Lietuvoje žinoma dėl čia sukaupto gydymo įstaigų potencialo: Vilniaus universiteto ligoninės Santaros klinikų korpusai, Nacionalinis vėžio institutas, Vilniaus universiteto vaikų ligoninė, VUL Infekcinių ligų centras ir kt. Teritorijos infrastruktūra pritaikyta šių gydymo įstaigų aptarnavimui: įrengtos poilsio žalios zonos, pastatytos automobilių stovėjimo aikštelės. Rytinėje dalyje veikia farmacijos įmonės UAB „Teva Baltisc“ ir UAB „Valentis“. Šiaurinėje dalyje pastatytas Santariškių daugiabučių ir individualių gyvenamųjų namų kvartalas, pasižymintis aukštomis kainomis. Didelę zonos dalį užima Verkių miškas.

57.60 verčių zona – teritorija apima buvusius Dvariškių, Vanaginės, Didžiųjų ir Mažųjų Gulbinų kaimus, dalis buvusių kaimo teritorijų sovietiniais laikais užstatytos individualiais gyvenamaisiais namais, yra Gulbinėlių Sodų bendrijos sklypai, rytine dalimi teka Riešės upelis. Šiaurinėje ir centrinėje dalyje suprojektuoti ir statomi ištisi naujų individualių gyvenamųjų namų kvartalai. Pastaraisiais metais teritorija, parengus detaliuosius planus, tapo paklausi naujų individualių ir sublokuotų gyvenamųjų namų statybai.

57.61 verčių zona – šiauriausia Vilniaus miesto zona, labiausiai nutolusi nuo miesto centro, apimanti Sakališkių, Naujanerių, Pagubės, Birelių kaimus, prijungtus prie Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos. Apie pusę šios teritorijos užima sodų bendrijų masyvai su sovietiniais metais statytais sodų tipo pastatais, kitą dalį – miškų masyvai bei pastaraisiais metais statomi sublokuotų bei individualių gyvenamųjų namų

kvartalai. Šios zonos teritorijoje yra Gulbinų ir Balsių ežerai – populiarūs vilniečių tarpe. Dėl nemažo atstumo iki miesto centro, nepilnai įrengtos infrastruktūros nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje žemesnės už gretimos 57.62 verčių zonos.

57.62 verčių zona – Neries upės vingyje esantis Balsių privačių gyvenamųjų namų kvartalas ir šalia jo esančios Kryžių, Ožkinių, Babinių sodų bendrijų teritorijos. Vietovė vilniečiams žinoma dėl Žaliųjų ežerų paplūdimių. Ši verčių zona apima Ožkinių, Naujųjų Verkių, Kryžių, Verkių Riešės vietas, kurios užstatytos naujais ir senesniais vieno - dviejų aukštų plytų mūro bei mediniais privačiais gyvenamaisiais namais, 2013 m. pastatyta nauja Vilniaus Balsių pagrindinė mokykla, 2020 m. Balsių pradinė mokykla. Pramonės ir verslo paskirties objektų šioje verčių zonoje nėra, yra keletas maisto produktų prekybos centrų, smulkių parduotuvių, 2017 metais pastatytas didelis IKI prekybos centras ŽALIAS. Kadangi šiose teritorijose nutiesti miesto inžineriniai tinklai, asfaltuoti keliai, nekilnojamojo turto kainos šioje zonoje, palyginti su greta esančių, – nemažos.

57.63 verčių zona – didelė Naujųjų Verkių teritorija šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje (Popieriaus, Verkių, Ožkinių, Žaliųjų Ežerų gatvės), besiribojanti su Neries upe. Tai mažai urbanizuota, saugoma teritorija (Verkių regioninis parkas). Didesnę dalį šios teritorijos užima Verkių miškų masyvai, yra keletas nedidelių ežerų, Verknės ir Turniškių upeliai su tvenkiniais, Neries vingyje yra Verkių sodų bendrija. Teritorija žinoma dėl čia esančių Verkių rūmų, Gamtos tyrimų centro Botanikos instituto, senų tradicijų restorano „Vandens malūnas“. Dėl neužterštos, miškingos ir vaizdingos aplinkos, ribojamų statybų nekilnojamas turtas šioje Vilniaus miesto dalyje turi nemažą paklausą ir kainą, todėl minėta teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.64 ir 57.65 verčių zonos – tai šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje esančios didelės teritorijos, apimančios Antavilių, Karačiūnų, Liepynės, Vismaliukų, Šilo ir kitas gyvenvietes. Šiose verčių zonose yra Antavilių, Balžio, Juodžio ežerai, dominuoja miškų masyvai, šalia Neries upės išsidėstę paklausūs Laurų sodų bendrijų masyvai. Antaviliai žinomi Antavilių pensionatu. Tai rekreacinės Vilniaus miesto teritorijos, vasaros metu prie Antavilio, Balžio ežerų bei Neries upės sutraukiančios daug Vilniaus miesto gyventojų. Atskiros namų valdos Antaviliuose užstatytos senais ir naujesniais gyvenamaisiais namais, kurių kainos dėl atstumo iki miesto centro bei dėl nepilnai įrengtos infrastruktūros mažesnės už gretimos 57.66 verčių zonos nekilnojamojo turto kainas.

57.66 verčių zona – Veržuvų, Baniškių, Kairėnų, Šilėnų gyvenvietės. Šioje verčių zonoje, kaip ir greta esančiose, dominuoja miškų masyvai bei Vinciuškių, Vismaliukų, Veržuvos sodų bendrijos, kurios užstatytos senesnės ir naujos statybos individualiais gyvenamaisiais namais, pavienės individualios valdos išsibarsčiusios visoje teritorijoje. Vismaliukuose, buvusios karinės bazės teritorijoje kuriamas VŠĮ Šiaurės miestelio technologijų parkas, yra Kairėnų kapinės. Neužterštas oras, rami aplinka, geras susisiekimasis sąlygoja nemažą šios verčių zonos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainas.

57.67 verčių zona – vienos seniausios Vilniaus miesto sodų bendrijos: Gvazdikų Sodų, Smėlynės, Gelvadiškių, Rudausių ir Turniškių Sodų, apsuptos miškų, išsidėsčiusios Neries upės vingyje, abipus Nemenčinės plento. Šių sodų bendrijų sklypuose dominuoja gyvenamieji namai, kurių kainos dėl lokalizacijos ir ramios aplinkos – nemažos. Kitos paskirties nekilnojamojo turto šioje verčių zonoje nėra.

57.68 verčių zona – prestižinės Valakampių ir Turniškių vietovės. Dėl neužteršto miesto oro, ramios aplinkos (iš vienos pusės juosia upė Neris, iš kitų – miškai), senų tradicijų, sukurtos infrastruktūros, šiose vietovėse esančių vyriausybinių rezidencijų, rajonas laikomas vienu prestižiškiausių ir brangiausių Vilniaus mieste. Šiame rajone esantis nekilnojamas turtas pasižymi ypač aukštomis kainomis, todėl čia statomi prabangūs gyvenamieji namai, ambasadorių rezidencijos, privačios klinikos. Minėta teritorija išskirta į atskirą verčių zoną dėl aukštų NT kainų.

57.69 verčių zona – šiaurinė Antakalnio gatvės dalis (nuo Šilo tilto iki Žirgo gatvės.) bei Šveicarijos miško parkas. Šioje verčių zonoje yra Vilniaus miesto klinikinės ligoninės pastatų kompleksas, Antakalnio poliklinika, Nacionalinis kraujo centras, Vilniaus technologijų ir dizaino kolegija, Vilniaus troleibusų parkas, komerciniai ir administraciniai pastatai pagrindė yra Antakalnio gatvėje, daugiabučiai gyvenamieji namai pastatyti abipus Antakalnio gatvės ir gretimose gatvėse. Atokesnės gatvės užstatytos senesnės statybos individualiais gyvenamaisiais namais. Pastaruoju metu Žolyno, Šilo gatvėse statomi nauji pavieniai daugiabučiai bei individualūs gyvenamieji namai – vyksta rajono sutankinimas. Šalia Nemenčinės plento, buvusioje Lietuvos Kino studijos teritorijoje pastatytas daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas Antakalnio terasos, prekybos centras IKI, Lietuvos valstybės centrinis archyvas. Dėl Antakalnio tradicijų ir infrastruktūros, artumo miesto centro atžvilgiu nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštos.

57.70 verčių zona – šioje verčių zonoje išimtinai dominuoja Mileišiškių, Pragiedrulių bei Viršupio sodų bendrijų masyvai, kuriuose pastaraisiais metais statomi individualūs gyvenamieji namai. Dėl nepilnai išplėtos infrastruktūros, sutankintų statybų (vyrauja apie 6 a sodo sklypai), nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje šiek tiek žemesnės už greta esančių teritorijų.

57.71 verčių zona – Sapieginės miškai, Rokantiškės. Šiose miškingose miesto teritorijose (Šilo, Viršupio, Žolyno gatvėse) dominuoja pavienės ypač paklausios individualios gyvenamųjų namų valdos, yra didelis augalų centras. Dėl saugomų teritorijų (Pavilnio regioninis parkas) šiose vietose naujos statybos ribojamos, todėl dėl ramios aplinkos, artumo miesto centro atžvilgiu šioje verčių zonoje nekilnojamojo turto kainos yra nemažos.

57.72 ir 57.73 verčių zonos – Dvarčionių, Pupojų, Kairėnų individualių gyvenamųjų namų kvartalai ir dideli Rokantiškių, Pupojų, Juodvarnių sodų bendrijų masyvai. 57.72 verčių zonoje yra buvusios Dvarčionių keramikos gamyklos pastatų kompleksas, kuris dabar skaidomas pritaikant kitoms paskirtims. Dvarčionių centre yra keletas sovietiniais laikais statytų daugiabučių gyvenamųjų pastatų, aplink - senų ir naujų individualių gyvenamųjų namų kvartalai. Į šią verčių zoną patenka Rokantiškių kapinės. Į rytus nuo Dvarčionių 57.73 verčių zonoje yra Kairėnų gyvenvietė (kita jos dalis priklauso Vilniaus rajono savivaldybei) – palyginti naujas individualių gyvenamųjų namų kvartalas, į kurį iki šiol nenuiti visi miesto inžineriniai tinklai. Ši teritorija žinoma Vilniaus universiteto žirgynu ir botanikos sodu, kuriame yra išlikę Kairėnų dvaro pastatai. Dėl nepilnai išplėtos infrastruktūros nekilnojamojo turto kainos šiose verčių zonose, palyginti su gretimomis 57.67 ir 57.68 verčių zonomis – neaukštos.

57.74 ir 57.76 verčių zonos – centrinė Naujosios Vilnios seniūnijos dalis, kurioje sutelkta nemaža sovietiniais laikais statytų pramonės įmonių, kurios rekonstruojamos, po rekonstrukcijų kuriasi naujos logistikos, verslo įmonės. Šiame rajone yra didelis geležinkelio transporto mazgas, Respublikinė Vilniaus psichiatrijos ligoninė, administraciniai, komerciniai pastatai, įvairias paslaugas teikiančios įmonės. Tai įvairialypės teritorijos – šiaurinėje dalyje dominuoja Ateities, Uosių, Šiaurės sodų bendrijų masyvai, centrinėje – verslo įmonės bei sovietiniais laikais statyti privatūs ir daugiabučiai gyvenamieji namai. 57.74 ir 57.76 verčių zonas skiria geležinkelio linijos ir Vilnios upė. Dėl anksčiau išvardintų aplinkybių šis rajonas nelabai populiarus, o tuo pačiu ir nekilnojamojo turto kainos nėra aukštos.

57.75 verčių zona – prie Vilniaus miesto prijungtos teritorijos – rytinė Naujosios Vilnios seniūnijos dalis: Karklėnų, Dievoniškių, Egliškių gyvenvietės. Verčių zoną kerta geležinkelis, Vilnios upė, yra Viktoriškių miškas. Pramonės ir verslo įmonės kuriasi abipus Pramonės gatvės, buvusiuose gamyklų pastatuose. Tai lėtai urbanizuojama teritorija: statomi individualūs gyvenamieji namai, vystomos šiaurinėje dalyje esančios Arimų ir Eglinės sodų bendrijų teritorijos. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje žemesnės už gretimų 57.74 ir 57.76 verčių zonų.

57.77 verčių zona – teritorija, išsidėsčiusi aplink naują transporto mazgą – viaduką Pilaitės pr. ir Vakarinio aplinkkelio sankirtoje, Viršuliškių ir Justiniškių seniūnijų teritorija. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrąjį planą, šioje teritorijoje formuojamas naujas aukštybinių, daugiaaukščių (administracinės, verslo bei gyvenamosios paskirties) pastatai, didžiausias Lietuvoje komercinis kompleksas OUTLET PARK, čia stūkso vienas aukščiausių Vilniaus miesto pastatų – Bendras ESO ir „Lietuvos dujų tiekimo“ klientų aptarnavimo centras, UAB „Tuvlita“ ir Ainava pastatų kompleksai, ATEA techninis centras, Lietuvos kelių policija, Greitosios medicinos pagalbos centras, Tarptautinė teisės ir verslo aukštoji mokykla, įvairūs autoservisai, Spaudos rūmai, Vilniaus troleibusų parko teritorija, naujai pastatytuose ir statomuose verslo pastatuose kuriasi stambių įmonių atstovybės. Įrengtas Vakarinis Vilniaus aplinkkelis bei autotransporto viadukas sudaro geras susisiekimo galimybes su visais Vilniaus miesto rajonais. Dėl išvardintų veiksnių, aukštų komercinio turto kainų ši nedidelė teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.78 verčių zona – teritorija abipus Nemenčinės plento gatvės: Nugalėtojų, Aukštągiario, Lauksargio, Lakštingalų ir kt gatvės, užstatytos senais ir prabangiais naujais individualiais gyvenamaisiais namais. Abipus Nemenčinės plento statomi komerciniai pastatai, yra Baltijos- Amerikos Klinika, privati mokykla. Dėl neužteršto miesto oro, ramios miškingos aplinkos, ribojamų naujų statybų, sukurtos infrastruktūros, rajonas laikomas vienu iš brangiausių Vilniaus mieste. Šiame rajone esantis gyvenamosios paskirties nekilnojamas turtas pasižymi aukštomis kainomis.

57.79 verčių zona – vienas naujesnių, ant Neries upės kranto, Antavilių miške, buvusioje vaikų stovykloje pastatytas prestižinis 37 individualių gyvenamųjų namų „Laurų“ kvartalas. Tai pilnai suformuotas, uždaras, saugomas kvartalas, kuriame įrengta vientisa infrastruktūra. Žemės sklypai – nemažo ploto (iki 30 arų), gyvenamieji namai – prabangūs. Šioje teritorijoje yra tik gyvenamosios paskirties

pastatai – vienbučiai individualūs gyvenamieji namai. Išvardinti veiksniai sąlygoja labai aukštas nekilnojamojo turto kainas šioje vietovėje.

57.80 verčių zona – naujai užstatyta Vilniaus miesto rytinė teritorija, besiribojanti su Pavilnio regioniniu parku, šalia Minsko pl. automagistralės - naujų individualių ir sublokuotų gyvenamųjų namų kvartalas – Kalnėnai. Šis labai sparčiai besiplečiantis kvartalas labai patrauklus gyvenamųjų namų statybai dėl suformuotos infrastruktūros (miesto komunikacijos, asfaltuotos gatvės), šalia esančio Pavilnio parko, artumo ir gero susisiekimo su miesto centru. Didelę (29 ha) šios verčių zonos dalį užima ir krašto apsaugos paskirties žemės sklypas, plėtros planuose numatytas urbanizuoti (gyvenamųjų namų statybai). Kalnėnų kvartalas pasižymi aukštomis nekilnojamojo turto kainomis.

57.81 verčių zona – išskirtinė, valstybės saugoma tiek aplinkosauginiu, tiek ir kultūriniu požiūriu teritorija, išsidėsčiusi Vilnios upės vingyje, apsupta Belmonto ir Pūčkorių miško parkų. Šioje teritorijoje yra tik 16 individualių namų valdų su anksčiau statytais bei rekonstruotais mažaukšciais gyvenamaisiais namais, išsiskiriančiais iš aplinkinių teritorijų didelėmis kainomis; čia atstatytas populiarus pramogų ir poilsio centras Belmontas, kompleksas "Belmonto kriokliai" su Belmonto tvenkiniais. Teritorija populiari ir žinoma ir dėl čia esančio Pūčkorių dvaro ir Pūčkorių atodangos, Pūčkorių piliakalnio ir pažintinio tako. Dėl saugomų teritorijų (Pavilnio regioninis parkas) šiose vietose statybos smarkiai ribojamos. Dėl vietovės išskirtinumo, aukštų nekilnojamojo turto kainų ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.82 verčių zona – teritorija išskirta iš aplinkinių vietovių dėl 2013 m. įrengto daugiabučių (3 –jų) aukštų gyvenamųjų namų kvartalo „Venecija“ Burbiškių gatvėje. Šiuo metu baigiamas statyti išskirtinio dizaino gyvenamųjų namų kvartalas Miško ardai. Šie patrauklūs mažaukščių gyvenamųjų namų kvartalai, pastatyti Burbiškių miške, iš greta esančių teritorijų išsiskiria pilnai suformuota infrastruktūra: įrengtos visos inžinerinės komunikacijos, kvartalai aptverti, saugomi. Šalia Eišiškių plento pastatyta ir keleta naujų daugiaaukščių gyvenamųjų pastatų. Dėl netoliese nutiesto aplinkkelio geras susisiekimas su Vilniaus miesto centru bei kitais mikrorajonais. Todėl, ši nedidelė teritorija nekilnojamojo turto kainomis žymiai išsiskirianti iš gretimų, suformuota kaip atskira verčių zona.

57.83 verčių zona – vietovė vadinama Saulėtekio, Pylimėlių vardais, apimanti miesto plėtros plane numatytą suformuoti Vilniaus miesto mokslo centrą – su dabar esančiais Vilniaus Universiteto ir Vilniaus Gedimino technikos universitetų fakultetų bei bendrabučių kompleksais. Šioje verčių zonoje yra Saulėtekio slėnio mokslo ir technologijų parkas. Pylimėliuose toliau statomi privačių ir daugiabučių sublokuotų gyvenamųjų namų kvartalai, plėtojama infrastruktūra. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštos ir tokia tendencija turėtų išlikti ateityje.

57.84. verčių zona – šiaurinėje Vilniaus miesto savivaldybės dalyje Mažųjų Gulbinų gyvenvietė, prieš keliolika metų prijungta prie Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos, išsidėsčiusi Gulbino ežero pakrantėje, Verkių regioninio parko teritorijoje. Ši rekreacinė vietovė į atskirą verčių zoną išskirta dėl savo lokacijos ir specifikos: miške ant ežero kranto buvusioje vaikų stovykloje įrengti prabangūs poilsio pastatai su ypač gerai išvystyta infrastruktūra (gerai prižiūrima, tvarkoma ir saugoma teritorijai). Pastatai – poilsio paskirties – pasižymi bei išsiskiria ypač aukštomis kainomis. Šios verčių zonos nemažą dalį užima miškai, pietinėje dalyje (Padvarės, Pijų gatvėse) pastatyti naujų individualių gyvenamųjų namų kvartalai su pilnai išvystyta infrastruktūra. Ši verčių zona dėl patogios ir ramios lokacijos pasižymi nemažomis gyv. paskirties nekilnojamojo turto kainomis.

57.85 verčių zona – teritorija, išsidėsčiusi abipus Liepkalnio gatvės ir Minsko plento. Vilniaus miesto bendrajame plane ši zona numatyta verslo objektų statybai ir plėtrai. Ši teritorija dėl šalia esančio pietinio aplinkkelio, Vilniaus tarptautinio oro uosto, netoli esančio geležinkelio, požeminio tunelio Minsko pl. ir Liepkalnio gatvių sankirtoje ypač palanki logistikos, komercijos, verslo plėtrai. Šioje verčių zonoje yra nemažai komercinės, pramonės ir logistikos įmonių: dideli prekybos centrai Maxima ir Norfa, VĮ Kelių priežiūra, UAB „Autodujos“, UAB „Barduva Group“, UAB „Tvora“, daug autopaslaugas ir kitas paslaugas teikiančių įmonių. Gyvenamosios paskirties nekilnojamosis turtas šioje verčių zonoje didele paklausa nepasižymi, o verslo ir logistikos – pasižymi aukštomis kainomis.

57.86 verčių zona – į rytus nuo Senamiesčio, dešiniajame Vilnios krante esanti Užupio rajono rytinė dalis, dalis T. Kosciuškos, Krivių, Filaretų, Polocko gatvių, kertančių Olandų gatvę. Pastaruoju metu restauruoti ir atnaujinti rytinio Užupio namai, sutvarkyti vidiniai kiemai. Zonos pietinėje dalyje yra seniausios Vilniaus miesto Bernardinų kapinės. Šiame rajone iškilo nemažai naujų, šiuolaikiškų daugiabučių gyvenamųjų pastatų, yra Nacionalinė Čiurlionio menų mokykla, B. Dvarionio dešimtmetė muzikos mokykla, Lietuvos muzikos ir teatro akademija, Vilniaus Užupio gimnazija, Vilniaus Petro Vileišio progimnazija.

Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje tik šiek tiek žemesnės už miesto centrinės dalies, bet aukštesnės nei greta esančių verčių zonų, todėl ši teritorija išskirta iš greta esančių į atskirą verčių zoną.

57.87 verčių zona – teritorija, išsidėsčiusi abipus Liepkalnio gatvės, labiausiai į pietus nutolusi Vilniaus miesto teritorija. Vilniaus miesto bendrajame plane šios teritorijos numatytos verslo objektų statybai ir plėtrai. Ši teritorija dėl šalia esančio pietinio aplinkkelio, Vilniaus tarptautinio oro uosto, netoli esančio geležinkelio ypač palanki logistikos, komercijos, verslo plėtrai. Šioje verčių zonoje steigiasi ir statosi nemažai komercinės, pramonės ir logistikos įmonių: VĮ Kelių priežiūra, UAB „Autodujos“, UAB „Barduva Group“, UAB „Tvora“, didžiausias Lietuvoje Girteka Logistics centras, Lietuvos pašto pastatai, daug auto paslaugas, baldų gamybos, logistikos ir kitas paslaugas teikiančių įmonių. Gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas šioje verčių zonoje didele paklausa nepasižymi, o verslo ir logistikos – pasižymi aukštomis kainomis. Dėl rekonstruoto Minsko pl., Liepkalnio ir Žirnių gatvės transporto mazgo – pastatyto tunelio, ženkliai padidinusio intensyvius transporto srautus visomis kryptimis, - ši verčių zona tapo paklausios verslo požiūriu.

57.88 verčių zona – pietinė Vilniaus miesto teritorija, žinoma kaip Užusienis. Tai - individualiais gyvenamaisiais namais užstatytos teritorijos: Užusienio gatvėje dominuoja prieš 20-30 metų statyti gyvenamieji namai, o kitose naujai suformuotose gatvėse sparčiai vystomi naujų mažabučių individualių gyvenamųjų namų kvartalai. Centrinėje verčių zonos dalyje yra didelio ploto gyvenamųjų teritorijų paskirties žemės sklypų, kuriuose, atlikus detaliuosius planavimus, ateityje bus suformuoti žemės sklypai mažabučių gyvenamųjų namų statybai. Ši verčių zona, apsupta miškų, besiribojanti su intensyvaus eismo Eišiškių plentu.

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 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 Vilniaus miesto 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 20 proc. Taigi sudarant bendrabučių masinio vertinimo modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiento 0,80.

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
57.5	3928	3156	0,80
57.6	3506	2861	0,82

Verčių zonos Nr.	Butų paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m ² mediana, Eur	Bendrabučių paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m ² mediana, Eur	Koeficientas
57.7	3534	2837	0,80
57.8	2712	2164	0,80
57.9	2490	1991	0,80
57.10	2113	1681	0,80
57.11	3174	2526	0,80
57.12	2879	2309	0,80
57.13	2480	1979	0,80
57.14	3366	2688	0,80
57.15	3034	2422	0,80
57.17	2783	2219	0,80
57.19	3116	2500	0,80
57.21	2831	2291	0,81
57.26	1464	1170	0,80
57.28	1595	1257	0,79
57.29	1232	984	0,80
57.33	1641	1301	0,79
57.35	1856	1478	0,80
57.37	2511	1986	0,79
57.39	2306	1789	0,78
57.47	2168	1765	0,81
57.48	2233	1818	0,81
57.49	2714	2207	0,81
57.50	2659	2115	0,80
57.51	2145	1689	0,79
57.53	2127	1676	0,79
57.54	2249	1799	0,80
57.55	2393	1924	0,80
57.56	2165	1732	0,80
57.68	3043	2402	0,79
57.69	2733	2183	0,80
57.72	1919	1529	0,80
57.76	1909	1528	0,80
57.86	2838	2238	0,79
		Koeficientų vidurkis:	0,80

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

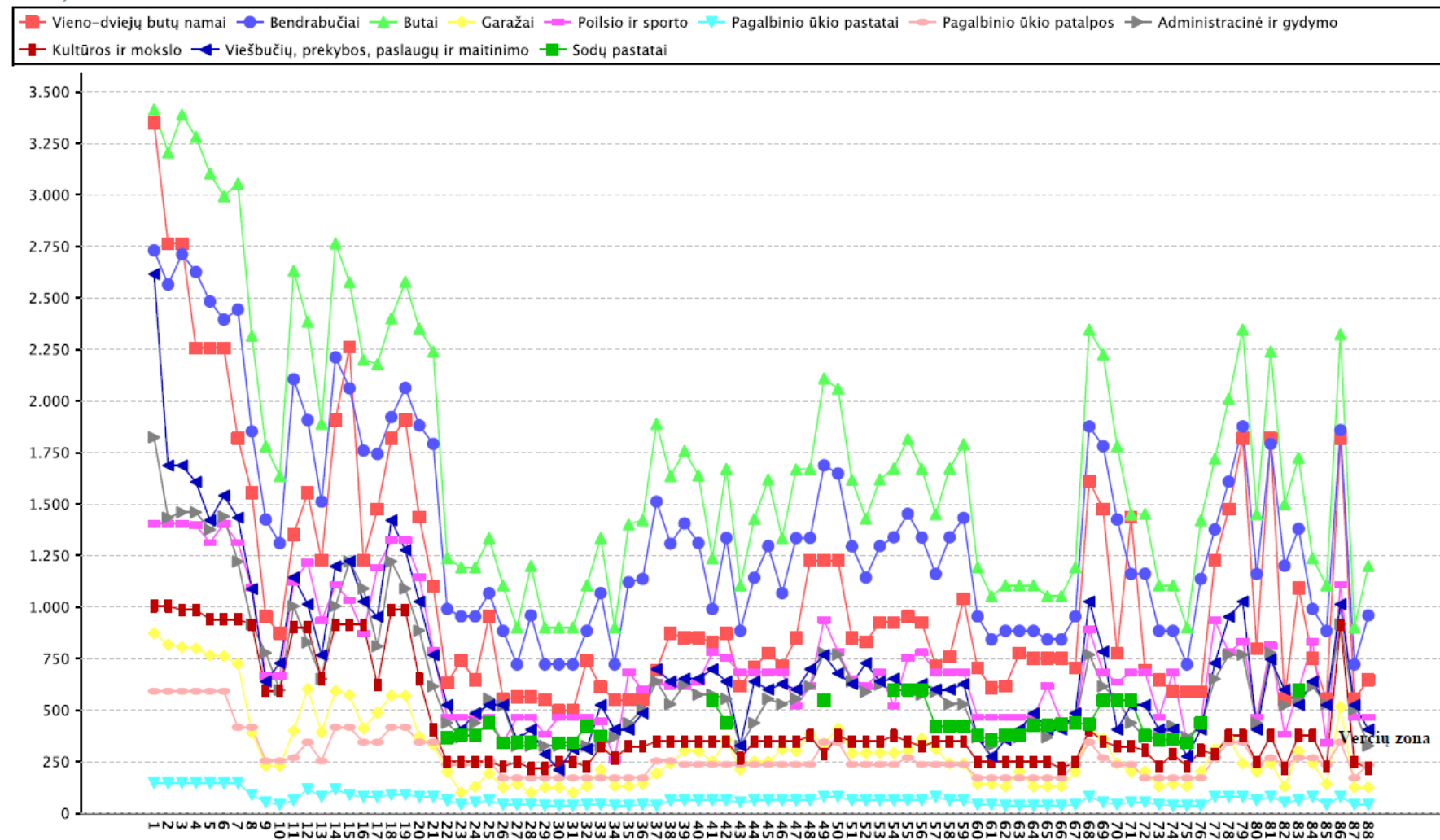
4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2022 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikirtus kreivėms, būtina patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

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

Vilniaus m. sav.

Pastatų 1 m2, pagalbinio ūkio paskirčių grupės – 1 m3 vertės pagal verčių zonas

Vertė, Eur



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

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas 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 $BP = (\text{vid. nuomos vertė} \times (BnPI - PgPI \times 0,25)) \times 12$,
 čia: $\text{vid. nuomos vertė} = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$;
 $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji;
 b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina;
 $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai;
 0,25 – 25 proc. mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomos vertė;
 12 – mėnesių skaičius.

