



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA Nr.

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Vilniaus rajono savivaldybė
Vertinimo data	2019-08-01
Ataskaitos surašymo data	2019-01-01–2019-12-02
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas kitais teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Veronika Valentinavičienė Božena Sinickaja Kristina Bakanienė Miglė Jakubkienė Aušra Baronaitė-Deveikienė

Vilnius, 2019

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata.....	4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta.....	6
1.4. Užsakovas	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data.....	9
1.7. Ataskaitos surašymo data	9
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai	9
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS.....	10
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	10
2.1.1. Gyventojų skaičius	19
2.1.2. Gyventojų migracija.....	19
2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija.....	20
2.1.4. Įmonių skaičius	21
2.1.5. Nedarbo lygis	21
2.1.6. Investicijos.....	22
2.1.7. Statybos leidimai	23
2.2. Statinių statistiniai duomenys	24
2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys	28
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS	29
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti	29
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	31
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės.....	32
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	34
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	36
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą	36
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	36
4.3. Laiko pataisa.....	37
4.4. Vietos įtakos įvertinimas	38
4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas.....	38
4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas.....	39
4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka.....	43
4.6. Rinkos modeliavimas	43
4.7. Ekspertinis vertinimas	44
4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra.....	44
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	46
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą	46
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas	47
5.2.1. Vilniaus rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai	47
5.2.2. Rinkos duomenų patikra	48
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	48
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra	49
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas	51
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas.....	52
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas	54
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ.....	56
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	60

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys.....	60
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas	61
7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	61
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys	62
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas	64
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	64
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys...	65
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka	68
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	69
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	70
10. PRIEDAI.....	72
1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu, 22 lapai	
2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 6 lapai	
3 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas	
4 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 3 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. 9 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, nustatant 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, taip pat naujai įregistruotų statinių mokestines vertes masinio vertinimo būdu ir parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2019 m. vasario 13 d. įsakymu Nr. 1R-69 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2019–2021 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2019–2021 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ 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 03-01-02).

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 nustatytu atveju (privalomas turto vertinimas).

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 galioja nuo 2016 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, penkioliktasis, 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 skaičiuoti;
2. savivaldybių sprendimams dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo priimti;
3. paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti, turto dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro paslaugų įkainiams už turto perleidimo sandorių tvirtinimą apskaičiuoti, turto deklaravimui, turto registravimo Nekilnojamojo turto registre įkainiams apskaičiuoti ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos piniginių socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymo, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymo, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, Nekilnojamojo turto registro nuostatų, patvirtintų 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 taisyklių, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos, patvirtintos 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 piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų 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 taisyklių, patvirtintų 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 mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos 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 mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės

2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras, Lvovo 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. Įmonės 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 056652/ST-17 galioja nuo 2019 m. vasario 17 d. iki 2020 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 056653/ST-18 galioja nuo 2019 m. vasario 17 d. iki 2020 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro vertintojai:

Veronika Valentinavičienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050);

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

Kristina Bakanienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001875);

Aušra Baronaitė-Deveikienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001603);

Miglė Jakubkienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui.

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

Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

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

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

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

Asta Paškevičienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

Daiwa Wolyniec, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui.

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 atliktų ankstesnių metų vertinimų patirtis. Informacija apie patvirtintas masinio vertinimo ataskaitas pateikiama 1.1 lentelėje.

1.1 lentelė. Registrų centro atliktų nekilnojamojo turto masinių vertinimų ataskaitų sąrašas

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

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

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

2019 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2019 m. sausio 1 d. – 2019 m. gruodžio 2 d.

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

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

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

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys

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.

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).

Vilniaus rajono savivaldybė yra Lietuvos pietryčiuose (1 pav., žym. balta spalva). Vilniaus rajonas iš šiaurės, pietų ir rytų supa Vilniaus miestą. Savivaldybės teritorija šiaurėje ribojasi su Švenčionių ir Molėtų rajonais, šiaurės vakaruose ir vakaruose su Širvintų ir Trakų rajonais, pietuose su Šalčininkų rajonu, rytuose su Baltarusijos Respublika. Tai vienas didžiausių ir gražiausių rajonų Lietuvoje. Jo plotas užima 2129 km². Didesnę jo teritorijos dalį užima Aukštaičių ir Medininkų aukštumos. Medininkų aukštumoje yra aukščiausias Lietuvos reljefo taškas – Aukštojas (293,84 m). Vilniaus rajono savivaldybės teritorija teka Neris su intakais Vilnia, Voke. Yra 113 nedidelių ežerų (Gilužis, Vilnoja, Riešė, Karvys, Taučiliškių ir kt.), 9 tvenkiniai, pelkių (Margių ir kt.). Dirvožemiai daugiausia rudžemiai. Vyrauja pušynai ir eglynai, yra beržynų, mišriųjų miškų, didžiausi – Nemenčinės, Sudervės, Lavoriškių giria.

Per Vilniaus rajono savivaldybės teritoriją praeina tarptautinės svarbos gamtinio karkaso dalis. Apskritis teritoriją kerta ir nacionalinės svarbos – rytų Lietuvos geoeologinė takoskyra. Tai viena sudedamoji gamtinio karkaso dalis iš nustatytų trijų (*geoeologinės takoskyros, geosistemų vidinio stabilizavimo arealai, migraciniai koridoriai*) sudėtinių gamtinio karkaso dalių.



2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

¹ Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>> .

Vilniaus rajono teritorijoje yra vienas miestas – Nemenčinė; miesteliai: Bezdonys, Maišiagala, Mickūnai, Šumskas. Rajone vyrauja kaimo vietovės (iš viso 1163 kaimai), didžiausios gyvenvietės: Skaidiškės, Rudamina, Pagiriai, Nemėžis, Valčiūnai, Kalveliai, Juodšiliai, Avižieniai, Maišiagala. Kaimuose gyvenančių gyventojų skaičius Vilniaus rajone siekia 95 proc. savivaldybės gyventojų, tuo tarpu vidutiniškai Lietuvoje 33 proc. gyventojų gyvena kaimuose. Vilniaus rajonas etniškai margiausias Lietuvos rajonas, tačiau daugiau kaip 52,1 % sudaro lenkai, 32,5 % – lietuviai. Likusią dalį sudaro rusai – 8%, baltarusiai – 4,2 % bei kitų tautybių gyventojai (ukrainiečiai, totoriai, žydai).

Be žemės ūkio Vilniaus rajone plėtojama medienos ir baldų, statybinių konstrukcijų, lengvoji ir maisto pramonė, logistikos, paslaugų sferos. Netoli Vilniaus miesto kuriasi vis daugiau naujų įmonių, logistikos centrų. Tai sąlygoja gera strateginė Vilniaus rajono padėtis. Kultūros paminklų gausa (jų priskaičiuojama 445), vandens telkinių ir miškų turtingi ištekliai, gražūs kraštovaizdžiai, būdingi šiam regionui, pritraukia daug turistų ir gamtos išskylautojų, todėl čia kuriasi nauji rekreaciniai centrai, kaimo turizmo sodybos, teikiamos įvairios turistinės paslaugos.²

Vilniaus rajono savivaldybės teritorija suskirstyta į 23 seniūnijas.

Avižienių seniūnija. Avižienių seniūnija yra į šiaurės vakarus nuo Vilniaus miesto. Seniūnijos centras – Avižienių kaimas. Seniūnijos teritorijoje yra išsidėstę 27 kaimai, didesni seniūnijos kaimai: Bukiškis, Riešė, Bendoriai, Pikutiškės. Seniūnijos plotas 46 km². Seniūnijoje veikia:

4 vaikų darželiai – Avižienių, Bukiškio ir Riešės kaimuose, Avižienių ir Riešės gimnazijos, Vilniaus automechanikos ir verslo mokyklos Bukiškio skyrius, 3 degalinės, 2 viešbučiai, 4 kavinės, 6 parduotuvės, gaisrinė, du žirgynai, hipodromas, kultūros namai. Avižienių seniūnijos pastate gyventojams teikia paslaugas Lietuvos paštas.

Seniūnijos teritorijoje veikiančios įmonės: „Cesta“ – mėsos gaminių gaminimas iš Lietuvoje užaugintų gyvulių ir paukščių; „Vilniaus konservai“ – vaisių-daržovių konservus gaminanti įmonė; „Saločiai ir partneriai“ – autobusų prekyba, remontas ir apžiūra; „RIELA“ – dirbtinių ir natūralių apvalkalų bei priedų ir prieskonių dešrų ir mėsos gaminių gamybai; „ETVA“ – turinti viešbutį, kavinę ir barą „Bajorų užėiga“; „Vilnius Grand Resort“ – viešbutis su laisvalaikio, poilsio, pramogų ir renginių kompleksu; „ALTAS komercinis transportas“ – tarptautinis mažųjų autobusų gamintojas bei greitosios medicininės pagalbos (GMP) automobilių tiekėjas; „Sigibertas“ – turinti kavinę, restoraną ir barą „Zbignevo svetainė“; „Mamos virtuvė“ – teikia apgyvendinimo ir maitinimo paslaugas.

Gyventojų verslas: žirgininkystė, augalininkystė, sodininkystė, žaliavų perdirbimas, baldų gamyba, statybinių medžiagų gamyba ir pardavimas, statyba, vystomos paslaugos gyventojų aptarnavimo srityje.

Bezdonių seniūnija. Bezdonių seniūnija yra Vilniaus rajono rytuose. Seniūnijos plotas 120 km². Seniūnijos centras – Bezdonių miestelis. Seniūniją sudaro 40 kaimo gyvenviečių bei 22 sodo bendrijos. Didžiausios gyvenvietės: seniūnijos centras – Bezdonių miestelis, Arvydų bei Ažuolinės kaimai. Seniūnijoje veikia: Bezdonių Julijaus Slovackio gimnazija, „Saulėtekio“ pagrindinė mokykla, vaikų darželis, Šv. Mergelės Marijos Aušros vartų Gailestingumo Motinos bažnyčia, biblioteka, paštas, bendrosios praktikos gydytojos kabinetas, geležinkelio stotis, Bezdonių kultūros centras, kavinė, 2 parduotuvės, 2 kioskai ir 1 krautuvėlė, Ažuolynės k. yra atliekų rūšiavimo aikštelė. ES lėšomis uždarytas buitinių atliekų sąvartynas Arvydų k. Miestelio pakraštyje yra išlikęs XVI a. klasicizmo stiliaus Bezdonių (Arvydų) dvaras. Dabar tai privati nuosavybė.

Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Vildika“ užsiimanti baldų gamyba, „Comargo“ – vynuoginių sraigų perdirbimo įmonė, UAB „Arvydai“ – žuvininkystė, UAB „Mediniai namai“ – medinių namų projektavimas ir statyba, UAB „Woodhauses“ – gaminami ir statomi skydiniai, mediniai bei rastiniai namai.

Bezdonių seniūnijos perspektyviausios šakos: žemės ir miškų ūkis, žuvininkystė, statybos paslaugos, gyventojų aptarnavimas.

² Lietuvos regionų raida. Vilniaus apskritis. Vilniaus rajono savivaldybė. Lietuvos statistikos departamentas [interaktyvus]. Vilnius, 2008 [žiūrėta 2019-09-03]. Prieiga per internetą: <http://regionai.stat.gov.lt/start_lt.html>.

Buivydžių seniūnija. Buivydžių seniūnija yra Vilniaus rajono rytuose, pasienyje su Baltarusija. Seniūnijos plotas: 98 km². Seniūnijos teritorijoje yra 28 kaimai ir 37 vienkiemiai. Didžiausios gyvenvietės: seniūnijos centras – Buivydžių kaimas, Punžonys, Šventininkai, Kaniūkai. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Punžonys, Šventininkai. Seniūnijoje veikia: Šv. Jurgio bažnyčia, paštas, Vilniaus rajono Buivydžių Tadeušo Konvickio gimnazija, vaikų darželis, medicinos punktas, kultūros centras, 3 parduotuvės, autoparduotuvė. Buivydžių bendruomenės centre veikia biblioteka, kompiuterinė salė.

Teritorijoje veikiančios įmonės: veikia UAB „Klampa“ gaminanti įvairiausių rūšių klijus ir mastikas, A. Korkus personalinė įmonė, kuri užsiima gelžbetonių tvorų gamyba. Teritorijoje veikia keletas stambių ūkininkų. Seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: gyventojų aptarnavimas, žemės ūkis.

Dūkštų seniūnija. Dūkštų seniūnija yra Vilniaus rajono vakaruose, Neries dešiniajame krante. Seniūnijos plotas 91 km². Seniūnijos centras – Dūkštų kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Geisiškės, Airėnai I, Miežionys. Seniūnijoje veikia: Dūkštų pagrindinė mokykla, Dūkštų pagrindinės mokyklos ikimokyklinė grupė ir priešmokyklinė grupė, Šeimos ir vaiko gerovės centras, biblioteka, kultūros centras, neogotikinė Šv. Onos bažnyčia, stačiatikių cerkvė, Neries regioninis parkas, medicinos punktas, pašto skyrius, 2 parduotuvės.

Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Biovela“ – mėsos perdirbimas, UAB „Airėnai“ – metalo apdirbimas; UAB „Jojimo centras Žirgas“ – jojimo paslaugos; kavinė „Pušinėlis“; Vilniaus konservai UAB padalinys - kepykla, pyragėlių gamyba.

Dūkštų seniūnijos perspektyviausios šakos: prekyba, mėsos perdirbimas, braškių auginimas, gyvulininkystė, daržininkystė, pieno pardavimas.

Juodšilių seniūnija. Juodšilių seniūnija yra Vilniaus rajone prie pietinės Vilniaus miesto ribos. Seniūnijos plotas 18 km². Seniūnijos centras – Juodšilių kaimas, jos teritorijoje yra 9 kaimai. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Valčiūnai, Prūdiškės. Juodšilių seniūnija labiausiai pasižymi socialinių projektų įgyvendinimu: didžiausias projektas yra „Vilniaus rajono Juodšilių sen., Valčiūnų k. administracinio pastato rekonstrukcija, siekiant pritaikyti jį jaunimo laisvalaikio ir sporto centro įkūrimui“. Nuo 2007 metų Valčiūnų kaime veikia Juodšilių seniūnijos bendruomenės socialinių paslaugų centras, nuo 2008 m. – Savarankiško gyvenimo namai „Po vienu stogu“, yra Juodšilių palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, Juodšilių ambulatorija, Prūdiškių socialinės globos namai. Valčiūnų kaime yra Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM Ugniagesių gelbėtojų mokykla. Seniūnijoje veikia „Šilo“ gimnazija, Šv. Uršulės Leduchovskos gimnazija ir Šv. Uršulės Leduchovskos gimnazijos Valčiūnų pradinio ugdymo skyrius. Seniūnijoje yra Valčiūnų vaikų darželis, kultūros centras, dvi bibliotekos, du Lietuvos pašto skyriai. Seniūnijoje veikia Juodšilių seniūnijos kaimo bendruomenė.

Seniūnijos teritorijoje veikiančios įmonės: bendra Lietuvos ir Austrijos UAB „Voestalpine VAE Legetecha“; UAB „Polikopija“; UAB „Bitana“ gaminančios metalo gaminius; UAB „Terra Recyclig“ metalo gaminių perdirbimo įmonė; UAB „Prefabeta“ gamina gelžbetonines surenkamas perdangas gyvenamųjų namų statybai; TUB „Technopakas“ gaminanti pakuotes maisto ir nemaisto gaminiams; UAB „Fertera“ vykdo didmeninę prekybą trašomis. Transporto paslaugas teikiančios bendrovės: „Auksinis klevas“, „Irzimas“ ir UAB „Transporto aptarnavimo centras“. Maisto produktų gamybos ir pardavimo paslaugas teikia: UAB „Valčiūnai“, UAB „Sadovskaja ir ko“, UAB „Anjana“, L. Gurskio I.Į, R. Davydovičienės I.Į, I. Vasilevskio I.Į, M. Gniliakevič I.Į. Šafoval I.Į. – gaminanti konditerijos gaminius, UAB „Vetagra“ pilsto šalto spaudimo aliejų, Juodšiliuose veikia UAB „Nemuno vaistinė“ filialas „Camelia“ vaistinė.

Juodšilių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: metalo gaminių gamyba, prekyba maisto produktais, gėlių auginimas, konditerinių ir mėsos gaminių gamyba.

Kalvelių seniūnija. Kalvelių seniūnija yra Vilniaus rajono pietryčiuose, pasienyje su Baltarusija. Seniūnijos plotas 119 km². Seniūnijos centras – Kalvelių kaimas. Seniūnijos teritorijoje yra 32 kaimai, didesnės seniūnijos gyvenvietės: Šumskas, Kena, Pakenė.

Seniūnijoje veikia: Kalvelių „Aušros“ gimnazija, Kalvelių S. Moniuškos gimnazija, Šumsko pagrindinė mokykla, Pakenės Č. Milošo pagrindinė mokykla, Kalvelių sen. sporto aikštynas, dvi

sporto aikštelės Kenos k. ir Šumsko mstl., sporto klubas „Ave.Ko“, dvi bibliotekos, Kalvelių seniūnijos bendruomenė „Kalvelių bendruomenės centras“, vaikų darželis, Šeimos ir vaiko krizių centras, Kalvelių ambulatorija, vaistinė, Šumsko palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, du pašto skyriai esantys Kalvelių k., Šumsko mstl., gaisrinė, girininkija, muitinė, Kenos užkarda, Pakenės ir Kenos k. geležinkelio stotys, Šumsko pasienio punktas, Šumsko daugiafunkcinis centras. Kalvelių seniūnijoje esančios koplyčios: koplyčia prie Kalvelių S. Moniuškos gimnazijos, koplyčia prie Šumsko pagrindinės mokyklos, Kalvelių k. Rožinio koplyčia, Trijų Kryžių kalnas. Seniūnijos teritorijoje veikia 3 bažnyčios: Kalvelių Dievo Gailestingumo bažnyčia, Kenos Švč. Aušros Vartų Dievo Motinos bažnyčia, Šumsko Šv. Mykolo Arkangelo bažnyčia bei Šumsko mstl. Piligrimų namai. Kalvelių seniūnijoje veikia kultūros centras.

Teritorijoje veikiančios įmonės: 13 parduotuvių, kavinė „Kaimo polka“, žuvininkystės ūkis „Akvilegija“, Viešasis transportas - H. Mušket II, degalinė UAB „KENOIL“, veterinarijos gydytojo H. Pavtel II teikianti gyvūnų gydymo paslaugas, A. Kovalevskio PĮ „Aladin“ ir E. Pyžo firma vykdo miško kirtimo, transportavimo, atsodinimo darbus.

Kalvelių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas, žuvininkystė, muitinės paslaugos.

Lavoriškių seniūnija. Lavoriškių seniūnija yra Vilniaus rajono rytuose, pasienyje su Baltarusija. Seniūnijos plotas 123 km². Seniūnijoje yra 69 kaimai ir vienas viensėdis. Didžiausios gyvenvietės: seniūnijos centras – Lavoriškių kaimas, didesni - Mostiškės, Slabada, Petruliškės, Kirtimai, Nevieriškės, Adomaičiai. Seniūnijoje veikia Lavoriškių Stepono Batoro gimnazija, Mostiškių pagrindinė mokykla, Mostiškių vaikų darželis, Lavoriškių lopšelis-darželis, 2 sveikatos priežiūros įstaigos, 2 bibliotekos, internetinė skaitykla, kultūros centras, 2 pašto skyriai, 7 parduotuvės ir prekybos paviljonai, kavinė-motelis, 2 girininkijos, gaisrinė, užkarda, pasienio kontrolės punktas, Šv. Jono Krikštytojo bažnyčia, koplyčia, 2 veikiančios kapinės, 3 kaimo bendruomenės.

Teritorijoje veikiančios įmonės: žemės ūkio (ūkininkas T.Likša, ūkininkas V.Andrijevskij), miškų ūkis (UAB „Groteka“), medienos perdirbimas (UAB „Kuerkus“, UAB „Lavmesta“), gyventojų aptarnavimas (Č.Mikulskio II, UAB „Helena“), mažmeninė prekyba (UAB „Janter“, J.Černiausienės II „Aureolė“, UAB „Karneckie“, UAB „Aibė“). Lavoriškių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: gyventojų aptarnavimas, žemės ir miškų ūkis, muitinės paslaugos.

Maišiagalos seniūnija. Maišiagalos seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurės vakaruose. Seniūnijos plotas 101 km². Seniūnijos centras – Maišiagalos miestelis, jos teritorijoje yra 41 kaimas, didesnės gyvenvietės: Karvys, Gudeliai, Kiemeliai. Seniūnijoje veikia: Maišiagalos kun. Juzefo Obrembskio gimnazija, Maišiagalos Lietuvos didžiojo kunigaikščio Algirdo gimnazija, Maišiagalos vaikų lopšelis-darželis, ambulatorija, policijos nuovada, gaisrinė, paštas, degalinė, Paežerių girininkija, 2 kultūros centrai, tradicinių amatų centras, 2 bibliotekos, 4 parduotuvės, du kioskai, turgus, 5 sodo bendrijos, veikia 4 bendruomenės, aktyviausia „Maišiagalos bendruomenės centras“, seniūnijos teritorijoje yra dvi bažnyčios: Maišiagalos Švč. Mergelės Marijos Ėmimo į dangų ir Karvio Šv. Juozapo.

Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „LT Technologies“, užsiimanti metalinių konstrukcijų gaminiu ir dažymu; UAB „Litpolstar“ gamina įrangą reklamai; UAB „Hörmann Baltic“ – vartų, durų ir rampų įrangos gamyba, UAB „Siguldos baldai“ – baldų gamyba; UAB Spekas ir KO – prekyba baldais; UAB „Lavender Village“ Lithuania – levandų laukai Kiemelių kaime su turizmo ir edukacijos paslaugomis. Veikia 2 kavinės, 2 kaimo turizmo sodybos. Maišiagalos seniūnijos perspektyviausios šakos: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Marijampolio seniūnija. Marijampolio seniūnija yra Vilniaus rajono pietuose. Seniūnijos plotas 125 km². Seniūnijos centras – Marijampolio kaimas. Seniūnijos teritorijoje yra 33 kaimai ir 3 viensėdžiai, didesnės seniūnijos gyvenvietės: Parudaminys, Kalveliai, Terešiškės, Rakonys.

Seniūnijoje veikia: Marijampolio Meilės Lukšienės gimnazija, Rakonių pagrindinė mokykla, paštas, ambulatorija, kavinės, 56 sodų bendrijos, 6 parduotuvės, 3 prekybos paviljonai, 2 girininkijos, Marijampolio bei Parudaminio bibliotekos, Kristaus Atsimainymo bažnyčia Parudaminio kaime, 3 veikiančios kapinės (Parudaminio, Terešiškių, Juodžių).

