PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos finansų ministro
2020 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 1K-442

VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. NSVM-152 (7.21E)

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Vilniaus miesto savivaldybė
Vertinimo data	2020-08-01
Ataskaitos surašymo data	2020-01-01–2020-12-01
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas apmokestinimo ir kitais teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Veronika Valentinavičienė Božena Sinickaja Kristina Bakanienė Miglė Jakubkienė Aušra Baronaitė-Deveikienė

Vilnius, 2020 m.

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS 4
1.1. Masinio vertinimo samprata 4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas 4
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta 6
1.4. Užsakovas 6
1.5. Vertintojas 6
1.6. Vertinimo data 9
1.7. Ataskaitos surašymo data 9
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai 10
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS 11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas 11
2.2. Gyventojų skaičius 13
2.3. Gyventojų migracija 14
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija 15
2.5. Įmonių skaičius 15
2.6. Nedarbo lygis 16
2.7. Investicijos 17
2.8. Statybos leidimai 18
2.9. Statinių statistiniai duomenys 19
2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys 23
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS 25
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti 25
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos 27
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės 28
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas 30
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU 32
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą 32
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai 32
4.3. Laiko pataisa 33
4.4. Vietos įtakos įvertinimas 34
4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas 34
4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas 35
4.5. Rinkos modeliavimas 48
4.6. Ekspertinis vertinimas 49
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra 49
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU 51
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą 51
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas 52
5.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai 52
5.2.2. Rinkos duomenų patikra 53
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija 53
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra 54
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas 55
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas 56
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas 58
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ 60
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS 65
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys 65

7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas 66
7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas 66
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys 67
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas. 70
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas 70
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys 71
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka 74
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS 75
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS 76
10. PRIEDAI 78

1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu, 34 lapai
2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 6 lapai
3 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas
4 priedas. Užstatymo intensyvumo žemėlapis, 1 lapas
5 priedas. Sienų medžiagų žemėlapis, 1 lapas
6 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 8 lapai

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatydama nekilnojamojo turto (statinių) mokestines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių mokestines ir vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2020 m. vasario 20 d. įsakymu Nr. 1R-52 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2020–2022 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2020–2022 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų nustatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02).

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

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

1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

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

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

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

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

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

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

1. nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiuoti;

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

3. turto paveldėjimo, dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;

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

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

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

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą" – Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą. Įmonės turto ir verslo vertintojų profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company" filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 063562, galioja nuo 2020 m. vasario 17 d. iki 2021 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 063558, galioja nuo 2020 m. vasario 17 d. iki 2021 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

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

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

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

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

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

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

Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

Arnoldas Dzemyda, Turto registrų tvarkymo tarnybos vadovas;

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

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

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

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

Daiwa Wolyniec, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė;

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

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

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

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

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

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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
13.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2017 m. gruodžio 14 d. įsakymas Nr. v-334 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2017 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2018 m. sausio 1 d.“	2017-08-01	2018-01-01
14.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2018 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-495 „Dėl 2018 m. nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę nuo 2019 m. sausio 1 d. patvirtinimo“	2018-08-01	2019-01-01
15.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. VE-661 (1.3 E) „Dėl 2019 m. Vilniaus apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01

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

2020 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2020 m. sausio 1 d. – 2020 m. gruodžio 1 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 – Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita pateikti vertinimo ataskaitos 6 priede – *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai,* nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo dokumentas – Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymas – pateiktas atskiru dokumentu.

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

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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

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. teritorija pažymėta pasvirais brūkšniais) – 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[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

[1] Adresų registro 2020 m. duomenys.

vakarinis aplinkkelis, kuris žymiai pagerino tiek vietinio tiek ir tranzitinio transporto eismą Vilniaus mieste.

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

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

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

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje yra 2 miestai: Vilniaus miestas (plotas 401 kv. km) ir Grigiškių m. (plotas 7,1 kv. km).[2]

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. 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, finansinių paslaugų, 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.

Vilnius – greičiausiai augantis miestas regione: per pastaruosius trejus metus gyventojų skaičius sostinėje išaugo 2,7 proc. Vilniuje vieninteliame iš didžiųjų miestų gyventi ir dirbti atvykusiųjų skaičius yra didesnis nei išvykusiųjų. Kas trečias Lietuvoje kūdikis gimsta Vilniuje: per metus čia pasaulį išvysta 7000 mažųjų vilniečių. Be to, Vilnius – antras jauniausias miestas (po

[2] Vilnijos vartai. Vilniaus apskrities kraštotyra. Vilniaus miestas [interaktyvus], 2009. [žiūrėta 2020-08-28]. Prieiga per internetą: *<https://www.vilnijosvartai.lt/locations/listing/?id=1>.*

Kopenhagos) tarp Šiaurės šalių Europoje. Pagal darbo ir gyvenimo mieste balansą Vilnius patenka į geriausių Europos miestų dešimtuką (lenkia Briuselį ir Miuncheną). Vilnius – labiausiai besivystantis Europos ateities miestas.

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

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 baigiamas rengti naujas miesto bendrasis planas, atsižvelgiant į gyventojų ir visuomenės poreikius, į darnios miesto plėtros uždavinius ir siekius, suformuotus ekspertų ir gyventojų nuomonių pagrindu.

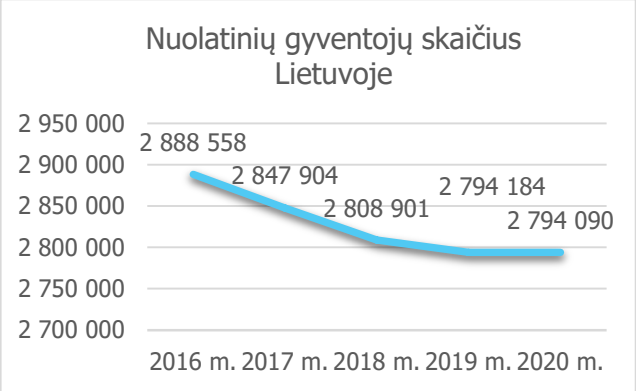
Pagal rengiamą Vilniaus miesto bendrąjį planą pirmenybė bus teikiama vidinei miesto plėtrai. Pastarųjų metų naujos statybos koncentruojamos daugiausia ten, kur galima efektyviau panaudoti esamą socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą tankinant ir rekonstruojant esamą užstatymą. Administraciniai ir komerciniai 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.

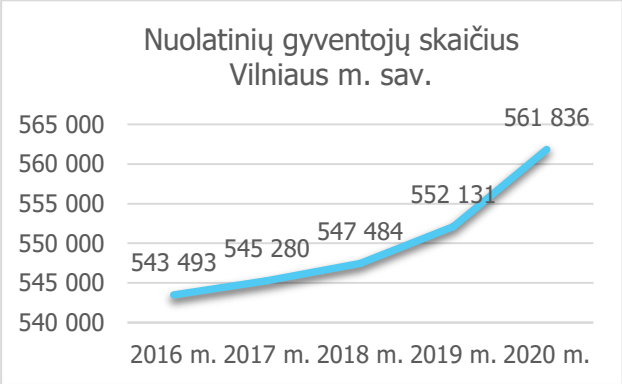
2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[4], 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 794 090 nuolatinių gyventojų. Nuo 2016 m. sausio 1 d. nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 94 468 gyventojais. Per 2019 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį (sumažėjo 94 gyventojais) sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 10 794 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – 10 888 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[5], 2020 m. pradžioje 67,4 proc. Lietuvos nuolatinių gyventojų gyveno miestuose, 32,6 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojų skaičius sudarė 61,7 proc. visų Lietuvos nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 42,8 žmonės viename kvadratiniame kilometre.

[3] Vilniaus miesto savivaldybė. [interaktyvus] [žiūrėta 2020-08-27]. Prieiga per internetą:<https://vilnius.lt/lt/savivaldybe/rodikliai/>.
[4] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.
[5] *Ibid.*



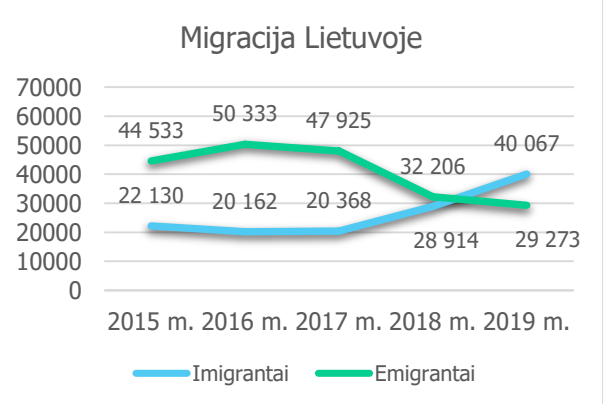


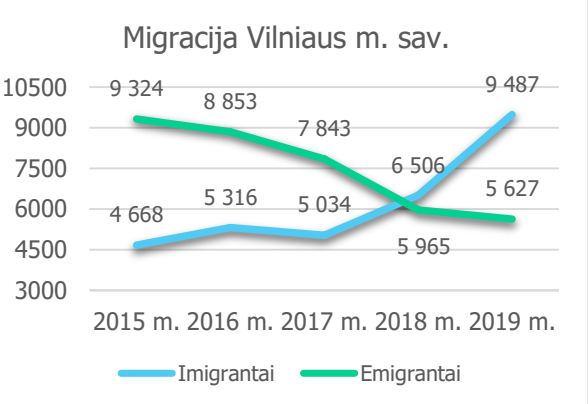
2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje[6]

2020 m. pradžioje Vilniaus miesto savivaldybėje gyveno 561 836 gyventojai, iš jų: Vilniaus mieste – 561 642 (99,97 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 194 (0,035 proc.) gyventojai. Vilniaus miesto savivaldybės gyventojų tankis – 1 401,1 žm./km². Nuo 2016 m. pradžios iki 2020 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Vilniaus miesto savivaldybėje padidėjo 18 343 gyventojais, t. y. 3,26 proc.

2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[7], 2019 m. pirmą kartą nuo Nepriklausomybės atgavimo stebėtas teigiamas migracijos balansas – iš šalies emigravo 29 273 gyventojai, t. y. 9,1 proc. mažiau nei 2018 m., imigravo – 40 067 asmenys, t. y. 38,6 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2015–2019) Lietuva neteko 72 629 nuolatinių gyventojų.





