

**VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO
VERTINIMO ATASKAITA****Nr. SVM-171 (7.21 E)**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Vilniaus rajono savivaldybė
Vertinimo data	2021-08-01
Ataskaitos surašymo data	2021-01-01 – 2021-12-20
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Veronika Valentinavičienė Božena Sinickaja Miglė Jakubkienė Aušra Baronaitė-Deveikienė

Vilnius, 2021 m.

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS.....	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas	4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	6
1.4. Užsakovas	6
1.5. Vertintojas.....	6
1.6. Vertinimo data	9
1.7. Ataskaitos surašymo data	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 suskirstymas	10
2.2. Gyventojų skaičius	18
2.3. Gyventojų migracija	19
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija.....	20
2.5. Įmonių skaičius.....	21
2.6. Nedarbo lygis.....	21
2.7. Investicijos	22
2.8. Statybos leidimai.....	23
2.9. Statinių statistiniai duomenys	24
2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys.....	27
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	31
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. Rinkos modeliavimas	43
4.6. Ekspertinis vertinimas.....	44
4.7. Vertinimo 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.....	69
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	70
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	71
10. PRIEDAI	73
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, 6 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 sukaupytų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 7 d.). Masinis vertinimas, kurio rezultatas – vertės apskaičiavimo modelis (formulė), imituojantis paklausos ir pasiūlos faktorių veikimą didelėje teritorijoje, leidžia per santykinai trumpą laiką, vienodais principais, taikant unifikuotas ir kompiuterizuotas statistinės analizės bei vertinimo procedūras, įvertinti didelį skaičių turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelių kaštų ir atitikties bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, toks vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatydama nekilnojamojo turto (statinių) mokesčines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2021–2023 metų strateginio veiklos plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2021 m. balandžio 20 d. įsakymu Nr. 1R-137 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2021–2023 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ 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 nustatytais atvejais (privalomas turto vertinimas).

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

1. 2005 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokesčinės vertės galiojo nuo 2006 m. sausio 1 d. penkerius metus (2006, 2007, 2008, 2009, 2010 m.);

2. 2010 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2011 m. sausio 1 d. penkerius metus (2011, 2012, 2013, 2014, 2015 m.);

3. 2015 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2016 m. sausio 1 d. penkerius metus (2016, 2017, 2018, 2019, 2020 m.).

4. 2020 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galioja nuo 2021 m. sausio 1 d. iki tol, kol Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka bus patvirtintos naujos mokestinės vertės.

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

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatyme, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatyme, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatyme, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose, Nekilnojamojo turto registro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto registro nuostatai), Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, minimalaus bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio ir bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčio dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto, valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto nuomos“, Įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas sąraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl Įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas sąrašo patvirtinimo“, numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – Registrų centras, 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 068769, galioja nuo 2021 m. vasario 17 d. iki 2022 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 068768, galioja nuo 2021 m. vasario 17 d. iki 2022 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

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

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

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

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

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

Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

Arnoldas Dzemyda, Turto registrų tvarkymo tarnybos vadovas;

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

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

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

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

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

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

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

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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Vilniaus 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
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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
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
15.	Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. VE-661 (1.3 E) „Dėl 2019 m. Vilniaus apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01
16.	Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 1K-442 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2020-08-01	2021-01-01

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

2021 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

Ataskaitos surašymo data nurodyta ataskaitos pirmame puslapyje.

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

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

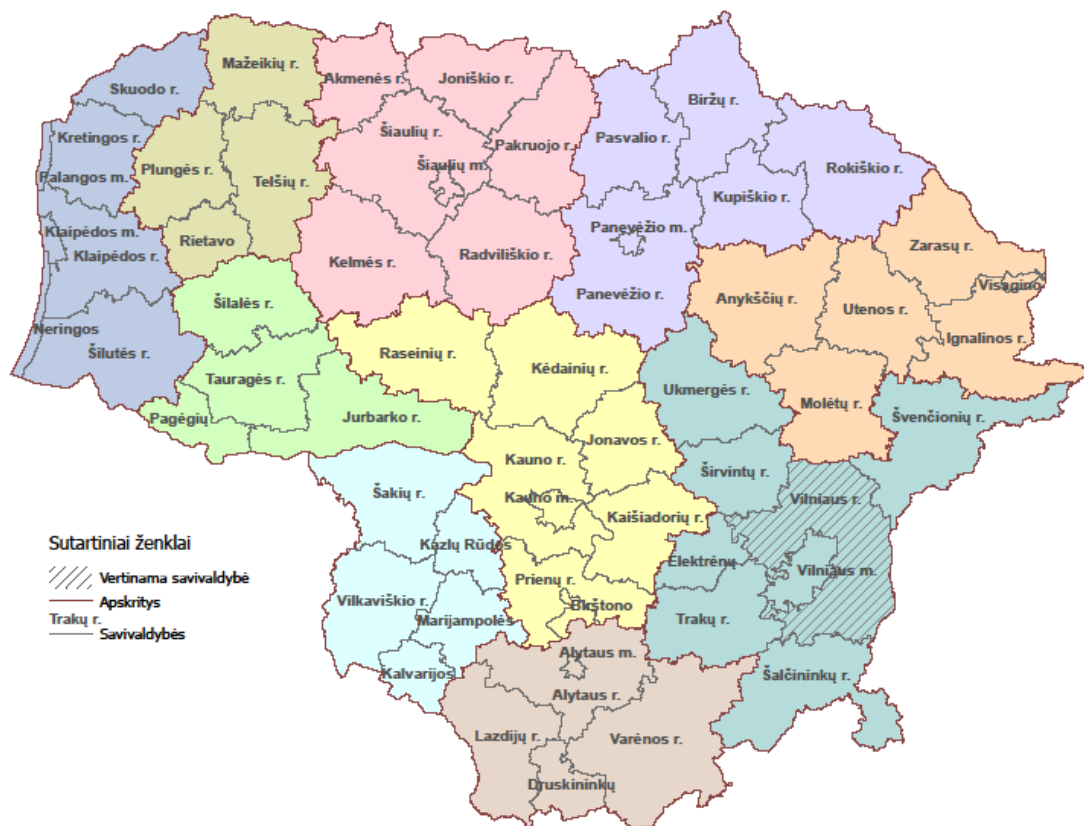
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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

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 (2.1 pav.). 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.



© VĮ Registrų Centras

2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas¹

¹ Adresų registro 2021 m. duomenys.

Vilniaus rajono teritorijoje yra vienas miestas – Nemenčinė; miesteliai: Bezdonys, Maišiagala, Mickūnai, Šumskas. Rajone vyrauja kaimo vietovės (iš viso 1167 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 proc. sudaro lenkai, 32,5 proc. – lietuviai. Likusią dalį sudaro rusai – 8%, baltarusiai – 4,2 proc. 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 iškylautojų, todėl čia kuriasi nauji rekreaciniai centrai, kaimo turizmo sodybos, teikiamos įvairios turistinės paslaugos.²

Vilniaus rajono savivaldybės teritorija suskirstyta į 23 seniūnijas.

Avižienių seniūnija. Avižienių seniūnija yra į šiaurės vakarus nuo Vilniaus miesto. Seniūnijos plotas 46 km². Seniūnijos centras – Avižienių kaimas. Seniūnijoje yra išsidėstę 27 kaimai, didesni seniūnijos kaimai: Bukiškis, Riešė, Bendoriai, Pikutiškės. 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 apvaskalų bei priedų ir prieskonių dešrų ir mėsos gaminių gamybai; „ETVA“ – turinti viešbutį, kavinę ir barą „Bajorų užėja“; „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.

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 „Woodhouses“ – gaminami ir statomi skydiniai, mediniai bei rąstiniai 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 2021-09-03]. Prieiga per internetą: <http://regional.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. 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 kljus 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. Seniūnijoje yra 49 kaimai. Seniūnijos centras – Dūkštų kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Brinkiškės, 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. 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 trąšomis. Transporto paslaugas teikiančios bendrovės: „Auksinis klevas“, „Irizimas“ 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 daugiaviečių 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, maitinės 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, maitinės 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, Terešiškų, 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 skerdienu, 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. Seniūnijos teritorijoje yra Didelius turistų srautus pritraukianti Medininkų pilis, užimanti apie 2 ha teritoriją.

Teritorijoje veikiančios įmonės: Transporto – ekspedicinė įmonės – 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.

Seniūnijoje veikia: Švč. Mergelės Marijos ėmimo į dangų bažnyčia, Mickūnų gimnazija Mickūnų miestelyje ir Šv. Jono Bosko gimnazija Eglėškių 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.

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.

Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Cestos maistas“ užsiima kiaulių auginimu, mėsos produktų gamyba, Lietuvos – Vokietijos UAB „Vilnika“ – teikia siuvimo paslaugas, Lietuvos – Vokietijos įmonė BMB „Duryš 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, palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, 18 parduotuvių, 5 kavinės, 3 vaistinės, daugiafunkcinis

kultūros centras, 2 bibliotekos, paštas, notaro biuras, Vilniaus krašto etnografinis muziejus, veterinarijos gydykla, turgavietė. 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 „Vokė-III“ – virtuvės baldus gaminanti gamykla, UAB „Jumesa“ ir UAB „Nemenčinės mediena“ užsiima medienos perdirbimu, UAB „Zona Optima“ vykdo kelio ženklų gamybą, AB „Kelių priežiūra“ vykdo kelių priežiūrą, UAB „MKDS“ – trąšų fasavimas, SĮ Vilniaus rajono autobusų parkas, UAB „Sibo pakuotės“.

Nemenčinės miesto seniūnijos perspektyviausios šakos: baldų gamyba; gyventojų aptarnavimas; turizmas ir aktyvaus laisvalaikio veikla.

Nemėžio seniūnija. Nemėžio seniūnija yra Vilniaus rajone prie pietinės Vilniaus miesto ribos. Seniūnijos plotas 40 km². Jos teritorijoje yra 23 kaimai ir trys sodininkų bendrijos. Seniūnijos centras – Nemėžio k. Didesnės gyvenvietės: Skaidiškės, Daržininkai, Kuprioniškės, Didžiasalis. Skaidiškės yra antrasis pagal dydį Lietuvos kaimas. Jame gyvena apie 5 tūkst. gyventojų.

Seniūnijoje veikia: Nemėžio šv. Rapolo Kalinausko gimnazija, Nemėžio vaikų lopšelis-darželis, Skaidiškių mokykla-darželis, 2 bibliotekos, 2 ambulatorijos, privati odontologijos klinika Nemėžio k., Nemėžio šv. Rapolo Kalinausko bažnyčia, šv. Faustinos koplyčia Skaidiškių k., mečetė Nemėžio k., paštas, Vilniaus rajono savivaldybės priešgaisrinės tarnybos Nemėžio ugniagesių komanda, motelis, 8 parduotuvės, 6 prekybos paviljonai, 11 prekybos kioskų, kaimo turizmo sodyba, vandenlenčių sporto trasa, 3 kapinės, totorių kapinės, 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 „STENGEL“ – metalo konstrukcijų gamyba; UAB „Viljana“ – logistika; J. Dulskio personalinė įmonė „KOMPAK“ – visuomeninis maitinimas; UAB „DIANOJA“ – metalo konstrukcijų gamyba; UAB „SKAIDISTA“ – metalo 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. 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 poliklinikos Paberžės ambulatorija, paštas, 3 kaimo sodybos, Paberžės šv. S. Kostkos ir „Verdenės“ gimnazijos, darželis, mokykla-darželis Glitiškių kaime, Paberžės šv. Stanislovo Kostkos gimnazijos skyrius Visalaukės mokykla-daugiafunkcis centras, Paberžės šv. Stanislovo Kostkos gimnazijos Anavilio ikimokyklinio ugdymo skyrius, bibliotekos veikia Glitiškių, Paberžės, Visalaukės kaimuose. Glitiškių kaime yra kultūros centras, veikia muziejus. Glitiškių ir Visalaukės kaimuose gyventojus aptarnauja mobilusis paštas. Paberžės kaime veikia Paberžės socialinės globos namai. Seniūnijos teritoriją aptarnauja Maišiagalos policijos nuovada. Paberžės kaime dirba Priešgaisrinė komanda.

Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Paberžės vaistinė“, vairavimo mokykla UAB „Autoplaza“, UAB „Padvaiskas ir ko“ gaminanti lovas, čiužinius ir kušetes, UAB „Norvilas“ užsiima miškininkyste, UAB „Pikabilas“ ir Medinta - M. Juzefovič Individuali veikla užsiima medienos apdirbimu, UAB „Foršta“ gamina plastmasės gaminius; įmonės atsakingos už automobilių remontą – UAB „Vilneda“ (filialas), UAB „Šluinsko transportas“ – variklinių transporto priemonių techninė priežiūra ir remontas, UAB „Volmira“ – statybos technika, nuoma, transporto paslaugos, UAB „Slavrena“ – transporto paslaugos, elektros montavimo darbai, energetika užsiima UAB „Rojasa“, UAB „Visi kaminai“ gamina, projektuoja ir montuoja kaminus, kaminų įdėklus, UAB „EM Statyba“ užsiima statybos darbais;

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 3 vaikų darželiai: Pagirių vaikų darželis „Pelėdžiukas“, Vaidotų darželis-mokykla „Margaspalvis Aitvarėlis“, Keturiasdešimt Totorių ikimokyklinio ugdymo skyrius, mokyimo 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, 3 bibliotekos.

Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Vilava“ - Krovinių gabenimas, pervežimas vietiniais maršrutais; UAB „Borgalita“ – Stogai fasadai angariai; 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; AB „Pagirių šiltnamiai“ – daržovės (augintos šiltnamyje) – mažmeninė, didmeninė prekyba, medicinos paslaugos, poliklinika; UAB „Altita“ – transporto paslaugos; UAB „Litak-Tak“ – Oro eismo valdymo sistemos – gamyba, prekyba, montavimas, priežiūra; UAB „Deforta“ – 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, 25 viensėdžiai. 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 garažų 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 „Tėviskės 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 „Irmarin“ – 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“ – Prekybą 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. Lokutjevskajos 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, Grikieniai.

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 seniūnijos gyvenvietės: Veriškės, Skirlėnai, Gričiūnai.

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 „Tarakony“, UAB „Dameka“, J. Maliuko ind. įm. „Todama“, O. Kuliešenės ind. įmonė, UAB „Diezas“ F. Ablomo ind. įm. „Imfela“, UAB „Dreveys“, 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; H. Starikovič IĮ parduotuvė – mažmeninė prekyba; UAB „Afas“ – mažmeninė prekyba; kaimo turizmo sodyba „Karklėnų sodyba“ – kaimo turizmo verslas, pobūvių organizavimas; sodyba „Villa Bonita“; kavinė „Skonių takais“ – pobūvių organizavimas; UAB „Alpama“ – statybos darbai; UAB „Jan-Star“ – transporto paslaugos; Liepužėlė, A. Jackevičienės firmos parduotuvė; UAB „Jurgitra“ – autodalių prekyba ir nuotekų valymas; UAB „Baltic Konis“ – šilumos tiekimas; UAB „Ruscargo“ – krovinių gabenimas, pervežimas tarptautiniais maršrutais. 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 buities 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

2.2. Gyventojų skaičius

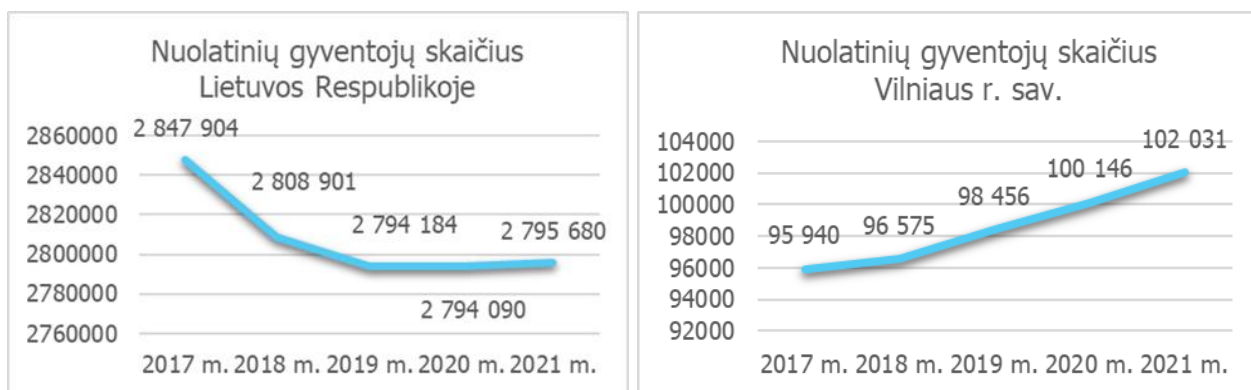
Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁴, 2021 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 795 680 nuolatinių gyventojų. Nuo 2017 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 52 224 gyventojais. Per 2020 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį (padidėjimą 1 590 gyventojų) sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 19 993 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – 18 403 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁵, 2021 m. pradžioje 67,5 proc. Lietuvos nuolatinių gyventojų gyveno miestuose, 32,5 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojų skaičius sudarė 62,0 proc. visų Lietuvos nuolatinių gyventojų. 2021 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 42,8 žmonės viename kvadratiname kilometre.

³ Informacija apie savivaldybę [interaktyvus]. Vilniaus rajono savivaldybė [žiūrėta 2021-09-03]. Prieiga per internetą: <vrsa.lt/index.php?1244842767>;

⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

⁵ *Ibid.*

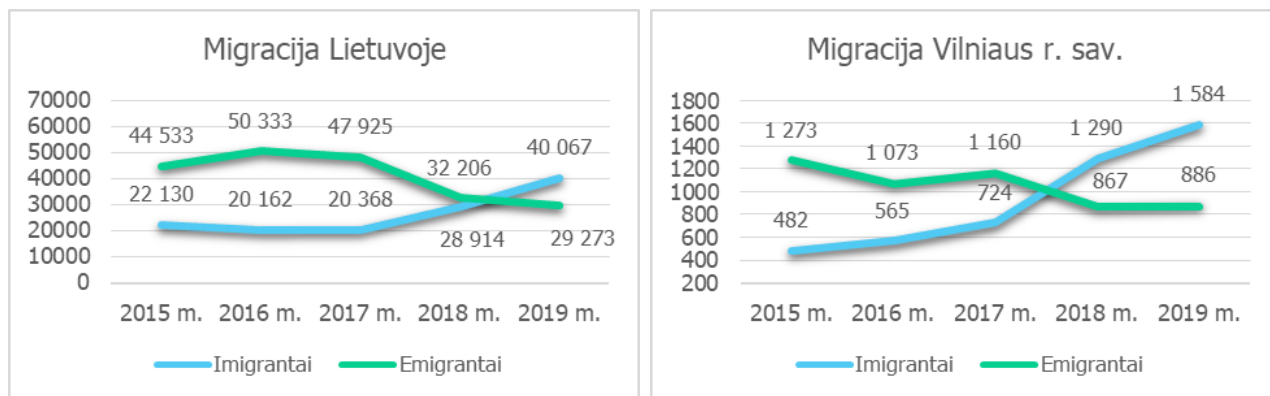


2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁶

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁷, Vilniaus rajono savivaldybėje 2021 m. pradžioje gyveno 102 031 nuolatinis gyventojas, tai yra 1 885 gyventojais (1,88 proc.) daugiau nei 2020 m. Nuo 2017 m. pradžios iki 2021 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Vilniaus rajono savivaldybėje padidėjo 6 091 gyventoju (6,35 proc.). 2021 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 97 576 gyventojai (95,63 proc.), mieste – tik 4 455 (4,37 proc.), darbingo amžiaus nuolatinių gyventojų skaičius sudarė 65,58 proc. (66 910 gyventojų) visų Vilniaus rajono savivaldybės nuolatinių gyventojų. 2021 m. pradžioje gyventojų tankis Vilniaus rajono savivaldybėje buvo 47,9 žmonės viename kvadratiname kilometre.

2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis⁸, Lietuvoje 2019 ir 2020 m. užfiksuotas teigiamas migracijos balansas (2.3 pav.) – 10 794 ir 19 993 gyventojai. 2020 m. iš šalies emigravo 23 103 gyventojai, t. y. 21,1 proc. mažiau nei 2019 m., imigravo – 43 096 asmenys, t. y. 7,6 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl migracijos per penkerius metus (2016–2020) Lietuva neteko 30 233 nuolatinių gyventojų.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁹

Vilniaus rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2016–2017 m. laikotarpiu buvo neigiamas, 2018–2020 m. neto tarptautinė migracija Vilniaus rajono savivaldybėje buvo teigiama. 2020 m. iš Vilniaus rajono emigravo 866 gyventojai, imigravo – 1 548 asmenys, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 682 žmonės.

⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

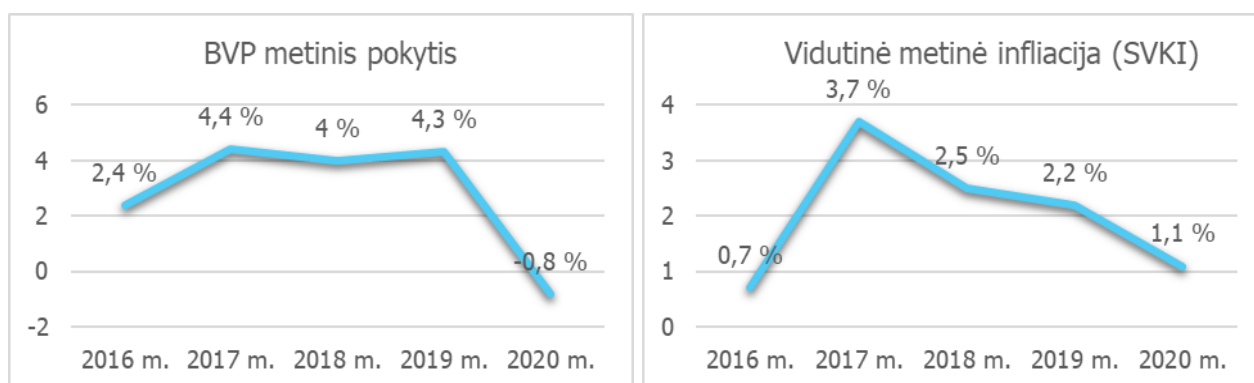
⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento¹⁰ ir Lietuvos banko duomenimis¹¹, 2020 m. Lietuvos BVP buvo tik 0,8 proc. mažesnis nei prieš metus – tai vienas mažiausių kryžių ES. Tokiam greitam Lietuvos ekonomikos atsigavimui didelę įtaką padarė valdžios sektoriaus parama, nedidelė pirmoji COVID-19 pandemijos banga, sėkminga eksportuotojų veikla ir santykinai maža ekonomikos priklausomybė nuo labiausiai apribotų ir paveiktų ekonominių veiklų – apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų, meninės, pramoninės ir poilsio organizavimo veiklos. Šiuo metu prognozuojama, kad BVP šiais metais bus 2,9 proc. didesnis nei 2020 m., o kitais metais augs 5,1 proc. Tačiau šias prognozes tebegaubia didelis neapibrėžtumas dėl tolesnės COVID-19 pandemijos raidos ir su ja susijusių aplinkybių, pavyzdžiui, kaip sėkmingai bus skiepijami gyventojai, galimas naujų protrūkių atsiradimas ir ribojimo priemonių įvedimas, naujų viruso atmainų atsiradimas ir jų atsparumas skiepams. Tai gali lemti tiek geresnius, tiek blogesnius, nei šiuo metu tikimasi, ekonomikos raidos scenarijus.



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija¹²

Keičiantis pasaulio ir Lietuvos ekonomikų situacijai, po truputį pradeda keistis ir infliacijos raida. Anksčiau stipriai mažėjusios, pastaraisiais mėnesiais gerokai šoktelėjo naftos kainos. Jas didinančiai veikia tiek geresni lūkesčiai dėl pasaulio ekonominės raidos artimiausiais metais, tiek mažinama šios žaliavos gavyba. Šiuo metu daroma prielaida, kad naftos kainos, skaičiuojant eurai, pernai nukritusios maždaug 35 proc., šiemet beveik tiek pat pakils. Tai didinančiai veiks bendrąją infliaciją ir tai bus svarbiausia jos padidėjimo priežastis 2021 m. Kitaip nei žaliavų kainos, su vidaus ekonomine raida labiau susijusios kainos paprastai keičiasi mažiau. Praėjusiais metais sumenkus ūkiniam aktyvumui, grynoji infliacija, apimanti paslaugų ir pramonės prekių kainas, krito, bet tik pamažu. Be kitų veiksnių, šią infliaciją vis dar palaikė gana daug kylantis darbo užmokestis, kuris didėjo gerokai daugiau nei darbo našumas. Numatoma, kad darbo atlygis ir artimiausiu metu nemenkai augs, tačiau ne tokiu sparčiu tempu, koks buvo stebimas pastaraisiais metais. Todėl ir kainos, labiau susijusios su vidaus ekonomine raida, turėtų kilti mažiau. Šiuo metu prognozuojama, kad pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija Lietuvoje 2020 m. sudarė 1,1, 2021 m. sudarys 1,6, o 2022 m. – 1,9 proc.¹³

¹⁰ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

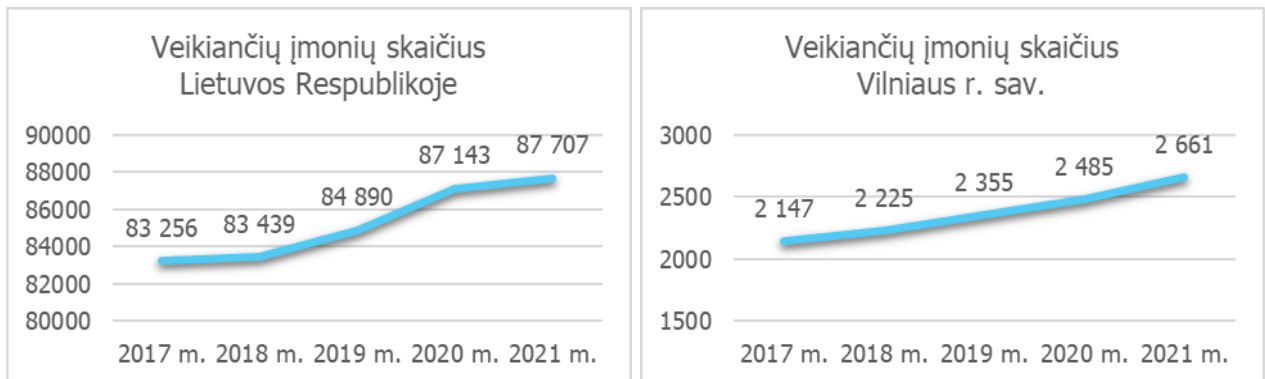
¹¹ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2021 m. kovas [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/29366_b2ec48730cab33854f6efad24d31af7c.pdf.

¹² Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹³ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2021 m. kovas [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/29366_b2ec48730cab33854f6efad24d31af7c.pdf>.

2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁴, 2021 m. pradžioje šalyje buvo 87 707 veikiančios įmonės, t. y. 0,6 proc. daugiau nei 2020 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,2 proc., Kaune – 13,7 proc., Klaipėdoje – 6,3 proc., Šiauliuose – 3,4 proc., Panevėžyje – 2,9 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės – 79,4 proc., individualiosios įmonės – 10,0 proc. ir mažosios bendrijos – 8,3 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro apie 2,3 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹⁵

Vilniaus rajono savivaldybėje 2021 m. pradžioje buvo įregistruota 2 661 įmonė (176 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 26 277 darbuotojai. Vilniaus rajono savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (84,25 proc.) ir mažos įmonės (13,15 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 2,6 proc., bet jose dirba 51,5 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų.

2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis¹⁶, Lietuvoje nedarbo lygis 2020 m. buvo 8,5 proc., 2019–2020 m. laikotarpiu padidėjo 2,2 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2020 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 7,2 proc., kaimiškoje teritorijoje – 11,4 proc. 2020 m. nedarbo lygis miestuose didėjo 1,9 procentinio punkto, o kaimiškoje teritorijoje – 2,9 procentinio punkto.