Teritorijoje veikiančios įmonės: Marijampolio k. – KB „Nortonis“, UAB „Vrublevskis ir anūkai“, UAB „Edvameda“ gaminančios medienos gaminius, UAB „Edmisos siuviniai“, teikianti siuvimo paslaugas, UAB „PVD“ gaminanti plastikinius langus ir duris, motelis-baras „Sandy“. Parudaminio k. – UAB „LIO“ gaminanti medienos gaminius, Rakonių k. – UAB „Baltkrol“ užsiima mėsinių triušių veisimu, teikia skerdyklos paslaugas, prekiauja narvais triušiams, triušienos skerdiena, gyvais mėsiniais triušiais, ŽŪB „Rakonys“ gaminanti medienos gaminius, Galinių k. – kaimo turizmo sodyba – „Žalias kampas“. Marijampolio seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: gyventojų aptarnavimas, žemės ir miškų ūkis.

Medininkų seniūnija. Medininkų seniūnija yra Vilniaus rajono pietryčiuose, pasienyje su Baltarusija. Seniūnijos plotas 63 km². Seniūnijos centras – Medininkų k. Seniūnijos teritorijoje yra išsidėstę 37 kaimai, didesnės seniūnijos gyvenvietės: Padvarionys, Laibiškės, Pilkapiai.

Seniūnijoje veikia: paštas, Medininkų Šv. Kazimiero gimnazija – viena iš seniausių rajono mokyklų, vaikų darželis-mokykla, kultūros namai, biblioteka, Medininkų bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, Šv. Kazimiero bažnyčia, 2 parduotuvės, 2 kavinės, degalinė, muitinės kontrolės postas, Pasieniečių mokykla, du sargybos punktai, Penkios kapinės – Medininkų, Keipūnų, Bielazariškių, Laibiškių, Slabados.

Teritorijoje veikiančios įmonės: Transporto – ekspedicinė įmonė – N. Trumpakojienės ind. įmonė „TRUMTRANSA“ bei G. Tankeliuno įmonė „HEGVITA“. Medininkų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: logistikos ir muitinės paslaugos, gyventojų aptarnavimas.

Mickūnų seniūnija. Mickūnų seniūnija yra Vilniaus rajone, į rytus nuo Vilniaus miesto. Seniūnijoje 54 km² plote išsidėstę 34 kaimai. Seniūnijos centras – Mickūnų miestelis. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Galgiai, Skaisteriai, Uosininkai I. Seniūnijos plotas 82 km².

Seniūnijoje veikia: Švč. Mergelės Marijos ėmimo į dangų bažnyčia, Mickūnų gimnazija Mickūnų miestelyje ir Šv. Jono Bosko gimnazija Egliškių kaime, 2 vaikų darželiai (kuriuose ugdymas vyksta lietuvių ir lenkų kalbomis), 2 pašto skyriai – Galgių k. ir Mickūnų mstl., 2 bibliotekos – Galgių k. ir Mickūnų mstl., ambulatorija, Vilnios hidrografinis draustinis, VĮ Vilniaus miškų urėdija, Valstybės sienos apsaugos tarnybos Vilniaus pasienio rinktinė, parduotuvės, 1 prekybos paviljonas, autoservisai, kavinės. Taip pat Mickūnų seniūnijoje yra įrengtos 4 vaikų žaidimo aikštelės - Mickūnų mstl., Skaisterių k., Galgių k., Egliškių k.

Teritorijoje veikiančios įmonės: „Tavo kiemas“ (tvorų, vartų ir terasų gamyba), „Šotopa“ (prekyba maisto ir ne maisto produktais), „Kairėnai“ (mediena ir jos gaminiai), „Elegra“ (baldų ir įrangos gamyba iš sendintos medienos), „Tomisa“ (autoservisas), „Norfa“ (prekybos centras), „Herata“ (krovinių pervežimas), „Prieskonita“ (prieskonių gamyba), „Palink“ (IKI Prekybos centras), „Dylas“ (vaikų žaidimo aikštelių gamyba ir įrengimas), „Akvapona“ (žuvų auginimas), UAB „Optika ir technologija“ (dirbtiniai tvenkiniai, fontanai, individualūs baseinai, lauko baseinai, masažinės vonios, terapiniai baseinai, visuomeniniai baseinai). Mickūnų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: logistikos paslaugos, gyventojų aptarnavimas.

Nemenčinės seniūnija. Nemenčinės seniūnija yra Vilniaus rajono savivaldybės šiaurės rytuose. Seniūnijos plotas 153 km². Seniūnijoje yra 108 kaimai. Didesnės gyvenvietės: Didžiosios Kabiškės, Rudausiai, Kreivalaužiai, Eitminiškės. Nemenčinės apylinkės pasižymi gražiu gamtovaizdžiu (pušynai, vandens telkiniai). Ypač turistų ir poilsiautojų pamėgtas Gėlos ežeras, esantis Europos centro kartografiniame draustinyje. Per seniūniją teka Neris bei keletas jo intakų. Seniūnijos teritorijoje yra Bernotų piliakalnis, į šiaurę nuo piliakalnio yra senovės gyvenvietės liekanų, Parčevskio dvaras su gamybiniais pastatais Raudondvario k., vandens malūno liekanos Piliakalnio k.

Seniūnijoje veikia: Eitminiškių pagrindinė mokykla, Eitminiškių gimnazija, Kabiškių vaikų lopšelis-darželis, Rudausių daugiafunkcis centras, 3 bibliotekos, kultūros centras, Šv. Antano Paduviečio bažnyčia, 2 veikiančios (Eitminiškių katalikų ir Purnuškių stačiatikių) ir 6 neveikiančios kapinės (Meškonų, Mileikių, Barūnėlių, Kalnabridžių, Rudausių, Radžiūlių).

Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Cestos maistas“ užsiima kiaulių auginimu, mėsos produktų gamyba, Lietuvos – Vokietijos UAB „Vilnika“ – teikia siuvimo paslaugas, Lietuvos – Vokietijos įmonė BMB „Durys ir langai“ užsiima medinių langų ir durų gamyba bei montavimu,

UAB „Akvasanas” gamina buitinės chemijos gaminius, UAB „Nartida ir Ko” gamina gaiviuosius gėrimus. Rėvos kaime esanti kaimo turizmo sodyba „Baran-Rapa” ir Nemenčinės II kaime E. Savčenko sodyba teikia kaimo turizmo paslaugas. Nemenčinės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: nealkoholinių gėrimų gamyba, mėsos perdirbimas, buitinės chemijos gamyba, gyventojų aptarnavimas.

Nemenčinės miesto seniūnija. Nemenčinės miestas. Nemenčinės miesto seniūnija įsikūrusi abipus Neries apie 20 km į šiaurės rytus nuo Vilniaus, ties Nemenčios žiotimis, prie Vilniaus – Švenčionių plento. Seniūnijos plotas 3,93 km².

Seniūnijoje veikia: Konstanto Parčevskio ir Gedimino gimnazijos, vaikų muzikos mokykla, VŠĮ „Vaikų ir paauglių socialinis centras“, Neįgaliųjų dienos užimtumo centras, Nemenčinės poliklinika, nauja palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, 18 parduotuvių, 4 kavinės 3 vaistinės, kultūros namai, 2 bibliotekos, paštas, notaro biuras, policijos nuovada, Medicinos bankas, veterinarijos gydykla, Vilniaus krašto etnografinis muziejus. Nemenčinėje yra medinė koplyčia miesto kapinėse, neveikiančios žydų kapinės Piliakalnio gatvėje ir Šv. Arkangelo Mykolo bažnyčia, viena seniausių bažnyčių Lietuvoje.

Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Nemta“, UAB „Meranti“, UAB „Nemenčinės komunalininkas“, UAB „Vilniaus vandenys“, UAB „Vokė-III“ virtuvės baldus gaminanti gamykla, UAB „Jumesa“ ir UAB „Nemenčinės mediena“ užsiima medienos perdirbimu, kelio ženklų gamyba ir kelių priežiūra užsiima UAB „Švytėjimas“, UAB „Zona Optima“ ir VĮ Vilniaus regiono keliai. Nemenčinės miesto seniūnijos perspektyviausios šakos: miškų ūkis, baldų gamyba, gyventojų aptarnavimas.

Nemėžio seniūnija. Nemėžio seniūnija yra Vilniaus rajone prie pietinės Vilniaus miesto ribos. Seniūnijos plotas 40 km. Jos teritorijoje yra 23 kaimai ir trys sodininkų bendrijos. Seniūnijos centras – Nemėžio k. Didesnės gyvenvietės: Skaidiškės, Daržininkai, Kuprioniškės, Didžiasalis.

Seniūnijoje veikia: Nemėžio šv. Rapolo Kalinausko gimnazija, Nemėžio vaikų lopšelis-darželis, Skaidiškių mokykla-darželis, 2 bibliotekos, 2 ambulatorijos, privati odontologijos klinika Nemėžio k., Vilniaus teritorinės darbo biržos Skaidiškių punktas, Nemėžio Šv. Rapolo Kalinausko bažnyčia, šv. Faustinos koplyčia Skaidiškių k., mečetė Nemėžio k., paštas, Vilniaus rajono priešgaisrinė tarnyba, motelis, 8 parduotuvės, 6 prekybos paviljonai, 11 prekybos kioskų, kaimo turizmo sodyba, vandenlenčių sporto trasa, 3 kapinės, nežinomojo kario kapas Skaidiškių k., totorių kapinės (mizar, konfesinės musulmonų kapinės), 2 degalinės, Nemėžio multifunkcinė sporto aikštelė, sporto aikštelė Skaidiškių parke, Benedikto Tiškevičiaus dvaras.

Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Girteka“ – Logistika; UAB „Prie plento“ – Medienos gaminiai ir transporto paslaugos; UAB „TAMONA“ – Elektroninių prietaisų gamyba; UAB „STENGEL“ – Metalų konstrukcijų gamyba; UAB „Viljana“ – Logistika; J. Dulskio personalinė įmonė „KOMPAK“ – Visuomeninis maitinimas; UAB „Nevetas“ – Visų rūšių padangų didmeninė prekyba; UAB „DIANOJA“ – Metalų konstrukcijų gamyba; UAB „SKAIDISTA“ – Metalų konstrukcijų gamyba, autoservisas; UAB „GINMIKA“ – Santechnikos prekės, špižiniai gaminiai, lietaus kanalizaciniai liukai; UAB „Mėlynoji liepsna“ – Dujotiekio statyba; UAB „PakMarkas“ – Pakuočių gamyba; UAB „Nemėžio komunalininkas“ – Komunalinių paslaugų įmonė, šilumos tiekimas, vandentiekis, šiukšlių išvežimas, nuotekų tinklai; UAB „Šilputa“ – Polistirolų gamyba; UAB „Lesta“ – Produktų automobiliams gamyba ir cheminių skysčių fasavimas; UAB „PakMarkas“ – Pakuočių gamyba. Nemėžio seniūnijos perspektyviausios šakos: gyventojų aptarnavimas, logistika, metalo ir medienos gaminių gamyba, prekyba maisto produktais, daržininkystė, žemės ūkis.

Paberžės seniūnija. Paberžės seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurėje. Seniūnijos plotas 209 km². Seniūnijoje yra 130 kaimų. Seniūnijos centras – Paberžės kaimas. Didesnės gyvenvietės: Glitiškės, Anavilis, Visalaukė I.

Seniūnijoje veikia: Paberžės Švč. Jėzaus Širdies katalikų bažnyčia, Masališkių sentikių religinė bendruomenė – Akmenos cerkvė, Žemaitėlių sentikių Šv. Mykolo cerkvė, 16 kapinių, VŠĮ Vilniaus rajono centrinė poliklinika, ambulatorija, paštas, 3 kaimo sodybos, Paberžės šv. S. Kostkos ir „Verdenės“ gimnazijos, darželis, mokykla-darželis Glitikių kaime, Paberžės

šv. Stanislovo Kostkos gimnazijos skyrius Visalaukės mokykla-daugiafunkcis centras, Paberžės šv. Stanislovo Kostkos gimnazijos Anavilio ikimokyklinio ugdymo skyrius, bibliotekos veikia Glitiškių, Paberžės, Visalaukės kaimuose. Glitiškių kaime yra kultūros centras, kur veikia lenkų bei rusų folkloriniai ansambliai, kaimo kapela, humoristinė grupė, veikia muziejus. Paberžės kaime yra, Glitiškių ir Visalaukės kaimuose gyventojus aptarnauja mobilusis paštas. Paberžės kaime veikia Paberžės socialinės globos namai. Seniūnijos teritoriją aptarnauja Maišiagalos policijos nuovada. Paberžės kaime dirba Priešgaisrinė komanda.

Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Paberžės vaistinė“, vairavimo mokykla UAB „AUTOPLAZA“, UAB „Padvaiskas ir ko“ gaminanti lovas, čiužinius ir kušetes, UAB „PUKABILAS“ ir „M. Juzefovičiaus Individuali veikla“ užsiima medienos apdirbimu, UAB „Foršta“ gamina plastmasės gaminius, įmonės atsakingos už automobilių remontą – UAB „Vilneda“, UAB „Paberžės aerodromas“ UAB „Šluinskio transportas“ – variklinių transporto priemonių techninė priežiūra ir remontas, , AMBER CARGO, elektros montavimo darbais užsiima UAB „Rojasa“, MK ALEKSA gamina, projektuoja ir montuoja kaminus, kaminų įdėklus, D. Kukienė teikia kirpyklos paslaugas. Paberžės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Pagirių seniūnija. Pagirių seniūnija yra prie pietvakarinės Vilniaus miesto ribos. Seniūnijos plotas 87,2 km². Pagirių seniūnijos teritorijoje yra 25 kaimai. Seniūnijos centras – Pagirių kaimas. Didesnės gyvenvietės: Vaidotai, Baltoji Vokė, Keturiasdešimt Totorių.

Seniūnijoje veikia Seniūnijoje veikia 3 vaikų darželiai Pagirių vaikų darželis „Pelėdžiukas“, Vaidotų darželis-mokykla „Margaspalvis Aitvarėlis“, Keturiasdešimt Totorių ikimokyklinio ugdymo skyrius, mokymo įstaigos Pagirių gimnazija, Vilniaus technologijų, verslo ir žemės ūkio mokykla. Pagirių meno mokykla, Rudaminos daugiafunkcinio kultūros centro Vaidotų skyrius, Pagirių seniūnijoje yra 16 seniūnaitijų, veiklą vykdo 6 bendruomenės. Gyventojams sveikatos priežiūros paslaugas teikia Pagirių ambulatorija, Baltosios Vokės bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, AB „Pagirių šiltnamiai“ sveikatingumo kompleksas, taip pat veikia trys vaistinės. Pagirių seniūnijoje veikia 3 bibliotekos.

Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Vilava“ - Krovinių gabenimas, pervežimas vietiniais maršrutais. Patalpų nuoma, UAB „Borgalita“ – Stogai fasadai angarai; UAB „Langūras“ – plastikinių langų statymas, automobilių remonto paslaugos; UAB „Arsada“ – Automobilių eksploatacinės medžiagos - gamyba, didmeninė prekyba; UAB „Inspektras“ – Metalų apdirbimas, pjovimas lazeriu; UAB „Pagirių Nesta“ – smėlio ir žvyro karjerų eksploatavimas. UAB „Tiekėjų gildija“ – Maisto produktai (riešutai, džiovinti vaisiai) – didmeninė prekyba; UAB „Anmeksas“ – parduotuvė, pramoninės prekės ir maisto produktai; UAB „Adolita-mediena“ – Medienos apdirbimo įmonė, atlieka visus medienos apdirbimo ir pjovimo darbus. Pjaunama spygliuočių mediena: eglė, pušis; AB „Pagirių šiltnamiai“ – Daržovės (augintos šiltnamyje) – mažmeninė, didmeninė prekyba, medicinos paslaugos, poliklinika; UAB „Atlita“ – transporto paslaugos; UAB „Litak-Tak“ – Oro eismo valdymo sistemos – gamyba, prekyba, montavimas, priežiūra; UAB „Deforte“ – nepavojingų atliekų tvarkymas; IĮ „Vokė“ – Medienos apdirbimas, lentpjūvė, padėklai, euro padėklų – gamyba; UAB „Medelsta“ – degalinė; IĮ N. Mažuto – autoservisas; UAB „Palink“ – IKI prekybos tinklas; UAB „Maxima grupė“, – prekybos tinklas; Camelijos vaistinė, Gintarinė vaistinė, Euro vaistinė. Pagirių seniūnijos perspektyviausios šakos: žemės ūkis, šiltnamių ūkis, smėlio ir žvyro, durpių gavyba, gyventojų aptarnavimas.

Riešės seniūnija. Riešės seniūnija yra Vilniaus rajone į šiaurę nuo Vilniaus. Seniūnijos plotas 74 km². Seniūnijos teritorijoje yra 45 kaimai. Seniūnijos centras – Didžiosios Riešės kaimas. Didesnės gyvenvietės: Pikeliškės, Raudondvaris, Ažulaukės, Jadvygiškių.

Seniūnijoje veikia: Riešės Šv. Vyskupo Stanislovo bažnyčia, Riešės Šv. Faustynos Kovalskos pagrindinė mokykla ir Paberžės Šv. Stanislovo Kostkos gimnazijos Pikeliškių pradinio ugdymo skyrius, Eitminiškių gimnazijos Ažulaukės pradinio ugdymo filialas, Pikeliškių ir Ažulaukės kaimų bibliotekos, 2 pašto skyriai, Riešės palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, 3 parduotuvės, didelis prekybos centras „Link Molėtų“, 6 kioskai, 3 restoranai, 3 kavinės-barai, 3 kaimo turizmo sodybos, 4 aktyvios kaimo bendruomenės.

Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „RIEŠĖS PLANTACIJA“, auginanti pievagrybius šviežių pievagrybių rinkai, UAB „VESIDA“ filialas gaminantis spintas ir kitus baldus, UAB „GENVESTA“ gaminanti nestandartinius baldus, minkštus baldus gaminanti UAB „MIRIVONA“, UAB „GERAS GARAS“ gaminanti pirtis ir jų įrangą, UAB „Termoliuksas“, gaminanti ir projektuojanti įvairių tipų garažo vartus, vidaus ir lauko duris bei pramonines vartų ir durų sistemas, farmacijos įmonė UAB „BIOSOLA“ ir kt. Seniūnijos teritorijoje yra keli stambesni ūkininkai. Riešės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: baldų gamyba, gyventojų aptarnavimas. Dauguma seniūnijos gyventojų dirba Vilniaus mieste.

Rudaminos seniūnija. Rudaminos seniūnija yra Vilniaus rajono pietuose. Seniūnijos plotas 40 km². Seniūnijos centras – Rudaminos kaimas. Jos teritorijoje išsidėstę 29 kaimai. Didesnės gyvenvietės: Kalviškės, Totorinė.

Seniūnijoje veikia: „Ryto“ ir Ferdinando Ruščico gimnazijos, Rudaminos meno mokykla, Vilniaus rajono centrinė biblioteka, Vilniaus rajono daugiafunkcinis kultūros centras, 2 vaikų lopšeliai–darželiai, Švč. Mergelės Marijos Gerosios patarėjos bažnyčia, stačiatikių Šv. Mikalojaus cerkvė, ambulatorija, turgus.

Teritorijoje veikiančios įmonės: AB „Vilniaus paukštynas“ – Paukštienos produktų gamyba; UAB „Teviskės maistas“ – Maisto gamyba; Vidmanto Žilinskio IĮ – Medienos apdirbimas; UAB „Palink“ (IKI) – Prekyba maisto produktais; V. Gedmino IĮ „Po liepomis“ – Prekyba maisto, ūkio ir namų apyvokos produktais; ŽŪB „Naujoji Rudamina“ – Žemės ūkis; UAB „Rutulys ir mes“ – Prekyba maisto produktais; UAB „Kaidas“ – Autobusų autoservisas; UAB „Kanalų valymas“ – Komunalinės paslaugos; S. Vinogradskio įmonė – Automobiliai, transportas, technika; UAB „Irmarim“ – Medienos gaminiai; UAB „Alstoma“ – Privatus dantų gydymas; UAB „Žiedų spalvos“ – Gėlių auginimas; IĮ J. Ručinskio ūkis – Žemės ūkis; UAB „Melodija“ – Suknelių nuoma; UAB „Ignasta“ (AIBĖ) – Maisto prekės; UAB „LR Investicija“ – Picerija; UAB „Olkusjana“ – Prekyba mėsa ir mėsos produktais; UAB „Henlina“ – Prekyba mėsos gaminiiais; UAB „Šilovato B&B“ – Šokolado gamyba; UAB „Ervin“ – degalinė; V. Alieksiuk IĮ – Paminklų gamyba ir prekyba; UAB „Biliūnų prekyba“ – Mediena ir jos gaminiai. Rudaminos seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ūkis, paukštininkystė, gėlininkystė, gyventojų aptarnavimas.

Rukainių seniūnija. Rukainių seniūnija yra Vilniaus rajono pietryčiuose. Seniūnijos plotas 150 km². Seniūnijos teritorijoje yra išsidėstę 64 kaimai. Seniūnijos centras – Rukainių kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Savičiūnai, Žemaitėliai, Užukėnė, Mykoliškės.

Seniūnijoje veikia: Šv. Arkangelo Mykolo bažnyčia, du pašto skyriai, Rukainių gimnazija, vaikų darželis, ambulatorija, medicinos punktas, 4 bibliotekos, trys parduotuvės, 6 prekybos paviljonai, gaisrinė, V. Sirokomlės muziejus, Rukainių bendruomenės centras, Vilniaus rajono Rudaminos daugiafunkcinio kultūros centro Savičiūnų skyrius, Vilniaus apskrities PK Vilniaus r. PK 1-ojo veiklos skyriaus Rukainių veiklos grupė, Rukainių, Mykoliškių ir Savičiūnų bendruomenės.

Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Vingės terminalas“ – logistika, UAB „Audėjo“ fabriko filialas, UAB „Dalmantinas“ – automobilių ardymas, UAB „Visola“ – grūdų perdirbimas, UAB „Naujas Afas“ ir UAB „Afas“ parduotuvių tinklas, G. Kučinskajos parduotuvė, 6 autoparduotuvės (L. Tarbejevos PĮ, UAB „Aksvega“, UAB „Ivorea“, L. Lokutijevskajos PĮ, Z. Olenkovičio, I. Mackevičio), prekiaujančios atokesniuose kaimuose, UAB „Geologijos tyrimai“, UAB „Rukainių pramogos“, UAB „Rukainių pirtis“, kaimo turizmo Dvarkščių sodyba, Užukėnės Vila, UAB „A. P. Ašvienis“. Rukainių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Sudervės seniūnija. Sudervės seniūnija yra Vilniaus rajono vakaruose. Seniūnijos plotas: 79 km². Teritorijoje yra išsidėstę 33 kaimai. Seniūnijos centras – Sudervės kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Rastinėnai, Grikeniai.

