PATVIRTINTA
Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus
2018 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. v-495

VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Vinco Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA 2018-12-27 Nr. SVM-59

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Vilniaus miesto savivaldybė
Vertinimo data	2018-08-01
Ataskaitos surašymo data	2018-01-01–2018-12-03
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas kitais teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Veronika Valentinavičienė Božena Sinickaja Kristina Bakanienė Miglė Lazauskaitė

Vilnius, 2018

Ataskaitos lapų skaičius – 75, iš jų priedai – 2.

TURINYS

1. ĮVADAS 4
   1.1. Masinio vertinimo samprata 4
   1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas 4
   1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta 6
   1.4. Užsakovas 6
   1.5. Vertintojas 6
   1.6. Vertinimo data 8
   1.7. Ataskaitos surašymo data 8
   1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai 9
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS 10
   2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys 10
   2.1.1. Gyventojų skaičius 12
   2.1.2. Gyventojų migracija 12
   2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija 13
   2.1.4. Įmonių skaičius 14
   2.1.5. Nedarbo lygis 14
   2.1.6. Investicijos 15
   2.1.7. Statybos leidimai 16
   2.2. Statinių statistiniai duomenys 17
   2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys 21
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS 22
   3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti 22
   3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos 24
   3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės 25
   3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas 27
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU 29
   4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą 29
   4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai 29
   4.3. Laiko pataisa 30
   4.4. Vietos įtakos įvertinimas 31
   4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas 31
   4.4.2. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas 32
   4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka 45
   4.6. Rinkos modeliavimas 45
   4.7. Ekspertinis vertinimas 46
   4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra 46
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU 47
   5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą 47
   5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas 49
   5.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai 49
   5.2.2. Rinkos duomenų patikra 50
   5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija 50
   5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra 51
   5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas 51
   5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas 52
   5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas 55
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ 57
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS 61
   7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys 61

7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas 62
7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas 62
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys 63
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas 65
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas 65
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys 66
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka 69
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS 70
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS 71
10. PRIEDAI 73
1. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita 74
2. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita 75

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 9 d.). Masinis vertinimas, kurio rezultatas – vertės apskaičiavimo modelis (formulė), imituojantis paklausos ir pasiūlos faktorių veikimą didelėje teritorijoje, leidžia per santykinai trumpą laiką, vienodais principais, taikant unifikuotas ir kompiuterizuotas statistinės analizės bei vertinimo procedūras, įvertinti didelį kiekį turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelių kaštų ir atitikties bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, toks vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatant nekilnojamojo turto (statinių) mokestines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių vidutines rinkos vertes, taip pat naujai įregistruotų statinių mokestines vertes masinio vertinimo būdu ir parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2017 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. 1R-332 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2018–2020 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2018–2020 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų nustatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02).

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymu, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės), Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, (toliau – Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai), Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Turto ir verslo vertinimo metodika), ir kitais teisės aktais.

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

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 4 straipsnį atliekamas įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytu atveju (privalomas turto vertinimas).

Nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas, skirtas nekilnojamojo turto mokestinėms vertėms nustatyti, atliekamas ne rečiau kaip kas 5 metus:

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

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

3. 2015 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galioja nuo 2016 m. sausio 1 d. iki tol, kol Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka yra patvirtinamos naujos mokestinės vertės.

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

1. nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiuoti;

2. savivaldybių sprendimams dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo priimti;

3. paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti, turto dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;

4. notaro paslaugų įkainiams už turto perleidimo sandorių tvirtinimą apskaičiuoti, turto deklaravimui, turto registravimo Nekilnojamojo turto registre įkainiams apskaičiuoti ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymo, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymo, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, Nekilnojamojo turto registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“, (toliau – Nekilnojamojo turto registro nuostatai), Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras, kodas 124110246, Vinco Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, 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 049326/VPS-16 galioja nuo 2018 m. vasario 17 d. iki 2019 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 049323/VPS-17 galioja nuo 2018 m. vasario 17 d. iki 2019 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

Veronika Valentinavičienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050);

Božena Sinickaja, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000165);

Kristina Bakanienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001875);

Miglė Lazauskaitė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas.

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

Kazys Maksvytis, l. e. direktoriaus pavaduotojo teisių registrams pareigas (nuo 2018-08-28);

Arvydas Bagdonavičius, direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui (iki 2018-08-22), nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000501);

Lina Kanišauskienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento viršininko pavaduotoja-Rinkos tyrimų ir duomenų analizės skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000509);

Asta Paškevičienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

Antanas Tumelionis, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausiasis specialistas žemės vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000149);

Mariana Makovskė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000156);

Lidija Zavtrakova, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus inžinierė programuotoja (iki 2018-09-28);

Daiwa Wolyniec, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei;

Dovilė Gaubaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė-juriskonsultė.

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

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, panaudota Registrų centro atliktų ankstesnių metų vertinimų patirtis. Informacija apie patvirtintas masinio vertinimo ataskaitas pateikiama 1.1. lentelėje.

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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Vilniaus m. 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 būdų dokumentų tvirtinimo“	2005-06-01	2006-01-01
2.	Vilniaus m. 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 m. 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 m. 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 m. 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 m. 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 m. 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 m. 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 m. 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 m. 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 m. sausio 1 d.“	2014-08-01	2015-01-01
11.	Vilniaus m. 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 m. 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 m. 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

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

2018 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2018 m. sausio 1 d.– 2018 m. gruodžio 3 d.

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2 papunkčiu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo ir svarstymo dokumentai – Viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita – pateikti ataskaitos prieduose, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo dokumentas – Registrų centro direktoriaus įsakymas – pateiktas atskiru dokumentu interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php, paieškos lauke – Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinkus atitinkamą savivaldybę.

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

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

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

Lietuvos Respublikos teritorijoje yra šios apskritys: Alytaus (centras – Alytaus miestas); Kauno (centras – Kauno miestas); Klaipėdos (centras – Klaipėdos miestas); Marijampolės (centras – Marijampolės miestas); Panevėžio (centras – Panevėžio miestas); Šiaulių (centras – Šiaulių miestas); Tauragės (centras – Tauragės miestas); Telšių (centras – Telšių miestas); Utenos (centras – Utenos miestas); Vilniaus (centras – Vilniaus miestas).

Vilnius (2.1 pav.) – Lietuvos Respublikos sostinė, didžiausias ir vienas iš seniausių Lietuvos miestų, įkurtas dviejų upių – Vilnelės ir Neries santakoje.

Atstumas nuo Vilniaus m. iki Kauno m. – apie 101 km, iki Klaipėdos m. – apie 310 km, iki Šiaulių m. – apie 214 km, iki Panevėžio m. – apie 136 km.



2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas
(Vilniaus miesto savivaldybės teritorija pažymėta balta spalva) [1]

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

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

[1] Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-08]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.

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

Gyventojų skaičius yra vienas iš pagrindinių rodiklių, nusakančių rinkos dydį ir ekonomikos plėtros galimybes. Baltijos regione 300 km atstumu aplinkui Vilnių yra 16 mln. Lietuvos, Latvijos, Baltarusijos, Lenkijos ir Rusijos gyventojų. Tarp Baltijos sostinių pagal šį rodiklį Vilnius yra lyderis.

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

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

Vilniaus miestas yra didžiausias turistų traukos centras ne tik apskrities, bet ir visos Lietuvos mastu. Miestui būdinga unikali gamtinė aplinka ir išskirtinės kultūros paveldo vertybės, įskaitant ir Vilniaus senamiestį. Vilniuje apsilanko apie 80 proc. visų į Lietuvą atvykstančių turistų.

Vilniaus istorinis centras – senamiestis (čia susitelkęs vertingiausias istorijos ir kultūros paveldas) yra vienas didžiausių Rytų Europoje (360 ha). Tai – Lietuvos Respublikos kultūros paminklas (reg. kodas U1P). Vilniaus senamiestis 1994 m. UNESCO įtrauktas į Pasaulio kultūros ir gamtos paveldo sąrašą. Senamiesčio pastatai – jų yra apie 1,5 tūkstančio – yra išlikę iš įvairiausių amžių, todėl čia persipina visi Europos architektūros stiliai. Senamiestyje yra dauguma Vilniaus miesto architektūros paminklų. Pirmiausia tai pilys, arkikatedra, rotušė, bažnyčios, cerkvės, rūmai, taip pat gyvenamieji namai, visuomeniniai pastatai. Senamiesčio architektūrai būdingas savitas kelių stilių susiliejimas į darnią estetinę visumą. Čia išlikę autentiški gynybinės, sakralinės, gyvenamosios paskirties pastatai turi gotikos, renesanso, baroko, klasicizmo bruožų. Pagrindiniai miesto akcentai, simbolizuojantys sostinę - Gedimino pilis ir Arkikatedros aikštė.

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

Vilnius yra Lietuvos finansų centras, čia savo pagrindines būstines įsisteigė dauguma šalies bankų bei užsienio bankų atstovybės, draudimo bei vertybinių popierių rinkos institucijos. Vilnius – pirmaujantis šalies miestas pagal sukuriamą BVP, įmonių skaičių, vietos ir užsienio investicijų apimtis bendrai ir 1 gyventojui.

Pagrindinis dokumentas, skirtas investicinės aplinkos stabilumui ir skaidrumui užtikrinti, yra Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas galiojęs iki 2015 m., kurio galiojimas pratęstas. Šiuo metu metu rengiamas naujas miesto bendrasis planas, atsižvelgiant į gyventojų ir visuomenės poreikius, į darnios miesto plėtros uždavinius ir siekius, suformuotus ekspertų ir gyventojų nuomonių pagrindu.

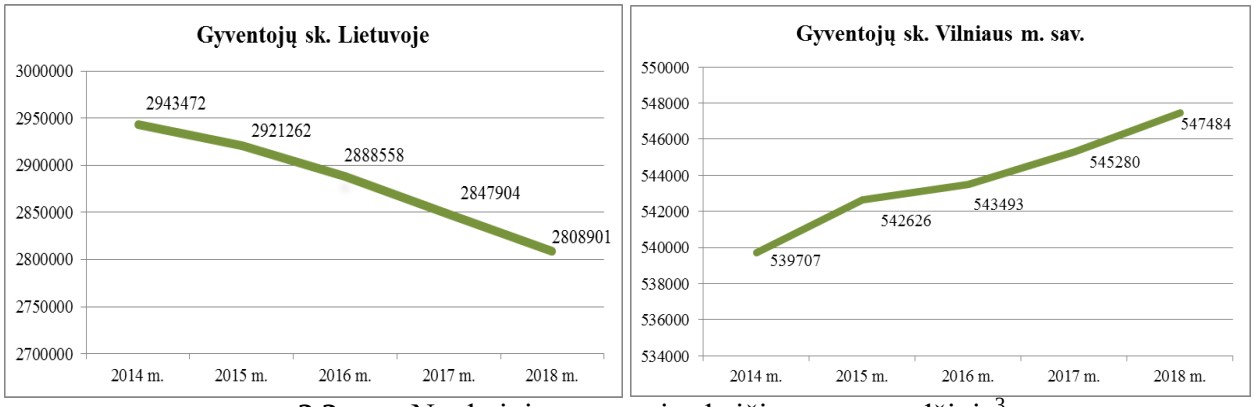
Pagal rengiamą Vilniaus miesto bendrąjį planą pirmenybė bus teikiama vidinei miesto plėtrai. Pastarųjų metų naujos statybos koncentruojamos daugiausia ten, kur galima efektyviau panaudoti esamą socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą tankinant ir rekonstruojant esamą užstatymą. Administraciniai ir komerciniai objektai daugiausiai statomi miesto centrinėje dalyje. Čia didžiausia perspektyva yra dešiniajame Neries krante. Gyvenamosios paskirties pastatų intensyvi vidinė plėtra vyksta Užupyje, Naujamiestyje, kur prasidėjęs buvusių pramonės ir komunalinių įmonių konversijos procesas pritaikant teritorijas komercinių ir gyvenamųjų pastatų statybai.

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

2.1.1. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[2], 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 808 901 nuolatinis gyventojas. Nuo 2014-01-01 nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 134 571 gyventoju. Per 2017 metus gyventojų skaičius sumažėjo 39 003 gyventojais – tai 4,06 proc. mažiau nei per 2016 metus, kai šalis neteko 40 654 gyventojų. Kaip ir ankstesniais metais, 2017 metais pagrindinė gyventojų skaičiaus mažėjimo priežastis – emigracija. Neigiama neto tarptautinė migracija (27 557 žmonėmis daugiau emigravo negu imigravo) sudarė 70,65 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigiama natūrali gyventojų kaita (mirė 11 446 žmonių daugiau negu gimė kūdikių) – 29,35 proc.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2018 m. pradžioje 67,10 proc. gyventojų gyveno miestuose, 32,90 proc. – kaime. Darbingo amžiaus gyventojų skaičius 2018 m. pradžioje sudarė 1 731 456 arba 61,64 proc. visų Lietuvos gyventojų. 2018 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 43,0 žmonės viename kvadratiniame kilometre. Tankiausiai apgyvendinta yra Vilniaus (82,8 žmonės viename kvadratiniame kilometre) apskritis, mažiausiai – Utenos (18,0).



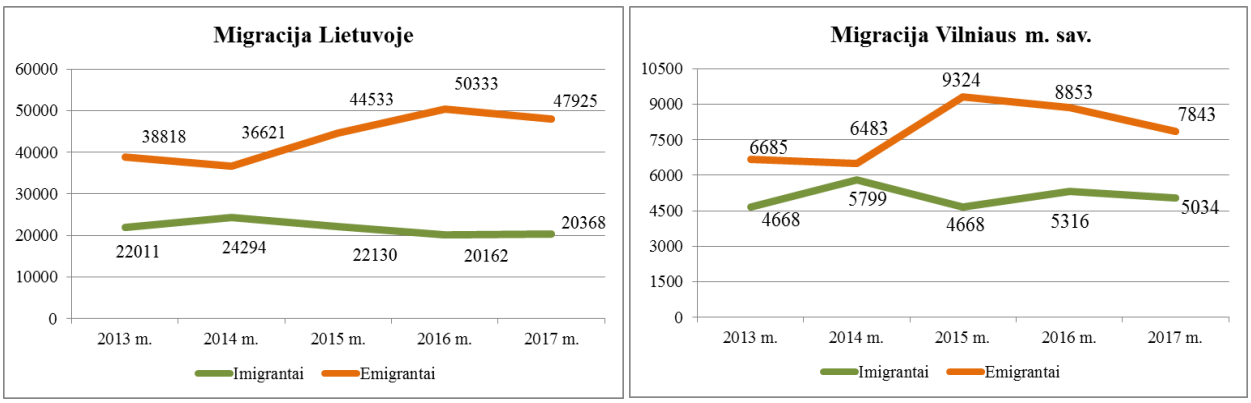
2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje[3]

2018 metų pradžioje Vilniaus miesto savivaldybėje gyveno 547 484 gyventojai, iš jų: Vilniaus mieste – 536 631 (98,02 proc.), Grigiškių mieste – 10 641 (1,94 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 212 (0,04 proc.) gyventojų. Vilniaus miesto savivaldybės gyventojų tankis – 1 365,3 žm./km². Nuo 2014 m. pradžios iki 2018 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Vilniaus miesto savivaldybėje padidėjo 7 777 gyventojais, t. y. 1,44 proc.

2.1.2. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[4], 2017 metais iš šalies emigravo 47 925 gyventojai, t. y. 4,8 proc. mažiau nei 2016 metais, imigravo – 20 368 asmenys, t. y. 1,0 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2013–2017) Lietuva neteko 109 265 nuolatinių gyventojų.

[2]Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.
[3] *Ibid.*
[4] *Ibid.*

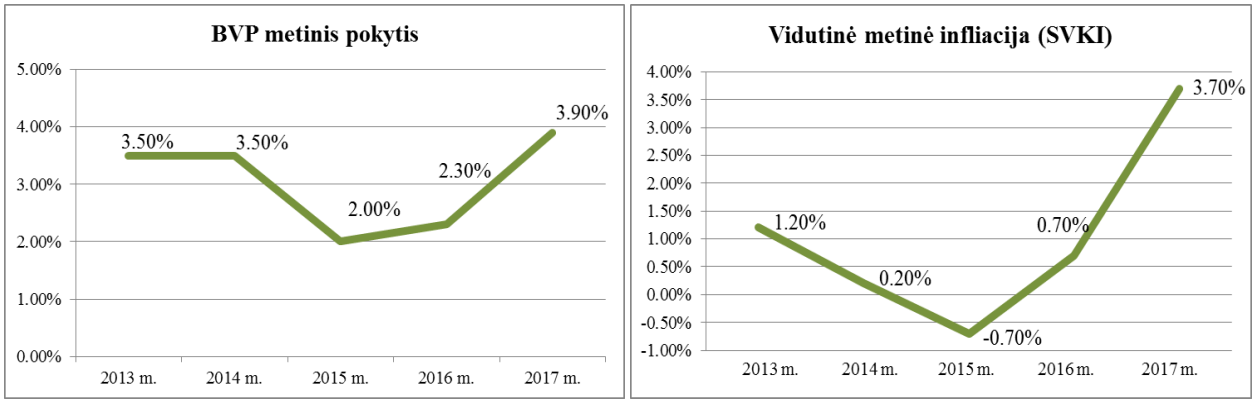


2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija[5]

Vilniaus miesto savivaldybėje emigracijos rodiklis 2017 metais buvo 7 843, t. y. 11,41 proc. mažiau negu 2016 metais, o imigracijos rodiklis – 5 034, t. y. 5,30 proc. mažiau nei ankstesniais metais. 2017 metais neigiama neto migracija buvo 2 809, palyginus su 2015 metais skaičius sumažėjo 20,58 proc.

2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[6], Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2017 metais padidėjo 3,9 proc., t. y. augo vienais iš sparčiausių tempų pokriziniu laikotarpiu. BVP augimo tempas padidėjo dėl paslaugų sektoriaus ir pramonės pridėtinės vertės augimo, taip pat dėl gerokai padidėjusio eksporto ir dėl labai spartaus visos ekonomikos augimo pirmojoje 2017 metų pusėje.



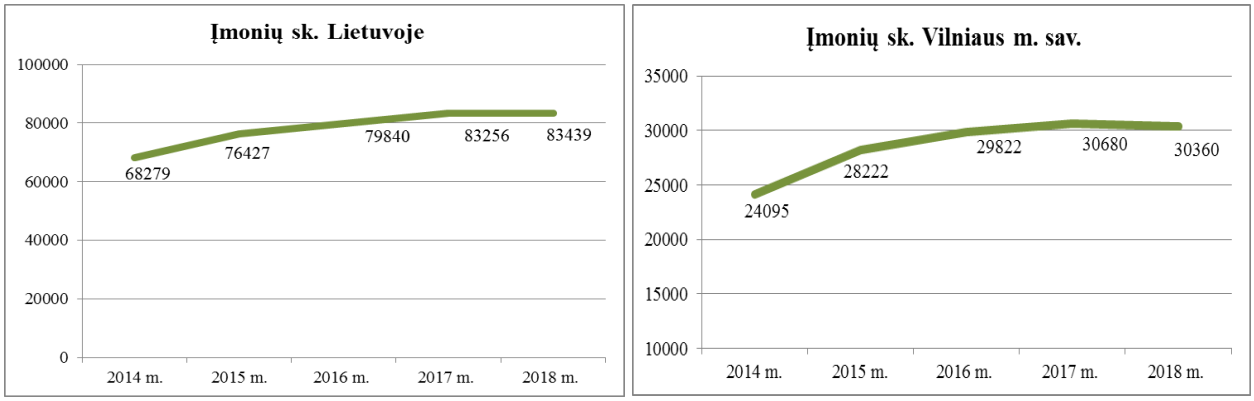
2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija[7]

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija 2017 metais sudarė 3,7 proc. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, metinei infliacijai didžiausią įtaką turėjo maisto produktų ir nealkoholinių gėrimų, transporto prekių ir paslaugų, su būstu susijusių prekių ir paslaugų, vandens, elektros, dujų ir kito kuro, viešbučių, kavinių ir restoranų paslaugų bei įvairių prekių ir paslaugų grupės kainų padidėjimas ir būsto apstatymo, namų apyvokos įrangos ir kasdienės būsto priežiūros kainų sumažėjimas.