5.1 lentelė. 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 miesto savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Vilniaus miesto savivaldybės pradinių 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	2041	0,01	1961,76	32,82	116,56	13,50
Administracinė ir gydymo	1553	0,02	1781,58	28,65	120,95	9,76

Vertinant Vilniaus miesto 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 rajono savivaldybių nuomos kainos.

5.3 lentelė. Vilniaus apskrities pradinų 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	2348	0,01	1961,76	30,68	113,39	12,10
Administracinė ir gydymo	1736	0,02	1781,58	26,27	114,72	8,76

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

5.2.2. Rinkos duomenų patikra

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

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

5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

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

Vadovaujantis 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 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 miesto savivaldybė turi 88 verčių zonas, verčių zonų žemėlapių sudarymas ir trumpas verčių zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Vilniaus miesto savivaldybėje 2022 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;

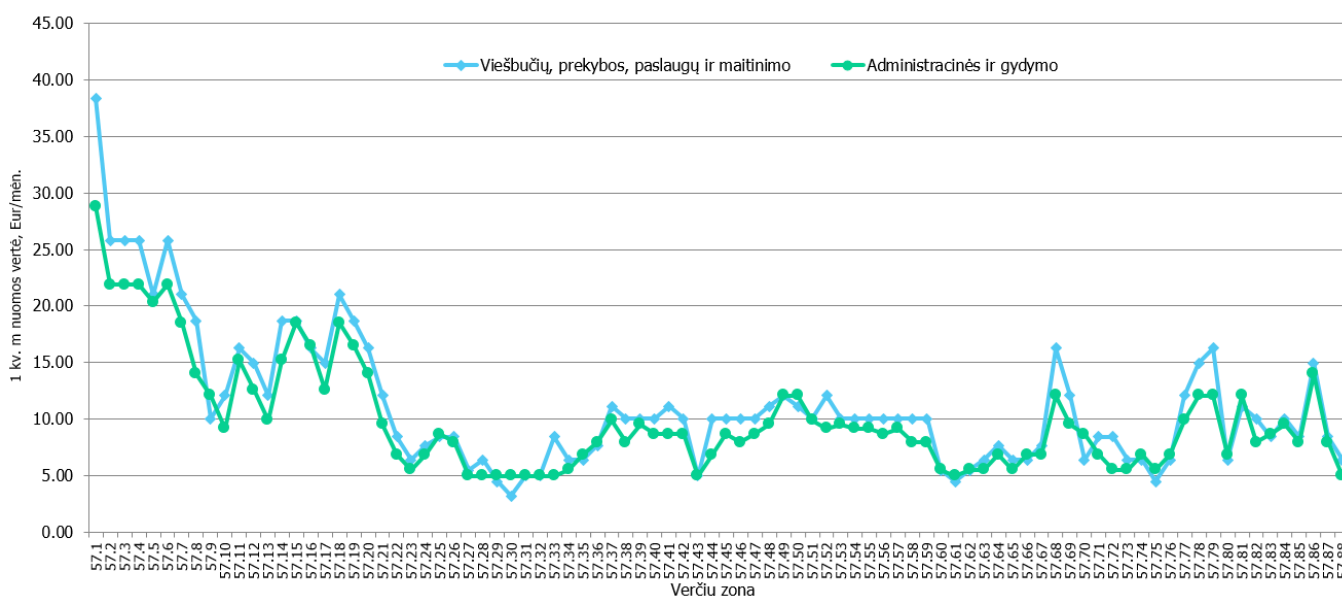
b_0 – konstanta;

$b_1, b_2, \dots, b_p$ – 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. Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomos verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2022 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 miesto savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai vertinimo modeliai pateikiami vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų 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 miesto savivaldybėje nustatyta, kad administracinės ir gydymo bei prekybos ir paslaugų paskirčių turto neužimtumas yra 10 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,1) = 0,9$. Viešbučių paskirties turto neužimtumas yra 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,25) = 0,75$. Maitinimo paskirties turto neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,2) = 0,8$.

Turtui tenkančios metinės išlaidos. Sudarant Vilniaus miesto 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 ¹	Administracinė ir gydymo	1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,1
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1042 „Dėl 2022 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo“ nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,7 ir 1 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

Tokiu būdu: Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė * 0,01 arba
Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė * 0,007.

Statinio mokestinė vertė skelbiama interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un>.

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

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

4. 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.

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

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką gryųjų 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.

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

Vilniaus miesto 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	Gatvė	Naudojimo paskirtis	Išigytas plotas, m ²	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2022-05	Vilniaus m.	Trinapolio g.	Prekybos	35,74	53000	4839	9,13
2022-07	Vilniaus m.	Kareivių g.	Prekybos	119,58	155000	14026	9,05
2022-06	Vilniaus m.	Stiklių g.	Prekybos	36,58	195000	17144	8,79
2022-02	Vilniaus m.	Laisvės pr.	Administracinė	50,59	40000	3502	8,76
2022-03	Vilniaus m.	A. Goštauto g.	Administracinė	11,87	23000	2007	8,73
2022-07	Vilniaus m.	Ulonų g.	Administracinė	31,92	43000	3734	8,68
2022-02	Vilniaus m.	Didlaukio g.	Viešbučių	38,30	52000	4510	8,67
2022-05	Vilniaus m.	Kareivių g.	Administracinė	60,44	86000	7393	8,60
2022-01	Vilniaus m.	Didlaukio g.	Viešbučių	35,53	48000	4095	8,53
2022-02	Vilniaus m. s	Grigalaukio g.	Administracinė	31,80	47100	4008	8,51
2022-04	Vilniaus m.	Sausio 13-osios g.	Viešbučių	58,26	63000	5300	8,41
2022-01	Vilniaus m.	Savanorių pr.	Paslaugų	21,36	19000	1587	8,35
2022-02	Vilniaus m.	Vytenio g.	Administracinė	22,22	24100	2012	8,35
2022-05	Vilniaus m.	Naujakurių g.	Prekybos	37,97	26000	2123	8,17
2022-01	Vilniaus m.	Pylimo g.	Administracinė	62,19	90000	7320	8,13
2022-06	Vilniaus m.	Savičiaus g.	Prekybos	25,17	60000	4853	8,09
2022-02	Vilniaus m.	J. Tiškevičiaus g.	Maitinimo	232,16	86305	6927	8,03
2022-07	Vilniaus m.	Bitėnų g.	Prekybos	87,68	158500	12718	8,02
2022-03	Vilniaus m.	Panevėžio g.	Prekybos	167,38	194000	15539	8,01
2022-04	Vilniaus m.	Kalvarijų g.	Administracinė	28,67	30000	2402	8,01
2022-02	Vilniaus m.	Eitminių g.	Administracinė	24,53	27000	2160	8,00

2022-01	Vilniaus m.	Gedimino pr.	Prekybos	93,13	433665	34669	7,99
2022-02	Vilniaus m.	Grigalaukio g.	Administracinė	29,31	45346	3602	7,94
2022-03	Vilniaus m.	Kalvarijų g.	Administracinė	28,32	30000	2373	7,91
2022-06	Vilniaus m.	Giedraičių g.	Prekybos	62,19	143000	11308	7,91
2022-01	Vilniaus m.	Skroblų g.	Prekybos	106,93	105000	8289	7,89
2022-05	Vilniaus m.	Neužmirštuolių g.	Prekybos	67,53	80000	6234	7,79
2022-02	Vilniaus m.	Didlaukio g.	Viešbučių	38,40	55000	4285	7,79
2022-04	Vilniaus m.	Žemaitės g.	Administracinė	168,12	193600	15063	7,78
2022-03	Vilniaus m.	A. Goštauto g.	Administracinė	17,36	38000	2934	7,72
2022-02	Vilniaus m.	Grigalaukio g.	Administracinė	51,27	83800	6469	7,72
2022-04	Vilniaus m.	Vilkų g.	Administracinė	79,46	220434	16970	7,70
2022-03	Vilniaus m.	A. Vienuolio g.	Administracinė	113,02	295000	22578	7,65
2022-06	Vilniaus m.	Vilkų g.	Administracinė	109,69	335000	25588	7,64
2022-04	Vilniaus m.	Sausio 13-osios g.	Viešbučių	44,64	60000	4569	7,62
2022-01	Vilniaus m.	Kalvarijų g.	Maitinimo	96,24	170000	12932	7,61
2022-05	Vilniaus m.	Vilkų g.	Administracinė	79,01	236000	17803	7,54
2022-03	Vilniaus m.	Grigalaukio g.	Administracinė	53,77	90000	6776	7,53
2022-01	Vilniaus m.	Didlaukio g.	Viešbučių	27,62	45410	3387	7,46
2022-01	Vilniaus m. s	Jankiškių g.	Administracinė	18,96	15000	1114	7,43
2022-01	Vilniaus m.	Kuosų g.	Administracinė	61,20	120000	8908	7,42
2022-05	Vilniaus m.	A. Goštauto g.	Administracinė	17,84	43000	3183	7,40
2022-05	Vilniaus m.	A. Goštauto g.	Administracinė	16,92	41000	3019	7,36
2022-03	Vilniaus m.	Jeronimo Ralio g.	Administracinė	115,19	243039	17883	7,36
2022-04	Vilniaus m.	Vilniaus g.	Administracinė	116,35	300000	22000	7,33
2022-05	Vilniaus m.	A. Goštauto g.	Administracinė	17,21	42000	3071	7,31
Kapitalizavimo norma priimama							8,00

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 srantai 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.

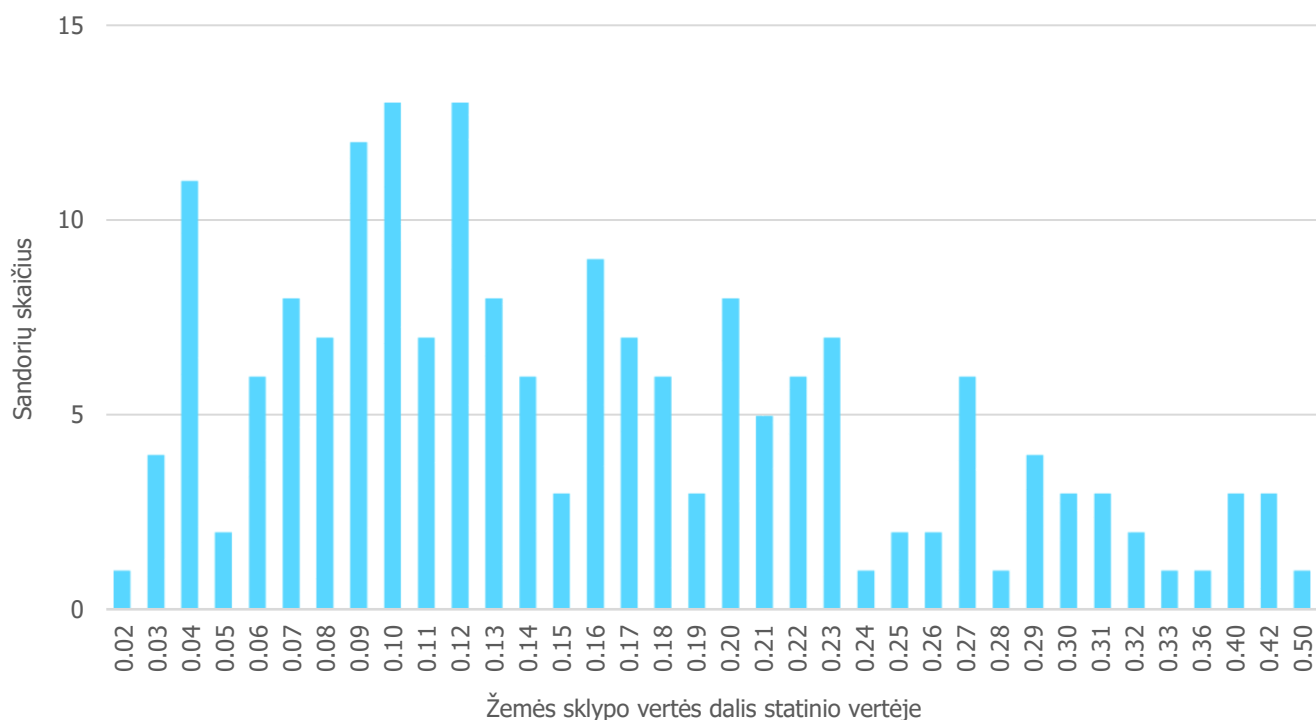
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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 2018–2022* m. sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje. Analizės rezultatai pateikiami 5.2 ir 5.3 pav.



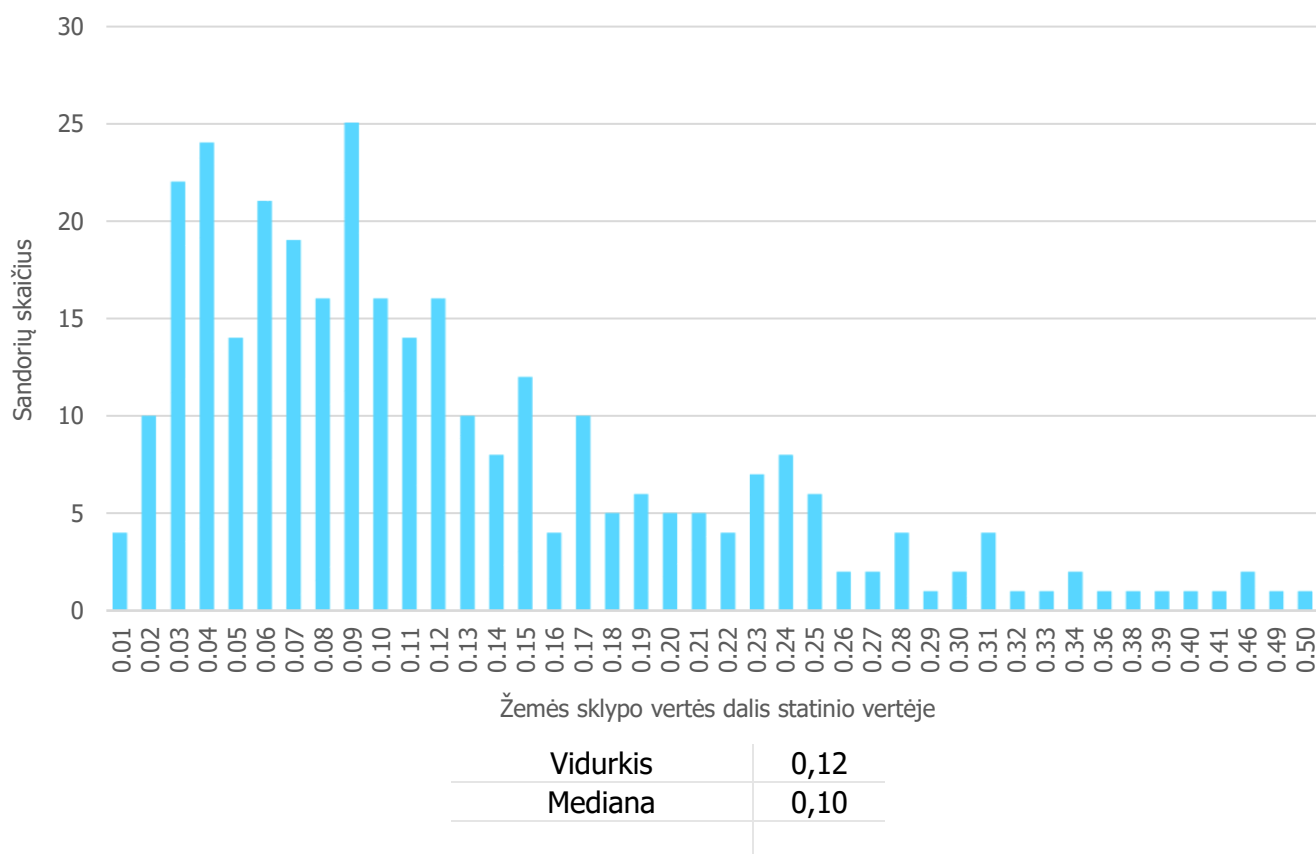
Vidurkis	0,16
----------	------

Mediana	0,14
---------	------

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

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 185 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinio vertėje sudaro 14 proc.

*Sandoriai, įvykę 2022 m. sausio–liepos mėnesiais.



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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 319 sandorių, 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 miesto 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				
57.1	217	1587,05	1658,38	-4,30%
57.2	195	1259,40	1266,74	-0,58%
57.3	103	1448,54	1432,55	1,12%
57.4	82	1721,99	1699,94	1,30%
57.5	315	1434,97	1394,21	2,92%
57.6	531	1348,40	1351,65	-0,24%
57.7	40	1280,98	1284,33	-0,26%
57.8	36	948,23	950,94	-0,29%
57.9	61	904,81	920,78	-1,73%
57.10	97	577,39	590,13	-2,16%
57.11	225	1057,17	1061,58	-0,41%
57.12	564	800,51	797,52	0,37%
57.13	65	636,60	629,91	1,06%
57.14	159	958,54	958,62	-0,01%
57.15	212	1340,67	1335,82	0,36%
57.16	69	1127,66	1125,82	0,16%
57.17	421	840,62	863,09	-2,60%
57.18	83	1138,09	1133,08	0,44%
57.19	235	1112,02	1100,40	1,06%
57.20	141	1002,60	1052,14	-4,71%
57.21	10	826,46	848,80	-2,63%
57.22	3	419,65	428,83	-2,14%
57.25	1	590,09	622,88	-5,26%
57.26	246	540,53	541,82	-0,24%
57.27	8	534,31	534,99	-0,13%
57.28	16	415,04	412,31	0,66%
57.29	148	304,60	301,73	0,95%
57.30	2	320,06	321,27	-0,38%
57.32	7	350,90	349,82	0,31%
57.33	14	294,73	293,73	0,34%
57.34	14	342,02	339,68	0,69%
57.35	82	470,06	489,72	-4,02%
57.36	145	465,56	489,65	-4,92%
57.37	228	643,07	664,51	-3,23%
57.38	16	705,78	696,69	1,31%
57.39	61	550,04	563,79	-2,44%
57.40	145	587,60	589,18	-0,27%

57.41	4	613,24	614,12	-0,14%
57.42	49	801,22	827,71	-3,20%
57.43	3	436,21	435,13	0,25%
57.44	1	461,53	479,92	-3,83%
57.45	15	1075,49	1113,31	-3,40%
57.46	28	685,17	672,90	1,82%
57.47	161	618,99	637,71	-2,94%
57.48	107	620,79	627,91	-1,13%
57.49	280	786,22	804,46	-2,27%
57.50	531	761,22	791,87	-3,87%
57.51	139	707,32	722,74	-2,13%
57.52	222	672,81	683,77	-1,60%
57.53	47	758,57	769,16	-1,38%
57.54	39	809,08	814,85	-0,71%
57.55	15	726,72	739,36	-1,71%
57.56	78	641,02	631,12	1,57%
57.57	6	689,34	710,26	-2,95%
57.58	9	492,46	485,29	1,48%
57.59	32	451,26	448,87	0,53%
57.61	3	413,47	413,62	-0,04%
57.62	1	815,17	809,08	0,75%
57.63	4	403,91	401,46	0,61%
57.64	2	360,34	366,92	-1,79%
57.65	6	425,82	423,55	0,54%
57.68	9	891,94	938,97	-5,01%
57.69	99	571,49	587,08	-2,66%
57.70	1	1039,88	1080,26	-3,74%
57.71	5	468,14	495,49	-5,52%
57.72	1	292,66	291,54	0,38%
57.73	1	380,14	403,81	-5,86%
57.74	19	462,49	497,73	-7,08%
57.75	100	332,59	328,60	1,22%
57.76	127	422,69	456,89	-7,48%
57.77	146	666,22	660,06	0,93%
57.78	9	960,76	994,24	-3,37%
57.80	1	359,50	373,72	-3,80%
57.82	3	735,08	737,54	-0,33%
57.83	5	580,70	591,60	-1,84%
57.84	1	782,36	810,81	-3,51%
57.85	32	571,54	566,34	0,92%
57.86	25	985,77	987,24	-0,15%
57.87	6	624,02	654,14	-4,60%
57.88	4	365,27	359,76	1,53%
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
57.1	397	2325,94	1964,32	18,41%
57.2	124	1824,50	1618,27	12,74%
57.3	93	1715,86	1470,22	16,71%
57.4	158	1957,40	1914,79	2,23%
57.5	221	1453,53	1305,58	11,33%
57.6	176	1347,74	1389,78	-3,02%
57.7	115	2059,06	1923,49	7,05%
57.8	127	1110,75	1036,31	7,18%
57.9	9	828,40	855,11	-3,12%
57.10	77	599,71	657,54	-8,79%
57.11	376	1128,43	983,62	14,72%

57.12	349	925,69	857,70	7,93%
57.13	108	873,76	902,80	-3,22%
57.14	153	1143,17	1077,36	6,11%
57.15	147	1491,96	1403,71	6,29%
57.16	28	425,84	441,53	-3,55%
57.17	307	948,50	953,81	-0,56%
57.18	24	828,43	728,50	13,72%
57.19	108	1273,98	1085,68	17,34%
57.20	46	902,93	891,88	1,24%
57.21	7	633,41	662,64	-4,41%
57.22	13	732,82	779,84	-6,03%
57.24	4	443,37	464,03	-4,45%
57.25	7	569,76	611,12	-6,77%
57.26	71	493,42	500,99	-1,51%
57.27	2	620,30	636,47	-2,54%
57.28	16	516,67	538,98	-4,14%
57.29	76	224,68	227,00	-1,02%
57.30	2	200,60	199,48	0,56%
57.31	2	437,28	452,84	-3,44%
57.32	17	319,82	337,11	-5,13%
57.33	47	623,22	668,66	-6,80%
57.34	57	247,40	254,56	-2,81%
57.35	26	422,01	436,30	-3,28%
57.36	57	353,82	371,28	-4,70%
57.37	82	609,91	636,84	-4,23%
57.38	6	883,52	922,76	-4,25%
57.39	96	616,89	623,70	-1,09%
57.40	93	607,80	618,89	-1,79%
57.41	4	841,97	895,17	-5,94%
57.42	89	621,25	644,47	-3,60%
57.43	3	427,92	420,25	1,83%
57.44	8	952,48	994,66	-4,24%
57.45	12	510,29	568,97	-10,31%
57.46	26	709,30	767,09	-7,53%
57.47	120	508,40	566,64	-10,28%
57.48	88	619,21	645,40	-4,06%
57.49	164	359,97	363,23	-0,90%
57.50	405	546,84	592,60	-7,72%
57.51	162	626,36	664,31	-5,71%
57.52	117	648,04	714,91	-9,35%
57.53	68	576,70	600,53	-3,97%
57.54	58	741,20	737,14	0,55%
57.55	17	839,01	918,85	-8,69%
57.56	68	616,75	653,71	-5,65%
57.57	6	940,95	1057,37	-11,01%
57.58	20	708,57	782,60	-9,46%
57.59	6	890,31	938,13	-5,10%
57.60	1	366,01	365,65	0,10%
57.61	2	386,85	419,99	-7,89%
57.62	7	407,95	413,59	-1,36%
57.63	5	406,43	381,27	6,60%
57.64	1	328,32	344,33	-4,65%
57.65	4	443,38	439,97	0,78%
57.67	1	688,67	724,48	-4,94%
57.68	55	1404,08	1255,74	11,81%
57.69	96	980,48	998,51	-1,81%

57.71	2	452,13	484,58	-6,70%
57.72	6	566,28	603,30	-6,14%
57.73	4	596,97	621,73	-3,98%
57.74	25	443,95	458,08	-3,08%
57.75	16	239,33	258,37	-7,37%
57.76	82	429,84	441,50	-2,64%
57.77	36	478,07	519,80	-8,03%
57.78	8	1189,39	1234,80	-3,68%
57.80	2	453,08	470,94	-3,79%
57.81	6	849,04	722,65	17,49%
57.82	81	815,59	770,08	5,91%
57.83	42	770,36	748,82	2,88%
57.84	1	985,63	1031,69	-4,46%
57.85	15	565,11	584,47	-3,31%
57.86	31	1231,77	1188,34	3,65%
57.87	8	674,26	724,47	-6,93%
57.88	2	484,67	503,56	-3,75%

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2022 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 miesto 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
Kv	Karštas vanduo
El	Elektra
Rūs	Rūsys
Bpl	Bendras plotas
PgNPI	Pagalbinis nenaudingasis plotas
RūsPl	Rūsių (pusrūsių) plotas
GarPl	Garažų plotas
PgPl	Pagalbinis plotas
Auk	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius (pastato)
Tūris	Tūris
StMt	Statybos metai (statybos pradžios ir pabaigos metų vidurkis)
RkKr	Rekonstravimo / kapitalinio remonto pabaigos metai*
AmPb	Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai (pastato)
Kamb	Kambarių skaičius
Pask	Paskirtis
Zona	Verčių zona
NPask	Namo paskirtis
ObjTi	Objekto tipas

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
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

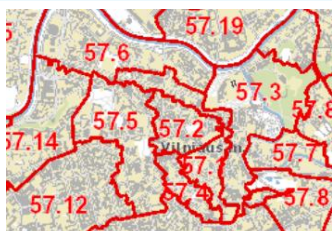
Taikant vertinimo modelius, sudarytus taikant lyginamąjį metodą, konkretaus nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama šia tvarka:

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.



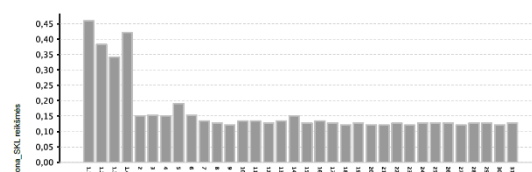
Savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis (fragmentas)

Vertinimo modelis

Administracinė ir gydymo

Modelis Nr.: 23512. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Pask_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.99)} \times Ank_SKL^{(1.0)} \times (0.95) \wedge \dot{S}l_BIN \times (0.95) \wedge Kanal_BIN \times (1.05) \wedge ObjTi_BIN \times Bpl_SKF^{(0.988)} \times StMt_SKF^{(1.015)} \times (760 \times Bpl_RKS - 190 \times PgPl_RKS)$

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	– Vilnius, P. Lukšio g.,
Naudojimo paskirtis	– prekybos
Sienų medžiaga	– plytos
Rekonstravimo metai	– 2006
Atnaujinimo (modernizavimo metai)	– nėra
Aukštas, kuriame yra patalpa	– pirmas
Šildymas	– bendras centrinis
Nuotekų šalinimas	– komunalinis
Statybos pabaigos metai	– 2003
Objekto tipas	– patalpa
Objekto bendras plotas m ²	– 125,50
Objekto pagalbinis plotas m ²	– 20,00

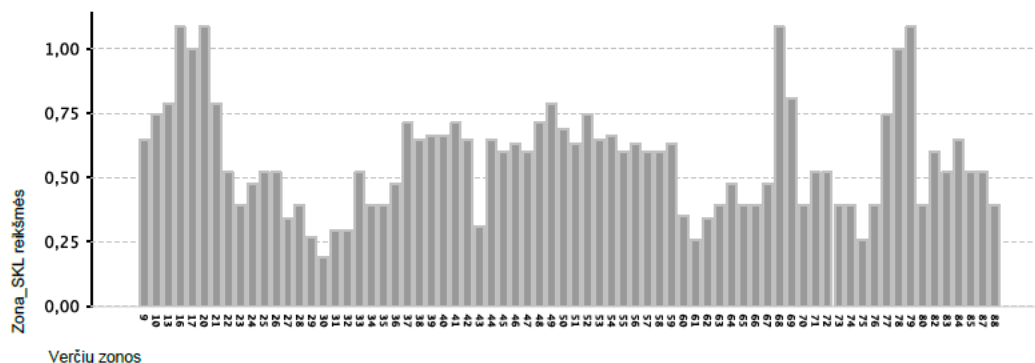
Prekybos paskirties objekto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelį:

Modelis Nr.: 23471. $Zona_SKL^{(0.914)} \times Pask_SKL^{(0.995)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.998)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95) \wedge \dot{S}l_BIN \times (0.95) \wedge Kanal_BIN \times (1.05) \wedge ObjTi_BIN \times Bpl_SKF^{(0.989)} \times StMt_SKF^{(0.953)} \times (1452 \times Bpl_RKS - 363 \times PgPl_RKS)$

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

Vilniuje, P. Lukšio g., yra 57.50 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu* parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis							Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.995	
	Maitinimo	0.97	Paslaugų	0.92	Prekybos	1.0				
	Viešbučių	1.05								

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL			Laipsnis: 1.0	
	1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.05
	2006-2010	1.1	2011-2015	1.15	2016-2020	1.17
	2021-2025	1.2				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-2009	1.0	2010-2025	1.05	

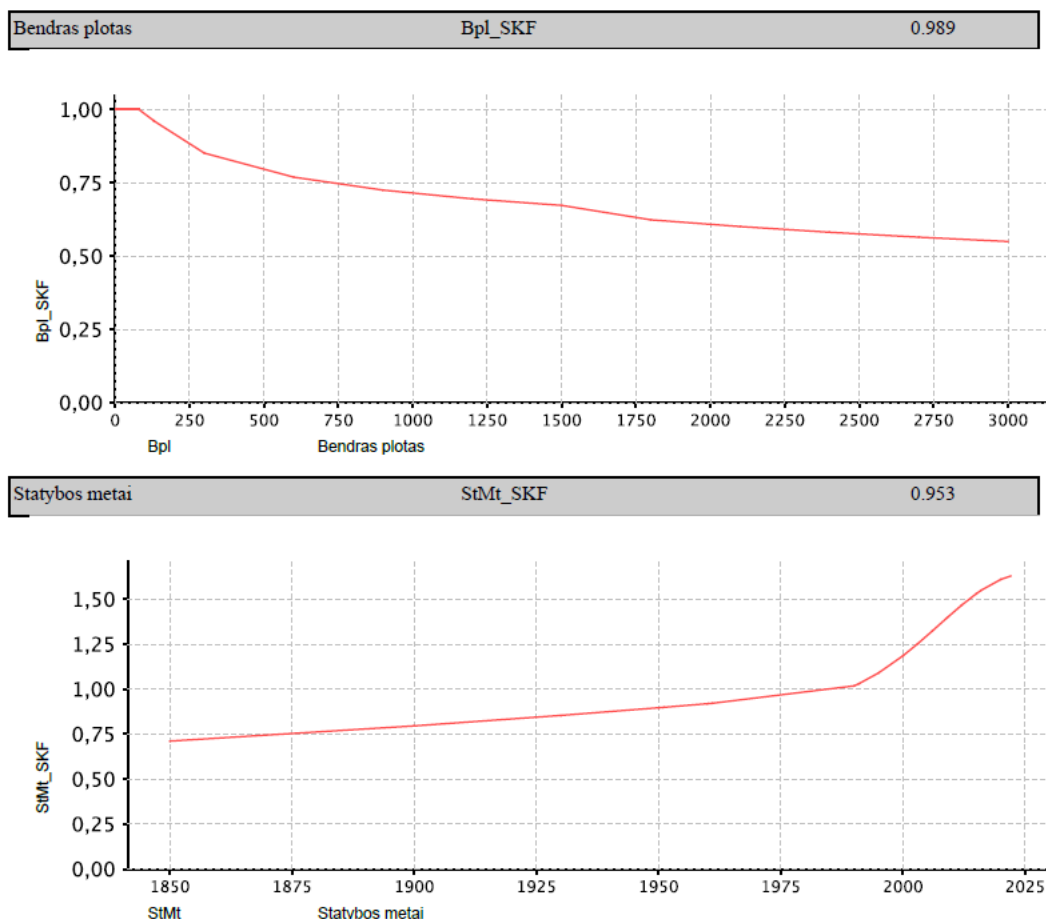
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.998		
	Akmenbetonis	0.86	Asbestcementis su karkasu	0.59	Blokeliai	0.98
	Gelžbetonio plokštės	0.84	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu	0.92
	Molis	0.5	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.71
	Plytos	1.0	Rąstai	0.65	Stiklas su karkasu	0.98

Aukštas							Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 1.0		
	0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95						
	3-3	0.9	4-40	0.8								

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



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:

$$S = (0,69^{0,914}) \times (1^{0,995}) \times (1,1^{1,0}) \times (1^{0,998}) \times (1^1) \times (0,95^0) \times (0,95^0) \times (1,05^0) \times (0,967^{0,989}) \times (1,237^{0,953}) \times (1452 \times 125,5 - 363 \times 20) = 162\,431 \text{ Eur, suapvalinus – } 162\,000 \text{ Eur.}$$

Išvada. Vertinamų prekybos paskirties patalpų (125,50 m² bendro ploto, iš kurių 20,00 m² sudaro pagalbinis plotas), esančių Vilniuje, P. Lukšio g., 2003 m. statybos metų (rekonstruoto 2006 m.) plytinio pastato pirmame aukšte, turinčių miesto komunikacijas, vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 162 000 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.