Seniūnijoje veikia: Mariano Zdziechovskio pagrindinė mokykla ir Sudervės Mariano Zdziechovskio pagrindinės mokyklos Rastinėnų pagrindinio ugdymo skyrius, Švč. Trejybės bažnyčia, paštas, girininkija, dvi parduotuvės, dvi bibliotekos, kultūros centras, bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, kapinės, šokių salė, 5 kaimo turizmo sodybos.

Teritorijoje veikiančios įmonės: Dažų pilstymo įmonė Rainbow coatings, UAB „Metva“, kuri vykdo panaudotų transporto priemonių supirkimą, kavinės „Žvejų sapnas“ ir „Sudervės svetainė“, viešbutis „Vilnoja“, ŽŪK „Skanaus“. Sudervės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Sužionių seniūnija. Sužionių seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurės rytuose. Seniūnijos plotas 160 km². Seniūnijoje yra 90 kaimų. Seniūnijos centras – Sužionių kaimas. Didesnės gyvenvietės: Veriškės, Skirlėnai, Griciūnai.

Seniūnijoje veikia: pašto skyrius, Sužionių pagrindinės mokyklos ikimokyklinio ugdymo skyrius, Eitminiškių gimnazijos Sužionių pagrindinio ugdymo skyrius, Veriškių pradinė mokykla, 3 bibliotekos, 2 šokių salės, bažnyčia, Sužionių veikiančios kapinės ir 10 neveikiančių kapinių.

Teritorijoje veikiančios įmonės: Žemės ūkio bendrovė „Tarakonys“, UAB „Dameka“, J. Maliuko ind. įm. „Todama“, O. Kuliešienės ind. įmonė, UAB „Diezas“ F. Ablomo ind. įm. „Imfela“, UAB „Dreveks“, Troškūnų kooperatinė bendrovė. Sužionių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Šatrininkų seniūnija. Šatrininkų seniūnija yra Vilniaus rajono pietinėje dalyje. Seniūnijos plotas: 36 km². Seniūnijoje yra 15 kaimų. Seniūnijos centras – Šatrininkų kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Grigaičiai, Vėliučionys, Kyviškės. Didelių vandens telkinių ar miškų plotų seniūnijoje nėra.

Seniūnijoje veikia: Kyviškių pagrindinė mokykla, Nemėžio šv. Rapolo Kalinausko gimnazijos Grigaičių pradinio ugdymo skyrius, Vėliučionių vaikų socializacijos centras, Vėliučionių vaikų darželis, vaikų ugdymo centras-darželis „Saulės gojus“, paštas, Grigaičių Kultūros centras bei biblioteka, Vėliučionių koplyčia, Antano Gustaičio aviacijos instituto skrydžių praktikos bazė, Vilniaus Dariaus ir Girėno aeroklubas, 2 sodo bendrijos ir 2 kaimo bendruomenės, 8 parduotuvės, 2 kavinės.

Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Rozandra“ – putplokščių gamyba ir realizavimas, medienos dažymas; S. Černiavskio IĮ „Listana“, H. Starikovič IĮ, IĮ „Afas“, UAB „Liustava“ – mažmeninė prekyba; kaimo turizmo sodyba „Karklėnų sodyba“ – kaimo turizmo verslas, pobūvių organizavimas; sodyba „Villa Bonita“, kavinė „Skonių takais“ – pobūvių organizavimas; UAB „Alpama“, UAB „Jan-Star“ – transporto paslaugos; IĮ „Liepužėlė“ – maisto prekių prekyba, kavinė; UAB „Tadmaksas“ – buitinės chemijos gamyba ir prekyba; UAB „Jurgitra“ – autodalių prekyba ir nuotekų valymas; UAB „Konis“ – katilinė. Šatrininkų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Zujūnų seniūnija. Zujūnų seniūnija yra į šiaurės vakarus nuo Vilniaus miesto. Zujūnų seniūnija yra 11 km. nuo sostinės centro, faktiškai – vakarinis Vilniaus priemiestis. Seniūnijos teritorijos plotas yra 63 km², jos teritorijoje yra 45 kaimai. Seniūnijos centras – Zujūnų kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Buivydiškės, Gineitiškės, Antežeriai.

Seniūnijoje veikia: Vilniaus kolegijos Agrotechnologijos fakultetas Buivydiškėse, Zujūnų gimnazija ir Čekoniškių pagrindinė mokykla, Buivydiškių pradinė ir pagrindinė mokykla, vaikų darželis, Čekoniškių verbų ir buitės seklyčia, Šilėnų šv. Mergelės Marijos bažnyčia, biblioteka Zujūnuose, 5 maisto ir ūkinių prekių parduotuvės bei vienas prekybos paviljonas, koncertų ir renginių salės (Rudaminos daugiafunkcinio kultūros centro Čekoniškių skyrius ir Rudaminos daugiafunkcinio kultūros centro Zujūnų skyrius), policijos nuovada, veterinarijos klinika, Mozūriškių dvaras ir parkas, Buivydiškių dvaras ir parkas.

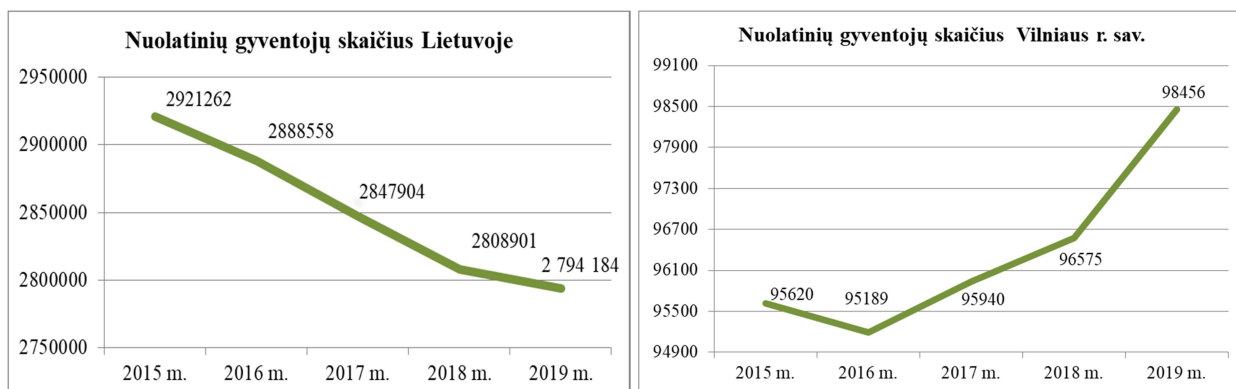
Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Lietpak“ – pakavimo medžiagų gamyba iš polimerinių plėvelių, T. Andrijauskienės kaimo turizmo sodyba Užlandžių kaime, kepykla UAB „Kamion“ – konditerijos gaminių gamyba (bandelės, sausainiai), UAB „HELDONA“ – ūkinių prekių parduotuvė, esančios Zujūnų kaime, daug smulkių įmonių. Zujūnų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: daržininkystė, gyventojų aptarnavimas.³

³ Informacija apie savivaldybę [interaktyvus]. Vilniaus rajono savivaldybė [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <vrsa.lt/index.php?1244842767>;

2.1.1. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁴, 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 794 184 nuolatiniai gyventojai. Nuo 2015 m. sausio 1 d. nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 127 078 gyventojais. Per 2018 m. gyventojų skaičius sumažėjo 14 717 gyventojų – tai 62,3 proc. mažiau nei per 2017 m., kai šalis neteko 39 003 gyventojų. 2018 m. pagrindinė gyventojų skaičiaus mažėjimo priežastis – natūrali gyventojų kaita. Neigiama natūrali gyventojų kaita (mirė 11 425 žmonėmis daugiau negu gimė kūdikių) sudarė 77,6 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigiama neto tarptautinė migracija (3 292 žmonėmis daugiau emigravo negu imigravo) – 22,4 proc.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁵, 2019 m. pradžioje 67,1 proc. gyventojų gyveno miestuose, 32,9 proc. – kaimuose. Darbingo amžiaus gyventojų skaičius 2019 m. pradžioje sudarė 1 721 700 arba 61,6 proc. visų Lietuvos gyventojų. 2019 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 42,8 žmonės viename kvadratiname kilometre.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁶

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Vilniaus rajono savivaldybėje 2019 m. pradžioje gyveno 98 456 gyventojai, tai yra 1 881 gyventojų (1,95 proc.) daugiau nei 2018 m. Vilniaus rajono savivaldybės gyventojų skaičiaus pokyčiai nuo 2015 m. nesutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija. Lietuvoje gyventojų skaičius kasmet mažėja, Vilniaus rajono savivaldybėje svyruoja. Nuo 2015 m. pradžios iki 2019 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Vilniaus rajone padidėjo 2 836 gyventojais, t.y. 2,97 proc.

2019 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 93 909 gyventojai (95,38 proc.), mieste – 4 547 (4,62 proc.). Vilniaus rajone yra tik vienas miestas – Nemenčinė. Vilniaus rajono savivaldybės gyventojų tankis – 46,2 žm./km².

2.1.2. Gyventojų migracija

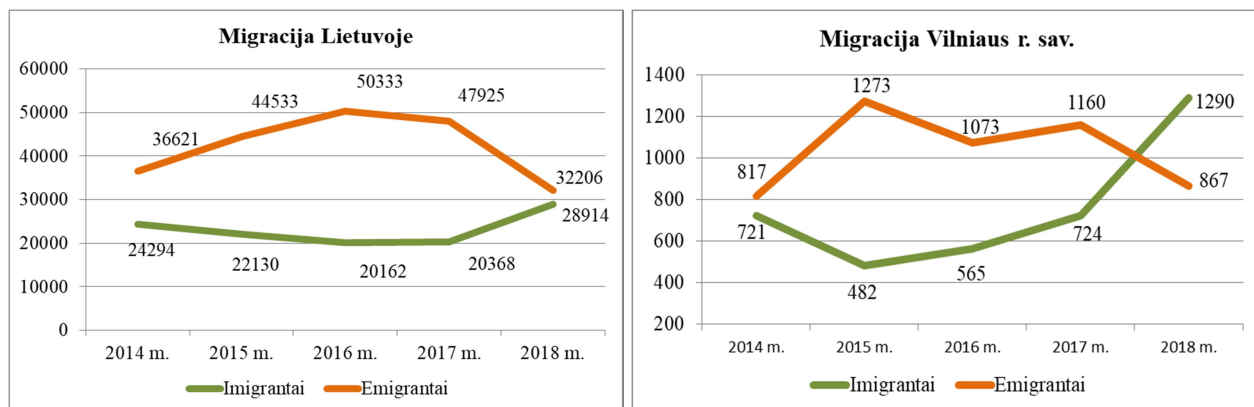
Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁷, 2018 m. iš šalies emigravo 32 206 gyventojai, t. y. 32,8 proc. mažiau nei 2017 m., imigravo – 28 914 asmenų, t. y. 42,0 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2014–2018) Lietuva neteko 95 750 nuolatinių gyventojų.

⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*

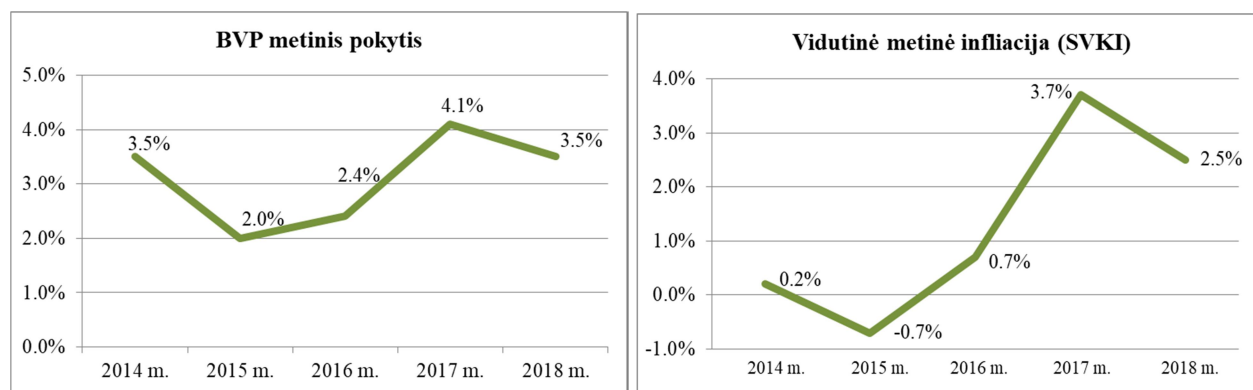


2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁸

Vilniaus rajono savivaldybėje emigracijos rodiklis 2018 m. siekė 867, t. y. 25,26 proc. mažiau negu 2017 m., o imigracijos rodiklis – 1 290, t. y. 78,17 proc. daugiau nei ankstesniais metais. Pirmą kartą per paskutinius penkis metus rajono neto migracijos rodiklis yra teigiamas. 2014 m. skirtumas tarp emigravusių ir imigravusių gyventojų buvo labai nedidelis, tačiau 2015 m. išvykusių gyventojų skaičius smarkiai padidėjo, o atvykusių sumažėjo. 2016 ir 2017 m. situacija šiek tiek pagerėjo – neigiama neto migracija sumažėjo. 2018 m. neto migracija buvo teigiama – atvyko 423 gyventojais daugiau nei išvyko.

2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2018 m. buvo 3,5 proc. Nepaisant lėčiau didėjusios išorės paklausos, Lietuvos ekonomikos augimo tempas 2018 m. buvo spartus. Prie spartaus ekonomikos augimo daugiausia prisidėjo vidaus paklausa – ypač namų ūkių vartojimas. Pastarajam didžiausią įtaką darė sparčiai didėjusios namų ūkių disponuojamosios pajamos. 2018 m. ūkio augimą sulėtino mažėjusi žemės ūkio sektoriaus pridėtinė vertė, kitų ekonominių veiklų pridėtinė vertė didėjo tolygiu tempu.⁹



4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹⁰

⁸ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>.

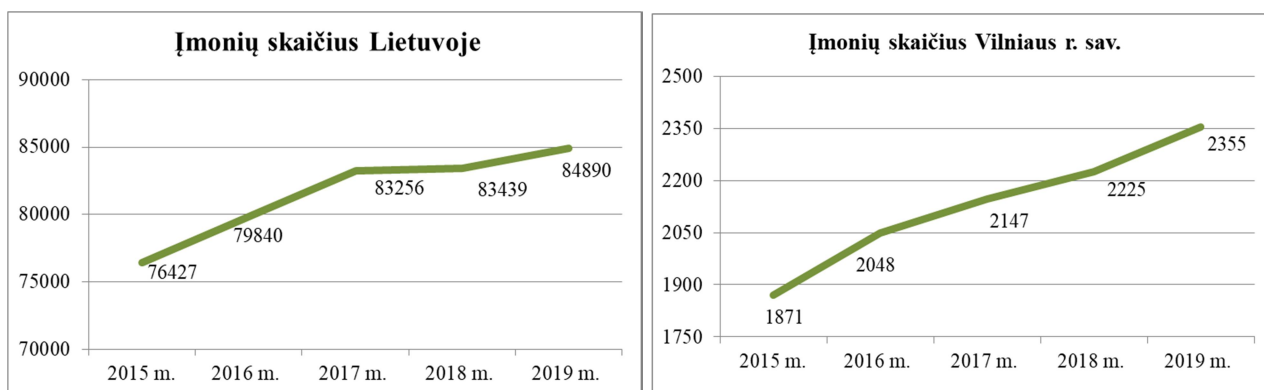
⁹ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2019 m. kovas [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2019-03.pdf>.

¹⁰ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>.

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija 2018 m. buvo mažesnė nei 2017 m. ir sudarė 2,5 proc. Didžiausią įtaką kainų augimui Lietuvoje 2018 m. darė gana stabiliai kilusios paslaugų kainos. Pastarosios kartu su pramonės prekėmis jau keletą metų lemia apie pusę visos bendrosios infliacijos.¹¹

2.1.4. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹², 2019 m. pradžioje buvo 84 890 veikiančių įmonių, t. y. 1,74 proc. daugiau nei 2018 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,1 proc., Kaune – 14,0 proc., Klaipėdoje – 6,4 proc., Šiauliuose – 3,5 proc., Panevėžyje – 3,0 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 80,4 proc., individualiosios įmonės – 11,9 proc., ir mažosios bendrijos – 6,1 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹³

Statistikos departamento duomenimis, 2019 m. pradžioje Vilniaus apskrityje veikė 35 561 įmonė, iš kurių Vilniaus rajono savivaldybėje – 2 355, t. y. 6,62 proc. visų apskrityje veikiančių įmonių. Per 2018 m. Vilniaus rajono savivaldybėje veikiančių įmonių skaičius padidėjo 130 įmonių, t. y. 5,84 proc. Didžioji dalis (82,80 proc.) įmonių yra mažos įmonės, kuriose dirba iki 10 darbuotojų. Rajone veikia viena įmonė, turinti 1 000 ir daugiau darbuotojų. Daugiausia Vilniaus rajone veikia didmeninės ir mažmeninės prekybos, variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto veiklos rūšies įmonių. Taip pat nemažai įmonių užsiima apdirbamosios gamybos, statybos, transporto ir saugojimo bei kita aptarnavimo veikla.

2.1.5. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁴, nedarbo lygis 2014–2018 m. laikotarpiu sumažėjo 4,6 procentiniais punktais – nuo 10,7 proc. 2014 m. iki 6,1 proc. 2018 m. Mieste 2018 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 4,8 proc., kaimiškoje teritorijoje gerokai didesnis – 9,1 proc.

Užimtumo tarnybos duomenimis, registruotų bedarbių skaičius 2019 m. sausio 1 d. sudarė 154 430 (2,0 tūkst. arba 1,3 proc. daugiau nei prieš metus). Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 16 iš 60 šalies savivaldybių, 37 – augo, 7 – nepakito. Ilgalaikių bedarbių dalis tarp visų bedarbių per metus sudarė 25,0 proc.¹⁵

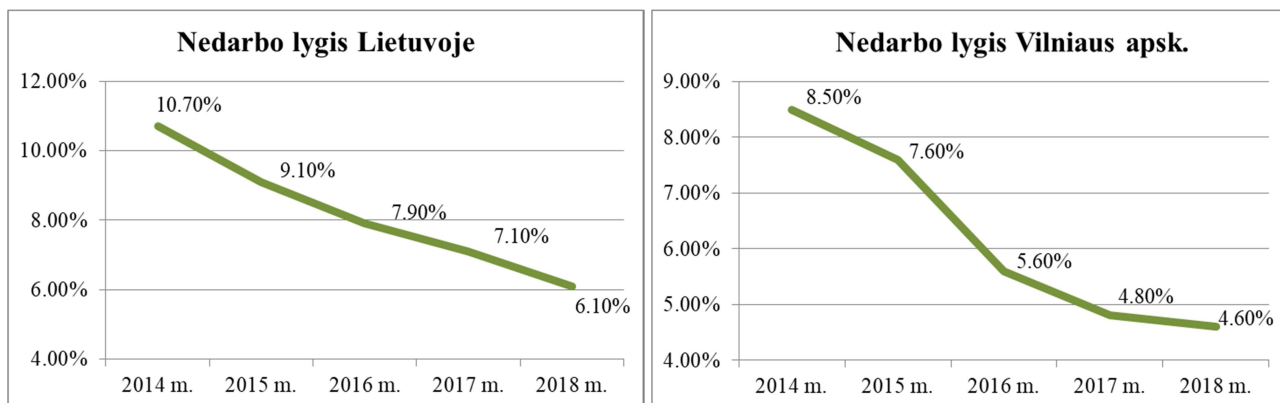
¹¹ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2019 m. kovas [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2019-03.pdf>.

¹² Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹³ Ibid.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Lietuvos darbo rinka skaičiais 2018 [interaktyvus]. Užimtumo tarnyba, 2019 kovas [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt/statistikos-leidiniu-katalogas?eventId=206005>>.



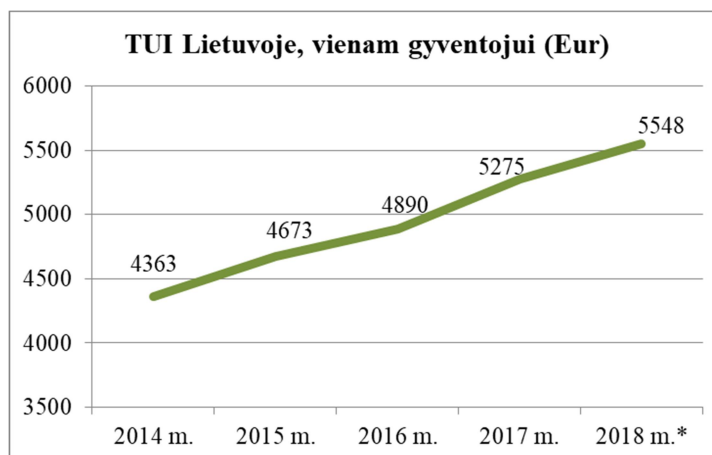
2.6 pav. Nedarbo lygis¹⁶

Vilniaus apskrityje nedarbo lygis yra mažesnis negu visos šalies, 2018 m. sumažėjo iki 4,60 proc. Statistikos departamento duomenimis, 2018 m. Vilniaus apskrityje buvo 38,6 tūkst. bedarbių, iš jų – Vilniaus rajono savivaldybėje 5,4 tūkst. 2018 m. Vilniaus apskrityje buvo 442,3 tūkst. užimtųjų, iš jų: 2,13 proc. buvo užimti žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje; 77,16 proc. – paslaugų sferoje; 6,65 proc. – statyboje ir 14,06 proc. – pramonėje.

2.1.6. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis¹⁷, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2018 m. pabaigoje siekė 15 500,38 mln. Eur, t. y. 4,6 proc. daugiau nei prieš metus (2017 m. pabaigoje TUI sudarė 14 816,47 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2018 m. pabaigoje buvo 5 548 Eur arba 5,2 proc. didesnės nei prieš metus. 2018 metais, pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 689,8 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 093,73 mln. Eur), Estija (investuota 1 171,36 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 148,59 mln. Eur), Kipras (investuota 1 117,96 mln. Eur), Lenkija (investuota 956,24 mln. Eur).