[5] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.
[6] *Ibid.*
[7] *Ibid.*

2.1.4. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[8], 2018 metų pradžioje buvo 83 439 veikiančios įmonės, t. y. 0,22 proc. daugiau nei 2017 metų pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63,6 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,4 proc., Kaune – 13,9 proc., Klaipėdoje – 6,6 proc., Šiauliuose – 3,6 proc., Panevėžyje – 3,1 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarosios akcinės bendrovės – 80,83 proc., individualiosios įmonės – 12,79 proc., ir mažosios bendrijos – 4,61 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje[9]

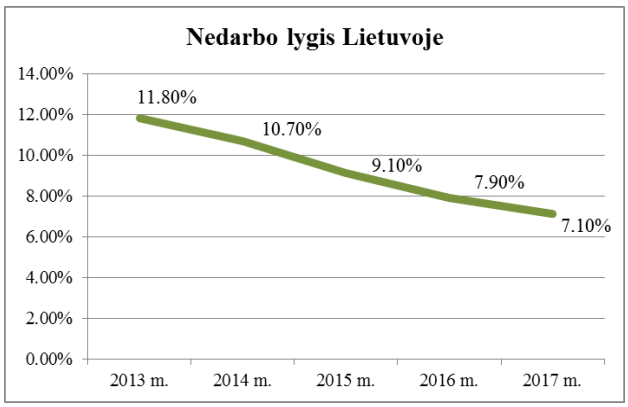
Statistikos departamento duomenimis, 2018 metų pradžioje Vilniaus apskrityje veikė 35 089 įmonės, iš kurių Vilniaus miesto savivaldybėje – 30 360, t. y. 86,52 proc. visų apskrityje veikiančių įmonių. Per 2017 metus Vilniaus miesto savivaldybėje veikiančių įmonių skaičius sumažėjo 320 įmonių, t.y. 1,04 proc. Didžioji dalis (83,83 proc.) įmonių yra mažos įmonės, kuriose dirba iki 10 darbuotojų. Įmonių, kuriose dirba 1 000 ir daugiau darbuotojų, yra 26 (0,09 proc.). Daugiausia Vilniaus miesto savivaldybėje veikia didmeninės ir mažmeninės prekybos, variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto bei profesinės, mokslinės ir techninės veiklos rūšies įmonių.

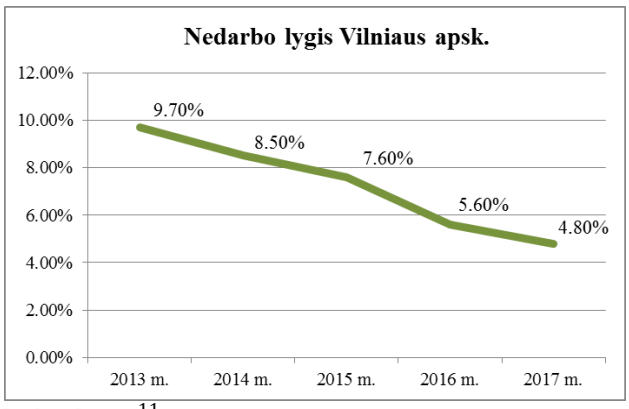
2.1.5. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[10], nedarbo lygis 2013–2017 m. laikotarpiu sumažėjo 4,7 procentiniais punktais – nuo 11,8 proc. 2013 metais iki 7,1 proc. 2017 metais. Mieste 2017 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,4 proc., kaimiškoje teritorijoje gerokai didesnis – 11,0 proc.

Lietuvos darbo birža nurodo, kad registruotų bedarbių skaičius 2018 m. sausio 1 d. sudarė 152 481. (0,5 tūkst. arba 0,3 proc. daugiau nei prieš metus). Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 33 iš 60 šalies savivaldybių, 24 – augo, trijose – nepakito. Teritorinius skirtumus daugiausia nulėmė investicijų pasiskirstymas, veikiančių ūkio subjektų skaičius. Ilgalaikių bedarbių dalis tarp visų bedarbių per metus sudarė 25,2 proc. (tokių bedarbių metų pabaigoje buvo registruota beveik 38,5 tūkst.).

[8] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.
[9] *Ibid.*
[10] *Ibid.*





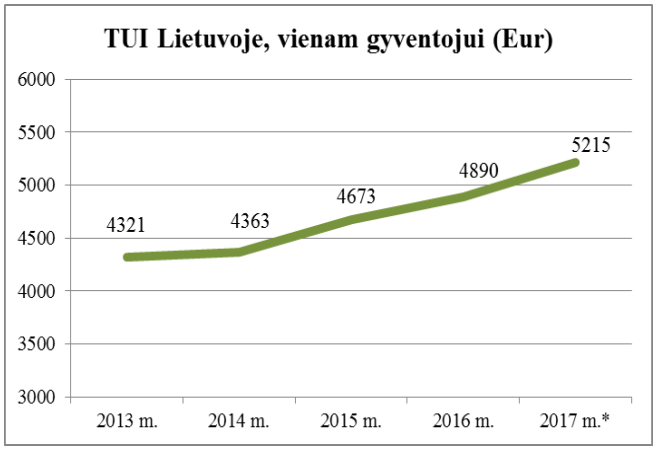
2.6 pav. Nedarbo lygis[11]

Vilniaus apskrityje nedarbo lygis yra mažesnis negu visos šalies, 2017 metais sumažėjo iki 4,80 proc. Statistikos departamento duomenims, 2017 metais Vilniaus apskrityje buvo 34,6 tūkst. bedarbių, iš jų – Vilniaus miesto savivaldybėje 21,3 tūkst. 2017 metais Vilniaus apskrityje buvo 429,5 tūkst. užimtųjų, iš jų: 2,58 proc. buvo užimti žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje; 77,20 proc. – paslaugų sferoje; 6,19 proc. – statyboje ir 14,03 proc. – pramonėje.

2.1.6. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis[12], tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2017 m. pabaigoje siekė 14 655,55 mln. Eur, t. y. 5,24 proc. daugiau nei prieš metus (2016 m. pabaigoje TUI sudarė 13 925,59 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2017 m. pabaigoje buvo 5 215 Eur arba 6,65 proc. didesnės nei prieš metus. 2017 metais, pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 524,42 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 1 962,41 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 155,26 mln. Eur), Kipras (investuota 1 021,2 mln. Eur), Estija (investuota 936,36 mln. Eur), Lenkija (investuota 889,08 mln. Eur).

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2016 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (12 282 Eur), Klaipėdos (3 474 Eur), Kauno (2 610 Eur), Telšių (2 642 Eur) apskrityse.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje[13]

[11] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.
[12] *Ibid.*
[13] *Ibid.*
* Išankstiniai 2017 m. duomenys.

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas 2017 metais pagal savivaldybes. 2016 m. duomenimis Vilniaus miesto savivaldybėje TUI sudarė 17 336 Eur vienam gyventojui, tai yra 3,65 proc. daugiau nei 2015 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 16 729 Eur. Vilniaus miesto savivaldybei 2016 metais tekusios TUI vienam gyventojui buvo didesnės nei šalies (4 890 Eur) ir Vilniaus apskrities (12 282 Eur) vidurkiai. Bendra tiesioginių užsienio investicijų suma Vilniaus miesto savivaldybėje 2016 m. pabaigoje sudarė 9 452,87 mln. Eur.

Vilniaus miesto savivaldybės 2018 metų investicijų programoje numatyto lėšos finansuoti tokias programas: „Vaikų, jaunimo ir suaugusiųjų ugdymas“ (1 775,1 tūkst. Eur), „Informacinė visuomenės plėtra“ (529,4 tūkst. Eur), „Aplinkos ir kraštovaizdžio apsauga“ (4 215,0 tūkst. Eur), „Miesto infrastruktūros objektų plėtra“ (42 094,9 tūkst. Eur), „Socialinės apsaugos plėtojimas, skurdo bei socialinės atskirties mažinimas“ (613,3 tūkst. Eur), „Sveikatos apsauga“ (1 778,8 tūkst. Eur), „Būsto plėtra“ (6 603,5 tūkst. Eur), „Miesto infrastruktūros objektų plėtra“ (1 977,9 tūkst. Eur), „Vaikų, jaunimo ir suaugusiųjų ugdymas“ (21 211,1 tūkst. Eur), „Kūno kultūros ir sporto plėtojimas“ (21 737,2 tūkst. Eur), „Kultūros veiklos plėtra ir jos vaidmens bendruomenės gyvenime stiprinimas“ (493,1 tūkst. Eur).

Prioritetiniai investiciniai projektai Vilniui 2018 metais – mokyklų ir darželių pastatų modernizavimas, naujų mokyklų statyba, dviejų naujų baseinų statybos, sporto salių prie mokyklų statyba, Neries ir Vilnios pakrančių sutvarkymas ir viešojo transporto plėtojimas. Rekordinė suma skiriama švietimo reikmėms ir iniciatyvoms, kurios pagerins švietimo kokybę, taip pat mokyklų ir darželių renovacijai, naujų ugdymo įstaigų statybai, naujų vietų darželinukams kūrimui statant modulinius darželius. Taip pat šiais metais daugiau lėšų skiriama kultūros sričiai.

Miesto plėtrai šiais metais suplanuota skirti 2,9 mln. Eur. Prioritetai – Bendrojo miesto plano keitimas, Senamiesčio atgaivinimo programa, architektūrinių konkursų organizavimas. Miesto infrastruktūrai: gatvių remontui, žvyrkelių ir sodų gatvių asfaltavimui, pėsčiųjų ir dviračių takų įrengimui, naujoms vaikų žaidimų aikštelėms įrengti, miesto tvarkymui, viešajam transportui, darniam judumui bei eismo saugai – šiemet suplanuota skirti 156 mln. Eur.[14]

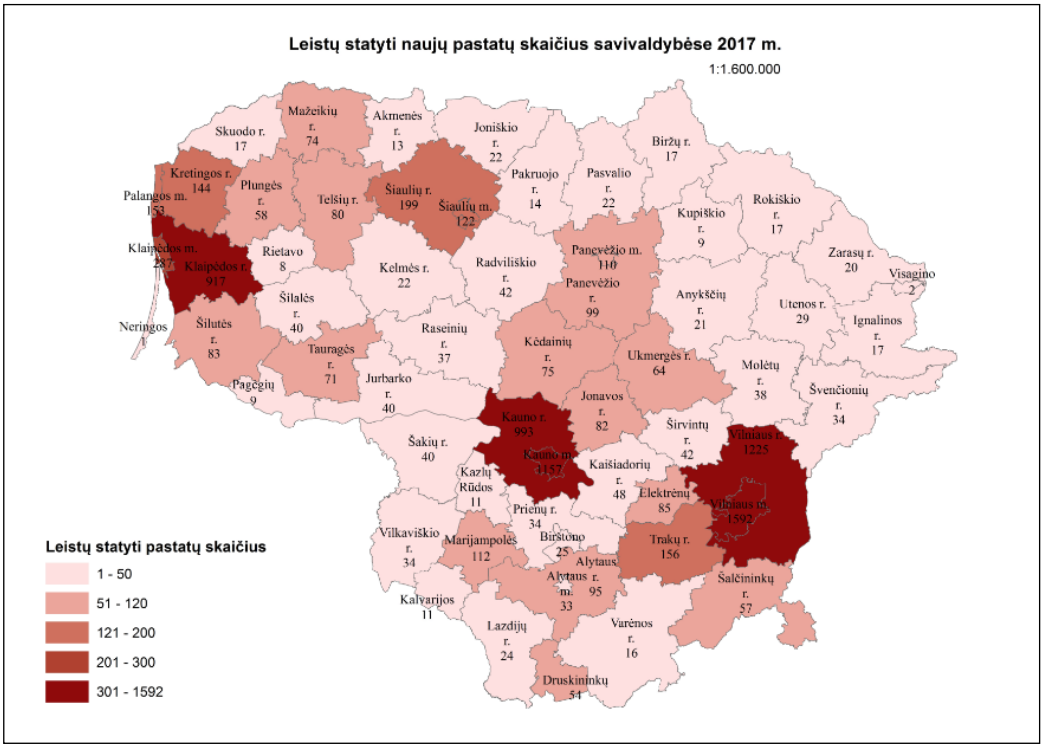
2.1.7. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[15], 2017 metais iš viso šalyje išduota 7 412 leidimų 8 953 pastatams statyti: 6 414 leidimų 7 728 gyvenamiesiems ir 998 leidimai 1 225 negyvenamiesiems pastatams statyti (2.8 pav.). 2017 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 10,2 proc. mažiau leidimų nei 2016 metais. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose bus įrengti 16 387 butai, palyginti su 2016 m., leistų statyti butų skaičius sumažėjo 2 proc. Leista statyti 7 478 individualiuosius namus, 249 daugiabučius namus ir 1 bendrabutį. 2017 m. 54,2 proc. leistų statyti butų buvo Vilniaus apskrityje (Vilniaus miesto savivaldybėje – 42,5 proc.) ir 24,6 proc. – Kauno apskrityje (Kauno miesto savivaldybėje – 15,5 proc.).

2017 m. negyvenamiesiems pastatams statyti išduota 9,4 proc. daugiau leidimų ir leista statyti pastatų, kurių bendrasis plotas – 1,6 mln. m^2, t. y. 5,2 proc. daugiau nei 2016 m. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (44,0 proc.) bei įstaigų pastatų (16,3 proc.). 2017 m. 37,6 proc. visų naujai leistų statyti negyvenamųjų pastatų bendrojo ploto buvo Vilniaus apskrityje (Vilniaus miesto savivaldybėje – 28,6 proc.) ir 28,3 proc. – Kauno apskrityje (Kauno miesto savivaldybėje – 12,1 proc.).

[14] 2018 m.Vilniaus miesto savivaldybės biudžetas [interaktyvus] [žiūrėta 2018-08-20]. Prieiga per internetą: https://vilnius.lt/lt/biudzeto-suvestine/.

[15] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.

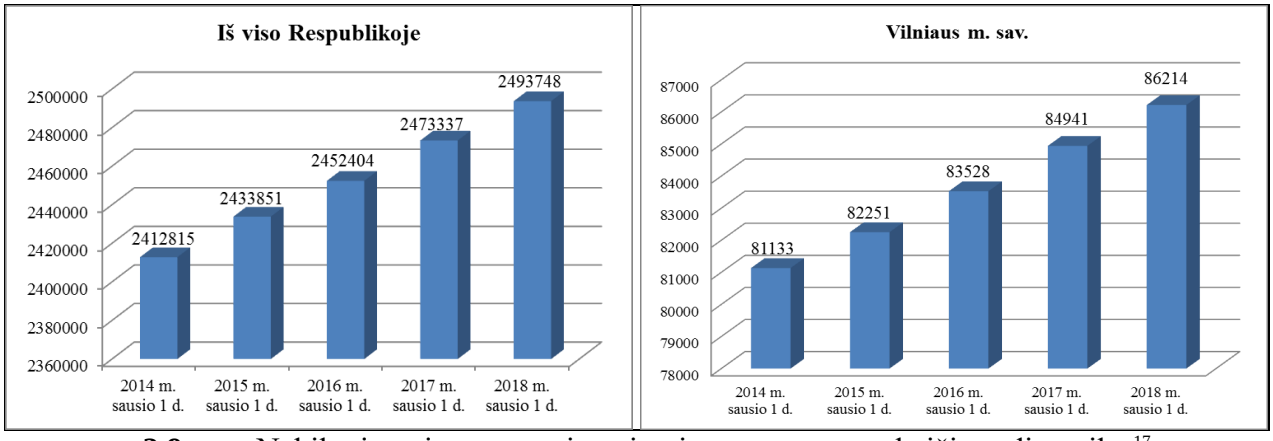


2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius[16]

Vilniaus miesto savivaldybėje 2017 m. iš viso leista statyti 1 592 naujus pastatus, iš jų 1 490 gyvenamuosius ir 102 negyvenamuosius pastatus.

2.2. Statinių statistiniai duomenys

Registrų centro duomenimis, nuo 2014 m. sausio 1 d. iki 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2018 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 493 748 pastatai, tai yra 20 411 pastatų (0,83 proc.) daugiau nei prieš metus ir 80 933 pastatais (3,35 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 18 553 pastatai (0,76 proc.) fiksuojamas 2016 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 036 pastatai (0,87 proc.) – 2015 metų pradžioje.



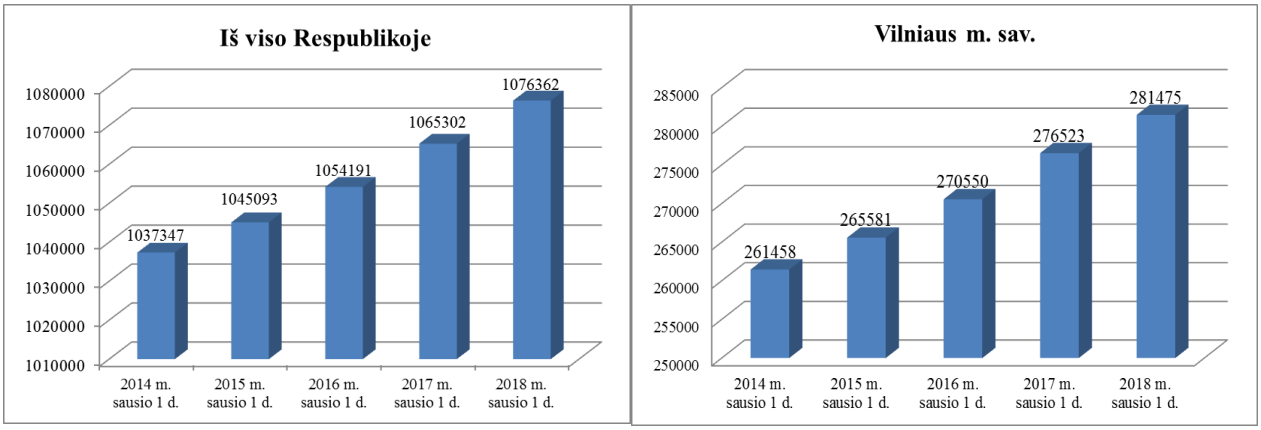
2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika [17]

Nekilnojamojo turto registro duomenimis 2018-01-01 Vilniaus miesto savivaldybėje buvo įregistruota 86 214 pastatų, tai yra 1 273 pastatais (1,50 proc.) daugiau nei 2017-01-01 ir 5 081

[16] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2018-06-04]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt.
[17] Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014–2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2014–2018.

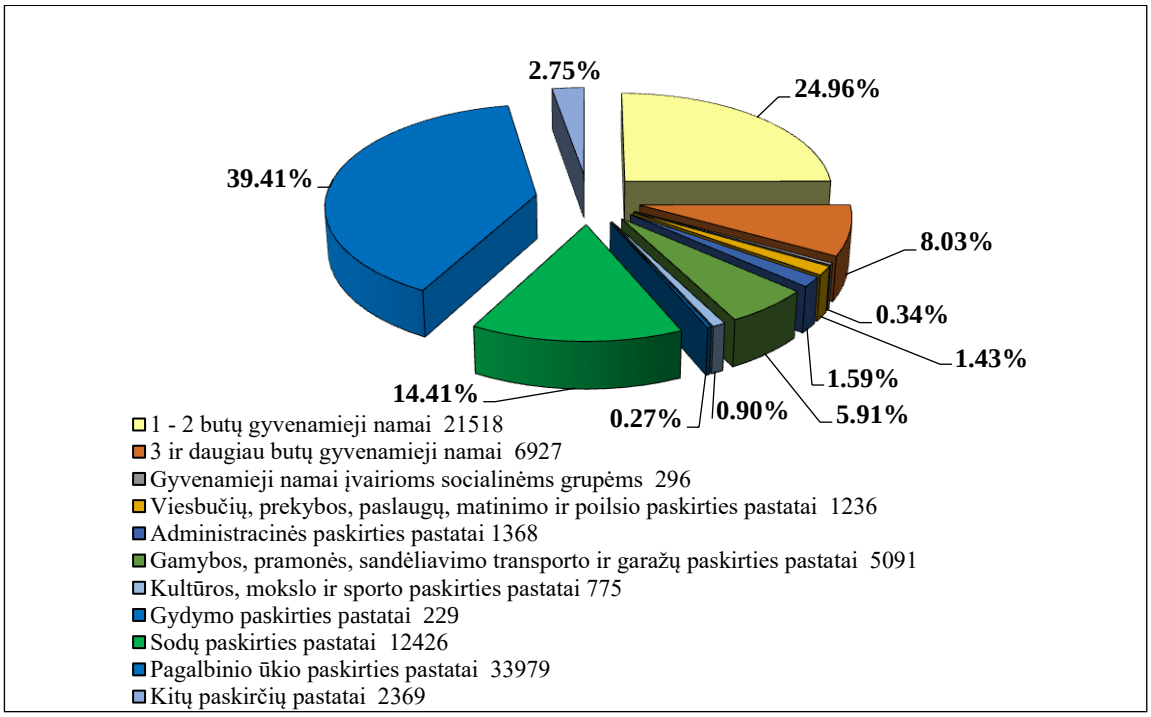
pastatu (6,26 proc.) daugiau nei 2014-01-01. Pastatų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2015 metų pradžioje – 1 118 pastatais daugiau nei prieš metus, 2016 m. – 1 277 pastatais, 2017 m. – 1 413 pastatų.