Lietuvoje 2020 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 216 187 (49,2 proc. didesnis nei prieš metus) ir sudarė 12,6 proc. nuo darbingo amžiaus gyventojų. 2020 m. vidutinis metinis bedarbių procentas nuo darbingo amžiaus gyventojų didėjo visose savivaldybėse.¹⁷

Nedarbas daugiausia didėjo dėl atleistų prekybos, transporto, apgyvendinimo ir maitinimo veiklos darbuotojų. Per pandemiją labiausiai išaugo jaunimo nedarbas, tačiau 2020 m. pabaigoje šios grupės nedarbas ir mažėjo labiausiai. 2021 m. nedarbo lygis turėtų būti panašus kaip 2020 m. ir sudaryti 8,4 proc.¹⁸

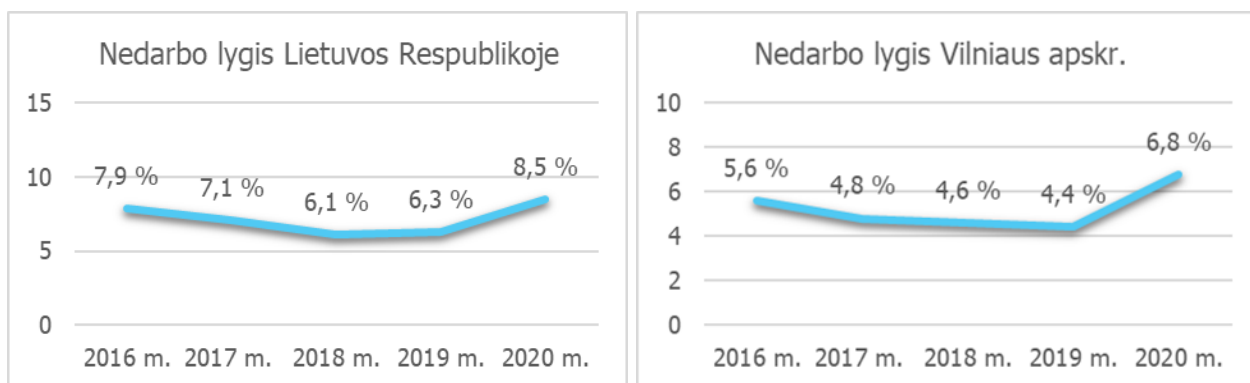
¹⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2021 m. kovas [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/29366_b2ec48730cab33854f6efad24d31af7c.pdf>.



2.6 pav. Nedarbo lygis¹⁹

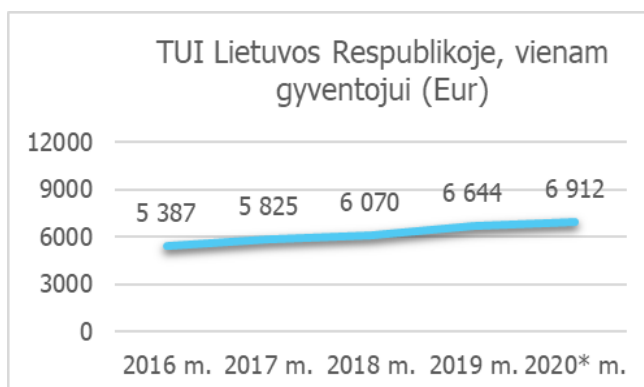
Vilniaus apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims²⁰, nedarbo lygis Vilniaus apskrityje per metus padidėjo 2,4 procentinio punkto nuo 4,4 proc. 2019 m. iki 6,8 proc. 2020 m. Vilniaus rajono savivaldybėje 2020 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 7,8 tūkst., tai sudarė 11 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Vilniaus apskrityje šis rodiklis siekia 11,5 proc.).

2020 m. Vilniaus apskrityje buvo 439,4 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (79,4 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 12,4 proc., statyboje – 6,6 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 1,6 proc.

2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis²¹, tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2020 m. pabaigoje siekė 19 320,93 mln. Eur, t. y. 4,1 proc. daugiau nei prieš metus (2019 m. pabaigoje TUI sudarė 18 563,74 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2020 m. pabaigoje buvo 6 912 Eur (2.7 pav.) arba 4,0 proc. didesnės nei prieš metus. 2020 metais pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 581,02 mln. Eur), Estija (investuota 2 772,48 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 149,23 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 395,96 mln. Eur), Kipras (investuota 1 292,9 mln. Eur), Liuksemburgas (investuota 1 181,4 mln. Eur), Lenkija (investuota 992,32 mln. Eur).

Šalyje TUI pasiskirsto netolygiai – 2019 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (13 391,45 mln. Eur), Kauno (1 797,19 mln. Eur), Klaipėdos (1 474,78 mln. Eur), Telšių (513,07 mln. Eur) apskrityse.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje²²

¹⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

²⁰ *Ibid.*

²¹ *Ibid.*

²² *Ibid.*

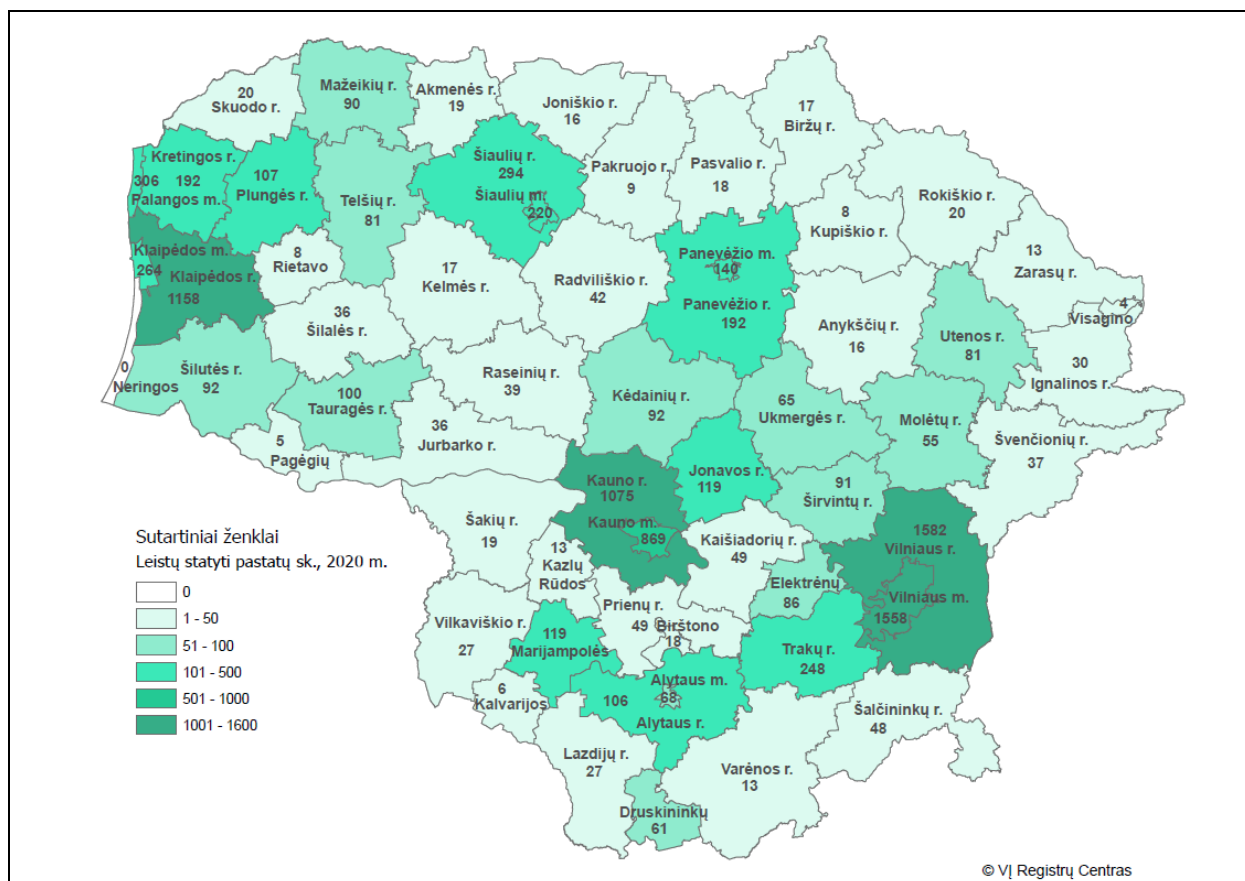
* Išankstiniai 2020 m. duomenys.

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2020 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2019 m. duomenimis, Vilniaus rajono savivaldybėje TUI sudarė 3 218 Eur vienam gyventojui, tai yra 4,3 proc. daugiau nei 2018 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 3 086 Eur. Tačiau rajonui 2019 m. tekusios TUI vienam gyventojui vis tiek gerokai atsiliko nuo šalies (6 644 Eur) ir Vilniaus apskrities (16 321 Eur) vidurkių. Bendra tiesioginių užsienio investicijų suma šioje savivaldybėje 2019 m. pabaigoje sudarė 322,28 mln. Eur.

2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis²³, 2020 m. išduota 8 419 statybos leidimų naujiems pastatams statyti, tai 21,4 proc. daugiau nei 2019 m. 7 568 leidimai, arba 89,9 proc. visų leidimų, išduota gyvenamiesiems pastatams statyti, t. y. 24,7 proc. daugiau nei 2019 m. Leistuose statyti 9 065 gyvenamuosiuose namuose bus įrengti 15 155 būstai, palyginti su 2019 m., leistų statyti būstų skaičius sumažėjo 0,7 proc. Leista statyti 8 915 individualių namų, 150 daugiabučių namų ir 7 gyvenamosios paskirties pastatus (bendrabučius).

2020 m. išduotas 851 leidimas naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti, t. y. 1,6 proc. mažiau nei 2019 m. Leistų statyti negyvenamųjų pastatų bendrasis plotas sudarys 1,5 mln. m², t. y. 4,9 proc. mažiau nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (39,7 proc.) bei įstaigų pastatų (15,3 proc.).²⁴



2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius²⁵

Vilniaus rajone 2020 m. iš viso leista statyti 1 582 naujus pastatus, iš jų 1 500 gyvenamųjų ir 82 negyvenamuosius pastatus.

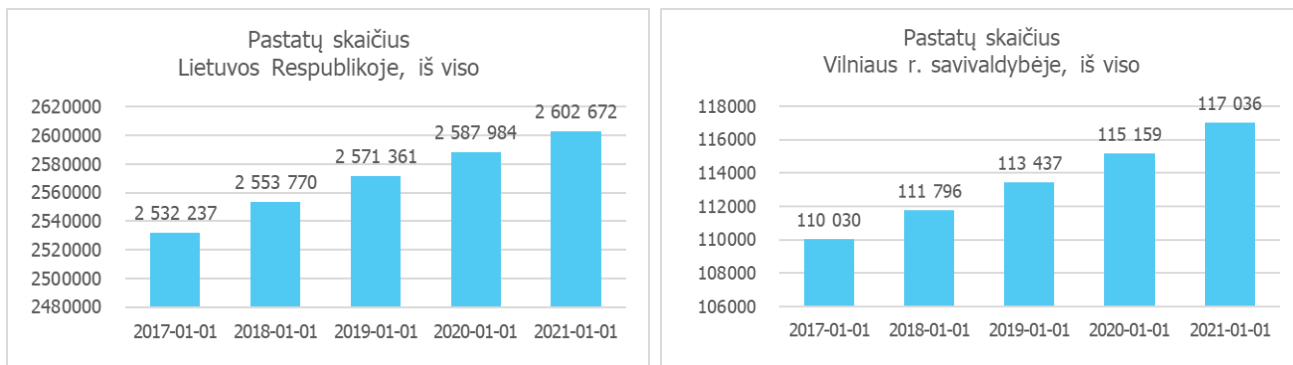
²³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2021-06-01]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*

2.9. Statinių statistiniai duomenys

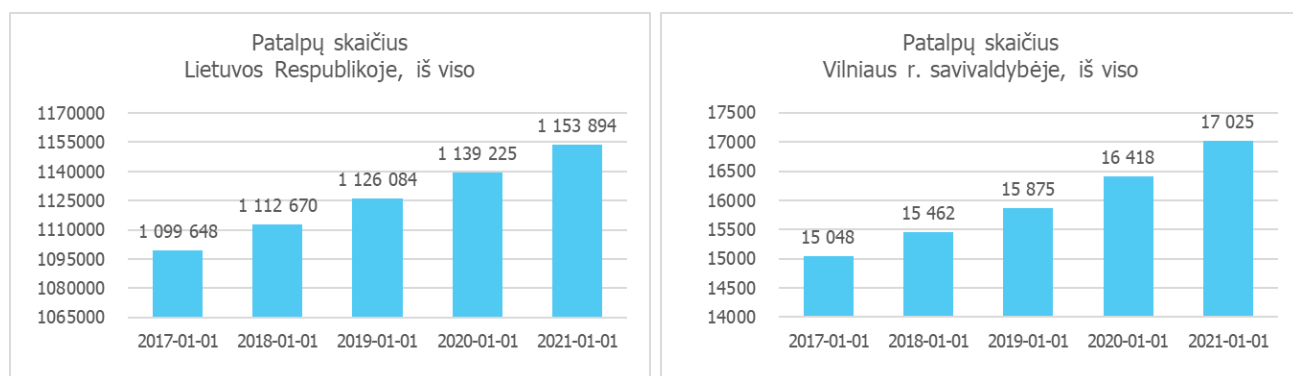
Registrų centro duomenimis, nuo 2017 m. sausio 1 d. iki 2021 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2021 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 602 672 pastatai, tai yra 14 688 pastatais (0,57 proc.) daugiau nei prieš metus ir 70 435 pastatais (2,78 proc.) daugiau nei 2017 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 14 688 (0,57 proc.) fiksuojamas 2021 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika²⁶

Registrų centro duomenimis, 2021 m. sausio 1 d. Vilniaus rajono savivaldybėje buvo įregistruoti 117 036 pastatai, tai yra 1 877 pastatais (1,63 proc.) daugiau nei prieš metus ir 7 006 pastatais (6,37 proc.) daugiau nei 2017 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį didžiausias metinis pokytis – 2021 m. sausio 1 d., mažiausias – 1 641 pastatas (1,47 proc.) fiksuojamas 2019 m. pradžioje.

Registrų centro duomenimis, nuo 2017 m. sausio 1 d. iki 2021 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2021 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 153 894 patalpos, tai yra 14 669 patalpomis (1,29 proc.) daugiau nei prieš metus ir 54 246 patalpomis (4,93 proc.) daugiau nei 2017 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 13 141 patalpa (1,17 proc.) fiksuojamas 2020 m. sausio 1 d., didžiausias – 14 669 patalpos (1,29 proc.) – 2021 m. pradžioje.

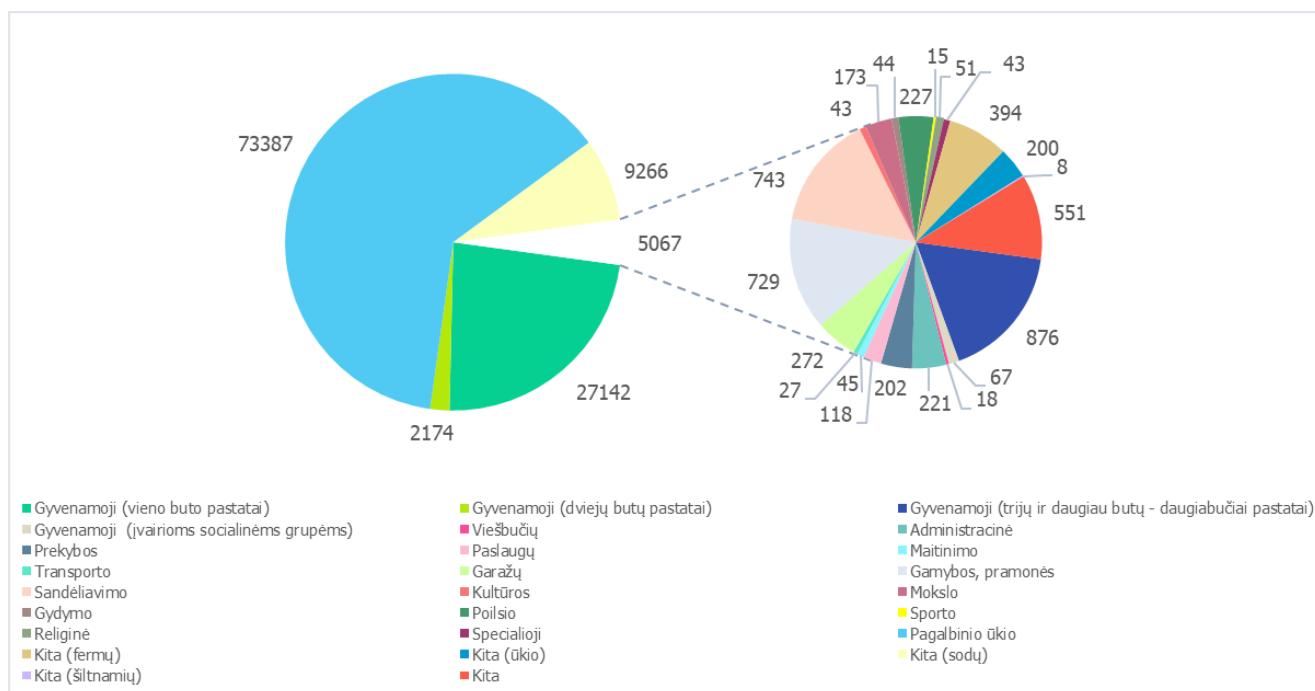


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika²⁷

Registrų centro duomenimis, Vilniaus rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2021 m. sausio 1 d. įregistruotos 17 025 patalpos, tai yra 607 patalpomis arba 3,70 proc. daugiau nei prieš metus ir 1 977 patalpomis (13,14 proc.) daugiau nei 2017 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 413 patalpų (2,67 proc.) fiksuojamas 2019 m. pradžioje, didžiausias – 2021 m. sausio 1 d.

²⁶ Nekilnojamojo turto registro 2021 m. duomenys.

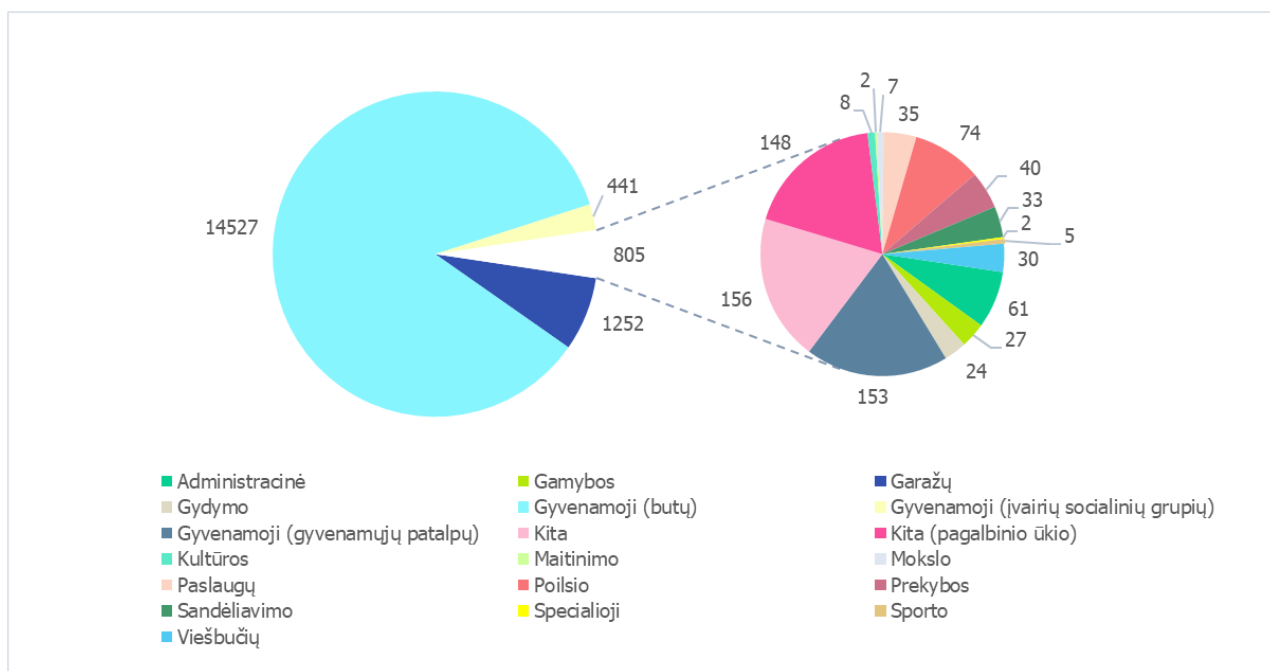
²⁷ *Ibid.*



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtis 2021 m. sausio 1 d.²⁸

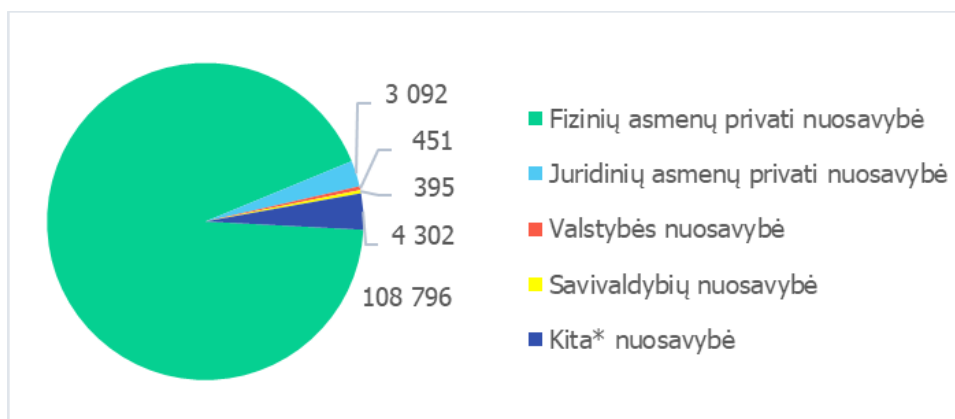
Registrų centro duomenimis, Vilniaus rajono savivaldybėje 2021 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtis daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 73 387 (tai sudaro 62,70 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), gyvenamosios (vieno buto pastatų) paskirties pastatų – 27 142 (tai sudaro 23,19 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 14,11 proc. visų Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų, iš jų: gyvenamosios (dviejų butų pastatų) paskirties pastatų – 2 174, gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučių pastatų) paskirties pastatų – 876, gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) paskirties pastatų – 67, viešbučių paskirties pastatų – 18, administracinės paskirties pastatų – 221, prekybos paskirties pastatų – 202, paslaugų paskirties pastatų – 118, maitinimo paskirties pastatų – 45, transporto paskirties pastatų – 27, garažų paskirties pastatų – 272, gamybos, pramonės paskirties pastatų – 729, sandėliavimo paskirties pastatų – 743, kultūros paskirties pastatų – 43, mokslo paskirties pastatų – 173, gydymo paskirties pastatų – 44, poilsio paskirties pastatų – 227, sporto paskirties pastatų – 15, religinės paskirties pastatų – 51, specialiosios paskirties pastatų – 43, kitos (fermų) paskirties pastatų – 394, kitos (ūkio) paskirties pastatų – 200, kitos (sodų) paskirties pastatų – 9 266, kitos (šiltnamių) paskirties pastatų – 8, kitos paskirties pastatų – 551.

²⁸ Nekilnojamojo turto registro 2021 m. duomenys.



2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtis 2021 m. sausio 1 d.²⁹

Registrų centro duomenimis, Vilniaus rajono savivaldybėje 2021 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtis daugiausia įregistruota gyvenamųjų patalpų: gyvenamosios (butų) paskirties patalpų – 14 527 (tai sudaro 85,33 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų), garažų paskirties patalpų – 1 252 (7,35 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų). Likusių paskirčių patalpos sudaro tik 7,32 proc. visų Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų, iš jų: administracinės paskirties patalpų – 61, gamybos paskirties patalpų – 27, gydymo paskirties patalpų – 24, gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties patalpų – 441, gyvenamosios (gyvenamųjų patalpų) paskirties patalpų – 153, kitos paskirties patalpų – 156, kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpų – 148, kultūros paskirties patalpų – 8, maitinimo paskirties patalpų – 2, mokslo paskirties patalpų – 7, paslaugų paskirties patalpų – 35, poilsio paskirties patalpų – 74, prekybos paskirties patalpų – 40, sandėliavimo paskirties patalpų – 33, specialiosios paskirties patalpų – 2, sporto paskirties patalpų – 5, viešbučių paskirties patalpų – 30.



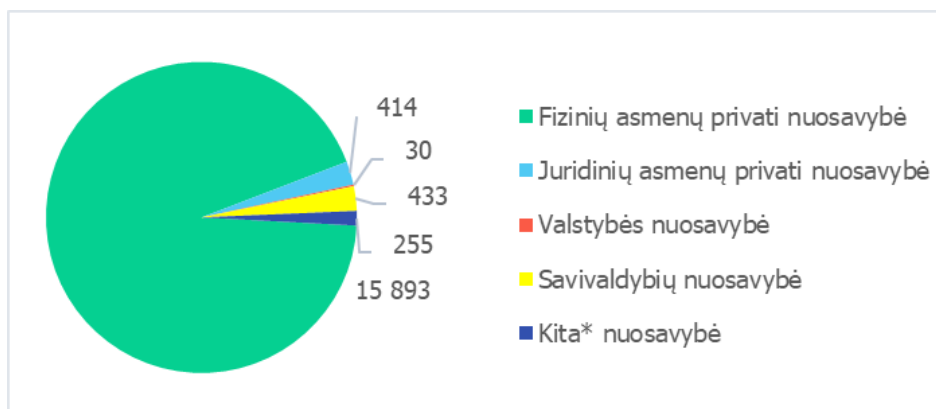
2.13 pav. Pastatų Vilniaus rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2021 m. sausio 1 d.³⁰

²⁹ Nekilnojamojo turto registro 2021 m. duomenys.

³⁰ *Ibid.*

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

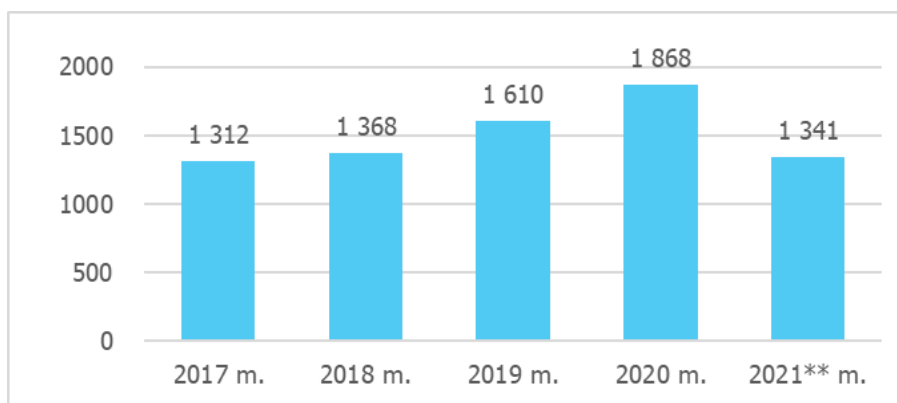
Registų centro duomenimis, pastatų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2021 m. sausio 1 d. buvo toks: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 108 796 pastatai, juridiniams asmenims – 3 092 pastatai, valstybės nuosavybė – 451 pastatas, savivaldybių nuosavybė – 395 pastatai, kita nuosavybė – 4 302 pastatai.



2.14 pav. Patalpų Vilniaus rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2021 m. sausio 1 d.³¹

Registų centro duomenimis, patalpos Vilniaus rajono savivaldybėje 2021 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 15 893 patalpos, juridiniams asmenims – 414 patalpų, valstybės nuosavybė – 30 patalpų, savivaldybių nuosavybė – 433 patalpos, kita nuosavybė – 255 patalpos.

2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2017–2021** m. Vilniaus rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius^{***32}

Vilniaus rajono savivaldybėje 2020 metais buvo parduoti 1 868 pastatai ir patalpos, t. y. 16,02 proc. daugiau negu 2019 metais. Per analizuojamą 2017–2021** m. laikotarpį perleistų pastatų ir patalpų skaičius kito nežymiai, daugiausiai pastatų ir patalpų parduota 2020 m., mažiausiai – 2017 m. Lyginant 2018 m. su 2017 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius padidėjo 4,27 proc., o 2019 m. buvo perleista 17,69 proc. daugiau objektų nei 2018 m. 2021 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.