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2017 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (12 984 Eur), Klaipėdos (3 790 Eur), Telšių (3 150 Eur), Kauno (2 775 Eur) apskrityse.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje¹⁸

¹⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ *Ibid.*

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas 2018 metais pagal savivaldybes. 2017 m. duomenimis Vilniaus rajono savivaldybėje TUI sudarė 2 134 Eur vienam gyventojui, tai yra apie 18,36 proc. daugiau nei 2016 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 1 803 Eur. Vilniaus rajonui 2016 metais tekusios TUI vienam gyventojui gerokai atsiliko nuo šalies (5 275 Eur) ir Vilniaus apskrities (12 984 Eur) vidurkių. Bendra tiesioginių užsienio investicijų suma šioje savivaldybėje 2017 m. pabaigoje sudarė 206,06 mln. Eur.

Vilniaus rajono savivaldybė, siekdama sukurti patogią ir naudingą infrastruktūrą, kelti kaimo vietovių gyvenimo lygį, sukurti patrauklią aplinką gyventojams, turizmui, rekreacijai ir verslo plėtrai, aktyviai dalyvauja rengdama ir įgyvendindama projektus, stengdamasi gauti įvairių fondų, programų finansavimą. Savivaldybė per pastarąjį dešimtmetį įgyvendino 145 projektus, investavo į rajoną 50 mln. eurų Europos Sąjungos, valstybės biudžeto paramos bei savų lėšų. 2018 metais Savivaldybė toliau sėkmingai įgyvendino pradėtus projektus, kurių bendra vertė beveik 40 mln. eurų. Bendras investicijų dydis 2018 m. viršijo 3 mln. eurų. 2018 m. finansavimas patvirtintas dar 39 projektams, kurių vertė siekia virš 30 mln. eurų. Didelė dalis projektų suplanuota vykdyti kelerius metus.

Vilniaus rajono savivaldybė, siekdama sudaryti geras sąlygas ir galimybes mėgstantiems sportuoti bei propaguoti sveiką gyvensenos būdą, investuoja į naujus sporto objektus, skirtus bendruomenėms, kad jos galėtų sveikai ir turiningai leisti savo laisvalaikį.

Savivaldybė toliau sėkmingai pritraukia investicijas ir modernizuoja visuomeninius pastatus, tokiu būdu sudarydama geresnes sąlygas veikti įvairioms įstaigoms, darželiams, taupydama lėšas tokių pastatų išlaikymui (šildymui).

Lietuvos laisvosios rinkos instituto atliktame tyrime „Lietuvos savivaldybių indeksas“ 2018 m. Vilniaus rajono savivaldybėje, be kitų rodiklių, aukštai buvo įvertintos investicijos, t.y. geriau buvo vertinamos savivaldybės, kuriose pritraukiamos tiek vietinės, tiek užsienio investicijos bei kuriose didesnis ekonomikos aktyvumas. Pagal šį rodiklį Vilniaus rajono savivaldybė lenkia 50 savivaldybių. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad didesnės investicijos yra pagrindinis būdas siekti didesnio darbo užmokesčio ir našumo, žemesnio nedarbo lygio (tai irgi atsispindi minėtame Savivaldybių indekse – mažėja nedarbo lygis, ilgalaikių bedarbių skaičius). Tiesioginės užsienio investicijos paprastai sukuria daug darbo vietų, mokami aukštesni atlyginimai. ES struktūrinių fondai taip pat daro teigiamą įtaką tiesioginėms užsienio investicijoms, nes sukuriamos tinkamos sąlygos plėstis verslui, gerėja socialinė aplinka ir pan.

Rajone vyrauja statybos, mažmeninė didmeninė prekyba ir profesinė, moksline veikla užsiimančios įmonės. Didžiausios užsienio kapitalo įmonės yra Skandinavijos ir Vokietijos kapitalo. Džiaugiamės, šiais metais dar viena vokiečių kapitalo įmonė pasirinko Vilniaus rajoną ir planuoja įkurti artimiausiais metais daugiau kaip 400 darbo vietų mūsų rajono gyventojams.¹⁹

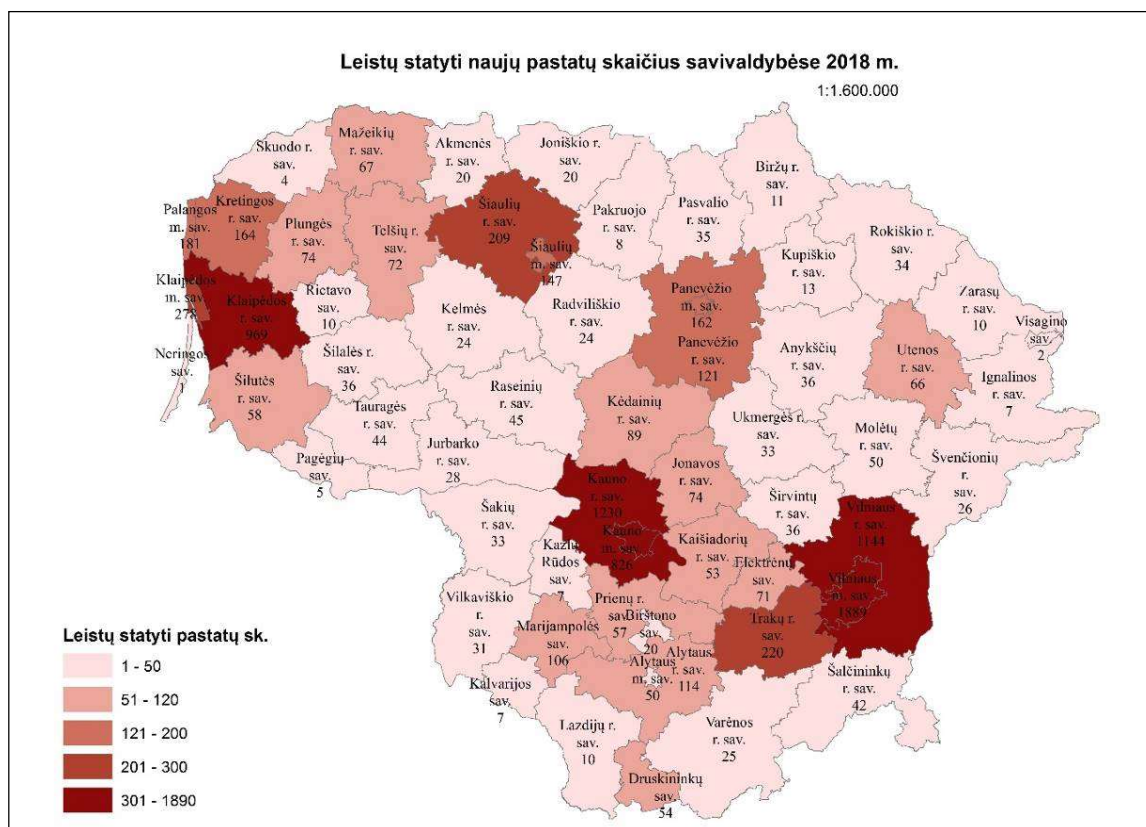
2.1.7. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²⁰, 2018 m. iš viso šalyje buvo išduoti 7 625 leidimai 9 282 pastatams statyti: 6 655 leidimai 8 082 gyvenamiesiems ir 970 leidimų 1 200 negyvenamųjų pastatų statyti (2.8 pav.). 2018 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 4,1 proc. daugiau nei 2017 m. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose numatyta įrengti 16 658 butus – 3,1 proc. daugiau nei 2017 m. Leista statyti 7 764 individualiuosius namus, 314 daugiabučių namų ir 4 bendrabučius. Negyvenamiesiems pastatams statyti 2018 m. išduota 2,5 proc. mažiau leidimų nei 2017 m., tačiau numatytas jų bendrasis plotas 10,9 proc. didesnis nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (42,3 proc.) bei įstaigų pastatų (15,3 proc.).

¹⁹ Vilniaus rajono savivaldybės mero 2018 m. veiklos ataskaita [interaktyvus]. Vilnius, 2019. [žiūrėta 2019-08-26]. Prieiga per internetą: <<https://www.vrsa.lt/go.php/lit/Meras/66>>.

* Išankstiniai 2018 m. duomenys

²⁰ Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

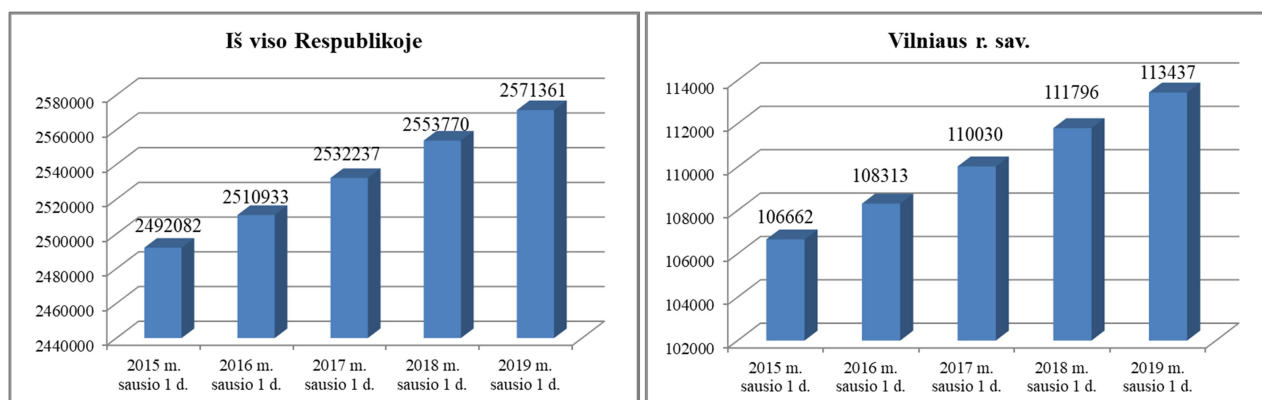


2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²¹

Vilniaus rajone 2018 m. iš viso leista statyti 1 144 naujus pastatus, iš jų 1 081 gyvenamąjį pastatą ir 63 negyvenamuosius pastatus.

2.2. Statinių statistiniai duomenys

Registrų centro duomenimis, nuo 2015 m. sausio 1 d. iki 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2019 m. sausio 1 d. buvo įregistruotas 2 571 361 pastatas, tai yra 17 591 pastatu (0,69 proc.) daugiau nei prieš metus ir 79 279 pastatais (3,18 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 17 591 pastatas (0,69 proc.) fiksuojamas 2019 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.



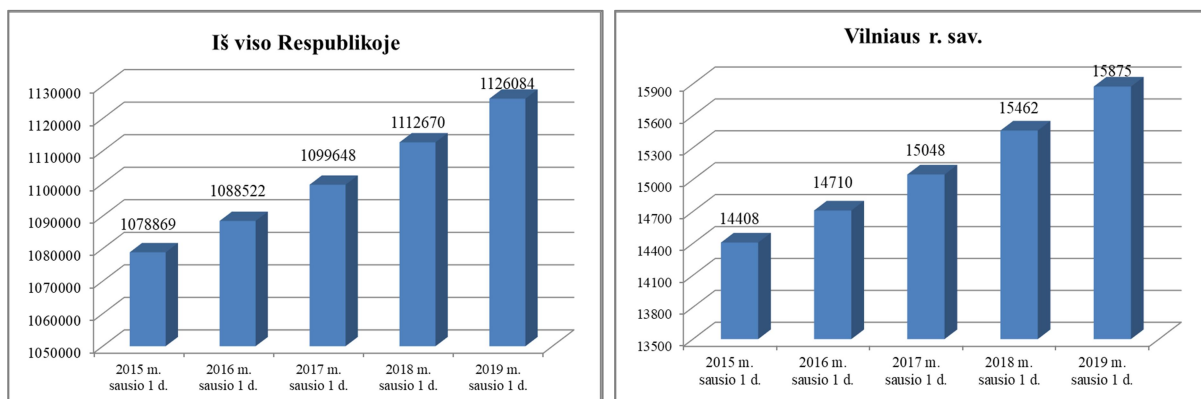
2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika²²

²¹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

²² Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://www.registrucentras.lt/p/191>>.

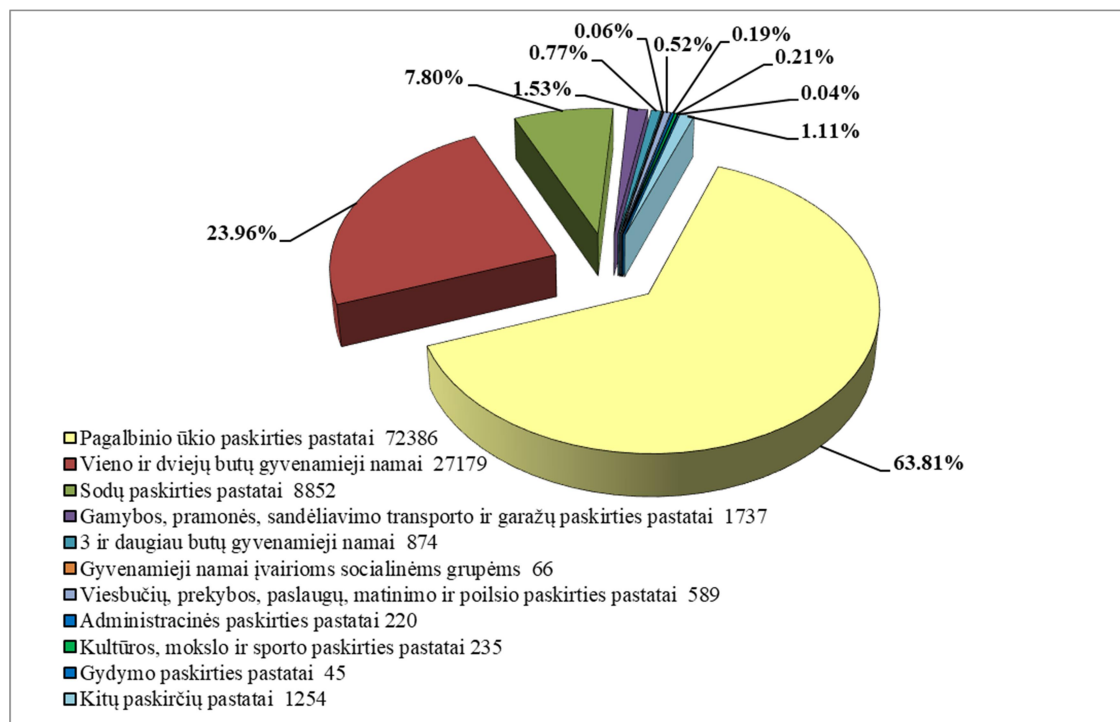
Nekilnojamojo turto registro duomenimis, 2019 m. sausio 1 d. Vilniaus rajono savivaldybėje buvo įregistruoti 113 437 pastatai, tai yra 1 641 pastatu (1,47 proc.) daugiau nei prieš metus ir 6 775 pastatais (6,35 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. 2019 m. pradžioje yra fiksuojamas mažiausias metinis pokytis per analizuojamą laikotarpį, didžiausias – 1 766 pastatai (1,61 proc.) – 2018 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, nuo 2015 m. sausio 1 d iki 2019 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2019 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 126 084 patalpos, tai yra 13 414 patalpų (1,21 proc.) daugiau nei prieš metus ir 47 215 patalpų (4,38 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 9 653 patalpos (0,89 proc.) fiksuojamas 2016 m. sausio 1 d., didžiausias – 13 414 patalpų (1,21 proc.) – 2019 m. pradžioje.



2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika²³

Vilniaus rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2019 m. sausio 1 d. įregistruotos 15 875 patalpos, tai yra 413 patalpų arba 2,67 proc. daugiau nei prieš metus ir 1 467 patalpomis (10,18 proc.) daugiau nei 2015 m. sausio 1 d.

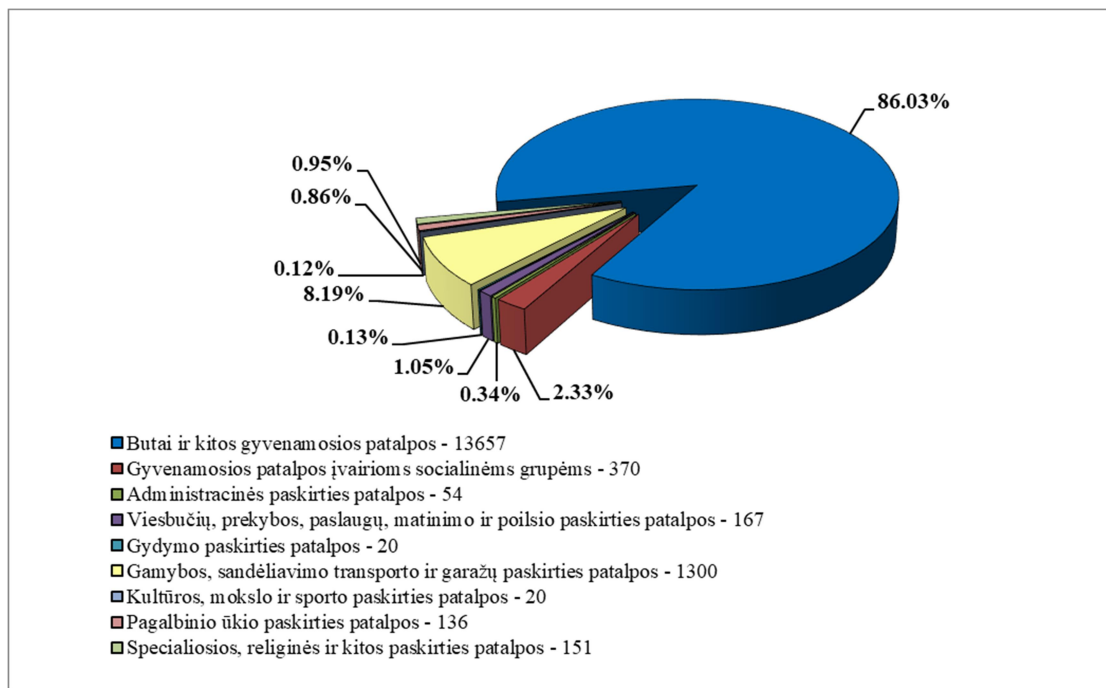


2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d.²⁴

²³ Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://www.registrucentras.lt/p/191>>.

²⁴ *Ibid.*

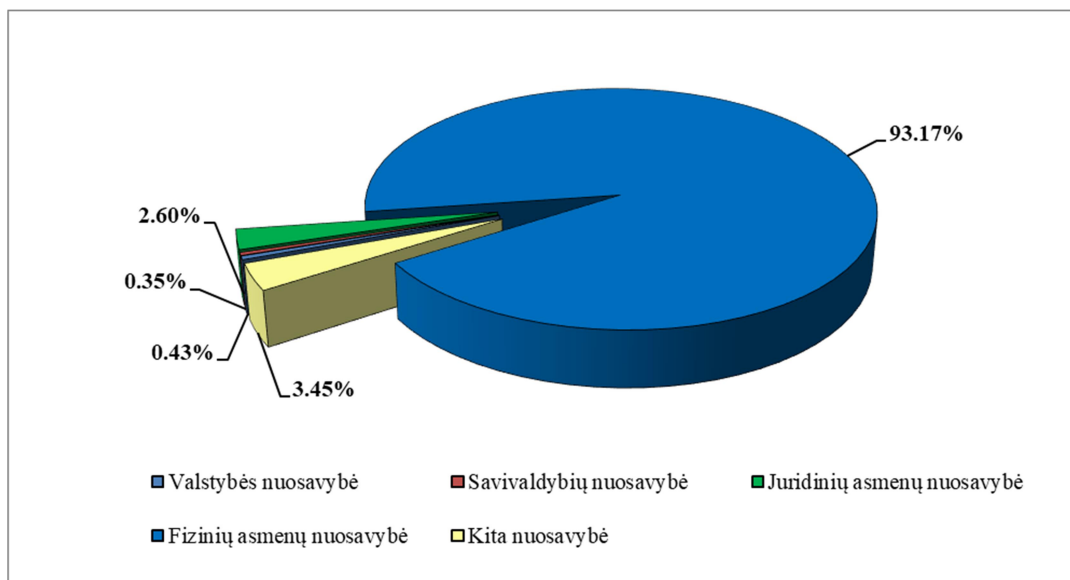
Vilniaus rajono savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausiai buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 72 386 (tai sudaro 63,81 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), mažiausiai buvo įregistruota gydymo paskirties pastatų – 45 (0,04 proc.), vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų įregistruota 27 179 (23,96 proc.), trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų – 874 (0,77 proc.), sodų paskirties pastatų – 8 852 (7,80 proc.), gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms – 66 (0,06 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 1 737 (1,53 proc.), administracinės paskirties pastatų – 220 (0,19 proc.), viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 589 (0,52 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 235 (0,21 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 1,11 proc., iš jų: kitos (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 616 (0,55 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 638 (0,56 proc.).



2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2019 m. sausio 1 d.²⁵

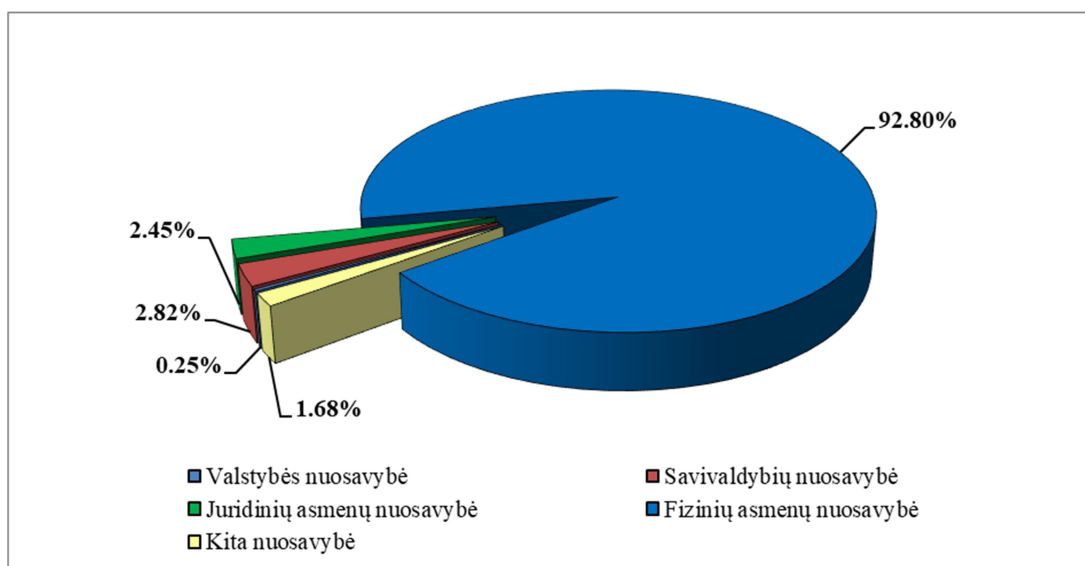
Vilniaus rajono savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausiai buvo įregistruota butų ir kitų gyvenamųjų patalpų – 13 657 (86,03 proc.), mažiausiai įregistruota kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpų bei gydymo paskirties patalpų – tik po 20 (po 0,13 proc.). Gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 370 (2,33 proc.), administracinės paskirties patalpų – 54 (0,34 proc.), viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 167 (1,05 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų – 1 300 (8,19 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpų – 136 (0,85 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpų – 151 (0,95 proc.).