Registrų centro duomenimis, nuo 2014 m. sausio 1 d. iki 2018 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.10 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2018 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 076 362 patalpos, tai yra 11 060 patalpų (1,04 proc.) daugiau nei prieš metus ir 39 015 patalpų (3,76 proc.) daugiau nei 2014 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 7 746 patalpos (0,75 proc.) fiksuojamas 2015 m. sausio 1 d., didžiausias – 11 111 patalpų (1,05 proc.) – 2017 metų pradžioje.



2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika[18]

Vilniaus miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2018-01-01 įregistruotos 281 475 patalpos, tai yra 4 952 patalpomis (1,79 proc.) daugiau nei 2017-01-01. Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2015 metų pradžioje – 4 123 patalpomis daugiau nei prieš metus, 2016 m. – 4 969, 2017 m. – 5 973.

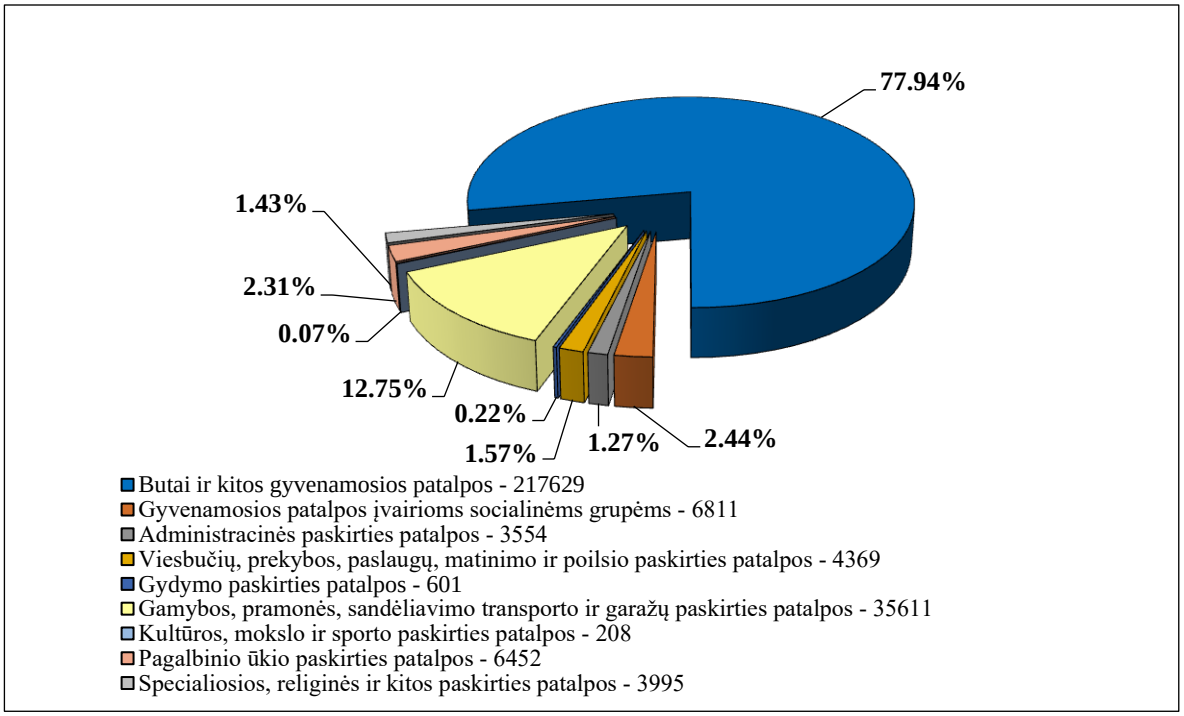


2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d. [19]

[18] Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014–2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2014–2018.

[19] Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018.

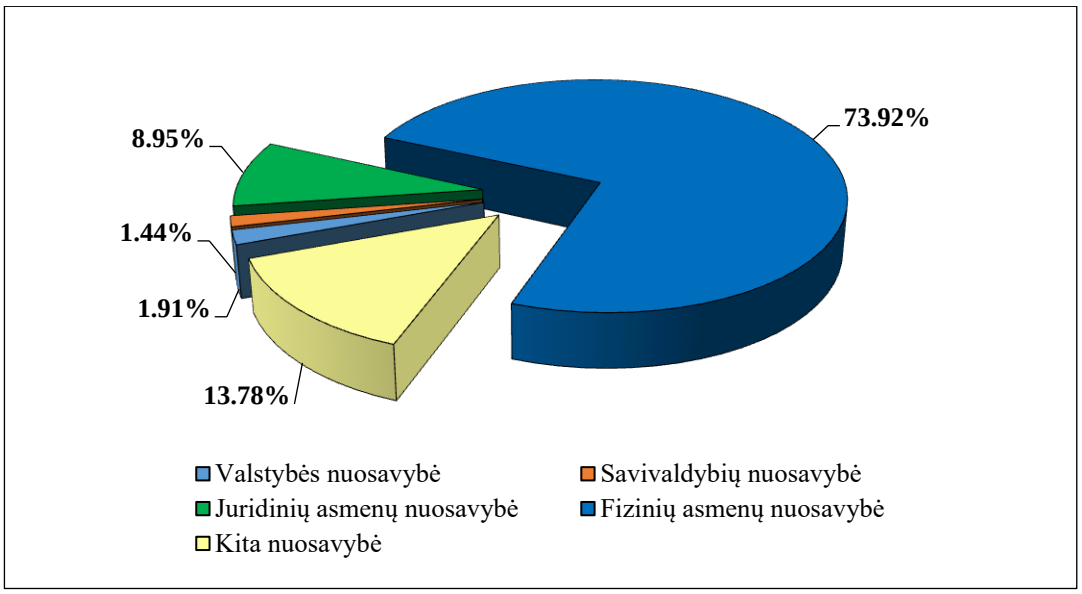
Vilniaus miesto savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 33 979 (tai sudaro 39,41 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), 1-2 butų gyvenamųjų namų – 21 518 (24,96 proc.), sodų paskirties pastatų – 12 426 (14,41 proc.), trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų – 6 927 (8,03 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 5 091 (5,91 proc.), administracinės paskirties pastatų – 1 368 (1,59 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 1 236 (1,43 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 775 (0,90 proc.), gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms – 296 (0,34 proc.), gydymo paskirties pastatų – 229 (0,27 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro 2,75 proc., iš jų specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 2 254 (2,62 proc.), žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 115 (0,13 proc.).



2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2018 m. sausio 1 d. [20]

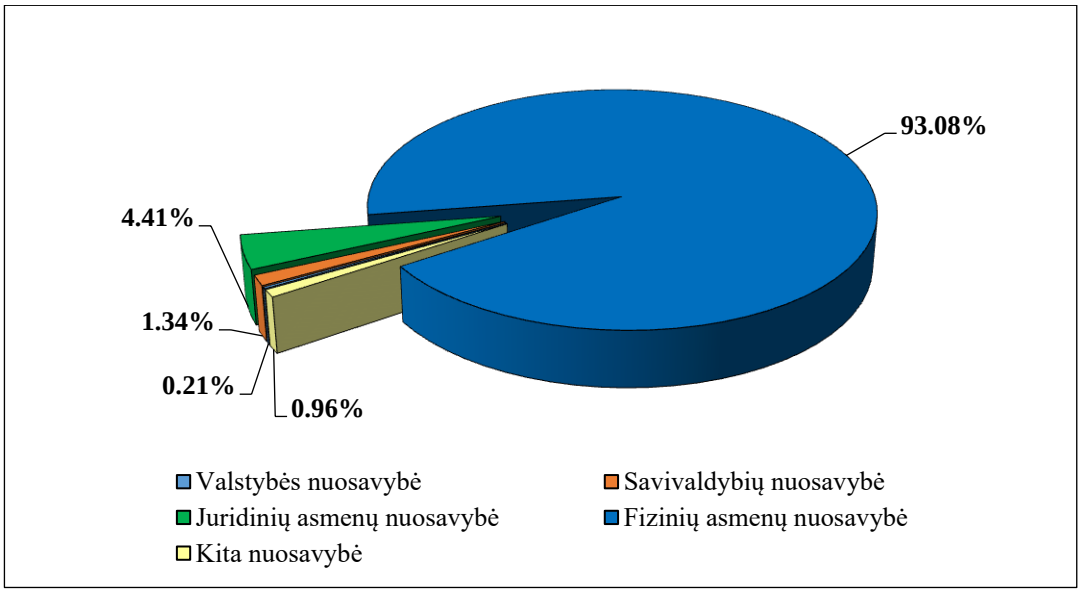
Vilniaus miesto savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota butų ir kitų gyvenamosios paskirties patalpų – 217 629 (tai sudaro 77,94 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų), mažiausiai įregistruota kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpų – tik 208 (0,07 proc.). Gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 35 611 (12,75 proc.), gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 6 811 (2,44 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpų – 6 451 (2,31 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 4 369 (1,57 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpų – 3 995 (1,43 proc.), administracinės paskirties patalpų – 3 554 (1,27 proc.), gydymo paskirties patalpų – 601 (0,22 proc.).

[20] Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018.



2.13 pav. Pastatų Vilniaus miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2018 m. sausio 1 d. [21]

Pastatų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2018 m. sausio 1 d.: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 63 731 arba 73,92 proc. visų įregistruotų (86 214) pastatų, juridiniams asmenims – 7 713 pastatų (8,95 proc.), valstybės nuosavybė – 1 652 pastatai (1,91 proc.), savivaldybių nuosavybė – 1 240 pastatų (1,44 proc.), kita nuosavybė – 11 878 pastatai (13,78 proc. visų įregistruotų pastatų).

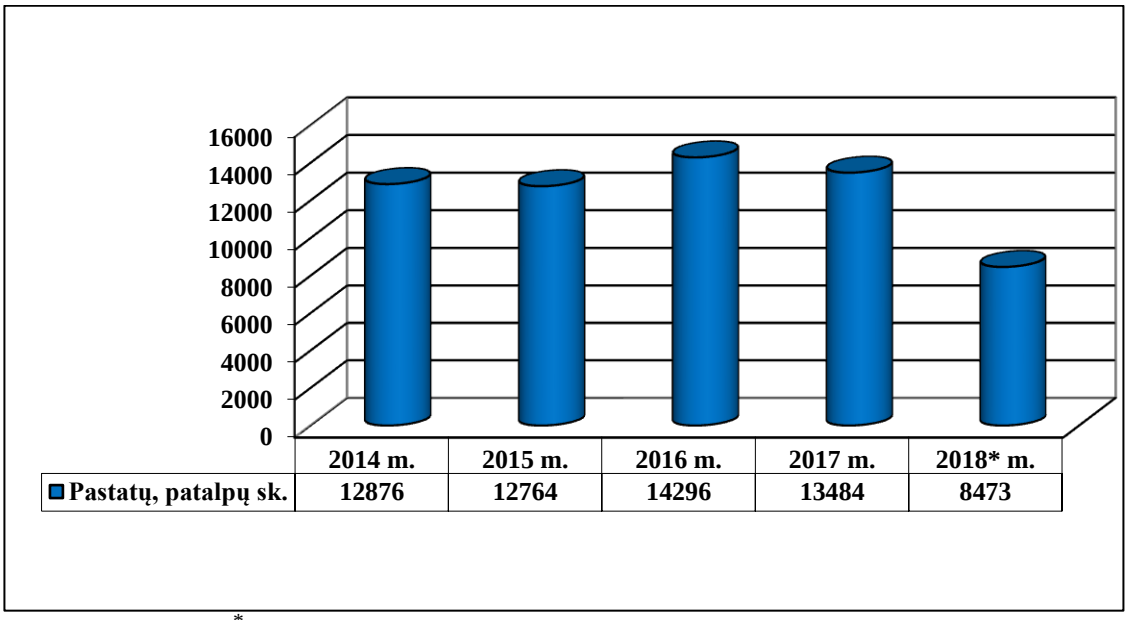


2.14 pav. Patalpų Vilniaus miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2018 m. sausio 1 d. [22]

Patalpos Vilniaus miesto savivaldybėje 2018 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 262 005 patalpų (93,08 proc.), juridiniams asmenims – 12 410 patalpų (4,41 proc.), valstybės nuosavybė – 593 patalpos (0,21 proc.), savivaldybių nuosavybė – 3 758 patalpos (1,34 proc.), likusią dalį – 2 709 patalpas (0,96 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (281 475) savivaldybėje) sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

[21] Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d.
[22] *Ibid.*

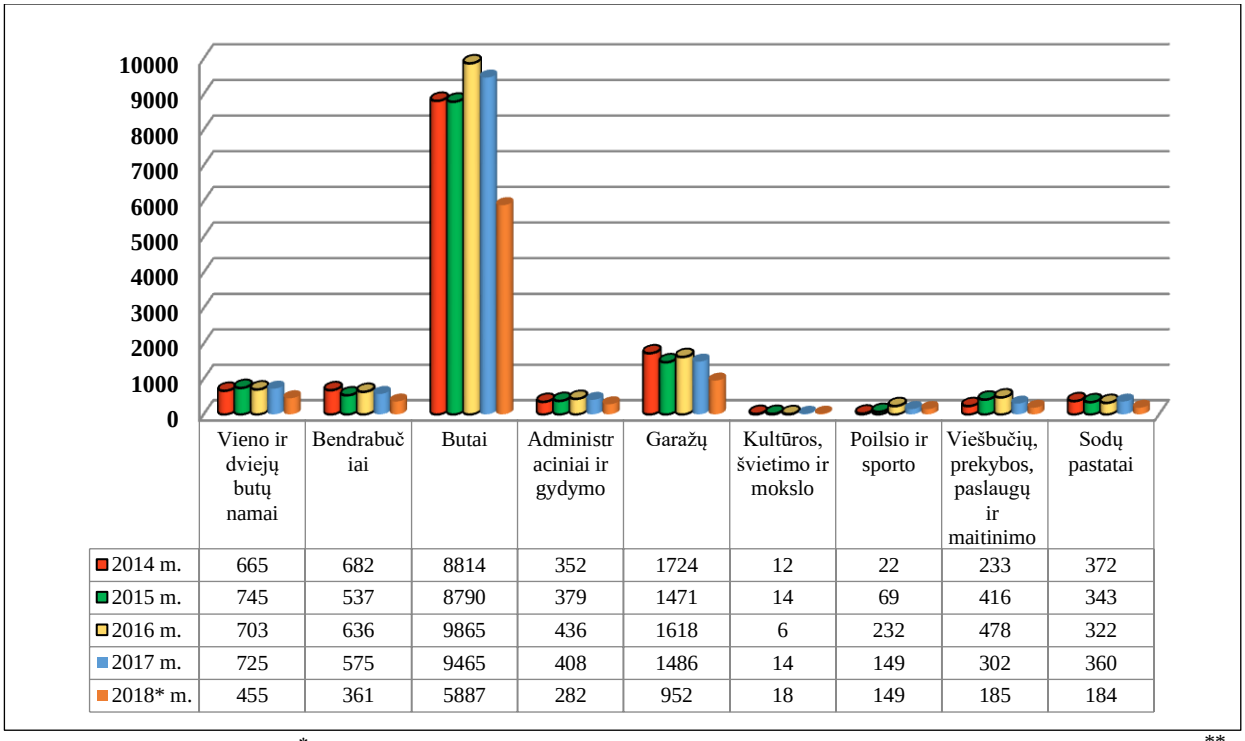
2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



	2014 m.	2015 m.	2016 m.	2017 m.	2018* m.
Pastatų, patalpų sk.	12876	12764	14296	13484	8473

2.15 pav. 2014–2018* m. Vilniaus miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**[23]

Vilniaus miesto savivaldybėje per analizuojamą 2014–2018* metų laikotarpį daugiausiai pastatų ir patalpų yra parduota 2016 metais, mažiausiai – 2015 m. 2016 metais perleista 12,00 proc. daugiau pastatų ir patalpų nei 2015 metais, o 2017 m. – 5,68 proc. mažiau nei 2016 m. 2018 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



	Vieno ir dviejų butų namai	Bendrabučiai	Butai	Administraciniai ir gydymo	Garažų	Kultūros, švietimo ir mokslo	Poilsio ir sporto	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	Sodų pastatai
2014 m.	665	682	8814	352	1724	12	22	233	372
2015 m.	745	537	8790	379	1471	14	69	416	343
2016 m.	703	636	9865	436	1618	6	232	478	322
2017 m.	725	575	9465	408	1486	14	149	302	360
2018* m.	455	361	5887	282	952	18	149	185	184

2.16 pav. 2014–2018* m. Vilniaus miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirties grupes[24]

*Sandoriai įvykę 2018 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.
**Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirties pastatų ir patalpų.
[23] VĮ Registrų centras. Vilnius, 2018. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.
[24] *Ibid.*

Vilniaus miesto savivaldybėje per analizuojamą laikotarpį aktyviausia buvo butų ir garažų rinka. Didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo butai. Daugiausia butų parduota 2016 m. – 9 865, tai sudarė 69,01 proc. visų 2016 m. parduotų pastatų ir patalpų, 2014 m. parduoti 8 814 butai, 2015 m. – 8 790, 2017 m. – 9 465. Garažų rinka aktyviausia buvo 2014 m. – parduoti 1 724 objektai, 2015 m. – 1 471, 2016 m. – 1 618, 2017 m. – 1 486.

Vieno ir dviejų butų namų rinka aktyviausia buvo 2015 m. – parduoti 745 namai, 2017 m. parduoti 725 vieno ir dviejų butų namai, tai sudarė 5,38 proc. visų 2017 m. parduotų pastatų ir patalpų, 2014 m. – 665, 2016 m. – 703. Bendrabučių rinka aktyviausia buvo 2014 m. – perleisti 682 objektai, 2015 m. – 537, 2016 m. – 636, 2017 m. – 575, tai sudarė 4,26 proc. visų 2017 metais parduotų pastatų ir patalpų. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatų ir patalpų daugiausia parduota 2016 m. – 478, 2014 m. parduoti 233 objektai, 2015 m. – 416, 2017 m. – 302, tai sudarė 2,24 proc. visų 2017 metais parduotų pastatų ir patalpų

Kitų paskirčių grupių: sodų pastatų, administracinės ir gydymo, kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas ir tesiekia apie 7 proc. visų 2017 m. savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d., Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu ir Turto ir verslo vertinimo metodika, vidutinės rinkos vertės nustatomos lyginamuoju (pardavimo kainų analogų) metodu (toliau – lyginamasis metodas), pajamų (kapitalizavimo arba diskontuotų pinigų srautų) metodu (toliau – pajamų metodas) ir išlaidų (kaštų) metodu (toliau – išlaidų (kaštų) metodas).

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

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

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

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

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis	Paskirties grupė masiniam vertinimui	Vertinimo metodas
1.	Gyvenamoji (1 buto past.)	Vieno–dviejų butų namai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (2 butų past.)		
2.	Gyvenamoji (3 ir daugiau butų)	Butai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (butų)		
3.	Gyvenamoji (įv. soc. grupių)	Bendrabučiai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (gyvenamųjų patalpų)		

4.	Viešbučių	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Prekybos		
	Paslaugų		
	Maitinimo		
5.	Administracinė	Administracinė ir gydymo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Gydymo		
6.	Garažų	Garažų	Lyginamasis metodas
7.	Kultūros	Kultūros, švietimo ir mokslo	Lyginamasis metodas
	Mokslo		
8.	Poilsio	Poilsio ir sporto	Lyginamasis metodas
	Sporto		
9.	Kita (sodų)	Sodų pastatai	Lyginamasis metodas
10.	Pagalbinio ūkio	Pagalbinio ūkio	Lyginamasis metodas
	Kita (pagalbinio ūkio)		

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

$$RV = PK + PV,$$

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

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas vertinant nekilnojamąjį turtą masiniu vertinimu pateiktas 4 skyriuje.