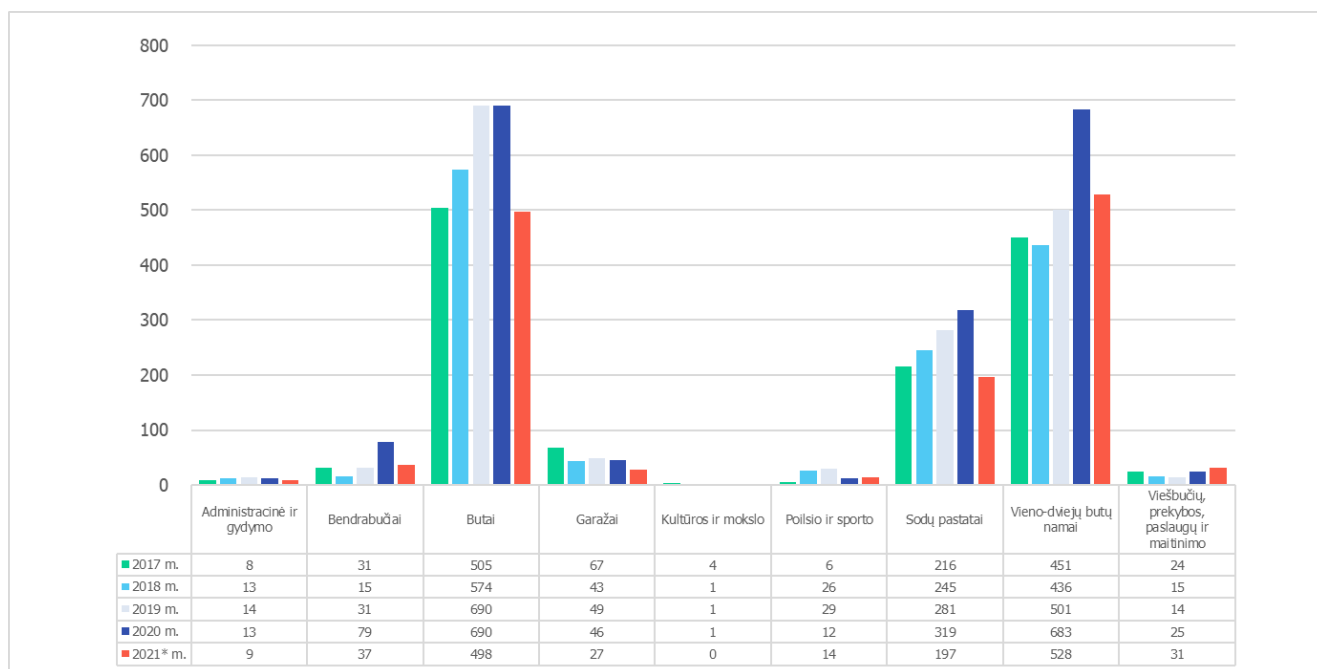
³¹ Nekilnojamojo turto registro 2021 m. duomenys.

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

** Sandoriai, įvykę 2021 m. sausio–liepos mėnesiais.

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

³² Registų centras. Vilnius, 2021 m. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.



2.16 pav. 2017–2021* m. Vilniaus rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes³³

Vilniaus rajono savivaldybėje iš viso 2017–2021* m. laikotarpiu parduoti 7 499 pastatai ir patalpos. Per analizuojamą laikotarpį aktyviausiai buvo perkami ir parduodami vieno–dviejų butų namai, sodų pastatai ir butai. 2020 m. daugiausiai parduota butų – 690, tai yra tiek pat, kiek butų buvo parduota ir 2019 m. Vilniaus rajone aktyvi yra vieno ir dviejų butų gyvenamųjų namų rinka: 2020 m. perleisti 683 namai, tai yra 36,33 proc. daugiau nei 2019 m., kai buvo perleistas 501 gyvenamasis namas. 2020 m. parduota 319 sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų, tai yra 13,52 proc. daugiau nei 2019 m., kai buvo perleistas 281 sodo pastatas.

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

* Sandoriai, įvykę 2021 m. sausio–liepos mėnesiais.

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

³³ Registrų centras. Vilnius, 2021 m. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

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

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

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

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

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

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

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

$$RV = PK + PV,$$

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

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

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

$$OV = GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

- čia r – kapitalizavimo norma.

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

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

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

Nekilnojamas turtas išlaidų (kaštų) metodu vertinamas naudojant aktuales įregistruotas 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.

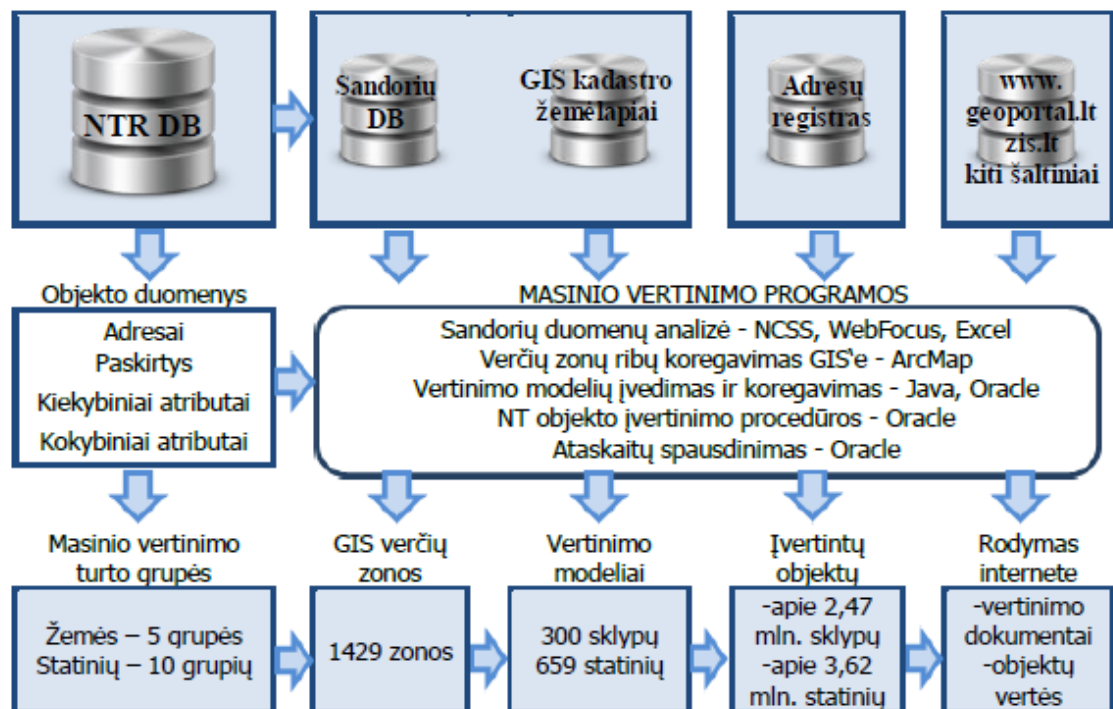
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

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:

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės

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

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

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

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

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

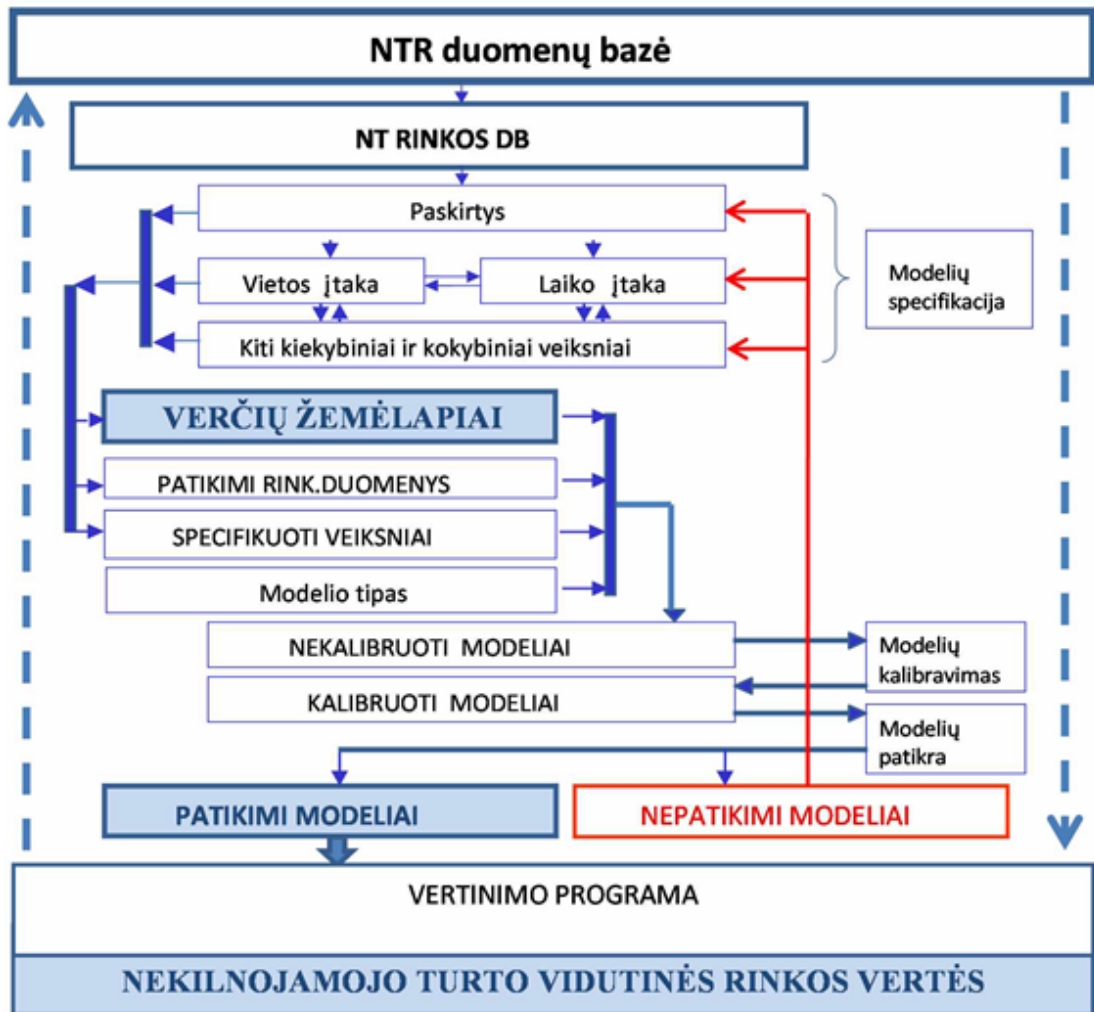
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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

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

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

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



3.2 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymo schema

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

Adityvinis modelis. Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė, $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji;

p – nepriklausomų kintamųjų skaičius;

b_0 – konstanta;

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

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė;

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

b_0 – konstanta;

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

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

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

čia: S – apskaičiuojama vertė;

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

p – nepriklausomų kintamųjų skaičius;

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

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

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

3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

Moda – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojusi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją 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) parodo, ar yra ryšys tarp požymių, kokia jo kryptis ir stiprumas. Jei dydžiai koreliuoti, tai jie priklausomi, t. y. vieno buvimas (nebuvimas) daro įtaką kitam; kai nepriklausomi – nekoreliuoti.

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

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

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

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

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

Stjudento kriterijus (pasiskirstymas) t parodo kintamojo įtaką priklausomam kintamajam lygtyje. Kuo Stjudento kriterijus didesnis, tuo svarbesnis lygtyje nepriklausomas kintamasis. Pavyzdžiui, kintamasis gali stipriai koreliuoti su pardavimo kaina, bet jis prognozavimui netinkamas. Tą netinkamumą ir parodo Stjudento kriterijus. Stjudento kriterijaus reikšmė pasirinktam pasiklojimo 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 Nekilnojamojo turto registro duomenys, apimantys pastatų ir patalpų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomos kainas panaudota kaip pagalbiniai duomenys.

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

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

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

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

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

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijoje 2017–2021* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta vieno–dviejų butų namų ir butų bei pagalbinio ūkio pastatų sandorių, atitinkamai 2 623, 3 035 ir 4 427 sandoriai. Mažiausiai sudaryta kultūros ir mokslo, pagalbinio ūkio patalpų bei administracinės ir gydymo paskirčių grupių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Vilniaus rajono savivaldybės 2017–2021* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirčių grupes masiniam vertinimui

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Pardavimo kainų 1 m ² , Eur, pagalbinio ūkio pastatų 1 m ³ , Eur statistiniai rodikliai				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vieno–dviejų butų namai	2623	1	2402	537	401	483
Butai	3035	5	2111	818	304	817
Bendrabučiai	204	43	1429	664	364	578
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	115	3	3986	596	578	463
Administracinė ir gydymo	56	2	1537	266	362	118
Garažai	224	1	655	131	119	100
Kultūros ir mokslo	5	17	127	70	41	68
Poilsio ir sporto	80	14	3016	602	816	231
Sodų pastatai	1277	5	1606	259	192	204
Pagalbinio ūkio	pastatų	4427	1	5128	14	86
	patalpų	29	8	621	138	149

* Sandoriai, įvykę 2021 m. sausio–liepos mėnesiais.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 6 p., nekilnojamojo turto rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais ir naudojami nekilnojamojo turto verčių zonoms ir vertinimo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys nekilnojamojo 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 2021 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra apskaičiuota ir, prireikus, atlikta korekcija prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti taikomi šie metodai:

1. porinė pardavimų analizė;
2. perpardavimų analizė;
3. pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizė;
4. daugianarė regresinė analizė.

Porinė pardavimų analizė. Atrenkami nekilnojamojo turto analogiškų objektų pardavimai, atlikti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kainas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likę kainų skirtumai priskiriami laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objektų rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianą, nes ji pašalina ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požiūriu pagal formulę:

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

- čia: KLP – pardavimo kaina, pakoreguota laiko pataisa;
K – faktinė pardavimo kaina;
r – mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;
t – periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

Sandorių, įvykusių vėliau negu vertinimo data, kainų koregavimas atliekamas pagal formulę:

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

čia t' – periodų (mėnesių, ketvirčių) skaičius, praėjęs nuo vertinimo datos iki sandorio datos.

Perpardavimų analizė. Analizuojamos skirtingu metu įvykusių to paties objekto sandorių kainos. Šis metodas analogiškas poriniam pardavimų metodui, išskyrus privalumą – objektų charakteristikų skirtumų pataisų apskaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas sandorių skaičius, ypač tais atvejais, kai būtina nustatyti kiekvienos 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 ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio); pardavimo kainos 2021-08-01 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 taisyklių 8 p.).

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

Atsižvelgiant į patikimų pirkimo–pardavimo duomenų lokalizaciją, GIS priemonėmis sukurtoje taikomojoje programoje suformuojamos verčių zonos. Verčių zonų ribos turi atitikti nekilnojamojo turto rinkos kainų lygių (ploto vienetui) pasikeitimų ribas, įvertinant analizuojamų objektų, kurių pardavimo kainos atitinka rinkos kainų patikimumo kriterijus, naudojimo paskirtį ir kitas svarbias charakteristikas.

Verčių zonoms sudaryti parduotų objektų 1 m² kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamojo turto verčių zonos sudarytos laikantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 7 p. reikalavimų:

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

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

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

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

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

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir dėl nekilnojamojo turto objekto vietos identifikavimo GIS priemonėmis pagal jo adresą bei koordinates kadastro žemėlapyje verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas

objekto geografinės vietos identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstytų aplinkybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

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

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

4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Vilniaus rajono savivaldybėje sudarytos 97 verčių zonos.

58.1 verčių zona – Avižienių seniūnijos Avižienių k., Gilužių k., Tarandės k.; Zujūnų seniūnijos Antežerių k., Buivydiškių k., Gineitiškių k., Pašilaičių k., Zujūnų k. – prestižinės Vilniaus r. sav. gyvenvietės su susiformavusia infrastruktūra, užstatytos naujais ir senesnės statybos 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 susisiekimo, 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: Karveliškių, Naujakiemio, Vaivadiškių, Platiniškių, Papiškių, Kriaučiūnų, Balandiškių, Geležių, dalis Antežerių 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, Grikielių, Švedų, Platiniškių, esančios šalia brangiausių nekilnojamojo turto požiūriu Vilniaus r. sav. teritorijų. Daug šių vietovių gyventojų dirba Vilniaus mieste. Gyvenamos paskirties nekilnojamojo turto požiūriu 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 verčių zonose, todėl minėtos vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas. Vilniaus miestui plečiantis rytų kryptimi, šiose verčių zonose esančios teritorijos sparčiai urbanizuojamos ir užstatomos, 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, todėl 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 ir šalia Ukmergės ir Molėtų automagistralių, dalis jų šalia vandens telkinių) bei Vilniaus miesto plėtros (miestui vystantis šia kryptimi), gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto požiūriu – 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, įrenginama 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 populiarios ir paklausios nekilnojamojo turto požiūriu 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) – populiarus ir paklausus 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, Didžiosios Riešės gyvenvietės – vienos brangiausių Vilniaus r. sav. teritorijų, esančios Molėtų plento kairėje pusėje bei besiribojančios su Vilniaus miestu. Tai gyvenvietės su susiformavusia infrastruktūra, užstatytos prabangiais senesnės ir naujos statybos individualiais gyvenamaisiais namais. Komerciniai pastatai išsidėstę šalia Molėtų plento, gyvenamieji namai – atokiau nuo jo. Šios teritorijos dauguma gyventojų dirba įstaigose, pramonės įmonėse, paslaugų sferyje 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 populiariesni: Gaukštonys, Cekiškių, 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, 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 gero susisiekimo su miestu, skiriasi aukštesnėmis nekilnojamojo turto kainomis nuo gretimų teritorijų, todėl išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.45, 58.51, 58.52, 58.54, 58.65, 58.67, 58.79 ir 58.81 verčių zonos – Mickūnai, Skaidiškės, Kyviškės, Rukainiai, Rudamina, 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 didelė paklausa nepasizymi, 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 sodybiniuose ir ūkininkų ūkiuose. Dauguma gyventojų verčiasi žemdirbyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Dėl išvardintų veiksmų, 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 nekilnojamas 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. Populiarus ir paklausus sodų bendrijoje esantis nekilnojamas turtas, todėl minėtų kaimų teritorijos išskirtos į atskirą verčių zoną.

57.86 ir 58.91 verčių zonos – Riešės seniūnijos Užugriovio, Pamiškių, dalis Paraudondvario, dalis Teklių, Pašilių, Jadvygiškių, Paežerių kaimai – paklausūs, o tuo pačiu ir brangi Vilniaus 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 sferoje Vilniaus mieste. Dėl artumo iki Vilniaus miesto, gero susisiekimo nekilnojamas turtas šioje Vilniaus r. sav. teritorijoje turi paklausą, todėl jo kainos kyla ir tokios turėtų išlikti ateityje.

58.88 ir 58.90 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 įrenginėjama infrastruktūra, o tai lemia nemažą nekilnojamojo turto paklausą ir stabilias jo kainas.

58.89 verčių zona – Nemenčinės seniūnijos Tuščiulių, 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 ant upės kranto, nuolat augančių nekilnojamojo turto kainų minėtų kaimų teritorijos išskirtos į atskirą verčių zoną.

58.92, 58.93 ir 58.94 verčių zonos – besiribojančios su Vilniaus miesto šiaurine riba, abipus ir šalia esančios Ukmergės magistralės. Šių verčių zonų teritorijose išsidėstę vieni brangiausių nekilnojamojo turto (gyvenamosios paskirties) požiūriu kaimai – Avižieniai, Tarandė, Bukiškis, Bajorai, Uždvarionys, tik nežymiai skiriasi kainų lygiu nuo besiribojančių Vilniaus miesto verčių zonų. Dauguma vietovių gyventojų dirba Vilniaus miesto įstaigose ir įmonėse. Šiose teritorijose pasatyti ir toliau statomi individualūs ir sublokuoti gyvenamieji namai, įrenginėjama susisiekimo infrastruktūra. Teritorijos yra paklausios dėl nedidelio atstumo, gero susisiekimo su Vilniaus miestu.

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

58.96 verčių zona – Naujakiemio, Pamiškių, dalis Paraudondvario kaimai, Teklių viensėdis, kuriuose pastaraisiais metais keičiama žemės sklypų paskirtis iš žemės ūkio į gyvenamąsias valdas, įrengiama infrastruktūra, statomi nauji individualūs gyvenamieji namai ir kotedžiai. Dėl artumo iki Vilniaus miesto, gero ir patogaus susisiekimo nekilnojamojo turto šioje Vilniaus r. sav. teritorijoje turi paklausa, todėl jo kainos kyla ir tokios turėtų išlikti ateityje.

58.97 verčių zona – teritorija, esanti dešinėje Molėtų plento pusėje: Didžiųjų Gulbinų, Kalino gyvenvietės, dešinė dalis Didžiosios Riešės kaimo. Tai labai populiarios ir paklausios tiek gyvenamųjų namų, tiek verslo objektų statybai teritorijos. Komerciniai sklypai išsidėstę šalia Molėtų plento, gyvenamosios valdos – atokiau kelio Kalino ir Didžiųjų Gulbinų kaimuose. Verčių zona rytine kraštine ribojasi su miško masyvu, netoli yra Gulbino ežeras. Pietinė verčių zonos kraštinė ribojasi su nemažomis nekilnojamojo turto kainomis pasižyminčiomis Vilniaus miesto 57.60 ir 57.84 verčių zonomis. Visi šie veiksniai daro įtaką aukštoms šioje verčių zonoje esančio visų paskirčių nekilnojamojo turto kainoms.

4.5. Rinkos modeliavimas

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

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

Atsižvelgdami į nepakankamą 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 kainų medianos ir bendrabučių sandorių 1 m² kainų 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. Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zonos Nr.	Bendrabučių paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m ² mediana, Eur	Butų paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m ² mediana, Eur	Koeficientas
8.1	450	649	0,69
8.2	420	595	0,71
8.3	256	362	0,71
52.2	633	900	0,70
58.1	718	1066	0,67
58.24	704	999	0,70
58.52	616	872	0,71
58.69	685	963	0,71
58.93	641	910	0,70
58.40	208	296	0,70
48.1.3	437	616	0,71
53.1.2	337	487	0,69
53.1.3	318	448	0,71
53.1.4	277	400	0,69
Koeficientų vidurkis:			0,70

4.6. Ekspertinis vertinimas

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

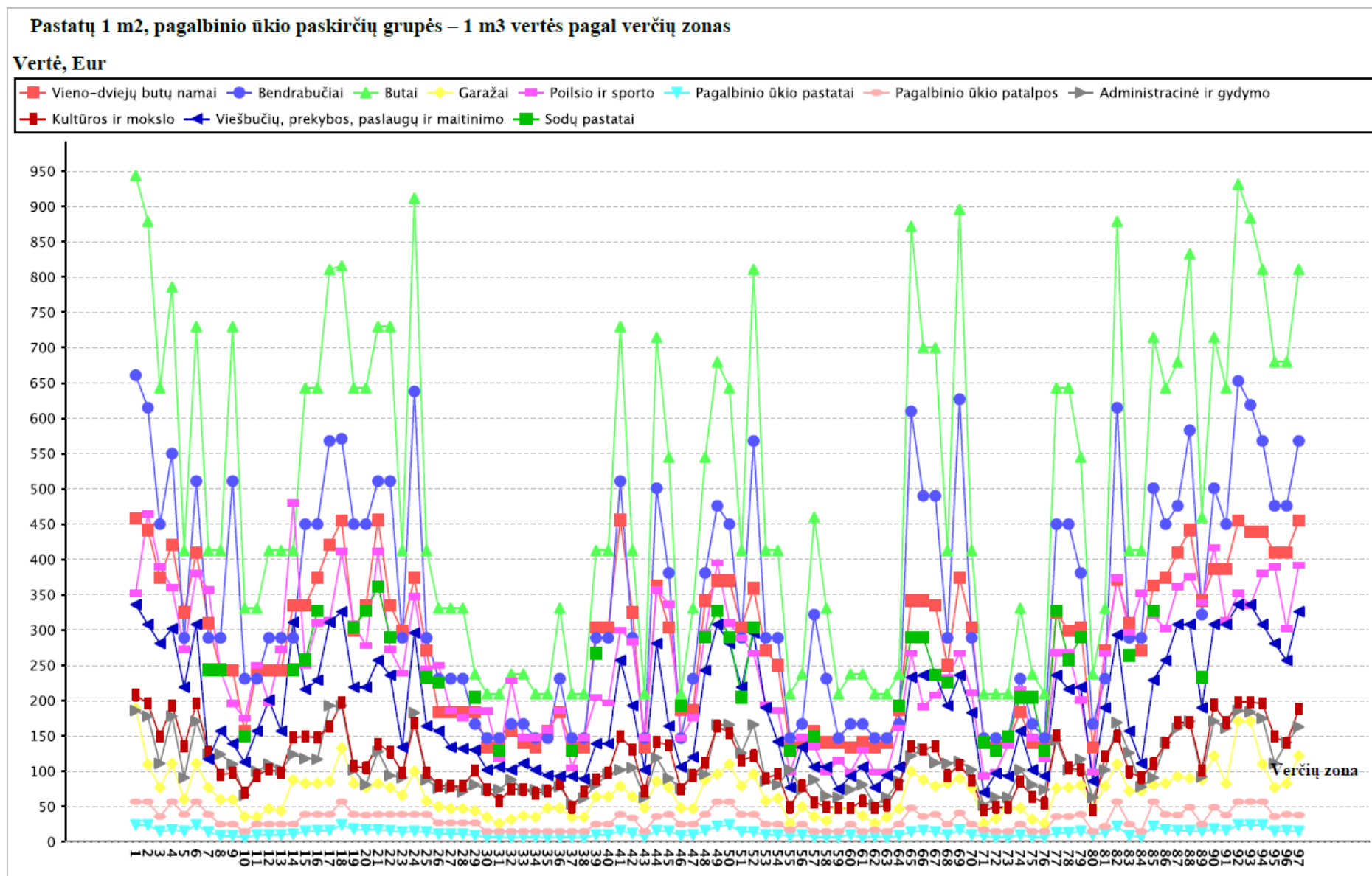
Ekspertinis vertinimas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti lyginamąjį arba pajamų metodą.

4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

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

4.1 pav. pateikto grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2021 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 pateikiami 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 Nekilnojamojo turto registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudotos kaip pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt., panaudota kaip pagalbiniai duomenys.

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

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

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

čia $BP = (vid. nuomos vertė \times (BnPI - PgPI \times 0,25)) \times 12,$

čia: $vid. nuomos vertė = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p};$

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

b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina,

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

0,25 – 25 proc. mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomos vertė;

12 – mėnesių skaičius.

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

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

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Vilniaus rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Vilniaus rajono savivaldybės pradinių nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomos kainų 1 m ² statistiniai rodikliai, Eur/mėn				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	40	0,87	142,92	10,46	22,36	5,13
Administracinė ir gydymo	26	0,38	41,67	5,18	8,16	2,99

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

5.3 lentelė. Vilniaus apskrities savivaldybių pradinių nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomos kainų 1 m ² statistiniai rodikliai, Eur/mėn				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1749	0,01	822,41	16,62	26,58	10,89
Administracinė ir gydymo	1669	0,02	316,99	10,60	14,34	8,47

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

5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko – analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai 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 kainų pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

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

5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

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

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

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Vilniaus rajono savivaldybė turi 97 verčių zonas, verčių zonų žemėlapių sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Vilniaus rajono savivaldybėje 2021 m. rugpjūčio 1 d. nuomos kainų laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę, taip pat nekilnojamojo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinės ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes.

Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai išreiškiami skaitmenine forma. Aukštus koreliacijos laipsnius turinčiose porose vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksmų specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje verčių zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę nuomos vertę. Lieka nustatyti veiksmų sąveikos ryšius. Sąveikos ryšiai nustatomi pasirenkant modelio tipą.