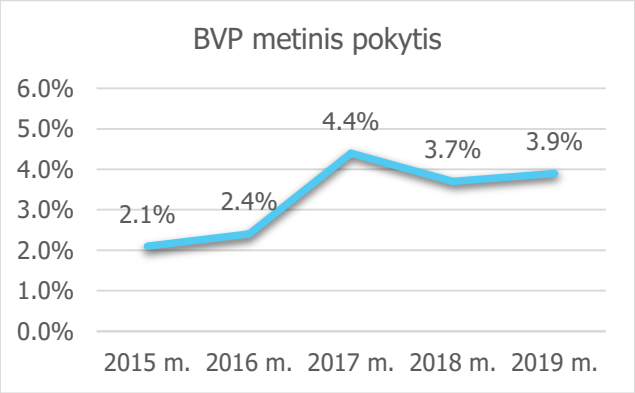
2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija[8]

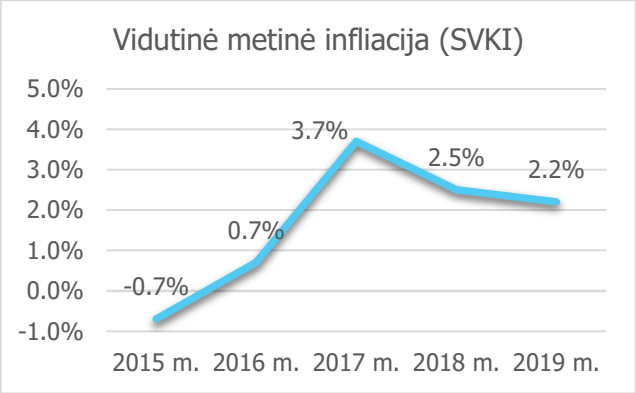
Vilniaus miesto savivaldybėje emigracijos rodiklis 2019 m. buvo 5 627, t. y. 5,67 proc. mažiau žmonių emigravo negu 2018 m., o imigracijos rodiklis – 9 487, t. y. 45,82 proc. daugiau žmonių imigravo nei ankstesniais metais.

[6] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.
[7] *Ibid.*
[8] *Ibid.*

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lėtėjančio pasaulio ekonomikos augimo fone Lietuvos ekonomika iki pat 2019 m. pabaigos išlaikė spartų augimą.[9] Lietuvos statistikos departamento duomenimis[10], Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2019 m. augo 3,9 proc. Lietuvos ekonomikos augimą labiausiai skatino namų ūkių vartojimas ir investicijos. Didelis atlyginimų kilimas ir nedidelis infliacijos tempas visus 2019 m. didino namų ūkių disponuojamąsias pajamas ir vartojimą.[11]





2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija[12]

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija Lietuvoje 2019 m. sudarė 2,2 proc. ir buvo 0,3 proc. punkto mažesnė nei 2018 m. Didžiąją dalį infliacijos praėjusiais metais lėmė stabiliu vidutiniškai 5 proc. tempu kilusios paslaugų kainos. Infliaciją slopino mažėjusios degalų ir tepalų kainos, tačiau maisto kainos kilo sparčiau ir buvo mažiau palankios vartotojams.[13]

2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[14], 2020 m. pradžioje buvo 87 143 veikiančios įmonės, t. y. 2,7 proc. daugiau nei 2019 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,2 proc., Kaune – 13,8 proc., Klaipėdoje – 6,4 proc., Šiauliuose – 3,4 proc., Panevėžyje – 2,9 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarosios akcinės bendrovės – 80,3 proc., individualiosios įmonės – 10,8 proc. ir mažosios bendrijos – 7,3 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.

---

[9] Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: *<https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.*

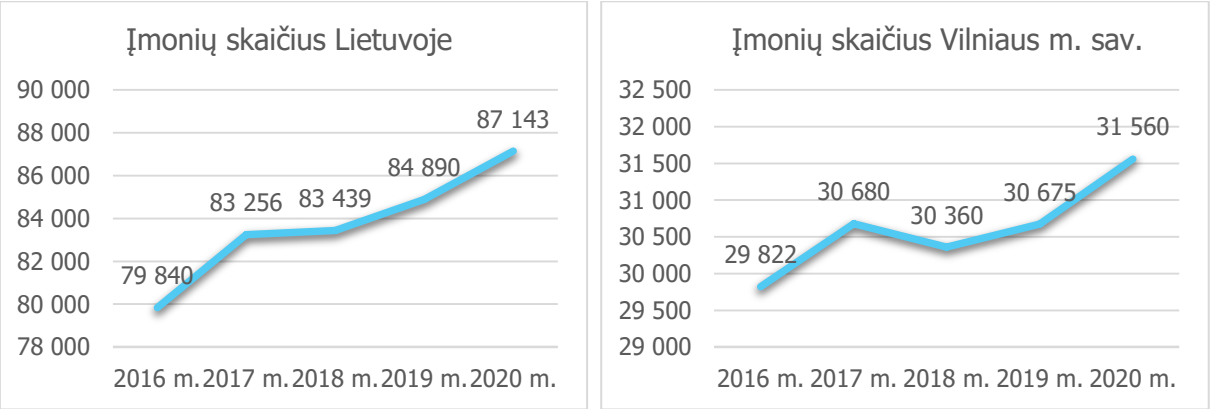
[10] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.

[11] Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: *<https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>*.

[12] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.

[13] Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: *<https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.*

[14] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.



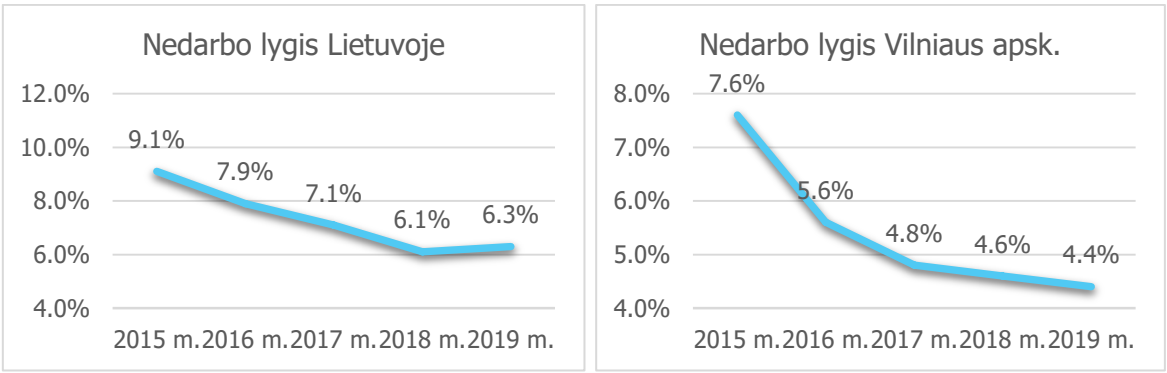
2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje[15]

Statistikos departamento duomenimis, 2020 m. pradžioje Vilniaus apskrityje veikė 36 666 įmonė, iš kurių Vilniaus miesto savivaldybėje – 31 560, t. y. 86,07 proc. visų apskrityje veikiančių įmonių. Per 2019 m. Vilniaus miesto savivaldybėje veikiančių įmonių skaičius padidėjo 885 įmonėmis, t.y. 1,03 proc. Didžioji dalis (84,65 proc.) įmonių yra mažos įmonės, kuriose dirba iki 10 darbuotojų. Įmonių, kuriose dirba 1 000 ir daugiau darbuotojų, yra 29 (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.

2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[16], Lietuvoje nedarbo lygis 2015–2019 m. laikotarpiu sumažėjo 2,8 procentiniais punktais – nuo 9,1 proc. 2015 m. iki 6,3 proc. 2019 m., 2018–2019 m. didėjo 0,2 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2019 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,3 proc., kaimiškoje teritorijoje – 8,5 proc. 2019 m., nedarbo lygis miestuose didėjo 0,5 proc. punkto, o kaimiškoje teritorijoje mažėjo 0,6 proc. punkto.

Lietuvoje 2019 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 144,9 tūkst. (2,2 proc. mažiau nei prieš metus) ir sudarė 8,4 proc. nuo darbingo amžiaus gyventojų. 2019 m., vidutinis metinis bedarbių procentas nuo darbingo amžiaus gyventojų mažėjo trisdešimt keturiose iš šešiasdešimties šalies savivaldybių, dvidešimt trijose – augo, trijose – nepakito.[17]



2.6 pav. Nedarbo lygis[18]

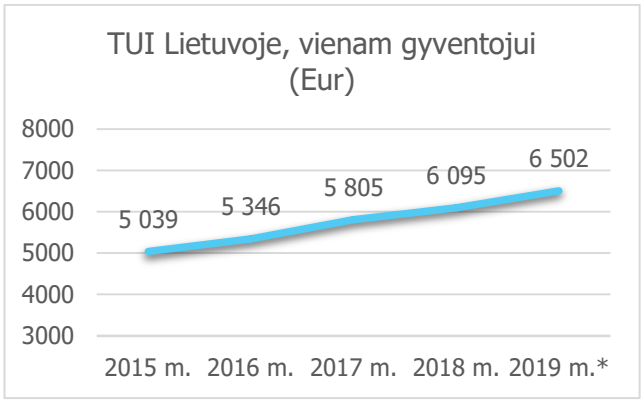
[15] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.
[16] *Ibid.*
[17] *Ibid.*
[18] *Ibid.*

Vilniaus apskrityje nedarbo lygis yra mažesnis negu visos šalies, 2019 m. sumažėjo iki 4,4 proc. Statistikos departamento duomenims, 2019 m. Vilniaus apskrityje buvo 39 tūkst. bedarbių, iš jų – Vilniaus miesto savivaldybėje 25,4 tūkst. 2019 m. Vilniaus apskrityje buvo 442,6 tūkst. užimtųjų, iš jų: 1,9 proc. buvo užimti žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje; 77,38 proc. – paslaugų sferoje; 7,28 proc. – statyboje ir 13,44 proc. – pramonėje.

2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis[19], tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2019 m. pabaigoje siekė 18 168,87 mln. Eur, t. y. 6,7 proc. daugiau nei prieš metus (2018 m. pabaigoje TUI sudarė 17 031,76 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2019 m. pabaigoje buvo 6 502 Eur arba 6,7 proc. didesnės nei prieš metus. 2019 metais, pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 102,78 mln. Eur), Estija (investuota 2 893 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 514,11 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 310,92 mln. Eur), Kipras (investuota 1 250,61 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 090,41 mln. Eur).

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2018 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (14 755 Eur), Telšių (4 015 Eur), Klaipėdos (3 970 Eur), Kauno (3 543 Eur) apskrityse.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje[20]

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas 2019 m. pagal savivaldybes. 2018 m. duomenimis Vilniaus miesto savivaldybėje TUI sudarė 20 586 Eur vienam gyventojui, tai yra 1,84 proc. daugiau nei 2017 m., kai TUI vienam miesto gyventojui buvo 17 215 Eur. Vilniaus miesto savivaldybei 2018 m. tekusios TUI vienam gyventojui buvo didesnės nei šalies (6 095 Eur) ir Vilniaus apskrities (14 755 Eur) vidurkiai. Bendra tiesioginių užsienio investicijų suma Vilniaus miesto savivaldybėje 2018 m. pabaigoje sudarė 11 366,15 mln. Eur.