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

$$OV=GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP – I,$$

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

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

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

Platesnis pajamų metodo panaudojimo vertinant nekilnojamąjį turtą masiniu vertinimu aprašymas pateiktas 5 skyriuje.

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

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktuose nurodytas nekilnojamasis turtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nustatyta tvarka.

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubatūrą, kvadratūrą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 m^3 (1 m^2 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.

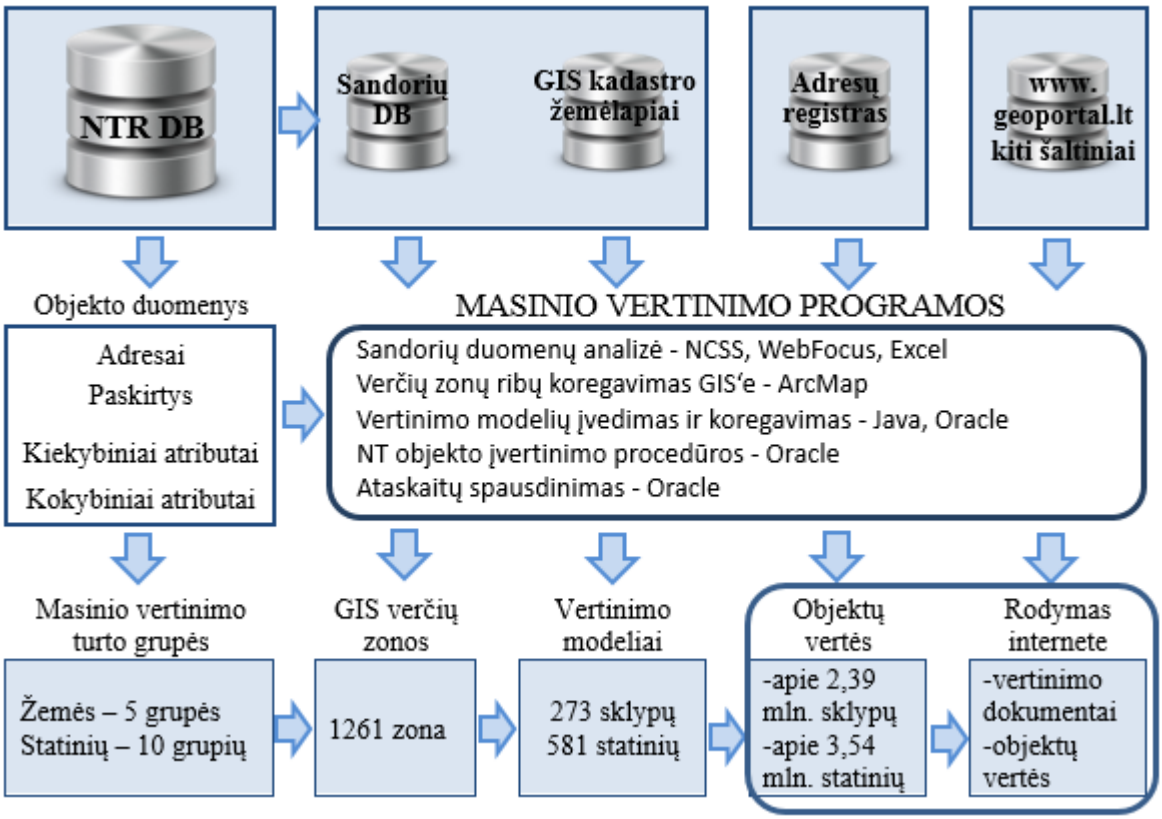
Nekilnojamojo turto vertės nustatytos išlaidų (kaštų) metodu įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudotos Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Adresų registro duomenų bazės, interneto puslapio www.geoportal.lt informacija ir atitinkamos programos, skirtos atlikti masinio vertinimo darbus:

- sandorių duomenų analizę;
- verčių zonų ribų koregavimą;
- vertinimo modelių įvedimą ir koregavimą;
- nekilnojamojo turto objektų įvertinimą;
- ataskaitų rengimą.

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės

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

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

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

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

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

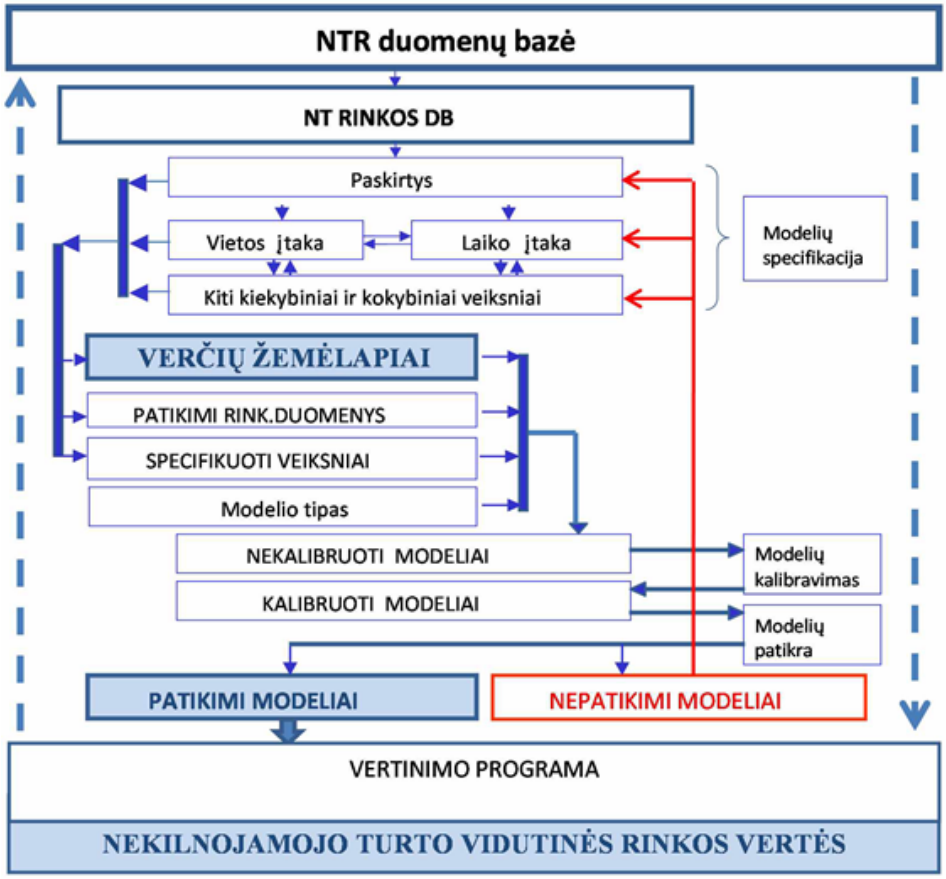
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m^2 kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 poskyryje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti naudojant rinkos kainų tendencijos koeficiento analizę ir porinę pardavimų analizę (naudojant laikotarpio pradžios ir laikotarpio pabaigos mėnesių kainų medianas). Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus sandorius, atliekama modelių 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 pateiktos ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

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



3.2 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas

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

Adityvinis modelis. Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

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

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

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

$S = b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \ldots \times X_p^{bp}$,

čia: S – apskaičiuojama vertė, X_1, X_2, ..., X_p – nepriklausomi kintamieji, b_0 – konstanta, b_1, b_2, …, b_p – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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

$S = S = X_1^{b1} \text{ x } X_2^{b2} \text{x} \ldots b_i^{Xi} \text{x} \ldots (X_j^{bj} + \ldots + X_p^{bp})$,

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

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

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

3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$, – prognozuota kaina.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

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

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

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

1. Rinkos duomenų patikra.
2. Modelio specifikacija.
3. Modelio kalibravimas.
4. Modelio patikra.

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti Nekilnojamojo turto sandorių bazės duomenys. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami 4.1 lentelėje.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje 2014–2018* m. laikotarpiu daugiausia sudaryta butų sandorių (44 594). Mažiausiai sudaryta kultūros, švietimo ir mokslo (75) bei poilsio ir sporto paskirčių pastatų (640) paskirčių objektų sandorių.

4.1. lentelė. Vilniaus miesto savivaldybės 2014–2018* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirties grupes masiniam vertinimui

Sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
2091	2	7465	1121	739	986
Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
3071	1	4657	930	413	887
Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
44594	1	14176	1319	555	1247
Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
15831	1	14063	256	319	197
Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
75	5	3087	803	565	659
Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
2945	1	7774	48	256	24
Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
4907	1	11875	258	285	198
Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
640	135	4340	1622	473	1570
Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
1618	2	2667	307	195	261
Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas					
3475	4	5370	701	401	693
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
1692	1	170000	1421	4252	1142

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

4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2018 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, prireikus, atlikta korekcija prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai:

1. porinė pardavimų analizė;
2. perpardavimų analizė;
3. pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizės;
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, kadangi ji išeliminuoja ekstremalių

* Sandoriai, įvykę 2018 m. sausio–liepos mėnesiais.

reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požiūriu pagal formulę:

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

kur KLP – pardavimo kaina, pakoreguota vertinimo datą;
K – faktinė pardavimo kaina;
r – mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;
t – periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

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

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

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

Perpardavimų analizė. Analizuojamos skirtingu metu įvykusių to paties objekto sandorių kainos. Šis metodas analogiškas poriniam pardavimų metodui, išskyrus privalumą – objektų charakteristikų skirtumų pataisų skaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas sandorių skaičius, ypač tais atvejais, kai būtina nustatyti kiekvienos zonos laiko pataisą atskirai. Dėl duomenų stokos šis metodas sujungiamas su porine pardavimų analize.

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

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

Vilniaus miesto savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamojo turto paskirčių grupėms (vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinė ir gydymo; garažų; kultūros, švietimo ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio); pardavimo kainos 2018-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas

Masiniame nekilnojamojo turto 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 miesto savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.3.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio 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 žemėlapio 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 m^2 kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamojo turto verčių zonos sudarytos laikantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 7 punkto reikalavimų:

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

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

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

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

GIS taikomojoje programoje suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį verčių žemėlapį, 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 naudojimas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat eliminuojamos 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 www.regia.lt/zemelapis/. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąraše pažymint norimą savivaldybę, temų sąraše pažymint laukus – *verčių zonos; sklypai*, adresų paieškos lauke įvedant statinio adresą.

Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateiktas Registrų centro interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php, pasirinktos savivaldybės dokumente „Zonų žemėlapis“.

4.4.2. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Vilniaus miesto savivaldybėje sudarytos 85 verčių zonos:

57.1 verčių zona – reprezentatyviausios ir brangiausios nekilnojamojo turto (nekilnojamojo turto) požiūriu Vilniaus miesto gatvės: Pilies, Aušros vartų, Vokiečių, Didžioji gatvės, dalis Gedimino pr. Šiose gatvėse esantys objektai tapo elitinės ir specifinės paskirties. Labai aukštos nekilnojamojo turto kainos šiose gatvėse lygiuojasi į Europos sostinių nekilnojamojo turto kainas. Atlikus Gedimino prospekto, Katedros ir Rotušės aikščių rekonstrukciją, šioje zonoje koncentruojasi didžiausi pėsčiųjų srautai, čia didžiausias veikiančių prabangių parduotuvių bei

potencialių prekybinių, maitinimo patalpų kiekis. Čia veikia daugiausiai įvairių prestižinių drabužių, avalynės, kosmetikos bei aksesuarų parduotuvių, biurus turi nemažai vietinių bei užsienio kompanijų, jame įsikūrę modernūs restoranai, barai, naktiniai klubai, kazino, viešbučiai, bankai, administruojančios valstybės įstaigos. Šioje zonoje yra pastatai reprezentuojantys Vilniaus miestą– Aušros Vartų pastatų kompleksas, Vilniaus rotušė, Lietuvos nacionalinė filharmonija, Gedimino pr. 11 yra Lietuvos Respublikos Vyriausybės pastatas, daug prestižinių parduotuvių,įstaigų įvairioms pramogoms.

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

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

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

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

57.6 verčių zona – centrinė miesto dalis. Tai teritorija, išsidėsčiusi pietinėje upės Neries pusėje: Žygimantų, Gedimino prospekto dalis, Lukiškių g. aikštė, A. Vienuolio ir kitos populiarios gatvės. Šioje zonoje išsidėstę nemažai komercinių, administracinių objektų bei prieškario ir pokario metais statytų daugiabučių daugiaaukščių gyvenamųjų namų. Zona žymi tuo, kad joje yra Lukiškių ir Nepriklausomybės aikštės, LR Seimo rūmai, Lukiškių kalėjimas, Lietuvos nacionalinis operos ir baleto teatras, Lietuvos muzikos ir teatro akademija. Nekilnojamojo turto kainų veiksniai,

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

57.7 verčių zona – į rytus nuo Senamiesčio, dešiniajame Vilnios krante išsidėstęs vienas seniausių buvusių Vilniaus priemiesčių – Užupis ir dalis T. Kosčiuškos gatvės. Užupis - dar neseniai apleistas ir primirštas rajonas, o dabar menininkų atrastas ir originaliais renginiais ir tradicijomis besiformuojančios bendruomenės išgarsintas rajonas tapo prestižiniu: čia vyksta įvairūs Užupio festivaliai, įvairūs kultūros renginiai. Pastaruoju metu restauruoti ir atnaujinti Užupio namai, istoriniai paminklai, sutvarkyti vidiniai kiemai parodo šiam rajonui didelį dėmesį miesto tiek miesto valdžios, tiek ir verslininkų šiam Vilniaus istoriniam rajonui – paminklui atnaujinti. Šiame rajone iškilo nemažai naujų, šiuolaikiškų pastatų, čia pastatyta populiarioji Užupio angelo skulptūra, yra Nacionalinė Čiurlionio menų mokykla, B. Dvarionio dešimtmetė muzikos mokykla. Dabartiniai reikalavimai išlaikyti autentišką šio rajono infrastruktūrą restauruojant ir atstatant senus pastatus, statant naujus namus, kelia ypatingus reikalavimus, ruošiant projektavimo darbus. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje tik šiek tiek žemesnės už miesto centrinės dalies, bet gerokai aukštesnės nei greta esančių verčių zonų, todėl ši teritorija išskirta iš greta esančių į atskirą verčių zoną.

57.8 verčių zona – apimanti Vilniaus Senamiesčio rytinę seniūnijos dalį, šiaurėje besiribojančią su Vilnios upe, o pietuose su geležinkelio linija. Šioje verčių zonoje išsidėsčiusios gatvės – Subačiaus, Paupio, Aukštaičių gatvės, Tymo turgelis, Kūdrų parkas ir buvusi elektros apskaitos prietaisų gamykla „Skaiteks“, kurios teritorijoje buvę pastatai išgriauti ir pradėtas statyti prestižinis daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas su visa infrastruktūra. Dėl intensyvios plėtros, patogios alokacijos nekilnojamasis turtas šioje verčių zonoje tapo paklausus, todėl ir jo kainos tampa panašios į centrinės miesto dalies kainas.

57.9 verčių zona – Markučiai. Tai verčių zona, kurios trečdalis, t. y. šiaurinė dalis – gamybinė: kita dalis – prieškario ir pokario laikais privačiais gyvenamaisiais namais užstatyta teritorija. Šioje verčių zonoje ilgą laiką buvo didelės įmonės: AB „Audėjas“ (gobeleno fabrikas), AB „Markučiai“ (betono gamykla). Pastaraisiais metais dalis buvusių gamybinių pastatų Manufaktūrų, Paplaujos, Kaukysos gatvėse rekonstruojami, juose įrengiant gyvenamąsias patalpas – loftus, kurie yra populiarūs ir paklausūs jaunimo tarpe. Ši miesto teritorija žinoma dėl Puškino parko ir jame esančio muziejaus bei Rasų kapinių. Miestui plečiantis, dėl gero susisiekimo ši verčių zona tampa paklausi tiek smulkių komercinių objektų, tiek ir gyvenamųjų namų statybai, tokia tendencija išliks ateityje.

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

57.11 verčių zona – šiaurinė Naujamiesčio seniūnijos dalis, užstatyta prieškario ir pokario laikų daugiabučiais gyvenamaisiais namais ir buvusiais pramoniniais objektais, esančiais Kauno, Algirdo, Vanagėlio ir kt. gatvėse. Šioje verčių zonoje išsidėsčiusi rekonstruota seniausia Vilniaus miesto – Halės turgavietė, buvusios odos, galanterijos įmonė „Velga“, Vilniaus geležinkelio ir autobusų stotys, yra keletas mokyklų, pokario metais statyti daugiabučiai gyvenamieji namai, pastaraisiais metais statomi naujų daugiabučių namų kvartalai. Ši zona visada buvo komercirškai patraukli logistikos, smulkaus verslo vystymui. Dėl artumo miesto centro atžvilgiu bei ribotos žemės sklypų pasiūlos miesto centrinėje dalyje įvairios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje zonoje aukštesnės nei gretimoje 57.10 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.12 verčių zona – tai dalis Naujamiesčio seniūnijos teritorijos, išsidėsčiusi J. Basanavičiaus gatvės kairėje, apima A. Vivulskio, Naugarduko, Žemaitės, Vytenio, T. Ševčenkos gatves, centrinę Švitrigailos gatvės dalį. Šioje teritorijoje yra dideli prekybos tinklai „RIMI“ ir „LIDL“, Vilniaus apskrities vyriausiasis policijos komisariatas, gėlių turgus ir kt. Pastaraisiais metai šioje zonoje pastatyta daug naujų daugiabučių gyvenamųjų pastatų, kurių patalpų kainos nuolat kyla. Buvusios šioje verčių zonoje sovietinių laikų gamyklos dabar griaunamos arba rekonstruojamos, skaidomos, keičiama jų paskirtis. Dėl išplėtotos infrastruktūros, patogios lokalizacijos– arti miesto centras – ši verčių zona tapo populiari ir paklausi bei pasižymi aukštomis įvairios paskirties nekilnojamojo turto kainomis.

57.13 verčių zona – pietinė Naujamiesčio seniūnijos teritorijos dalis, apimanti Lazdynų transporto žiedą su aplink jį esančiais komerciniais – administraciniais objektais, taip pat nemažomis nekilnojamojo turto kainomis pasižyminčią Gerosios Vilties g., dalį Savanorių prospekto bei Vingio parką. Teritorijoje dominuoja sovietiniais laikai statyti daugiabučiai gyvenamieje pastatai, statomi ir nauji daugiabučiai, Gerosios Vilties progimnazija, Dievo Apvaizdos bažnyčia. Ši teritorija paklausi tiek naujų daugiabučių, tiek ir komercinių pastatų statybai, todėl pasižymi nemažomis nekilnojamojo turto kainomis, išskirta į atskirą verčių zoną.

57.14 verčių zona – teritorija, esanti Vilniaus miesto centrinėje dalyje, išsidėsčiusi pagal Neries upės vingį, apimanti labai populiarias bei paklausias gatves: A. Goštauto, S. Konarskio, K. Donelaičio, J. Jasinskio, M. K. Čiurlionio bei kitas, užstatytas prieškario ir pokario metais statytais daugiabučiais gyvenamaisiais namais, kurių pirmuosiuose aukštuose įrengtos komercinės bei administracinės patalpos. Šioje miesto dalyje įsikūrę LTV kompleksas, yra Vilniaus Jono Basanavičiaus Gimnazija ir progimnazija,Vilniaus universiteto pastatai, kino kompleksas “Forun Cinemas Vilgis“, aukščiausias Vilniaus miesto pastatas HELIOS CITY, viešbutis Crowne Plaza Vilnius, biurų kompleksas – Verslo trikampis, daug užsienio ambasadų bei kiti administraciniai komerciniai pastatai. Ši teritorija pasižymi aukštomis viso nekilnojamojo turto kainomis.