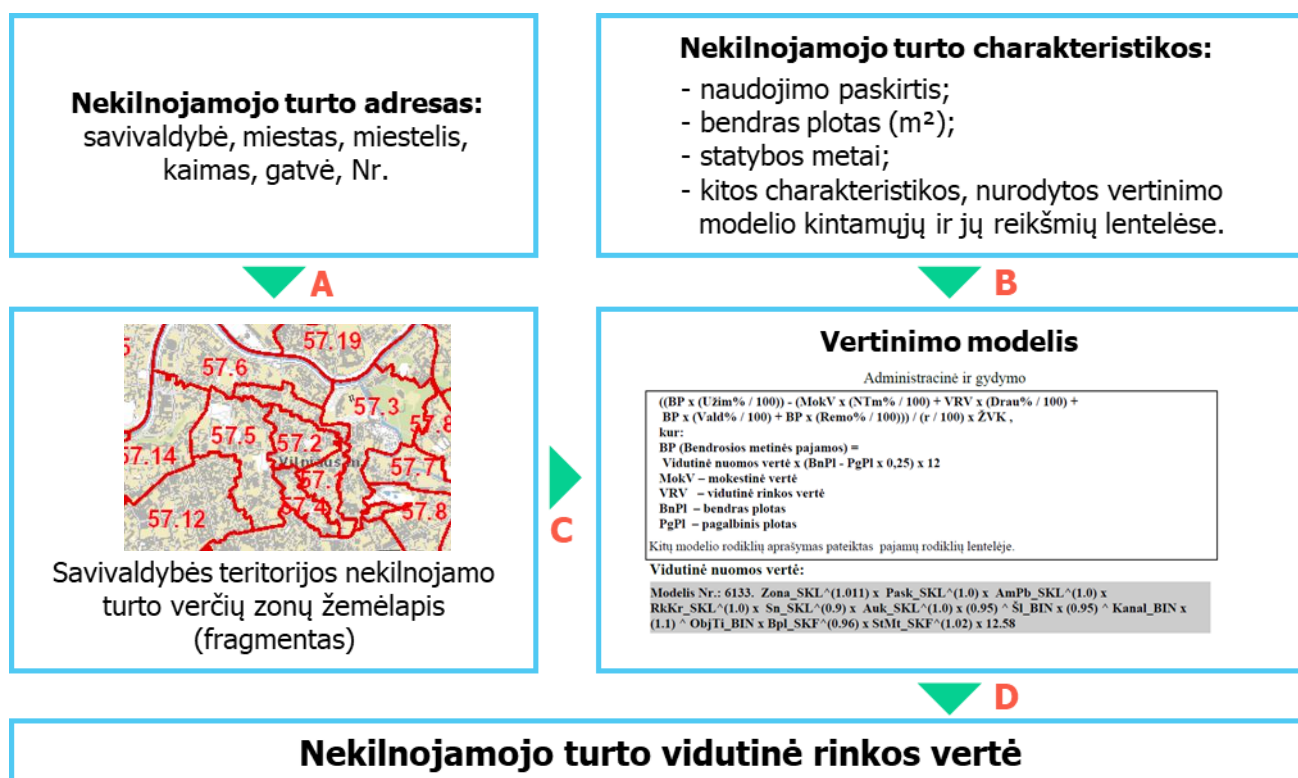
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikiami vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

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	– Vilnius, Kurapkų g.,
Naudojimo paskirtis	– paslaugų
Statybos pabaigos metai	– 1994
Rekonstravimo metai	– nėra
Atnaujinimo (modernizavimo metai)	– nėra
Sienų medžiaga	– plytos
Šildymas	– centrinis
Nuotekų šalinimas	– komunalinis
Objekto tipas	– negyvenamas pastatas
Objekto bendras plotas m ²	– 721,76
Objekto pagalbinis plotas m ²	– 272,76

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

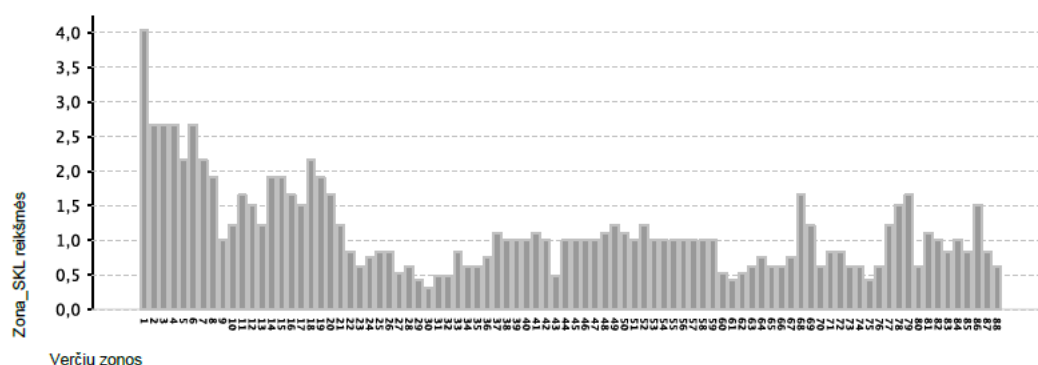
Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6115. $Zona_SKL^{(0.961)} \times Pask_SKL^{(0.995)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.998)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{Šl_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times (1.05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.989)} \times StMt_SKF^{(0.953)} \times 10.04$

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

Vilniuje, Kurapkų g., yra 57.75 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. Viešbučių, prekybos paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu* parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.995	
Maitinimo	0.97	Paslaugų	0.92	Prekybos	1.0
Viešbučių	1.05				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.05
2006-2010	1.1	2011-2015	1.15	2016-2020	1.17
2021-2025	1.2				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2009	1.0	2010-2025	1.05		

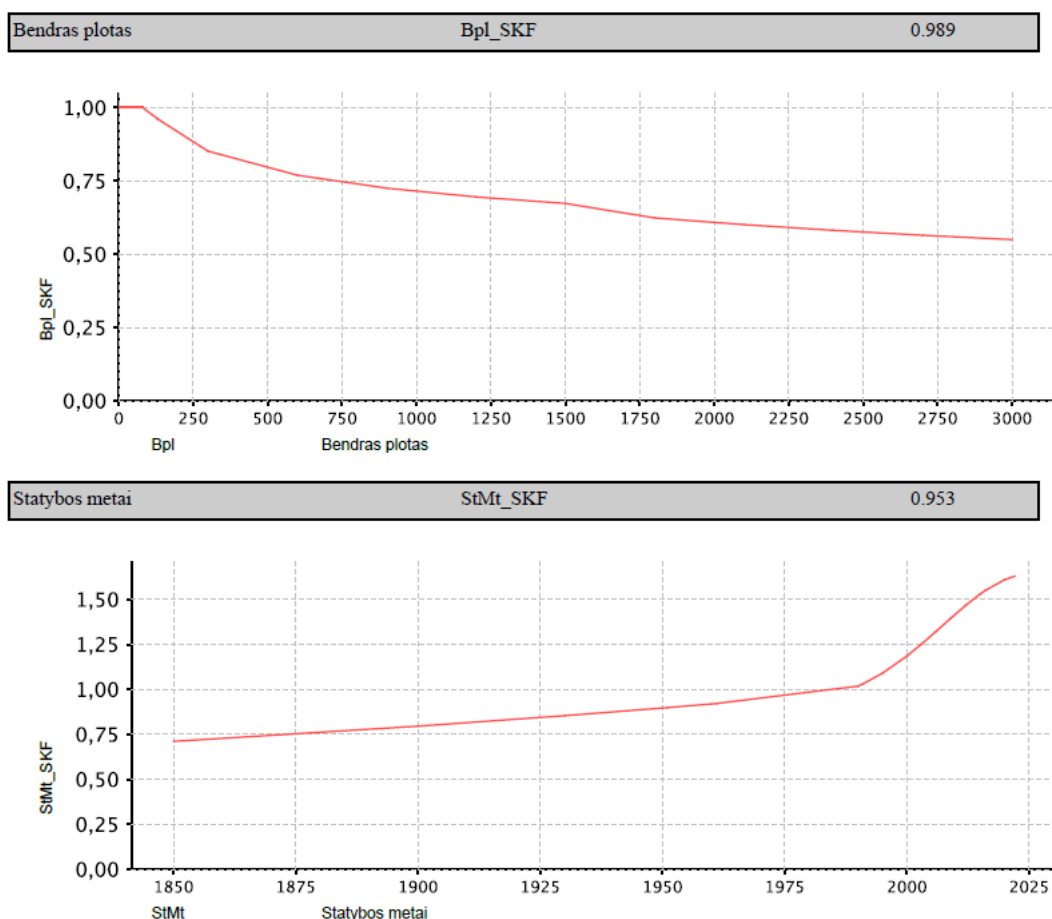
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.998	
Akmenbetonis	0.86	Asbestcementis su karkasu	0.59	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.84	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.5	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.71
Plytos	1.0	Rąstai	0.65	Stiklas su karkasu	0.98

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-40	0.8		

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



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:

Vidutinė nuomos vertė = $(0,432^{0,961}) \times (0,92^{0,995}) \times (1^{0,998}) \times (0,95^0) \times (0,95^0) \times (1,05^1) \times (0,749^{0,989}) \times (1,074^{0,953}) \times 10,04 = 3,48 \text{ Eur/m}^2/\text{mėn.}$

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

MokV – mokesstinė 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	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,86

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

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$BP = 3,48 \times (721,76 - (272,76 \times 0,25)) \times 12 = 27\,293 \text{ Eur};$$

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

$$S = ((27\,293 \times (90 / 100)) - (162\,000 \times (1 / 100) + 203\,000 \times (0,1 / 100) + 27\,293 \times (1 / 100) + 27\,293 \times (2 / 100))) / (8 / 100) \times 0,86 = 235\,661 \text{ Eur, suapvalinus} - 236\,000 \text{ Eur.}$$

Išvada. Vertinamo paslaugų paskirties pastato (721,76 m² bendro ploto, iš kurio 272,76 m² sudaro pagalbinis plotas), esančio Vilniuje, Kurapkų g., 1994 m. statybos metų, vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 236 000 Eur.

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

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

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

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

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Registrų centro generalinio direktoriaus įsakymu patvirtintais Vilniaus miesto 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 skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-obj>, paieškos lauke įvedus nekilnojamojo turto unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto (statinių) vidutinių rinkos verčių ir verčių zonų paieška galima Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <https://www.regia.lt>.

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

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

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 vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. 000165)

Božena Sinickaja

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
2 grupės specialistas vertinimui, nekilnojamojo
turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. A 000230)

Mindaugas Vrubliauskas

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. Seminaro 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, 2022. Valstybės įmonė Registrų centras.

23. Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt>.
24. Lietuvos ekonomikos apžvalga, 2022 m. kovas. Lietuvos bankas. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/36162_15eff2d67792127de036da4f7a99e906.pdf.
25. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/Tarptautiniai-vertinimo-standartai-2020.pdf>.
26. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.
27. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.
28. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

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.

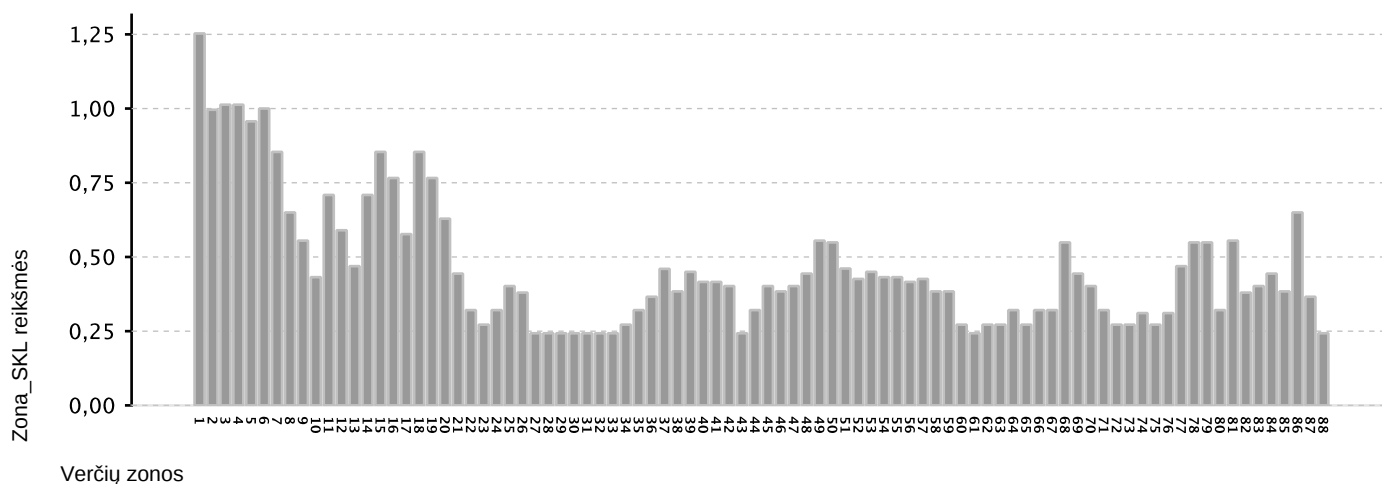
VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU

2023 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

Modelis Nr.: 23474. $Pask_SKL^{(1.0)} \times Zona_SKL^{(1.047)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{Šl_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times (1.1)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.96)} \times StMt_SKF^{(1.02)} \times (2215 \times Bpl_RKS - 554 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



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	1.05		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1995	1.0	1996-2000	1.02	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: 0.9	
Akmenbetonis	0.85	Asbestcementis su karkasu	0.57	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.88	Medis su karkasu	0.66	Metalas su karkasu	0.98
Molis	0.47	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.7
Plytos	1.0	Rąstai	0.67	Stiklas su karkasu	0.99

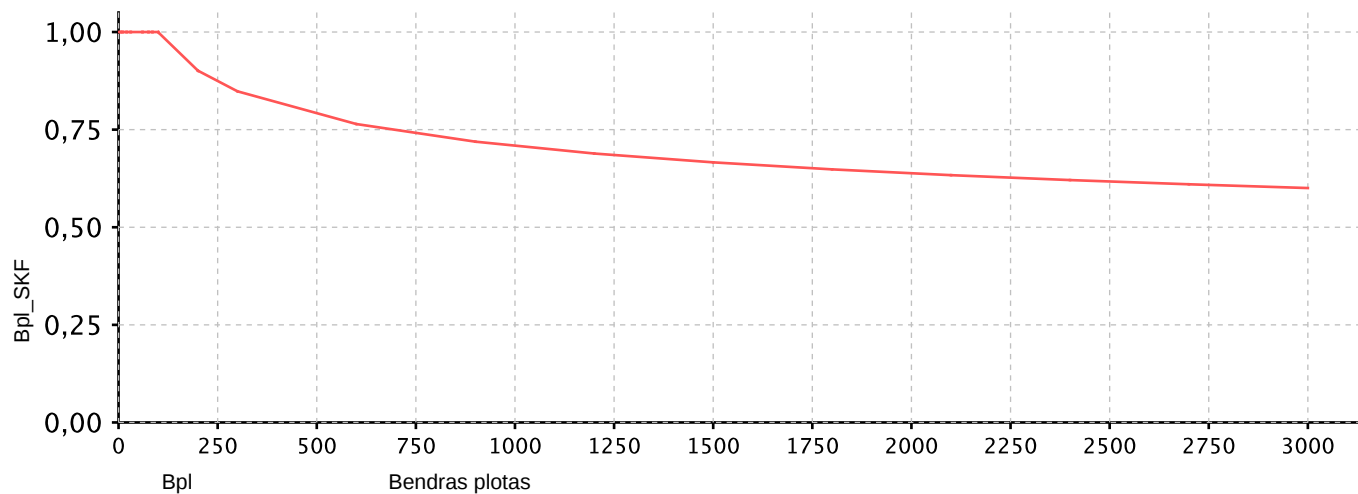
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-40	0.85		

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

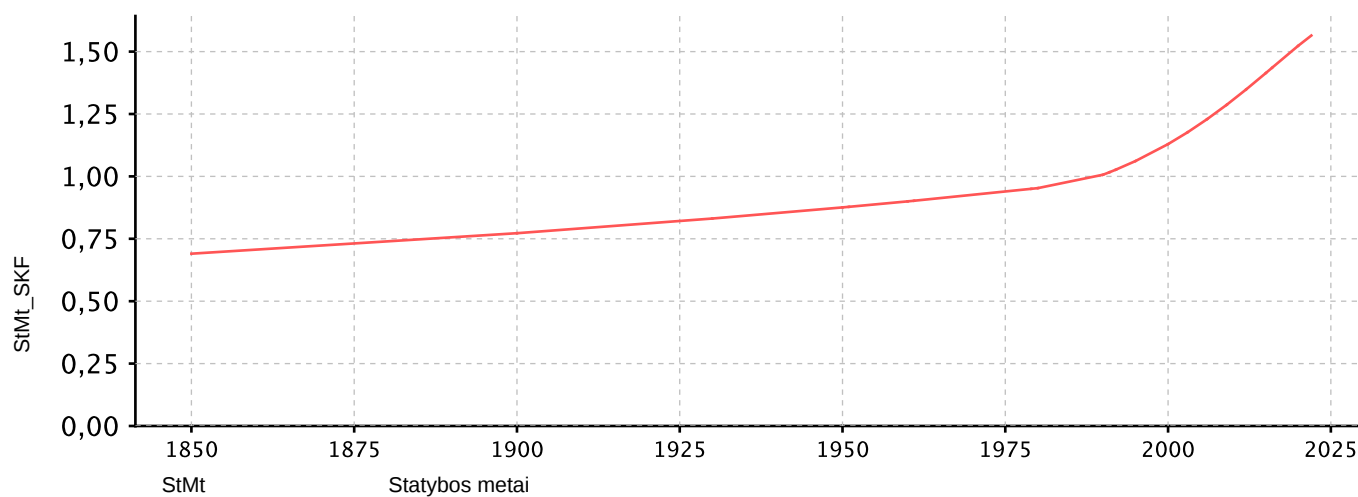
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Objekto tipas		Laipsnis: ObjTi_BIN		Pagrindas: 1.1	
Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.96	
----------------	--	---------	--	------	--



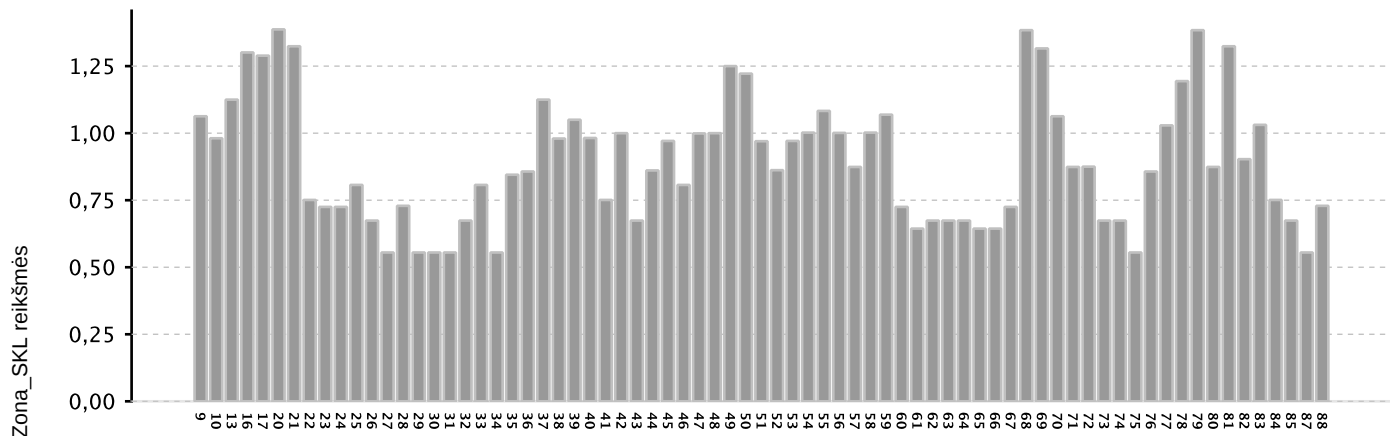
Statybos metai		StMt_SKF		1.02	
----------------	--	----------	--	------	--



Bendrabučiai

Modelis Nr.: 23470. $Zona_SKL^{(1.046)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.998)} \times Auk_SKL^{(1.008)} \times AukSk_SKL^{(1.008)} \times (0.97)^{\wedge} AukV_BIN \times (0.95)^{\wedge} Šl_BIN \times (1.02)^{\wedge} Rūs_BIN \times (0.95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (0.95)^{\wedge} Ppoz_BIN \times Bpl_SKF^{(0.997)} \times StMt_SKF^{(0.981)} \times (1755 \times Bpl_RKS - 614 \times PgNPl_RKS - 614 \times RūsPl_RKS - 614 \times GarPl_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę daugini iš 0.8

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2009	1.0	2010-2025	1.05		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2000	1.0	2001-2005	1.03	2006-2010	1.06
2011-2015	1.09	2016-2020	1.12	2021-2025	1.15

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.998	
Akmenbetonis	0.88	Asbestcementis su karkasu	0.62	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.95	Medis su karkasu	0.67	Metalas su karkasu	0.98
Molis	0.65	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.65
Plytos	1.0	Rąstai	0.73	Stiklas su karkasu	0.95

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.008	
0-0	0.8	1-1	0.97	2-2	0.99
3-5	1.0	6-12	1.02	13-19	1.04
20-26	1.06	27-31	1.1		

Aukštų sk.		Pagrindas: AukSk_SKL		Laipsnis: 1.008	
1-1	1.05	2-2	1.03	3-4	1.02
5-20	1.0	21-24	1.02	25-31	1.03

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.97	
1-1	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				

Rūsysis	Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
---------	-------------------	--	-----------------	--

Nėra	0.0	Yra	1.0
------	-----	-----	-----

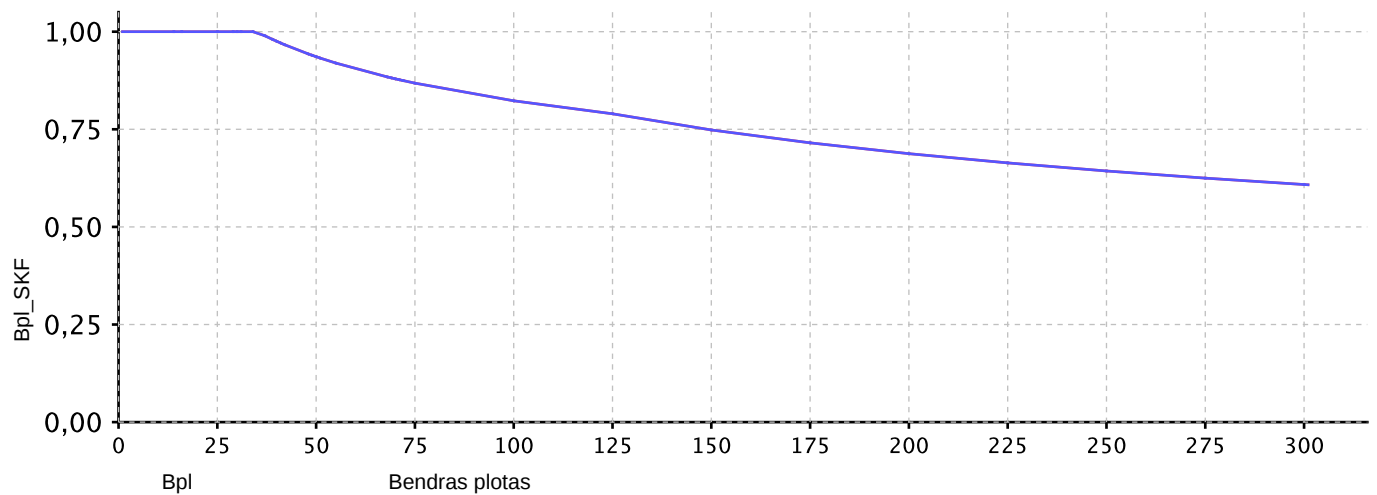
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
-------------------	---------------------	--	-----------------	--

Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0
---------------------	-----	------	-----	----------------------------	-----

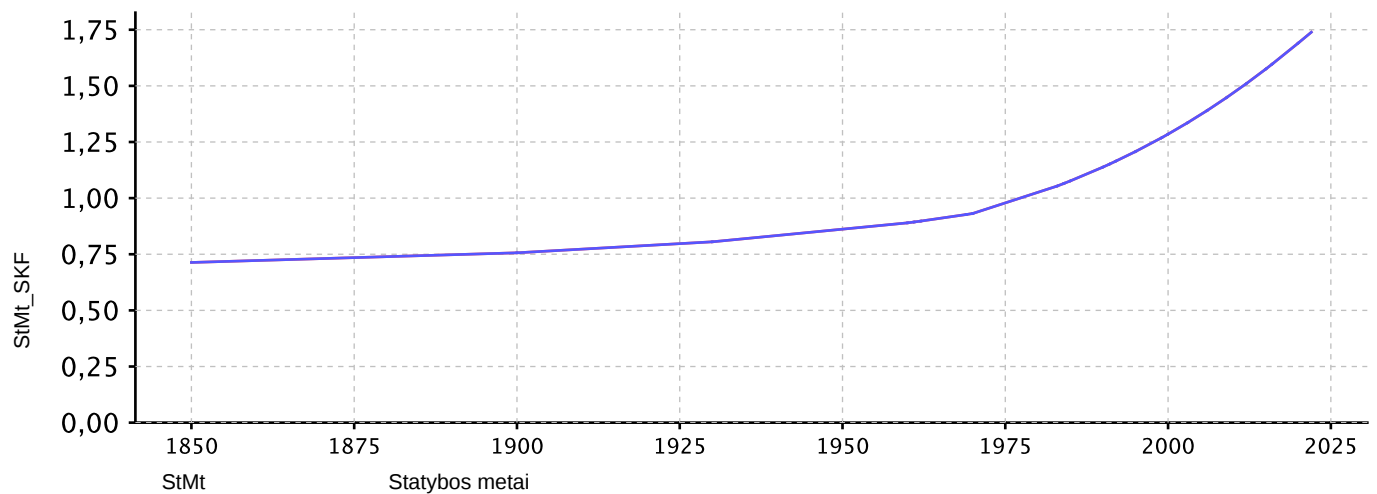
Patalpa yra pastogėje	Laipsnis: Ppoz_BIN		Pagrindas: 0.95	
-----------------------	--------------------	--	-----------------	--