²⁵ Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://www.registrucentras.lt/p/191>>.



2.13 pav. Pastatų Vilniaus rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d.²⁶

Pastatų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2019 m. sausio 1 d. buvo toks: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 105 684 arba 93,17 proc. visų įregistruotų pastatų (113 437), juridinių asmenų nuosavybę sudarė 2 951 pastatas (2,60 proc.), valstybės nuosavybė – 492 pastatai (0,43 proc.), savivaldybių nuosavybė – 392 pastatai (0,35 proc.), kita* nuosavybė – 3 918 pastatų (3,45 proc. visų įregistruotų pastatų).



2.14 pav. Patalpų Vilniaus rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2019 m. sausio 1 d.²⁷

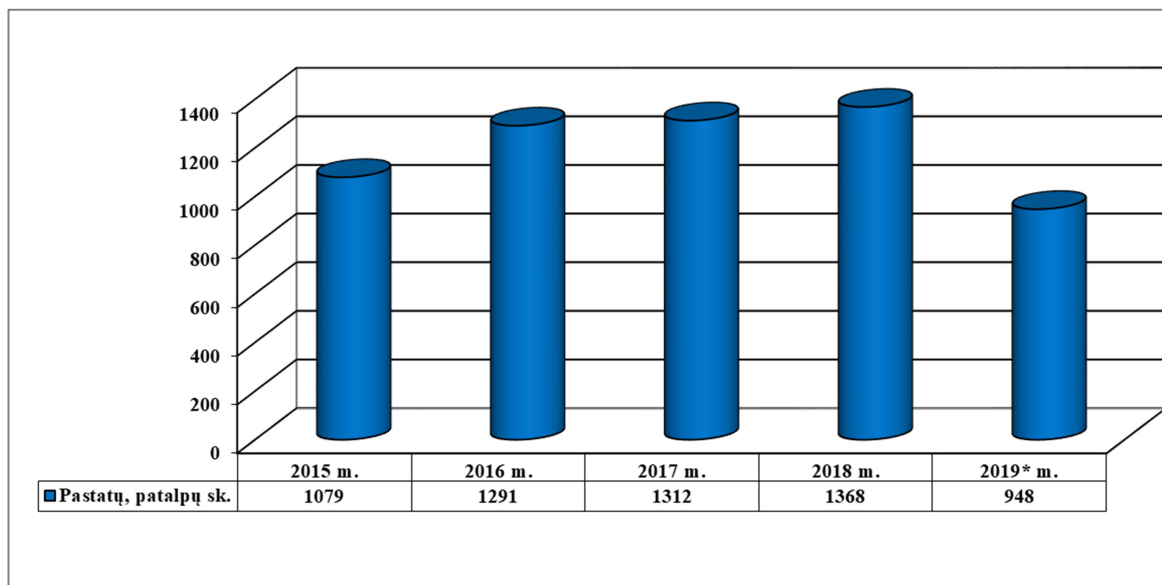
Patalpos Vilniaus rajono savivaldybėje 2019 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fizinių asmenų nuosavybė – 14 731 patalpa (92,80 proc.), juridinių asmenų nuosavybė – 389 (2,45 proc.), valstybės nuosavybė – 40 (0,25 proc.), savivaldybių nuosavybė – 448 (2,82 proc.), likusią dalį – 267 patalpas (1,68 proc. nuo visų savivaldybėje įregistruotų patalpų (15 875)) – sudaro patalpos, priklausančios kita* nuosavybės teise (mišria ir kt.).

²⁶ Nekilnojamojo turto registro statistiniai rodikliai pagal tam tikros datos ar periodo būklę [interaktyvus]. Registrų centras [žiūrėta 2019-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://www.registrucentras.lt/p/191>>.

²⁷ *Ibid.*

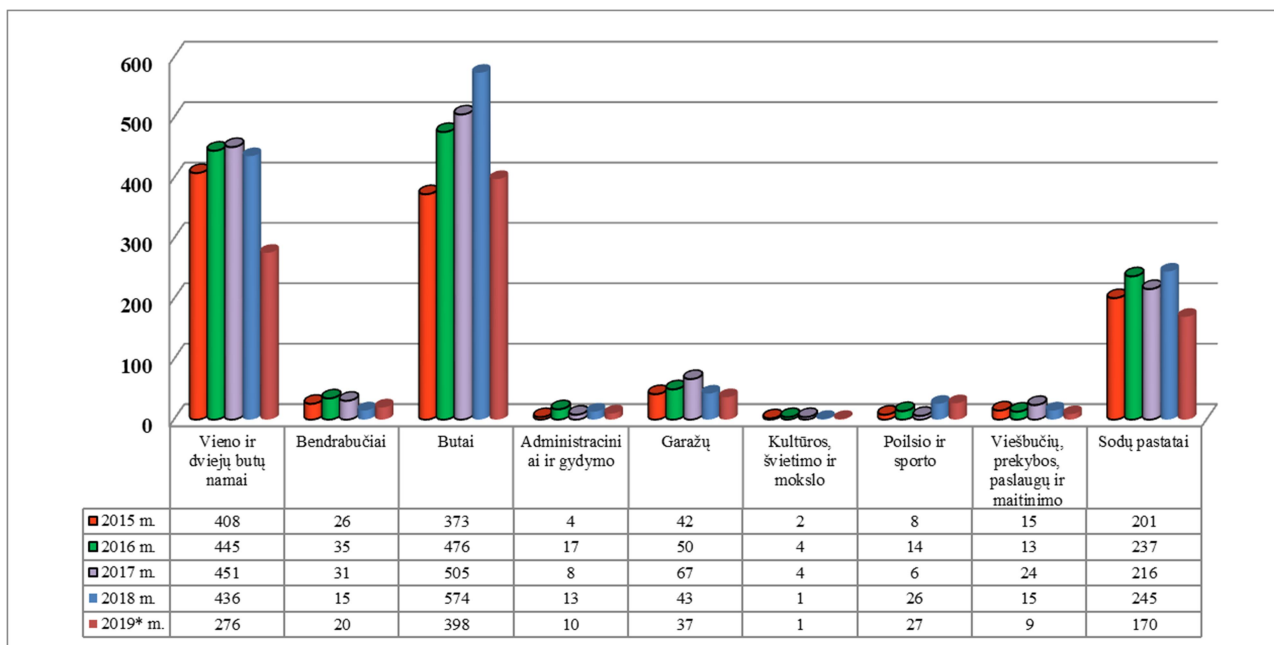
* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė.

2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2015–2019* m. Vilniaus rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius^{**28}

Vilniaus rajono savivaldybėje 2018 metais buvo parduoti 1 368 pastatai ir patalpos, t. y. 4,27 proc. daugiau negu 2017 metais. Per analizuojamą 2015–2019* m. laikotarpį perleistų pastatų ir patalpų skaičius kito nežymiai, daugiausiai pastatų ir patalpų parduota 2018 m., mažiausiai – 2015 m. Lyginant 2016 m. su 2015 m, parduotų pastatų ir patalpų skaičius padidėjo 19,65 proc., o 2017 m. buvo perleista tik 1,63 proc. daugiau objektų nei 2016 m. 2019 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



2.16 pav. 2015–2019* m. Vilniaus rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes²⁹

²⁸ Registrų centras. Vilnius, 2019. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

²⁹ *Ibid.*

* Sandoriai, įvykę 2019 m. sausio–liepos mėnesiais.

** Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirties pastatų ir patalpų.

Vilniaus rajono savivaldybėje 2015–2019* m. laikotarpiu pirkimo–pardavimo sandoriais iš viso perleisti 5 998 nekilnojamojo turto objektai. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausia buvo gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo butai ir vieno–dviejų butų gyvenamieji namai.

2018 m. daugiausiai parduota gyvenamųjų patalpų – 574 butai, tai sudarė 41,96 proc. visų tais metais parduotų pastatų ir patalpų. Vieno – dviejų butų gyvenamųjų namų rinka taip pat buvo labai aktyvi – perleisti 436 objektai, tai sudarė 31,87 proc. visų 2018 m. parduotų nekilnojamojo turto objektų. Sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka taip pat buvo pakankamai aktyvi – parduoti 245 pastatai.

Kitų paskirčių turto grupių: bendrabučių, administracinės ir gydymo, garažų, kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto bei komercinės paskirties (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo) nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį parduotų objektų skaičius yra mažas ir didesnių parduotų objektų skaičiaus svyravimų nėra pastebima.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d., Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu 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 (toliau – išlaidų (kaštų) metodas).

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 metodu. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 2 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju metodu.

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą vertingumo požiūriu), nekilnojamasis turtas masiniam vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirties grupes. Paskirties 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 vidutinę rinkos vertę apskaičiuoti pagal patvirtintus masinio vertinimo dokumentus, vidutinę rinkos vertę nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

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

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis	Paskirties 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	Garažų	Lyginamasis metodas
7.	Kultūros	Kultūros, švietimo 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 pateiktas 4 skyriuje.

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

$$OV = GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

Platesnis pajamų metodo panaudojimo vertinant nekilnojamąjį turtą masinio vertinimo būdu aprašymas pateiktas 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.

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

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

2. Nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto 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.

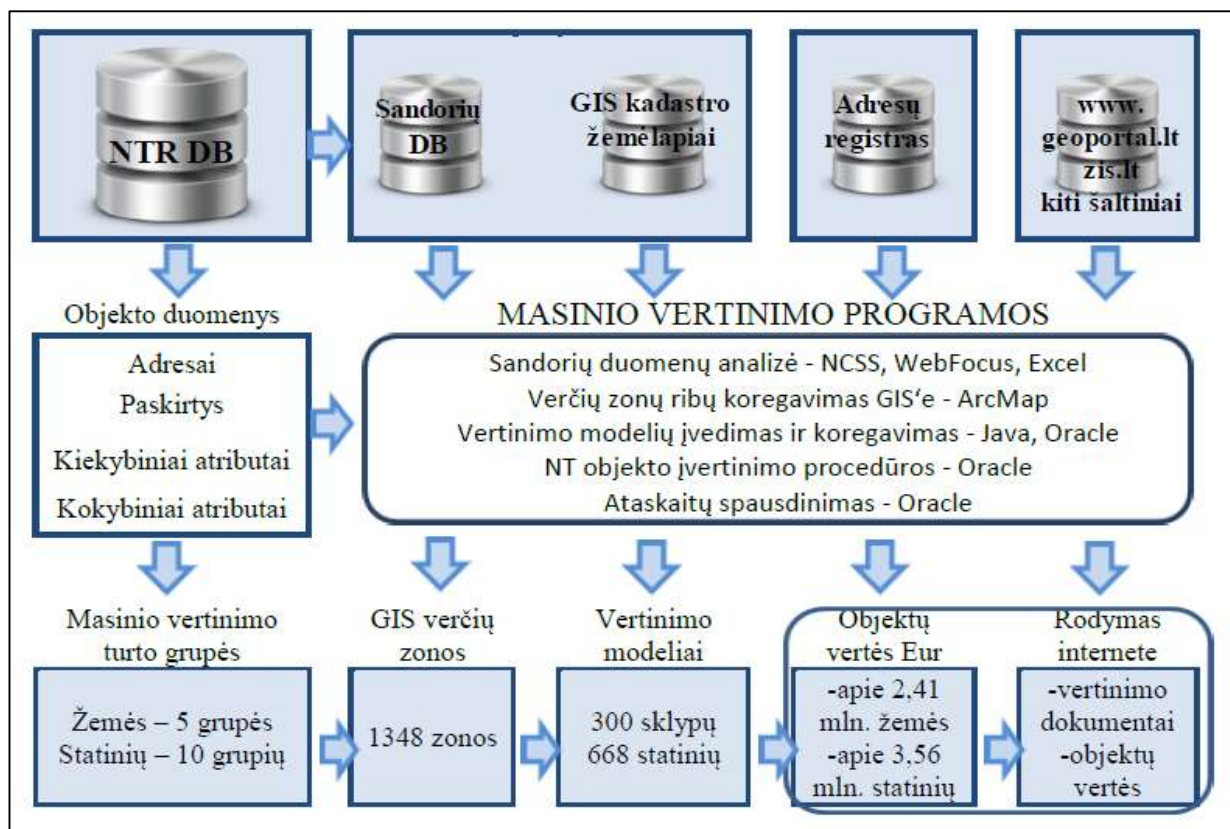
Nekilnojamojo turto vertės nustatytos išlaidų (kaštų) metodu įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

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:

- sandorių duomenų analizę;
- verčių zonų ribų koregavimą;
- vertinimo modelių įvedimą ir koregavimą;
- nekilnojamojo turto objektų įvertinimą;
- 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. vertinimo modelis apibrėžiamas taip: *nekilnojamojo turto vertinimo modelis – 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, nebuvo atsižvelgta 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.

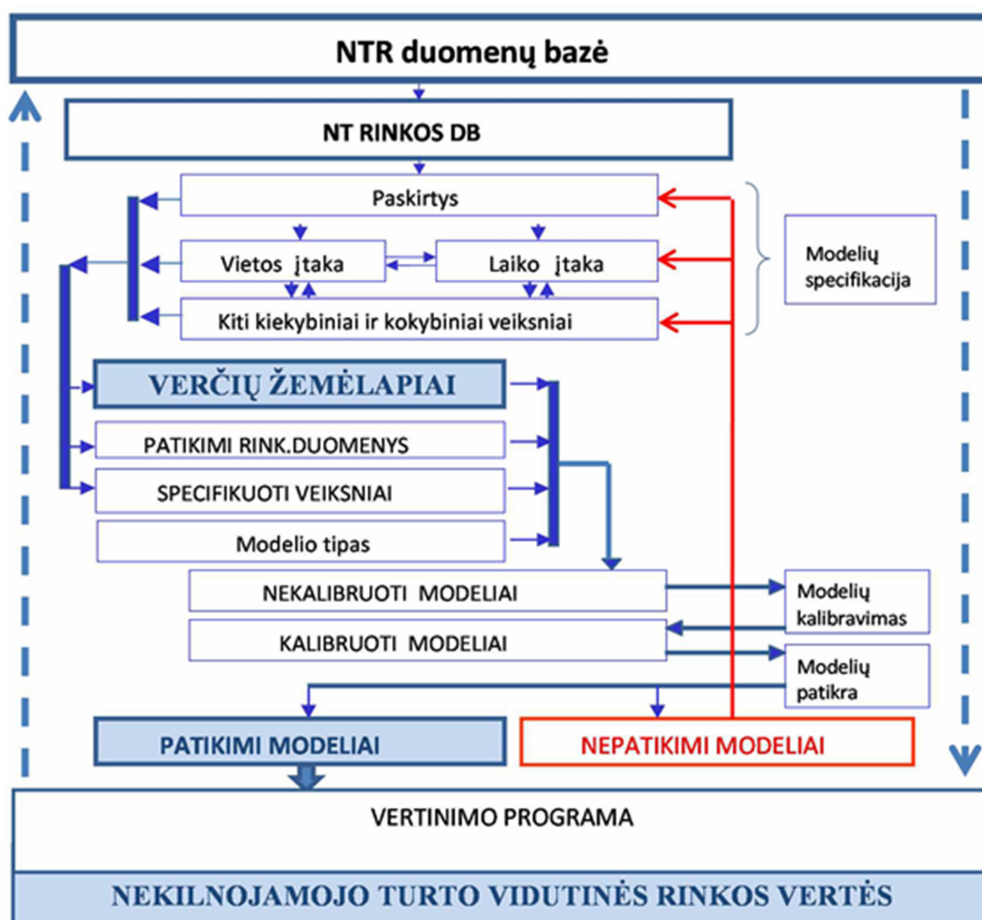
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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 pateikti 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 sandorius, atliekama modelių specifikaacija.

Modelių specifikaacija – rinkos kainas lemiančių veiksnių ir nekilnojamojo turto charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas. Specifikaacija 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 pateiktos ataskaitos 4.4.1 poskyryje.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Kokybiniai faktoriai matricai sudaryti paverčiami į skaitmeninę formą. Jei koreliacinėje matricoje du nepriklausomi kintamieji įgyja didelę koreliacijos koeficiento reikšmę, tai vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksnių specifikaacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje 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 sudarymas.

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:

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

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 pateiktas 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 skyriuje.

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 patogų 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) rodo, 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 – kai lygtimi išreiškiama kelių nepriklausomų veiksnių įtaka. 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:

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

čia $\hat{S}_i$ – prognozuota kaina.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams, taikant lyginamąjį metodą, sudaryti panaudoti Nekilnojamojo turto kadastro ir 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.

Išanalizavus šiuos rodiklius matyti, jog aktyviausios yra gyvenamojo nekilnojamojo turto, t.y. vieno-dviejų butų namų ir butų, ir pagalbinio ūkio pastatų rinkos. Šio turto sandoriai sudaro 81,51 proc. visų parduotų patalpų ir pastatų skaičiaus. Kitų paskirčių turto grupių: administracinės ir gydymo, kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto bei pagalbinio ūkio patalpų nekilnojamojo turto objektų sandorių skaičius yra mažas.

4.1. lentelė. Vilniaus rajono savivaldybės 2015–2019* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirties grupes masiniam vertinimui

Sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
44	2	1537	212	352	96
<i>Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
126	43	1132	517	252	495
<i>Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
1512	3	1752	712	297	734
<i>Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
235	1	418	104	90	70

*Sandoriai, įvykę 2019 m. sausio–liepos mėnesiais.

Sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
<i>Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
11	17	642	140	177	86
<i>Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
3563	1	4149	12	77	6
<i>Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
16	14	116	65	32	65
<i>Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
74	14	2556	419	778	29
<i>Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
959	5	1333	249	173	200
<i>Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
1606	1	4530	420	344	341
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
69	3	2028	396	388	241

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 6 punktu, nekilnojamojo turto rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais ir naudojami nekilnojamojo turto verčių zonoms ir vertinimo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys 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 2019 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota 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 analizės;
4. daigianarė regresinė analizė.

Porinė pardavimų analizė. Atrinkami 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:

$$KLP = K (1 + rt);$$

- kur 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:

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

kur 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 skaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas sandorių skaičius, ypač tais atvejais, kai būtina nustatyti kiekvienos zonos laiko pataisą atskirai. Dėl duomenų stokos šis metodas sujungiamas su porine pardavimų analize.

Pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė. Naudojant aproksimuojančią kreivę nustatoma, kaip tam tikru laikotarpiu kito objektų ploto vieneto pardavimo kainos. Tokiai analizei abscisėje atidedami įvykusių sandorių mėnesiai (ketvirčiai), ordinatėje – ploto vieneto kainos. Išsidėsčiusius taškus aproksimuojanti kreivė parodo kainų kitimo vidutinį tempą (tendenciją) analizuojamu laikotarpiu grafiškai ir matematine išraiška.

Daugianarė regresinė analizė (DRA). Taikant DRA nustatoma kelių nepriklausomų faktorių, tokių kaip objektų fizinių, vietos charakteristikų įtaka priklausomam kintamajam – pardavimo kainai. Pardavimo datą DRA panaudojant kaip vieną iš nepriklausomų kintamųjų, gaunama datos veiksnio koeficiento reikšmė. Ji parodo laiko veiksnio įtaką pardavimo kainai.

Vilniaus rajono savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamojo turto paskirčių grupėms (vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinė ir gydymo; garažų; kultūros, švietimo ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio); pardavimo kainos 2019-08-01 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 veiksnių – aprūpinimo komunikacijomis, paslaugų punktais, kultūros objektais, patrauklumo ir t. t. – homogeniškumas, todėl sumažėja kintamųjų skaičius, modelis tampa paprastesnis. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliariniais dydžiais, yra vienas iš vertinimo modelio kintamųjų, turinčių svarbią įtaką nekilnojamojo turto vertei.

Nekilnojamojo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę, nustatoma ir ekonominiais veiksniais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje.

Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos (Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklų 8 p.).

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.3.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos duomenis, atsižvelgta į ankstesnių ir šio žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu pateiktas savininkų, savivaldybių specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu ir viešo 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 vienetai) 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 punkto 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 str.).

GIS taikomojoje programoje suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, 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/>. Nurodant puslapyje verčių zonų paiešką atliekama savivaldybių sąrašė pažymint norimą savivaldybę, temų sąrašė pažymint laukus – *verčių zonos; sklypai*, adresų paieškos lauke įvedant statinio adresą.

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

4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Vilniaus rajono savivaldybėje sudaryta 91 verčių zona.

58.1 verčių zona – Avižienių seniūnijos Avižienių k., Bajorų k., Bukišio k., Gilužių k., Tarandės k.; Zujūnų seniūnijos Antezerių k., Buivydiškių k., Gineitiškių k., Pašilaičių k., Zujūnų k. – prestižinės Vilniaus r. sav. gyvenvietės su susiformavusia infrastruktūra, užstatytos prabangiais naujais ir apynaujais gyvenamaisiais namais. Dauguma gyventojų dirba įstaigose, verslo įmonėse, paslaugų sferoje Vilniaus mieste. Nekilnojamasis turtas šioje verčių zonoje turi didelę paklausą dėl Vilniaus miesto artumo, gero susiekimo, todėl ir jo kainos vienos aukščiausių Vilniaus r. sav. bei tokios turėtų išlikti ateityje.