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

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

57.17 verčių zona – teritorija, besiribojanti su brangiausiomis komerciniu požiūriu Vilniaus miesto 57.18 ir 57.19 verčių zonomis. Šioje verčių zonoje yra dideliais transporto ir žmonių srautais pasižyminčios Žalgirio, Kalvarijų, Rinktinės, Tuskulėnų gatvės. Ši verčių zona apima Šnipiškių seniūnijos teritoriją, kurios vakarinė dalis užstatyta prieškario metais statytais mediniais gyvenamaisiais namais, rytinė verčių zonos dalis – Žirmūnų seniūnijos dalis – užstatyta sovietiniais laikais statytais daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Šioje verčių zonoje yra ir didžiausias miesto Kalvarijų turgus, prekybos centras IKI Minskas, 2 maisto prekių parduotuvės Maxima, Rimi, muzikinis teatras klubas „Legendos“, autosalonas „Tokvila“, Lietuvos Respublikos Generalinės Prokuratūros pastatas ir kt. Plečiantis miesto visuomeniniam – komerciniam centrui Konstitucijos prospekte, greta esančiose Žalgirio, Lvovo, Daugėliškio ir kitose gatvėse palaipsniui statomi nauji

daugiabučiai gyvenamieji namai, administraciniai, komerciniai objektai, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną, kurioje nekilnojamojo turto kainos išlieka aukštos.

57.18 verčių zona – verslo ir komerciniu požiūriu brangiausia Vilniaus miesto zona – visuomeninis centras, sparčiai formuojamas dešiniajame Neries krante, išsidėsčiusi abipus Konstitucijos prospekto, kur praeina labai dideli transporto ir žmonių srautai. Šioje komercinėje verčių zonoje sparčiai statomi administraciniai, verslo, viešbučių, bankų, komerciniai bei pramogų kompleksai. Čia sutelkti didžiausi Vilniaus miesto verslo centrai: Europa, 3 BURĖS, Quadrum North, Swedbank banko pastatas, K29, Nacionalinė Dailės Galerija, Vilniaus miesto savivaldybės administracinis pastatas, prekybos centrai „Europa“ ir VCUP, viešbučiai: Radisson Blu Lietuva, Best Western ir kiti komerciniai ir paslaugų centrai. Konstitucijos prospektas žymus aukščiausiais pastatais, kurie tapo Vilniaus miesto simboliais, ne tik visoje Lietuvoje, bet ir Pabaltijyje.

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

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

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

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

57.23 verčių zona – pietinė Naujosios Vilnios seniūnijos dalis, apimanti dalį Pavilnio ir Pūčkorių miško parkų bei prijungtas prie Vilniaus miesto Strielčiukų, Grigaičių, Rokantiškių buvusias kaimų gyvenvietes. Ši teritorija turi ir naują pavadinimą Signatarų kvartalas. Perspektyvi mažabučių gyvenamųjų namų statybai teritorija: neblogas privažiavimas, neužteršta aplinka, gražios vietovės. Pastaraisiais metais tai intensyviai urbanizuojama teritorija: sparčiai statomi individualių gyvenamųjų namų kvartalai Džiaugsmo ir kitose greta esančiose gatvėse, plėtojama teritorijos

infrastruktūra. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje nemažos. Dėl vystymosi perspektyvų bei sparčios plėtros, ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.24 verčių zona – prijungtos prie Vilniaus miesto Nemėžio, Juodojo Kelio gyvenvietės. Šioje buvusioje žemės ūkio paskirties teritorijoje, besiribojančioje su Minsko plentu, dabar sparčiai ruošiami detalieji planai, keičiama žemės sklypų paskirtis, projektuojami bei statomi komerciniai, logistikos pastatai šalai Minsko plento automagistralės, atokiau nuo magistralės ir šiuolaikiški individualūs gyvenamieji namai, formuojama inžinerinė infrastruktūra. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje nuolat kyla.

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

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

57.27 verčių zona – prijungtos prie Vilniaus miesto buvusios Vilniaus rajono teritorijos – Pupinės, Salininkų, Kelmijos, Kuzmiškių, Daškūnų, Barkiškių kaimai, - pietinė ir rytinė Vilniaus miesto dalis, besiribojanti su geležinkelio linija ir Vilniaus rajono sav. Šioje verčių zonoje dominuoja įvairių statybos metų individualūs mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai, didelės sodų bendrijos. Didelę teritorijos dalį užima žemės ūkio paskirties sklypai, nors reali žemės ūkio veikla čia nevyksta. Teritorijos abipus Liepkalnio gatvės numatytos verslo, logistikos objektų statybai. Dėl mažesnių nekilnojamojo turto kainų, lyginant su gretimomis verčių zonomis, ši Vilniaus miesto teritorijos dalis išskirta į atskirą verčių zoną.

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

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

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

57.31 verčių zona – atokiausiai nuo miesto centro nutolusi, mažiausiai urbanizuota Vilniaus miesto teritorija: prijungtos prie Vilniaus miesto Dobrovolės, Guobų, Račkūnų gyvenvietės. Šioje verčių zonoje vyrauja žemės ūkio paskirties žemės sklypai su sovietiniais laikais statytais gyvenamaisiais namais, kurių kainos panašios, kaip greta esančios Vilniaus rajono 58.30 verčių zonos. Dėl nesusiformavusios infrastruktūros bei nemažo atstumo iki miesto centro – NT kainos čia vienos žemiausių mieste.

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

57.34 verčių zona – išskirtinai pramoninė, komercinė teritorija, žinoma bei išskirta į atskirą verčių zoną dėl čia esančios Gariūnų turgavietės (Verslo parkas Gariūnai), Gariūnų automobilių turgaus, termofikacinės elektrinės, vandens valymo įrengimų. Šie objektai užima didžiąją dalį šios teritorijos. Individualių namų valdų šioje verčių zonoje beveik nėra. Negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto požiūriu ši verčių zona labai patraukli ir paklausi: Vilniaus – Kauno automagistrale praeina dideli transporto srautai. Šalia šios magistralės pastatyta viena didžiausių Lietuvoje „MAXIMA“ bazė, didžiausia Lietuvoje statybinių medžiagų parduotuvė DEPO, šalia statomi ir pastatyti kiti komerciniai, logistikos objektai.

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

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

57.38 verčių zona – vakarinė Lazdynų seniūnijos dalis, esanti Neries upės dešiniajame krante, apimanti Bukčių ir Buktos miško parkus ir Bukčių bei Lazdynėlių teritorijas, greta pastatytą naują Gudelių daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalą. Tai individualiais bei daugiabučiais gyvenamaisiais namais užstatyta ir toliau intensyviai vystoma teritorija. Labai populiari ir paklausi gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto požiūriu teritorija, kurios kainos, ypač gyvenamosios

paskirties žemės sklypų, išlieka aukštos. Dėl geros ramios aplinkos, lokalizacijos (upės Neries vingis, šalia esantys miškeliai) ši teritorija tapo populiari, paklausi ir brangi, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

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

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

57.42 verčių zona – Pilaitės seniūnijos pietinė dalis – Tolminkiemio, I. Kanto, Vydūno, Gilužio, Karaliaučiaus gatvės, kuriose vyrauja sovietiniais laikais pastatyti daugiabučiai gyvenamieji namai. Tai prieš 25 metus pastatytas Vilniaus miesto Pilaitės „miegamųjų“ mikrorajonų, tokį statusą išlaikęs iki šiol. Teritorijoje toliau statomi gyvenamieji daugiabučiai ir individualūs gyvenamieji namai, yra Vilniaus Pilaitės gimnazija, Martyno Mažvydo progimnazija, keletas vaikų darželių- lopšelių, Vilniaus Šv. Juozapo koplyčia (šalia statoma nauja bažnyčia), yra Gelūžės ežeras, aplink kurį formuojasi naujų mažaaukščių gyvenamųjų namų kvartalai. Dėl neužteršto oro (Pilaitės sen. ir greta jos nėra įmonių, teršiančių aplinką ir orą), susiformavusios infrastruktūros bei gero susisiekimo, gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje išlieka aukštos.

57.43 verčių zona – vakarinė Pilaitės seniūnijos dalis. Tai prie Vilniaus miesto prijungtos buvusios Vilniaus rajono žemės ūkio paskirties sklypų teritorijos – Kriaučiūnų ir Platiniškių kaimai. Ši teritorija perspektyvoje numatyta gyvenamajai paskirčiai, todėl palaipsniui urbanizuojama: daromi detalūs planai, keičiama žemės sklypų paskirtis bei statomi individualūs bei sublokuoti (rytinėje dalyje) gyvenamieji namai. Dėl nepilnai išvystytos infrastruktūros, nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje kol kas žemesnės už greta esančių 57.42 ir 57.44 verčių zonų, bet didesnės už šalia esančių Vilniaus rajono teritorijų.

57.44 verčių zona – šiaurinė Pilaitės seniūnijos dalis – Naujoji Pilaitė, miesto bendrajame plane numatyta individualių gyvenamųjų ir daugiabučių namų kvartalų statybai: šioje verčių zonoje parengti detalūs planai, suprojektuotos gatvės, pastatyti ir statomi daugiabučiai (M. Mažvydo, Priegliaus, Įsrūties gatvėse) namai, tiesiamos komunikacijos. Teritorija ypač sparčiai kompleksiškai urbanizuojama.Šios verčių zonos didžiausią teritoriją užima naujų gyvenamųjų namų kvartalai. Dėl naujų statybų, neblogų vystymosi perspektyvų nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštesnės už Vilniaus miesto 57.42 verčių zonos.

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

57.46 verčių zona – prijungta prie Vilniaus miesto buvusi Vilniaus rajono teritorija – Gineitiškių, Tarandės, Pavilionių kaimai, esantys kairėje Ukmergės automagistralės pusėje. Ši teritorija pastaruoju metu buvo intensyviai urbanizuojama: statomi individualūs, kurie užima didžiąją teritorijos dalį, ir daugiabučiai gyvenamieji namai, pastatytas naujas daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas „Perkūnkiemis“, plėtojama infrastruktūra. Vilniaus miestui plečiantis Ukmergės miesto kryptimi, nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje išlieka aukštos.

57.47, 57.48, 57.51 ir 57.53 verčių zonos – Justiniškių, Šeškinės, Pašilaičių, Fabijoniškių seniūnijų teritorijos, užstatytos išimtinai daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Tai sovietiniais laikais susiformavę kvartalai su savo infrastruktūra: mokyklomis, vaikų darželiais, prekybos centrais. Dabar vykstanti tendencija: miesto užstatymo sutankinimas, laisvas teritorijas užstatant naujais statiniais, pasireiškia ir šiuose mikrorajonuose. Kadangi šie gyvenamieji mikrorajonai pastatyti vėliau už Lazdynus, Karoliniškes, Viršuliškes, todėl ir nekilnojamojo turto kainos čia aukštesnės.

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

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

57.52 verčių zona – Ukmergės gatvės centrinė dalis, sutraukianti didelius transporto ir žmonių srautus, į atskirą verčių zoną išskirta dėl per pastaruosius kelerius metus susiformavusio komercinio ir verslo rajono statuso. Verčių zonoje yra dideli komerciniai ir paslaugų objektai: prekybos centras Maxima XXX, NORFA, LIDL, BIG, Topo centras, PROMO Cash&Carry, Senukai, „Vokė III“ ir kitos parduotuvės, įvairūs auto salonai ir auto centrai. Vilniaus miestui plečiantis Ukmergės miesto kryptimi, nekilnojamojo turto (verslo ir komercinės paskirties) kainos šioje verčių zonoje turi tendenciją išlikti aukštos.

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

57.56 verčių zona – centrinė Verkių seniūnijos dalis, apimanti Jeruzalę ir pietinę dalį Visorių seniūnijos, išsidėčiusi abipus Geležinio Vilko gatvės. Tai populiari gyvenamosios paskirties turto požiūriu verčių zona, kurios šiausrinė ir rytinė dalis užstatyta naujesnės statybos daugiabučiais

gyvenamaisiais namais ir sovietiniais laikais statytais individualiais gyvenamaisiais namais. Ypač paklausi šios verčių zonos vakarinė dalis: buvusi Visorių sodų bendrijų teritorija ir greta esančios vietovės intensyviai urbanizuojamos (statomi individualūs ir daugiabučiai, sublokuoti gyvenamieji namai, plėtojama infrastruktūra). Šioje teritorijoje dėl didelės paklausos nekilnojamojo turto kainos išlieka nemažos, todėl ji suformuota į atskirą verčių zoną.

57.57 verčių zona – tai perspektyvi ir pastaruoju metu sparčiausiai urbanizuojama teritorija (Bajorai), kurios pietinėje dalyje S. Nėries gatvėje neseniai buvo pastatytas naujas daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas. Bajorų gyvenvietėje įrengta infrastruktūra: vyrauja prieš 15–20 metų statyti individualūs gyvenamieji namai. Vakarinėje dalyje dar yra žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių paskirtis sparčiai keičiama, pritaikant gyvenamaijai paskirčiai, todėl įrenginėjamos miesto komunikacijos ir kita infrastruktūra, statomi sublokuoti daugiabučiai gyvenamieji namai. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštos, panašios kaip ir greta esančios brangiausios Vilniaus rajono 58.1 verčių zonos.

57.58 verčių zona – teritorija apimanti didelius Bajorų Sodų ir Skersinės sodų bendrijų masyvus, esančius Vilniaus miesto šiaurinėje dalyje: Bajorų, Skersinės ir Vanaginės gyvenvietėse, Visorių mišką. Šioje verčių zonoje infrastruktūra plėtojama palaipsniui: ne visos sodų bendrijų gatvės asfaltuotos, vietinės komunikacijos, vyrauja sodų bendrijų pastatai. Bajorų kel. ir Fizikų gatvėse pastatytas didelis daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas, kuris plečiams ir toliau. Teritorija žymi tuo, kad pietinėje dalyje Mokslininkų, Akademijos gatvėse pastatytas mokslo ir technologijų parkas (Vilniaus universiteto Matematikos ir informatikos institutas, UAB „ALTECHNA“, BOD Group, UAB „Viltechmeda“, UAB „ Baltic Amadeus“ ir kt.), yra įvairios paskirties paslaugų ir administracinių pastatų. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje šiek tiek žemesnės nei greta esančių 57.57 ir 57.56 verčių zonų, todėl šios teritorijos išskirtos į atskirą verčių zoną.

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

57.60 verčių zona – lokalizacija, atstumais, nekilnojamojo turto kainomis panaši į 57.63 verčių zoną. Teritorija apima buvusius Dvariškių, Didžiųjų ir Mažųjų Gulbinų kaimus, vyrauja žemės ūkio paskirties žemės sklypai, dalis buvusių kaimo teritorijų sovietiniais laikais užstatytos individualiais gyvenamaisiais namais, yra Gulbinėlų Sodų bendrijos sklypai, rytine dalimi teka Riešės upelis. Šiaurinėje ir centrinėje dalyje statomi ištisi naujų individualių gyvenamųjų namų kvartalai. Pastaraisiais metais teritorija, parengus detaliuosius planus, tapo paklausi naujų individualių ir sublokuotų gyvenamųjų namų statybai.

57.61 verčių zona – šiauriausia Vilniaus miesto zona, labiausiai nutolusi nuo miesto centro, apimanti Sakališkių, Naujanerių, Pagubės, Birelių kaimus, prijungtus prie Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos. Apie pusę šios teritorijos užima sodų bendrijų masyvai, kitą dalį – miškų masyvai bei žemės ūkio paskirties žemės sklypai su sovietiniais metais statytais gyvenamaisiais namais. Pastaraisiais metais statomi ir sublokuotų bei individualių gyvenamųjų namų kvartalai. Šios zonos teritorijoje yra Gulbinų ir Balsių ežerai – populiarūs vilniečių tarpe. Dėl nemažo atstumo iki miesto centro, infrastruktūros nebuvimo nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje žemesnės už gretimos 57.62 verčių zonos.

57.62 verčių zona – Neries upės vingyje esantis Balsių privačių gyvenamųjų namų kvartalas ir šalia jo esančios Kryžiokų, Ožkinių, Babinių sodų bendrijų teritorijos. Ši verčių zona apima Ožkinių, Naujųjų Verkių, Kryžiokų, Verkių Riešės vietoves, kurios užstatytos naujais ir senesniais vieno - dviejų aukštų plytų mūro bei mediniais privačiais gyvenamaisiais namais, 2013 m. pastatyta nauja Vilniaus Balsių pagrindinė mokykla. Pramonės ir komercinės paskirties objektų šioje verčių zonoje nėra, yra keletas maisto produktų parduotuvių. Kadangi šiose teritorijose nutiesti miesto

inžineriniai tinklai, asfaltuoti keliai, nekilnojamojo turto kainos šioje zonoje, palyginti su greta esančių, – nemažos.

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

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

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

57.67 verčių zona – Veržuvų, Baniškių, Kairėnų, Šilėnų gyvenvietės. Šioje verčių zonoje, kaip ir greta esančiose, dominuoja miškų masyvai bei Vinciūniškių, Vismaliukų, Veržuvos sodų bendrijos, kurios užstatytos individualiais gyvenamaisiais namais, individualios valdos išsibarsčiusios visoje teritorijoje. Vismaliukuose, buvusios karinės bazės teritorijoje kuriamas inovacijų pramonės parkas, Kairėnuose yra Kairėnų kapinės. Neužterštas oras, rami aplinka, geras susisiekimas sąlygoja nemažas šios verčių zonos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainas.

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

57.69 verčių zona – šiaurinė Antakalnio gatvės dalis (nuo Šilo tilto iki Žirgo gatvės.) bei Šveicarijos miško parkas. Šioje verčių zonoje yra Vilniaus miesto klinikinės ligoninės pastatų kompleksas, Antakalnio poliklinika, Nacionalinis kraujo centras, Vilniaus technologijų ir dizaino kolegija, Vilniaus troleibusų parkas, komerciniai ir administraciniai pastatai pagrinde yra Antakalnio gatvėje, dominuoja daugiabučiai gyvenamieji namai pastatyti abipus Antakalnio gatvės ir greta jos. Atokesnės teritorijos užstatytos senesnės statybos individualiais gyvenamaisiais namais. Pastaruoju metu Žolyno, Šilo gatvėse statomi nauji pavieniai daugiabučiai bei individualūs gyvenamieji namai – vyksta rajono sutankinimas. Dėl Antakalnio tradicijų ir infrastruktūros, artumo miesto centro atžvilgiu nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštos.

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

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

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

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

57.75 verčių zona – prie Vilniaus miesto prijungtos teritorijos – rytinė Naujosios Vilnios seniūnijos dalis: Karklėnų, Dievoniškių, Egliškių gyvenvietės. Verčių zona kerta geležinkelis, Vilnios upė, yra Viktariškių miškas. Pramonės ir verslo įmonės kuriasi abipus Pramonės gatvės, buvusiuose gamyklų pastatuose. Tai lėtai urbanizuojama teritorija: statomas naujas Karklėnų individualių gyvenamųjų namų kvartalas, vystomos šiaurinėje dalyje esančios Arimų ir Eglinės sodų bendrijų teritorijos. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje žemesnės nei gretimose 57.74 ir 57.76 verčių zonose.

57.77 verčių zona – teritorija, išsidėsčiusi aplink naują transporto mazgą – viaduką Pilaitės pr. ir Vakarinio aplinkkelio sankirtoje, intensyviai urbanizuojama Vilniaus miesto teritorija Viršuliškių ir Justiniškių seniūnijų teritorijose. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrąjį planą, šioje teritorijoje formuojamas naujas aukštybinių, daugiaaukščių (administracinės, verslo, gamybos bei gyvenamosios paskirties) pastatų kvartalas. 2014 metais atidaryta naujas prekybos pastatas, čia stūkso vienas aukščiausių Vilniaus miesto pastatų – Bendras ESO IR „Lietuvos dujų tiekimo“ klientų aptarnavimo centras, UAB „Tuvlita“ pastatų kompleksas, Lietuvos kelių policija, Greitosios medicinos pagalbos centras, Tarptautinė teisės ir verslo aukštoji mokykla, įvairūs autoservisai, Spaudos rūmai, Vilniaus troleibusų parko teritorija, naujai pastatytuose ir statomuose verslo pastatuose kuriasi stambių įmonių atstovybės. Įrengtas Vakarinis Vilniaus aplinkkelis bei autotransporto viadukas sudaro puikias susisiekimo galimybes. Dėl išvardintų veiksnių ši nedidelė teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.78 verčių zona – teritorija abipus Nemenčinės plento gatvės: Nugalėtojų, Aukštagirio Lauksargio, Lakštingalų ir kt gatvės, užstatytos senais ir prabangiais naujais individualiais gyvenamaisiais namais. Dėl neužteršto miesto oro, ramios miškingos aplinkos, ribojamų naujų statybų, sukurtos infrastruktūros, rajonas laikomas vienu iš brangiausių Vilniaus mieste. Šiame rajone esantis gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas pasižymi aukštomis kainomis

57.79 verčių zona – vienas naujesnių, ant Neries upės kranto, Antavilių miške, buvusioje vaikų stovykloje pastatytas prestižinis 30 individualių gyvenamųjų namų vadinamas Laurų kvartalas. Tai pilnai suformuotas, uždaras, saugomas kvartalas, kuriame įrengta vientisa

infrastruktūra. Žemės sklypai – nemažo ploto (iki 30 arų), gyvenamieji namai – skoningai bei prabangiai įrengti. Šioje teritorijoje yra tik gyvenamosios paskirties pastatai – vienbučiai gyv. namai. Išvardinti veiksniai sąlygoja labai aukštas nekilnojamojo turto kainas šioje vietovėje.