Patalpa yra pastogėje	1.0
-----------------------	-----

Bendras plotas	Bpl_SKF		0.997	
----------------	---------	--	-------	--



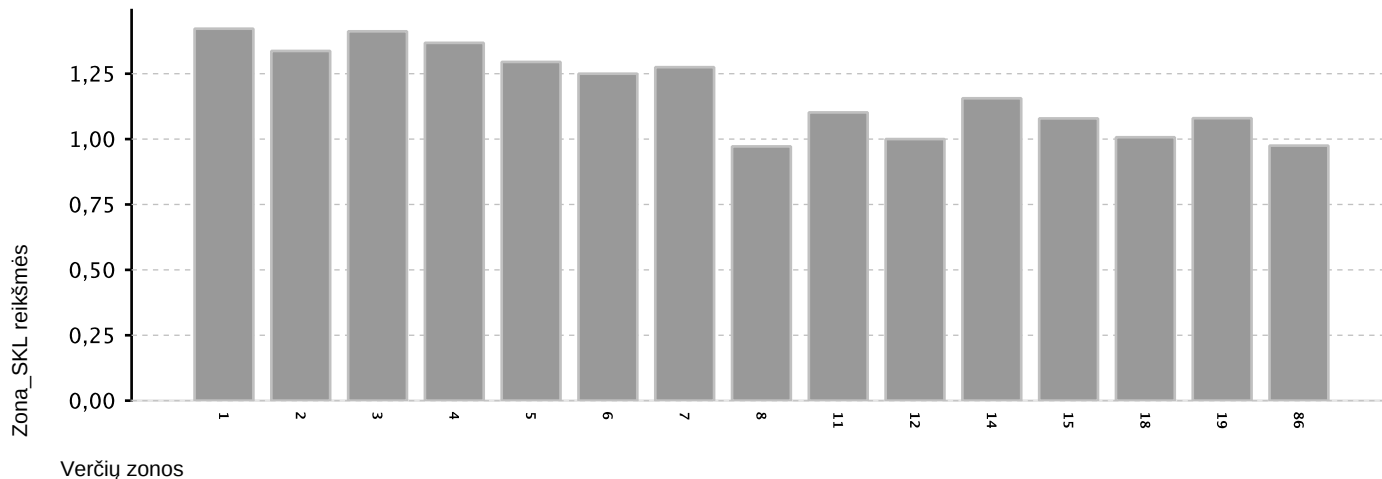
Statybos metai	StMt_SKF		0.981	
----------------	----------	--	-------	--



Bendrabučiai

Modelis Nr.: 23478. $Zona_SKL^{(1.019)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.29)} \times Auk_SKL^{(0.322)} \times AukSk_SKL^{(0.322)} \times (0.95)^{\wedge} \check{S}l_BIN \times (1.02)^{\wedge} R\ddot{u}s_BIN \times (0.95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (0.95)^{\wedge} Ppoz_BIN \times Bpl_SKF^{(0.989)} \times StMt_SKF^{(0.989)} \times (2571 \times Bpl_RKS - 771 \times PgNPl_RKS - 771 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 771 \times GarPl_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginėti iš 0.8

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	1.05	

Rekonstravimo / kapitalinio remonto			Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-2000	1.0		2001-2005	1.03	2006-2010
	2011-2015	1.09		2016-2020	1.12	2021-2025
						1.06
						1.15

Sienų medžiagos			Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.29	
	Akmenbetonis	0.57		Asbestcementis su karkasu	0.095	Blokeliai
	Gelžbetonio plokštės	0.7		Medis su karkasu	0.25	Metalas su karkasu
	Molis	0.2		Monolitinis gelžbetonis	0.94	Plastikas su karkasu
	Plytos	1.0		Rąstai	0.32	Stiklas su karkasu
						0.94
						0.89
						0.18
						0.92

Aukštas			Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.322	
	0-0	0.5		1-1	0.94	2-2
	3-5	1.12		6-7	1.19	8-10
	11-15	1.41		16-18	1.75	19-22
	23-28	2.25		29-31	2.52	
						1.0
						1.27
						1.94

Aukštų sk.			Pagrindas: AukSk_SKL		Laipsnis: 0.322	
	1-1	1.0		2-4	0.91	5-31
						0.88

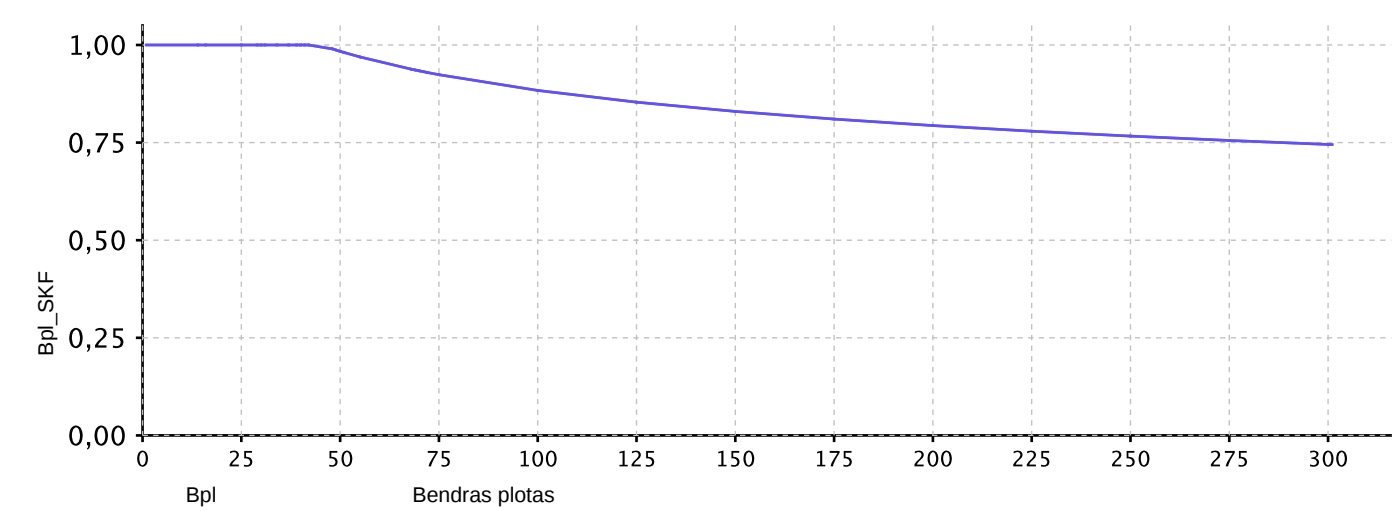
Šildymas			Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Bendras centrinis šildymas	0.0		Vietinis šildymas	1.0	Nėra
	Ind. centrinis šildymas	0.0				1.0

Rūsų			Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
	Nėra	0.0		Yra	1.0	

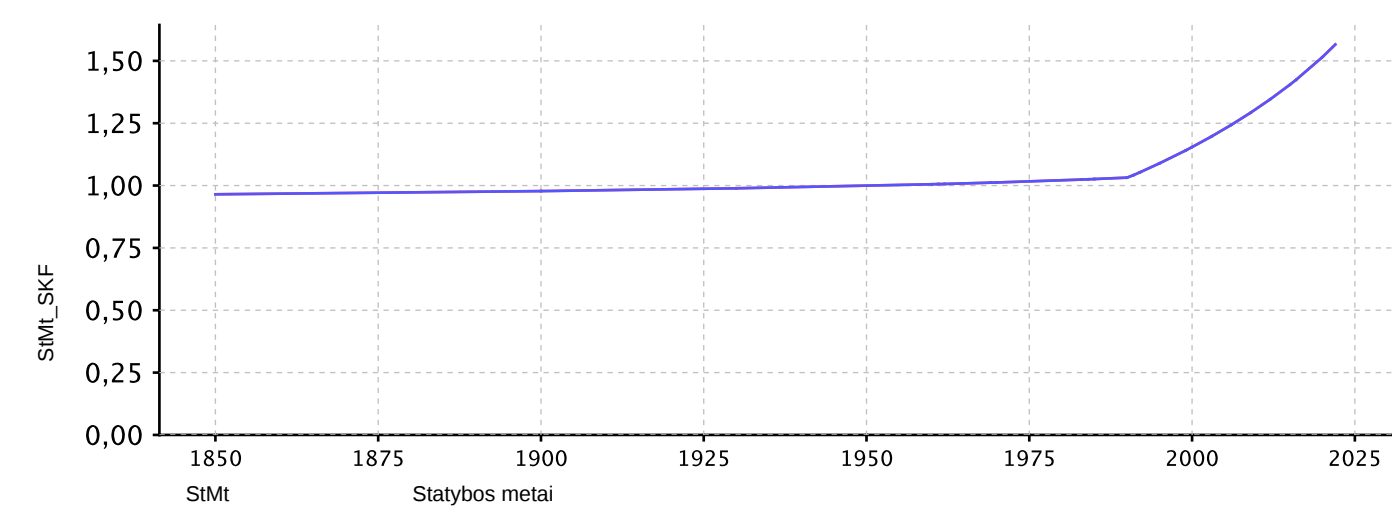
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0	

Patalpa yra pastogėje		Laipsnis: Ppoz_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Patalpa yra pastogėje	1.0			

Bendras plotas	Bpl_SKF				0.989	
----------------	---------	--	--	--	-------	--



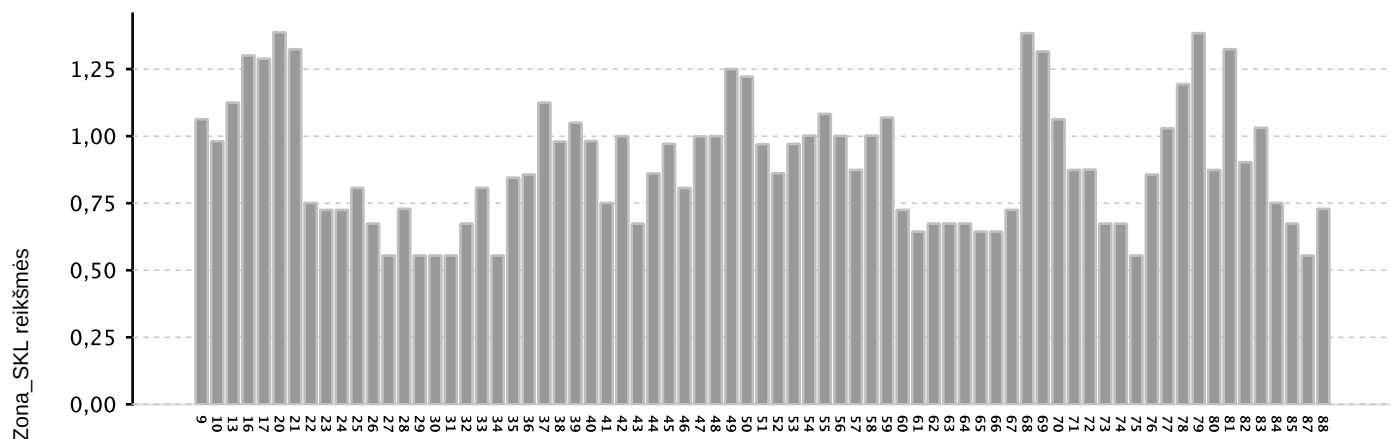
Statybos metai	StMt_SKF				0.989	
----------------	----------	--	--	--	-------	--



Butai

Modelis Nr.: 23470. $Zona_SKL^{(1.046)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.998)} \times Auk_SKL^{(1.008)} \times AukSk_SKL^{(1.008)} \times (0.97)^{\wedge} AukV_BIN \times (0.95)^{\wedge} Šl_BIN \times (1.02)^{\wedge} Rūs_BIN \times (0.95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (0.95)^{\wedge} Ppoz_BIN \times Bpl_SKF^{(0.997)} \times StMt_SKF^{(0.981)} \times (1755 \times Bpl_RKS - 614 \times PgNPl_RKS - 614 \times RūsPl_RKS - 614 \times GarPl_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginti iš 0.8

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	1.05		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2000	1.0	2001-2005	1.03	2006-2010	1.06
2011-2015	1.09	2016-2020	1.12	2021-2025	1.15

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.998	
Akmenbetonis	0.88	Asbestcementis su karkasu	0.62	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.95	Medis su karkasu	0.67	Metalas su karkasu	0.98
Molis	0.65	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.65
Plytos	1.0	Rąstai	0.73	Stiklas su karkasu	0.95

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.008	
0-0	0.8	1-1	0.97	2-2	0.99
3-5	1.0	6-12	1.02	13-19	1.04
20-26	1.06	27-31	1.1		

Aukštų sk.		Pagrindas: AukSk_SKL		Laipsnis: 1.008	
1-1	1.05	2-2	1.03	3-4	1.02
5-20	1.0	21-24	1.02	25-31	1.03

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.97	
1-1	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				

Rūšys	Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
-------	-------------------	--	-----------------	--

Nėra	0.0	Yra	1.0
------	-----	-----	-----

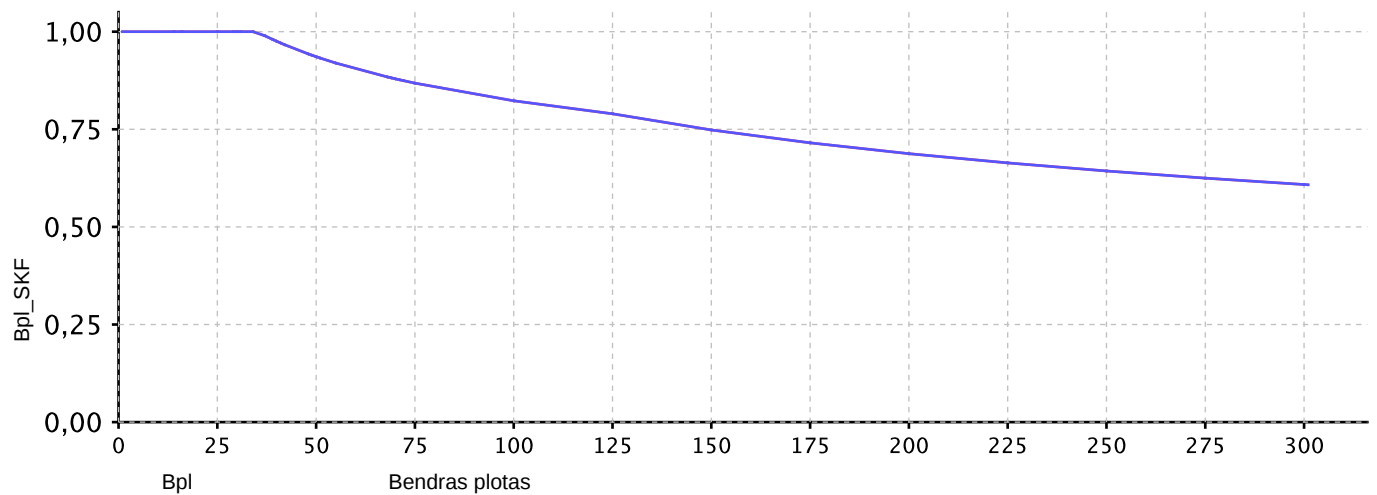
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
-------------------	---------------------	--	-----------------	--

Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0
---------------------	-----	------	-----	----------------------------	-----

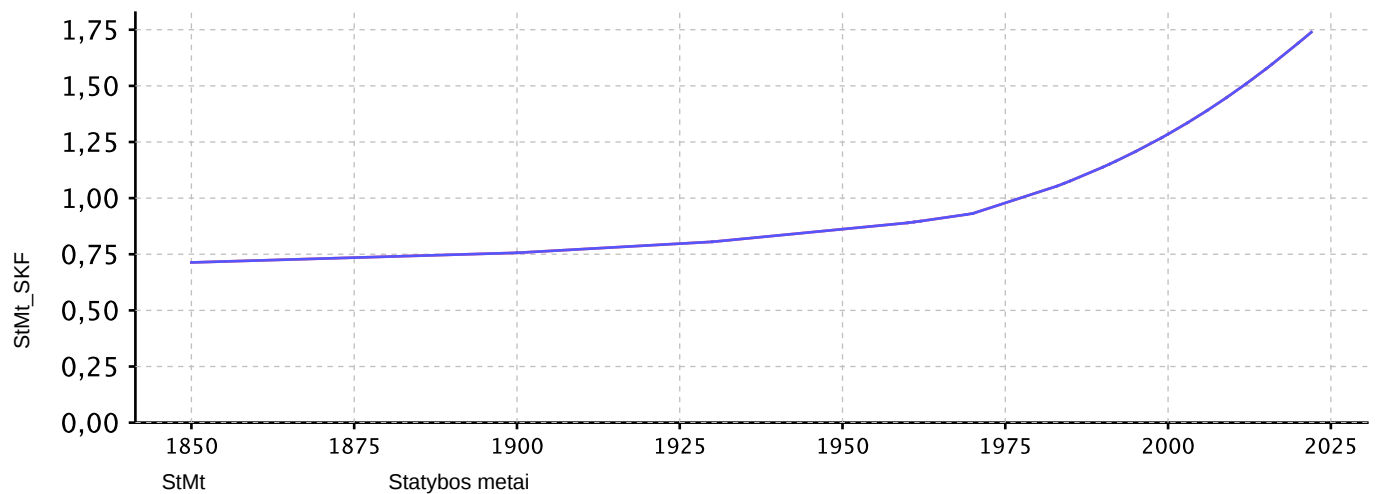
Patalpa yra pastogėje	Laipsnis: Ppoz_BIN		Pagrindas: 0.95	
-----------------------	--------------------	--	-----------------	--

Patalpa yra pastogėje	1.0
-----------------------	-----

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.997
----------------	---------	-------



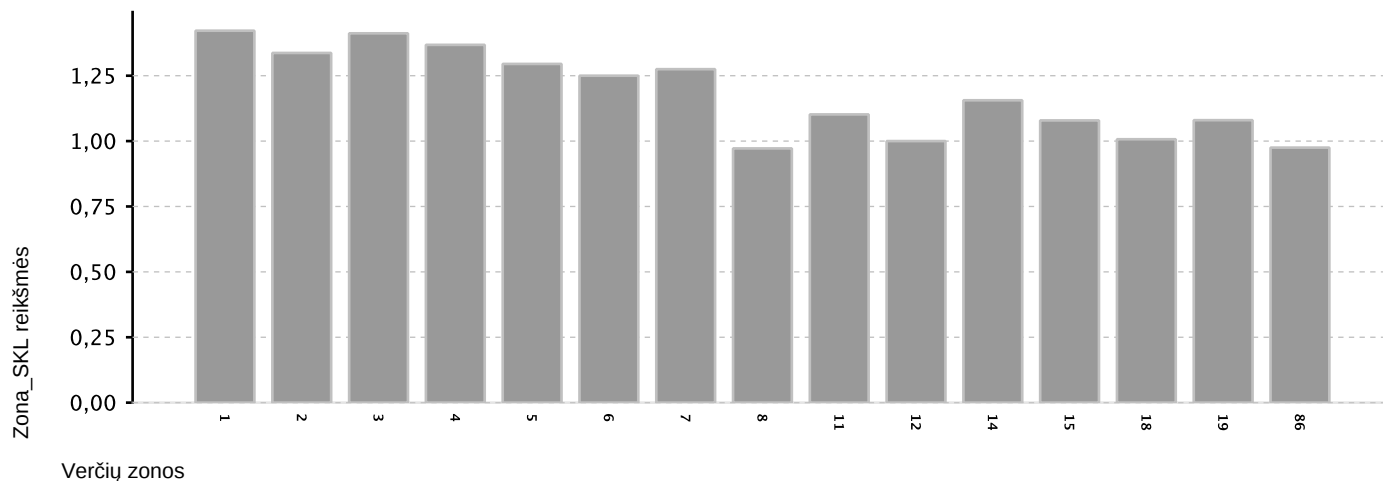
Statybos metai	StMt_SKF	0.981
----------------	----------	-------



Butai

Modelis Nr.: 23478. $Zona_SKL^{(1.019)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.29)} \times Auk_SKL^{(0.322)} \times AukSk_SKL^{(0.322)} \times (0.95)^{\wedge} \dot{S}l_BIN \times (1.02)^{\wedge} R\ddot{u}s_BIN \times (0.95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (0.95)^{\wedge} Ppoz_BIN \times Bpl_SKF^{(0.989)} \times StMt_SKF^{(0.989)} \times (2571 \times Bpl_RKS - 771 \times PgNPl_RKS - 771 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 771 \times GarPl_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginėti iš 0.8

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	1.05		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2000	1.0	2001-2005	1.03	2006-2010	1.06
2011-2015	1.09	2016-2020	1.12	2021-2025	1.15

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.29	
Akmenbetonis	0.57	Asbestcementis su karkasu	0.095	Blokeliai	0.94
Gelžbetonio plokštės	0.7	Medis su karkasu	0.25	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.2	Monolitinis gelžbetonis	0.94	Plastikas su karkasu	0.18
Plytos	1.0	Rąstai	0.32	Stiklas su karkasu	0.92

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.322	
0-0	0.5	1-1	0.94	2-2	1.0
3-5	1.12	6-7	1.19	8-10	1.27
11-15	1.41	16-18	1.75	19-22	1.94
23-28	2.25	29-31	2.52		

Aukštų sk.		Pagrindas: AukSk_SKL		Laipsnis: 0.322	
1-1	1.0	2-4	0.91	5-31	0.88

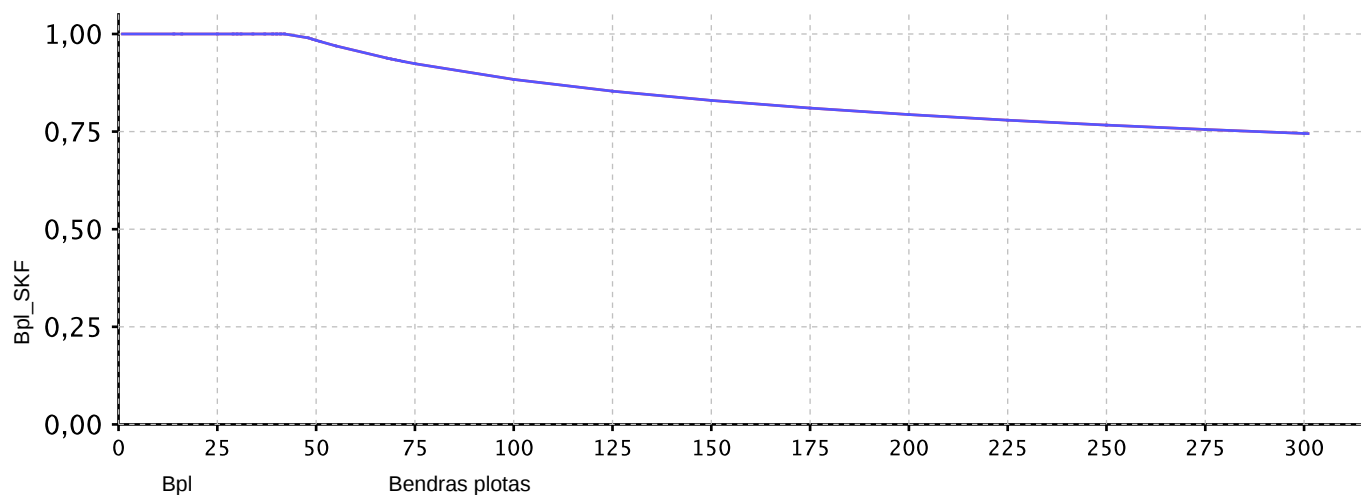
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

Rūsys		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

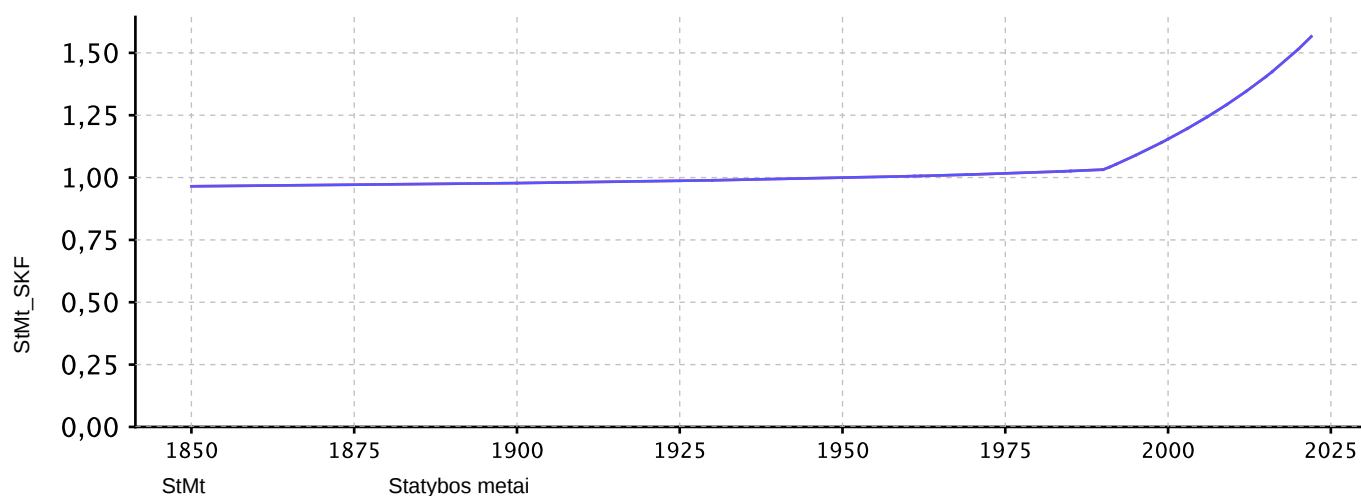
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 0.95	
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Patalpa yra pastogėje		Laipsnis: Ppoz_BIN			Pagrindas: 0.95	
	Patalpa yra pastogėje	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF			0.989	
----------------	--	---------	--	--	-------	--



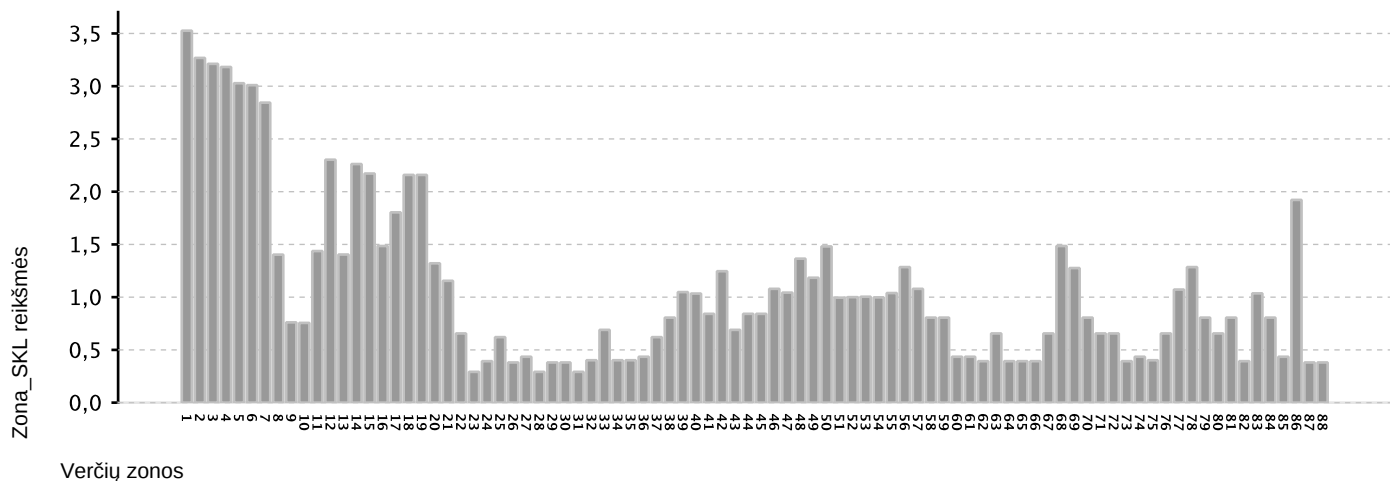
Statybos metai		StMt_SKF			0.989	
----------------	--	----------	--	--	-------	--



Garažai

Modelis Nr.: 23475. $Zona_SKL^{(0.87)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.843)} \times (1.05)^{\text{Šl_BIN}} \times (1.05)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1.05)^{\text{ObjTi_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.998)} \times StMt_SKF^{(0.981)} \times (293 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL			Laipsnis: 1.0	
	1000-1989	1.0	1990-1995	1.02	1996-2000	1.05
	2001-2005	1.1	2006-2013	1.15	2014-2025	1.17