Švietimas, judumas, sveikata ir sveikatingumas, aplinka ir miesto plėtra bei socialinė apsauga tebėra prioritetinės Vilniaus miesto savivaldybės 2020 m. sritys. Šiemet didžioji lėšų dalis bus skirta švietimui — 366381,8 milijono eurų. Aplinkai ir miesto plėtrai bus skirta 100903,9 milijono eurų, o judumui — 109875,1 milijono eurų. Socialinei apsaugai bus išleista 70127,5 milijono eurų, o sveikatai ir sveikatingumui — truputį daugiau nei 38 milijonų.

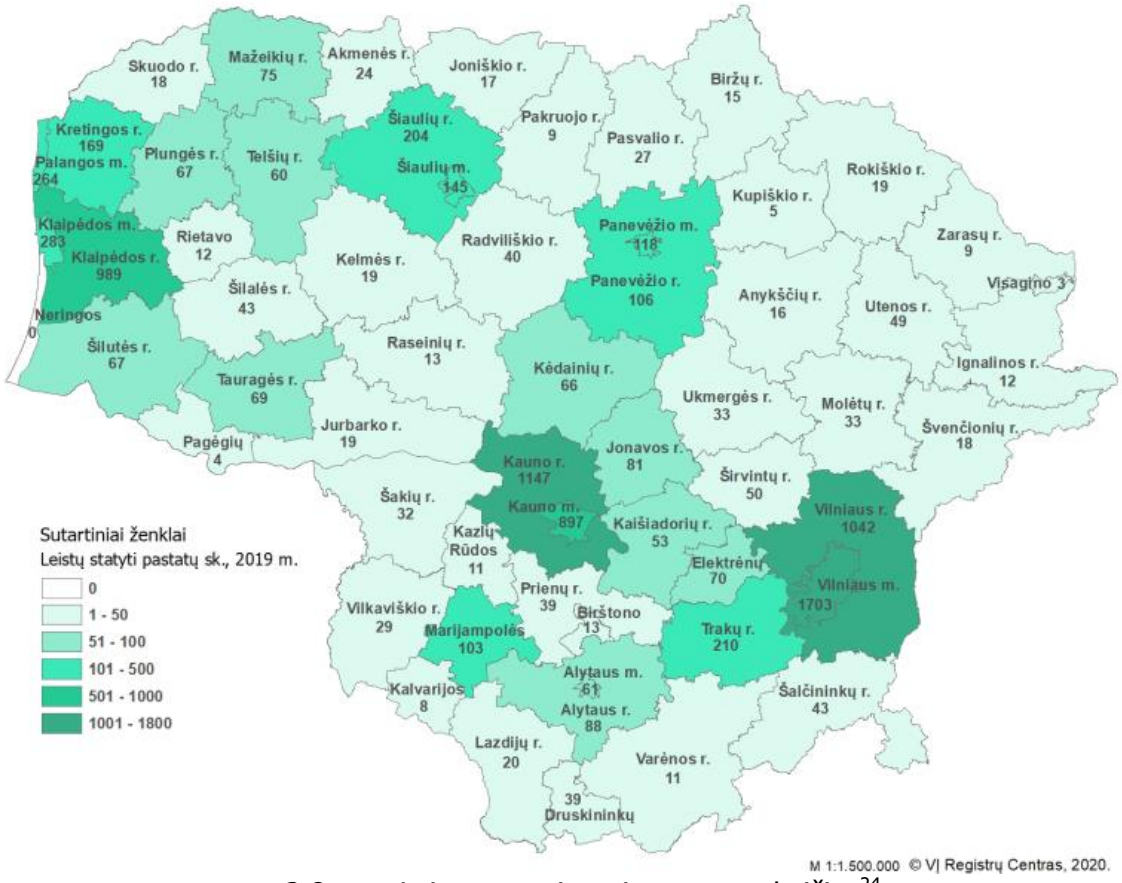
Švietimui ir ugdymui numatytą finansavimą planuojama skirti mokykloms (klasėms arba grupėms), skirtoms šalies (regiono) mokiniams, turintiems specialiųjų ugdymosi poreikių įrengimui ir mokytojų, dirbančių pagal neformaliojo vaikų švietimo programas savivaldybių mokyklose, darbo

[19] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.
[20] *Ibid.*
* Išankstiniai 2019 m. duomenys.

apmokėjimui 2020 metais. Socialinės apsaugos ir sveikatos srityje lėšas numatyta skirti socialinei paramai mokiniams, socialinėms išmokoms ir kompensacijoms išmokėti, būsto nuomos mokesčio daliai kompensuoti. Sveikatos ir sveikatingumo srityje lėšas planuojama panaudoti sveikos gyvensenos plėtojimui ir mokinių sveikatos įgūdžių ugdymo įstaigose stiprinimui, sveikos gyvensenos įgūdžių bendruomenėse stiprinimui bei stebėjimui[21].

2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[22], 2019 m. iš viso šalyje buvo išduoti 6 989 leidimai 8 889 pastatams statyti: 6 107 leidimai 7 755 gyvenamiesiems ir 882 leidimai 1 134 negyvenamiesiems (2.8 pav.). 2019 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 7,7 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose numatyta įrengti 15 374 butus – 7,1 proc. mažiau nei 2018 m. Leista statyti 7 528 individualiuosius namus, 225 daugiabučius namus ir 2 bendrabučius. Negyvenamiesiems pastatams statyti 2019 m. išduota 9,3 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistų statyti negyvenamųjų pastatų bendrasis plotas 1,6 mln. m², t. y. 3,9 proc. mažiau nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (42,6 proc.) bei įstaigų pastatų (20,7 proc.).[23]



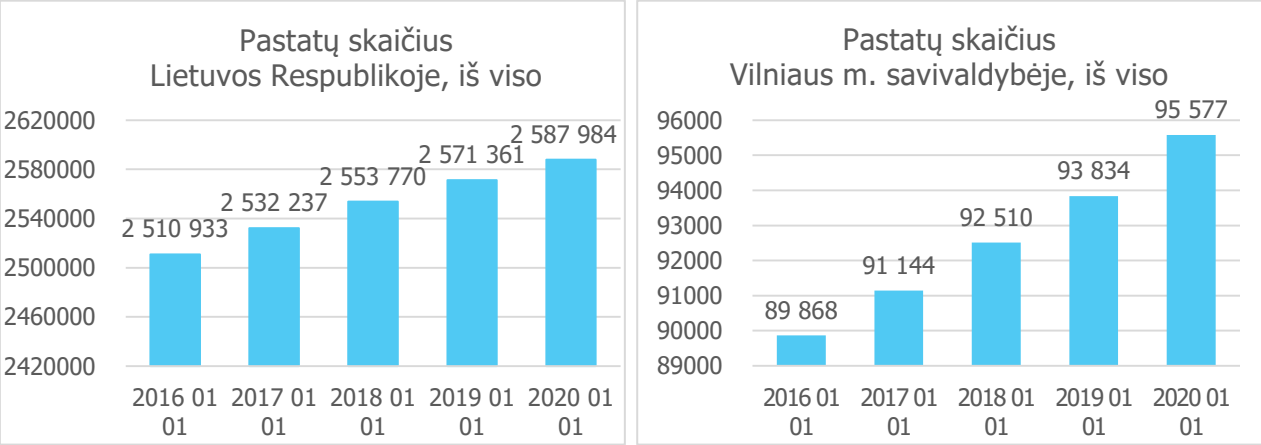
2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius[24]

Vilniaus miesto savivaldybėje 2019 m. iš viso leista statyti 1 703 naujus pastatus, iš jų 1 587 gyvenamuosius ir 116 negyvenamųjų.

[21] 2020 m.Vilniaus miesto savivaldybės biudžetas [interaktyvus] [žiūrėta 2020-08-25]. Prieiga per internetą: <https://vilnius.lt/lt/biudzeto-suvestine/2020-m-biudzetas/>.
[22] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.
[23] *Ibid.*
[24] *Ibid.*

2.9. Statinių statistiniai duomenys

Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d. iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruoti 2 587 984 pastatai, tai yra 16 623 pastatais (0,65 proc.) daugiau nei prieš metus ir 77 051 pastatu (3,07 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 16 623 pastatai (0,65 proc.) fiksuojamas 2020 m. sausio 1 d., didžiausias – 21 533 pastatai (0,85 proc.) – 2018 m. pradžioje.

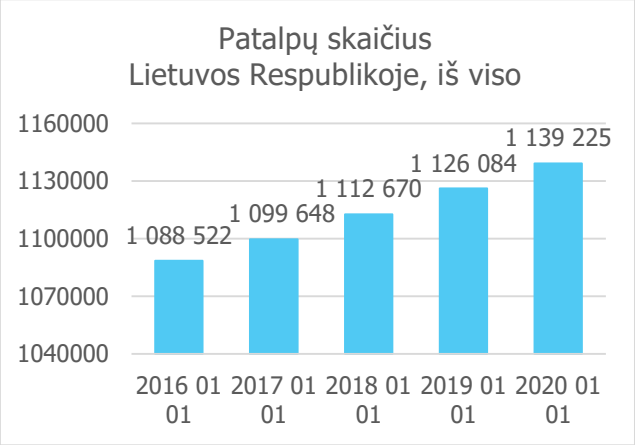


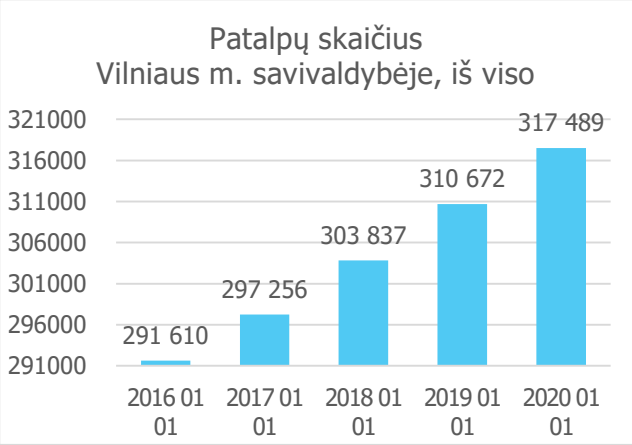
2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika[25]

Registrų centro duomenimis, 2020-01-01 Vilniaus miesto savivaldybėje buvo įregistruoti 95 577 pastatai, tai yra 1 743 pastatais (1,86 proc.) daugiau nei 2019 m. sausio 1 d. ir 5 709 pastatais (6,35 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Pastatų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2017 metų pradžioje – 1 276 pastatais daugiau nei prieš metus, 2018 m. – 1 366 pastatais, 2019 m. – 1 324 pastatais. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis –1276 pastatai fiksuojamas 2017 metų pradžioje, didžiausias – 1743 pastatai (1,86 proc.) – 2020 m. sausio 1 d.

Registrų centro duomenimis, nuo 2016 m. sausio 1 d iki 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėja (2.9 pav.). Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2020 m. sausio 1 d. buvo įregistruotos 1 139 225 patalpos, tai yra 13 141 patalpa (1,17 proc.) daugiau nei prieš metus ir 50 703 patalpomis (4,66 proc.) daugiau nei 2016 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis pokytis – 11 126 patalpos (1,02 proc.) fiksuojamas 2017 m. sausio 1 d., didžiausias – 13 414 patalpų (1,21 proc.) – 2019 m. pradžioje.