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė,

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

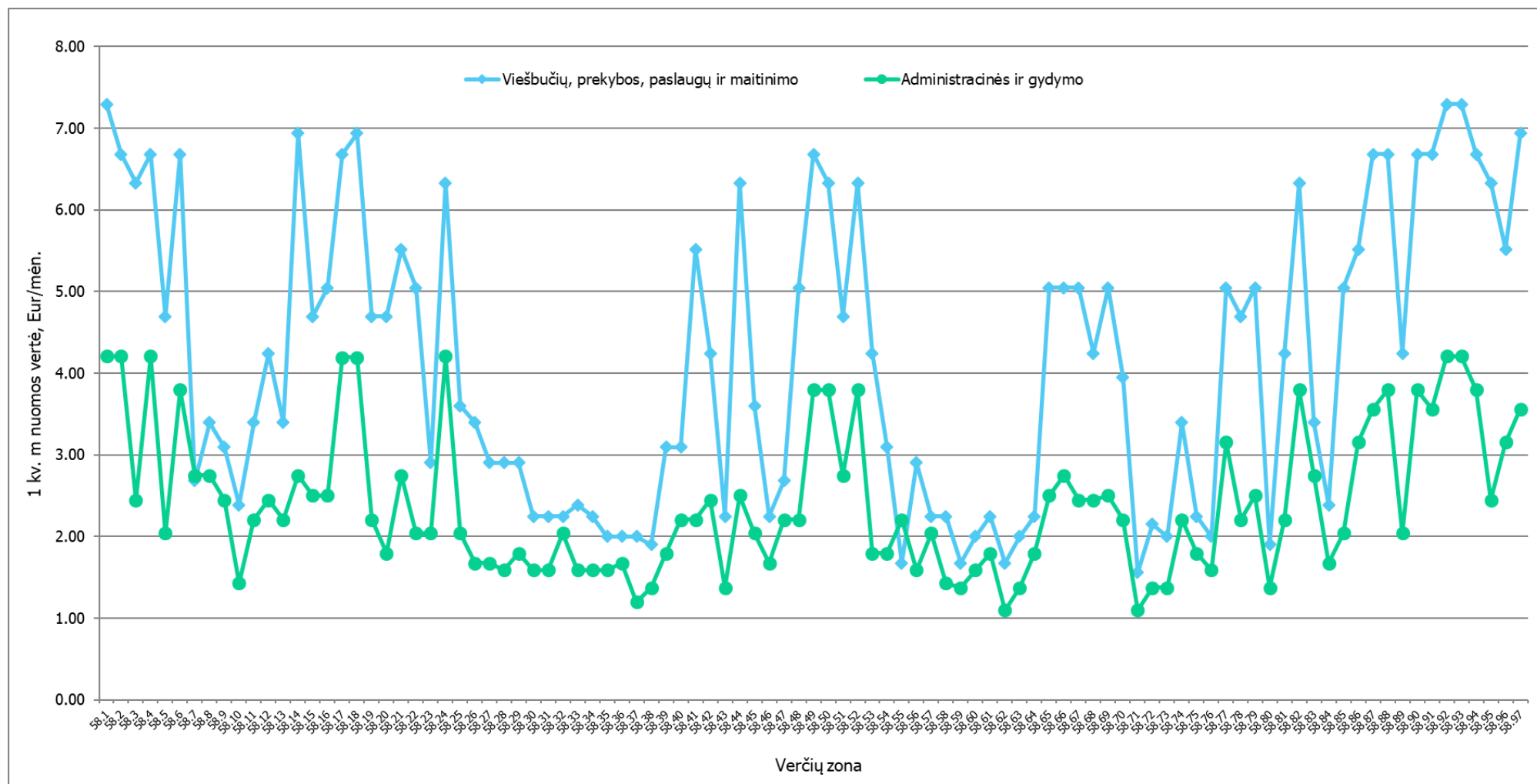
b_0 – konstanta,

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

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

5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas pagalbinio modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateikiamas 3.4 poskyryje. Grafinė pagalbinių modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikiama 5.1 pav.



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

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinus vertinimo dieną – 2021 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atlikti rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

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

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų.

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

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

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

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Vilniaus rajono savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio (gydymo, prekybos ir paslaugų paskirčių) turto neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,2) = 0,8$. Viešbučių ir maitinimo paskirties turto neužimtumas yra 30 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,30) = 0,70$. Administracinės paskirties turto neužimtumas yra 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas $(1-0,25) = 0,75$.

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

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentai
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	0,8
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,8
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,15
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,15
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 rajono savivaldybės tarybos 2020 m. birželio 5 d. sprendimu Nr. T3-163 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo“ nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,8 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Tokiu būdu:

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

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

2. Draudimo išlaidos – 0,15 proc. vertinamo objekto vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmokos dydis dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2 proc. draudimo sumos ir priklauso nuo draudimo apsaugos apimtys bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas.

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

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

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

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

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

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

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

$$r = Y_b + \sum DY_i$$

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

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

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

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

čia r – kapitalizavimo norma.

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

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

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

5.5 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Naudojimo paskirtis	Išsigytas plotas, kv.m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2020-10	Ukmergės r.	Šešuoliai	Parko g.	Administracinė	95,60	6800	783	11,51
2021-06	Ukmergės r.	Ukmergė	Kauno g.	Administracinė	361,62	30000	3445	11,48
2020-04	Šalčininkų r.	Eišiškės	Varėnos pl.	Administracinė	192,61	14500	1659	11,44
2020-06	Ukmergės r.	Ukmergė	Kauno g.	Paslaugų	17,05	4700	527	11,21
2021-05	Vilniaus r.	Eitminiškės		Administracinė	114,35	9600	1071	11,16
2021-04	Trakų r.	Lentvaris	Vokės g.	Prekybos	285,83	100000	11031	11,03
2021-07	Ukmergės r.	Ukmergė	Gedimino g.	Paslaugų	280,47	50000	5471	10,94
2020-01	Ukmergės r.	Ukmergė	Kauno g.	Paslaugų	8,40	2500	260	10,40
2021-06	Ukmergės r.	Želva	Vilniaus g.	Paslaugų	86,66	6300	653	10,37
2020-09	Širvintų r.	Širvintos	Plento g.	Administracinė	92,26	14000	1446	10,33

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Naudojimo paskirtis	Įsigytas plotas, kv.m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2021-06	Trakų r.	Lentvaris	Lauko g.	Prekybos	152,59	61500	6100	9,92
2020-09	Ukmergės r.	Žemaitkiemis	Draugystės g.	Gydymo	90,58	5001	473	9,46
2020-12	Ukmergės r.	Ukmergė	Anykščių g.	Prekybos	146,79	30000	2773	9,24
2020-05	Vilniaus r.	Buivydžiai I		Administracinė	112,88	10002	915	9,15
2020-06	Šalčininkų r.	Jašiūnai	Popierinės g.	Paslaugų	328,42	60000	5348	8,91
2020-09	Vilniaus r.	Šumskas	Vilniaus g.	Administracinė	44,30	2760	233	8,44
2020-02	Elektrėnų	Elektrėnai	Pergalės g.	Prekybos	235,46	90000	7548	8,39
2021-07	Širvintų r.	Kiaukliai		Administracinė	78,83	3770	315	8,36
2020-01	Vilniaus r.	Baltoji Vokė	Miško g.	Prekybos	86,5	37000	3054	8,25
Koeficientų vidurkis:								10,00

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

Nustatant nekilnojamojo turto rinkos vertę pajamų metodu, turtinio komplekso vertė sudėtinėms vertinamo objekto dalims turėtų būti paskirstoma proporcingai, o ne sumavimo ar atėmimo būdu. Pajamų ir pelno srutai turi įtakos ir statinio, ir žemės vertės dalims. Kadangi vertinant statinius pajamų metodu, šiuo metu nėra technologinių galimybių masinio vertinimo būdu susieti žemės su statiniu ir nustatyti, ar žemė priklauso pastato savininkui nuosavybės teise, ar šis žemės sklypas nuomojamas, todėl daroma prielaida, kad visi žemės sklypai yra suformuoti ir mokesčių mokėtojai priklauso nuosavybės teise.

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

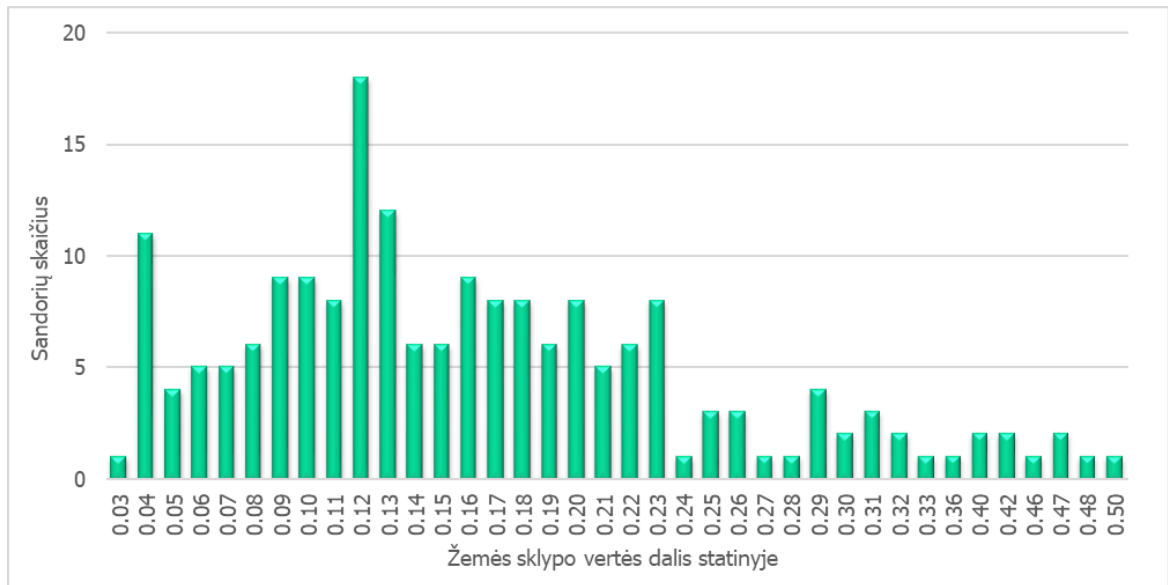
Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama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

5.6 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

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

Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2017–2021* m. sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje. Analizės rezultatai pateikiami 5.2 ir 5.3 pav.

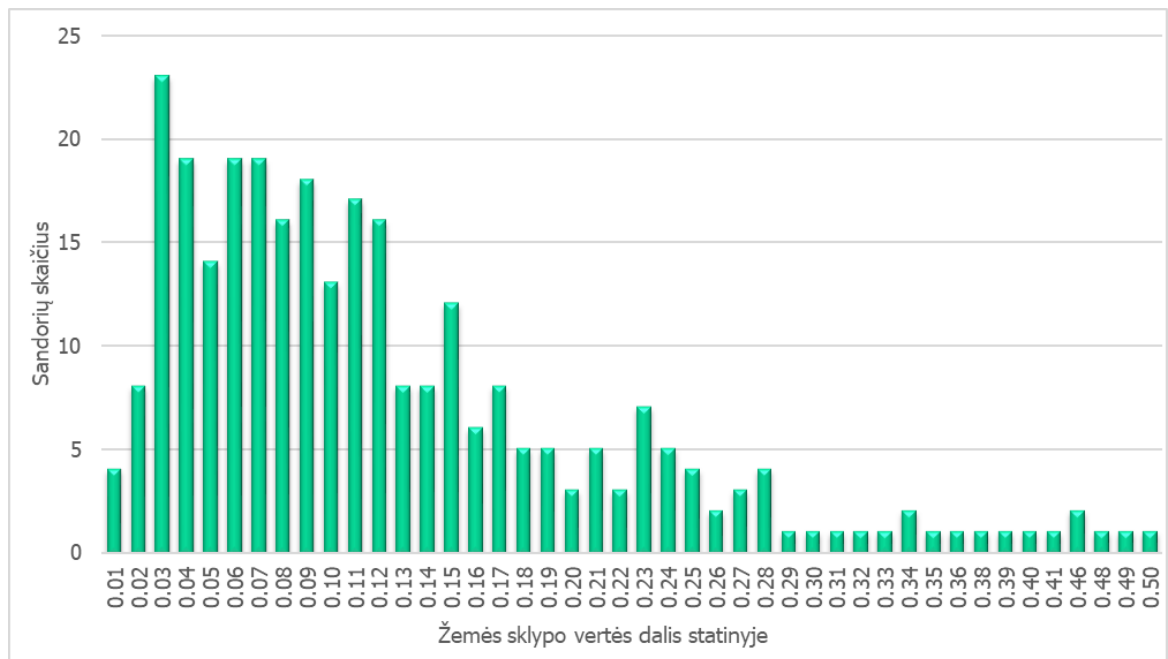
*Sandoriai, įvykę 2021 m. sausio–liepos mėnesiais.



Vidurkis	0,17
Mediana	0,15

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

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 189 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 292 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

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

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

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Administracinė ir gydymo paskirčių grupė				
58.1	10	326,05	313,81	3,90
58.4	2	238,74	232,72	2,59
58.6	3	298,84	271,23	10,18
58.9	8	141,59	129,29	9,51
58.10	3	100,60	88,60	13,55
58.12	4	153,27	142,40	7,63
58.15	1	98,61	84,97	16,05
58.16	1	122,12	106,70	14,44
58.17	6	287,16	258,81	10,95
58.18	5	280,46	257,07	9,10
58.20	4	89,86	81,26	10,58
58.21	1	168,31	146,96	14,53
58.23	3	111,84	102,03	9,62
58.24	41	217,15	209,77	3,51
58.25	4	93,26	89,72	3,95
58.26	1	73,83	66,01	11,83
58.28	2	73,68	66,96	10,03
58.29	8	97,17	90,98	6,80
58.32	2	100,97	95,78	5,42
58.33	1	97,46	85,47	14,02
58.34	3	106,60	95,19	11,99
58.35	1	93,11	81,47	14,29
58.36	1	105,58	92,67	13,93
58.37	3	64,48	58,63	9,97
58.38	3	60,49	55,52	8,94
58.39	5	71,48	64,53	10,78
58.40	2	138,98	131,32	5,83
58.42	2	164,33	157,56	4,30
58.43	4	77,73	70,29	10,59
58.44	3	160,92	137,79	16,79
58.45	10	119,80	112,26	6,71
58.46	1	93,09	83,48	11,51
58.47	4	136,35	130,58	4,42
58.48	5	77,00	72,84	5,72
58.49	4	149,16	139,48	6,94
58.50	2	227,02	212,32	6,93

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
58.52	14	193,72	183,19	5,75
58.53	1	86,91	74,27	17,02
58.54	5	110,36	103,63	6,49
58.55	1	37,71	33,21	13,55
58.56	1	93,79	88,60	5,86
58.57	12	112,81	109,10	3,40
58.58	2	74,21	71,18	4,26
58.59	1	90,24	80,72	11,79
58.61	7	119,02	108,05	10,15
58.62	1	52,56	44,93	16,98
58.65	12	137,17	115,97	18,28
58.66	9	180,59	162,75	10,96
58.67	13	141,03	129,63	8,79
58.68	1	173,18	156,29	10,81
58.69	19	121,52	111,04	9,44
58.74	2	167,24	148,63	12,53
58.75	5	66,73	61,87	7,84
58.77	9	191,68	173,12	10,72
58.79	3	131,93	115,24	14,48
58.81	4	151,89	135,75	11,89
58.82	6	271,74	252,38	7,67
58.84	2	99,76	87,64	13,83
58.86	1	142,00	129,97	9,26
58.87	1	216,52	194,19	11,50
58.88	4	229,49	208,84	9,89
58.89	16	93,34	90,56	3,07
58.92	10	254,44	235,76	7,93
58.93	4	338,24	319,62	5,82
58.96	1	376,77	345,84	8,94
58.97	2	140,89	135,19	4,22
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
58.1	9	486,07	472,69	2,83
58.2	2	723,40	716,42	0,97
58.4	2	604,13	609,76	-0,92
58.7	1	138,36	144,52	-4,26
58.9	4	184,76	186,57	-0,97
58.10	2	145,50	139,35	4,42
58.12	11	206,24	185,76	11,03
58.13	2	148,24	129,31	14,64
58.14	4	170,57	148,72	14,69
58.15	5	275,17	270,64	1,67
58.16	1	211,01	212,66	-0,78
58.17	9	472,67	459,39	2,89
58.18	13	256,71	247,30	3,80
58.20	5	262,83	248,25	5,87
58.22	1	526,04	511,65	2,81
58.23	2	117,24	114,66	2,25
58.24	52	381,84	361,19	5,72
58.25	1	227,24	225,91	0,59
58.26	3	221,35	219,32	0,93
58.27	2	142,16	139,23	2,11

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
58.28	3	137,12	128,42	6,77
58.29	12	149,00	150,10	-0,73
58.30	3	116,27	117,27	-0,85
58.32	3	129,90	130,54	-0,49
58.33	3	117,68	103,50	13,70
58.34	5	104,27	105,00	-0,69
58.35	3	109,35	104,90	4,24
58.36	3	97,74	86,61	12,85
58.37	1	154,78	152,99	1,17
58.38	3	90,93	88,27	3,01
58.39	2	169,44	170,98	-0,90
58.40	3	164,69	153,06	7,59
58.42	5	236,17	235,77	0,17
58.43	7	122,85	114,90	6,92
58.44	18	513,23	495,55	3,57
58.45	10	184,90	183,40	0,82
58.47	4	115,93	111,54	3,94
58.48	4	270,19	254,00	6,37
58.49	3	526,73	519,13	1,46
58.50	1	178,95	183,69	-2,58
58.52	23	363,54	328,23	10,76
58.53	2	238,67	242,09	-1,42
58.54	4	151,71	149,90	1,20
58.55	4	82,10	76,89	6,77
58.56	3	143,56	131,98	8,77
58.57	6	116,11	108,06	7,45
58.58	3	82,52	79,06	4,38
58.59	1	67,28	68,49	-1,77
58.61	8	143,67	125,75	14,24
58.62	2	70,62	69,65	1,40
58.63	3	153,83	148,37	3,68
58.65	14	300,41	292,67	2,64
58.66	40	230,27	221,22	4,09
58.67	15	261,26	226,73	15,23
58.68	3	218,65	218,67	-0,01
58.69	20	247,74	237,37	4,37
58.70	3	262,50	258,26	1,64
58.71	3	63,81	64,19	-0,60
58.72	3	139,78	142,05	-1,60
58.73	1	156,75	155,17	1,02
58.75	4	120,22	120,70	-0,40
58.76	1	110,49	98,31	12,39
58.77	6	291,64	276,47	5,49
58.78	1	336,17	333,21	0,89
58.79	1	214,36	194,20	10,38
58.80	1	105,85	106,42	-0,54
58.81	4	279,65	258,02	8,38
58.82	12	383,78	374,78	2,40
58.83	1	386,67	380,00	1,75
58.84	1	161,98	160,22	1,10
58.87	12	297,40	262,61	13,25
58.88	25	485,83	464,50	4,59

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m ²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m ²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
58.89	4	220,44	194,50	13,34
58.90	1	421,96	415,15	1,64
58.92	11	426,67	420,73	1,41
58.93	10	440,18	432,56	1,76
58.96	1	496,65	484,19	2,57
58.97	1	297,29	287,91	3,26

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Vilniaus rajono savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2021 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

Išlaikant pagrindinius masinio vertinimo principus, vidutinė rinkos vertė pajamų metodu buvo nustatyta ne kiekvieno konkretaus objekto, bet panašių objektų grupės pagal apibendrintus panašias savybes turinčių objektų grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Šiuo metu galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje fiksuojama tik dalis rinkoje įvykusių nuomos sandorių kainų, o kaimiškose teritorijose nekilnojamojo turto nuomos rinka bendrai nėra itin aktyvi. Dėl šių priežasčių Vilniaus rajono savivaldybėje nepakako Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje užfiksuotų nuomos sandorių duomenų pajamų metodui taikyti, todėl papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomos pasiūlos kainas. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas ir Registrų centro papildomai surinktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi taikant ekspertinį vertinimą arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu.

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

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

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (m^2);
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;

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

1.4. vertės apskaičiavimo modelis.

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

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

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
Sn	Sienų medžiaga
Šl	Šildymas
Vnd	Vandentiekis
Kanal	Nuotekų šalinimas
IsApd	Apmūrytas
Duj	Dujos
Kv	Karštas vanduo
El	Elektra
Rūs	Rūsys
Bpl	Bendras plotas
PgNPI	Pagalbinis nenaudingasis plotas
RūsPl	Rūsių (pusrūsių) plotas
GarPl	Garažų plotas
PgPl	Pagalbinis plotas
Auk	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius (pastato)
Tūris	Tūris
StMt	Statybos metai (statybos pradžios ir pabaigos metų vidurkis)
RkKr	Rekonstravimo / kapitalinio remonto pabaigos metai*
AmPb	Atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai (pastato)
Kamb	Kambarių skaičius
Pask	Paskirtis
Zona	Verčių zona
NPask	Namo paskirtis
ObjTi	Objekto tipas
Auk1	Pirmas aukštas
AukV	Viršutinis aukštas
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštas
Ppoz	Patalpa yra pastogėje

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

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

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

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

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

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirčių grupė.

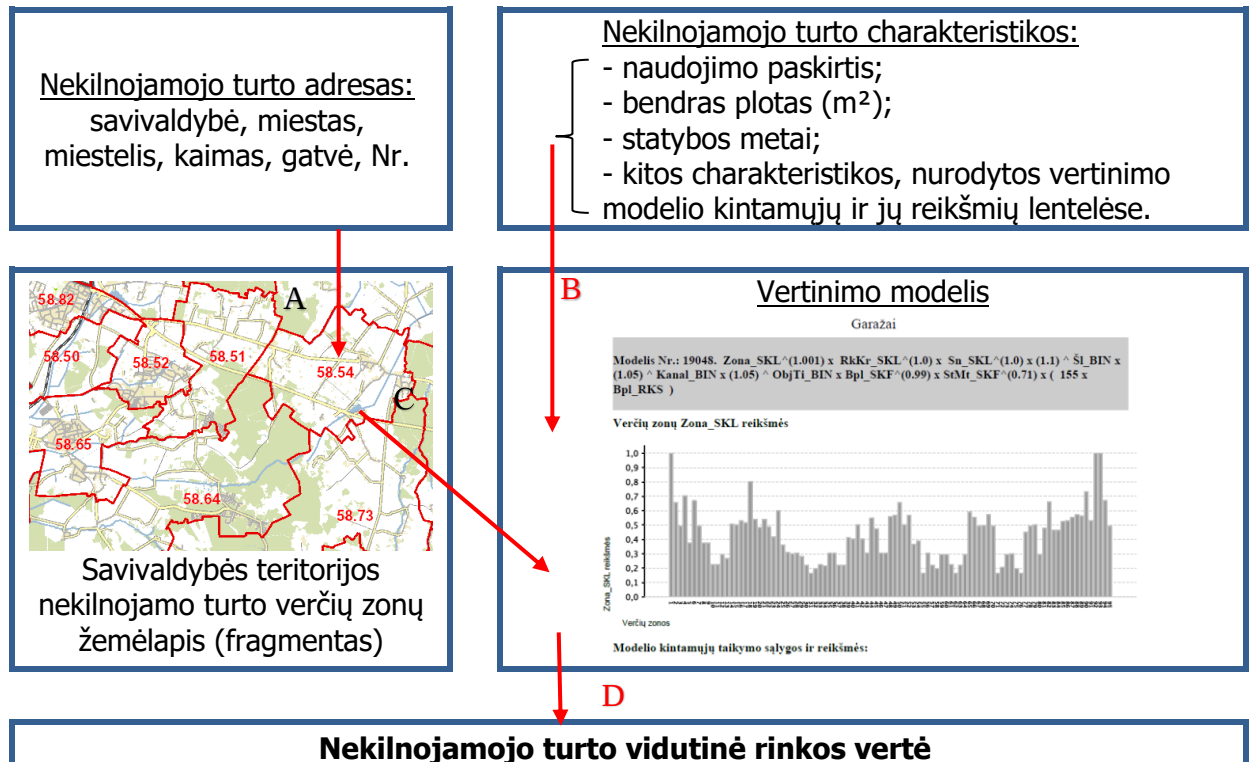
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).

4. Pagal verčių zonos numerį ir kitas nekilnojamojo turto charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.1 pav. B ir C rodyklės).

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

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



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:

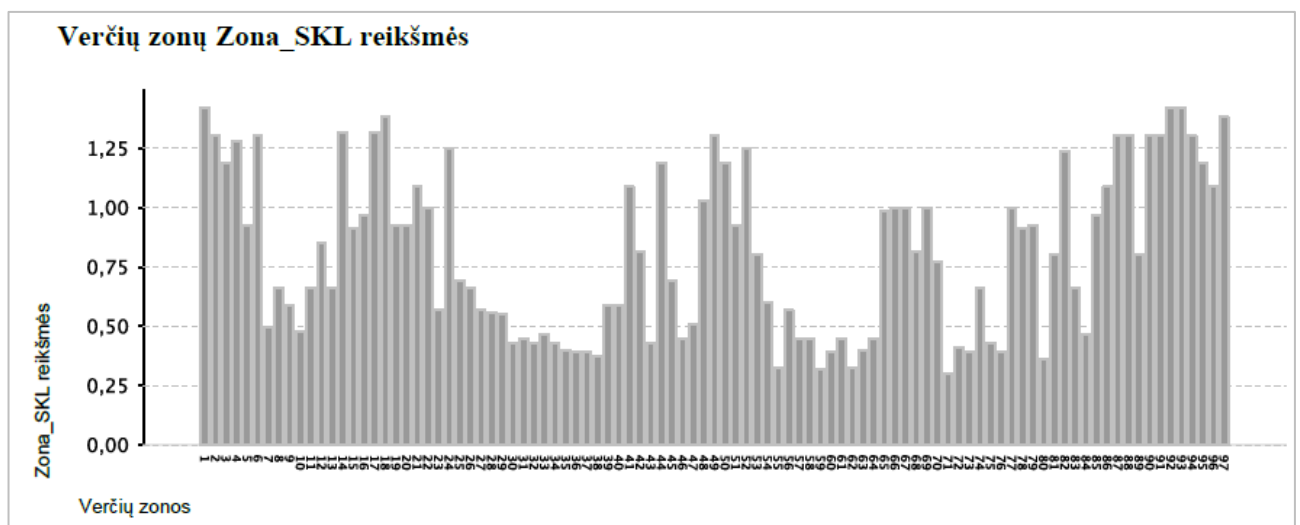
Adresas	– Vilniaus r. sav., Nemenčinė, Vilniaus g.
Naudojimo paskirtis	– prekybos
Sienų medžiaga	– plytos
Statybos metai	– 1986
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	- nėra;
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	- nėra;
Aukštas, kuriame yra objektas	– pirmas
Šildymas	– bendroji centrinio šildymo sistema
Nuotekų šalinimas	– komunalinis nuotekų šalinimas
Objekto tipas	– patalpa
Objekto bendras plotas	– 172,42 m ²
Objekto pagalbinis plotas	– 30,00 m ²

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

Modelis Nr.: 22445. $Pask_SKL^{(0.989)} \times Zona_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.527)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{Šl_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times (1.05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.98)} \times StMt_SKF^{(0.951)} \times (395 \times Bpl_RKS - 99 \times PgPl_RKS)$

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

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



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.527	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.27	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.72	Medis su karkasu	0.55	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.32	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.58
Plytos	1.0	Rąstai	0.6	Stiklas su karkasu	0.96

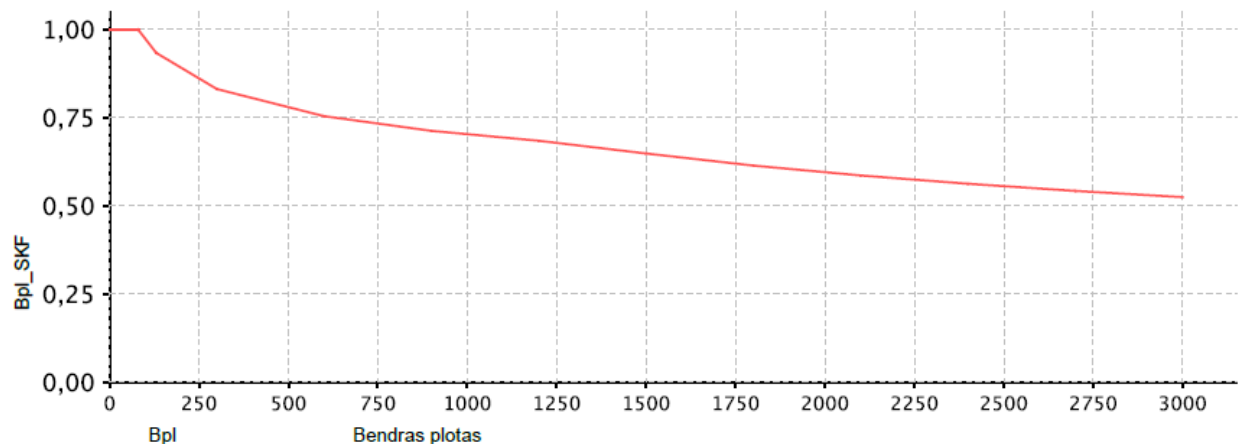
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

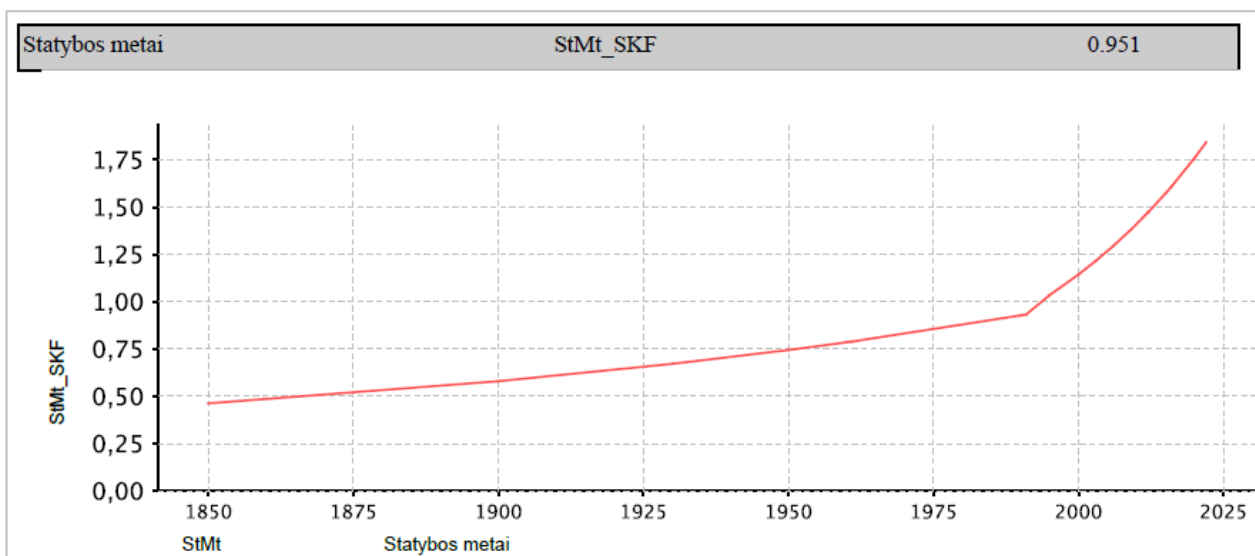
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

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

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

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.98	
----------------	--	---------	--	------	--





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

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

$$S = (1^{0,989}) * (1,252^{1,0}) * (1^{0,527}) * (1,05^1) * (0,95^0) * (0,95^0) * (1,05^0) * (0,898^{0,98}) * (0,906^{0,951}) * ((395 * 172,42) - (99 * 30)) = 70\,154 \text{ Eur, suapvalinus} - 70\,200 \text{ Eur.}$$

Išvada: Prekybos paskirties patalpų (172,42 kv. m bendro ploto, iš kurių 30 kv. m sudaro pagalbinis plotas), išsidėsčiusių 1986 m. pastatyto plytinio pastato pirmame aukšte bei turinčių miesto komunikacijas, esančių Vilniaus r. sav., Nemenčinės m., Vilniaus g., vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 70 200 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 paskirčių grupė.