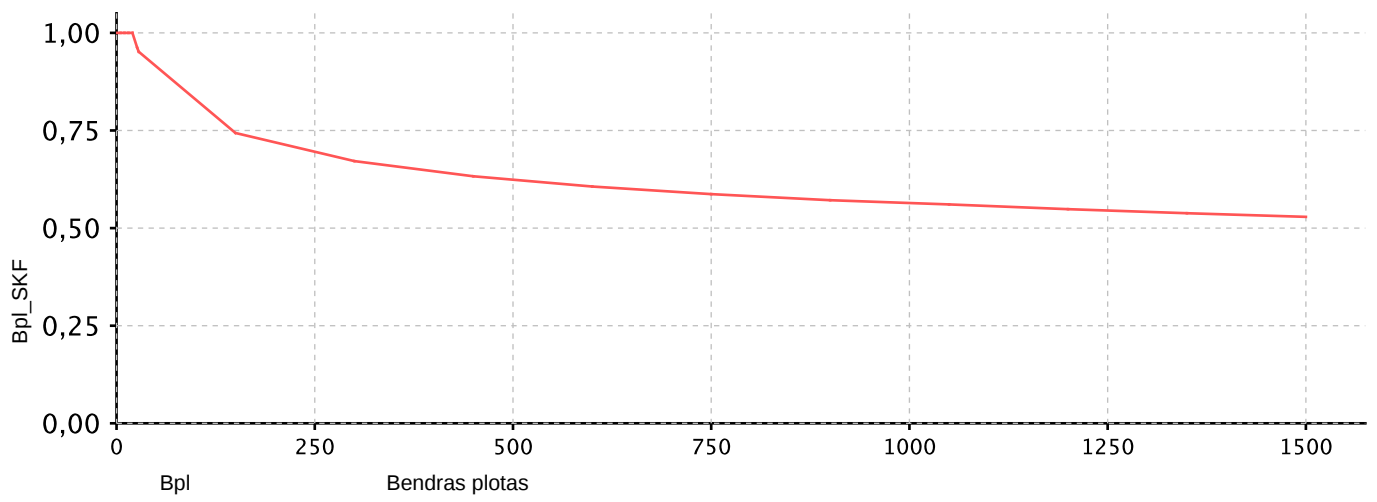
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.843	
	Akmenbetonis	0.72	Asbestcementis su karkasu	0.39	Blokeliai	0.99
	Gelžbetonio plokštės	0.83	Medis su karkasu	0.44	Metalas su karkasu	0.88
	Molis	0.49	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.6
	Plytos	1.0	Rąstai	0.6	Stiklas su karkasu	0.91

Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 1.05	
	Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.0	Nėra	0.0
	Ind. centrinis šildymas	1.0				

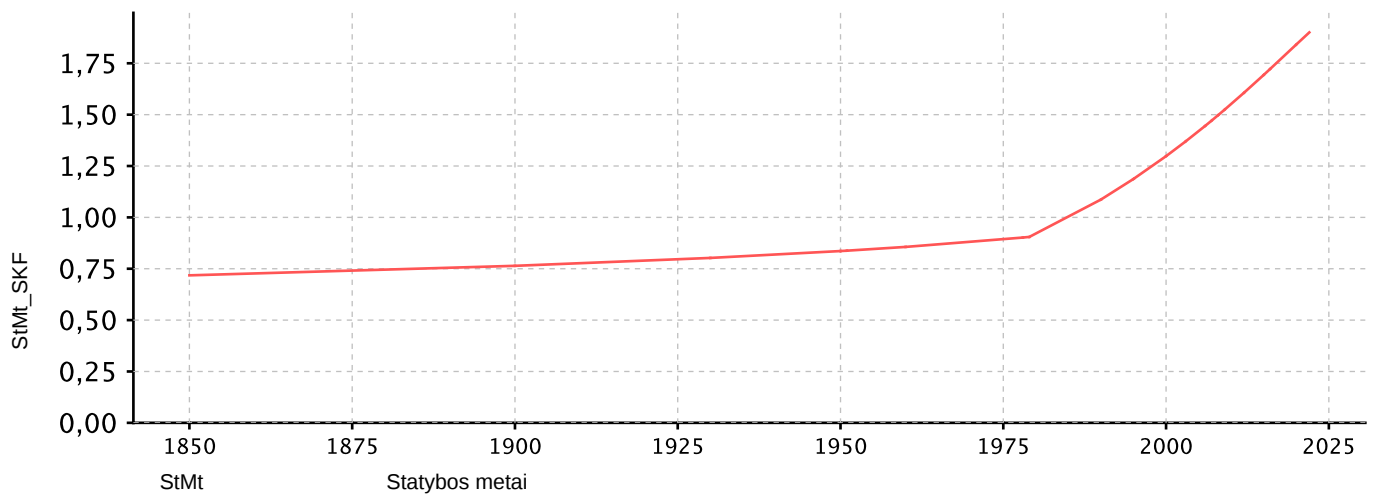
Nuotekų šalinimas							Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.05	
	Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0				

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

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



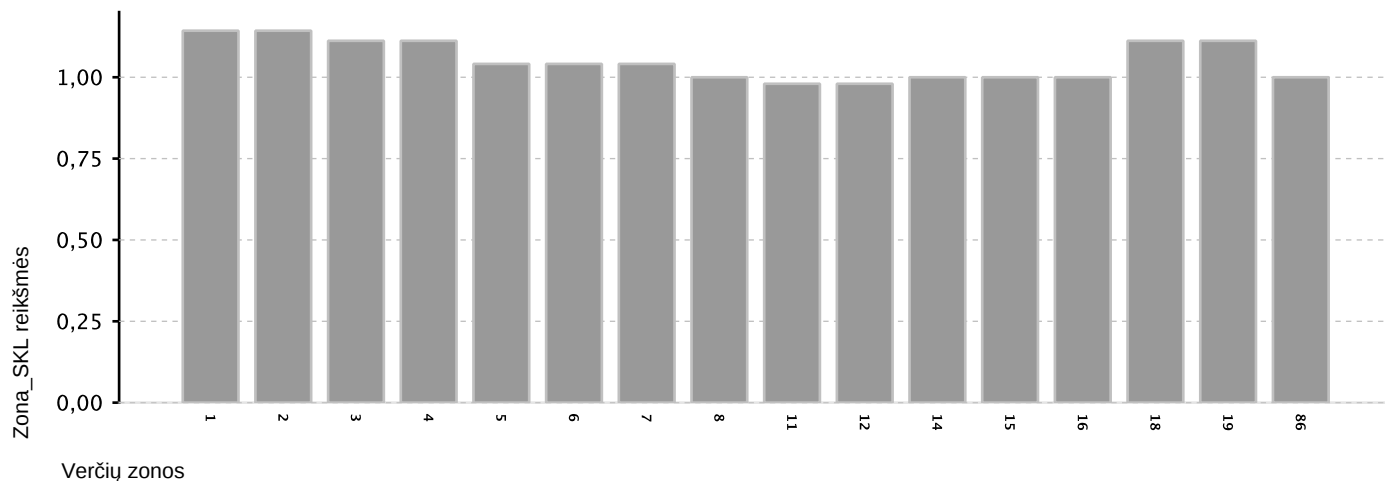
Statybos metai	StMt_SKF	0.981
----------------	----------	-------



Kultūros ir mokslo

**Modelis Nr.: 23477. $Zona_SKL^{(0.7)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)}$
 $\times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1.1)^{\text{ObjTi_BIN}} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.6)}$
 $\times (1420 \times Bpl_RKS - 355 \times PgPl_RKS)$**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto			Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-1980	1.0	1981-1995	1.01	1996-2000	1.05
	2001-2005	1.1	2006-2010	1.15	2011-2015	1.2
	2016-2025	1.25				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai			Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-2009	1.0	2010-2025	1.05		

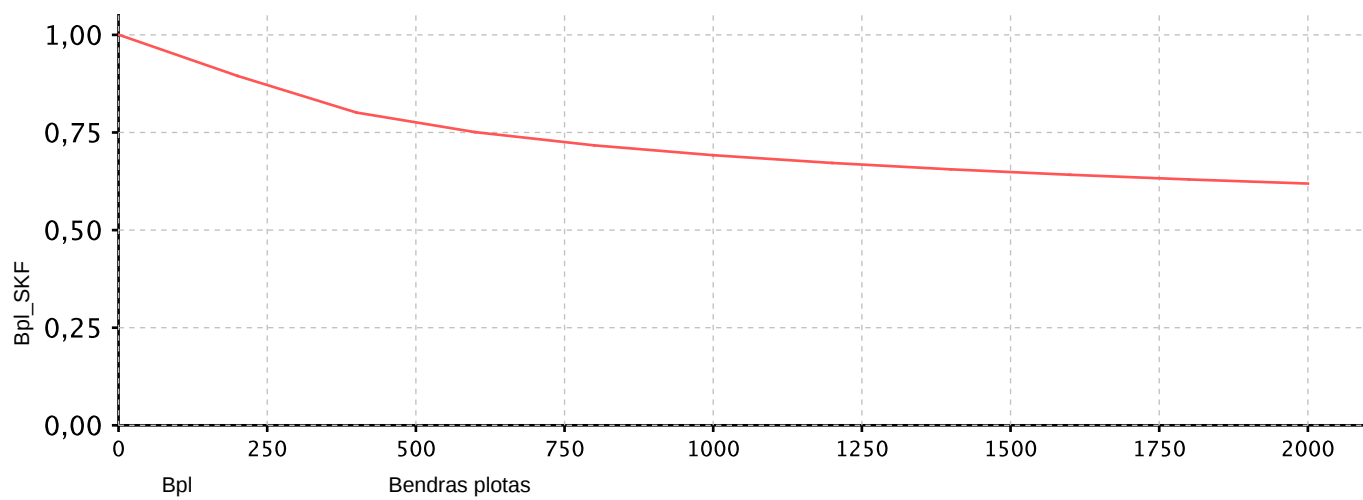
Sienų medžiagos			Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
	Akmenbetonis	0.83	Asbestcementis su karkasu	0.67	Blokeliai	0.98
	Gelžbetonio plokštės	0.85	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.94
	Molis	0.51	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.69
	Plytos	1.0	Rąstai	0.76	Stiklas su karkasu	0.97

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

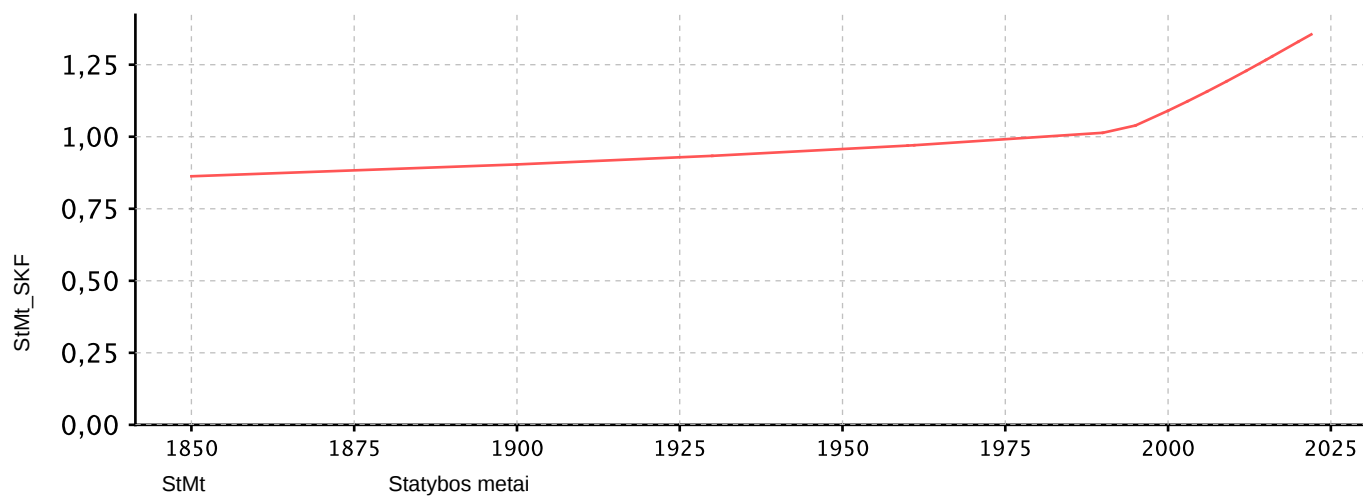
Nuotekų šalinimas			Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Objekto tipas			Laipsnis: ObjTi_BIN		Pagrindas: 1.1	
	Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0

Bendras plotas			Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	--	---------	--	-----	--



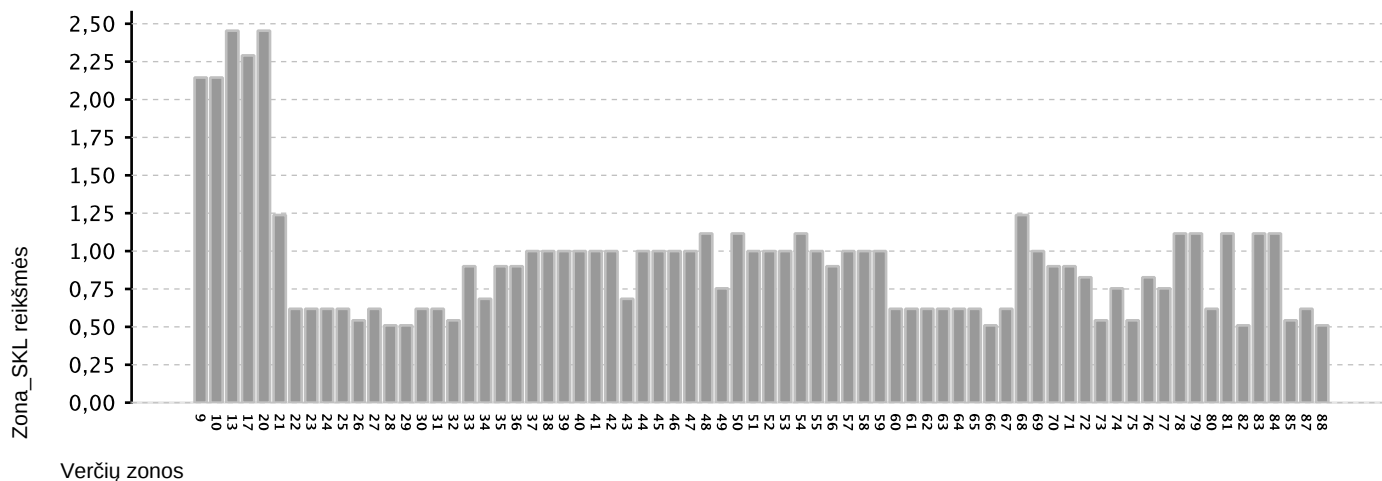
Statybos metai	StMt_SKF	1.6
----------------	----------	-----



Kultūros ir mokslo

**Modelis Nr.: 23480. $Zona_SKL^{(0.7)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)}$
 $\times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1.1)^{\text{ObjTi_BIN}} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)}$
 $\times (560 \times Bpl_RKS - 140 \times PgPl_RKS)$**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto			Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-1980	1.0	1981-1995	1.01	1996-2000	1.05
	2001-2005	1.1	2006-2010	1.15	2011-2015	1.2
	2016-2025	1.25				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai			Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-2009	1.0	2010-2025	1.05		

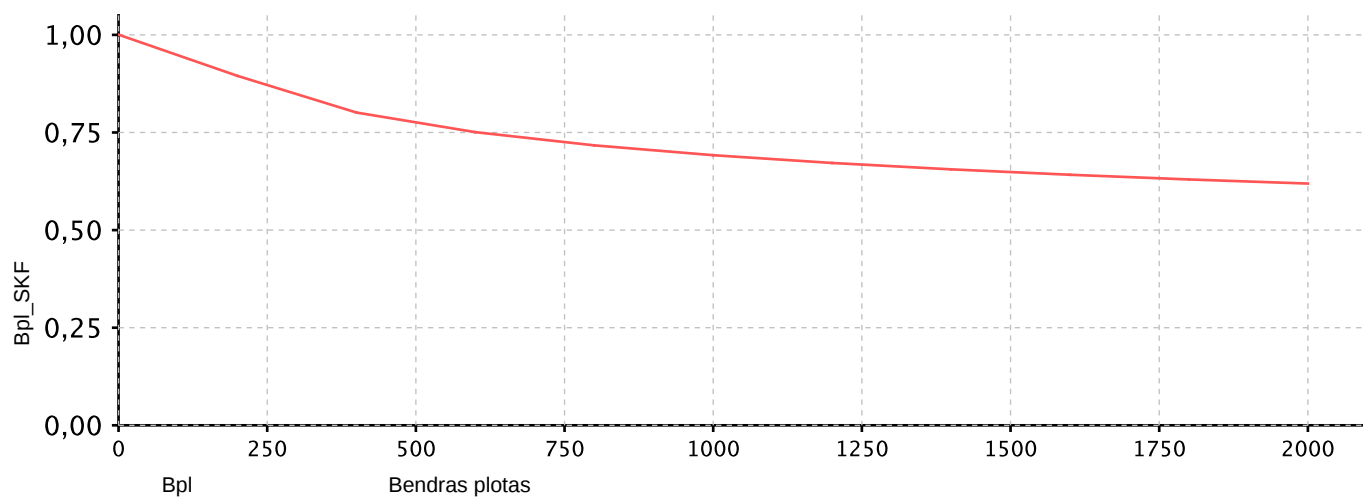
Sienų medžiagos			Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
	Akmenbetonis	0.83	Asbestcementis su karkasu	0.67	Blokeliai	0.98
	Gelžbetonio plokštės	0.85	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.94
	Molis	0.51	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.69
	Plytos	1.0	Rąstai	0.76	Stiklas su karkasu	0.97

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

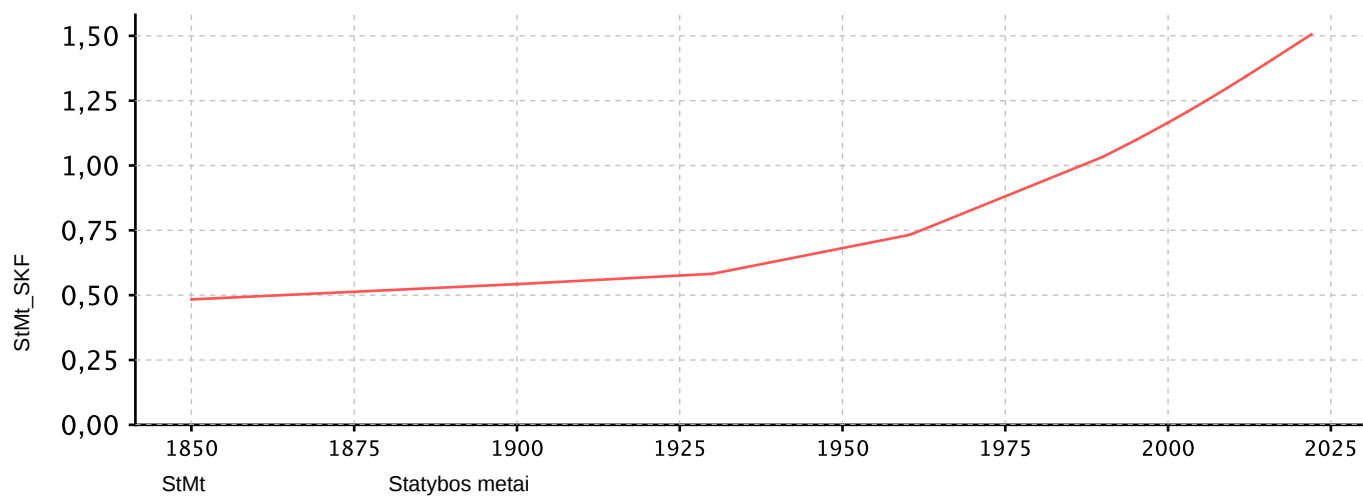
Nuotekų šalinimas			Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Objekto tipas			Laipsnis: ObjTi_BIN		Pagrindas: 1.1	
	Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0

Bendras plotas			Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	--	---------	--	-----	--



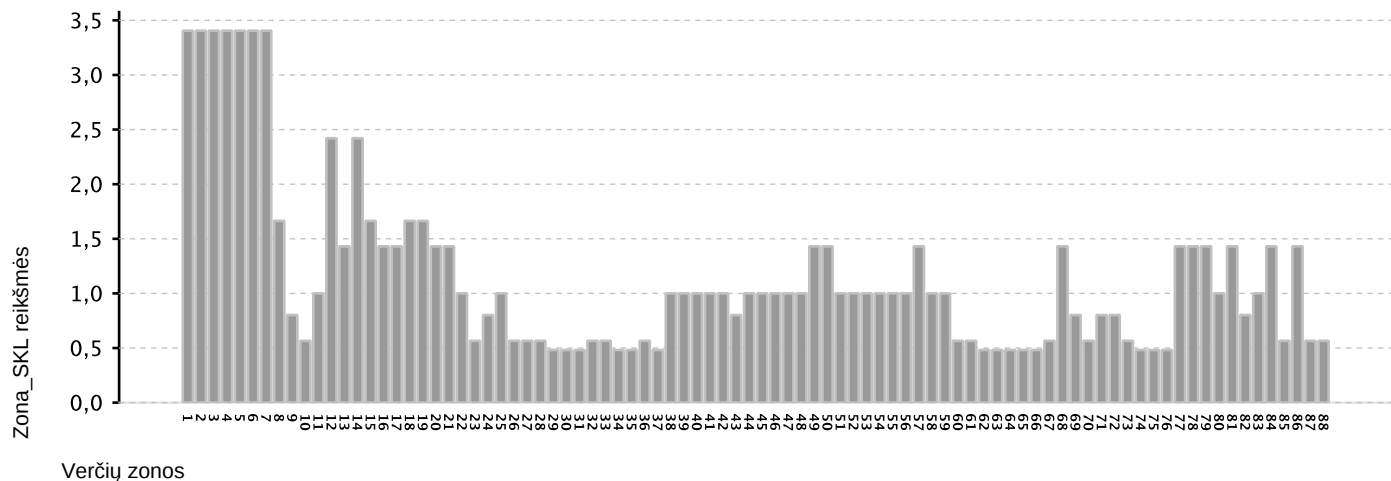
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 23482. $Zona_SKL^{(0.7)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (1.15)^{\text{Šl_BIN}} \times (1.1)^{\text{Kanal_BIN}} \times Tūris_SKF^{(0.998)} \times StMt_SKF^{(0.998)} \times (70 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

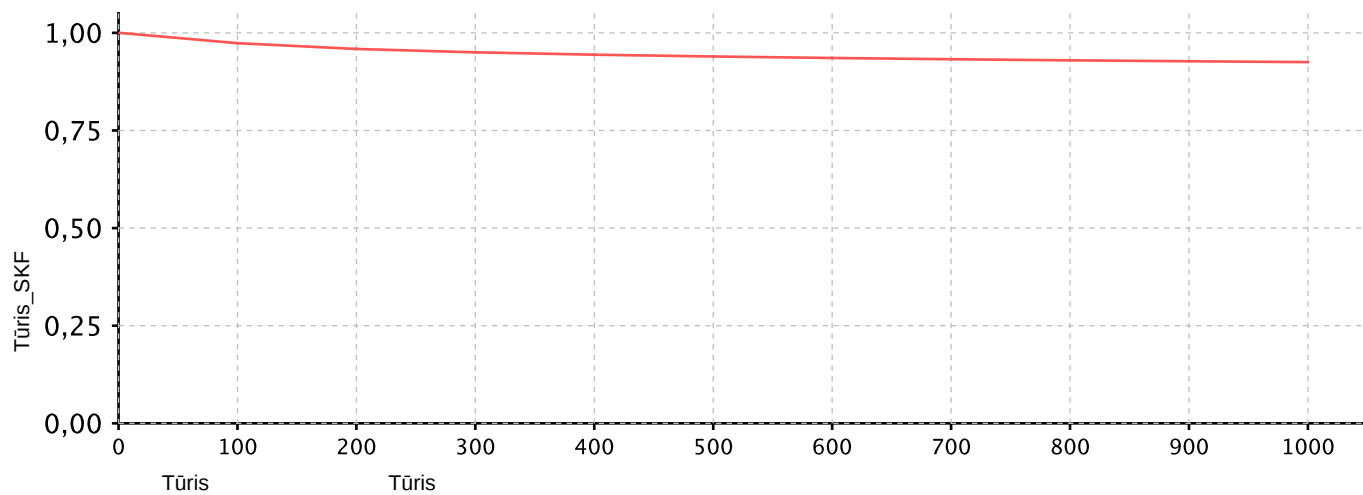
Rekonstravimo / kapitalinio remonto			Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-1990	1.0	1991-2000	1.02	2001-2005	1.05
	2006-2010	1.1	2011-2015	1.12	2016-2020	1.15
	2021-2025	1.18				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.9	
	Akmenbetonis	0.83	Asbestcementis su karkasu	0.46	Blokeliai	0.98
	Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.47	Metalas su karkasu	0.93
	Molis	0.57	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.69
	Plytos	1.0	Rąstai	0.78	Stiklas su karkasu	0.67

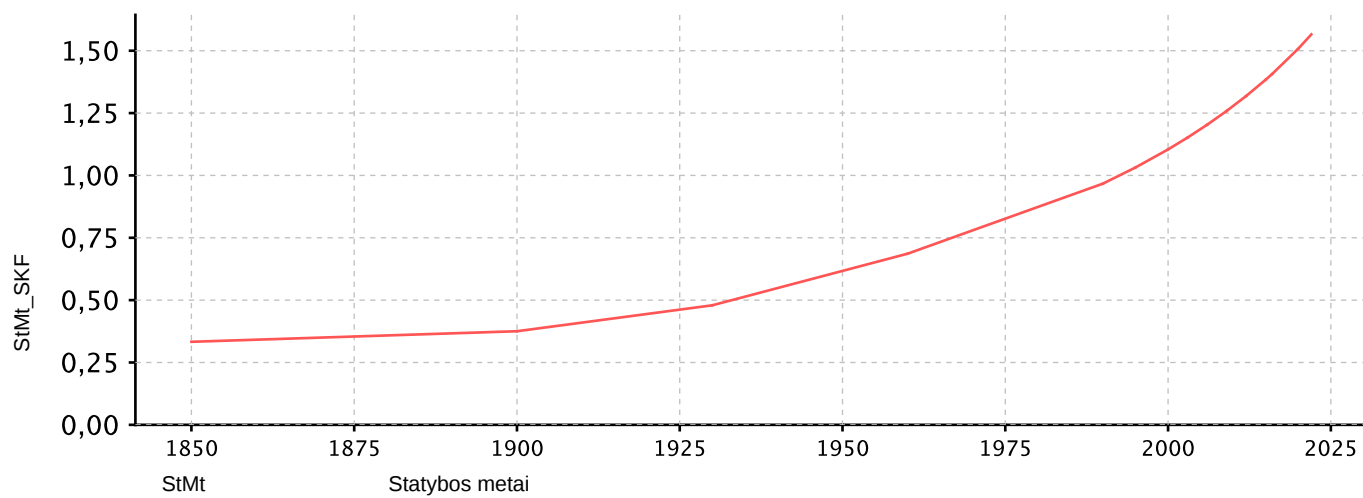
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN			Pagrindas: 1.15	
	Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	0.0	Nėra	0.0
	Ind. centrinis šildymas	1.0				

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	
-------	--	--	-----------	--	-------	--



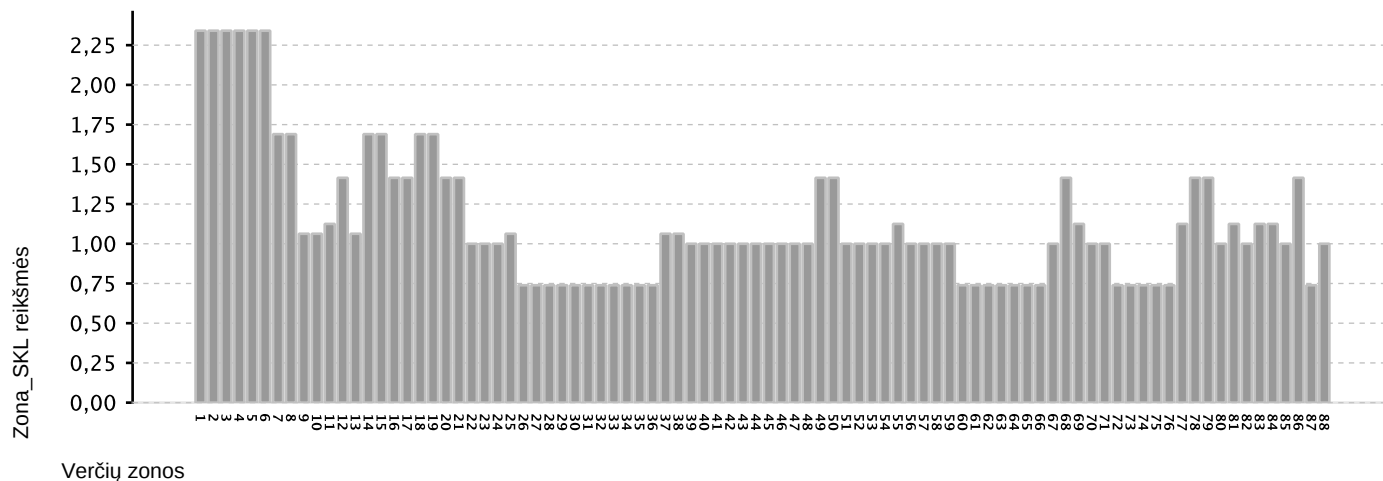
Statybos metai	StMt_SKF	0.998
----------------	----------	-------



Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 23481. $Zona_SKL^{(1.075)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (1.15)^{\text{Šl_BIN}} \times (1.1)^{\text{Kanal_BIN}} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (318 \times Bpl_RKS)$

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	1.05	

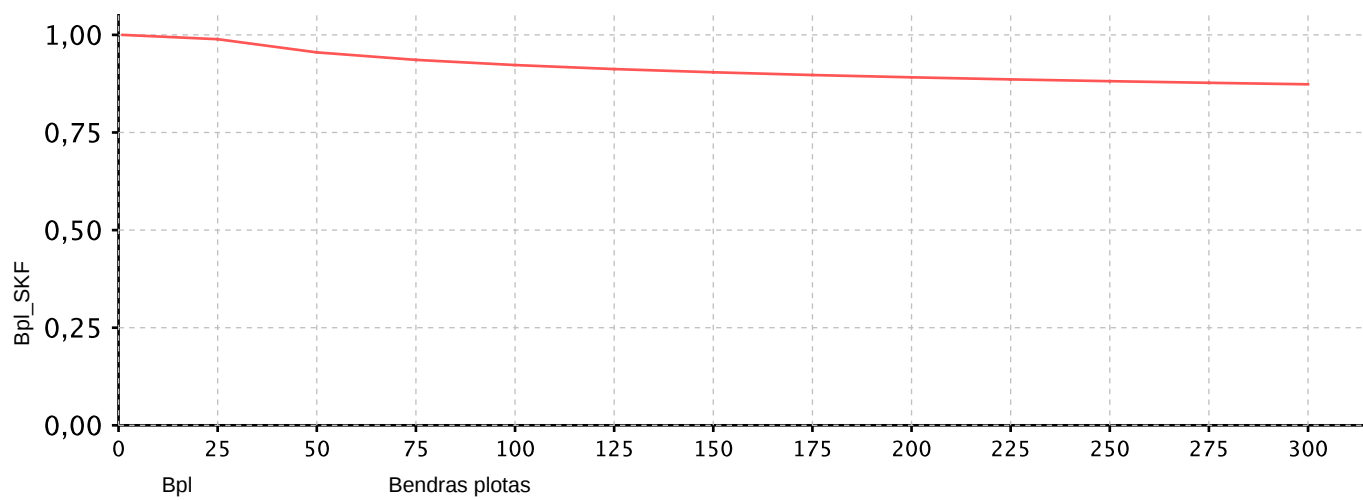
Rekonstravimo / kapitalinio remonto			Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-1990	1.0		1991-2000	1.02	2001-2005
	2006-2010	1.1		2011-2015	1.12	2016-2020
	2021-2025	1.18				1.15

Sienų medžiagos			Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
	Akmenbetonis	0.83		Asbestcementis su karkasu	0.46	Blokeliai
	Gelžbetonio plokštės	0.89		Medis su karkasu	0.55	Metalas su karkasu
	Molis	0.57		Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu
	Plytos	1.0		Rąstai	0.78	Stiklas su karkasu

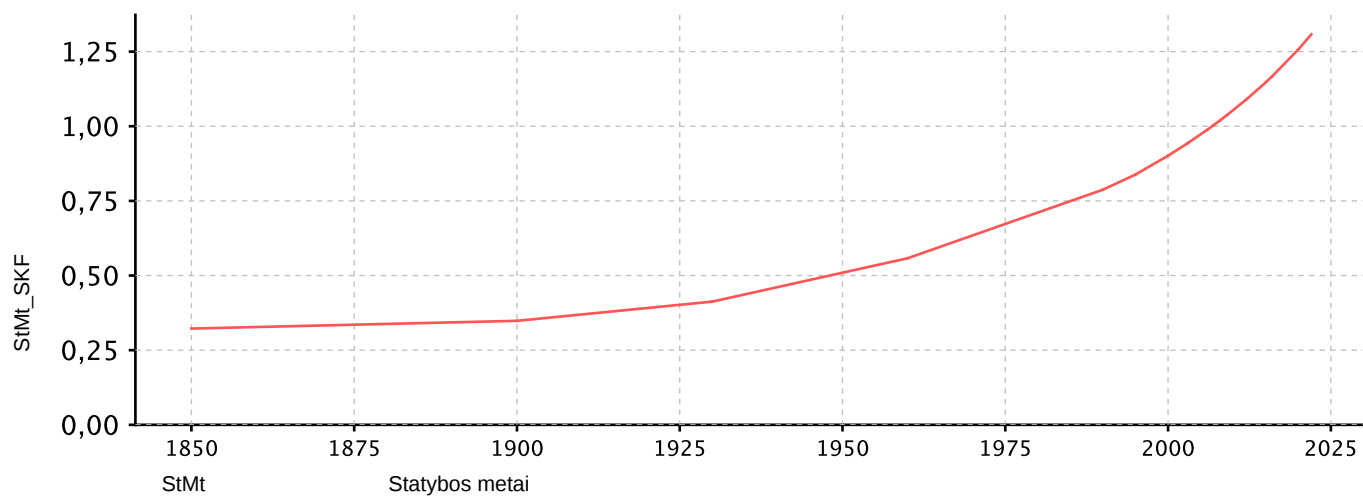
Šildymas			Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
	Bendras centrinis šildymas	1.0		Vietinis šildymas	1.0	Nėra
	Ind. centrinis šildymas	1.0				0.0

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

Bendras plotas			Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	--	---------	--	-----	--



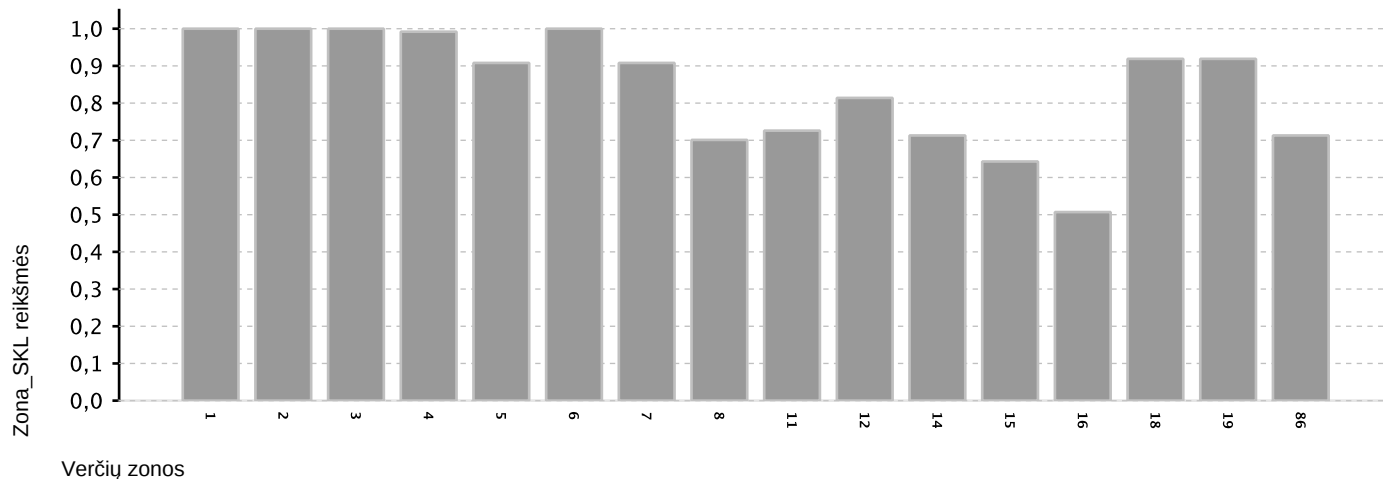
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 23476. Zona_SKL^(0.7) x RkKr_SKL^(1.0) x AmPb_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.9) x (0.8) ^ Pask_BIN x (0.95) ^ Šl_BIN x (0.95) ^ Kanal_BIN x (1.05) ^ ObjTi_BIN x Bpl_SKF^(1.0) x StMt_SKF^(1.6) x (2091 x Bpl_RKS - 523 x PgPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto			Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-1980	1.0	1981-1995	1.02	1996-2000	1.05
	2001-2005	1.1	2006-2010	1.15	2011-2015	1.2
	2016-2025	1.25				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai			Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-2009	1.0	2010-2025	1.05		

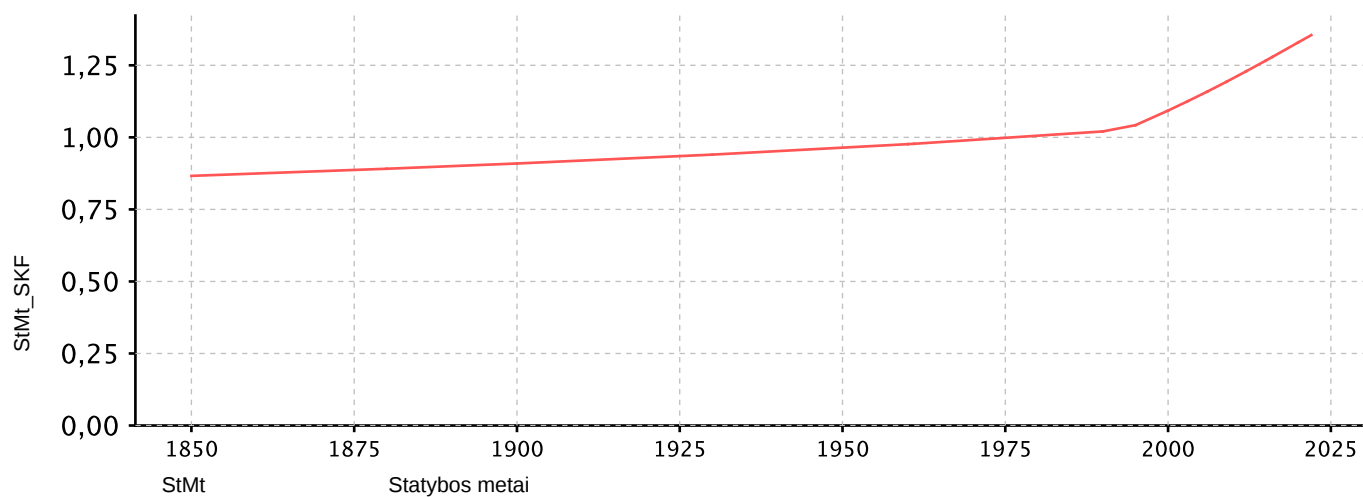
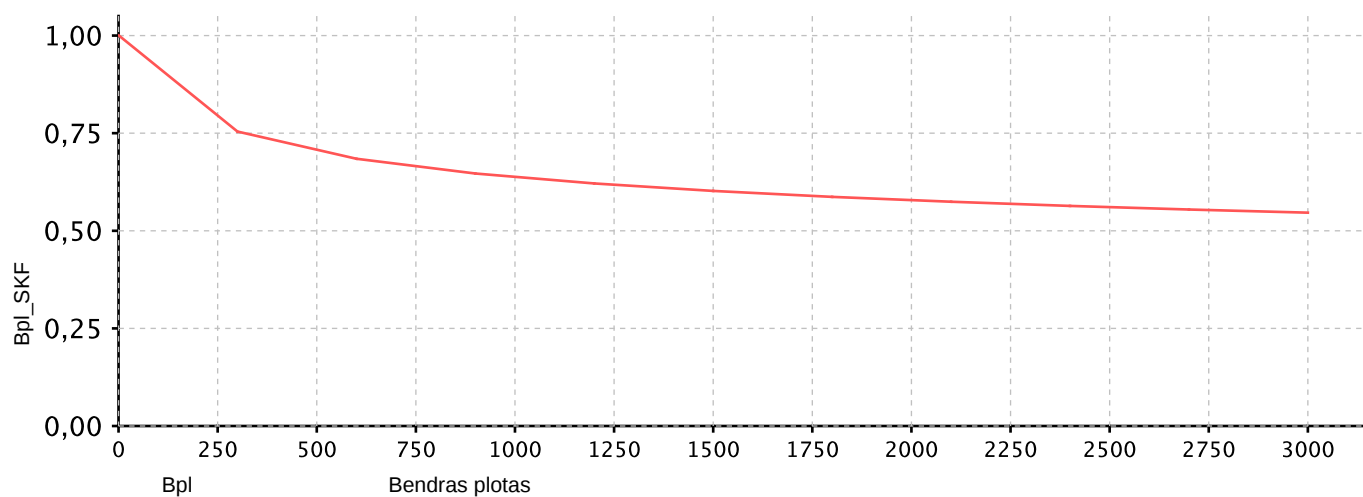
Sienų medžiagos			Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
	Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.62	Blokeliai	0.98
	Gelžbetonio plokštės	0.82	Medis su karkasu	0.67	Metalas su karkasu	0.9
	Molis	0.67	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.57
	Plytos	1.0	Rąstai	0.82	Stiklas su karkasu	0.96

Paskirtis			Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.8	
	Poilsio	0.0	Sporto	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

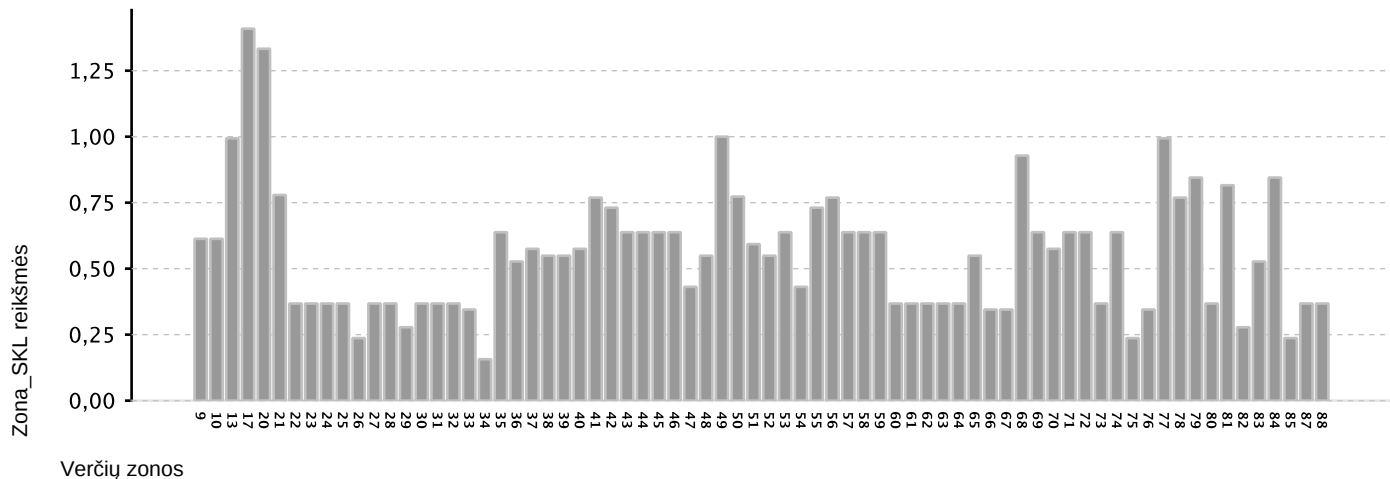
Objekto tipas			Laipsnis: ObjTi_BIN		Pagrindas: 1.05	
	Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 23479. Zona_SKL^(0.7) x RkKr_SKL^(1.0) x AmPb_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.9) x (0.8) ^ Pask_BIN x (0.95) ^ Šl_BIN x (0.95) ^ Kanal_BIN x (1.05) ^ ObjTi_BIN x Bpl_SKF^(1.0) x StMt_SKF^(1.6) x (1370 x Bpl_RKS - 343 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	1.05		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1980	1.0	1981-1985	1.02	1996-2000	1.05
2001-2005	1.1	2006-2010	1.15	2011-2015	1.2
2016-2025	1.25				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.62	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.82	Medis su karkasu	0.67	Metalas su karkasu	0.9
Molis	0.67	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.57
Plytos	1.0	Rąstai	0.82	Stiklas su karkasu	0.96

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.8	
Poilsio	0.0	Sporto	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				

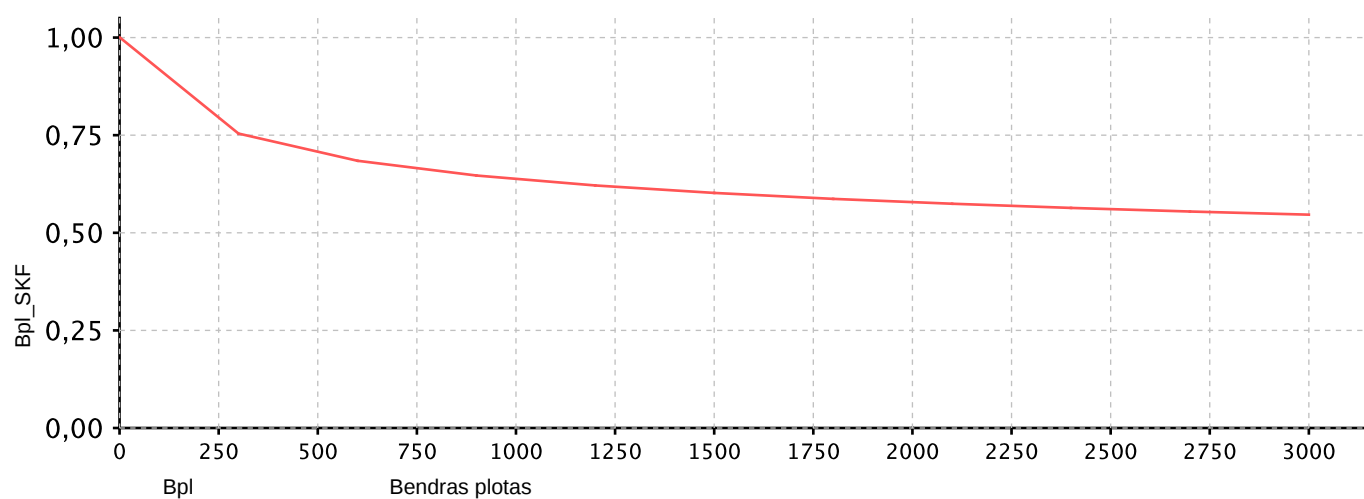
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

Bendras plotas

Bpl_SKF

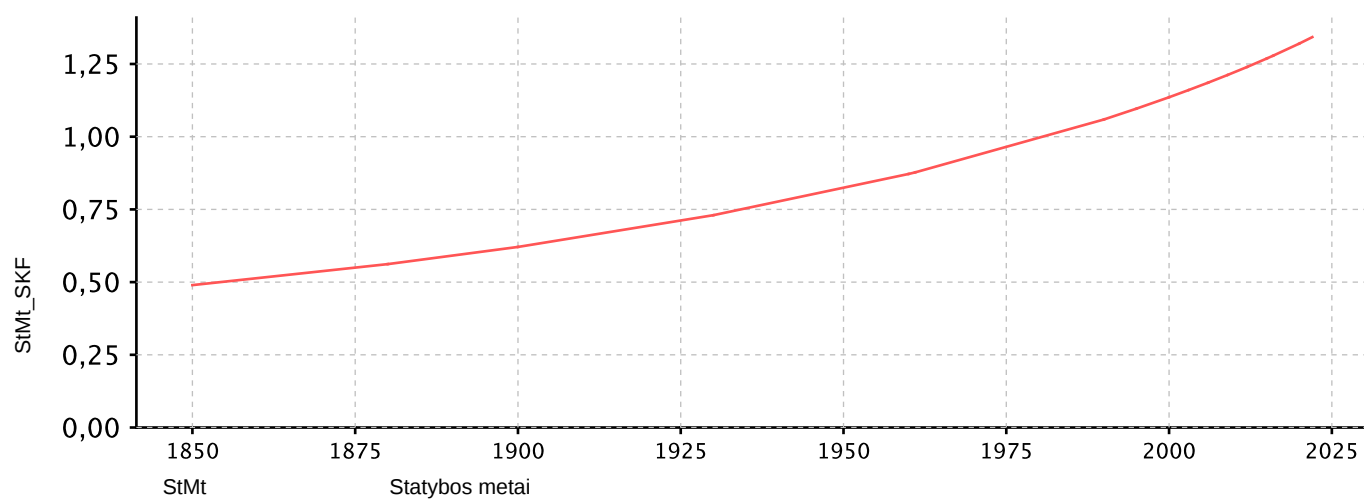
1.0



Statybos metai

StMt_SKF

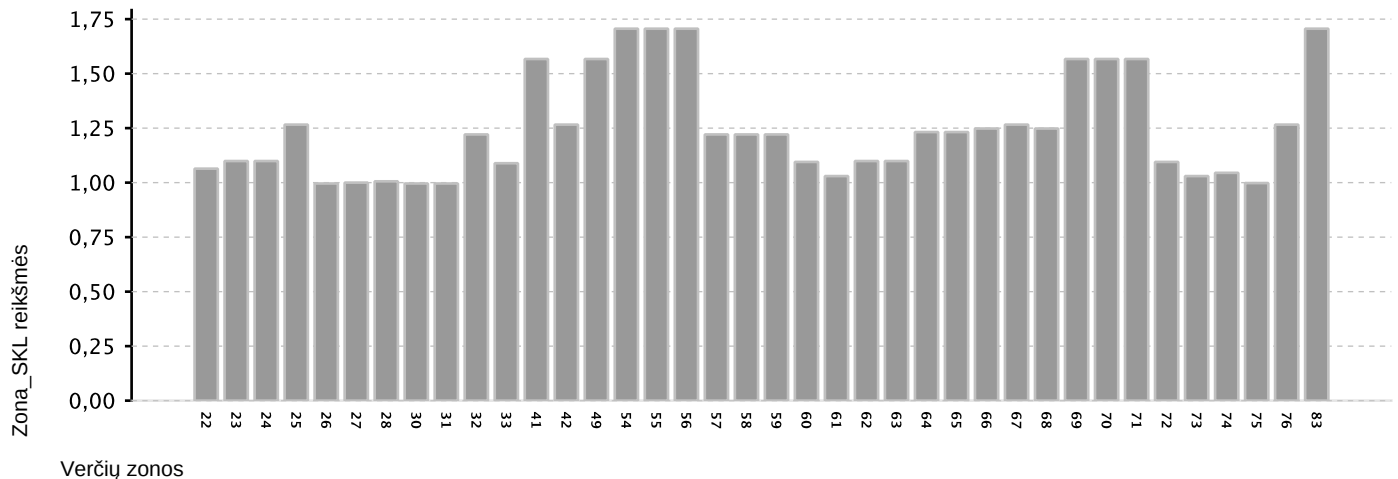
1.6



Sodų pastatai

Modelis Nr.: 23473. $Zona_SKL^{(1.043)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.998)} \times (0.95)^{\wedge}$ Šl_BIN $\times (0.95)^{\wedge}$ Kanal_BIN $\times (1.02)^{\wedge}$ IsApd_BIN $\times Bpl_SKF^{(0.998)} \times StMt_SKF^{(0.984)} \times (415 \times Bpl_RKS - 104 \times PgPl_RKS)$

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	1.05	2001-2005	1.07
2006-2010	1.1	2011-2015	1.15	2016-2020	1.17
2021-2025	1.2				

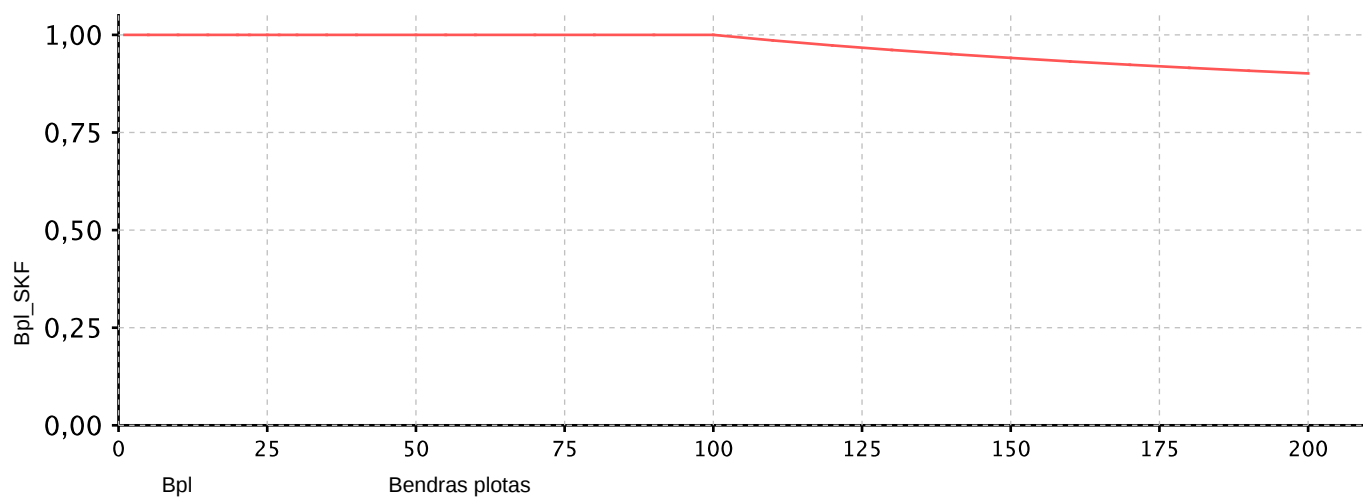
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.998	
Akmenbetonis	0.88	Asbestcementis su karkasu	0.66	Blokeliai	0.99
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.7	Metalas su karkasu	0.94
Molis	0.6	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.7
Plytos	1.0	Rąstai	0.85	Stiklas su karkasu	0.91

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

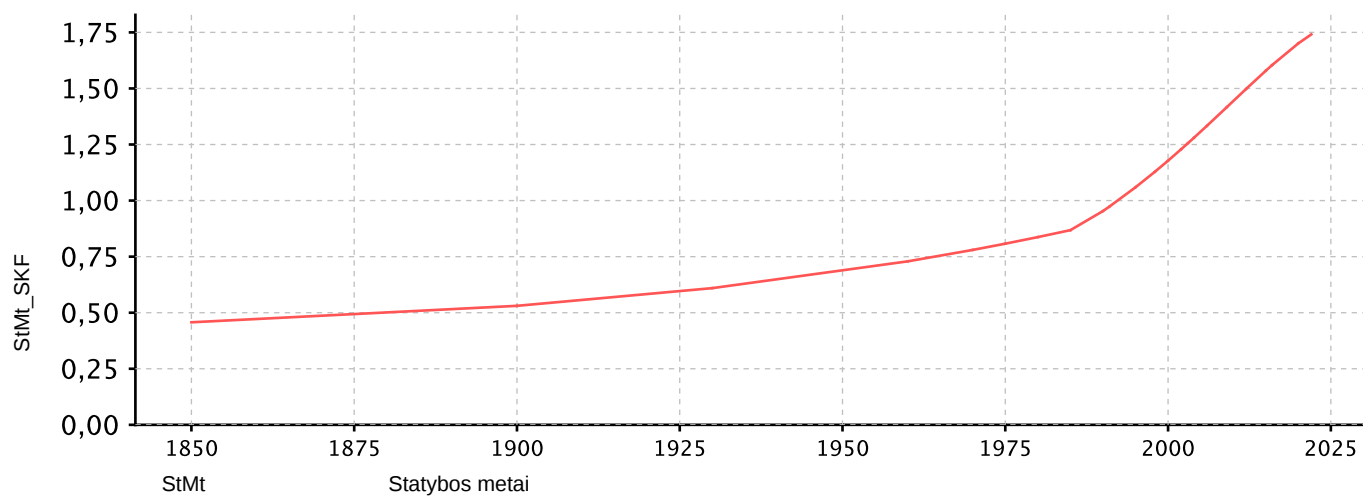
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

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



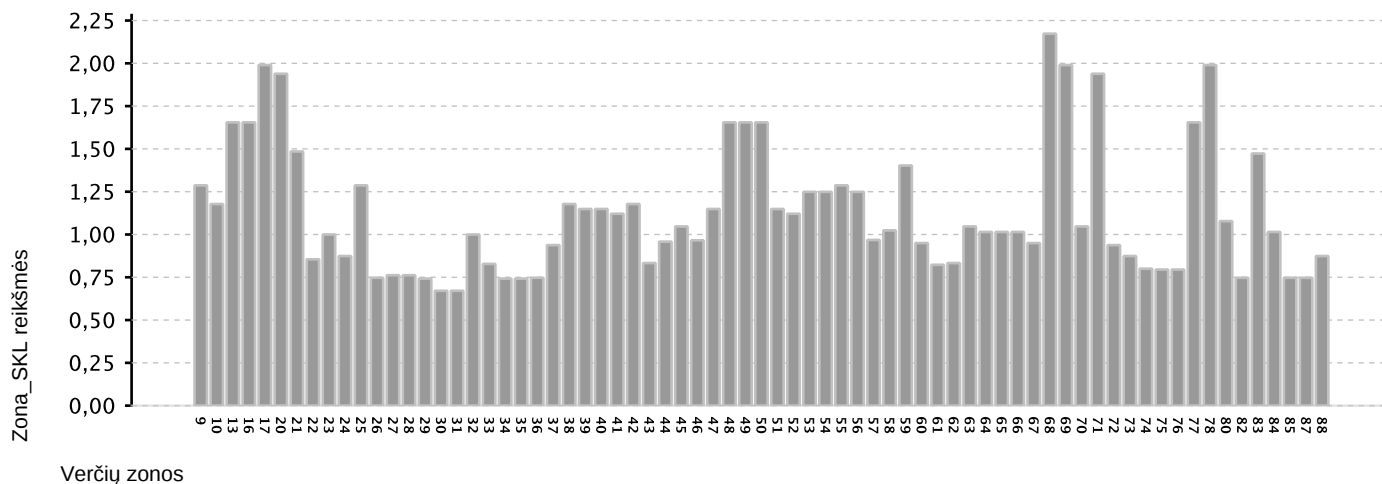
Statybos metai	StMt_SKF	0.984
----------------	----------	-------



Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 23472. $Zona_SKL^{(1.001)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.998)} \times (0.95)^{\wedge}$
 $\check{S}l_BIN \times (0.95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1.02)^{\wedge} IsApd_BIN \times Bpl_SKF^{(0.998)} \times StMt_SKF^{(0.989)} \times ($
 $1009 \times Bpl_RKS - 404 \times PgNPI_RKS - 404 \times R\ddot{u}sPI_RKS - 404 \times GarPI_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1990	1.0	1991-1995	1.02	1996-2000	1.08
2001-2005	1.12	2006-2010	1.18	2011-2015	1.22
2016-2020	1.28	2021-2025	1.3		

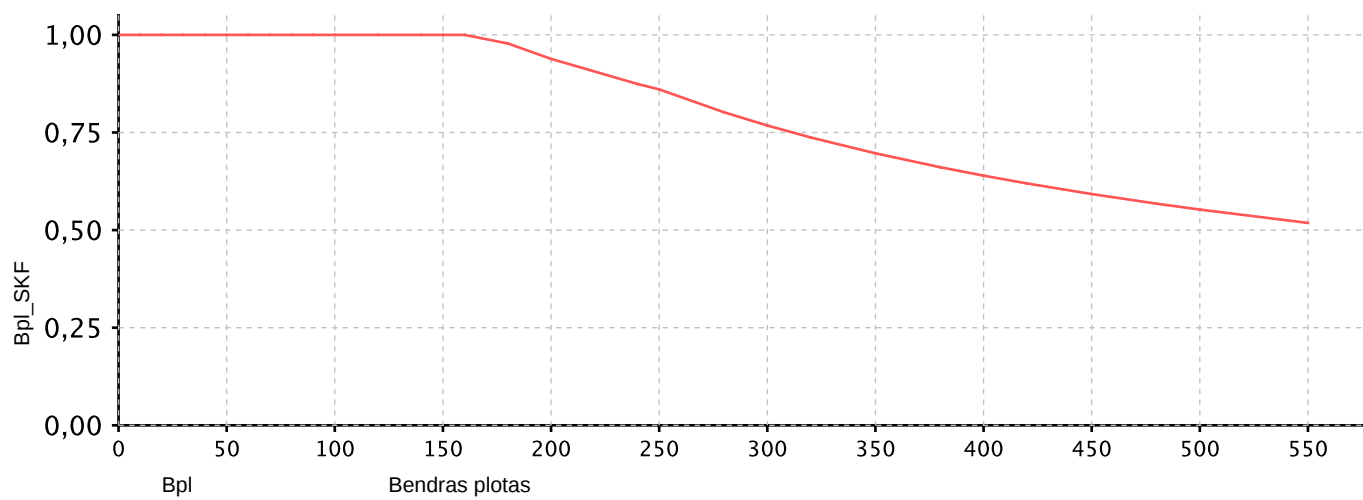
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.998	
Akmenbetonis	0.85	Asbestcementis su karkasu	0.6	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.7	Metalas su karkasu	0.97
Molis	0.65	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.7
Plytos	1.0	Rąstai	0.75	Stiklas su karkasu	0.94

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

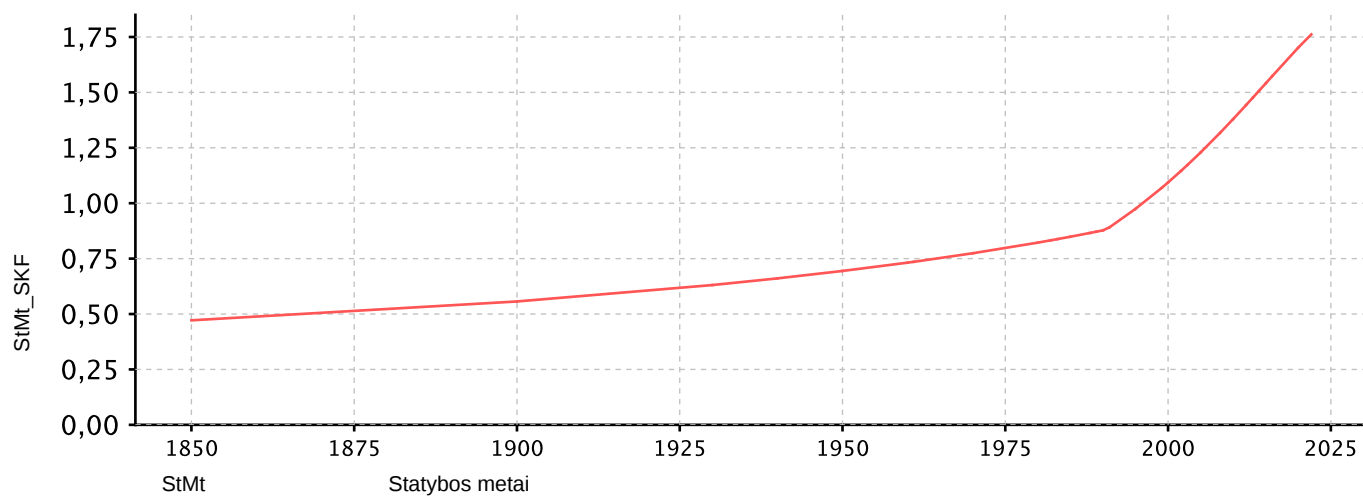
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

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



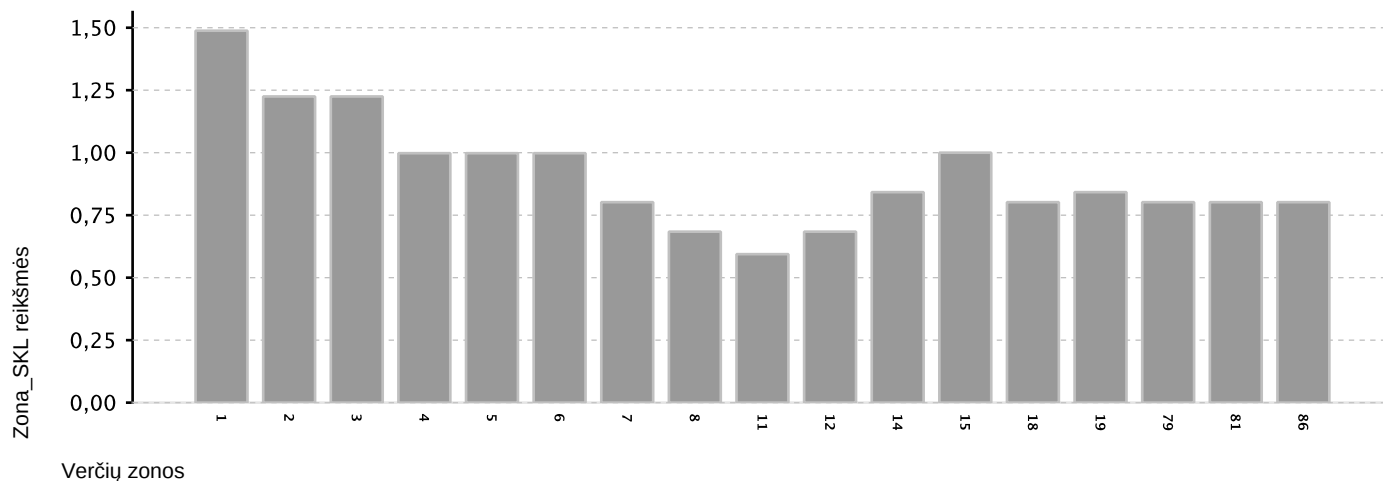
Statybos metai	StMt_SKF	0.989
----------------	----------	-------



Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 23483. $Zona_SKL^{(0.988)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.998)} \times (0.95)^{\wedge} \check{S}l_BIN \times (0.95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1.02)^{\wedge} IsApd_BIN \times Bpl_SKF^{(0.998)} \times StMt_SKF^{(0.988)} \times (2426 \times Bpl_RKS - 849 \times PgNPI_RKS - 849 \times R\ddot{u}sPI_RKS - 849 \times GarPI_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1990	1.0	1991-1995	1.02	1996-2000	1.08
2001-2005	1.12	2006-2010	1.18	2011-2015	1.22
2016-2020	1.28	2021-2025	1.3		

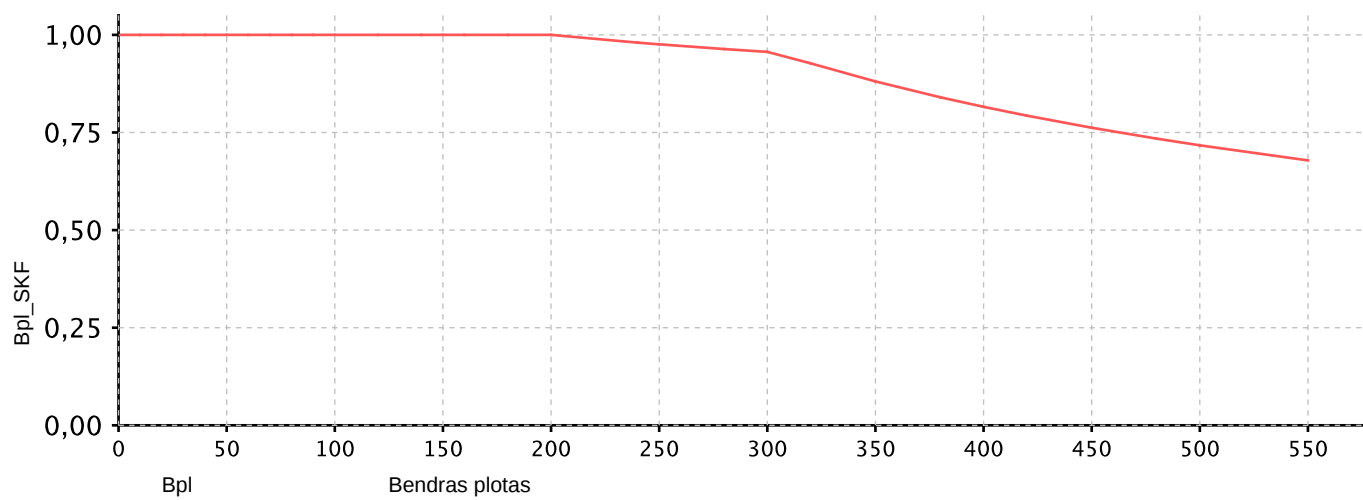
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.998	
Akmenbetonis	0.85	Asbestcementis su karkasu	0.62	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.7	Metalas su karkasu	0.97
Molis	0.65	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.7
Plytos	1.0	Rąstai	0.75	Stiklas su karkasu	0.94

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

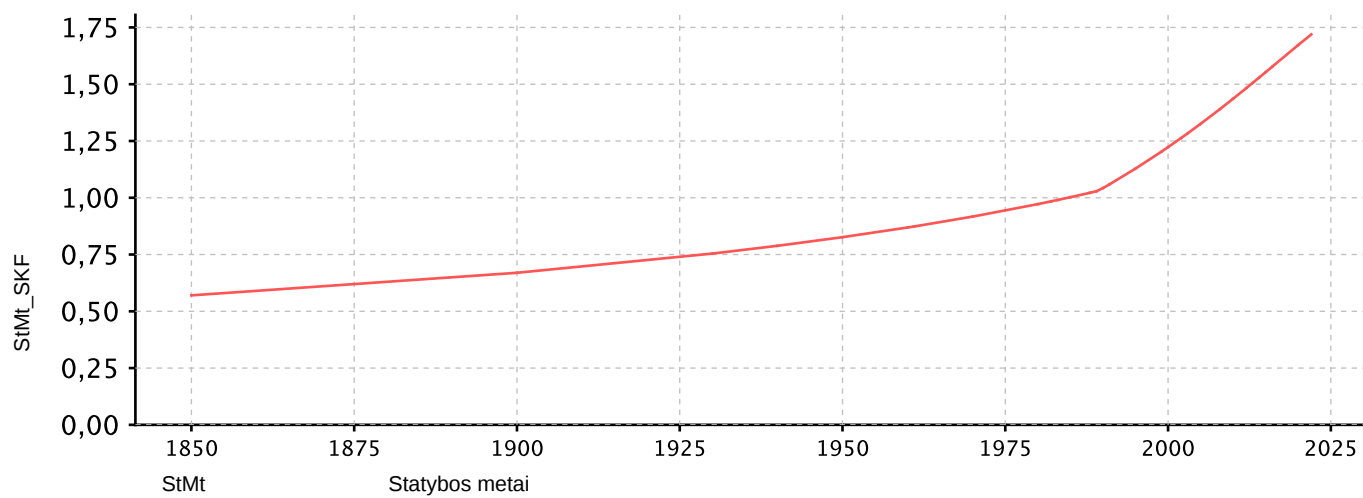
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

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



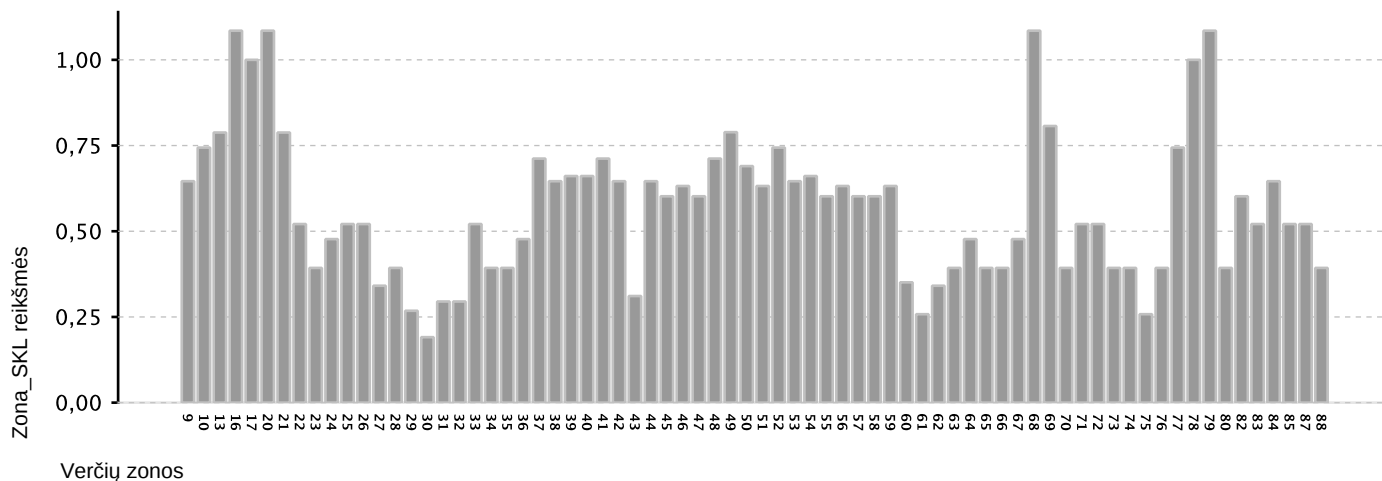
Statybos metai	StMt_SKF	0.988
----------------	----------	-------



Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo

**Modelis Nr.: 23471. $Zona_SKL^{(0.914)} \times Pask_SKL^{(0.995)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times$
 $AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.998)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}}$
 $\times (1.05)^{\text{ObjTi_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.989)} \times StMt_SKF^{(0.953)} \times (1452 \times Bpl_RKS - 363 \times$
 $PgPI_RKS)$**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis							Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.995	
	Maitinimo	0.97	Paslaugų	0.92	Prekybos	1.0				
	Viešbučių	1.05								

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL			Laipsnis: 1.0	
	1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.05
	2006-2010	1.1	2011-2015	1.15	2016-2020	1.17
	2021-2025	1.2				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-2009	1.0	2010-2025	1.05	

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.998	
	Akmenbetonis	0.86	Asbestcementis su karkasu	0.59	Blokeliai	0.98
	Gelžbetonio plokštės	0.84	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu	0.92
	Molis	0.5	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.71
	Plytos	1.0	Rąstai	0.65	Stiklas su karkasu	0.98

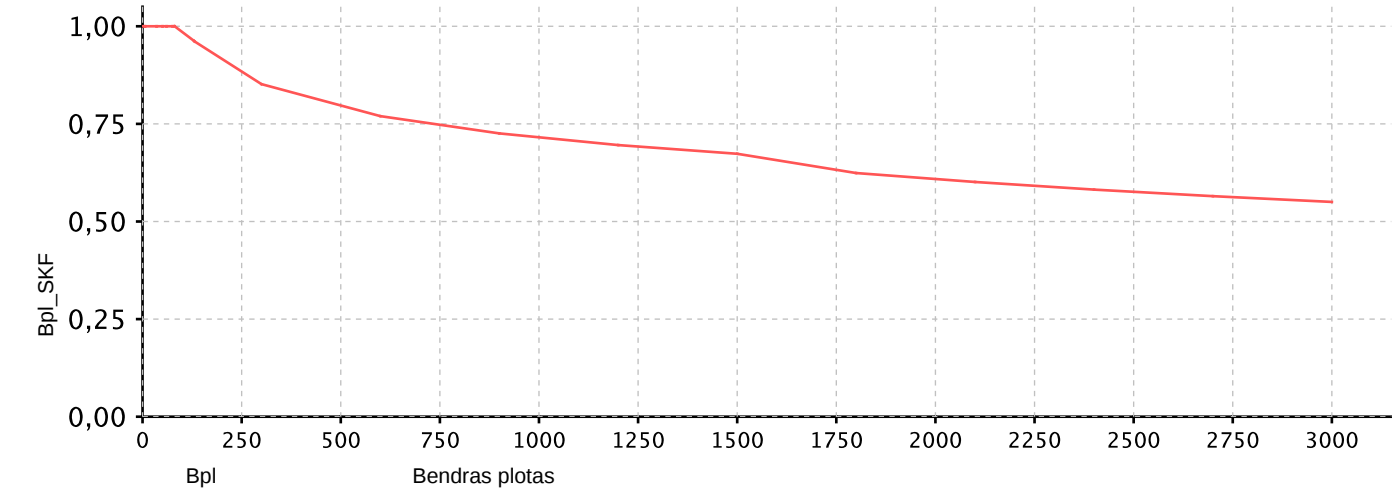
Aukštas							Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 1.0		
	0-0		0.8	1-1		1.0	2-2		0.95			
	3-3		0.9	4-40		0.8						

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

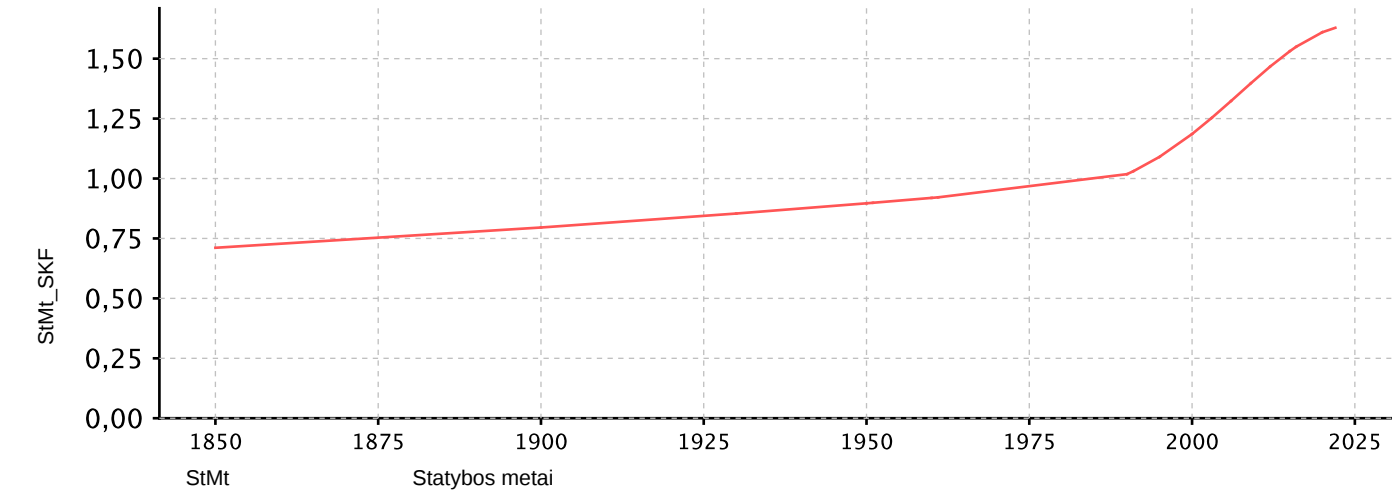
Nuotekų šalinimas							Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0				

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.989
----------------	---------	-------



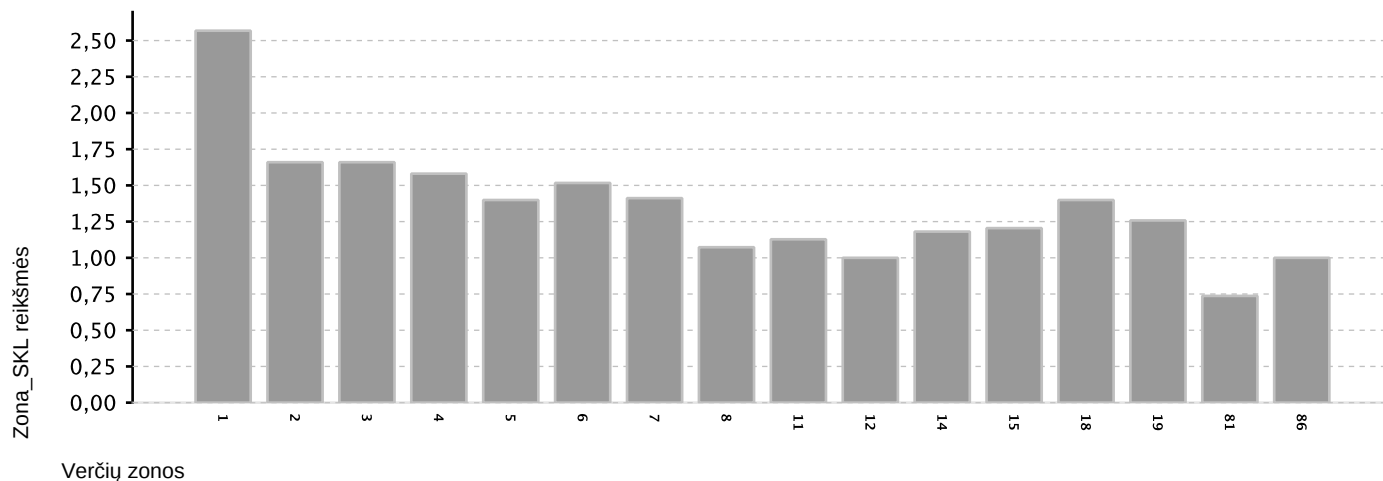
Statybos metai	StMt_SKF	0.953
----------------	----------	-------



Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo

Modelis Nr.: 23484. $Zona_SKL^{(1.005)} \times Pask_SKL^{(0.995)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times$
 $AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.998)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}}$
 $\times (1.05)^{\text{ObjTi_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.989)} \times StMt_SKF^{(0.953)} \times (1438 \times Bpl_RKS - 360 \times$
 $PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.995	
	Maitinimo	0.98	Paslaugų	0.95	Prekybos
	Viešbučių	1.05			1.0

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005
	2006-2010	1.1	2011-2015	1.15	2016-2020
	2021-2025	1.25			1.2

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-2009	1.0	2010-2025	1.05	

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.998	
	Akmenbetonis	0.86	Asbestcementis su karkasu	0.59	Blokeliai
	Gelžbetonio plokštės	0.84	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu
	Molis	0.5	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu
	Plytos	1.0	Rąstai	0.65	Stiklas su karkasu

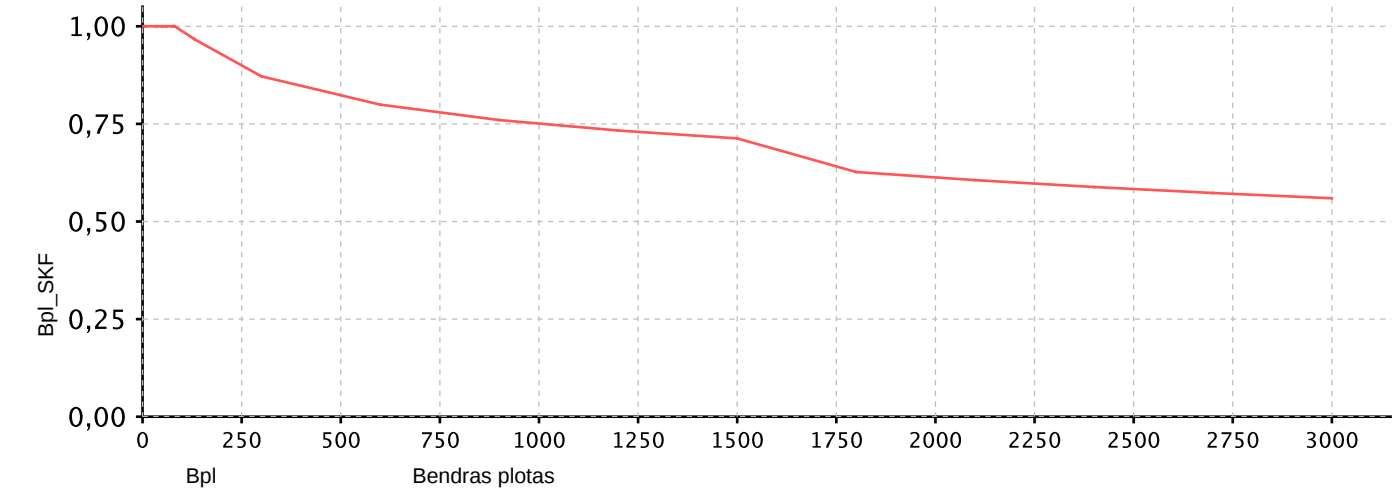
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
	0-0	0.8	1-1	1.0	2-2
	3-3	0.9	4-40	0.8	0.95

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

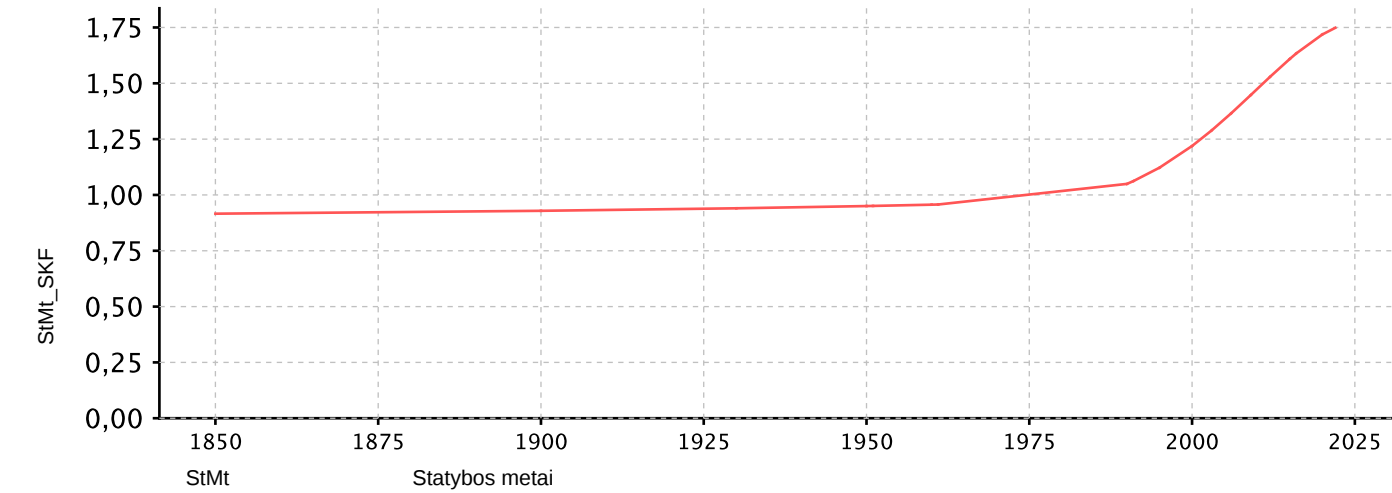
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas
					0.0

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.989
----------------	---------	-------



Statybos metai	StMt_SKF	0.953
----------------	----------	-------



VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2023 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