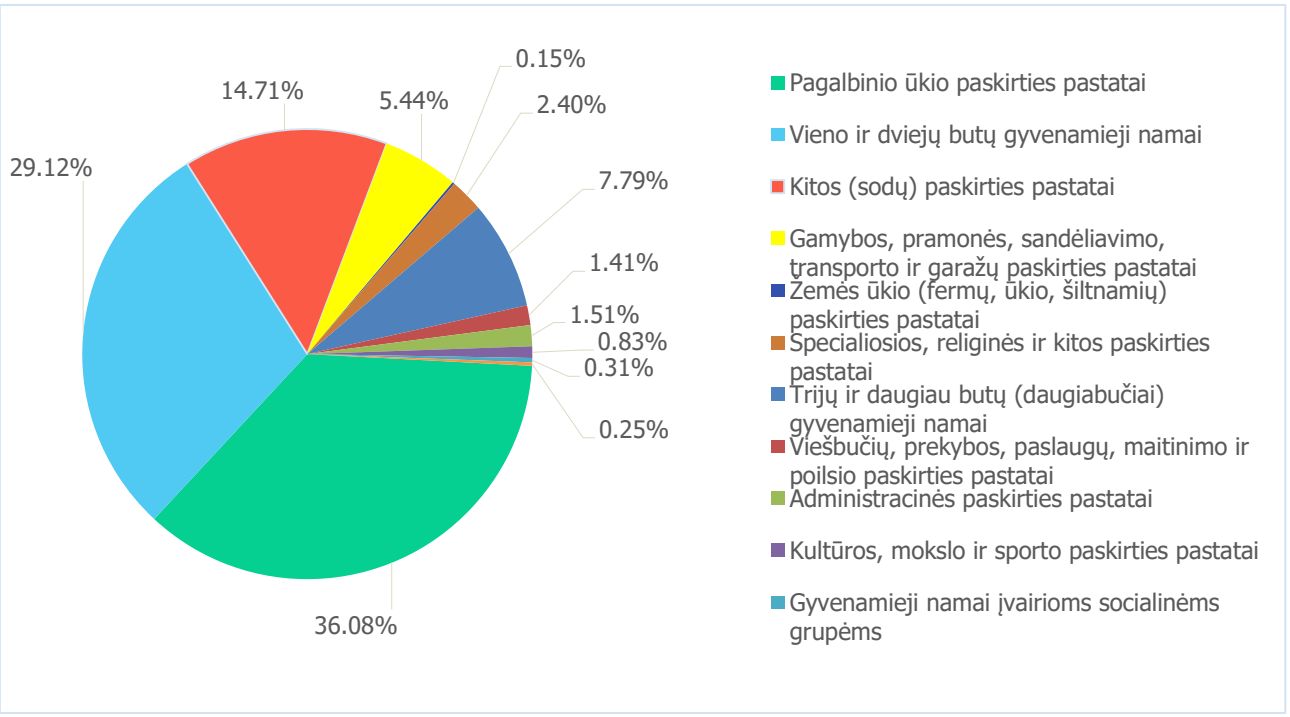
[25] Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.





2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika[26]

Vilniaus miesto savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruotos 317 489 patalpos, tai yra 6 817 patalpų (2,19 proc.) daugiau nei 2019 m. sausio 1 d. Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2017 metų pradžioje – 5 646 patalpomis daugiau nei prieš metus, 2018 m. – 6 581, 2019 m. – 6 835.

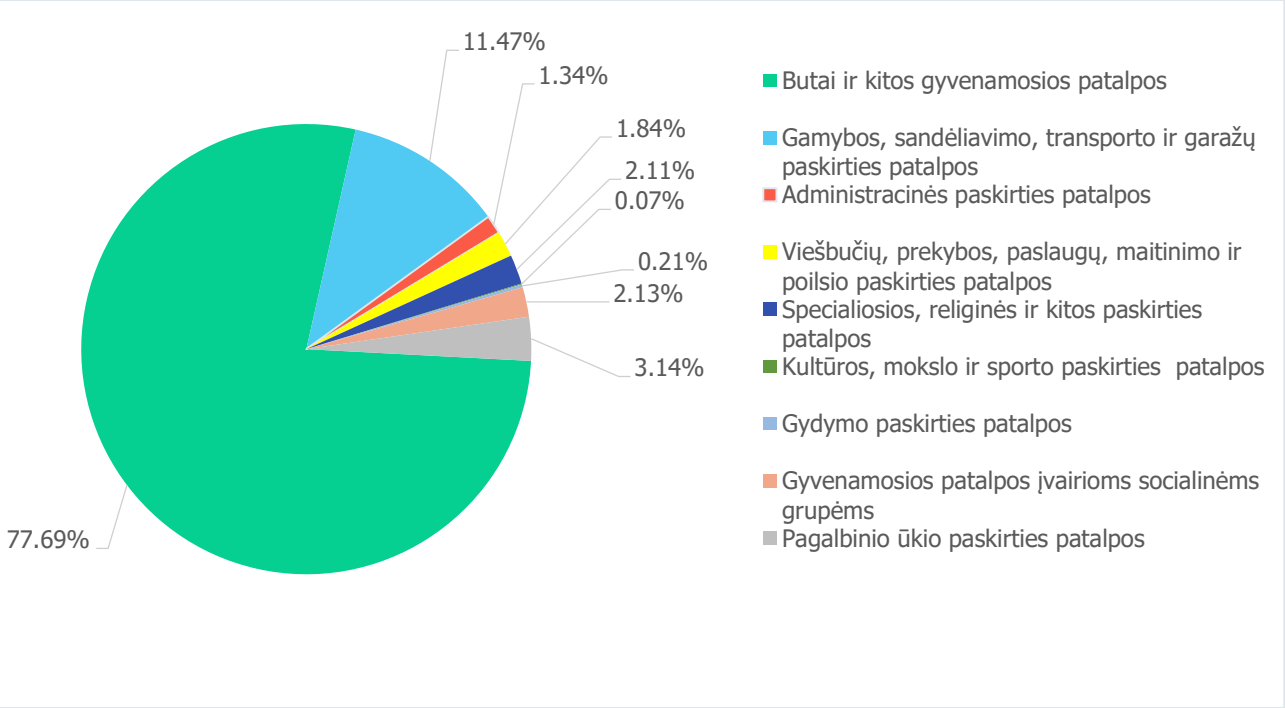


2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.[27]

Registrų centro duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia buvo įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 34 484 (tai sudaro 36,08 proc. visų savivaldybėje įregistruotų pastatų), 1-2 butų gyvenamųjų namų – 27 829 (29,12 proc.), kitos (sodų) paskirties pastatų – 14 060 (14,71 proc.), trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų – 7 444 (7,79 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 5 201 (5,44 proc.), administracinės paskirties pastatų – 1 443 (1,51 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio

[26] Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.
[27] *Ibid.*

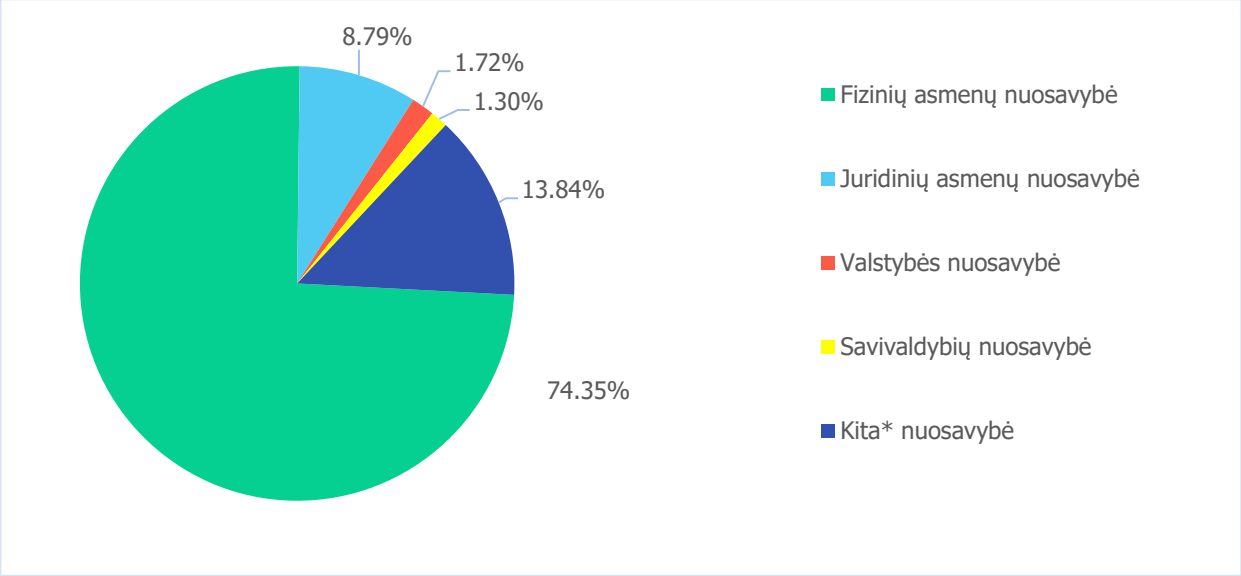
paskirties pastatų – 1 351 (1,41 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 793 (0,83 proc.), gyvenamosios (įvairioms socialinėms grupėms) – 297 (0,31 proc.), gydymo paskirties pastatų – 233 (0,25 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro 2,55 proc., iš jų specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 2 295, žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 147.