58.2 verčių zona – nedidelė, taip pat brangi Vilniaus r. sav. teritorija: Zujūnų seniūnijos Dvarkščių k., Gudelių k., Raišių k., Salotės k., Vilkeliškių k., įsiterpusi į Vilniaus miesto teritoriją, privačiais naujos ir senesnės statybos gyvenamaisiais namais užstatytos gyvenvietės ir kaimai. Zonos patrauklumą didina čia esantis Salotės ežeras ir Vilniaus miesto riba. Nekilnojamojo turto kainos šioje teritorijoje yra aukštesnės už gretimų vietovių, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

58.3 – 58.4 verčių zonos – Zujūnų seniūnijos gyvenvietės: Girulių, Griovių, Karveliškių, Naujakiemio, Smiglių, Užlandžių, Vaičiūniškių, Vaivadiškių, Platiniškių, Papiškių, Kriaučiūnų, Balandiškių, Geležių, dalis Antezerių ir kitos. Tai pastaraisiais metais perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu Sudervės ir Zujūnų seniūnijų gyvenvietės, išsidėsčiusios aplink Vilniaus miesto Pilaitės seniūniją, Neries upės pakrantėje, užstatytos senesnės ir naujesnės statybos individualiais

gyvenamaisiais namais, kuriose, miestui plečiantis, tiek žemės sklypai, tiek pastatai tapo paklausūs. Nemažą 58.3 verčių zonos dalį užima Karveliškių kapinės. Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto kainų lygis dėl atstumo iki miesto centro yra tik šiek tiek žemesnis negu Vilniaus m. Pilaitės mikrorajone, bet aukštesnis už gretimų Vilniaus rajono sav. teritorijų, todėl šios vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.5, 58.6, 58.16, 58.42 ir 58.77 verčių zonos – Sudervės, dalis Riešės, Zujūnų ir Avižienių seniūnijų gyvenvietės, iš kurių populiariausios: Šilėnų, Čekoniškių, Leičių, Sviliškių, Lindiniškių, Aukštųjų ir Žemųjų Rusokų, Izabelinės, Grikienių, Švedų, Platiniškių, esančios šalia brangiausių nekilnojamojo turto požūriu Vilniaus r. sav. teritorijų. Daug šių vietovių gyventojų dirba Vilniaus mieste. Gyvenamos paskirties nekilnojamojo turto požūriu tai perspektyvios ir populiarios teritorijos, kuriose nekilnojamojo turto kainos yra nedaug žemesnės nei gretimose 58.3 ir 58.4 verčių zonose, bet aukštesnės negu 58.7, 58.14 zonose, todėl minėtos vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas. Vilniaus miestui plečiantis rytų kryptimi, šiose verčių zonose esančios teritorijos sparčiai urbanizuojamos, o tai lėmė nekilnojamojo turto paklausą ir stabilias jo kainas.

58.7, 58.8, 58.9, 58.11, 58.12 ir 58.13 verčių zonos – Sudervės, Dūkštų bei Maišiagalos seniūnijų gyvenvietės: Rastinėnų, Dūkštų, Sudervės, Geležių, Kiemelių, Maišiagalos miestelis, Pylimo, Pavilnojo, Karvio ir kitos, esančios iki 15 - 20 km atstumu nuo Vilniaus miesto. Tai didesni Vilniaus rajono kaimai, seniūnijų centrai, kurie dėl didesnio gyventojų skaičiaus ir minimalios infrastruktūros nekilnojamojo turto kainomis skiriasi nuo aplinkinių kaimų ir gyvenviečių. Didelę 58.7 verčių zonos teritoriją užima vienos didžiausių Lietuvoje Rastinėnų sodų bendrijos. Tai teritorijos, užstatytos mediniais ir plytų mūro senesniais gyvenamaisiais namais. Kadangi Vilniaus r. sav. bendrajame plane minėtose vietovėse numatyta esančių miestelių bei kaimų plėtra - jose nekilnojamojo turto kainų lygis yra didesnis negu gretimose teritorijose. Atsižvelgiant į tai, šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

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

58.14, 58.78 ir 58.83 verčių zonos – Avižienių, Riešės, Maišiagalos, Sudervės seniūnijų naujos gyvenvietės bei senesni kaimai, su vyraujančiais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Šios Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dėl savo lokalizacijos (išsidėsčiusios aplink Ukmergės ir Molėtų automagistrales, dalis jų šalia vandens telkinių) bei Vilniaus miesto plėtros (miestui vystantis šia kryptimi), gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto požūriu – perspektyvios bei populiarios, kuriose nekilnojamojo turto kainos tik šiek tiek žemesnės už gretimos 58.16 verčių zonos. Šiose verčių zonose esančios vietovės pastaraisiais metais sparčiai urbanizuojamos (keičiama žemės sklypų paskirtis, įrenginėjama infrastruktūra), todėl šios vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas.

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

58.17, 58.19 ir 58.87 verčių zonos – Avižienių ir Riešės seniūnijose esančios Vilniaus r. sav. gyvenvietės, besiribojančios su Vilniaus miesto šiaurine riba. Tai populiaros ir paklausios nekilnojamojo turto požįriu Vilniaus rajono savivaldybės gyvenvietės: Riešės, Jadvygiškių, Raudondvario, Dvariškių, Skirgiškių, kuriose, miestui plečiantis, tiek žemės sklypai, tiek pastatai turi didelę paklausą. Teritorijoje yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla, didžioji dalis gyventojų dirba Vilniaus mieste. Tai sparčiai urbanizuojamos teritorijos, užstatytos senais ir naujais mediniais bei plytų mūro individualiais gyvenamaisiais namais su 10-60 arų ploto žemės sklypais. Į šią verčių zoną patenka Riešės kaimas (58.17) – populiaris ir paklausis gyvenvietė prie Riešės upelio, užstatyta senesnės ir naujos statybos individualiais gyvenamaisiais namais, 58.19 verčių zonoje, Neries pakrantėje išsidėstę dideli sodų bendrijų masyvai. Visos paskirties nekilnojamasis turtas šiose vietovėse paklausus ir tokios tendencijos turėtų išlikti ateityje, nes teritorijos patenka į Vilniaus rajono savivaldybės plėtros arealą.

57.18 verčių zona – Riešės seniūnijos Vanaginės, Didžiųjų Gulbinų ir Didžiosios Riešės gyvenvietės – vienos brangiausių Vilniaus r. sav. teritorijų, esančios šalia Molėtų plento bei besiribojančios su Vilniaus miestu. Tai gyvenvietės su susiformavusia infrastruktūra, užstatytos prabangiais senesnės ir naujos statybos individualiais gyvenamaisiais namais. Šios teritorijos dauguma gyventojų dirba įstaigose, pramonės įmonėse, paslaugų sferoje Vilniaus mieste. Nekilnojamasis turtas šioje Vilniaus r. sav. teritorijoje turi didelę paklausą, todėl jo kainos aukštos ir tokios turėtų išlikti ateityje.

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

58.25 ir 58.39 verčių zonos – Bezdonių, Buivydžių, Nemenčinės, Riešės ir Mickūnų seniūnijose išsidėstę senesnės ir naujesnės statybos individualiais gyvenamaisiais namais užstatyti kaimai ir gyvenvietės, iš kurių didesni ir populiarnesni: Gaukštonys, Čekiškių, Aukštuolės, Vilkiškių, Ažuolinės ir kiti. Į šią verčių zoną patenka pagrindiniai Vilniaus rajono savivaldybės miškų masyvai: Nemenčinės ir Bezdonių miškai. Dauguma gyventojų verčiasi žemdirbyste, miškininkyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Dėl teritorijų populiarumo, neužteršto oro, gero susisiekimo, vietovės išskirtos į atskiras zonas.

58.26 ir 58.74 verčių zonos – nemaža šiaurinė Vilniaus r. sav. teritorija: Maišiagalos, Nemenčinės, Paberžės ir Sužionių seniūnijų gyvenvietės. Tai teritorijos, kuriose dominuoja miškai ir nedideli, seni kaimai, su vyraujančiais senais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Pramonės bei komercijos objektų šioje teritorijoje nėra (smulkios parduotuvės pagrinde įrengtos gyvenamuosiuose namuose), gyventojų užimtumas sutelktas žemės ūkiuose. Dėl išvardintų aplinkybių šiose vietovėse vyrauja vidutinės nekilnojamojo turto kainos (išskyrus nekilnojamąjį turtą, esantį prie vandens telkinių).

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

58.38, 58.43, 58.47, 58.56, 58.57, 58.58, 58.60, 58.61, 58.63 ir 58.80 verčių zonos – Buivydžių I, Mostiškių, Lavoriškių, Kalvelių, Savičiūnų, Šumsko, Žemaitėlių, Medininkų, Rakonių – didesni kaimai ir miesteliai, seniūnijų centrai, esantys iki 30 km atstumu nuo Vilniaus miesto pietų ir rytų kryptimis. Šiose verčių zonose yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma smulki socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Dauguma gyventojų verčiasi žemdirbyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Tai vietovės, užstatytos senais ir naujais individualiais gyvenamaisiais bei sovietiniais laikais statytais dviaukščiais ir triaukščiais daugiabučiais

gyvenamaisiais namais, kuriose dėl susiformavusios infrastruktūros bei palyginti neblogo susisiekimo su Vilniaus miestu, NT turto kainų lygis didesnis už gretimų teritorijų, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.44, 58.48, 58.49, 58.50, 58.66, 58.69 ir 58.70 verčių zonos – teritorijos, besiribojančios su Vilniaus miesto rytine ir pietine riba. Tai perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu Vilniaus r. sav. savivaldybės gyvenvietės, kuriose, miestui plečiantis, tiek žemės sklypai, tiek pastatai tampa paklausūs. Gyvenvietėse yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla, nemažai gyventojų dalis dirba Vilniaus mieste. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujais gyvenamaisiais namais, kurios dėl susiformavusios infrastruktūros, artumo iki miesto centro bei neblogo susisiekimo su Vilniaus miestu, skiriasi aukštesnėmis nekilnojamojo turto kainomis nuo gretimų teritorijų, todėl jos yra išskirtos į atskiras verčių zonas.

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

58.46, 58.53, 58.59, 58.64, 58.68, 58.71, 58.72 ir 58.73 verčių zonos – didelė Vilniaus r. sav. teritorija, esanti pietrytinėje bei pietinėje savivaldybės dalyje, kurioje dominuoja miškai ir nedideli kaimai su vyraujančiais senais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Didelių pramonės bei komercijos objektų šiose verčių zonose nėra, gyventojų užimtumas sutelktas nedideliuose žemės ūkiuose, miškų ūkyje. Dėl išvardintų aplinkybių šiose vietovėse vyrauja vidutinės Vilniaus rajono savivaldybės nekilnojamojo turto kainos (išskyrus nekilnojamąjį turtą, esantį prie vandens telkinių). Vilniaus rajono bendrajame plane šių teritorijų plėtra nenumatyta (išskyrus minimalią kaimų plėtrą), teritorijos didele paklausa nepasižymi, todėl išskirtos į atskiras verčių zonas.

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

58.82 verčių zona – viena perspektyviausių ir paklausiausių Vilniaus rajono savivaldybės teritorijų, besiribojanti su Vilniaus miesto pietrytine riba. Ši verčių zona, į kurią įeina dideli Nemėžio ir Kuprijoniškių kaimai, išsidėsčiusi tarptautinės Vilnius – Minskas automagistralės dešinėje pusėje. Gera vietovių lokalizacija, nedidelis atstumas iki Vilniaus miesto, labai geras susisiekimas, Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniai, kuriuose numatyta intensyvi teritorijos urbanizacija (logistikos, komercinių, gamybos objektų statyba) sąlygoja šioje teritorijoje esančio visų paskirčių nekilnojamojo turto paklausą ir dideles kainas.

58.84 verčių zona – seni kaimai su senais ir naujais gyvenamaisiais namais, esantys Asvejos (Dubingių) ežero pakrantėse, Asvejos regioninio parko teritorijoje, kurioje griežtai ribojamos statybos (saugomos teritorijos), todėl šiose vietovėse dominuoja senos statybos bei rekonstruotos namų valdos ir poilsiui skirtos sodybos. Dėl gražių kraštovaizdžių, populiarių vandens telkinių, miškų pastaraisiais metais šiose vietovėse esantis nekilnojamasis turtas įgijo didelę paklausą, o tuo pačiu ir didelę kainą.

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

57.86 ir 58.91 verčių zonos – Riešės seniūnijos Užugriovio, Pamiškių, Paraudondvario, Teklių, Pašilių, Paežerių kaimai – paklausi, o tuo pačiu ir brangi Vilniaus r. sav. teritorija, esanti abipus Molėtų plento. Tai labai perspektyvi gyvenamųjų namų statybai Vilniaus r. sav. teritorija, kurioje pastaraisiais metais keičiama žemės sklypų paskirtis, įrengiama infrastruktūra, statomi nauji gyvenamieji namai. Dalis šios teritorijos gyventojų dirba įstaigose, pramonės įmonėse, paslaugų sferyje Vilniaus mieste. Dėl artumo iki Vilniaus miesto, gero susisiekimo nekilnojamasis turtas šioje Vilniaus r. sav. teritorijoje turi paklausą, todėl jo kainos kyla ir tokios turėtų išlikti ateityje.

58.88 ir 58.90 ir verčių zonos – Lindiniškių, Užubalių, Klevinės, Bendorių, Pikutiškių, Saldenės kaimai – naujų gyvenviečių teritorijos, vienos brangiausių ir populiariausių nekilnojamojo turto požiūriu Vilniaus r. sav. teritorijų. Dauguma šių vietovių gyventojų taip pat dirba Vilniaus mieste. Vilniaus miestui plečiantis šiaurės kryptimi, šioje verčių zonoje esančios teritorijos sparčiai urbanizuojamos ir toliau, nuolat įrenginama infrastruktūra, o tai lemia nemažą nekilnojamojo turto paklausą ir stabilias jo kainas.

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

4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka

Statybos metų įtaka yra vienas iš reikšmingiausių kintamųjų vidutinei rinkos vertei nustatyti. Vertinant nekilnojamąjį turtą masinio vertinimo būdu ir siekiant kuo tiksliau įvertinti statybos metų (ypač tais atvejais, kai objekto statymo trukmė ilga) įtaką vertei, imamas statybos pradžios ir pabaigos metų vidurkis. Pvz., statybos pradžios metai – 2000, o pabaigos – 2012, tai jų vidurkis bus $(2000+2012)/2 = 2006$ m.

Masinio vertinimo modeliuose atskiru kintamuoju įvertinama rekonstrukcijos metų įtaka vidutinei rinkos vertei, jeigu nekilnojamasis turtas buvo rekonstruotas.

4.6. 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.

Atsižvelgiant į nepakankamą bendrabučių paskirties sandorių skaičių ir į tai, kad vertinant butus ir bendrabučius atsižvelgiama į analogiškus vertei įtaką darančius veiksnius, vertintojai, sudarydami bendrabučių masinio vertinimo modelį, apskaičiavo priklausomybės koeficientą tarp butų ir bendrabučių paskirčių grupių. Atlikus Elektrėnų, Šalčininkų rajono, Širvintų rajono,

Švenčionių rajono, Trakų rajono, Ukmergės rajono ir Vilniaus rajono savivaldybių teritorijose butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, kad nekilnojamojo turto verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje, vidutinis skirtumas tarp butų sandorių 1 m² kainos medianos ir bendrabučių sandorių 1 m² kainos medianos, yra 30 proc. Taigi sudarant bendrabučių modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutinės rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiento 0,70.

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	Bendrabučių sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Butų sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Koeficientas
8.1	303	428	0,71
8.2	240	350	0,69
48.1.3	149	211	0,71
49.1.2	152	226	0,67
52.2	410	585	0,70
53.1.2	188	268	0,70
53.1.3	173	248	0,70
53.1.4	196	281	0,70
58.1	584	803	0,73
58.24	513	734	0,70
58.52	486	699	0,70
58.69	520	748	0,70
Koeficientų vidurkis:			0,70

4.7. Ekspertinis vertinimas

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.

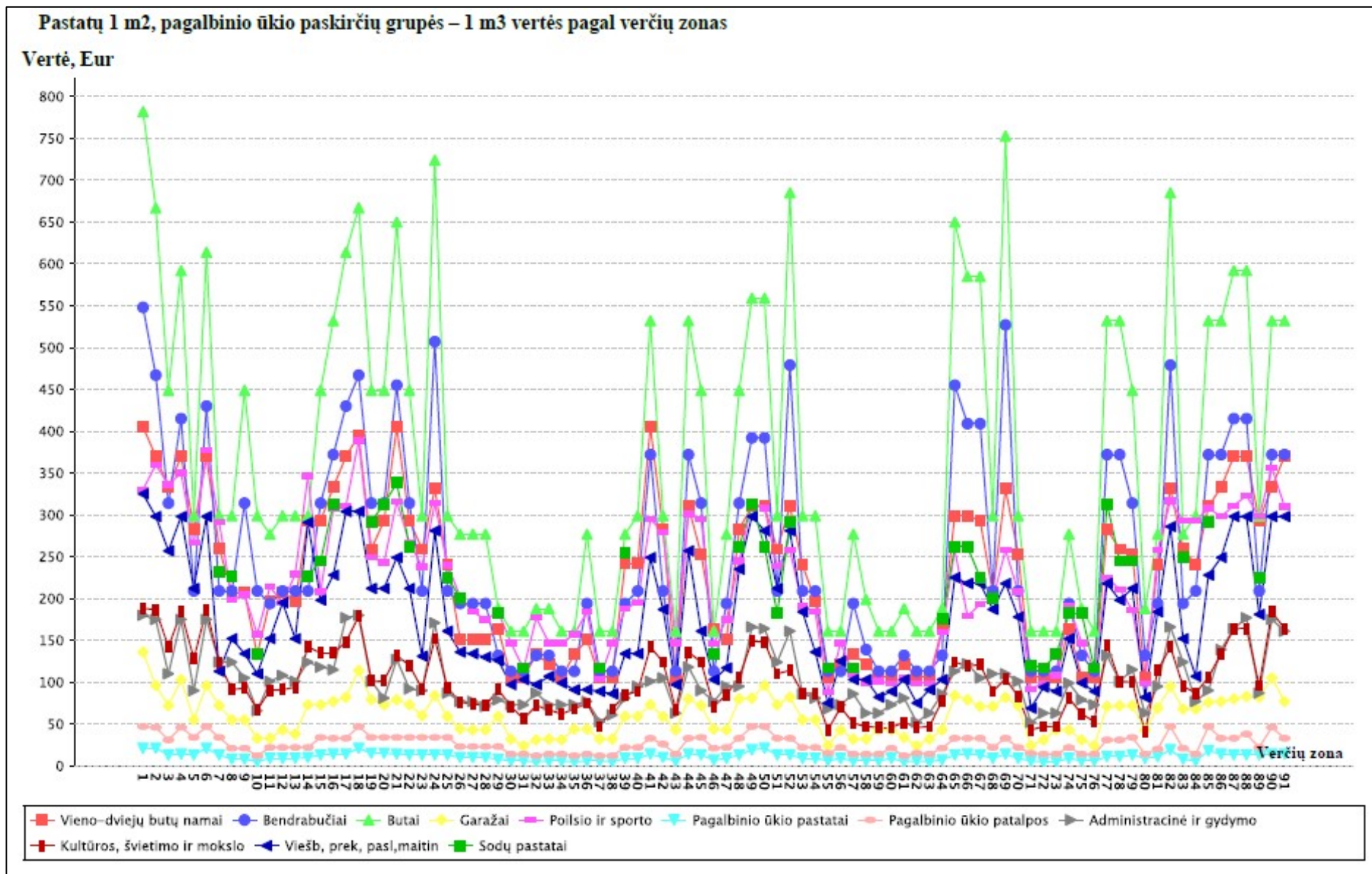
Ekspertinis vertinimas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti lyginamąjį arba pajamų metodą.

4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

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

4.1 grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2019 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 rajono savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikti vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.



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

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas 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 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: $BP = (\text{vid. nuomos vertė} \times (BnPl - PgPl \times 0,25)) \times 12,$

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 koef.	ŽVK
Mokestinė vertė	MokV
Grynosios veiklos pajamos, gaunamos iš nekilnojamojo turto	GP
Bendrosios pajamos	BP

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Vilniaus rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2. lentelė. Vilniaus rajono sav. 2015-01-01 – 2019-08-01 pradinių nuomos sandorių duomenų statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
37	21,87	3,00	49,31	0,09	191,68
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
34	5,88	3,56	6,61	0,87	28,04

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

5.3 lentelė. Vilniaus apskrities 2015-01-01 – 2019-08-01 nuomos kainų statistiniai rodikliai

Nuomos kainų skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
3220	14,46	8,09	99,10	0,01	3644,00
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
1982	23,23	9,41	218,92	0,01	7260,00

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 išvestinio rodiklio – $1 \text{ m}^2/\text{mėn.}$ – 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 pateikti 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 vertės 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 verčių grupes, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Vilniaus rajono savivaldybė turi 91 verčių zoną, verčių zonų žemėlapiu sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4.2. 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 rajono savivaldybėje 2019 m. rugpjūčio 1 d. nuomos verčių 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: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

kur 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.

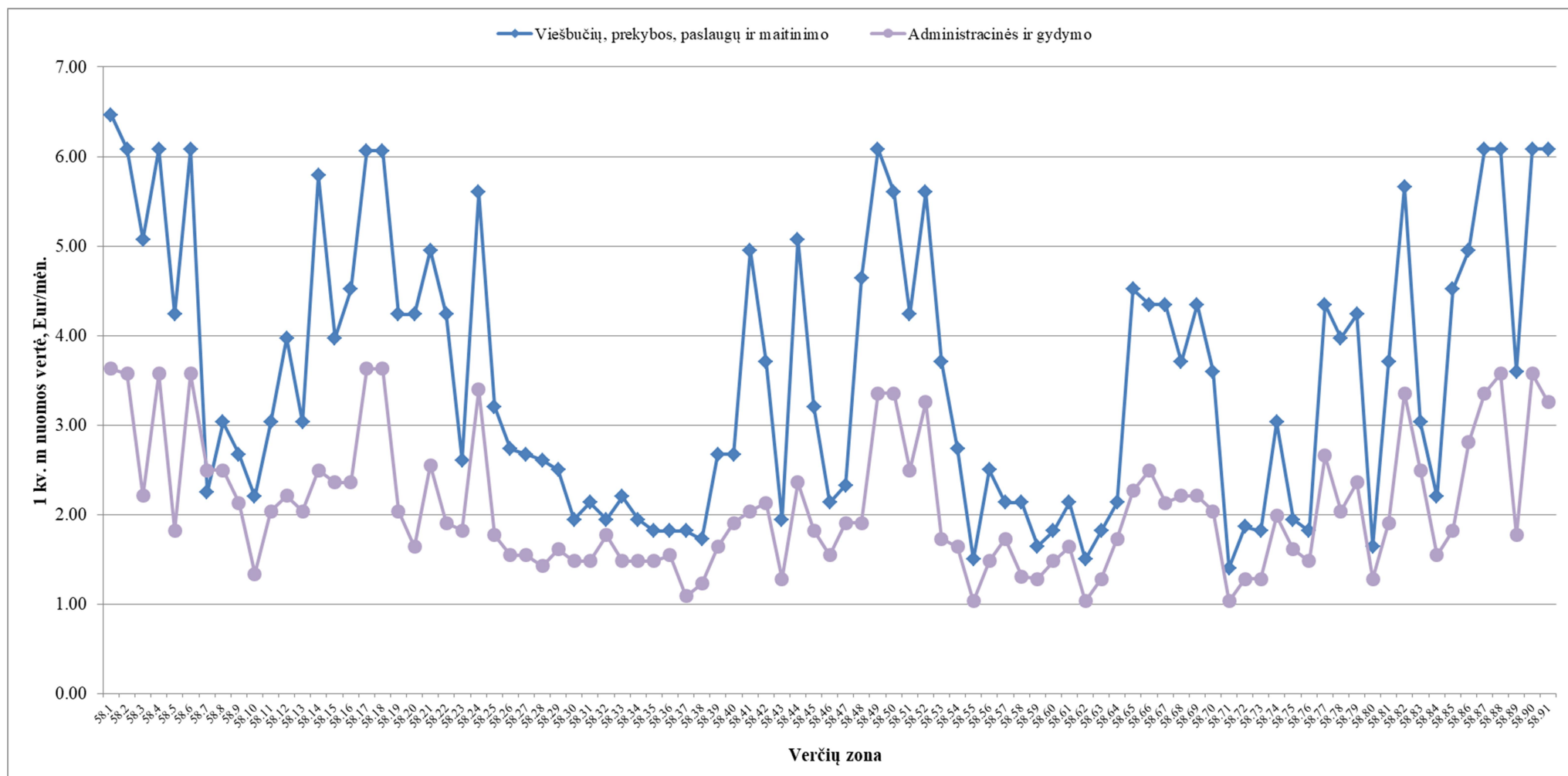
Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas modelio kalibravimas. Modelio kalibravimas – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugianarė regresinė analizė (DRA). DRA – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą informaciją, nustatymo būdas. Nekilnojamojo turto vertinime nežinomi duomenys yra nekilnojamojo turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prieinami – 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 pateiktas 3.4 poskyryje. Grafinė pagalbinių modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1 pav.