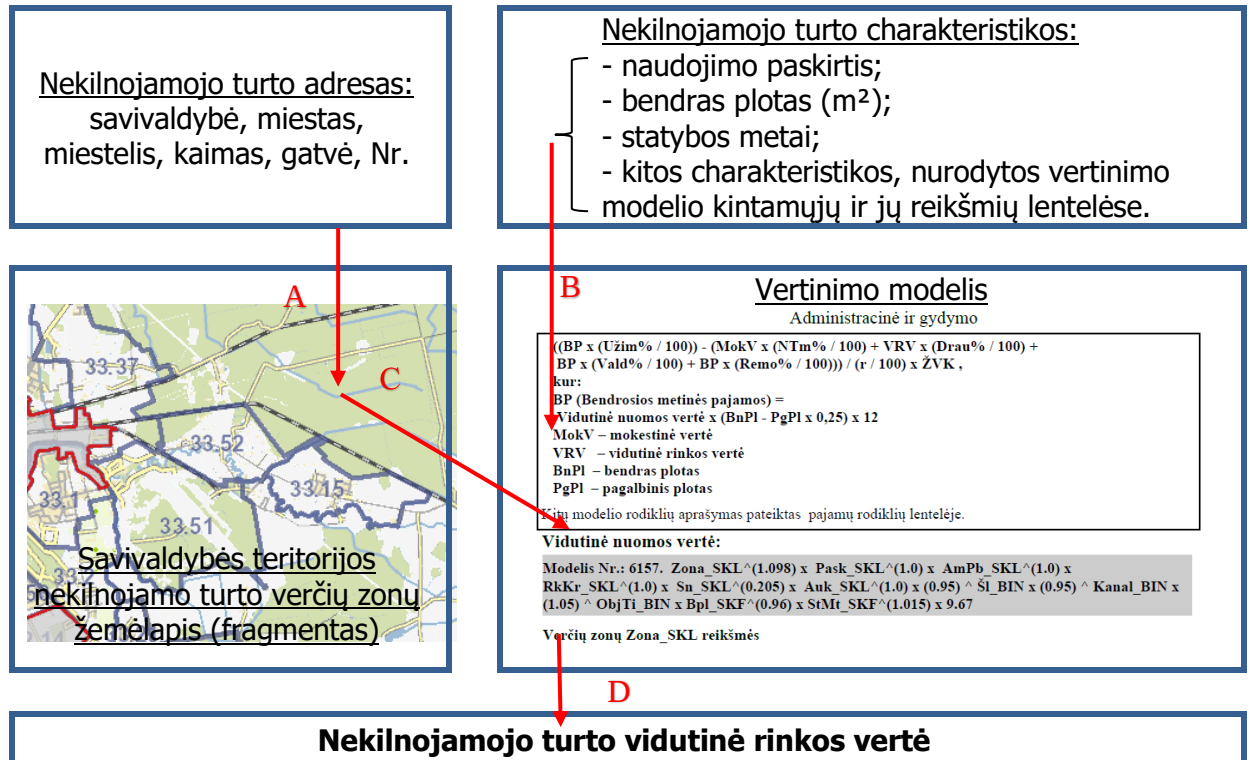
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikiami vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapyje (7.4 pav. A rodyklė).

4. Pagal nekilnojamojo turto verčių zonos numerį ir kitas charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.4 pav. B ir C rodyklės).

5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.4 pav. D rodyklė).

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



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

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

Vertinamo objekto charakteristikos:	
Adresas	– Vilniaus r. sav., Rukainių sen., Mūrininkų k.
Naudojimo paskirtis	– paslaugų
Sienų medžiaga	– medis su karkasu
Statybos pabaigos metai	– 1995
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	- nėra
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	- nėra
Šildymas	– individualus centrinis
Nuotekų šalinimas	– vietinis nuotekų šalinimas
Objekto tipas	– negyvenamas pastatas
Objekto bendras plotas	– 329,98 m ²
Objekto pagalbinis plotas	– 112,88 m ²

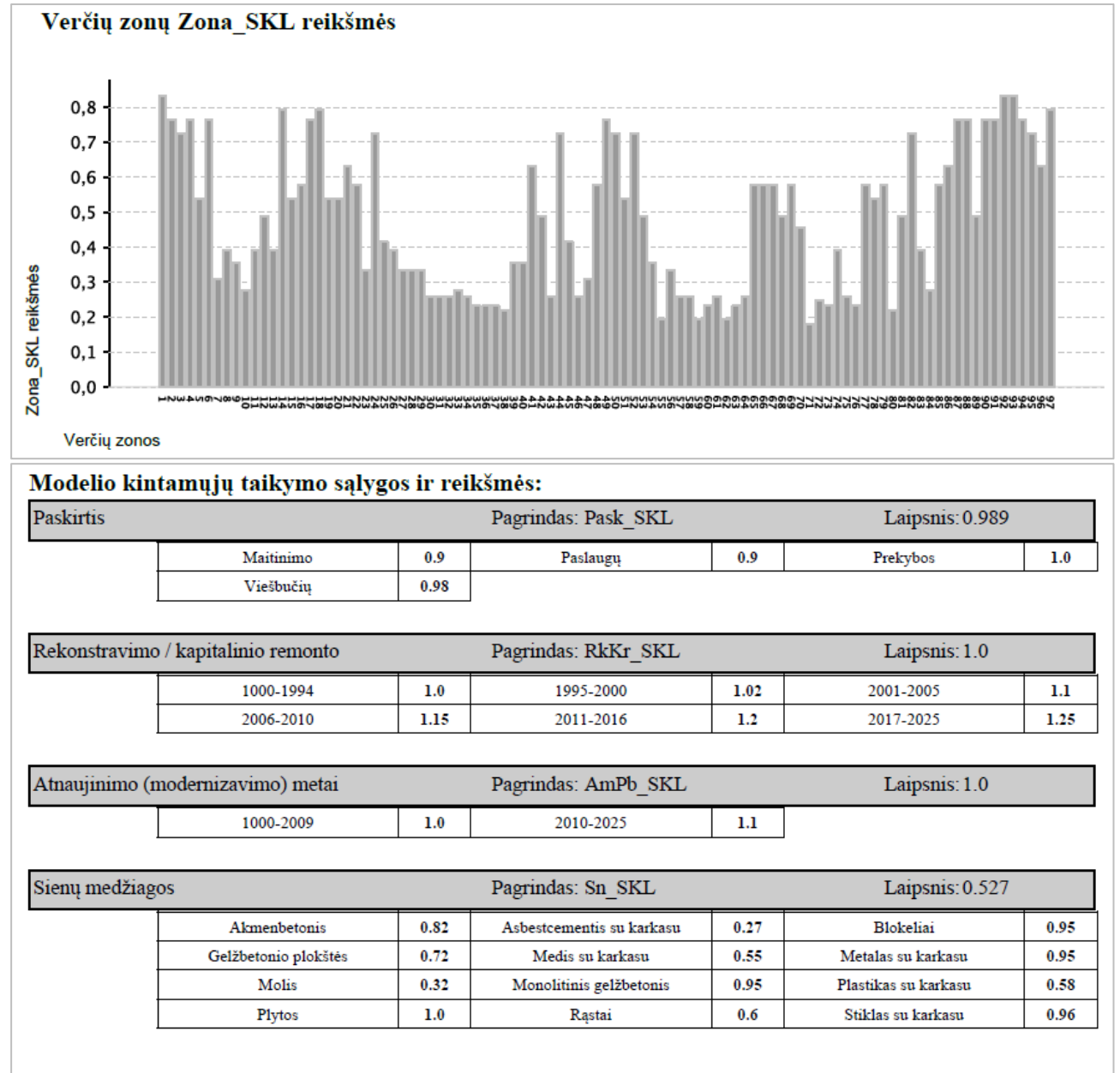
Paslaugų paskirties objekto vidutinė nuomos vertė apskaičiuojama pagal viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelį:

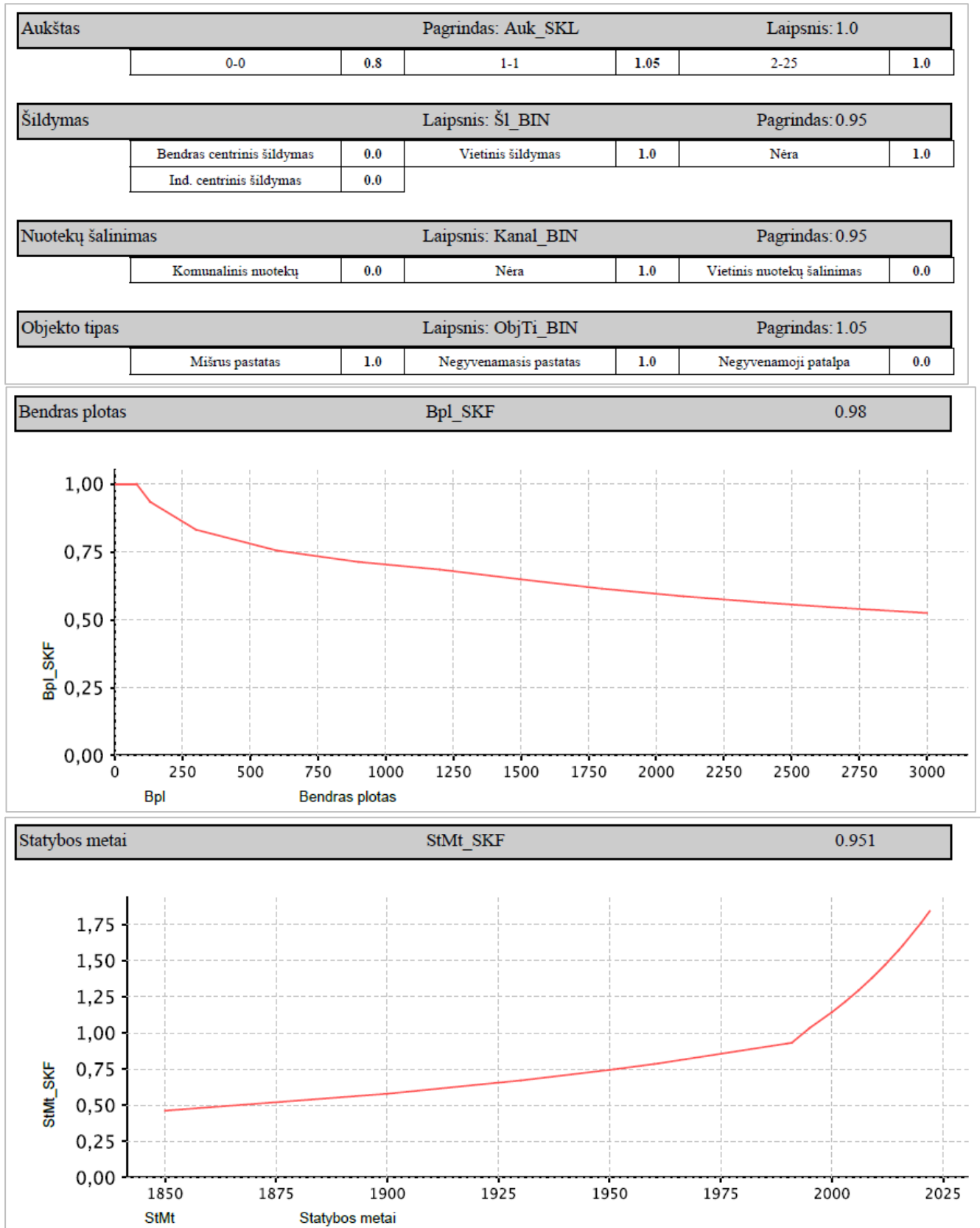
Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6151. $Zona_SKL^{(1.01)} \times Pask_SKL^{(0.989)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.527)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{\dot{S}l_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times (1.05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.98)} \times StMt_SKF^{(0.951)} \times 8.76$

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

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





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

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

$$\text{Vidutinė nuomos vertė} = (0,194^{1,01}) \cdot (0,9^{0,989}) \cdot (0,55^{0,527}) \cdot (1,0^{1,0}) \cdot (0,95^{0,0}) \cdot (0,95^{0,0}) \cdot (1,05^{1,0}) \cdot (0,820^{0,98}) \cdot (0,954^{0,951}) \cdot 8,76 = 0,91 \text{ Eur/m}^2/\text{mėn.}$$

Apskaičiavus 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	0,15
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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

Atliekami skaičiavimai:

$$BP = 0,91 \cdot (329,98 - (112,88 \cdot 0,25)) \cdot 12 = 3\,295 \text{ Eur}$$

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

$$S = ((3\,295 \cdot (80/100)) - (19\,800 \cdot (0,8/100) + 20\,500 \cdot (0,15/100) + 3\,295 \cdot (2/100) + 3\,295 \cdot (2/100))) / (10/100) \cdot 0,9 = 20\,835 \text{ Eur, suapvalinus – 20\,800 Eur.}$$

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 20 800 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 p. nustatyta tvarka.

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

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

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

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

Registrų tvarkymo direktorius

Kazys Maksvytis

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

Veronika Valentinavičienė

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

Božena Sinickaja

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

Miglė Jakubkienė

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

Aušra Baronaitė-Deveikienė

9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“.
5. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
6. Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“.
7. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
8. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
9. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 1K-442 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“.
10. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2020, *Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS)*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/Tarptautiniai-vertinimo-standartai-2020.pdf>.
11. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2020, *Europos vertinimo standartai*. Prieiga per internetą: [https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/EVS%202020%20pirmin%C4%97%20vertimo%20versija%20\(1\).pdf](https://avnt.lrv.lt/uploads/avnt/documents/files/EVS%202020%20pirmin%C4%97%20vertimo%20versija%20(1).pdf).
12. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2017.
13. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
14. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
15. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
16. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
17. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
18. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
19. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
20. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001.
21. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
22. Lietuvos bankas, 2021 m. kovas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/29366_b2ec48730cab33854f6efad24d31af7c.pdf.

-
23. 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>.
 24. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.
 25. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.
 26. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

10. PRIEDAI

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

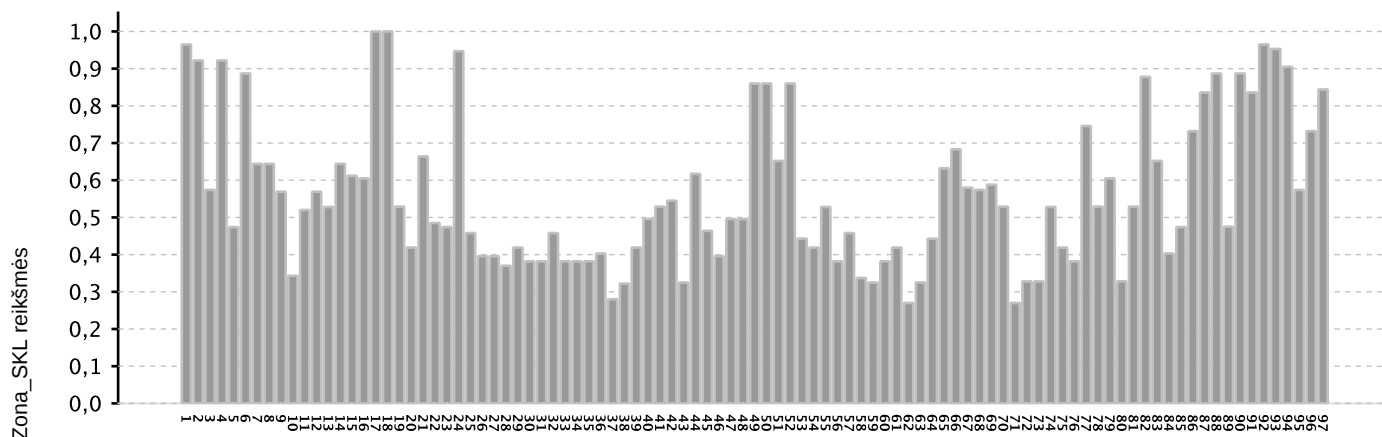
VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU

2022 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

Modelis Nr.: 22446. $Zona_SKL^{(1.0)} \times Pask_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.205)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{\check{S}l_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times (1.05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.96)} \times StMt_SKF^{(1.015)} \times (332 \times Bpl_RKS - 83 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
Administracinė	1.0	Gydymo	1.05		

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

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.205	
Akmenbetonis	0.45	Asbestcementis su karkasu	0.055	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.42	Medis su karkasu	0.15	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.055	Monolitinis gelžbetonis	0.86	Plastikas su karkasu	0.26
Plytos	1.0	Rąstai	0.2	Stiklas su karkasu	0.86

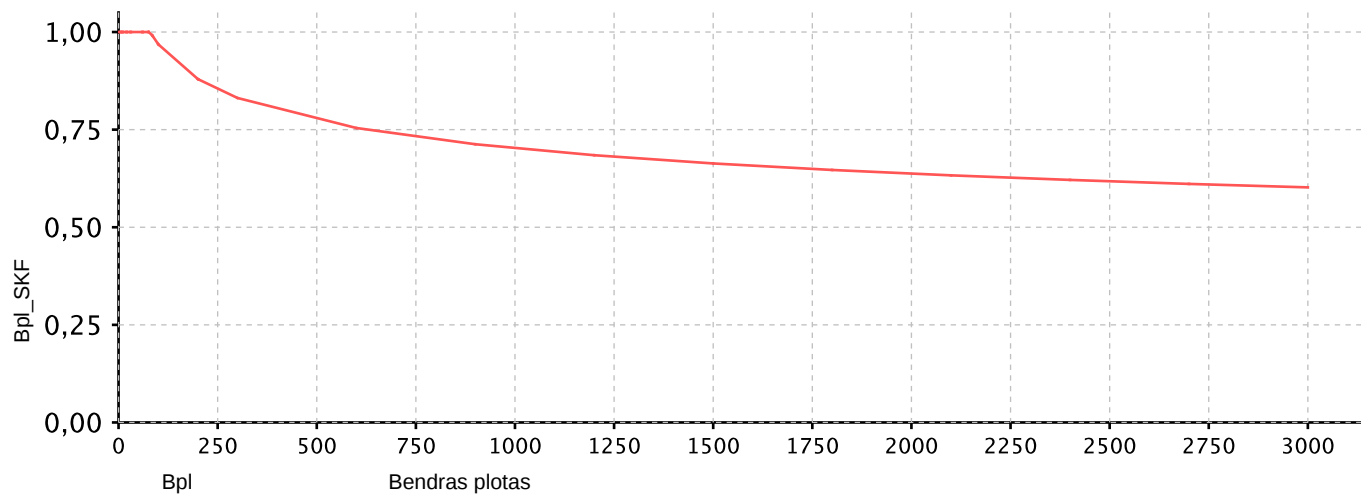
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-15	0.85		

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

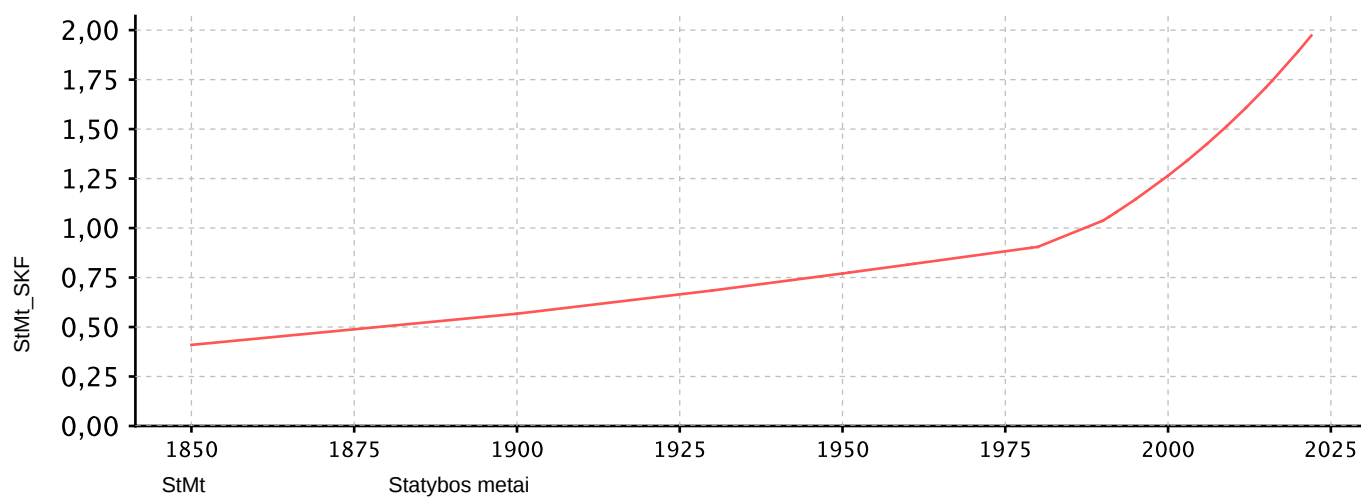
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

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



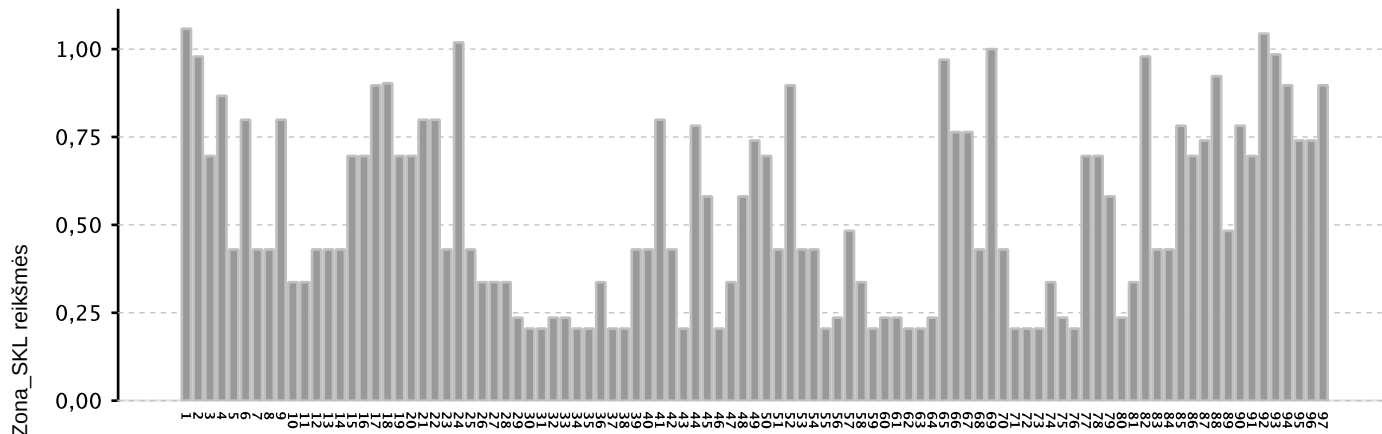
Statybos metai		StMt_SKF		1.015	
----------------	--	----------	--	-------	--



Bendrabučiai

Modelis Nr.: 22440. $Zona_SKL^{(0.917)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.218)} \times Auk_SKL^{(0.101)} \times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (1.02)^{\text{Rūs_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.99)} \times StMt_SKF^{(1.035)} \times (814 \times Bpl_RKS - 285 \times PgNPI_RKS - 285 \times RūsPI_RKS - 285 \times GarPI_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginti iš 0.7

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

Sienų medžiagos			Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.218	
	Akmenbetonis	0.56	Asbestcementis su karkasu	0.11	Blokeliai	0.91
	Gelžbetonio plokštės	0.78	Medis su karkasu	0.16	Metalas su karkasu	0.9
	Molis	0.2	Monolitinis gelžbetonis	0.8	Plastikas su karkasu	0.14
	Plytos	1.0	Rąstai	0.27	Stiklas su karkasu	0.78

Aukštas			Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.101	
	0-0	0.11	1-1	1.0	2-3	1.79
	4-5	1.48	6-8	2.57	9-15	3.99

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

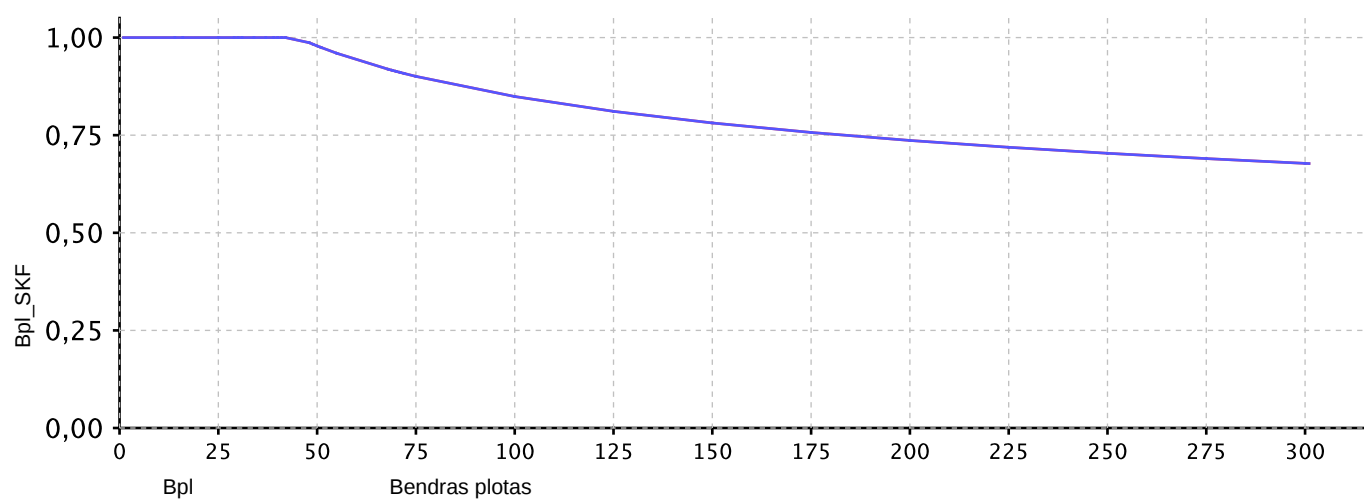
Rūsas			Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
	Nėra	0.0	Yra	1.0		