2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2020 m. sausio 1 d.[28]

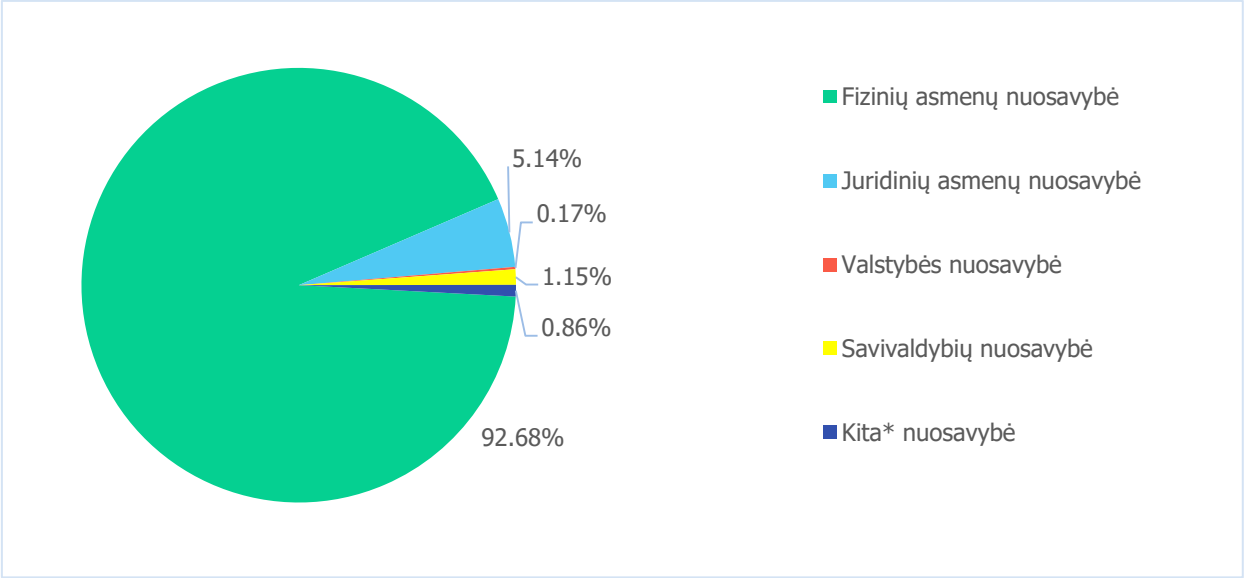
Registrų centro duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausia įregistruota butų ir kitų gyvenamosios paskirties patalpų – 246 631 (tai sudaro 77,69 proc. visų savivaldybėje įregistruotų patalpų), mažiausiai įregistruota kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpų – tik 226 (0,07 proc.). Gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties patalpų įregistruota 36 430 (11,47 proc.), gyvenamosios (įvairių socialinių grupių) paskirties patalpų – 6 757 (2,13 proc.), pagalbinio ūkio paskirties patalpų – 9 966 (3,14 proc.), viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 5 846 (1,84 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties patalpų – 6 706 (2,11 proc.), administracinės paskirties patalpų – 4 268 (1,34 proc.), gydymo paskirties patalpų – 659 (0,21 proc.).

[28] Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.



2.13 pav. Pastatų Vilniaus miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d.[29]

Registrų centro duomenimis, pastatų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2020 m. sausio 1 d.: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 71 064 arba 74,35 proc. visų įregistruotų (95 577) pastatų, juridiniams asmenims – 8 400 pastatai (8,79 proc.), savivaldybės nuosavybė – 1 242 pastatai (1,30 proc.), valstybės nuosavybė – 1 640 pastatų (1,72 proc.), kita nuosavybė – 13 231 pastatas (13,84 proc. visų įregistruotų pastatų).



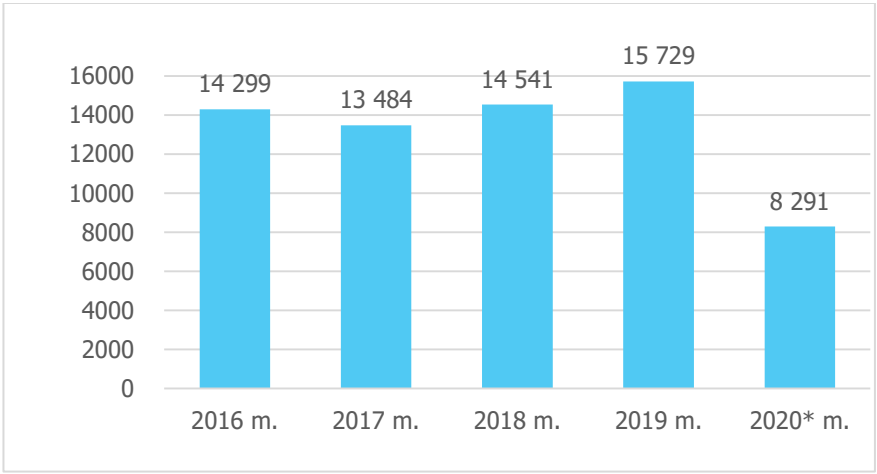
2.14 pav. Patalpų Vilniaus miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2020 m. sausio 1 d.[30]

Registrų centro duomenimis, patalpos Vilniaus miesto savivaldybėje 2020 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 294 259 patalpos (92,68 proc.), juridiniams asmenims – 16 308 patalpos (5,14 proc.), savivaldybės

[29] Nekilnojamojo turto registro 2020 m. duomenys.
[30] *Ibid.*
* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė arba nuosavybės teisės neįregistruotos.

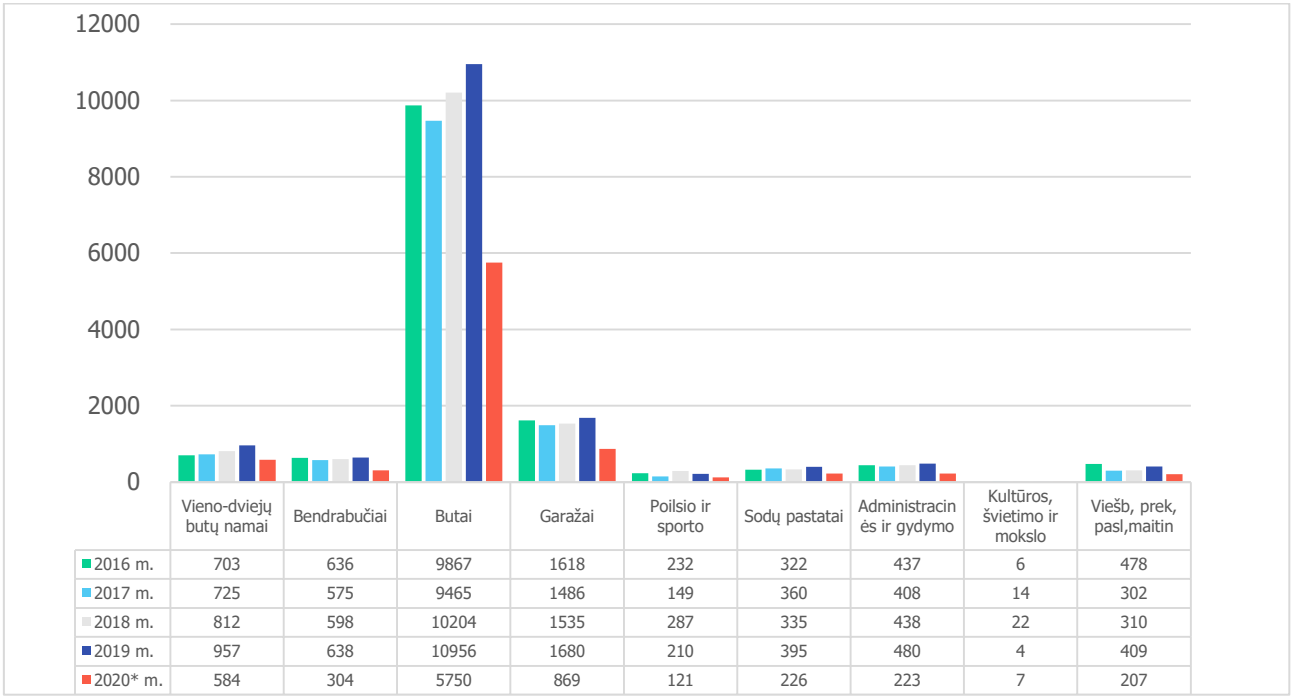
nuosavybė – 3 647 patalpos (1,15 proc.), valstybės nuosavybė – 552 patalpos (0,17 proc.), likusią dalį – 2 723 patalpas (0,86 proc. nuo visų įregistruotų patalpų (317 489) savivaldybėje) – sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise.

2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.15 pav. 2016–2020* m. Vilniaus miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**[31]

Vilniaus miesto savivaldybėje per analizuojamą 2016–2020* m. laikotarpį daugiausiai pastatų ir patalpų yra parduota 2019 m. (15 729), mažiausiai – 2017 m. (13 484). 2020 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



	Vieno-dviejų butų namai	Bendrabučiai	Butai	Garažai	Poilsio ir sporto	Sodų pastatai	Administracinės ir gydymo	Kultūros, švietimo ir mokslo	Viešb, prek, pasl,maitin
2016 m.	703	636	9867	1618	232	322	437	6	478
2017 m.	725	575	9465	1486	149	360	408	14	302
2018 m.	812	598	10204	1535	287	335	438	22	310
2019 m.	957	638	10956	1680	210	395	480	4	409
2020* m.	584	304	5750	869	121	226	223	7	207

2.16 pav. 2016–2020* m. Vilniaus miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes[32]

* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.
** Pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio paskirčių grupės.
[31] Registrų centras. Vilnius, 2020 m. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.
* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.

Vilniaus miesto savivaldybėje per analizuojamą laikotarpį aktyviausia buvo butų ir garažų rinka. Didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo butai. Daugiausia butų parduota 2019 m. – 10 956, tai sudarė 62,86 proc. visų 2019 m. parduotų pastatų ir patalpų, 2016 m. parduoti 9 867 butai, 2017 m. – 9 465, 2018 m. – 10 204. Garažų rinka aktyviausia buvo 2019 m. – parduota 1 680 objektų, 2016 m. – 1 618, 2017 m. – 1 486, 2018 m. – 1 535.

Vieno ir dviejų butų namų rinka aktyviausia buvo 2019 m. – parduoti 957 namai, 2016 m. parduoti 703 vieno ir dviejų butų namai, 2017 m. – 725, 2018 m. – 812. Bendrabučių rinka aktyviausia buvo 2019 m. – perleisti 638 objektai, 2016 m. – 636, 2017 m. – 575, 2018 m. – 598. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatų ir patalpų daugiausia parduota 2016 m. – 478, 2017 m. parduota 302 objektų, 2018 m. – 310, 2019 m. – 409.

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 6 proc. visų 2019 m. savivaldybėje perleistų nekilnojamojo turto objektų.

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

[32] Registrų centras. Vilnius, 2020 m. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

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

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

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

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

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

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis	Paskirčių grupė masiniam vertinimui	Vertinimo metodas
1.	Gyvenamoji (1 buto past.)	Vieno–dviejų butų namai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (2 butų past.)		
2.	Gyvenamoji (3 ir daugiau butų)	Butai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (butų)		
3.	Gyvenamoji (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	Garažai	Lyginamasis metodas
7.	Kultūros	Kultūros ir mokslo	Lyginamasis metodas
	Mokslo		
8.	Poilsio	Poilsio ir sporto	Lyginamasis metodas
	Sporto		
9.	Kita (sodų)	Sodų pastatai	Lyginamasis metodas
10.	Pagalbinio ūkio	Pagalbinio ūkio	Lyginamasis metodas
	Kita (pagalbinio ūkio)		

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

$$RV = PK + PV,$$

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

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas vertinant nekilnojamąjį turtą masinio vertinimo būdu 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:

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

čia r – kapitalizavimo norma.

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

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

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 ir 4 p. nurodytas 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.