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

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

57.82 verčių zona – teritorija išskirta iš aplinkinių vietovių dėl naujai (2013 m.) įrengto daugiabučių (3 –jų) aukštų gyvenamųjų namų kvartalo „Venecija" Burbiškių gatvėje. Šis patrauklus mažaaukščių gyvenamųjų namų kvartalas, pastatytas Burbiškių miške, iš greta esančių teritorijų pasižymi pilnai suformuota infrastruktūra: įrengtos visos inžinerinės komunikacijos, kvartalas aptvertas, saugomas. Šalia Eišiškių plento pastatyti ir keletas naujų daugiaaukščių gyvenamųjų pastatų. Dėl netoliese nutiesto aplinkkelio geras susisiekimas su Vilniaus miesto centru bei kitais mikrorajonais. Todėl, ši nedidelė teritorija nekilnojamo turto kainomis žymiai išsiskirianti iš gretimų, suformuota kaip atskira verčių zona.

57.83 verčių zona – vietovė vadinama Saulėtekio, Pylimėlių vardais, apimanti miesto plėtros plane numatytą suformuoti Vilniaus miesto mokslo centrą – su dabar esančiais Vilniaus ir Vilniaus Gedimino technikos universitetų fakultetų bei bendrabučių kompleksais. Šioje verčių zonoje formuojamas Saulėtekio slėnio mokslo ir technologijų parkas, šalia Nemenčinės plento, buvusioje Lietuvos Kino studijos teritorijoje pastatytas didelis ir prabangus daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas „Antakalnio terasos", prekybos centras IKI, Pylimėliuose toliau statomi privačių ir daugiabučių sublokuotų gyvenamųjų namų kvartalai, plėtojama infrastruktūra. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštos ir tokia tendencija turėtų išlikti ateityje.

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

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

4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka

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

Masinio vertinimo modeliuose atskiru kintamuoju įvertinama rekonstrukcijos metų įtaka vidutinei rinkos vertei, jei pastatas buvo rekonstruotas.

4.6. Rinkos modeliavimas

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

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas rinkos vertei nustatyti toms turto grupėms (paskirtims) ir tose verčių zonose, kuriose analizuojamos 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.

Atsižvelgiant į nepakankamą bendrabučių paskirties sandorių skaičių ir į tai, kad vertinant butus ir bendrabučius atsižvelgiama į analogiškus vertei įtaką darančius veiksnius, vertintojai, sudarydami bendrabučių masinio vertinimo modelį, apskaičiavo priklausomybės koeficientą tarp butų ir bendrabučių paskirčių grupių. Atlikus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, kad nekilnojamojo turto verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje, vidutinis skirtumas tarp butų sandorių 1 m² kainos medianos ir bendrabučių sandorių 1 m² kainos medianos, yra 30 proc. Taigi sudarant bendrabučių modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiento 0,70. Verčių zonose, kuriose bendrabučių pardavimo sandorių nebuvo, pritaikytas pagal nekilnojamojo turto rinką panašios verčių zonos apskaičiuotas bendrabučių paskirties koeficientas.

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2.lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	Bendrabučių paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Butų paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Koeficientas
57.5	1175	1596	0,74
57.7	1052	1523	0,69
57.8	898	1284	0,70
57.9	732	1049	0,70
57.10	669	950	0,70
57.11	921	1322	0,70
57.12	858	1232	0,70
57.13	671	957	0,70
57.14	961	1380	0,70
57.15	1117	1591	0,70
57.17	836	1188	0,70

Verčių zona	Bendrabučių paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Butų paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Koeficientas
57.19	1052	1521	0,69
57.21	890	1237	0,72
57.26	484	693	0,70
57.28	439	638	0,69
57.29	371	507	0,73
57.32	410	561	0,73
57.33	518	736	0,70
57.35	516	751	0,69
57.39	696	968	0,72
57.49	760	1101	0,69
57.50	758	1089	0,70
57.54	663	931	0,71
57.55	776	1143	0,68
57.56	719	1042	0,69
57.63	507	693	0,73
57.68	811	1144	0,71
57.69	835	1192	0,70
57.72	546	777	0,70
57.74	350	486	0,72
57.76	511	730	0,70
		Koeficientų vidurkis:	**0,70**

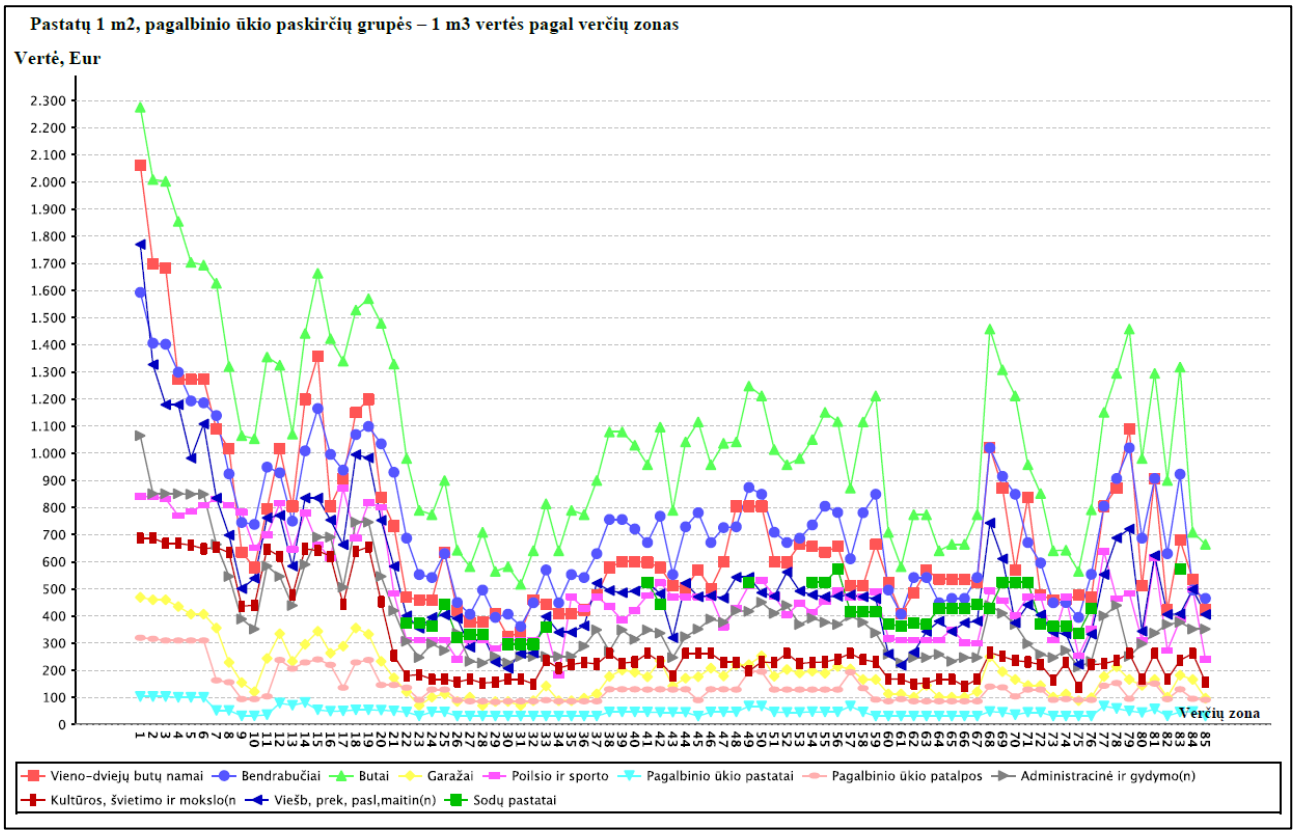
4.7. Ekspertinis vertinimas

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

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

4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

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



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

4.1 grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2018 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikirtus kreivėms, būtina patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Vilniaus miesto savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikti interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php, pasirinktos savivaldybės dokumente *„Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“*.

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

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

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

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

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

$$NV = VP / r,$$

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

- Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos Registrų centre;
- 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 grynųjų pajamų nustatymas;
6. Kapitalizavimo normos nustatymas;
7. Žemės įtakos koeficiento statinyje nustatymas;
8. Pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikra.

Matematine išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:
((BP × (Užim% / 100)) – (MokV × (NTm% / 100) + VRV × (Drau% / 100) +BP × (Vald% / 100) + BP × (Remo% / 100))) / (r / 100) × ŽVK,

čia: BP = (vid. nuomos vertė × (BnPl-PgPl×0,25)) ×12,

čia: vid. nuomos vertė = $b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times ... \times X_p^{bp}$;

X_1, X_2, …, X_p – nepriklausomi kintamieji, b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina, b_1, b_2, …, b_p – nepriklausomų kintamųjų koeficientai;

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

12 – mėnesių skaičius.

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

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

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2. lentelė. Vilniaus m. sav. 2014-01-01 – 2018-08-01 pradinių nuomos sandorių duomenų statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
1027	28,19	8,60	168,07	0,01	3644,00
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
947	26,99	9,96	182,70	0,01	4444,00

Nekilnojamojo turto nuomos rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Vilniaus m. sav. 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 m. sav. komercinio naudojimo nekilnojamąjį turtą pajamų metodu, buvo rinktos ir analizuotos ne tik šios, bet ir vertės požiūriu panašių teritorijų: Elektrėnų, Šalčininkų r., Širvintų r., Švenčionių r., Trakų r. ir Ukmergės r. nuomos kainos.

5.3 lentelė. Vilniaus aps. 2014-01-01 – 2018-08-01 nuomos kainų statistiniai rodikliai

Nuomos kainų skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
3973	13,77	7,71	88,11	0,01	3644,00
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas					
2230	17,30	8,91	120,54	0,01	4444,00

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

5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio – 1 m²/mėn. – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko – analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 skyriuje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomos vertės pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

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

5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

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

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

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Vilniaus miesto savivaldybė turi 85 verčių zonas, verčių zonų žemėlapio sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4.2 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Vilniaus miesto savivaldybėje 2018 m. rugpjūčio 1 d. nuomos verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę, taip pat nekilnojamojo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinės ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

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

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times ... \times X_p^{bp}$,

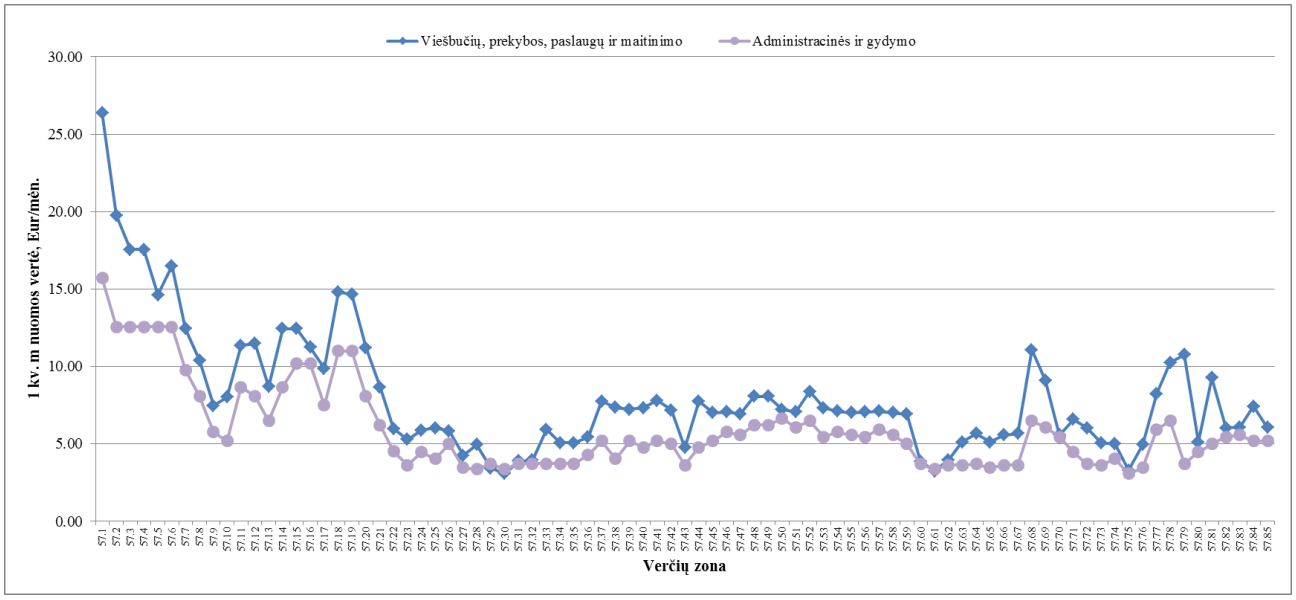
kur S – apskaičiuojama vertė, X_1, X_2, …, X_p – nepriklausomi kintamieji, b_0 – konstanta, b_1, b_2, …, b_p – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas modelio kalibravimas. Modelio kalibravimas – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugianarė regresinė analizė (DRA). DRA – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą informaciją, nustatymo būdas. Nekilnojamojo turto vertinime nežinomi

duomenys yra nekilnojamojo turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prieinami – nuomos kainos ir objektų charakteristikos. DRA leidžia nustatyti kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį apskaičiuojamos vertinamų objektų vidutinės nuomos vertės.

5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

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



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

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

Vilniaus miesto savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai vertinimo modeliai pateikti interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php, pasirinktos savivaldybės dokumente *„Vertinimo modeliai pajamų metodu“*.

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų:

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

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

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

čia: 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Vilniaus miesto savivaldybėje nustatyta, kad vertinamo komercinio (administracinės ir gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių) turto neužimtumas yra 10 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,1) = 0,9.

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

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis[1]	Administracinė ir gydymo	1
	Prekybos, paslaugų	1
	Viešbučių, maitinimo	0,7
Draudimas[2]	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,1
Turto valdymo išlaidos[3]	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos[4]	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2

1.Nekilnojamojo turto mokestis. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2017 m. gegužės 31 d. sprendimu Nr. 1-971 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifų 2018 metams nustatymo“ nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 1,0 ir 0,7 proc. nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

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

*Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė * 0,007.*

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

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,1 % nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2% draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikų bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas.

3. Turto valdymo išlaidos – 2 % nuo bendrųjų metinių pajamų. Turto valdymo išlaidos nustatomos remiantis turto valdymo įmonių apklausos duomenimis.

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

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

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynųjų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga vienų 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.

Bet 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 nekilnojamasis 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.

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

1. Rinkos analogų metodas;
2. Paskolos padengimo koeficiento metodas (angl. *Debt Coverage Ratio Approach*);
3. Susietų investicijų metodas (angl. *Band of Investment Approach*);
4. Susietų investicijų pagal fizinius komponentus metodas;
5. Sumavimo metodas.

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

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

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

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

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 kapitalizacijos normos nustatymo būdų. Kapitalizavimo normų dydžiai gali būti išvesti pagal sudarytų vietinės nekilnojamojo turto rinkos pirkimo–pardavimo sandorių kainas, taikant formulę:

r = Grynosios nuomos pajamos per metus / Pirkimo–pardavimo kaina,

čia: r – kapitalizavimo norma.

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

Vilniaus miesto savivaldybėje kapitalizacijos normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas ir atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė. Išanalizavus skirtumus tarp komercinio naudojimo turto paskirčių kapitalizacijos normų, paskirčių įtaka kapitalizacijos normai nenustatyta.

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

5.5 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas, kv. m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2018-02	Vilniaus m. sav.	Sausio 13-osios g.	Prekybos	45.98	60000	5248	8,75
2018-03	Vilniaus m. sav.	Giedraičių g.	Prekybos	154.45	120000	10324	8,60
2017-09	Vilniaus m. sav.	Didlaukio g.	Prekybos	56.34	40000	3431	8,58
2017-05	Vilniaus m. sav.	Vilniaus g.	Maitinimo	294.98	450000	37886	8,42
2017-04	Vilniaus m. sav.	Sodų g.	Prekybos	35.61	40300	3383	8,39
2017-01	Vilniaus m. sav.	Žemaitės g.	Administracinė	168.12	120000	10024	8,35
2018-06	Vilniaus m. sav.	Eitminų g.	Administracinė	122.06	88383	7354	8,32
2017-12	Vilniaus m. sav.	Mėsinių g.	Prekybos	94.60	243000	19874	8,18
2017-11	Vilniaus m. sav.	Pramonės g.	Administracinė	57.67	20000	1626	8,13
2017-09	Vilniaus m. sav.	Eitminų g.	Administracinė	46.25	35000	2826	8,07
2017-08	Vilniaus m. sav.	Laisvės pr.	Administracinė	110.50	77670	6250	8,05
2017-06	Vilniaus m. sav.	Ulonų g.	Administracinė	281.31	210000	16837	8,01
2017-04	Vilniaus m. sav.	S. Žukausko g.	Administracinė	148.83	111000	8885	8,00
2017-12	Vilniaus m. sav.	Smalinės g.	Prekybos	182.26	116000	9258	7,99
2018-07	Vilniaus m. sav.	Eišiškių pl.	Prekybos	46.16	50000	3991	7,98
2018-01	Vilniaus m. sav.	Dysnos g.	Administracinė	95.69	180000	14322	7,96
2017-12	Vilniaus m. sav.	Švitrigailos g.	Administracinė	35.53	31500	2489	7,90
2017-08	Vilniaus m. sav.	Sausio 13-osios g.	Viešbučių	51.47	72000	5664	7,87
2018-05	Vilniaus m. sav.	Rinktinės g.	Gydymo	50.75	40000	3127	7,82
2017-04	Vilniaus m. sav.	Naugarduko g.	Prekybos	48.20	66000	5147	7,80
2018-05	Vilniaus m. sav.	Kareivių g.	Administracinė	150.76	128000	9925	7,75
2017-12	Vilniaus m. sav.	S. Daukanto a.	Maitinimo	99.08	200000	15412	7,70
2017-09	Vilniaus m. sav.	A. Goštauto g.	Administracinė	160.94	185000	14222	7,69
2018-06	Vilniaus m. sav.	Žalgirio g.	Prekybos	63.96	90000	6842	7,60
2018-05	Vilniaus m. sav.	Savanorių pr.	Gydymo	122.04	160000	12107	7,57
2017-12	Vilniaus m. sav.	Jurgio Lebedžio g.	Maitinimo	59.34	85000	6422	7,56
2017-06	Vilniaus m. sav.	Gaono g.	Prekybos	159.63	446999	33704	7,54
2018-05	Vilniaus m. sav.	Antano Tumėno g.	Prekybos	188.37	437000	32882	7,52
Kapitalizavimo norma priimama							**8,00**

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

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

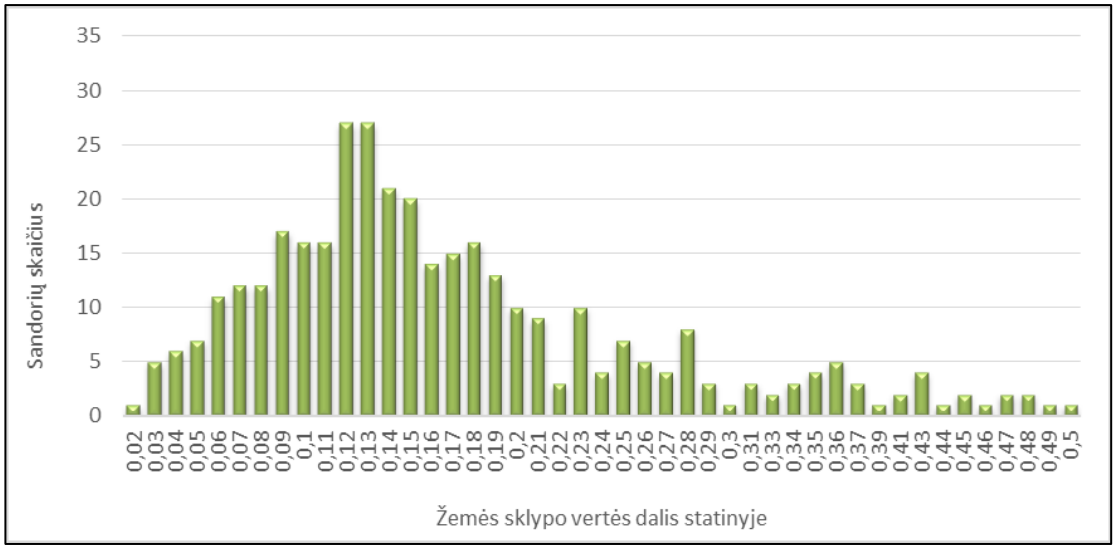
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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	Masinio vertinimo vertė, Eur	Dalis	Koef.	Sandorio suma 250 000 Eur	Padalinta objekto kaina, Eur
Žemės sklypas	17 500	17 500/350 000	0,05	250 000×0,05	12 500
Pastatas	329 000	329 000/350 000	0,94	250 000×0,94	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500/350 000	0,01	250 000×0,01	2 500
Visų sandoryje dalyvavusių objektų vertė, nustatyta masiniu vertinimu	350 000				250 000

Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2013–2018* m. Nekilnojamojo turto sandorių bazės duomenys. Analizės rezultatai pateikti 5.2 ir 5.3 pav.