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2018 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atlikti rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

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



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

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų:

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

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

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

čia: 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Vilniaus rajono savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio (gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių) turto neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,2) = 0,8$. Administracinės paskirties turto neužimtumas yra 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,25) = 0,75$.

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

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentai
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	0,8
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,8
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,1
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	2
	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 r. sav. 2018 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. T3-153 „Dėl 2019 m. nekilnojamojo turto mokesčio tarifų“ nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,8 proc. nuo nekilnojamojo turto mokesstinės vertės.

*Tokiu būdu: Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokesstinė vertė * 0,008.*

Statinio mokesstinė vertė skelbiama http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp.

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,1 % nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2% draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikų 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 % nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

4. Einamojo remonto išlaidos – 2% nuo 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.

Skaiciuojant savininko išlaidas, laikoma, kad nuomininkai sumoka komunalinius mokesčius (proporcingai nuomojamam plotui).

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

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

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

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 pridamos 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 palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

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

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

Nerizikinga palūkanų norma – palūkanų norma, grindžiama vyriausybinių ilgalaikių vertybinių popierių pelningumo dydžiu arba patikimiausių šalies bankų palūkanų normų dydžiu. Prie nerizikingos normos pridedamos rizikos pataisos (kai kuriuose literatūros šaltiniuose dar vadinamos premijomis), kurios susijusios su vertinamo nekilnojamojo turto ypatybėmis.

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

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

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

Vilniaus rajono savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas ir atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė. Dėl rinkos duomenų trūkumo, analizei panaudotos ne tik Vilniaus rajono savivaldybėje esančių objektų pardavimo ir nuomos kainos, bet ir kitų, rinkos požiūriu panašių Vilniaus apskrities savivaldybių pardavimo ir nuomos kainos.

Išanalizavus skirtumus tarp komercinio naudojimo turto paskirčių kapitalizavimo normų, paskirčių įtaka kapitalizavimo normai nenustatyta.

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

5.5 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Išgytasis plotas, kv. m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2018-09	Vilniaus r. sav.	Verbiškės	Vilties g.	Maitinimo	14,15	2000	247	12,35
2017-08	Ukmergės r. sav.	Želva	Dariaus ir Girėno g.	Prekybos	164,21	6000	747	12,45
2016-10	Trakų r. sav.	Lentvaris	Kęstučio g.	Paslaugų	801,34	141000	17229	12,22
2016-02	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Kauno g.	Paslaugų	55,71	10000	1224	12,24
2018-11	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Deltuvos g.	Administracinė	57,34	63130	7676	12,16
2016-08	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Kauno g.	Prekybos	593,81	59845	7159	11,96
2017-05	Vilniaus r. sav.	Visalaukė I		Maitinimo	428,22	40000	4763	11,91
2019-01	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Kęstučio a.	Prekybos	93,95	20000	2392	11,96
2017-12	Vilniaus r. sav.	Lavoriškės	Upelio g.	Administracinė	160,09	23523	2770	11,78
2017-04	Švenčionių r. sav.	Bačkininkai	Ežero g.	Administracinė	111,41	4500	524	11,64
2017-09	Ukmergės r. sav.	Martnonys		Prekybos	133,12	5274	612	11,60
2018-12	Ukmergės r. sav.	Vidiškiai	Ukmergės g.	Prekybos	91,30	5971	680	11,39
2019-07	Šalčininkų r. sav.	Šalčininkai	Nepriklausomybės g.	Gydymo	252,97	27786	3161	11,38
2016-07	Trakų r. sav.	Lieponys	Liepų g.	Prekybos	93,01	7266	821	11,30
2017-06	Vilniaus r. sav.	Rukainiai	Vilniaus g.	Paslaugų	151,12	18679	2111	11,30
2018-11	Ukmergės r. sav.	Statikai	Deltuvos g.	Administracinė	797,35	45010	4925	10,94
2017-06	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Vilniaus g.	Prekybos	36,91	8871	970	10,93
2017-03	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Vilniaus g.	Prekybos	36,91	8871	970	10,93
2018-11	Trakų r. sav.	Trakai	Vytauto g.	Administracinė	337,03	220000	24038	10,93
2017-05	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Gedimino g.	Prekybos	223,75	34896	3794	10,87
2018-08	Širvintų r. sav.	Širvintėlės	Musninkų g.	Administracinė	405,28	35809	3807	10,63
2017-11	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Anykščių g.	Prekybos	750,15	100000	10392	10,39
2016-12	Vilniaus r. sav.	Nemenčinė	Piliakalnio g.	Administracinė	214,34	41659	4339	10,42
2016-10	Švenčionių r. sav.	Švenčionėliai	Kaltanėnų g.	Prekybos	333,13	33801	3470	10,27
2016-12	Vilniaus r. sav.	Nemenčinė	Šilo g.	Gydymo	45,61	11573	1162	10,04
2018-05	Elektrėnų sav.	Gilučiai	Liepų g.	Prekybos	142,96	20068	1938	9,66

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Isigytas plotas, kv. m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2018-02	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Anykščių g.	Prekybos	146,79	26715	2555	9,56
2016-05	Švenčionių r. sav.	Milkuškos	Didžioji g.	Gydymo	45,07	1600	155	9,69
2017-01	Vilniaus r. sav.	Paberžė	Vilniaus g.	Prekybos	562,45	86866	8132	9,36
2019-06	Švenčionių r. sav.	Kabakėlis		Administracinė	13,68	803	75	9,34
2019-05	Vilniaus r. sav.	Bagotėliai		Administracinė	374,20	30700	2844	9,26
2017-01	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Viešbučių	59,44	30000	2759	9,20
2016-12	Trakų r. sav.	Lentvaris	Klevų al.	Viešbučių	47,14	19000	1699	8,94
2019-07	Trakų r. sav.	Lentvaris	Klevų al.	Prekybos	68,70	25000	2207	8,83
2017-08	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Prekybos	35,06	18000	1567	8,71
2018-11	Ukmergės r. sav.	Žeimiai	Storės g.	Administracinė	859,71	38000	3254	8,56
2019-01	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Kauno g.	Administracinė	157,46	35000	2968	8,48
2017-06	Širvintų r. sav.	Širvintos	Kalnalaukio g.	Administracinė	334,97	54882	4655	8,48
2017-08	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Kauno g.	Paslaugų	10,23	2900	245	8,45
2018-06	Vilniaus r. sav.	Egliškės	Mokyklos g.	Viešbučių	72,15	54207	4508	8,32
2018-04	Vilniaus r. sav.	Egliškės	Mokyklos g.	Viešbučių	72,59	55694	4536	8,14
2017-04	Vilniaus r. sav.	Egliškės	Mokyklos g.	Viešbučių	72,21	56668	4570	8,06
2019-07	Vilniaus r. sav.	Rudamina	Gamyklos g.	Administracinė	801,33	121444	9787	8,06
2018-02	Vilniaus r. sav.	Egliškės	Mokyklos g.	Viešbučių	72,49	56962	4529	7,95
2019-02	Vilniaus r. sav.	Egliškės	Mokyklos g.	Viešbučių	72,08	57213	4504	7,87
2018-02	Elektrėnų sav.	Ausieniškės	Paukštyno g.	Prekybos	45,72	9595	753	7,85
2018-11	Vilniaus r. sav.	Egliškės	Mokyklos g.	Viešbučių	72,10	57501	4505	7,83
2018-10	Vilniaus r. sav.	Egliškės	Mokyklos g.	Viešbučių	72,08	57760	4504	7,80
2017-11	Švenčionių r. sav.	Stanislavavas	Dvaro g.	Administracinė	25,38	1210	94	7,77
Kapitalizavimo norma priimama								10,00

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

Nustatant nekilnojamojo turto rinkos vertę pajamų metodu, turtinio komplekso vertė sudėtinėms vertinamo objekto dalims turėtų būti paskirstoma proporcingai, o ne sumavimo ar atėmimo būdu. Pajamų ir pelno sratai turi įtakos ir statinio, ir žemės vertės dalims. Kadangi vertinant statinius pajamų metodu, šiuo metu nėra technologinių galimybių masiniu 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.

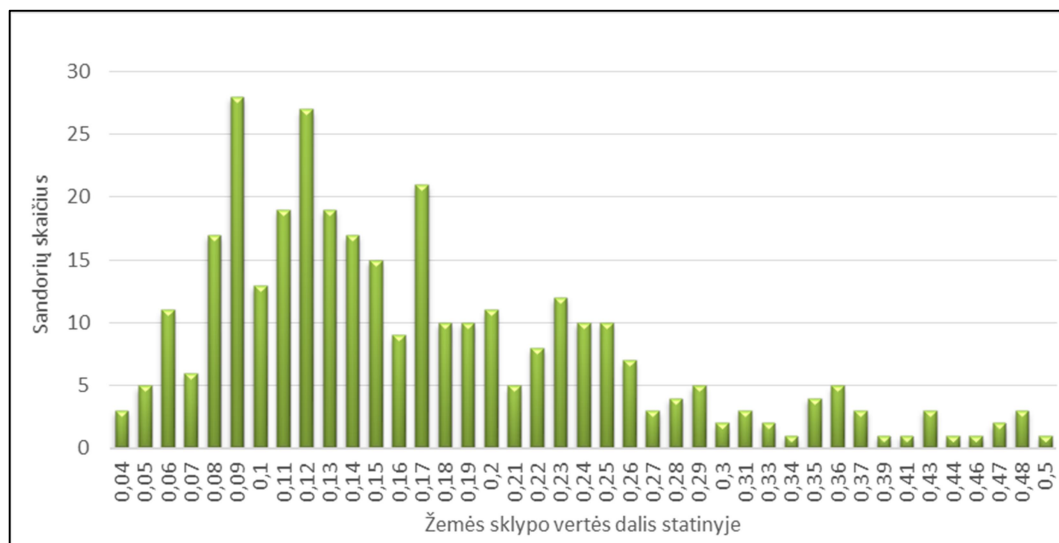
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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. lentelėje:

5.6 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Vidutinė rinkos vertė, Eur	Dalis	Koef.	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
Visų sandoryje dalyvavusių objektų vidutinių rinkos verčių suma	350 000				250 000

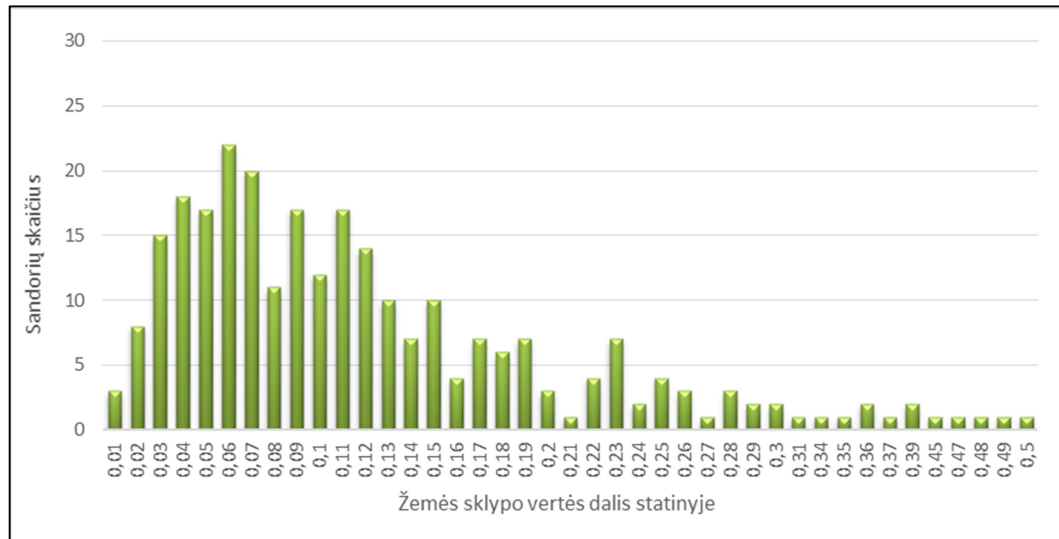
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2015–2019* m. sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.



Vidurkis	0,17
Mediana	0,15

5.2 pav. Žemės sklypo vertės dalies statinyje miestuose-savivaldybėse analizė

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 338 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 15 proc.



Vidurkis	0,12
Mediana	0,10

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 270 sandorių, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

* 2019 m. – sandoriai, įvykę 2019 m. sausio–birželio mėnesiais.

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 metodu nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų vidutinių rinkos verčių, apskaičiuotų lyginamuoju ir pajamų metodais, svertinių vidurkių pagal verčių zonas ir paskirčių grupes palyginimas, pateikiami 6.1 lentelėje. Nedidelis atotrūkis tarp vidutinių rinkos verčių, nustatytų skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

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

Zonos nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių procentinis skirtumas (%)
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</i>				
58.1	23	245,24	219,27	11,84
58.3	1	129.95	126.26	2.92
58.4	2	222.28	199.63	11.35
58.6	3	271.40	242.57	11.89
58.9	7	118.61	106.22	11.66
58.10	3	93.85	83.80	12.00
58.12	5	142.02	134.46	5.62
58.15	1	99.66	96.96	2.78
58.16	1	120.73	109.47	10.29
58.17	4	234.58	211.71	10.80
58.18	5	243.42	218.17	11.57
58.20	4	90.33	81.33	11.07
58.21	2	136.21	131.06	3.93
58.22	1	109.77	109.77	0.00
58.23	3	110.62	103.09	7.30
58.24	41	193.37	171.96	12.45
58.25	4	92.25	83.31	10.73
58.26	1	75.39	73.44	2.66
58.28	2	72.28	65.43	10.46
58.29	8	95.51	89.10	7.19
58.32	2	95.63	86.29	10.82
58.33	1	96.66	85.47	13.08
58.34	3	98.46	87.70	12.27
58.35	1	92.38	81.47	13.39
58.36	1	99.90	86.99	14.84
58.37	4	61.63	54.86	12.33
58.38	2	48.49	49.28	-1.62
58.39	5	70.74	63.36	11.66
58.40	2	116.74	102.30	14.12
58.42	2	146.01	129.77	12.51
58.43	4	76.01	69.23	9.79
58.44	3	148.75	130.51	13.98
58.45	10	113.11	101.02	11.97
58.46	1	87.09	79.28	9.85
58.47	4	126.81	112.83	12.39
58.48	5	76.65	76.13	0.69

Zonos nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių procentinis skirtumas (%)
58.49	4	152.18	153.28	-0.72
58.50	2	214.34	195.31	9.74
58.52	13	151.70	136.59	11.06
58.53	1	81.64	75.32	8.39
58.54	5	106.30	98.31	8.13
58.55	1	45.62	33.52	36.11
58.56	1	93.22	90.14	3.41
58.57	12	104.50	94.68	10.38
58.58	2	74.38	71.83	3.55
58.59	1	83.76	75.39	11.11
58.61	7	110.62	97.73	13.19
58.62	1	52.73	51.37	2.64
58.65	11	119.49	108.89	9.74
58.66	9	156.16	146.73	6.43
58.67	12	125.10	113.61	10.11
58.68	1	158.70	136.37	16.37
58.69	19	112.37	100.45	11.86
58.74	2	142.89	126.13	13.29
58.75	5	65.23	62.22	4.84
58.77	9	171.23	154.81	10.61
58.79	3	127.87	115.06	11.13
58.81	3	111.82	103.42	8.12
58.82	6	246.38	218.85	12.58
58.84	2	90.82	81.18	11.87
58.86	2	225.86	208.16	8.51
58.87	2	153.28	145.97	5.01
58.88	3	203.34	180.21	12.83
58.89	15	84.22	79.13	6.43
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>				
58.1	27	376.27	350.20	7.44
58.2	6	577.24	545.14	5.89
58.4	1	485.49	456.42	6.37
58.7	1	122.25	108.03	13.16
58.9	4	172.34	162.59	5.99
58.10	2	139.81	132.33	5.65
58.12	11	199.51	189.97	5.02
58.13	2	143.77	134.30	7.05
58.14	4	176.09	173.70	1.38
58.15	5	252.80	236.29	6.99
58.16	1	192.88	181.34	6.36
58.17	7	362.62	320.22	13.24
58.18	13	241.87	227.04	6.54
58.20	5	237.38	220.23	7.79
58.21	1	268.14	248.98	7.69
58.22	1	440.98	420.05	4.98
58.23	2	116.74	110.00	6.13
58.24	48	319.90	299.40	6.85
58.25	1	221.93	209.97	5.70
58.26	3	178.65	169.65	5.31
58.27	2	119.15	112.36	6.04
58.28	3	130.79	123.20	6.16
58.29	12	138.44	127.77	8.35

Zonos nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių procentinis skirtumas (%)
58.30	3	98.52	91.27	7.95
58.32	3	126.48	119.98	5.42
58.33	3	112.92	108.59	3.99
58.34	5	97.13	89.81	8.15
58.35	3	106.48	100.24	6.22
58.36	3	97.64	90.99	7.31
58.37	2	116.79	113.73	2.68
58.38	3	86.90	82.55	5.27
58.39	1	148.45	140.85	5.40
58.40	4	164.21	150.38	9.20
58.42	5	221.17	208.69	5.98
58.43	7	112.11	102.77	9.09
58.44	17	453.74	423.19	7.22
58.45	9	168.08	155.59	8.03
58.47	4	113.47	104.57	8.51
58.48	4	257.62	236.36	9.00
58.49	3	409.39	386.03	6.05
58.50	1	165.15	145.31	13.65
58.52	22	371.33	338.78	9.61
58.53	2	231.38	221.53	4.45
58.54	4	126.15	118.26	6.67
58.55	3	81.36	75.44	7.84
58.56	3	130.01	123.02	5.68
58.57	6	111.02	109.35	1.53
58.58	4	81.92	79.67	2.83
58.59	1	55.76	51.52	8.24
58.61	8	131.71	128.86	2.21
58.62	2	63.71	59.97	6.24
58.63	3	136.44	129.00	5.77
58.65	11	256.98	236.69	8.57
58.66	15	193.56	180.42	7.28
58.67	14	228.90	212.10	7.92
58.68	3	190.16	174.76	8.81
58.69	22	206.60	193.18	6.95
58.70	3	229.13	222.64	2.91
58.71	3	60.24	55.15	9.24
58.72	3	113.15	104.51	8.27
58.73	1	126.09	122.13	3.25
58.75	4	106.93	98.59	8.45
58.77	6	249.69	235.23	6.15
58.78	1	273.73	261.17	4.81
58.79	2	195.32	181.59	7.56
58.80	1	104.13	98.41	5.81
58.81	5	237.23	215.12	10.28
58.82	12	353.80	321.75	9.96
58.83	1	351.67	334.44	5.15
58.84	1	117.62	112.35	4.70
58.86	1	445.03	423.67	5.04
58.87	13	266.20	253.96	4.82
58.88	10	416.35	392.71	6.02
58.89	6	178.50	161.16	10.76
58.90	1	421.96	399.27	5.68

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Vilniaus rajono savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2019 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 Šalčininkų rajono savivaldybėje nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksuotų nuomos sandorių duomenų pajamų metodui taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomos pasiūlos kainas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi taikant ekspertinį vertinimą arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu.

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

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

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

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

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

1.4. vertės apskaičiavimo modelis.

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

S	objekto vidutinė rinkos vertė;
+	suma;
-	atimtis;
* ar ×	daugyba;
^{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
IsApd	Apmūrytas
Duj	Dujos
Kv	Karštas vanduo
El	Elektra
Rūs	Rūsys
Bpl	Bendras plotas
PgNPl	Pagalbinis nenaudingas plotas
RūsPl	Rūsių (pusrūsių) plotas
GarPl	Garažų plotas
PgPl	Pagalbinis plotas
Auk	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius(pastato)
Tūris	Tūris
StMt	Statybos metai
RkMt	Rekonstrukcijos pabaigos metai
KrPb	Kapitalinio remonto pabaigos metai
Kamb	Kambarių skaičius
Pask	Paskirtis
Zona	Verčių zona
NPask	Namo paskirtis
Auk1	Pirmas aukštas
AukV	Viršutinis aukštas
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštas
Ppoz	Patalpa yra pastogėje

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 paskirties grupė.