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

Bendras plotas

Bpl_SKF

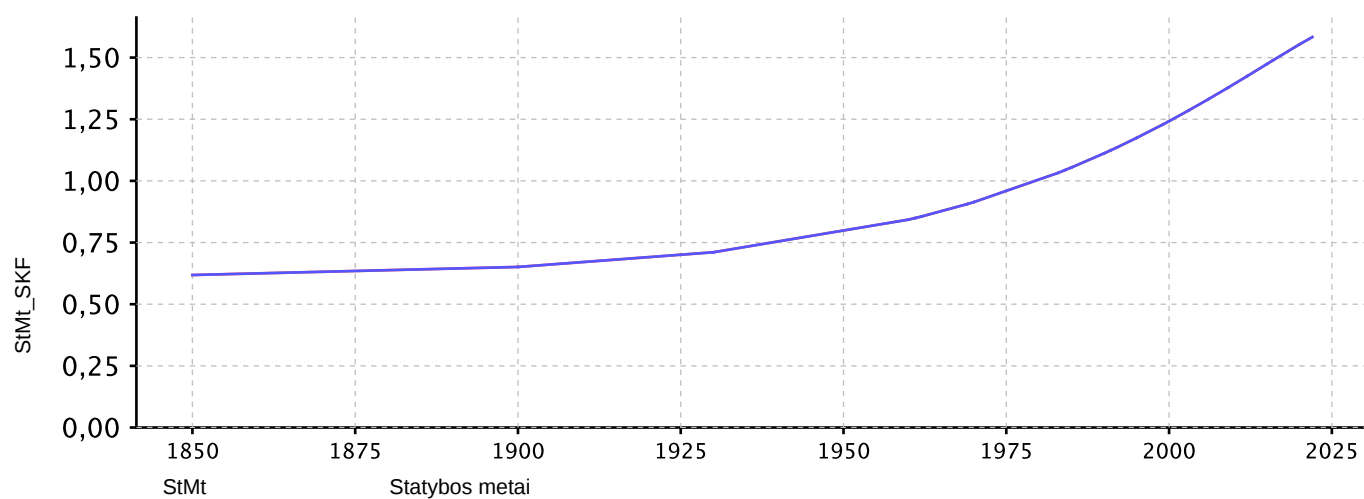
0.99



Statybos metai

StMt_SKF

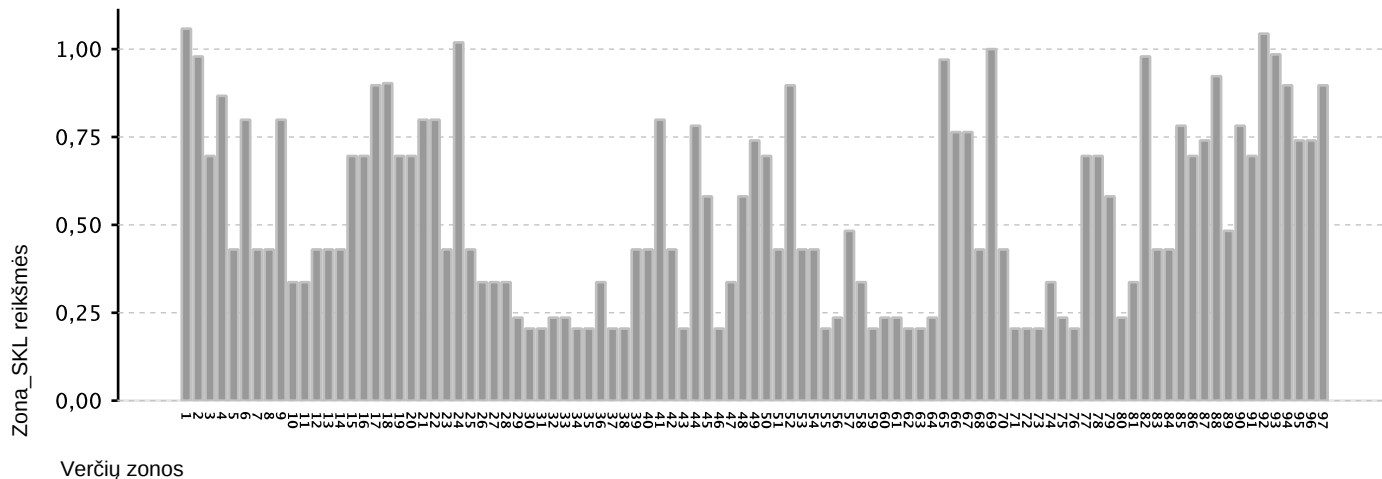
1.035



Butai

Modelis Nr.: 22440. $Zona_SKL^{(0.917)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.218)} \times Auk_SKL^{(0.101)} \times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (1.02)^{\text{Rūs_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.99)} \times StMt_SKF^{(1.035)} \times (814 \times Bpl_RKS - 285 \times PgNPI_RKS - 285 \times RūsPI_RKS - 285 \times GarPI_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginti iš 0.7

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

Sienų medžiagos			Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.218	
	Akmenbetonis	0.56		Asbestcementis su karkasu	0.11	Blokeliai
	Gelžbetonio plokštės	0.78		Medis su karkasu	0.16	Metalas su karkasu
	Molis	0.2		Monolitinis gelžbetonis	0.8	Plastikas su karkasu
	Plytos	1.0		Rąstai	0.27	Stiklas su karkasu

Aukštas			Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.101	
	0-0	0.11		1-1	1.0	2-3
	4-5	1.48		6-8	2.57	9-15

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

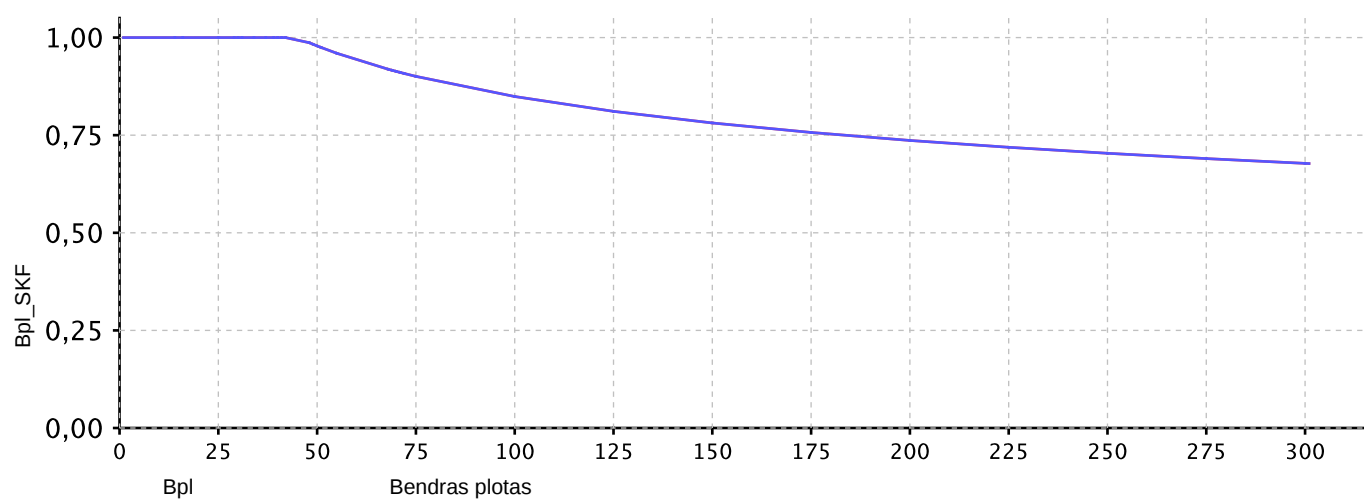
Rūsų			Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
	Nėra	0.0		Yra	1.0	

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

Bendras plotas

Bpl_SKF

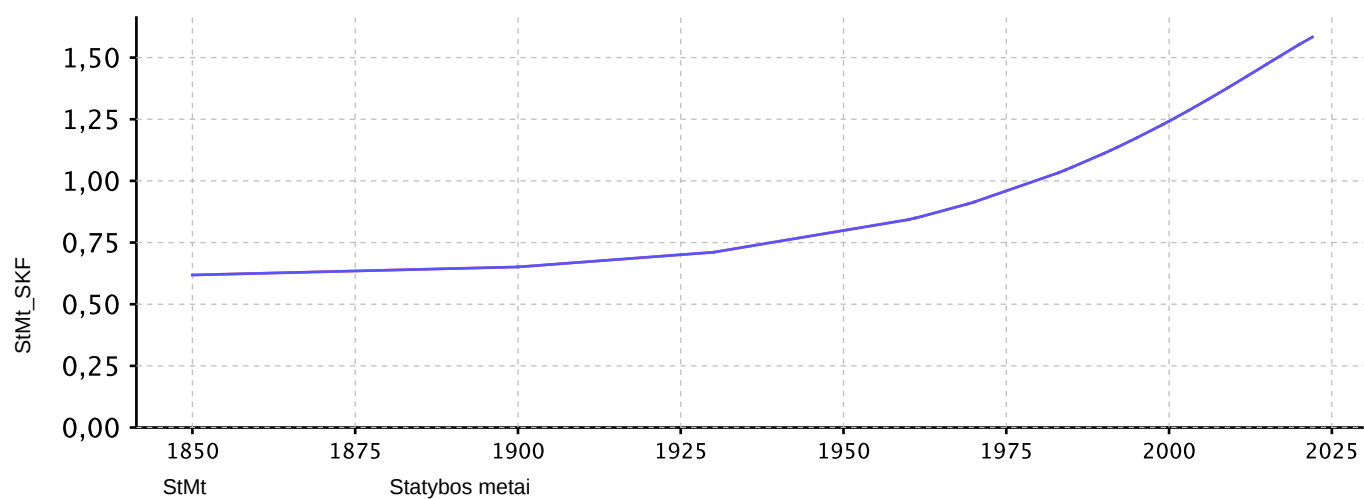
0.99



Statybos metai

StMt_SKF

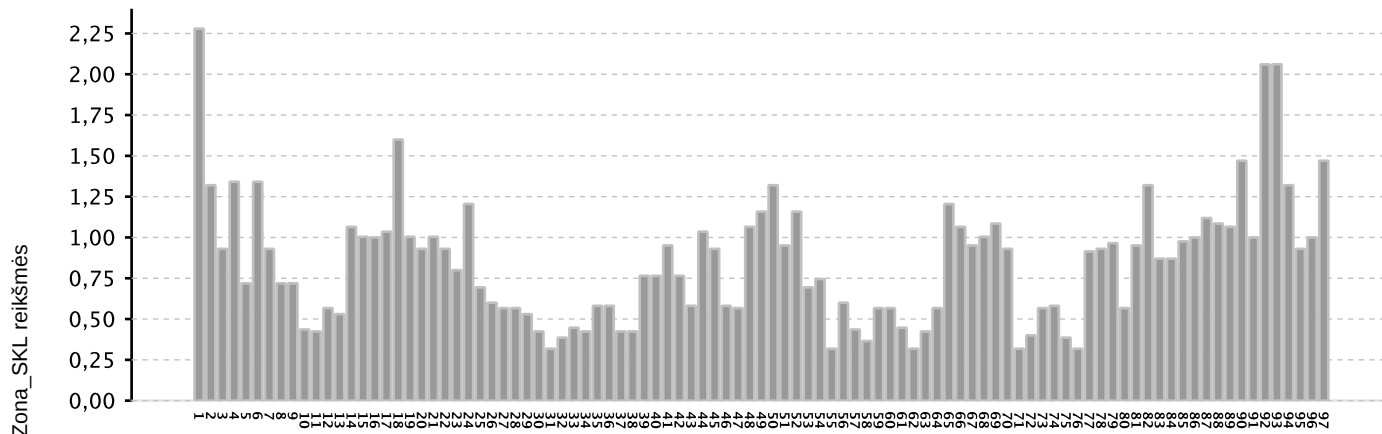
1.035



Garažai

Modelis Nr.: 22442. $Zona_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(1.0)} \times (1.1)^{\text{Šl_BIN}} \times (1.05)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1.05)^{\text{ObjTi_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.99)} \times StMt_SKF^{(0.71)} \times (85 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1989	1.0	1990-1994	1.02	1995-2000	1.05
2001-2005	1.1	2006-2009	1.15	2010-2025	1.2

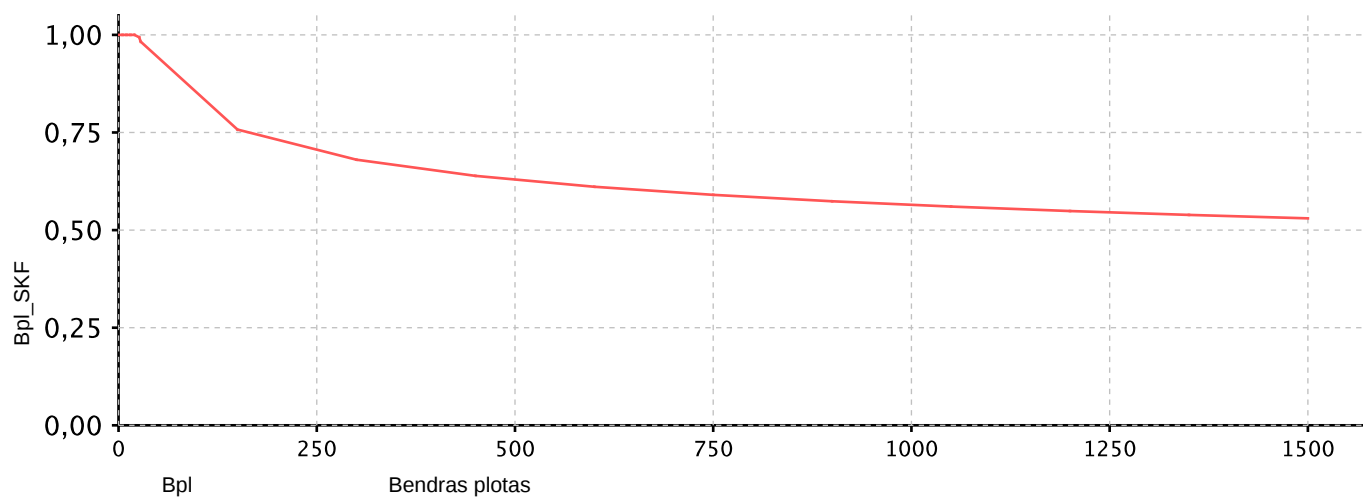
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.84	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.92	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.94
Molis	0.58	Monolitinis gelžbetonis	0.97	Plastikas su karkasu	0.68
Plytos	1.0	Rąstai	0.7	Stiklas su karkasu	0.94

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

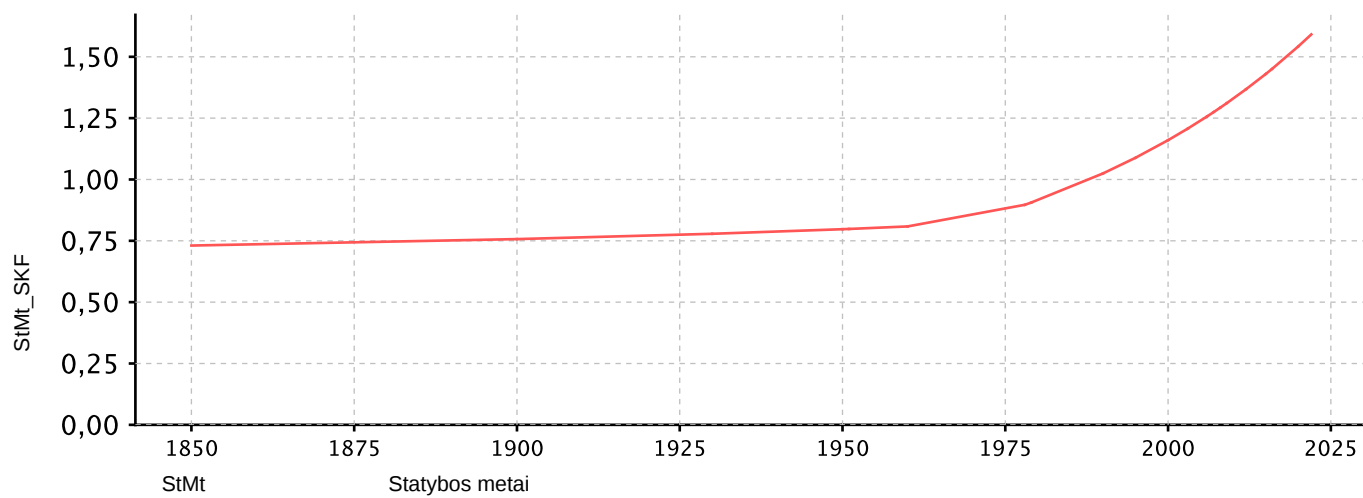
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.05	
Komunalinis nuotekų	1.0	Nėra	0.0	Vietinis nuotekų šalinimas	1.0

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

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



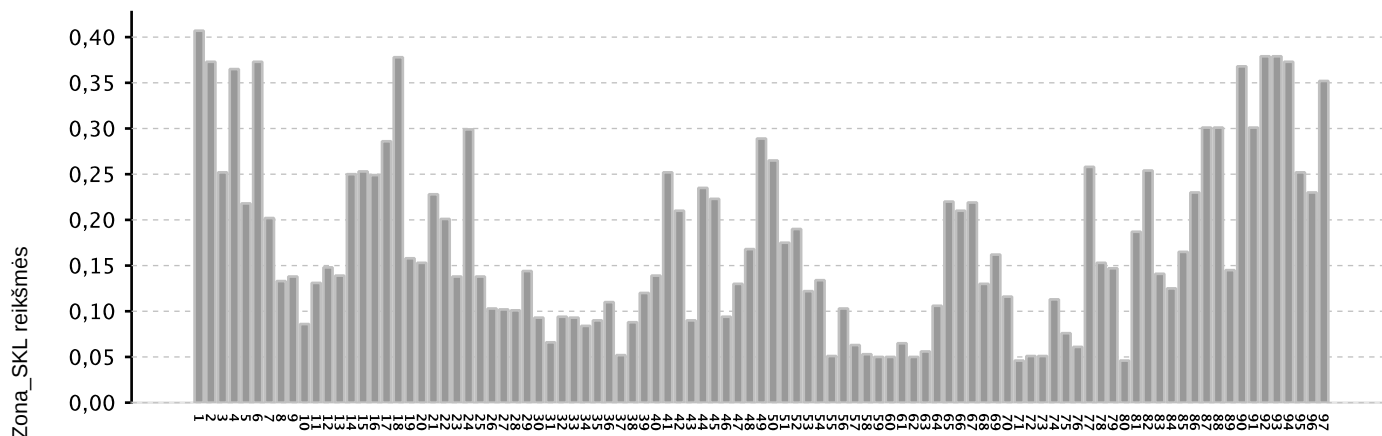
Statybos metai	StMt_SKF	0.71
----------------	----------	------



Kultūros ir mokslo

**Modelis Nr.: 22447. $Zona_SKL^{(0.7)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)}$
 $\times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1.05)^{\text{ObjTi_BIN}} \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times$
 $StMt_SKF^{(1.0)} \times (646 \times Bpl_RKS - 162 \times PgPI_RKS)$**

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1980	1.0	1981-1989	1.01	1990-1995	1.02
1996-2000	1.05	2001-2005	1.1	2006-2010	1.15
2011-2014	1.2	2015-2025	1.25		

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

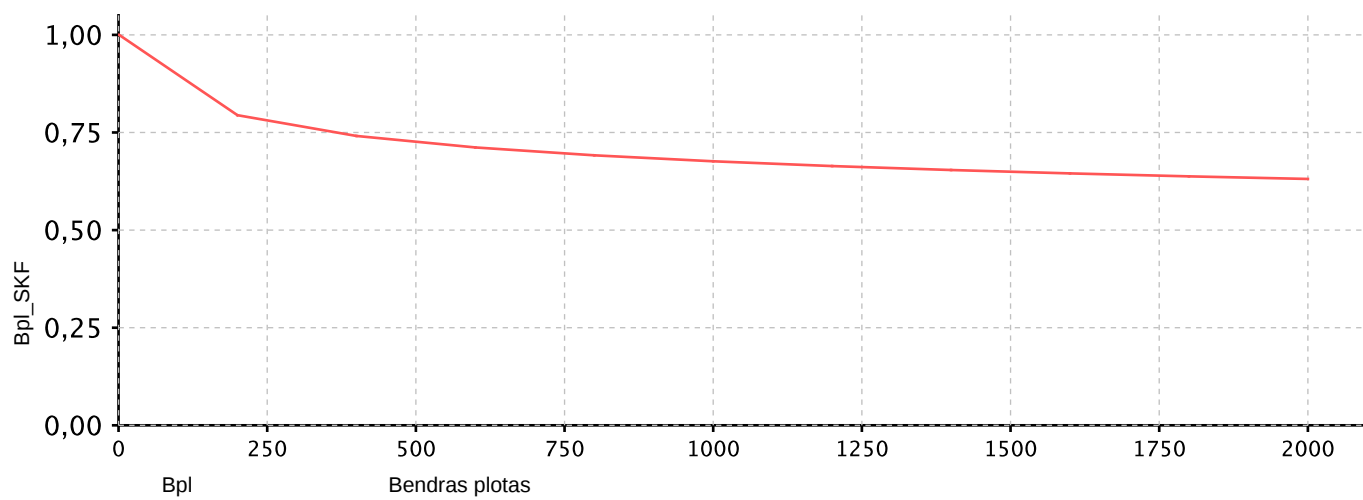
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.67	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.84	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.93
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.67
Plytos	1.0	Rąstai	0.8	Stiklas su karkasu	0.96

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

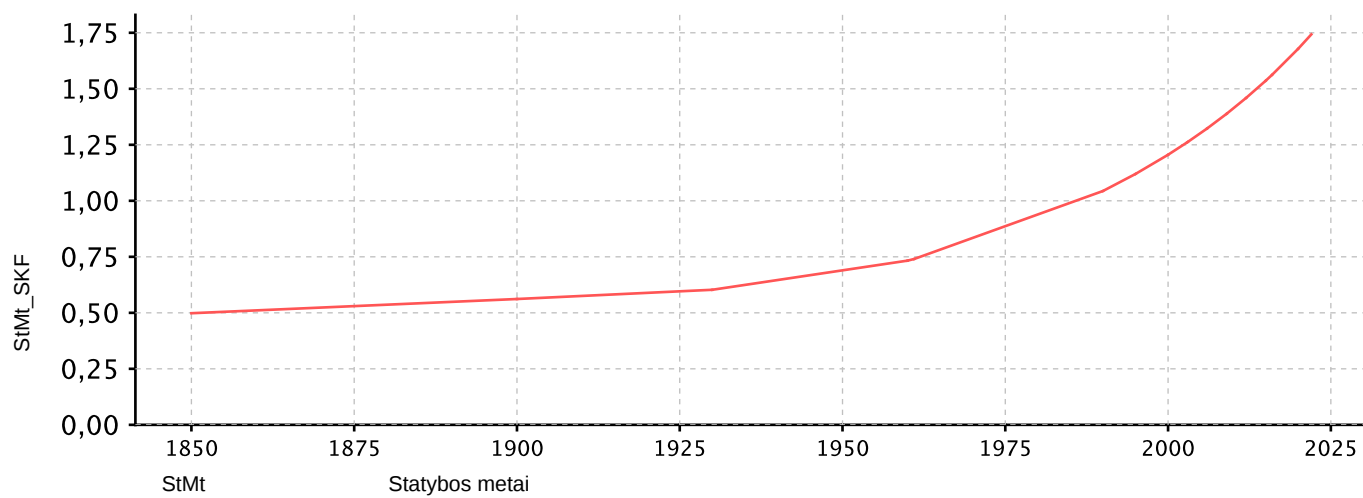
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

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



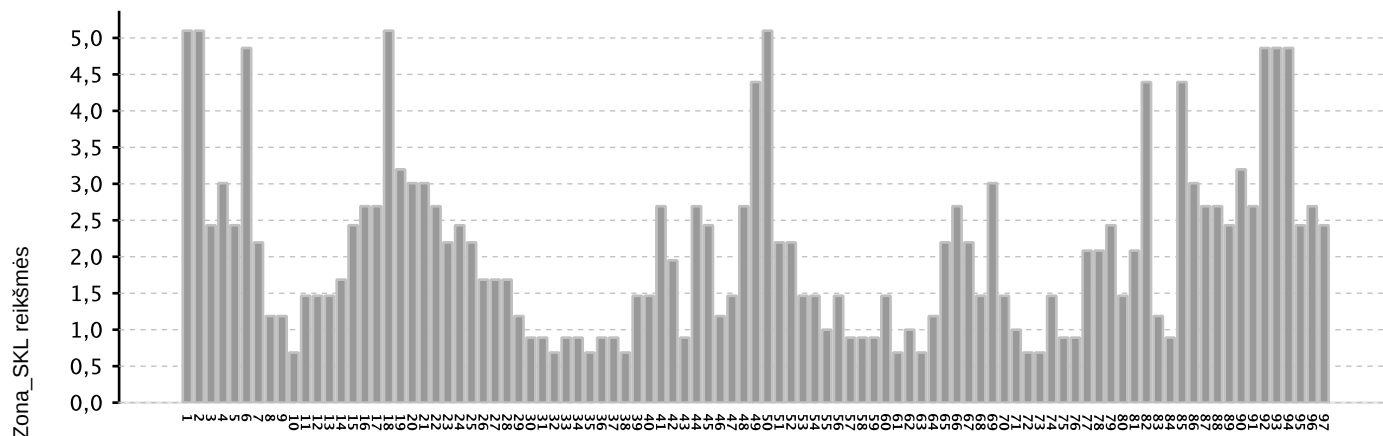
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 22444. $Zona_SKL^{(0.7)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (1.15)^{\text{Šl_BIN}} \times (1.1)^{\text{Kanal_BIN}} \times Tūris_SKF^{(0.998)} \times StMt_SKF^{(0.998)} \times (9 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

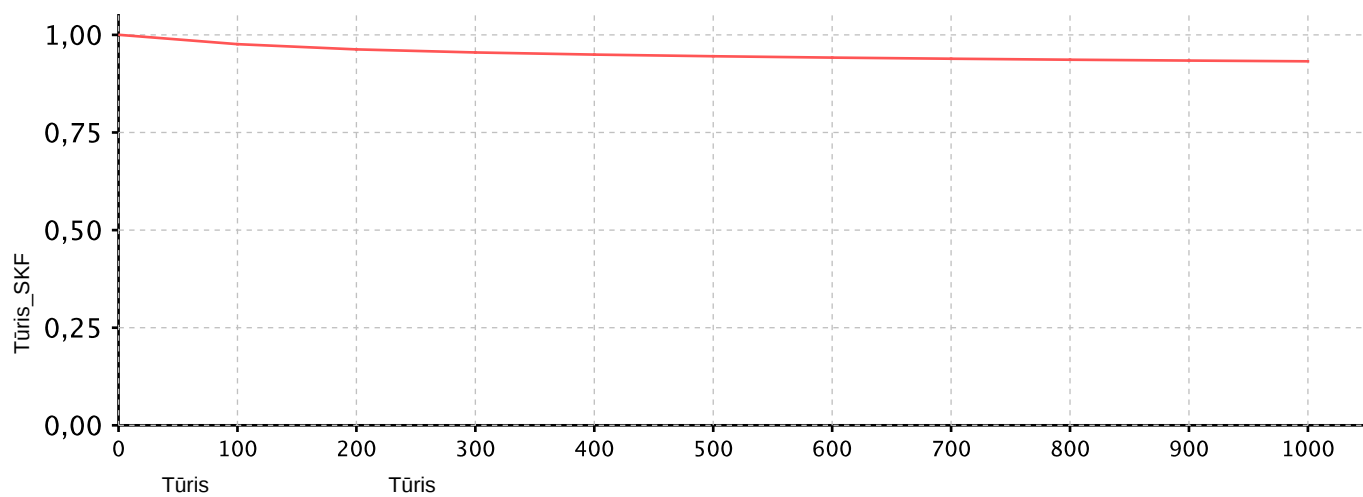
Rekonstravimo / kapitalinio remonto			Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
	1000-1990	1.0	1991-2000	1.02	2001-2005	1.05
	2006-2010	1.1	2011-2015	1.12	2016-2020	1.15
	2021-2025	1.18				