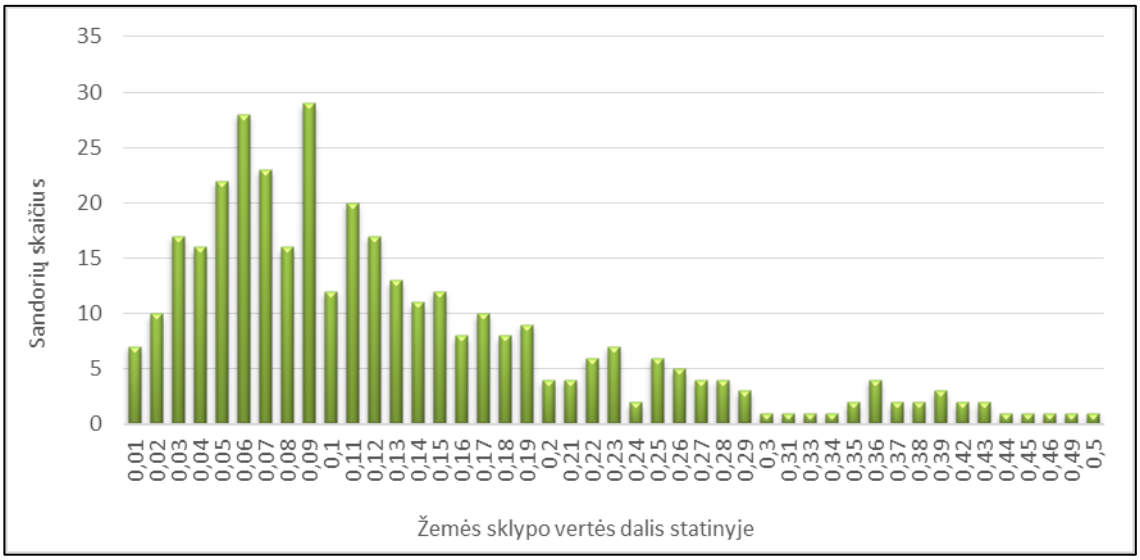


Vidurkis	**0,17**
Mediana	**0,15**

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

* 2018 m. – sandoriai, įvykę 2018 m. sausio–birželio mėnesiais.

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 357 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 15 proc.



Vidurkis	**0,13**
Mediana	**0,10**

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 359 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 metodu nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų vidutinių rinkos verčių, apskaičiuotų lyginamuoju ir pajamų metodais, svertinių vidurkių pagal verčių zonas ir paskirčių grupes palyginimas, pateikiami 6.1. lentelėje. Nedidelis atotrūkis tarp vidutinių rinkos verčių, nustatytų skirtingais metodais, rodo, kad tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatytos vertės atitinka vidutinę rinkos būklę.

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

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv.m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv.m)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Administracinės ir gydymo paskirčių grupė				
57.1	201	962,35	921,12	4,48
57.2	184	775,30	749,30	3,47
57.3	119	850,15	835,76	1,72
57.4	78	1031,81	992,48	3,96
57.5	278	903,32	879,62	2,69
57.6	442	799,26	780,47	2,41
57.7	50	799,94	762,51	4,91
57.8	18	505,04	493,62	2,31
57.9	41	419,25	411,03	2,00
57.10	66	334,50	325,18	2,87
57.11	191	613,77	593,40	3,43
57.12	512	530,81	515,36	3,00
57.13	64	439,95	428,86	2,59
57.14	151	565,65	546,90	3,43
57.15	147	741,37	716,89	3,42
57.16	59	769,85	756,13	1,81
57.17	265	533,71	521,83	2,28
57.18	54	691,61	677,88	2,03
57.19	183	753,61	730,70	3,14
57.20	126	594,57	577,18	3,01
57.21	10	581,39	558,80	4,04
57.22	3	305,41	293,64	4,01
57.25	1	443,65	417,70	6,21
57.26	188	337,72	330,73	2,11
57.27	9	376,06	374,62	,38
57.28	20	267,63	262,45	1,97
57.29	137	231,50	227,68	1,68
57.30	2	227,74	225,92	,81
57.32	6	232,14	231,43	,30
57.33	20	224,64	223,25	,62
57.34	12	223,78	219,51	1,95
57.35	37	267,23	263,04	1,59
57.36	129	267,06	261,48	2,13
57.37	132	338,36	334,39	1,19
57.38	16	378,31	361,39	4,68
57.39	43	281,58	283,41	-,64
57.40	87	313,00	318,58	-1,75
57.41	2	421,23	422,27	-,25
57.42	30	449,33	426,21	5,43
57.43	3	284,66	281,43	1,15
57.44	19	558,71	551,96	1,22
57.45	10	631,19	605,21	4,29

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv.m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv.m)	Verčių procentinis skirtumas (%)
57.46	168	527,74	522,79	,95
57.47	110	390,74	385,35	1,40
57.48	94	455,65	440,68	3,40
57.49	268	429,18	424,46	1,11
57.50	456	445,92	428,92	3,97
57.51	117	435,73	427,72	1,87
57.52	24	490,57	485,47	1,05
57.53	44	446,86	441,21	1,28
57.54	26	472,71	464,78	1,71
57.55	13	462,50	444,43	4,06
57.56	72	420,44	406,84	3,34
57.57	5	461,92	465,41	-,75
57.58	9	359,55	347,76	3,39
57.59	30	268,17	258,90	3,58
57.61	2	309,58	296,05	4,57
57.63	4	273,84	270,19	1,35
57.64	2	301,60	288,00	4,72
57.65	6	274,55	268,41	2,29
57.68	9	510,66	501,94	1,74
57.69	82	375,61	368,21	2,01
57.71	6	325,32	328,19	-,87
57.72	2	201,39	192,18	4,79
57.74	20	300,64	293,85	2,31
57.75	17	191,60	181,34	5,66
57.76	101	224,68	216,58	3,74
57.77	125	407,30	401,30	1,50
57.78	7	542,17	512,40	5,81
57.80	1	246,70	248,53	-,74
57.82	2	513,46	512,79	,13
57.83	9	373,01	364,44	2,35
57.84	1	468,94	455,67	2,91
57.85	24	381,99	369,07	3,50
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
57.1	356	1568,97	1480,88	5,95
57.2	118	1392,66	1349,46	3,20
57.3	85	1195,93	1136,69	5,21
57.4	121	1342,26	1300,76	3,19
57.5	200	981,15	943,73	3,96
57.6	167	1030,19	1009,64	2,04
57.7	98	1041,44	971,79	7,17
57.8	7	716,88	719,41	-,35
57.9	25	386,95	359,70	7,58
57.10	74	454,80	439,96	3,37
57.11	363	744,94	727,66	2,37
57.12	334	722,27	696,68	3,67
57.13	97	650,70	623,60	4,35
57.14	146	835,49	791,08	5,61
57.15	93	932,61	904,68	3,09
57.16	25	353,79	341,22	3,68
57.17	211	638,96	622,02	2,72
57.18	21	568,78	518,23	9,75
57.19	84	954,99	934,48	2,19
57.20	36	625,99	609,16	2,76
57.21	6	486,62	444,40	9,50
57.22	11	535,82	512,25	4,60
57.24	4	377,96	356,25	6,09
57.25	7	443,71	435,13	1,97
57.26	71	369,23	364,76	1,22

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv.m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv.m)	Verčių procentinis skirtumas (%)
57.27	2	338,48	317,47	6,62
57.28	16	385,77	367,66	4,92
57.29	33	186,74	181,21	3,05
57.30	2	200,22	180,83	10,72
57.31	1	387,07	394,47	-1,88
57.32	13	306,57	299,07	2,51
57.33	48	470,67	460,28	2,26
57.34	53	221,13	215,40	2,66
57.35	25	352,49	340,34	3,57
57.36	50	261,07	246,85	5,76
57.37	43	453,81	442,17	2,63
57.38	6	606,41	596,91	1,59
57.39	96	441,12	419,49	5,16
57.40	86	446,60	424,69	5,16
57.41	1	549,87	518,32	6,09
57.42	52	492,19	484,13	1,66
57.43	3	430,22	409,42	5,08
57.44	24	477,49	475,30	,46
57.45	7	624,00	612,11	1,94
57.46	40	541,80	511,32	5,96
57.47	115	408,51	384,95	6,12
57.48	86	496,14	471,10	5,31
57.49	91	263,03	241,79	8,79
57.50	382	400,92	382,30	4,87
57.51	157	494,31	470,60	5,04
57.52	68	504,36	488,52	3,24
57.53	68	457,32	450,11	1,60
57.54	29	470,04	465,56	,96
57.55	12	610,74	589,90	3,53
57.56	65	480,54	451,21	6,50
57.57	5	771,34	726,29	6,20
57.58	19	557,19	551,21	1,08
57.59	6	627,96	617,36	1,72
57.61	1	169,00	171,54	-1,48
57.62	5	317,94	307,60	3,36
57.63	5	335,23	328,30	2,11
57.64	1	251,44	237,03	6,08
57.65	5	336,09	324,98	3,42
57.67	1	541,64	537,07	,85
57.68	51	1018,11	985,13	3,35
57.69	81	699,96	671,20	4,28
57.71	2	372,47	347,40	7,22
57.72	6	453,62	444,01	2,16
57.73	2	573,26	539,50	6,26
57.74	25	365,11	350,23	4,25
57.75	11	172,84	161,69	6,90
57.76	82	339,29	326,19	4,02
57.77	32	477,65	472,89	1,01
57.78	6	825,93	785,16	5,19
57.80	1	409,12	378,16	8,19
57.81	6	689,53	666,78	3,41
57.83	59	593,43	574,61	3,28
57.84	1	790,35	775,61	1,90
57.85	13	436,84	419,11	4,23

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2018 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

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

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susijusios. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti, apskaičiavimas Lietuvos Respublikos teisės aktais patvirtintuose turto vertinimo metodiniuose dokumentuose nėra aiškiai reglamentuotas ir yra turto bei verslo vertintojų diskusijų tiek Lietuvoje, tiek užsienyje objektas. Atsižvelgdami į metodinį neapibrėžtumą, taip pat į oficialių 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 Lietuvos Respublikos 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 vidutines rinkos vertes objektyviausiai ir tiksliausiai atspindi nekilnojamojo turto vertės, nustatytos lyginamuoju metodu.

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:
1.1. adresas;
1.2. objekto charakteristika:
- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (m²);
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;

1.3. verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
1.4. vertės apskaičiavimo modelis.
Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

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

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
Sn	Sienų medžiaga
Šl	Šildymas
Vnd	Vandentiekis
IsApd	Apmūrytas
Duj	Dujos
Kv	Karštas vanduo
El	Elektra
Rūs	Rūsys
Bpl	Bendras plotas
PgNPl	Pagalbinis nenaudingas plotas
RūsPl	Rūsių (pusrūsių) plotas
GarPl	Garažų plotas
PgPl	Pagalbinis plotas
Auk	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius(pastato)
Tūris	Tūris
StMt	Statybos metai
RkMt	Rekonstrukcijos pabaigos metai
KrPb	Kapitalinio remonto pabaigos metai
Kamb	Kambarių skaičius
Pask	Paskirtis
Zona	Verčių zona
NPask	Namo paskirtis
Auk1	Pirmas aukštas
AukV	Viršutinis aukštas
StRek	Statybos-rekonstr. metų intervalai
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštas

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

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

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

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

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

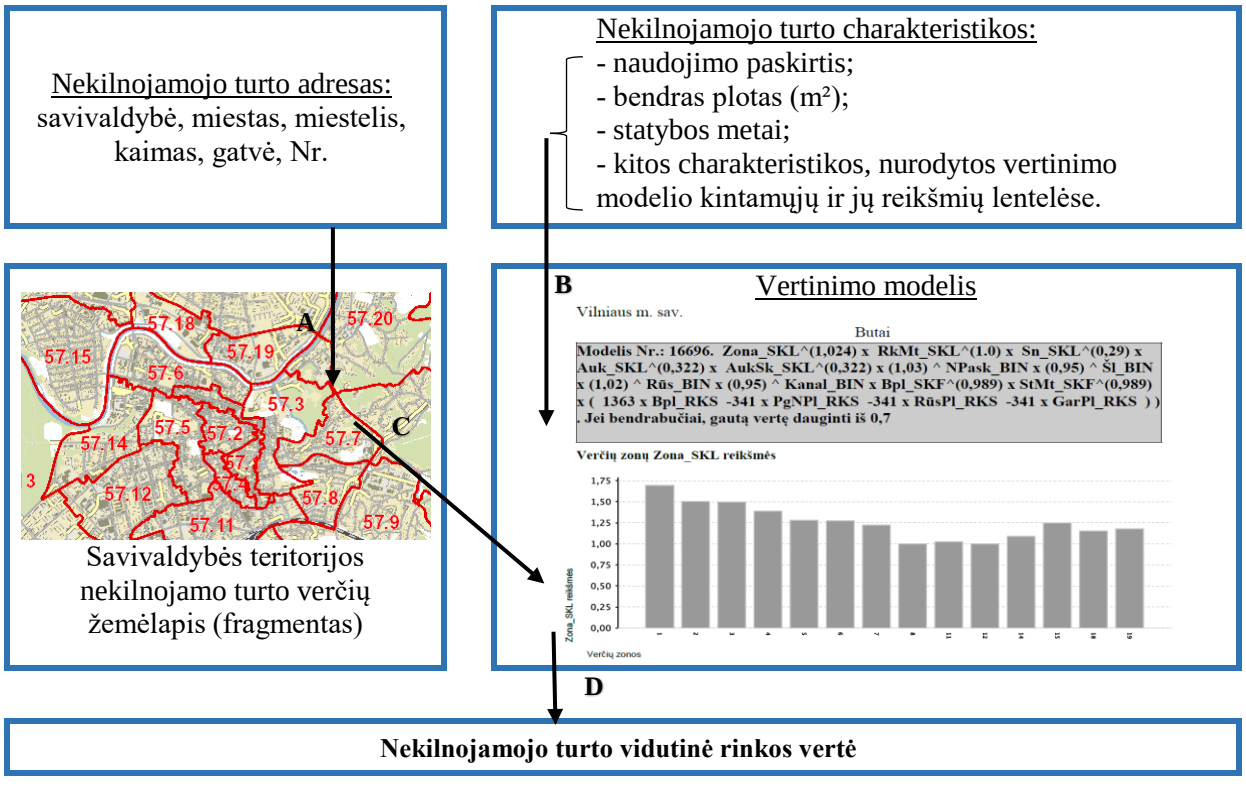
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikti interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php, pasirinktos savivaldybės dokumente *„Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“*.

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

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

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

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



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

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

Vertinamo objekto charakteristika:

Adresas	– P. Lukšio g., Vilniaus m., Vilniaus m. sav.
Naudojimo paskirtis	– prekybos
Sienų medžiaga	– plytos
Rekonstrukcijos metai	– 2006
Aukštas, kuriame yra patalpa	– pirmas
Šildymas	– centrinis
Kanalizacija	– miesto kanalizacija, miesto vandentiekis
Statybos pabaigos metai	– 2003
Objekto tipas	– patalpa
Objekto bendras plotas m^2	– 125,50
Objekto pagalbinis plotas m^2	– 20,00

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

2019 m. masinis vertinimas

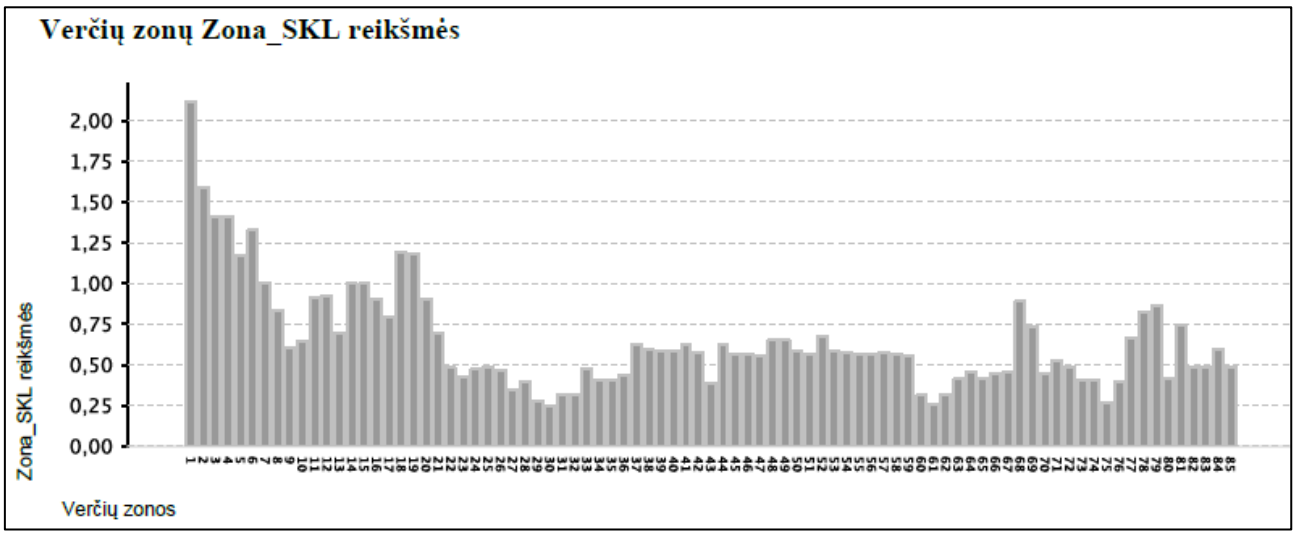
Vilniaus m. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 16689. Zona_SKL^(1,001) x Pask_SKL^(0,192) x RkMt_SKL^(1.0) x KrPb_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0,304) x Auk_SKL^(1.0) x (0,95) ^ Šl_BIN x (0,95) ^ Kanal_BIN x (1,05) ^ ObjTi_BIN x Bpl_SKF^(0,989) x StMt_SKF^(0,953) x (1244 x Bpl_RKS -311 x PgPl_RKS))

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

P. Lukšio g., Vilniaus m., Vilniaus m. sav. yra 57.50 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapį. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkami vertinimo koeficientai.