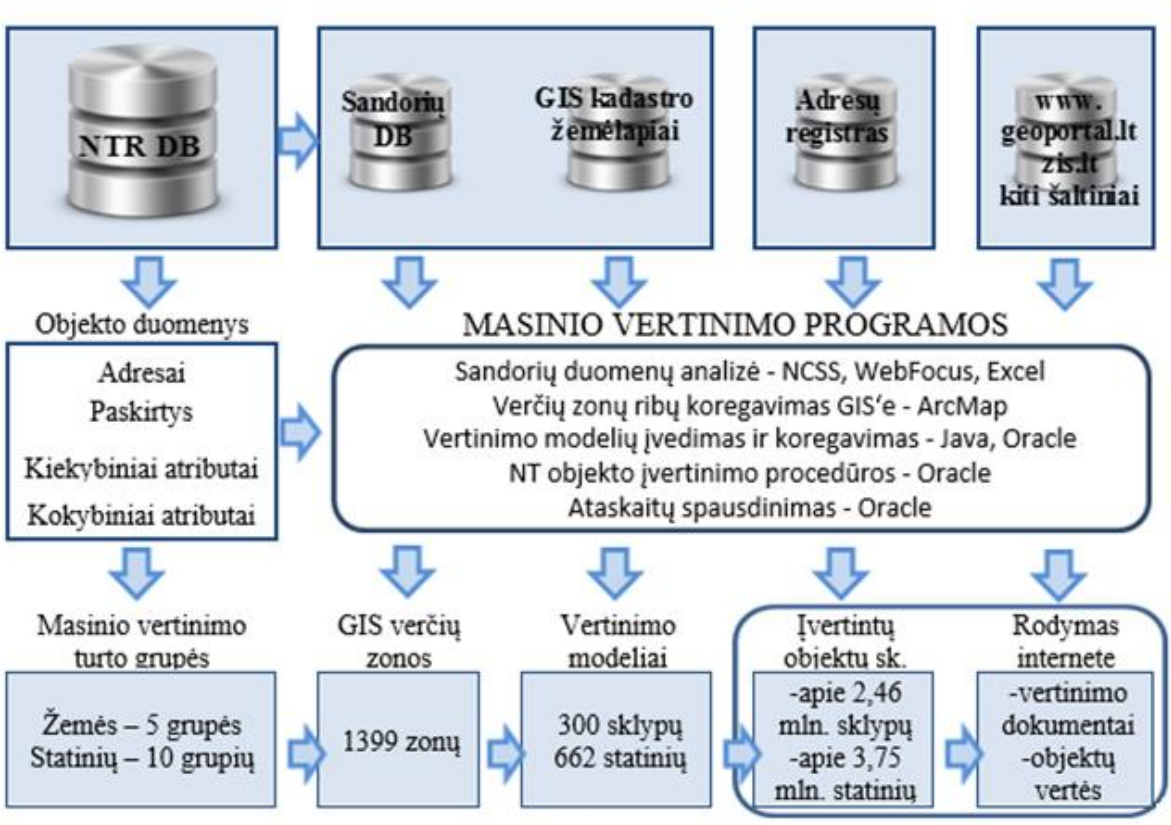
Nekilnojamojo turto vertės, nustatytos išlaidų (kaštų) metodu, įrašomos Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės

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

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

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

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

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

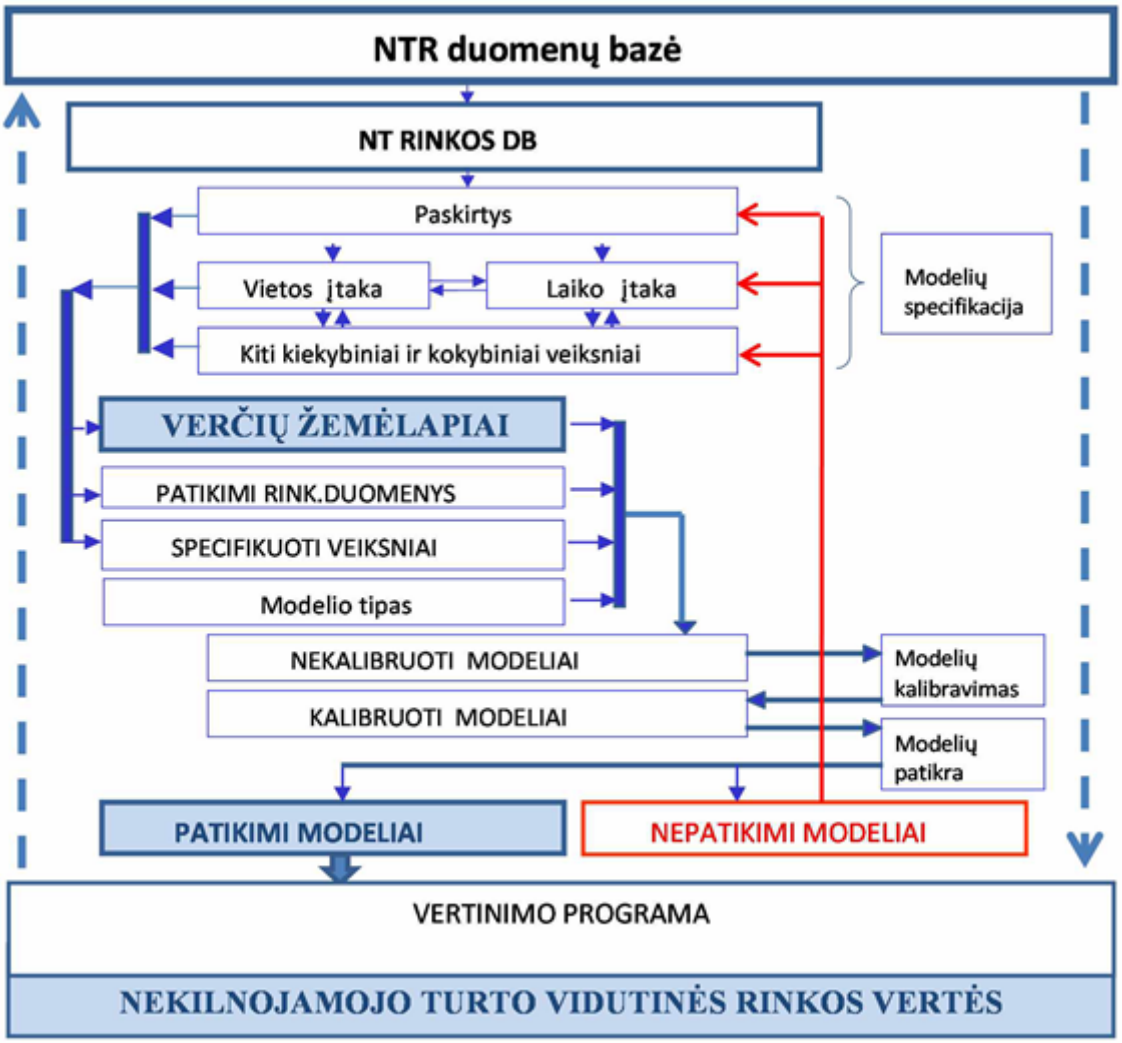
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m^2 kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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 sandorių kainas, atliekama modelių specifikacija.

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

Vienas iš svarbiausių vertę lemiančių veiksnių – vietos įtaka, įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietos įtaka rinkos vertei ir dėl veiksnių homogeniškumo vertės zonoje sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės 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. Kokybiniai faktoriai matricai sudaryti paverčiami į skaitmeninę formą. Jei koreliacinėje matricoje du nepriklausomi kintamieji įgyja didelę koreliacijos koeficiento reikšmę, vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje verčių zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto rinkos vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius lemia modelių tipai. Teisingas modelio tipo parinkimas garantuoja vertinimo rezultatų kokybę.



3.2 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymo schema

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

Adityvinis modelis. Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė, X_1, X_2, ..., 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:

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

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:

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

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 poskyryje.

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:

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$, – prognozuota kaina.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

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

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

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

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

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

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

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje 2016–2020*m. laikotarpiu daugiausia sudaryta butų ir bendrabučių paskirties sandorių, atitinkamai 35889 ir 2970 sandorių. Mažiausiai sudaryta kultūros ir mokslo bei poilsio ir sporto paskirčių grupių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Vilniaus miesto savivaldybės 2016–2020* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirčių grupes masiniam vertinimui

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Pardavimo kainų 1 m^2, Eur, pagalbinio ūkio pastatų 1 m^3, Eur statistiniai rodikliai				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Administracinė ir gydymo	2071	2	10217	1225	786	1071
Bendrabučiai	2970	2	5164	1094	482	1038
Butai	35889	1	20273	1415	596	1315
Garažai	13291	1	14063	290	355	231
Kultūros ir mokslo	58	242	3087	926	613	843
Pagalbinio ūkio pastatai	2779	1	2500	40	96	24
Pagalbinio ūkio patalpos	3346	1	2267	304	250	212
Poilsio ir sporto	846	135	4088	1693	440	1636
Sodų pastatai	1496	10	2667	321	229	258
Vieno–dviejų butų namai	2357	3	4514	769	494	721
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	1137	12	170000	1577	5094	1263

* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.

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

4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2020 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, prireikus, atlikta korekcija prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti taikomi šie metodai:

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

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

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

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

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

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

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

Perpardavimų analizė. Analizuojamos skirtingu metu įvykusių to paties objekto sandorių kainos. Šis metodas analogiškas poriniam pardavimų metodui, išskyrus privalumą – objektų charakteristikų skirtumų pataisų 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 ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio); pardavimo kainos 2020-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime vietos įtaka įvertinama nekilnojamojo turto verčių žemėlapiuose sudarant verčių zonas. Teritorijos zonavimu pasiekiamas taip pat ir kitų veiksnių – aprūpinimo komunikacijomis, paslaugų punktais, kultūros objektais, patrauklumo ir t. t. – homogeniškumas, todėl sumažėja kintamųjų skaičius, modelis tampa paprastesnis. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliariniais dydžiais, yra vienas iš vertinimo modelio kintamųjų, turinčių svarbią įtaką nekilnojamojo turto vertei.

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

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

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.6.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro 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 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 taikymas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat panaikinamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

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

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

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

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

4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Vilniaus miesto savivaldybėje sudarytos 87 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, dauguma administruojančių valstybės įstaigų, maldos namų. Šioje zonoje yra pastatai reprezentuojantys Vilniaus miestą – Aušros Vartų pastatų kompleksas, Vilniaus rotušė, Lietuvos nacionalinė filharmonija, Gedimino pr. 11 yra Lietuvos Respublikos Vyriausybės pastatas, 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, žinomi viešbučiai, maitinimo ir laisvalaikio leidimo įstaigos ir kt. Visi aukščiau išvardinti veiksniai lemia aukštas nekilnojamojo turto kainas šioje Senamiesčio verčių zonoje.