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

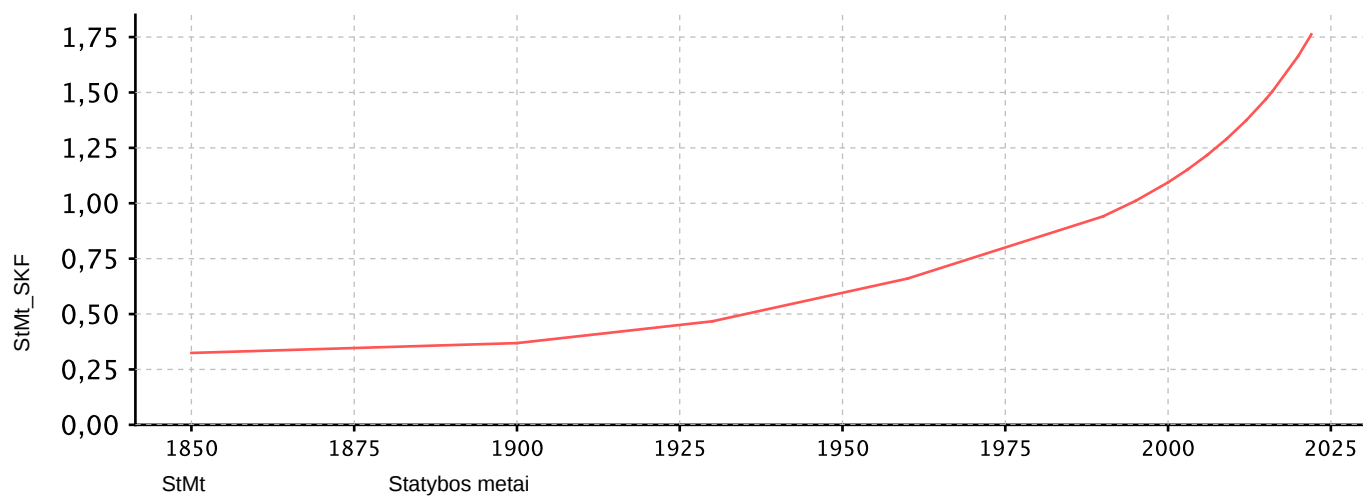
Šildymas			Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
	Bendras centrinis šildymas	1.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	0.0
	Ind. centrinis šildymas	1.0				

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

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



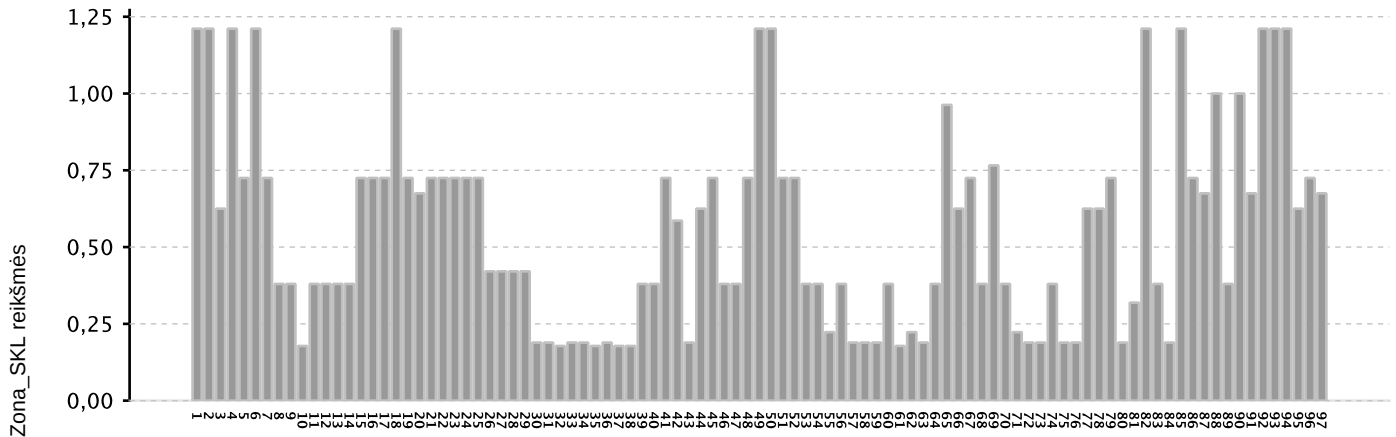
Statybos metai	StMt_SKF	0.998
----------------	----------	-------



Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 22443. $Zona_SKL^{(0.7)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (1.15)^{\wedge} \check{S}l_BIN \times (1.1)^{\wedge} Kanal_BIN \times Bpl_SKF^{(0.998)} \times StMt_SKF^{(0.998)} \times (55 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

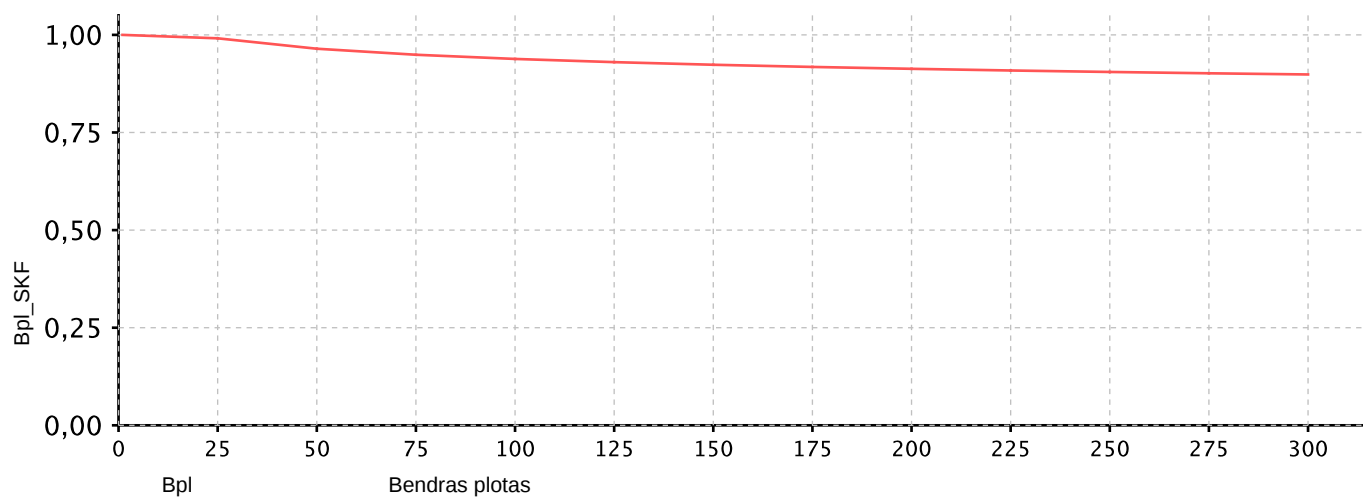
Atnaujinimo (modernizavimo) metai			Pagrindas: AmPb_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-2009	1.0	2010-2025	1.1			

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

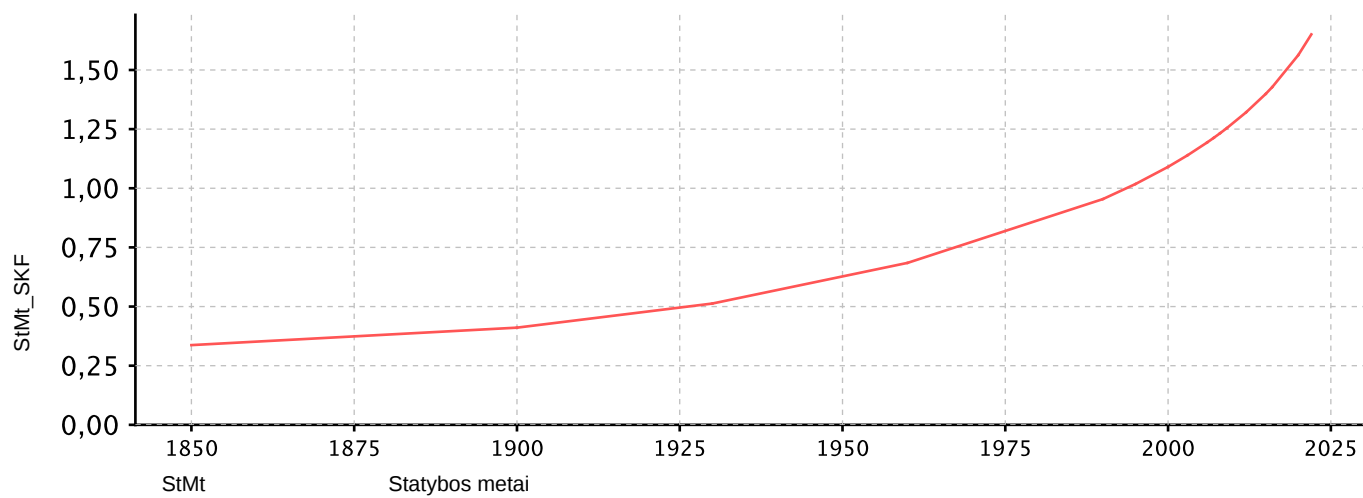
Šildymas							Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
	Bendras centrinis šildymas		1.0	Vietinis šildymas		1.0	Nėra		0.0	
	Ind. centrinis šildymas		1.0							

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

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



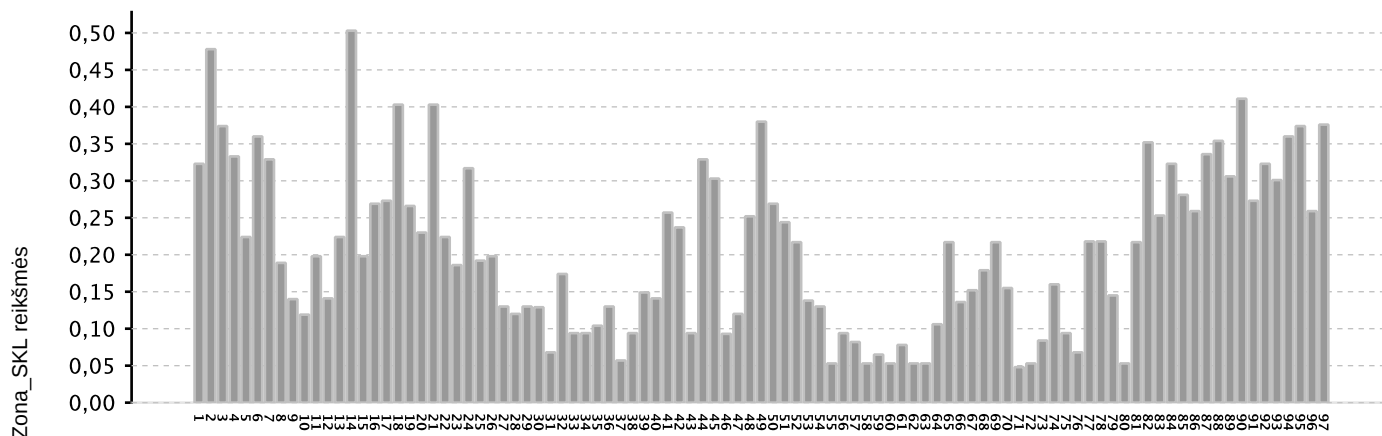
Statybos metai	StMt_SKF	0.998
----------------	----------	-------



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 22448. Zona_SKL^(0.7) x RkKr_SKL^(1.0) x AmPb_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.9) x (0.9) ^ Pask_BIN x (0.95) ^ Šl_BIN x (0.95) ^ Kanal_BIN x (1.05) ^ ObjTi_BIN x Bpl_SKF^(1.0) x StMt_SKF^(1.6) x (959 x Bpl_RKS - 240 x PgPI_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1980	1.0	1981-1989	1.01	1990-1995	1.02
1996-2000	1.05	2001-2005	1.1	2006-2010	1.15
2011-2014	1.2	2015-2025	1.25		

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.93	Asbestcementis su karkasu	0.67	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.85	Medis su karkasu	0.7	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.57	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.57
Plytos	1.0	Rąstai	0.9	Stiklas su karkasu	0.96

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Poilsio	0.0	Sporto	1.0		

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

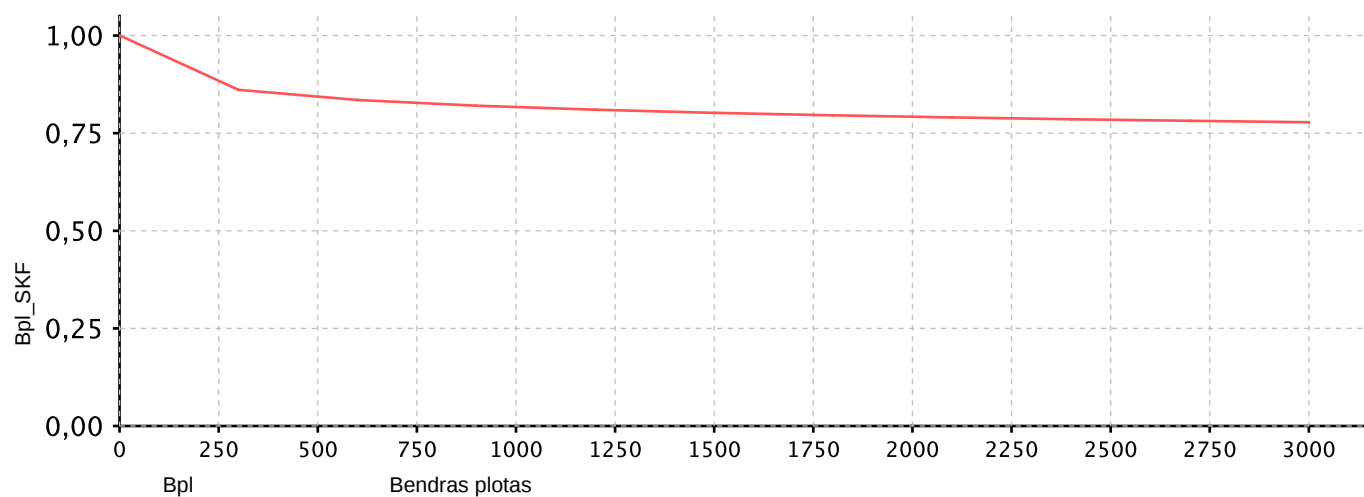
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

Bendras plotas

Bpl_SKF

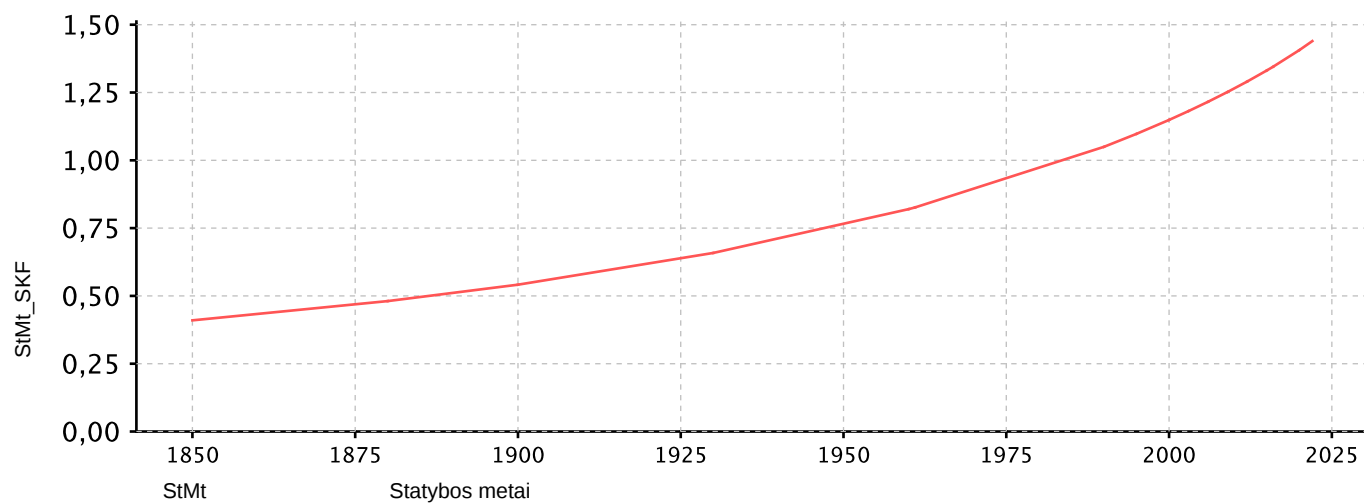
1.0



Statybos metai

StMt_SKF

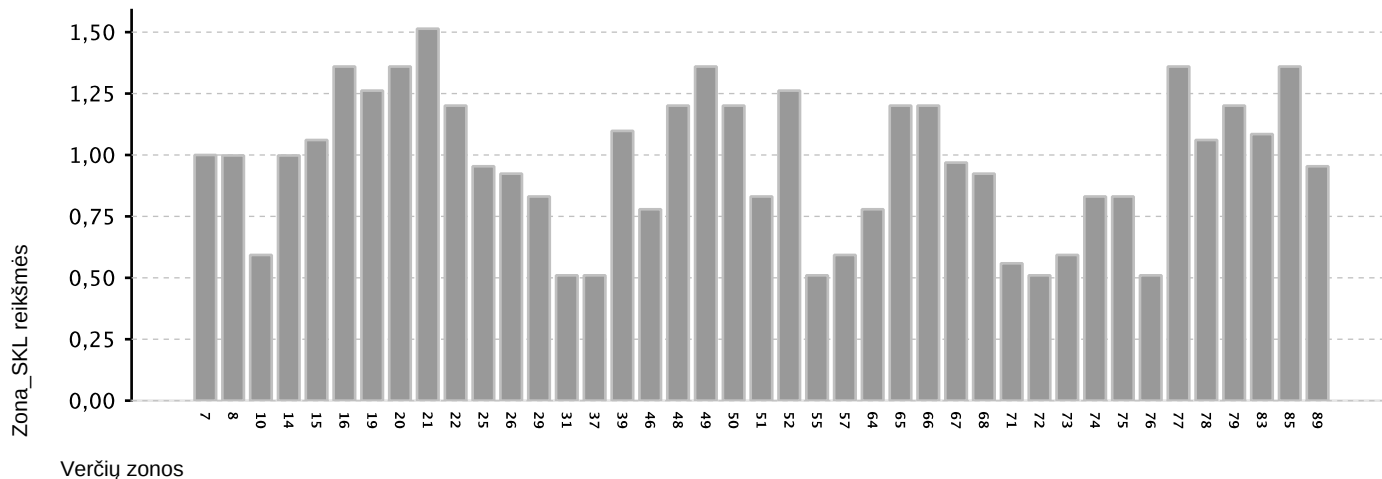
1.6



Sodų pastatai

Modelis Nr.: 22441. $Zona_SKL^{(0.949)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.9)} \times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1.02)^{\text{IsApd_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.995)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (305 \times Bpl_RKS - 76 \times PgPI_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1990	1.0	1991-2000	1.05	2001-2005	1.07
2006-2010	1.1	2011-2015	1.15	2016-2020	1.17
2021-2025	1.2				

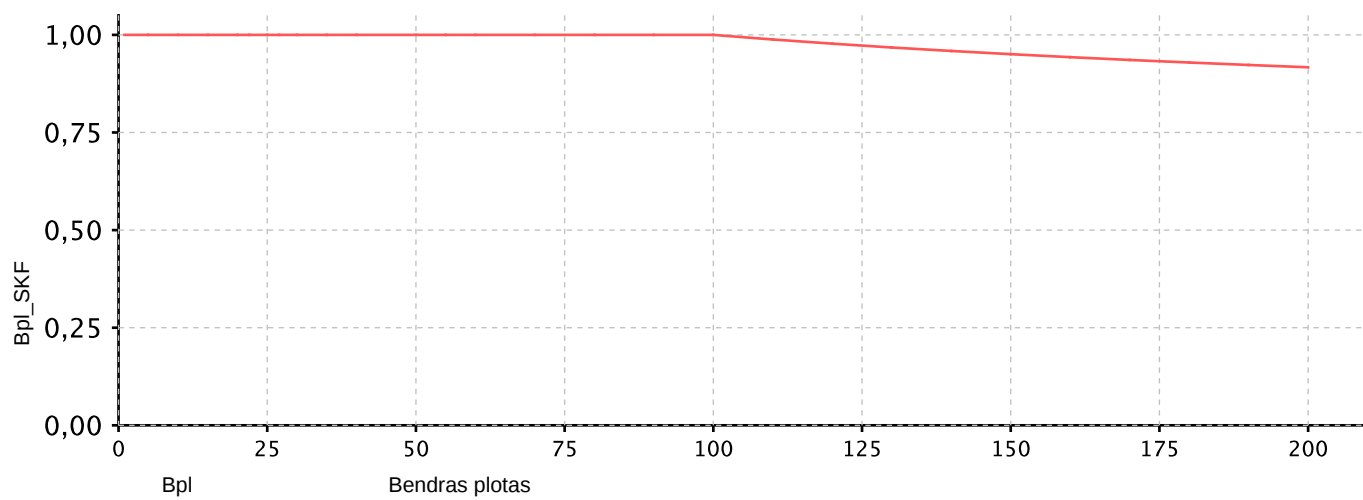
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.9	Asbestcementis su karkasu	0.61	Blokeliai	0.99
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.73	Metalas su karkasu	0.93
Molis	0.61	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.69
Plytos	1.0	Rąstai	0.87	Stiklas su karkasu	0.9

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

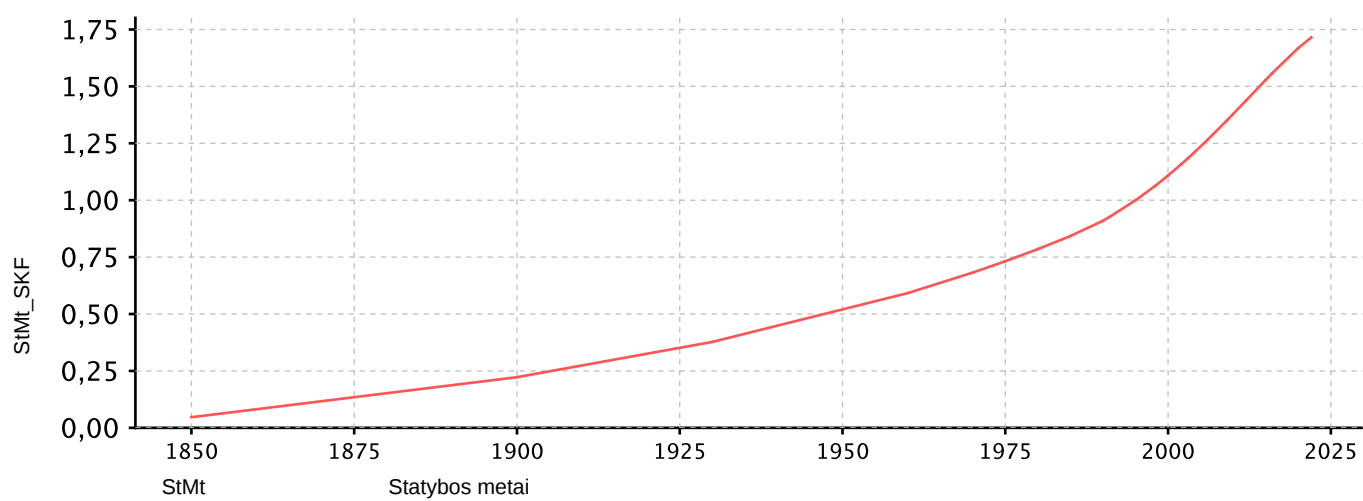
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

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



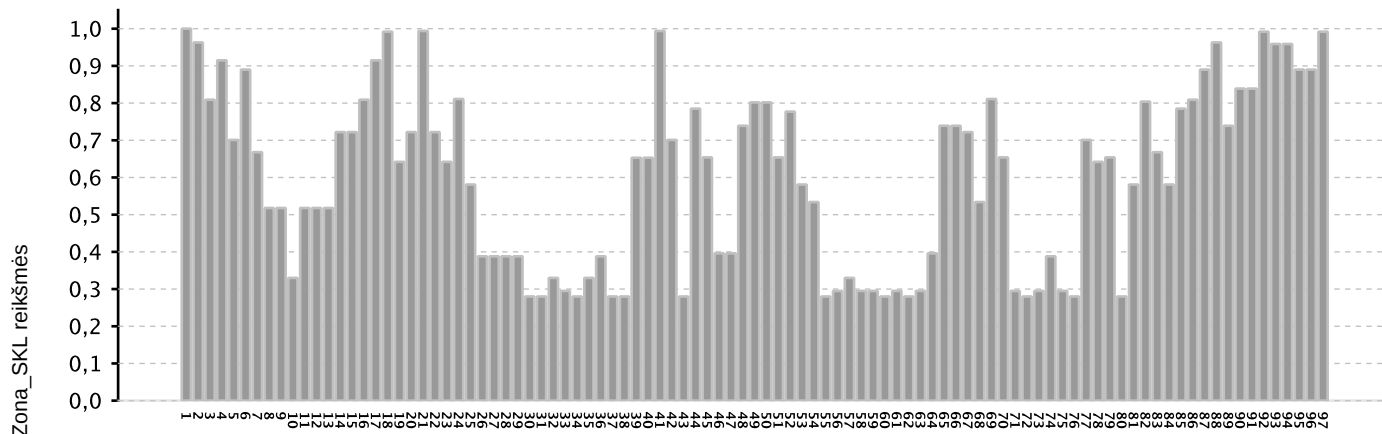
Statybos metai	StMt_SKF	1.0
----------------	----------	-----



Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 22439. $Zona_SKL^{(0.966)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.215)} \times (0.95)^{\wedge} \check{S}l_BIN \times (0.95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1.02)^{\wedge} IsApd_BIN \times Bpl_SKF^{(0.946)} \times StMt_SKF^{(0.899)} \times (1051 \times Bpl_RKS - 368 \times PgNPI_RKS - 368 \times R\ddot{u}sPI_RKS - 368 \times GarPI_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

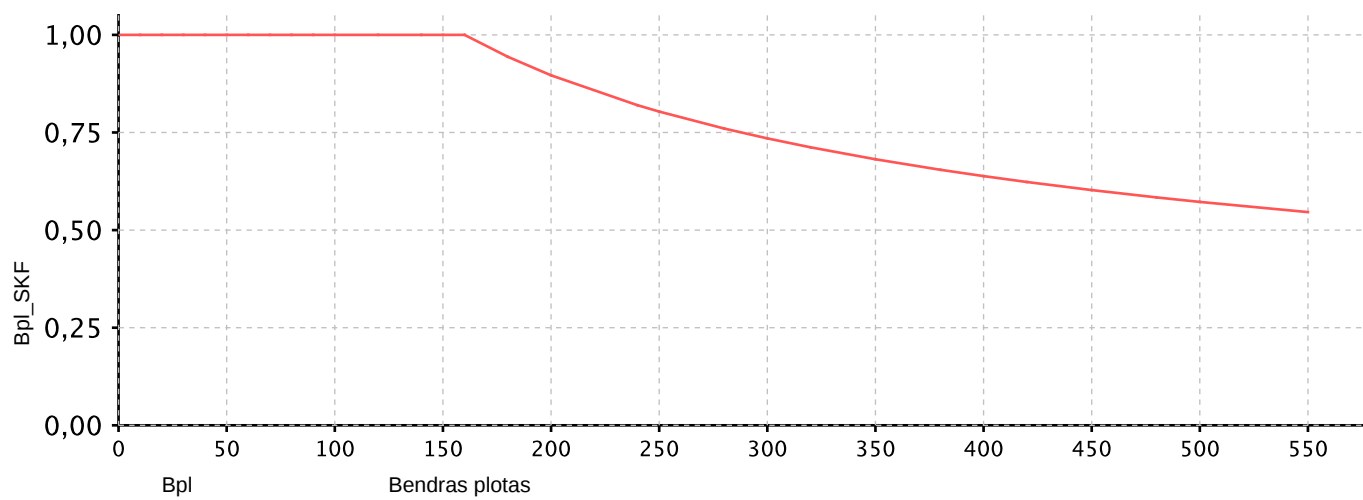
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.215	
Akmenbetonis	0.5	Asbestcementis su karkasu	0.19	Blokeliai	0.94
Gelžbetonio plokštės	0.68	Medis su karkasu	0.23	Metalas su karkasu	0.83
Molis	0.09	Monolitinis gelžbetonis	0.91	Plastikas su karkasu	0.22
Plytos	1.0	Rąstai	0.36	Stiklas su karkasu	0.81

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

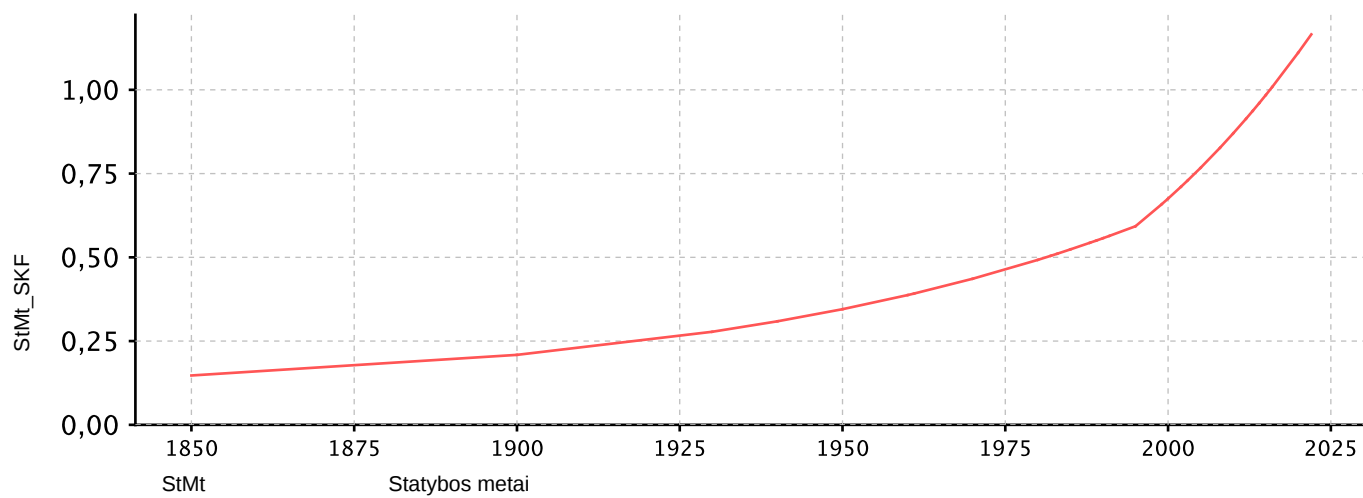
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