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

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

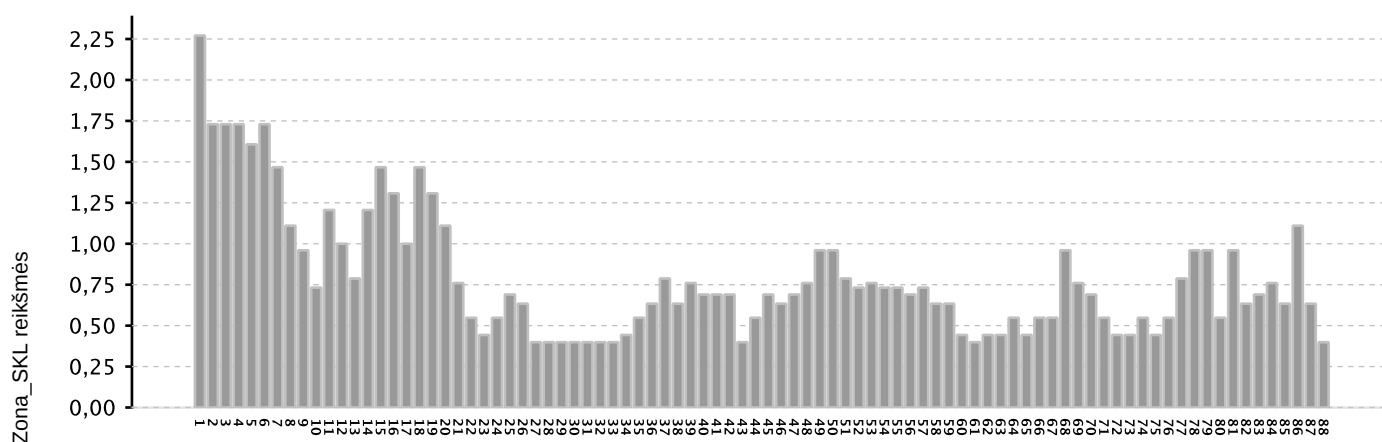
PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6133. $Zona_SKL^{(1.011)} \times Pask_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times$
 $RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{\dot{S}l_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times$
 $(1.1)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.96)} \times StMt_SKF^{(1.02)} \times 12.58$

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	1.02	2001-2005	1.05				
	2006-2010	1.1	2011-2015	1.15	2016-2020	1.17				
	2021-2025	1.2								

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-2009	1.0	2010-2025	1.05	

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL				Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.85	Asbestcementis su karkasu	0.57	Blokeliai	0.98	
Gelžbetonio plokštės	0.88	Medis su karkasu	0.66	Metalas su karkasu	0.98	
Molis	0.47	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.7	
Plytos	1.0	Rąstai	0.67	Stiklas su karkasu	0.99	

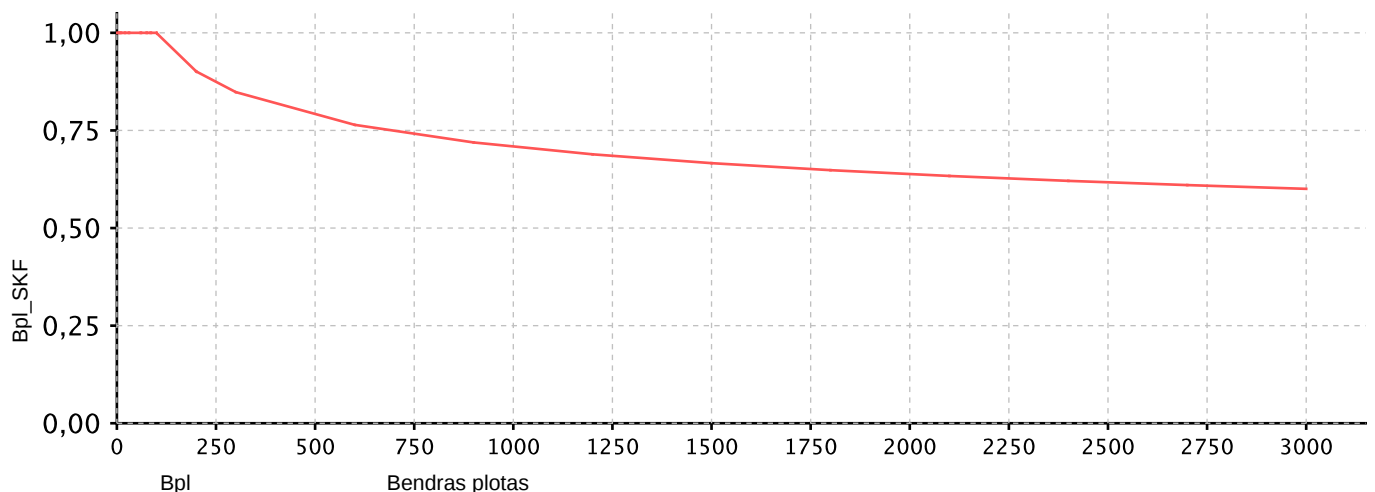
Aukštas							Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 1.0	
	0-0		0.8	1-1		1.0	2-2		0.95		
	3-3		0.9	4-40		0.85					

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

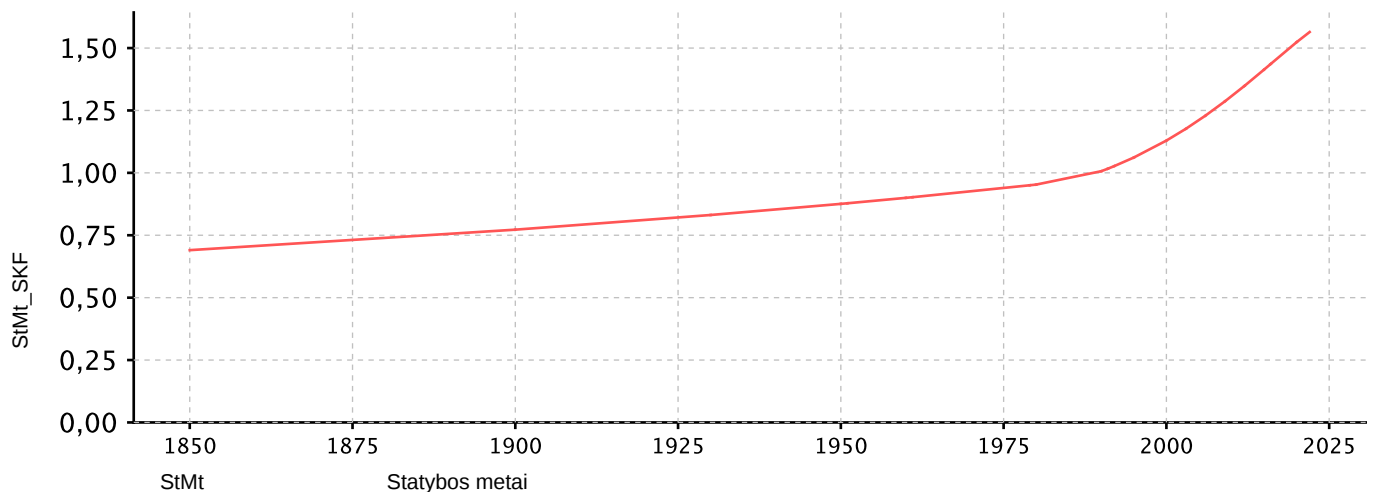
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN				Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0	

Objekto tipas	Laipsnis: ObjTi_BIN				Pagrindas: 1.1	
Mišrus pastatas	1.0	Negyvenamasis pastatas	1.0	Negyvenamoji patalpa	0.0	

Bendras plotas	Bpl_SKF				0.96	
----------------	---------	--	--	--	------	--



Statybos metai	StMt_SKF				1.02	
----------------	----------	--	--	--	------	--



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,86
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,86

Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo

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

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

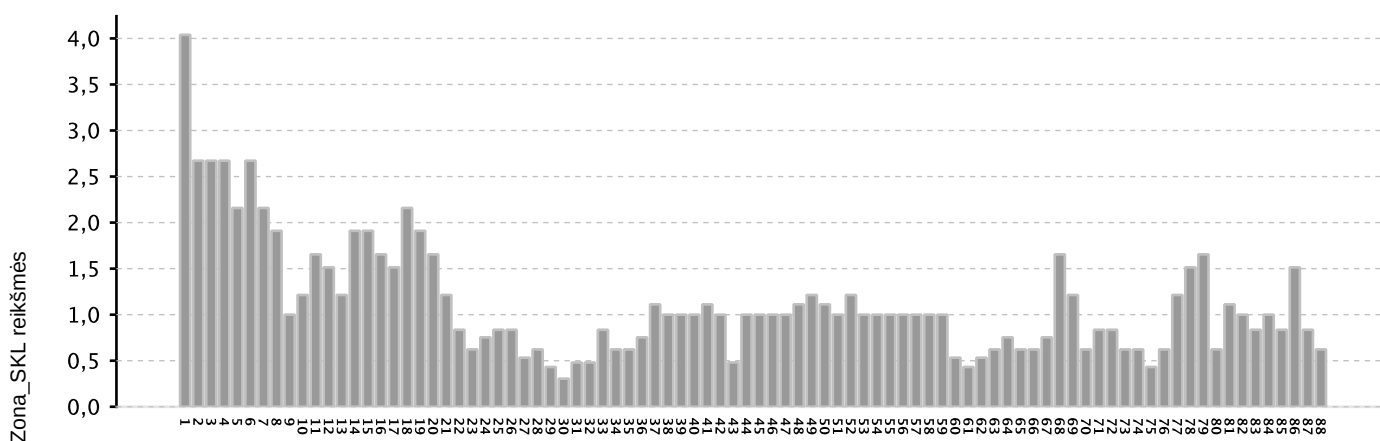
PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6115. $Zona_SKL^{(0.961)} \times Pask_SKL^{(0.995)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.998)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{\check{S}l_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times (1.05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.989)} \times StMt_SKF^{(0.953)} \times 10.04$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.995	
Maitinimo	0.97	Paslaugų	0.92	Prekybos	1.0
Viešbučių	1.05				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2009	1.0	2010-2025	1.05		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	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: 0.998	
Akmenbetonis	0.86	Asbestcementis su karkasu	0.59	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.84	Medis su karkasu	0.68	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.5	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.71
Plytos	1.0	Rąstai	0.65	Stiklas su karkasu	0.98

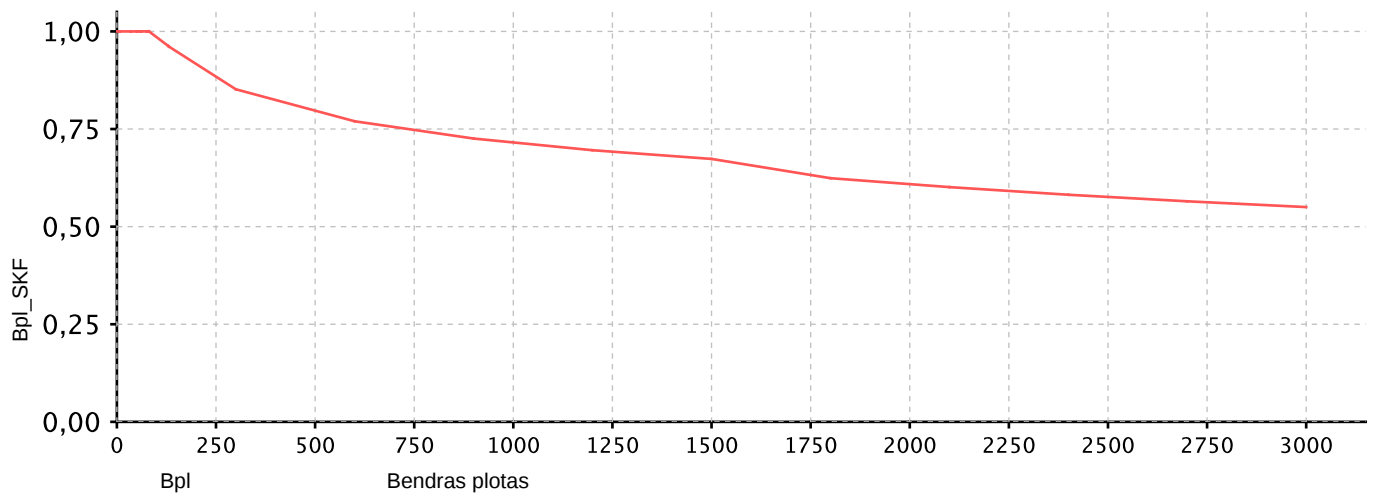
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL			Laipsnis: 1.0	
	0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
	3-3	0.9	4-40	0.8		

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

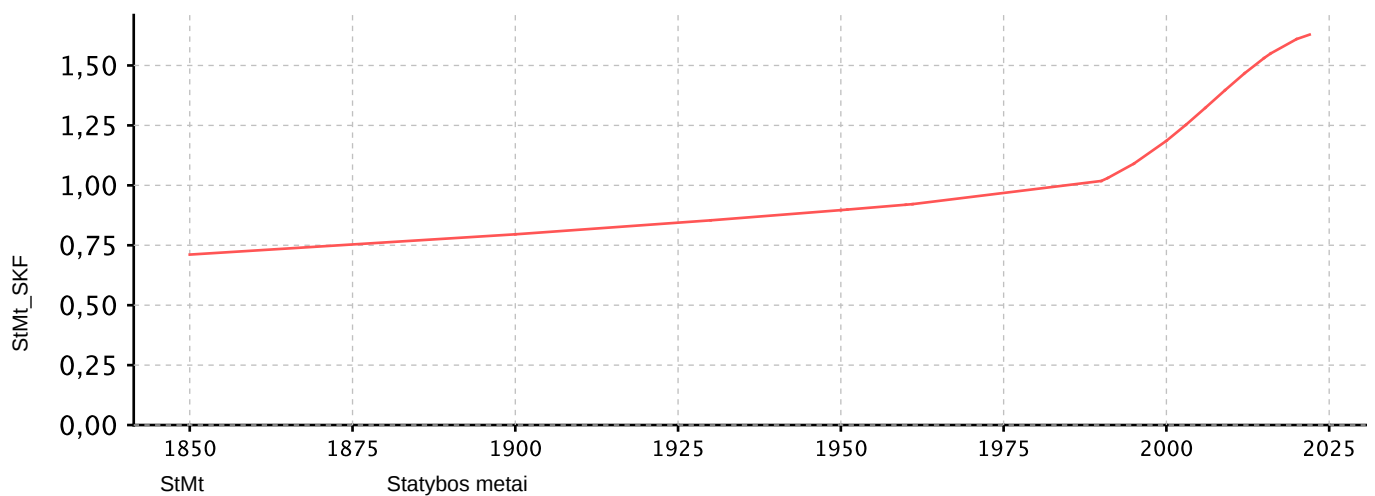
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 0.95	
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

Bendras plotas		Bpl_SKF			0.989	
----------------	--	---------	--	--	-------	--



Statybos metai		StMt_SKF			0.953	
----------------	--	----------	--	--	-------	--

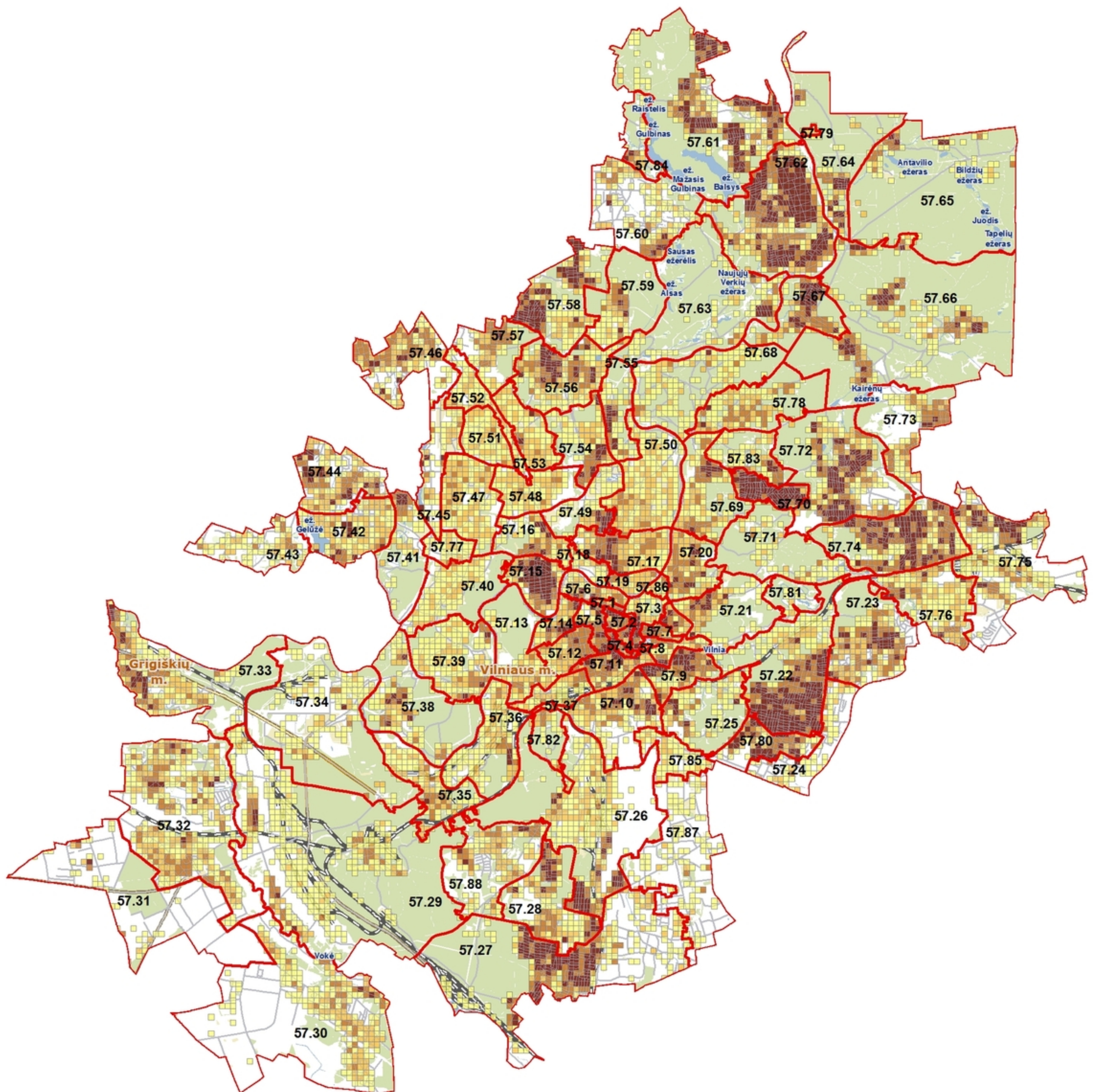


Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7

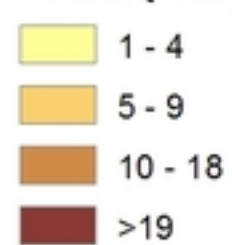
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,86
Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,86
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,86
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,86

1:104.000



Sutartiniai ženklai

Pastatų skaičius ploto vienetė



 Verčių zonos riba

25.4 Verčių zonos Nr.

RENGĒJAS:



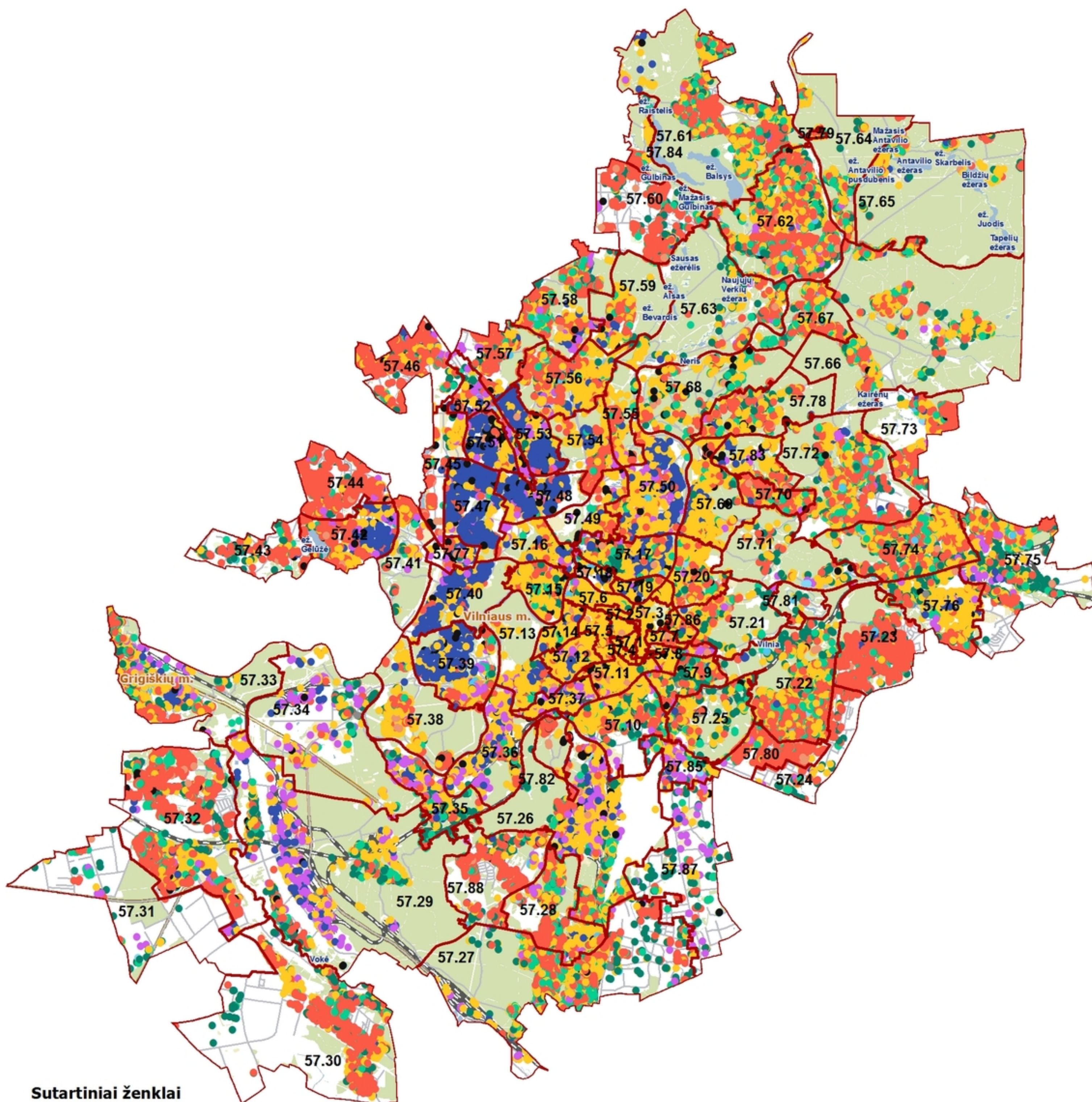
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2022

Sudarymo data: 2022 m. rugpjūčio 1 d.

Pastatų išsidėstymo Vilniaus miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas žemėlapis

M 1:104.000



Sutartiniai ženklai

Sienų medžiaga

- Akmenbetonis
- Asbestcementis su karkasu
- Blokeliai
- Gelžbetonio plokštės
- Kitos medžiagos
- Medis su karkasu
- Metalas su karkasu
- Molis
- Monolitinis gelžbetonis
- Plastikis su karkasu
- Plytos
- Rąstai
- Stiklas su karkasu

Verčių zonos riba
25.4 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:

REGISTRŲ
CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2022

Sudarymo data: 2022 m. rugpjūčio 1 d.

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

Elektroninio dokumento nuorašas

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 p., valstybės įmonė Registrų centras 2022 m. rugsėjo 19–30 d. pristatė Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2022 m. rugpjūčio 27 d. buvo paskelbta leidinyje „Sostinė“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas gyventojas. Trys 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 vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. 000165)

Božena Sinickaja

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
2 grupės specialistas vertinimui, nekilnojamojo
turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. A 000230)

Mindaugas Vrubliauskas

DETALŲS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Vilniaus m. sav. teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2022-10-05 Nr. SVM-12 (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	Aušra Baronaitė-Deveikienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-05 15:31
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-05 15:31
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	Božena Sinickaja Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-05 15:47
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-05 15:47
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2018-07-23 19:05 - 2023-07-22 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Miglė Jakubkienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-05 15:49
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-05 15:50
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-17 08:21 - 2022-12-17 08:21
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Vrubliauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-05 16:07
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-05 16:07
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	Veronika Valentinavičienė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-05 16:47
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-05 16:47
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Baronaitė-Deveikienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-05 16:48
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)

Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-05 16:49
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2022-10-01 18:51 - 2027-09-30 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 elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20220927.3
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2022-10-05)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2022-10-05 nuorašą suformavo Aušra Baronaitė-Deveikienė
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 2022 m. rugsėjo 15 d. raštu Nr. S-40687 (1.4 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ paprašė Vilniaus miesto savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Vilniaus miesto savivaldybės administracija 2022 m. spalio 17 d. raštu Nr. A51-/22(2.14.2.12E-ŽEM) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų“ informavo, kad nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentams pastabų neturi.

PRIDEDAMA. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022 m. spalio 17 d. raštas Nr. A51-/22(2.14.2.12E-ŽEM), 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 vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos
pažymėjimo Nr. 000165)

Božena Sinickaja

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
2 grupės specialistas vertinimui, nekilnojamojo
turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. A 000230)

Mindaugas Vrubliauskas

DETALŲ METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2022-10-19 Nr. SVM-145 (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	Aušra Baronaitė-Deveikienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-19 15:09
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-19 15:09
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	Božena Sinickaja Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-19 15:25
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-19 15:25
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2018-07-23 19:05 - 2023-07-22 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Miglė Jakubkienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-19 15:31
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-19 15:31
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-17 08:21 - 2022-12-17 08:21
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Vrubliauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-19 15:50
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-19 15:50
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	Veronika Valentinavičienė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-19 15:58
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-19 15:57
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Baronaitė-Deveikienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-19 16:04
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)

Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-19 16:03
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2022-10-01 18:51 - 2027-09-30 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 elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20221018.3
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2022-10-19)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2022-10-19 nuorašą suformavo Aušra Baronaitė-Deveikienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
ŽEMĖS TVARKYMO IR ADMINISTRAVIMO SKYRIUS**

VĮ Registrų centras
info@registrucentras.lt

2022-10- Nr. A51- /22(2.14.2.12E-ŽEM)
į 2022-09-15 Nr. S-40687(1.4 E)

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Informuojame, kad Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorės pavedimu su Jūsų pateiktais žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais susipažinome.

Atsižvelgdami į Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Nekilnojamojo turto skyriaus pateiktą informaciją dėl Valstybės įmonės Registrų centras interneto svetainėje adresu www.registrucentras.lt/p/460 skelbiamų savivaldybės teritorijos žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų projektų teikiame pasiūlymą ir prašome apskaičiuoti projekte „Vietovės pataisos koeficientai pagal nekilnojamojo turto paskirtį ir vietovę nuo 2023 m. sausio 1 d.“ langelyje „Negyvenamosios paskirties pastatai ir patalpos“ atskirame stulpelyje vietovės pataisos koeficientą negyvenamiesiems pastatams ir patalpoms, kurie yra socialinės paskirties.

Pažymime, kad kitų pastabų ir pasiūlymų dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos masinio vertinimo dokumentų neturime.

Žemės tvarkymo ir valdymo poskyrio vedėja,
pavadojujanti Skyriaus vedėją

Vaida Masytė-Pavasarienė

Giedrė Avulienė, tel. (8 5) 211 2464, el. p. giedre.avuliene@vilnius.lt
Rita Morkūnienė, tel. (8 5) 211 2851, el.p. rita.morkuniene@vilnius.lt



Biudžetinė įstaiga
Kodas 188710061
Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre

Konstitucijos pr. 3
LT-09601 Vilnius
Tel. (8 5) 211 2529

El. p. savivaldybe@vilnius.lt
www.vilnius.lt



DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė 188710061, Konstitucijos pr. 3, LT-09601, Vilnius
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ
Dokumento registracijos data ir numeris	2022-10-17 Nr. A51-153415/22(2.14.2.12E-ŽEM)
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	Vaida Masytė-Pavasarienė, Poskyrio vedėja, pavaduojanti skyriaus vedėją, Žemės tvarkymo ir administravimo skyrius
Sertifikatas išduotas	VAIDA MASYTĖ-PAVASARIENĖ, Vilniaus miesto savivaldybės administracija LT
Parašo sukūrimo data ir laikas	2022-10-17 09:15:38 (GMT+03:00)
Parašo formatas	XAdES-T
Laiko žymoje nurodytas laikas	2022-10-17 09:14:59 (GMT+03:00)
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-B, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
Sertifikato galiojimo laikas	2021-08-30 14:04:00 – 2024-08-29 14:04:00
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Vilniaus miesto savivaldybės administracija, i.k. 188710061 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 09:38:49 iki 2024-12-19 09:38:49
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	–
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	–
Pridedamo dokumento sudarytojas (-ai)	–
Pridedamo dokumento pavadinimas (antraštė)	–
Pridedamo dokumento registracijos data ir numeris	–
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.60
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2022-10-17 09:16:30)
Paieškos nuoroda	–
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2022-10-17 09:16:30 Dokumentų valdymo sistema „Avilys“