57.3 verčių zona – Vilniaus miesto Senamiesčio dalis, išsidėsčiusi pagal Vilnelės upės Vingį, kurioje yra Vilniaus miesto ir Lietuvos valstybės simboliai - Vilniaus katedra, Gedimino pilies bokštas, Bernardinų sodas, Trijų kryžių kalnas, Kalnų parkas, Vilniaus gynybinės sienos bastėja. Bokšto, B. Radvilaitės, Subačiaus, Maironio ir kitos populiarios bei perspektyvios nekilnojamojo turto 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, Karmelių, Pranciškonų, 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, rekonstruoti gyvenamieji pastatai, kurių pirmuose aukštuose įrengtos komercinės, paslaugų, administracinės patalpos, sutelkta nemažai laisvalaikio praleidimo ir maitinimo įstaigų. Žymesni statiniai: Vilniaus Visų Šventųjų bažnyčia, Lietuvos dailės

muziejus, Rūdininkų ir Lazdynų Pelėdos skverai ir kt. Kadangi šioje teritorijoje fiksuojamos šiek tiek žemesnės nekilnojamojo turto rinkos kainos už gretimų 57.1 ir 57.2 verčių zonų, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

57.5. verčių zona – tai dalis Naujamiesčio seniūnijos ir nedidelė dalis Senamiesčio seniūnijos teritorijos: Pamėnkalnio, K. Kalinausko, dalis J. Basanavičiaus, Tauro, Vingrių, Mindaugo ir kitos populiarios šioje teritorijoje esančios gatvės, užstatytos iki 1940 metų bei po karo statytais pastatais, iki 6 aukštų gyvenamaisiais namais, kurių pirmuosiuose aukštuose yra administracinės bei komercinės patalpos. Šioje verčių zonoje yra ir Tauro kalnas su numatytais griauti Profsąjungų rūmais, Reformatų skveras, P. Cvirkos aikštė, VšĮ Centro poliklinika, yra keletas muziejų, šiais metais pastatyti žinomų tinklų viešbučiai (Hilton), verslo centrai, 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 aukštomis nekilnojamojo turto kainomis.

57.6 verčių zona – centrinė miesto dalis. Tai teritorija, išsidėsčiusi pietinėje upės Neries pusėje: Žygimantų, Gedimino prospekto dalis, Lukiškių g. ir aikštė, Gynėjų, Žygimantų, A. Vienuolio ir kitos žinomos bei populiarios gatvės. Šioje zonoje išsidėstę daug komercinių, administracinių, viešbučių objektų bei prieškario ir pokario metais statytų daugiabučių daugiaaukščių gyvenamųjų namų. Zona žymi tuo, kad joje yra Lukiškių ir Nepriklausomybės aikštės, LR Seimo rūmai, buvęs (šiais metais iškeltas) Lukiškių kalėjimas, Lietuvos nacionalinis operos ir baleto teatras, Lietuvos muzikos ir teatro akademija, Lietuvos nacionalinė Martyno Mažvydo biblioteka ir kt. 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: Malūnų, Užupio, Paupio, dalis Krivių ir Aukštaičių gatvių. Užupis - dar neseniai apleistas ir primirštas rajonas, o dabar menininkų atrastas ir originaliais renginiais ir tradicijomis besiformuojančios bendruomenės išgarsintas rajonas tapo prestižiniu: čia vyksta įvairūs Užupio festivaliai, įvairūs kultūros renginiai. Pastaruoju metu restauruoti ir atnaujinti Užupio namai, istoriniai paminklai, sutvarkyti vidiniai kiemai parodo šiam rajonui didelį dėmesį miesto tiek miesto valdžios, tiek ir verslininkų šiam Vilniaus istoriniam rajonui – paminklui atnaujinti. Šiame rajone iškilo nemažai naujų, šiuolaikiškų pastatų, čia yra populiarioji Užupio angelo skulptūra, Vilniaus Dailės Akademija, Užupio meno inkubatorius. Dabartiniai reikalavimai išlaikyti autentišką šio rajono infrastruktūrą restauruojant ir atstatant senus pastatus, statant naujus namus, kelia ypatingus reikalavimus, ruošiant projektavimo darbus. Pastaraisiais metais buvusios Vilijos gamyklos teritorijoje pastatytas prestižinis Užupio krantinių gyvenamasis kvartalas, o dabar vietoje gamyklos „Skaiteks" intensyviai statomas kitas Paupio namų gyvenamųjų namų kvartalas. 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, Paplaujos, Manufaktūrų, Kaukysos gatvės, Tymo turgelis, Kūdrų parkas. Šioje verčių zonoje ilgą laiką buvo didelės įmonės: AB „Audėjas" (gobeleno fabrikas), AB „Markučiai" (betono gamykla). Pastaraisiais metais dalis buvusių gamybinių pastatų Manufaktūrų, Paplaujos, Kaukysos gatvėse rekonstruojami, juose įrengiant gyvenamąsias patalpas – loftus, kurie yra populiarūs ir paklausūs jaunimo tarpe. Čia dabar intensyviai statomi ir naujų daugiabučių gyvenamųjų kompleksai, formuojama 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 pagrinde - prieškario ir pokario laikais privačiais gyvenamaisiais namais užstatytos teritorijos – dalis Subačiaus, Rasų, Sukilėlių, Pakraščio ir kt. gatvės. Ši miesto teritorija žinoma dėl senų Rasų kapinių. Miestui plečiantis, dėl artumo iki

miesto centro, gero susisiekimo ši verčių zona tampa paklausi tiek smulkių komercinių objektų, tiek ir naujų 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 ne toks populiarus ir paklausus: vyrauja sovietinės statybos daugiabučiai gyvenamieji namai, bendrabučiai, prieš karą ir pokario metais statyti privatūs mediniai gyvenamieji namai. Yra 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 Lietuva, didelis prekybos centras „Nordika". Šioje teritorijoje ir toliau statomi logistikos ir komerciniai objektai. Dėl išvardintų priežasčių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje nėra aukštos, o negyvenamosios (verslo, logistikos) paskirties objektų – sparčiai kyla.

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

57.12 verčių zona – tai dalis Naujamiesčio seniūnijos teritorijos, 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 metais 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 gyvenamieji pastatai, statomi ir nauji daugiabučiai, yra Vilniaus Gerosios Vilties progimnazija, Vilniaus jono Basanavičiaus Progimnazija ir Gimnazija, Vilkpėdės ligoninė, Dievo Apvaizdos bažnyčia ir kt. Ši teritorija 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 LRT pastatų kompleksas, Vilniaus universiteto korpusai, kino kompleksas "Forun Cinemas Vingis", aukščiausias Vilniaus miesto pastatas HELIOS CITY, viešbutis Crowne Plaza Vilnius, biurų kompleksas – Verslo trikampis, daug užsienio ambasadų, viešbučių bei kitų administracinių bei komercinių pastatų. Dėl senų tradicijų, žinomumo ši teritorija pasižymi aukštomis visų paskirčių nekilnojamojo turto kainomis.

57.15 verčių zona – vienas iš seniausių Vilniaus miesto gyvenamųjų rajonų – Žvėrynas, išsidėstęs Neries upės vingyje, apsuptas miškų. Žvėryno rajonas nuo pokario laikų žinomas kaip gyvenamas. Šis rajonas su apribojimais (centrinė jo dalis yra saugoma kultūros vertybė) intensyviai urbanizuojamas iki šiol: statomi prabangūs vienbučiai-dvibučiai ir daugiabučiai gyvenamieji namai, verslo objektai, 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, Sportima ir Pramogų arena, dalis Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio, Saltoniškių kapinės. Pastaruoju metu šioje teritorijoje vyksta intensyvios statybos: pastatytas vienas didžiausių mieste komercinis kompleksas „PLC Panorama", nauji šiuolaikiški administraciniai, verslo, 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 zonoje yra dideliais transporto ir žmonių srautais pasižyminčios Žalgirio, Kalvarijų, Rinktinės, Minties, Tuskulėnų gatvės. Ši verčių zona apima Šnipiškių seniūnijos teritoriją, kurios vakarinė dalis užstatyta prieškario metais statytais mediniais gyvenamaisiais namais, rytinė verčių zonos dalis – Žirmūnų seniūnijos dalis – užstatyta sovietiniais laikais statytais daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Šioje verčių zonoje yra ir didžiausias miesto Kalvarijų turgus, prekybos centras IKI Minskas, prekybos centrai Maxima, Rimi, LIDL, muzikinis teatras klubas „Legendos", autosalonas „Tokvila", Lietuvos Respublikos Generalinės Prokuratūros pastatas ir kt. Plečiantis miesto visuomeniniam – komerciniam centrui Konstitucijos prospekte, greta esančiose Žalgirio, Lvovo, Daugėliškio ir kitose gatvėse palaipsniui statomi nauji daugiabučiai gyvenamieji namai, administraciniai, verslo objektai, todėl ši teritorija, kurioje nekilnojamojo turto kainos išlieka aukštos, išskirta į atskirą verčių zoną.

57.18 verčių zona – verslo ir komerciniu požiūriu brangiausia Vilniaus miesto zona – visuomeninis centras, sparčiai formuojamas dešiniajame Neries krante, išsidėsčiusi abipus Konstitucijos prospekto, kur praeina didžiausi transporto ir žmonių srautai. Šioje komercinėje verčių zonoje 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, Vilniaus kooperacijos kolegija, prekybos centrai „Europa" ir VCUP, viešbučiai: Radisson Blu Lietuva, Best Western ir kiti komerciniai ir paslaugų centrai. Konstitucijos prospektas žymus aukščiausiais pastatais, kurie tapo Vilniaus miesto simboliais, ne tik visoje Lietuvoje, bet ir Pabaltijyje.

57.19 verčių zona – taip pat labai paklausi tiek komerciniu tiek ir daugiabučių gyv. pastatų statybai Vilniaus m. teritorija (Šeimyniškių, Sporto, A. Juozapavičiaus gatvės, dalis Kalvarijų ir Rinktinės gatvės). Teritorija žinoma buvusiu Žalgirio stadionu ir Sporto rūmais. Šios verčių zonos Rinktinės gatvėje nuo 2017 m. toliau sparčiai statomi administraciniai, verslo, viešbučių kompleksai, daugiabučiai daugiaaukščiai gyvenamieji namai. Buvusioje Žalgirio stadiono vietoje 2017 metais pastatytas naujas tarptautinio lygio Marriott ir IBIS VILNIUS CENTRE 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 centras. 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, Tolimoji, Žemoji, Versmių ir kt. gatvės. Šioje verčių zonoje, išsidėsčiusioje Vilnelės upės vingyje, ribojamos daugiaaukščių pastatų statybos ir rekonstrukcijos (Pavilnio regioninis parkas). Todėl čia dominuoja įvairių statybos metų privatūs mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai, dideli sodų bendrijų masyvai, esantys Aukštutiniame Pavilnyje ir Guriuose. Artumas miesto centro atžvilgiu, neblogas susisiekimas, neužterštas oras, rami aplinka, Pavilnio miško parkas sąlygoja nemažas, 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 neseniai turėjo ir naują pavadinimą - Signatarų kvartalas. Perspektyvi mažabučių vienbučių ir sublokuotų gyvenamųjų namų statybai teritorija: neblogas privažiavimas, neužteršta aplinka, gražios vietovės. Pastaraisiais metais tai intensyviai urbanizuojama teritorija: sparčiai statomi individualių gyvenamųjų namų kvartalai Džiaugsmo ir kitose greta esančiose gatvėse, plėtojama teritorijos infrastruktūra. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje nemažos. Dėl vystymosi perspektyvų bei sparčios plėtros, ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.24 verčių zona – prijungtos prie Vilniaus miesto Nemėžio, Juodojo Kelio gyvenvietės. Šioje buvusioje žemės ūkio paskirties teritorijoje, besiribojančioje su Minsko plentu, dabar sparčiai ruošiami detalieji planai, keičiama žemės sklypų paskirtis, projektuojami bei statomi komerciniai, logistikos pastatai šalia Minsko plento automagistralės, atokiau nuo magistralės ir šiuolaikiškų individualių gyvenamųjų namų kvartalai, formuojama inžinerinė infrastruktūra. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje 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, taip pat dėl prieš keletą metų Liepkalnio kalne įrengtų slidinėjimo trasų. Palyginti su kitomis Vilniaus miesto teritorijomis – tai mažai urbanizuota vietovė. Dominuoja senesnės statybos individualios valdos, yra ir naujai pastatytų prabangių gyv. namų (Rasų kvartalas) bei sodų bendrijoje „Ribiškės" sovietiniais laikais pastatytų sodų pastatų. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje, palyginti su greta esančių verčių zonų kainomis, yra nemažos.