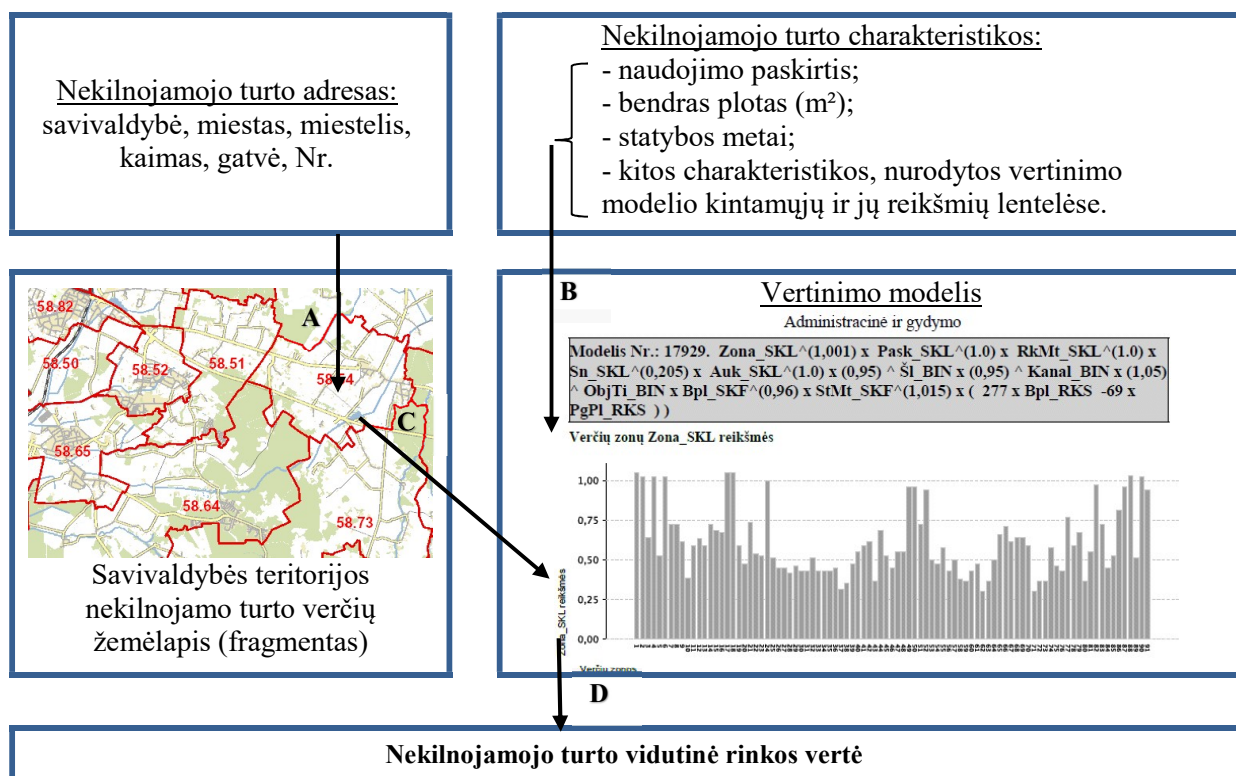
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikti vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

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 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 rodyklė).

5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.1 pav. D rodyklė).

6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



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

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

Vertinamo objekto charakteristika:

Adresas	– Vilniaus r. sav., Nemenčinė, Vilniaus g.
Naudojimo paskirtis	– prekybos
Sienų medžiaga	– plytos
Statybos metai	– 1986
Aukštas, kuriame yra objektas	– pirmas
Šildymas	– centrinis
Nuotekų šalinimas	– komunalinis nuotekų šalinimas ir vandentiekis
Objekto tipas	– patalpa
Objekto bendras plotas, m ²	– 172,42
Objekto pagalbinis plotas, m ²	– 30,00

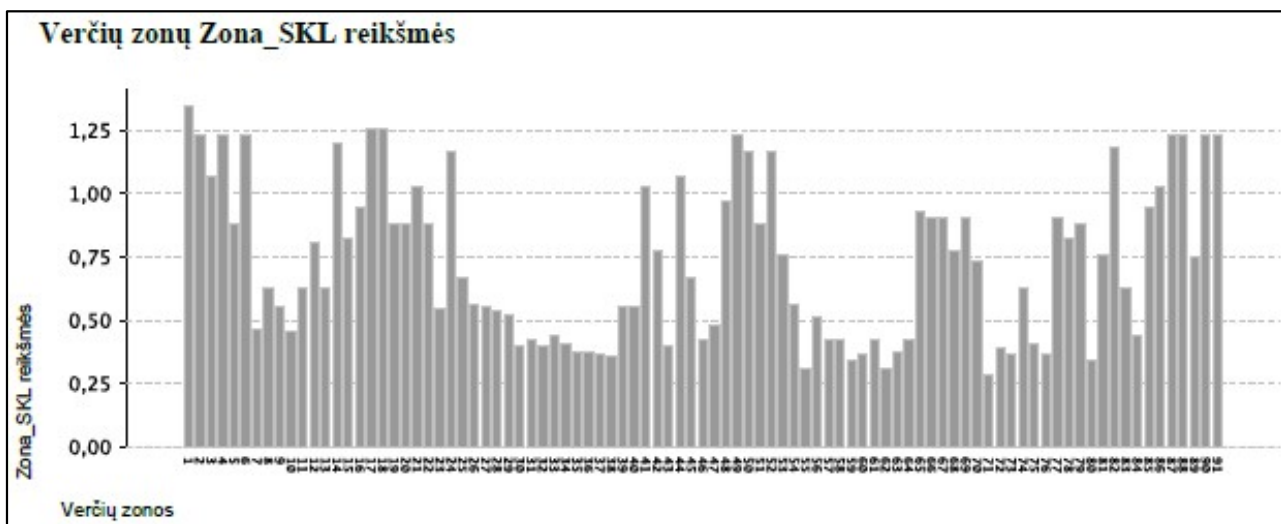
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės turto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

Viešb, prek, pasl, maitin

$$\text{Modelis Nr.: 17923. Zona_SKL}^{(0,999)} \times \text{Pask_SKL}^{(0,989)} \times \text{RkMt_SKL}^{(1,0)} \times \text{KrPb_SKL}^{(1,0)} \times \text{Sn_SKL}^{(0,527)} \times \text{Auk_SKL}^{(1,0)} \times (0,95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0,95)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1,05)^{\text{ObjTi_BIN}} \times \text{Bpl_SKF}^{(0,98)} \times \text{StMt_SKF}^{(0,951)} \times (385 \times \text{Bpl_RKS} - 96 \times \text{PgPl_RKS})$$

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

Vilniaus r. sav., Nemenčinės m., Vilniaus g. yra 58.24 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (1 priedas – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*) parenkami vertinimo koeficientai.



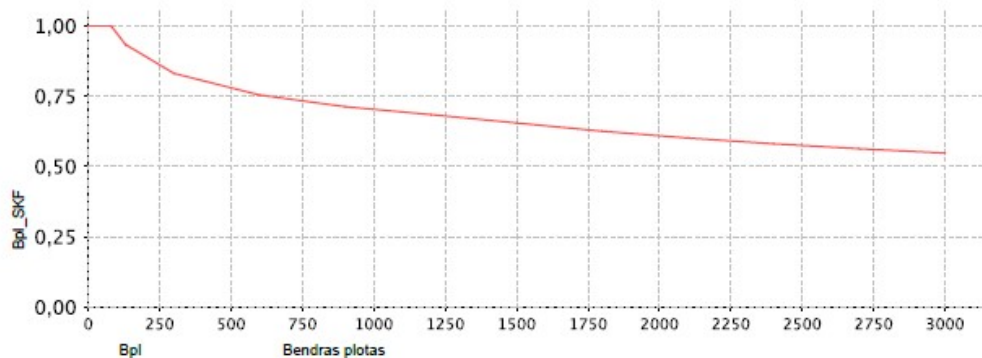
7.3 pav. Parinkto vertinimo modelio lyginamuoju metodu iškarpa (vertinimo modelio verčių zonų skaliarų reikšmės)

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

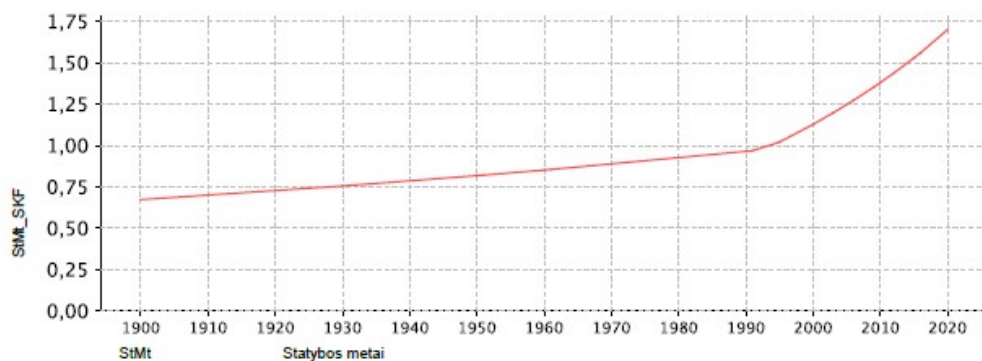
Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.989	
Maitinimo	0.9	Paslaugų	0.8	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.98				
Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.1
2006-2010	1.15	2011-2016	1.2	2017-2020	1.25
Kapitalinio remonto		Pagrindas: KrPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
2000-2009	1.02	2010-2016	1.05	2017-2020	1.1
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.527	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.27	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.69	Medis su karkasu	0.45	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.32	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.58
Plytos	1.0	Rąstai	0.54	Stiklas su karkasu	0.96
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Ind. centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0
Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0	Vietinis 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		0.98	
----------------	--	---------	--	------	--



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



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

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

$$S = (1,163^{0,999}) \cdot (1^{0,989}) \cdot (1^{0,527}) \cdot (1,05^1) \cdot (0,95^0) \cdot (0,95^0) \cdot (1,05^0) \cdot (0,898^{0,98}) \cdot (0,948^{0,951}) \cdot ((385 \cdot 172,42) - (96 \cdot 30)) = 66\,320 \text{ Eur, suapvalinus} - 66\,300 \text{ Eur.}$$

Išvada: Prekybos paskirties patalpų (172,42 kv. m bendro ploto, iš kurių 30 kv. m sudaro pagalbinis plotas), turinčių miesto komunikacijas bei išsidėsčiusių 1986 m. pastatyto plytinio pastato pirmame aukšte, esančių Vilniaus r. sav., Nemenčinės m., Vilniaus g., vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 66 300 Eur.

Taip pat, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė.

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 paskirties grupė.

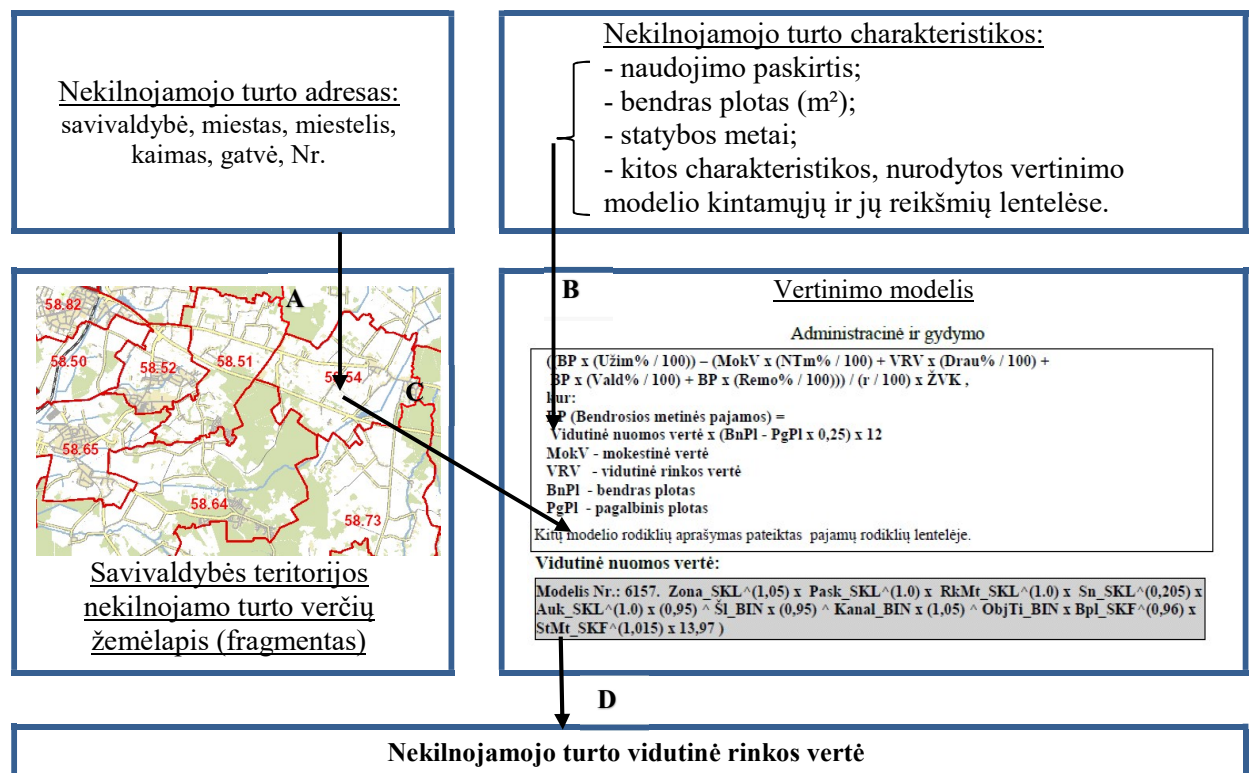
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.5 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikti vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

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 žemėlapyje (7.5 pav. A rodyklė).

4. Pagal nekilnojamojo turto verčių zonos numerį ir kitas charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.5 pav. B ir C rodyklė).

5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.5 pav. D rodyklė).

6. Apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal 7.4 poskyryje aprašytas taisykles.



7.5 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 charakteristika:

Adresas	– Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Mūrininkų k.
Naudojimo paskirtis	– paslaugų
Sienų medžiaga	– medis su karkasu
Statybos pabaigos metai	– 1995
Šildymas	– vietinis centrinis
Nuotekų šalinimas	– vietinis nuotekų šalinimas ir vandentiekis
Objekto tipas	– negyvenamas pastatas
Objekto bendras plotas m ²	– 329,98
Objekto pagalbinis plotas m ²	– 112,88

Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės vidutinės nuomos vertės vertinimo modelis yra toks:

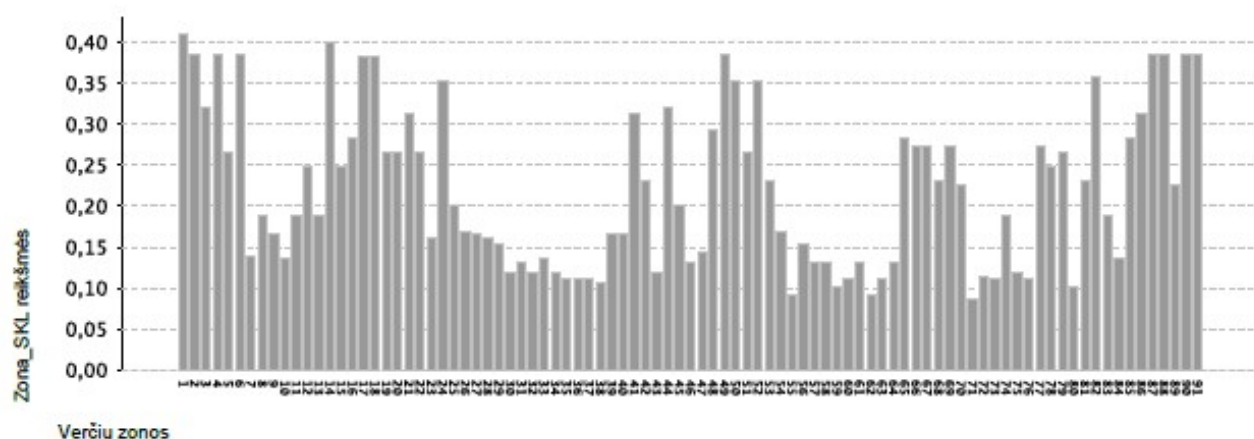
Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6151. $\text{Zona_SKL}^{(0,977)} \times \text{Pask_SKL}^{(0,989)} \times \text{RkMt_SKL}^{(1,0)} \times \text{Sn_SKL}^{(0,527)} \times \text{Auk_SKL}^{(1,0)} \times (0,95) \wedge \text{Šl_BIN} \times (0,95) \wedge \text{Kanal_BIN} \times (1,05) \wedge \text{ObjTi_BIN} \times \text{Bpl_SKF}^{(0,98)} \times \text{StMt_SKF}^{(0,951)} \times 15,45$

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

Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Mūrininkų k. yra 58.59 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (2 priedas – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.989	
Maitinimo	0.88	Paslaugų	0.78	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.96				

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.05
2006-2011	1.12	2011-2020	1.18		

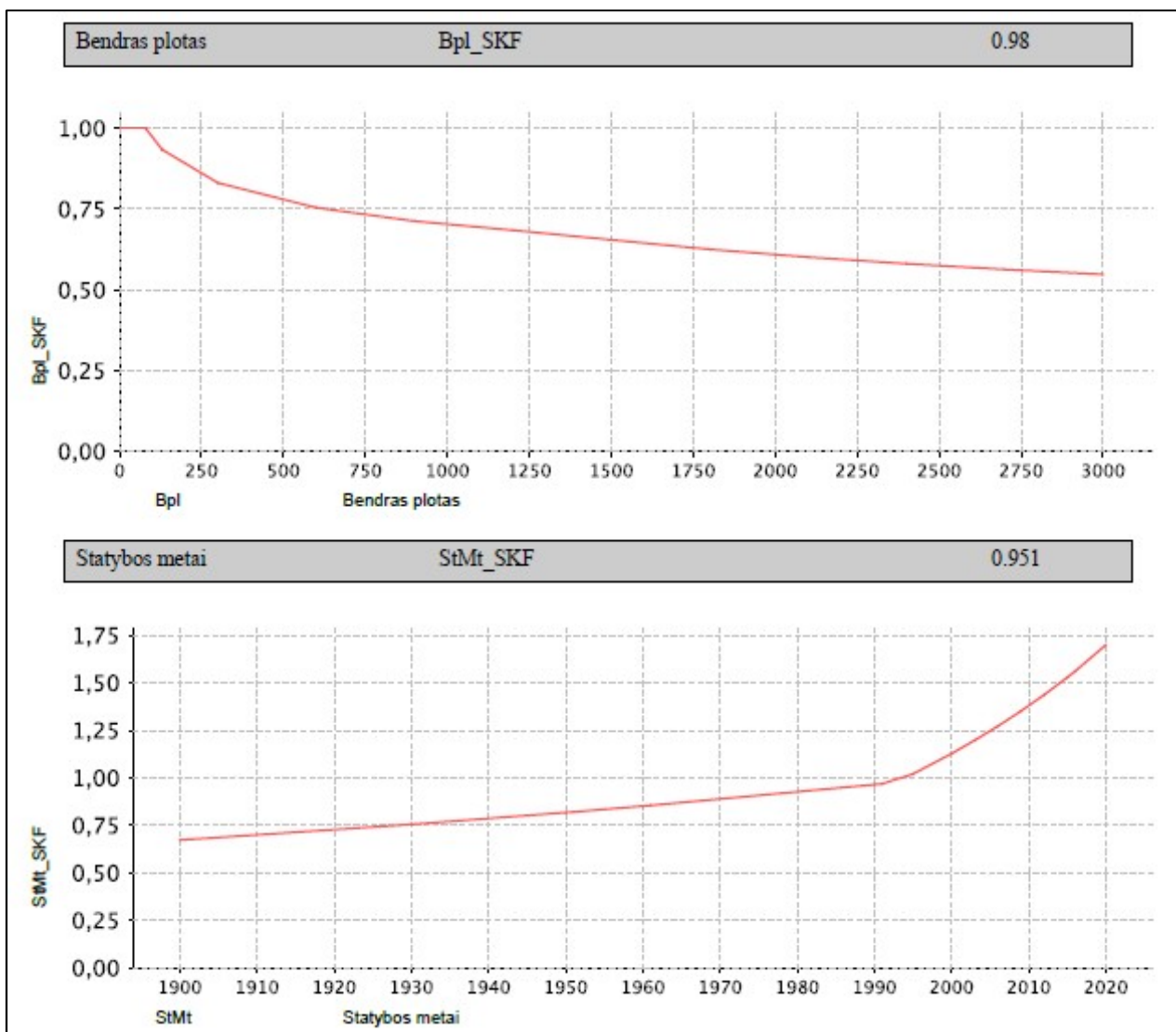
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.527	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.27	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.69	Medis su karkasu	0.45	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.32	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.58
Plytos	1.0	Rąstai	0.54	Stiklas su karkasu	0.96

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

Šildymas		Laipsnis: ŠI_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Ind. centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0
Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0	Vietinis 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



7.7 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:

$$S = (0,101^{0,977}) * (0,78^{0,989}) * (0,45^{0,527}) * (1,0^{1,0}) * (0,95^0) * (0,95^0) * (1,05^1) * (0,820^{0,98}) * (1,020^{0,951}) * 15,45 = 0,74 \text{ Eur.}$$

$$\text{Vidutinė nuomos kaina} = 0,74 \text{ Eur/m}^2/\text{mėn.}$$

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

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

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

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

Atliekami skaičiavimai:

$$BP = 0,74 \times (329,98 - (112,88 \times 0,25)) \times 12 = 2\,680 \text{ Eur}$$

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

$$((2680 \times (80/100)) - (18000 \times (0,8/100) + 17900 \times (0,1/100) + 2680 \times (2/100) + 2680 \times (2/100))) / (10/100) \times 0,9 = 16\,874 \text{ Eur, suapvalinus – } 16\,900 \text{ Eur.}$$

Išvada: Medinio 1995 m. statybos paslaugų paskirties pastato (329,98 kv. m bendro ploto, iš kurio 112,88 kv. m sudaro pagalbinis plotas), esančio Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Mūrininkų k., vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 16 900 Eur.

Taip pat, taikant pajamų metodą, apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė.

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

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

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

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Registrų centro generalinio direktoriaus įsakymu patvirtintais Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra skelbiami Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_obj.jsp, paieškos lauke įvedus statinio unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės 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 įsakymu nustatyta tvarka ir terminais.

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintoja ekspertė, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji vertintoja, nekilnojamojo turto
vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000165)

Božena Sinickaja

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. A 001875)

Kristina Bakanienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui

Miglė Jakubkienė

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

Aušra Baronaitė-Deveikienė

9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“.
5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
6. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas 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. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2017, *Tarptautiniai vertinimo standartai*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. (pirminė vertimo versija). Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/IVS-2017-LT2red.pdf>.
10. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf>.
11. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008.
12. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003.
13. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
14. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
15. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
16. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
17. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
18. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
19. 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.
20. 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.
21. 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.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf>.
22. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.
23. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.

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

10. PRIEDAI

Ataskaitos priedai pateikti Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, surandami paieškos lauke – Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus, taip pat ir Teisės aktų registro interneto puslapyje <https://www.e-tar.lt>.