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



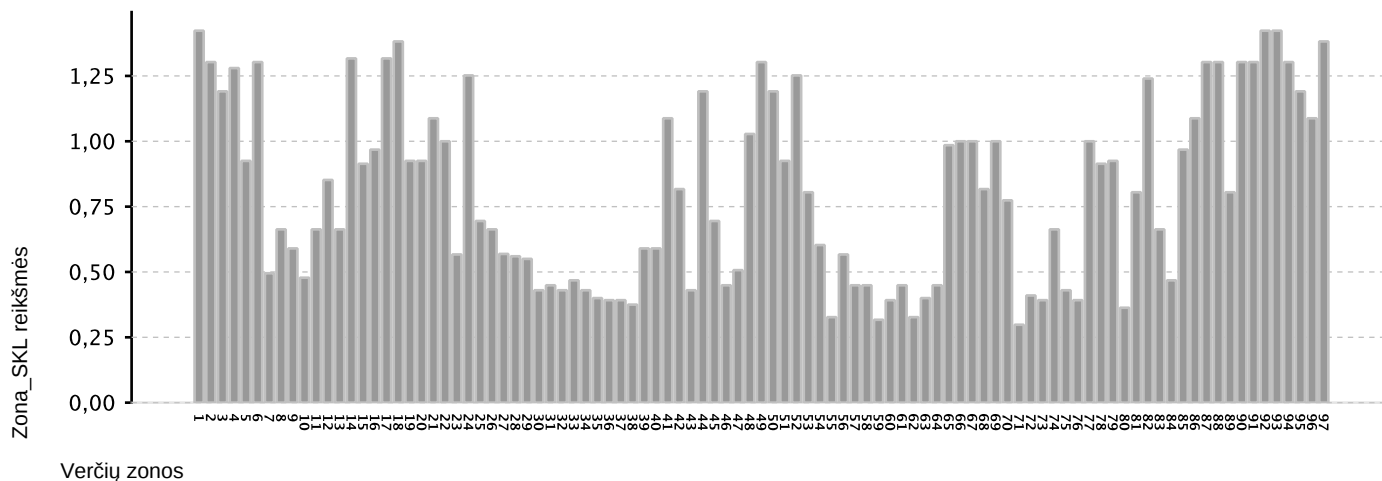
Statybos metai	StMt_SKF	0.899
----------------	----------	-------



Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo

Modelis Nr.: 22445. $Pask_SKL^{(0.989)} \times Zona_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.527)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0.95)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1.05)^{\text{ObjTi_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0.98)} \times StMt_SKF^{(0.951)} \times (395 \times Bpl_RKS - 99 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.527	
	Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.27	Blokeliai
	Gelžbetonio plokštės	0.72	Medis su karkasu	0.55	Metalas su karkasu
	Molis	0.32	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu
	Plytos	1.0	Rąstai	0.6	Stiklas su karkasu
					0.96

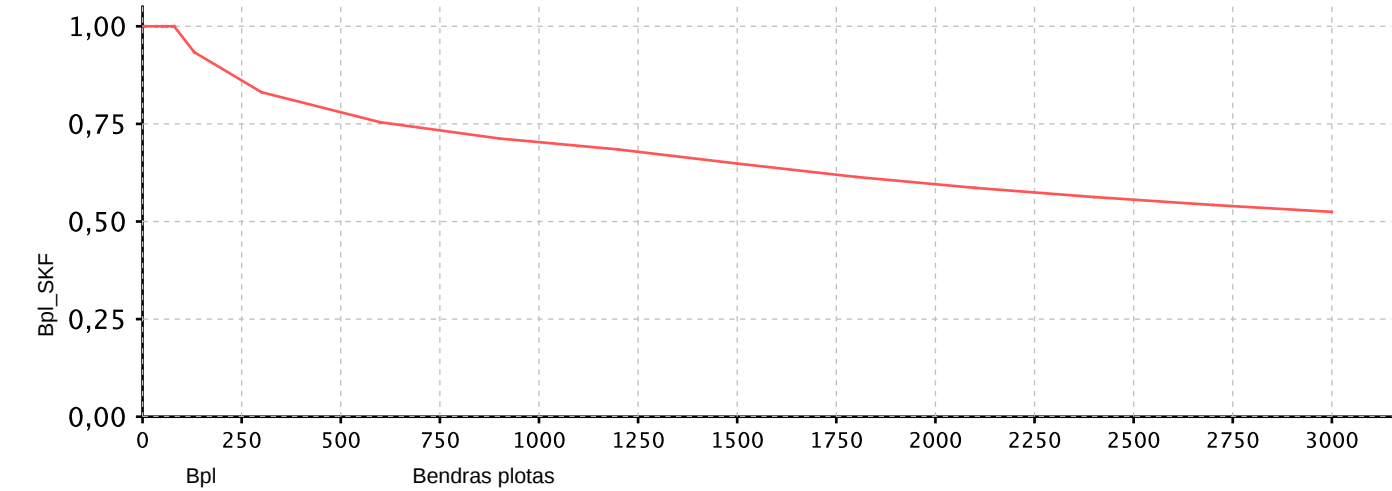
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
	0-0	0.8	1-1	1.05	2-25
					1.0

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

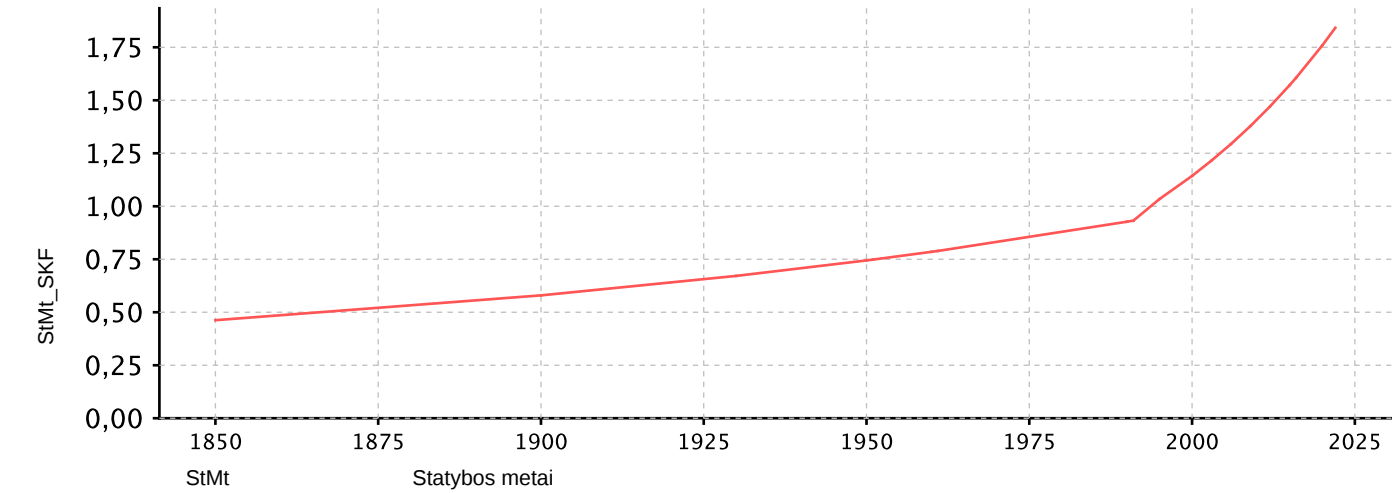
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas
					0.0

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

Bendras plotas	Bpl_SKF				0.98	
----------------	---------	--	--	--	------	--



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



VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2022 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV – mokestinė vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

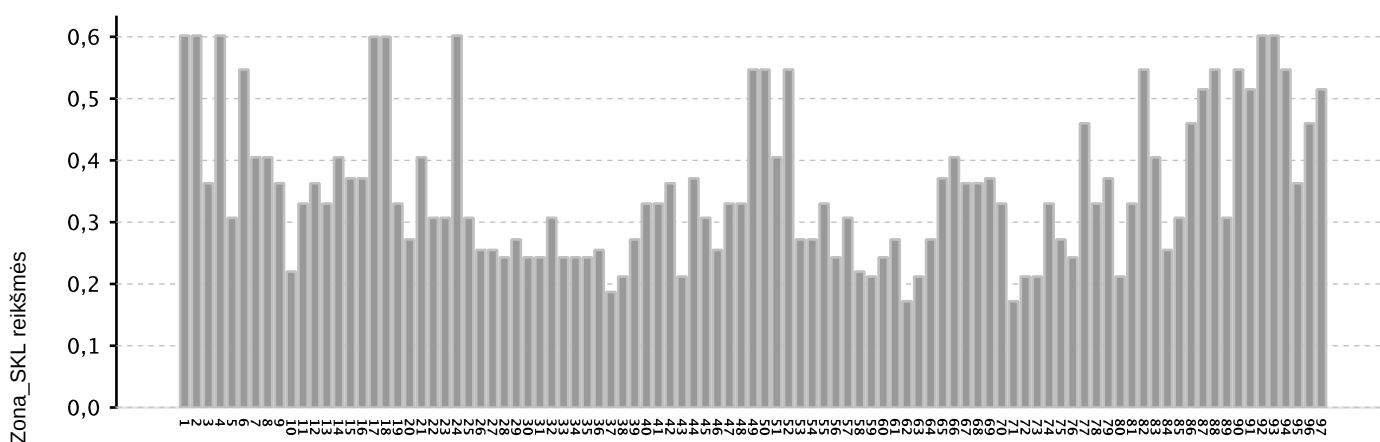
PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6157. $Zona_SKL^{(1.074)} \times Pask_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.205)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{\dot{S}l_BIN} \times (0.95)^{Kanal_BIN} \times (1.05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0.96)} \times StMt_SKF^{(1.015)} \times 7.26$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
Administracinė	1.0	Gydymo	1.05		

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

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.205	
Akmenbetonis	0.45	Asbestcementis su karkasu	0.055	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.42	Medis su karkasu	0.15	Metalas su karkasu	0.87
Molis	0.055	Monolitinis gelžbetonis	0.86	Plastikas su karkasu	0.26
Plytos	1.0	Rąstai	0.2	Stiklas su karkasu	0.86

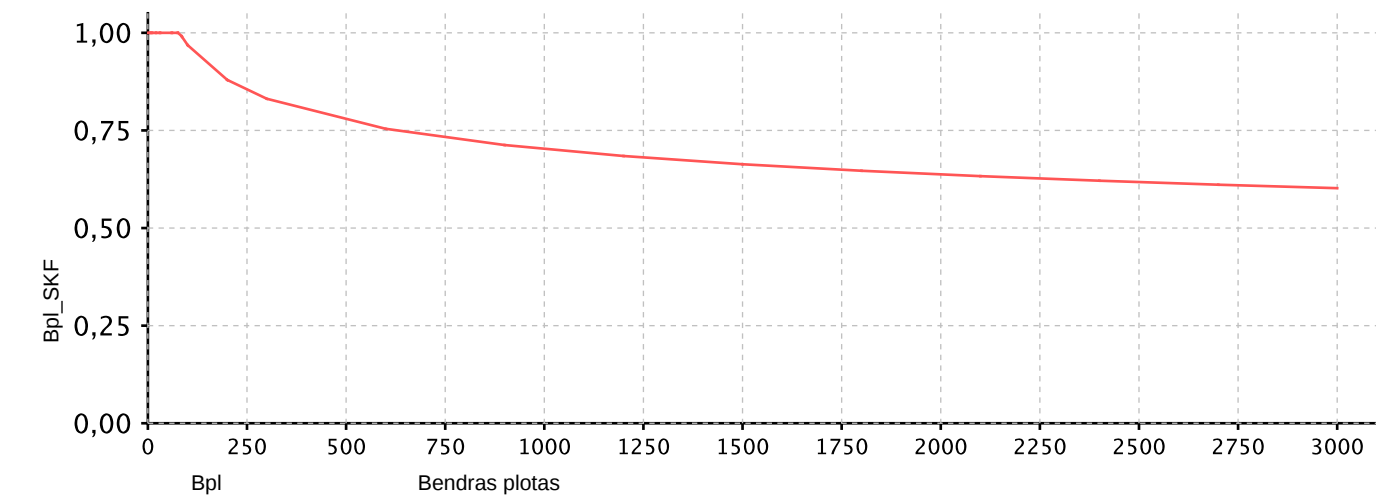
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-15	0.85		

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

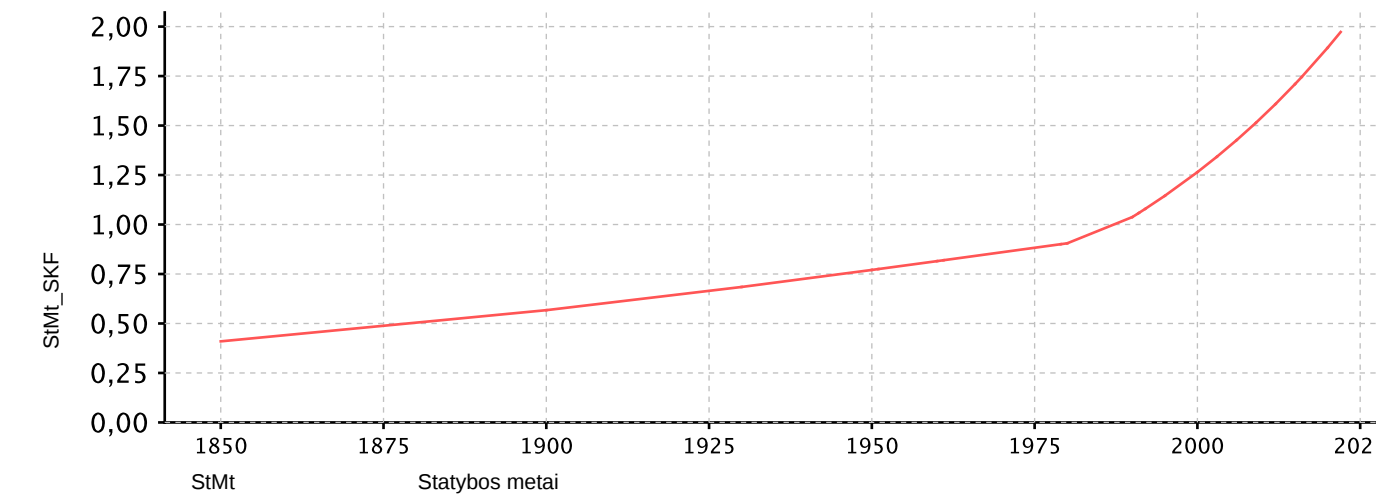
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

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



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



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Administracinė	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,15
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,15
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV – mokestinė vertė

VRV – vidutinė rinkos vertė

BnPl – bendras plotas

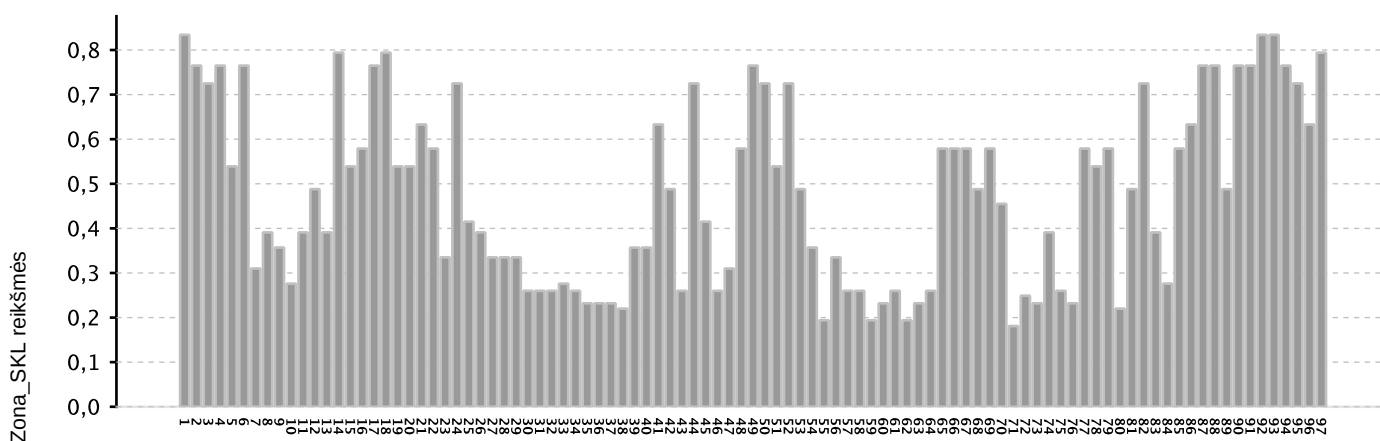
PgPl – pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6151. $Zona_SKL^{(1.01)} \times Pask_SKL^{(0.989)} \times RkKr_SKL^{(1.0)} \times AmPb_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0.527)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0.95)^{\wedge} Šl_BIN \times (0.95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1.05)^{\wedge} ObjTi_BIN \times Bpl_SKF^{(0.98)} \times StMt_SKF^{(0.951)} \times 8.76$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.527	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.27	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.72	Medis su karkasu	0.55	Metalas su karkasu	0.95
Molis	0.32	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.58
Plytos	1.0	Rąstai	0.6	Stiklas su karkasu	0.96

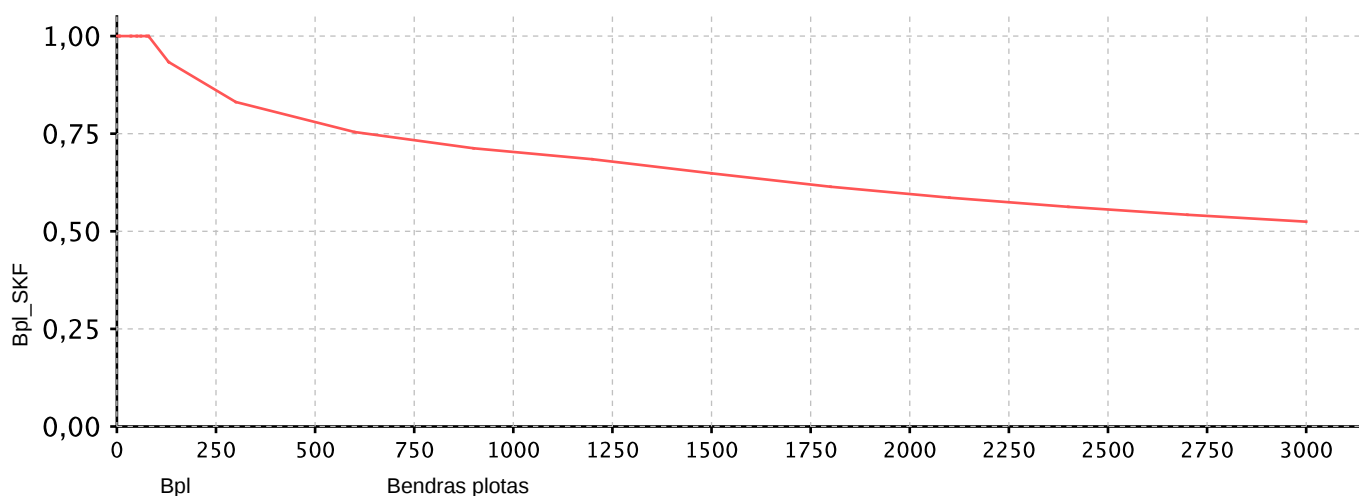
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL				Laipsnis: 1.0	
	0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

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

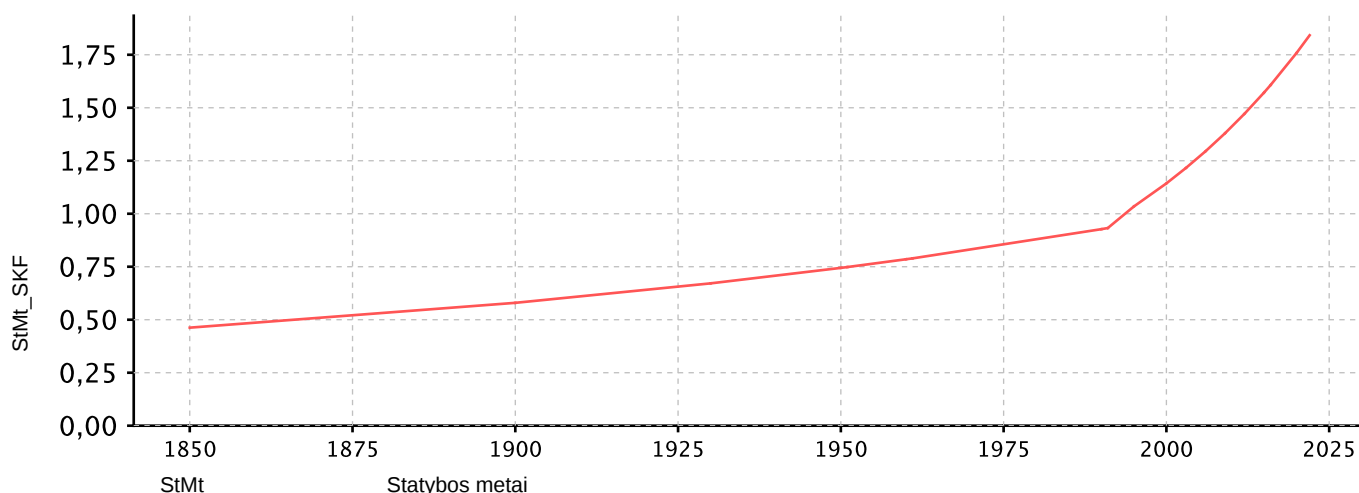
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN				Pagrindas: 0.95	
	Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

Bendras plotas	Bpl_SKF				0.98	
----------------	---------	--	--	--	------	--



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

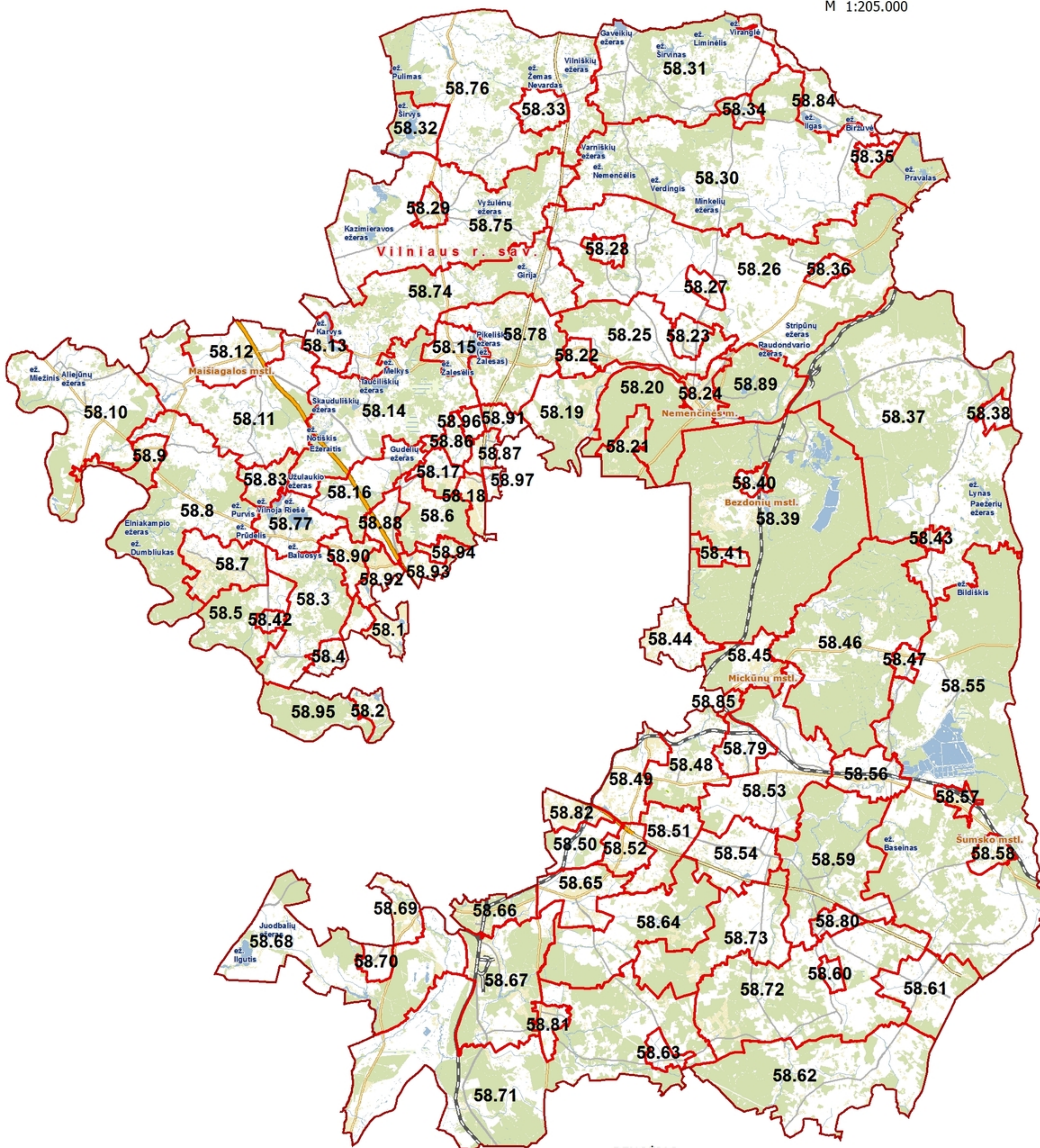


Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,15
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8

Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,15
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,15
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,15
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

M 1:205.000



Sutartiniai ženklai

- ☐ Savivaldybės riba
 - ☐ Verčių zonos riba

5.2 Verčių zonos Nr.

RENGĒJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2021

Sudarymo data: 2021 m. rugpjūčio 1 d.

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

Elektroninio dokumento nuorašas

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 p., valstybės įmonė Registrų centras nuo 2021 m. rugsėjo 20 d. iki spalio 1 d. pristatė Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2021 m. rugpjūčio 28 d. buvo paskelbta leidinyje „Sostinė“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

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

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

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

Božena Sinickaja

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui

Miglė Jakubkienė

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

Aušra Baronaitė-Deveikienė

DETALŲS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-10-07 Nr. SVM-22 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Božena Sinickaja Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 13:19
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 13:20
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2018-07-23 19:05 - 2023-07-22 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Baronaitė-Deveikienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 13:21
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 13:21
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-10-28 10:44 - 2022-10-28 11:44
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Miglė Jakubkienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 13:28
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 13:28
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-17 08:21 - 2022-12-17 08:21
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 13:29
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 13:30
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Božena Sinickaja Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-07 13:35
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-07 13:35
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2018-07-23 19:05 - 2023-07-22 23:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas	Elpako v.20211001.1

elektroninis dokumentas, pavadinimas	
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2021-10-07)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2021-10-07 nuorašą suformavo Božena Sinickaja
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

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

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 papunkčiu, valstybės įmonė Registrų centras 2021 m. rugsėjo 8 d. raštu Nr. S-105423 (7.18 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ paprašė Vilniaus rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį Vilniaus rajono savivaldybė pastabų nepateikė.

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto
vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo
Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

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

Božena Sinickaja

Turto registrų tvarkymo tarnybos
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
specialistė vertinimui

Miglė Jakubkienė

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

Aušra Baronaitė-Deveikienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2021-10-19 Nr. SVM-111 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Božena Sinickaja Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-19 15:02
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-19 15:03
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2018-07-23 19:05 - 2023-07-22 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Baronaitė-Deveikienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-19 15:04
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-19 15:05
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-10-28 10:44 - 2022-10-28 11:44
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Miglė Jakubkienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-19 15:09
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-19 15:10
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-17 08:21 - 2022-12-17 08:21
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-19 15:26
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-19 15:26
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Božena Sinickaja Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2021-10-19 15:36
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2021-10-19 15:36
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2018-07-23 19:05 - 2023-07-22 23:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas	Elpako v.20211018.1

elektroninis dokumentas, pavadinimas	
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2021-10-19)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2021-10-19 nuorašą suformavo Božena Sinickaja
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-