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

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL				Laipsnis: 0.192
Maitinimo	0.8	Paslaugų	0.59	Prekybos	1.0
Viešbučių	1.11				

Rekonstrukcijos metai	Pagrindas: RkMt_SKL				Laipsnis: 1.0
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.1
2006-2010	1.15	2011-2016	1.2	2017-2020	1.25

Kapitalinio remonto	Pagrindas: KrPb_SKL				Laipsnis: 1.0
2000-2009	1.02	2010-2016	1.05	2017-2020	1.1

Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL				Laipsnis: 0.304
Akmenbetonis	0.6	Asbestcementis su karkasu	0.18	Blokeliai	0.94
Gelžbetonio plokštės	0.48	Medis su karkasu	0.28	Metalas su karkasu	0.82
Molis	0.1	Monolitinis gelžbetonis	0.94	Plastikas su karkasu	0.33
Plytos	1.0	Rąstai	0.24	Stiklas su karkasu	0.95

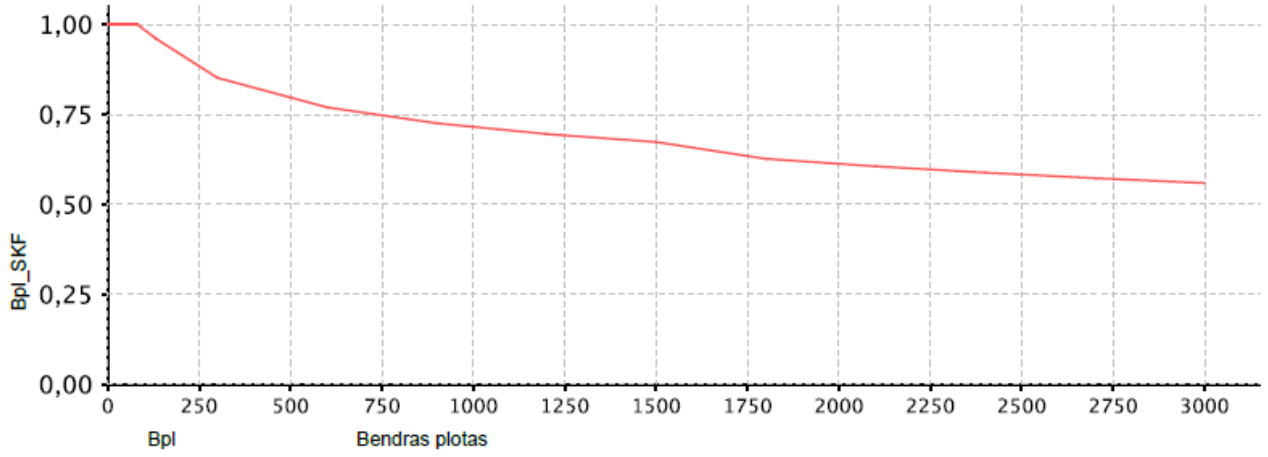
Aukštas	Pagrindas: Auk_SKL				Laipsnis: 1.0
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-40	0.8		

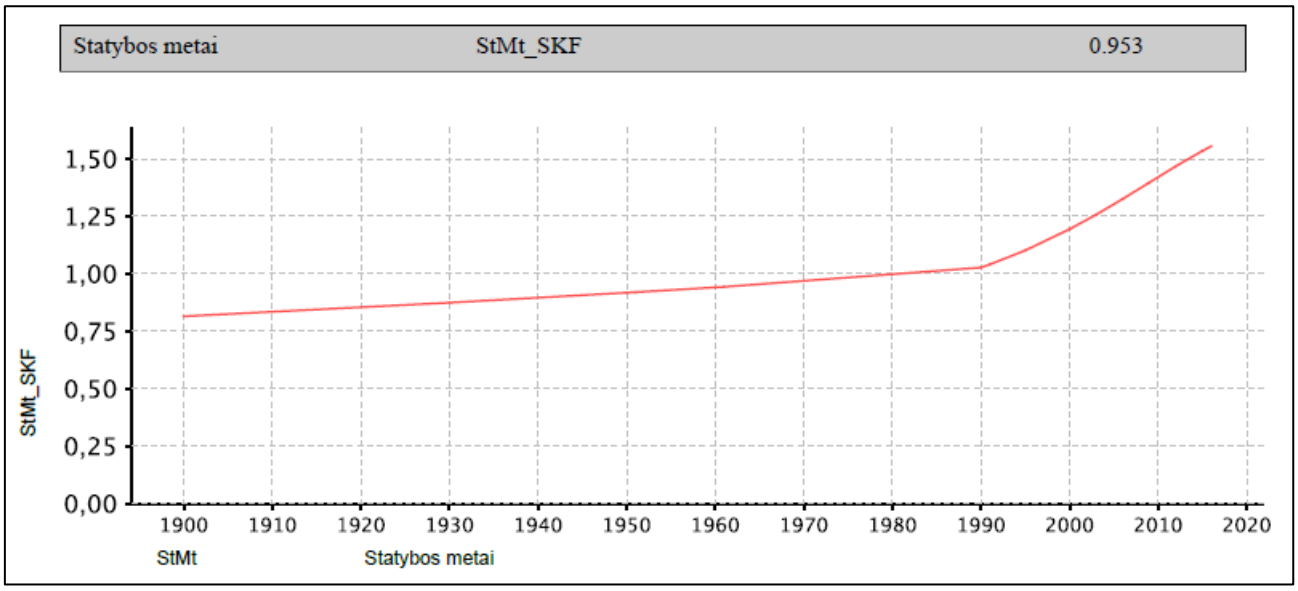
Šildymas	Laipsnis: Šl_BIN				Pagrindas: 0.95
Centrinis šildymas	0.0	Ind. centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0
Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0	Vietinis centrinis šildymas	0.0

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

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.989





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

Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktas reikšmes surašome į vertinimo modelį ir atliekame skaičiavimus:

S = (0,582^1,001)*(1^0,192)*(1,15^1,0)*(1^0,304)*(1^1)*(0,95^0)*(0,95^0)*(1,05^0)*(0,967^0,989)*(1,24^0,953)*((1244*125,5)–(311*20)) = 119 072 Eur, suapvalinus – 119 000 Eur.

Išvada. Prekybos paskirties patalpų (125,50 kv. m. bendro ploto, iš kurių 20,00 kv. m sudaro pagalbinis plotas), esančių P. Lukšio g., Vilniaus m., Vilniaus m. sav., išsidėsčiusių 2003 m. pastatyto (2006 m. rekonstruoto) plytinio pastato pirmame aukšte, turinčių miesto komunikacijas, vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 119 000 Eur.

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

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

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

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

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

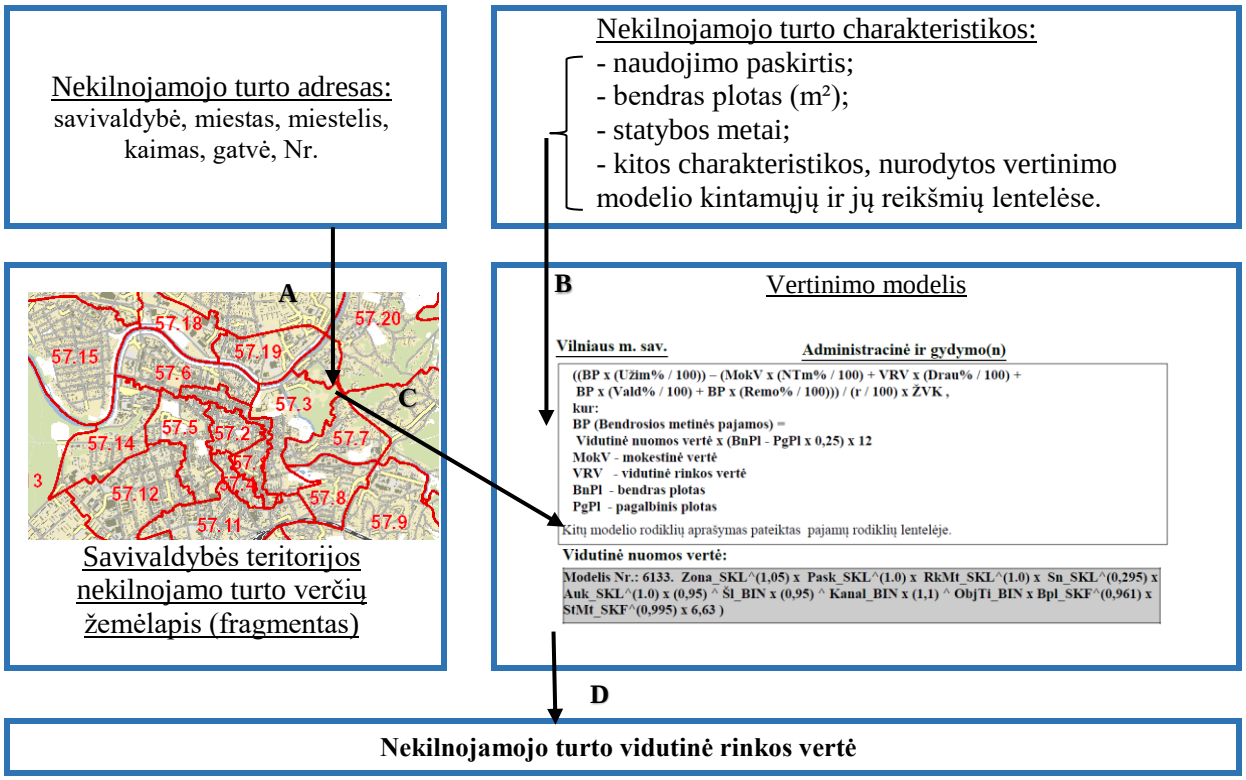
2. Pagal paskirties grupę parenkamas vertinimo modelis (7.5 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikti interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php, pasirinktos savivaldybės dokumente *„Vertinimo modeliai pajamų metodu“*.

3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.5 pav. A rodyklė).

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

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

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



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

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

Vertinamo objekto charakteristika:

Adresas	– Verbų g., Vilniaus m., Vilniaus m. sav.
Naudojimo paskirtis	– gydymo
Statybos pabaigos metai	– 1986
Rekonstrukcijos metai	– 2004
Sienų medžiaga	– plytos
Šildymas	– centrinis
Nuotekų šaldymas	– komunalinis
Objekto tipas	– negyvenamas pastatas
Objekto bendras plotas m^2	– 752,25
Objekto pagalbinis plotas m^2	– 246,56

Administracinės ir gydymo paskirčių grupės vidutinė nuomos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

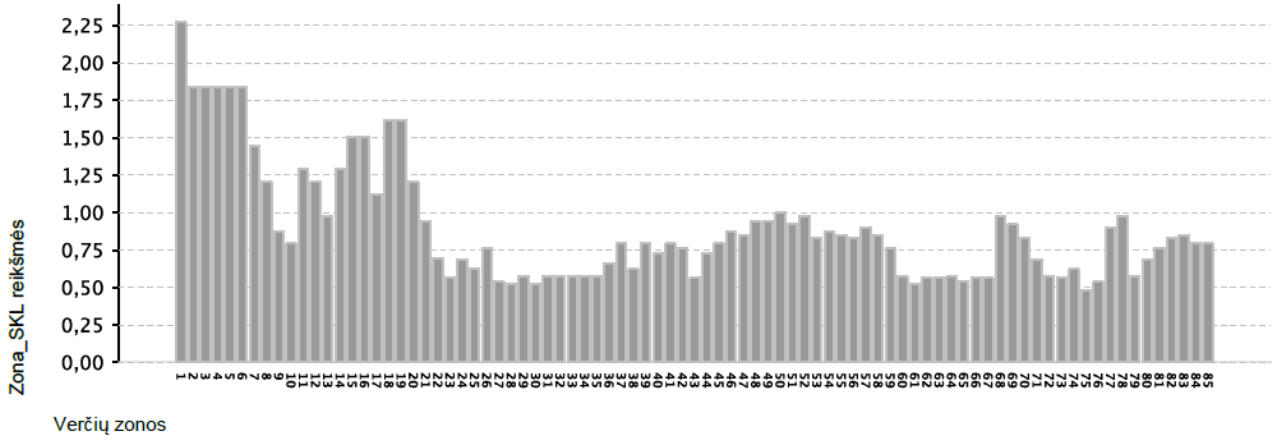
Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6133. Zona_SKL^(1,05) x Pask_SKL^(1.0) x RkMt_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0,295) x Auk_SKL^(1.0) x (0,95) ^ Šl_BIN x (0,95) ^ Kanal_BIN x (1,1) ^ ObjTi_BIN x Bpl_SKF^(0,961) x StMt_SKF^(0,995) x 6,63)

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

Verbų g., Vilniaus m., Vilniaus m. sav. yra 57.75 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapį. Administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL			Laipsnis: 1.0	
Administracinė	1.0	Gydymo	1.02		

Rekonstrukcijos metai	Pagrindas: RkMt_SKL			Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.05
2006-2010	1.1	2011-2020	1.15		

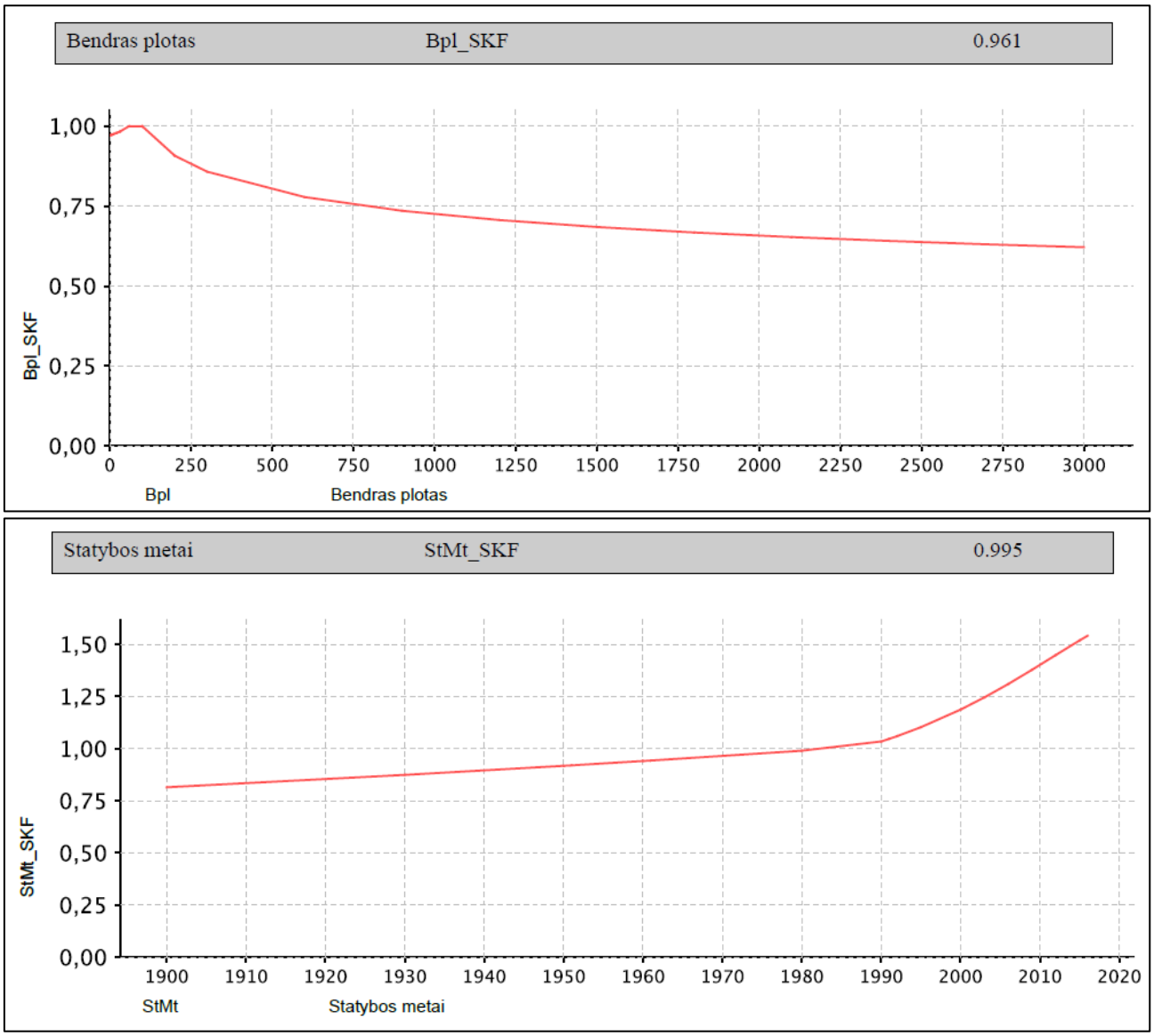
Sienų medžiagos	Pagrindas: Sn_SKL			Laipsnis: 0.295	
Akmenbetonis	0.6	Asbestcementis su karkasu	0.18	Blokeliai	0.93
Gelžbetonio plokštės	0.52	Medis su karkasu	0.28	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.1	Monolitinis gelžbetonis	0.92	Plastikas su karkasu	0.33
Plytos	1.0	Rąstai	0.24	Stiklas su karkasu	0.93

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

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

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

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



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

Iš lentelių pagal vertinamo objekto charakteristikas parinktos reikšmės surašomos į vertinimo modelį:

S = (0,483^1,05) * (1,02^1) * (1^0,295) * (0,95^0) * (0,95^0) *(1,1^1) * (0,75^0,961) * (1,01^0,995) * 6,63 = 2,65.

Vidutinė nuomos kaina = 2,65 Eur/m^2/mėn.

Suskaičiavus vertinamo objekto 1 m² vidutinę nuomos vertę, apskaičiuojame viso objekto vidutinę rinkos vertę pagal formulę:

Vilniaus m. sav. **Administracinė ir gydymo(n)**

((BP x (Užim% / 100)) – (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV - mokestinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85

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

Atliekame skaičiavimus:

BP = 2,65 *(752,25-(246,56*0,25))*12 = 21 961 Eur;

((BP * (Užim% / 100)) – (MokV * (NTm% / 100) + VRV * (Drau% / 100) +BP * (Vald% / 100) + BP * (Remo% / 100))) / (r / 100) * ŽVK,

((21961*(90/100))-(182000*(1/100)+194000*(0,1/100)+21961*(2/100)+21961*(2/100)))/(8/100)* 0,85 = 179 270 Eur, suapvalinus – 179 000 Eur.

Išvada: Gydymo paskirties pastato (752,25 kv. m bendro ploto, iš kurio 246,56 kv. m sudaro pagalbinis plotas), esančio Verbų g. Vilniaus m. sav., pastatyto 1986 m, rekonstruoto 2004 m, vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 179 000 Eur.

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

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

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

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

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Registrų centro direktoriaus įsakymu patvirtintais Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registrų centro interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php ir Teisės aktų registre www.e-tar.lt. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_obj.jsp ir Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje www.regia.lt, paieškos lauke įvedus statinio unikalų numerį.

Nekilnojamojo turto (statinių) vidutinės rinkos vertės įsigalioja Registrų centro direktoriaus įsakymu nustatyta tvarka ir terminais.

L. e. direktoriaus pavaduotojo teisių registrams pareigas	Kazys Maksvytis
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050)	Veronika Valentinavičienė
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000165)	Božena Sinickaja
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001875)	Kristina Bakanienė
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas	Miglė Lazauskaitė

9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“.
5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
6. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“.
7. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
8. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“.
9. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2017, *Tarptautiniai vertinimo standartai*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. (pirminė vertimo versija). Prieiga per internetą: http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/IVS-2017-LT2red.pdf.
10. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf.
11. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2014.
12. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2015.
13. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2016 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2016.
14. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2017.
15. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2018 m. sausio 1 d., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2018.
16. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008.
17. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003.
18. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
19. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
20. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
21. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.

22. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.

23. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.

24. 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.

25. 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.

26. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Interneto prieiga: www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf.

27. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.

28. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.

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

10. PRIEDAI

2018-12-27 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos Nr. SVM-59
1 priedas

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA

2018 m. spalio 11 d.

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 punktu, valstybės įmonė Registrų centras nuo 2018 m. rugsėjo 24 d. iki spalio 5 d. pristatė Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2018 m. rugsėjo 8 d. buvo paskelbta leidinyje „Sostinė“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

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

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000165) — Božena Sinickaja

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas — Miglė Lazauskaitė

2018-12-27 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos Nr. SVM-59
2 priedas

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA

2018 m. spalio 16 d.

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 2018-09-07 raštu Nr. (1.1.31.)s-8159 „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ paprašė Vilniaus miesto savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Vilniaus miesto savivaldybė pastabų nepateikė.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050)	Veronika Valentinavičienė
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000165)	Božena Sinickaja
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001875)	Kristina Bakanienė
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas	Miglė Lazauskaitė