57.26 verčių zona – paklausios ir brangios verslo, logistikos, komercijos teritorijos, kuriose sutelkta daug gamybinių, komercinių, logistikos objektų. Šioje verčių zonoje yra Tarptautinis Vilniaus oro uostas, užimantis didelę šios verčių zonos dalį, prie jo statosi logistikos, verslo, viešbučių pastatai, automobilių stovėjimo aikštelės su gerai išvystyta infrastruktūra, yra Aviacijos mokymo institutas. Zonos pietinėje dalyje , šalia oro uosto teritorijos yra Rodūnios Kelio ir Salininkų sodų bendrijos. Negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos dėl čia sutelkto pramoninio, gamybinio, komercinio nekilnojamojo turto potencialo – aukštos, o gyvenamųjų namų valdų požiūriu ši verčių zona nėra populiari ir 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. riba. Šioje verčių zonoje dominuoja įvairių statybos metų individualūs mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai, didelės

sodų bendrijos. Rytinėje dalyje vystomas naujų gyvenamųjų namų kvartalas. Didelę teritorijos dalį užima žemės ūkio paskirties sklypai, nors reali žemės ūkio veikla čia nevyksta. Dėl mažesnių nekilnojamojo turto kainų, lyginant su gretimomis verčių zonomis, ši Vilniaus miesto teritorijos dalis išskirta į atskirą verčių zoną.

57.28 verčių zona – pietinė ir rytinė Vilniaus miesto dalis, apimanti Salininkų, Eišiškių plento, 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 esančio 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, – pramoninės, gamybinės teritorijos: 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 šiose verčių zonose kilo.

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

57.33 verčių zona – Grigiškių seniūnijos teritorija. Tai Grigiškių miestas su aplink jį esančiomis teritorijomis, prijungtas prie Vilniaus miesto savivaldybės. Verčių zona išsidėsčiusi abipus pagrindinės magistralinės Vilniaus gatvės, Neries upės vingyje, besiribojanti su Trakų savivaldybe. Zoną kerta ir Vokės upelis su Grigiškių tvenkiniu. Grigiškių miestas žinomas dėl popieriaus fabriko (dabar AB Grigeo). Gyvenamųjų namų valdos šioje teritorijoje 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 bei gero susisiekimo. Individualūs ir daugiabučiai gyvenamieji namai išsidėstę Riovonių, Ūmėdžių, Vaduvos gatvėse. Individualių namų valdų požiūriu rajonas nėra populiarus ir didele paklausa nepasižymi.

57.37 verčių zona – pramoninė, šiaurinė Vilkpėdės seniūnijos teritorija, kurios didelę dalį užima geležinkelio depas ir geležinkelio linijos, kuro bazės, sovietiniais laikais pastatyti gamybiniai, administraciniai pastatai, kurie rekonstruojami, keičiama paskirtis. Šioje verčių zonoje yra ir nemažai veikiančių gamybos įmonių: kuro bazė, Burbiškių ir Moki-veži statybinių medžiagų prekybos centrai, AB „Aliejus", AB „Vilniaus degalinė" ir kt. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto šioje verčių zonoje mažai. Dėl artumo iki miesto centro, 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, kurioje 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 pastatų 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. Šiaurinė Pilaitės seniūnijos dalis – Naujoji Pilaitė, miesto bendrajame plane numatyta 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 šalia esančių zonų. Teritorijoje 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 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 sublokuotų daugiabučių namų kvartalų statybai: šioje verčių zonoje parengti detalūs planai, suprojektuotos gatvės, pastatyti ir statomi individualūs ir sublokuoti gyvenamieji namai, tiesiamos komunikacijos. Teritorija ypač sparčiai urbanizuojama. Šios verčių zonos beveik visą teritoriją užima naujų individualių gyvenamųjų namų kvartalai. Dėl naujų statybų, neblogų vystymosi perspektyvų nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštesnės už gretimos Vilniaus rajono 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. Zonos vakarinėje dalyje yra Buvydiškių tvenkiniai, šalia kurių statomi naujų gyvenamųjų namų kvartalai. Šią teritoriją, išskirtoje į atskirą verčių zoną, kerta Vilniaus miesto Vakarinis aplinkkelis, kuris formuoja NT rinką šiose vietovėse: atokiau nuo kelio statomi individualūs gyvenamieji namai, o šiaurinėje dalyje – ir daugiabučiai gyvenamieji namai, šalia aplinkkelio pradėtos logistikos, autoservisai, degalinių ir kitų komercinių objektų statybos. Negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštos.

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

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

57.49 verčių zona – Šeškinė ir dalis Šnipiškių seniūnijos – labai perspektyvi nekilnojamojo turto požiūriu teritorija, kurioje yra didžiausias Pabaltijyje prekybos ir pramogų kompleksas AKROPOLIS Vilnius, komercinis kompleksas „Ozas", Vichy vandens parkas, greta jo yra sporto arenų kompleksas „Siemens Arena", Compensa Koncertų salė, verslo pastatai, prabangūs autosalonai. Šios teritorijos užstatytos 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.

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 greitai buvo sutvarkytas ir užstatytas buvęs karinis 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, Lietuvos banko pastatas, verslo pastatuose veikia daug VŠĮ ir kitų įstaigų, buvę Kuro aparatūros gamybiniai pastatai rekonstruojami pritaikant administracinei, komercinei ir gyvenamai paskirčiai. Šių teritorijų urbanizavimas vykdomas labai sparčiai.

57.52 verčių zona – Ukmergės gatvės centrinė dalis, sutraukianti didelius transporto ir žmonių srautus, į atskirą verčių zoną išskirta dėl per pastaruosius kelerius metus susiformavusio komercinio ir verslo potencialo. Verčių zonoje yra dideli komerciniai ir paslaugų objektai: prekybos centras Maxima XXX, NORFA, LIDL, BIG, Topo centras, PROMO Cash&Carry, Senukai, „Vokė III" ir kitos parduotuvės, įvairūs auto salonai ir auto centrai. Vilniaus miestui plečiantis Ukmergės 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 ir Šeškinės Sodų bendrijų teritorijos užstatomais individualiais gyvenamaisiais namais, yra Socialinės globos įstaiga Pušyno kelias, Vilniaus kunigų seminarija, Trinapolio vienuolynas, nemažą dalį užima Fabijoniškių ir Kalvarijos miškų parkai. Dėl patogaus susisiekimo su miesto centru, išplėtotos infrastruktūros šiose verčių zonose esantis įvairios paskirties nekilnojamasis turtas turi paklausą.

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

57.57 verčių zona – tai perspektyvi ir 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 20–25 metus statyti individualūs gyvenamieji namai. Vakarinėje dalyje dar yra žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių paskirtis sparčiai keičiama, pritaikant gyvenamajai paskirčiai, įrenginėjamos miesto komunikacijos ir kita infrastruktūra, statomi sublokuoti daugiabučiai gyvenamieji namai. Rytinę šios teritorijos dalį užima nemaži miškų masyvai. 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 plečiamas ir toliau. Teritorija žymi tuo, kad pietinėje dalyje Mokslininkų, Akademijos gatvėse pastatytas mokslo ir technologijų parkas (Vilniaus universiteto Matematikos ir informatikos institutas, įsikūrę UAB „ALTECHNA", BOD Group, UAB „Viltechmeda", UAB „ Baltic Amadeus" ir kt. įmonės), yra įvairios paskirties paslaugų ir administracinių pastatų. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje šiek tiek žemesnės už greta esančių 57.57 ir 57.56 verčių zonų, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.59 verčių zona – Santariškių teritorija Vilniaus miesto šiaurinėje dalyje, visoje Lietuvoje žinoma dėl čia sukaupto gydymo įstaigų potencialo: Vilniaus universiteto ligoninės Santaros klinikų

korpusai, Nacionalinis vėžio institutas, Vilniaus universiteto vaikų ligoninė, VUL Infekcinių ligų centras ir kt. Teritorijos infrastruktūra pritaikyta šių gydymo įstaigų aptarnavimui: įrengtos poilsio žalios zonos, 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, pasižymintis 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, Vanaginės, 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 suprojektuoti ir statomi ištisi naujų individualių gyvenamųjų namų kvartalai. Pastaraisiais metais teritorija, parengus detaliuosius planus, tapo paklausi naujų individualių ir sublokuotų gyvenamųjų namų statybai.

57.61 verčių zona – šiauriausia Vilniaus miesto zona, labiausiai nutolusi nuo miesto centro, apimanti Sakališkių, Naujanerių, Pagubės, Birelių kaimus, prijungtus prie Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos. Apie pusę šios teritorijos užima sodų bendrijų masyvai su sovietiniais metais statytais sodų tipo pastatais, kitą dalį – miškų masyvai bei Pastaraisiais metais statomi 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. Vietovė vilniečiams žinoma dėl Žaliųkų ežerų paplūdimių. 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 verslo paskirties objektų šioje verčių zonoje nėra, yra keletas maisto produktų parduotuvių, 2017 metais pastatytas didelis IKI prekybos centras ŽALIAS. Kadangi šiose teritorijose nutiesti miesto inžineriniai tinklai, asfaltuoti keliai, nekilnojamojo turto kainos šioje zonoje, palyginti su greta esančių, – nemažos.

57.63 verčių zona – didelė Naujųjų Verkių teritorija šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje (Popieriaus, Verkių, Ožkinių, Žaliųjų Ežerų gatvės), besiribojanti su Neries upe. Tai mažai urbanizuota, saugoma teritorija (Verkių regioninis parkas). Didesnę dalį šios teritorijos užima Verkių miškų masyvai, yra keletas nedidelių ežerų, Verknės ir Turniškių upeliai su tvenkiniais, Neries vingyje yra Verkių sodų bendrija. Teritorija žinoma dėl čia esančių Verkių rūmų, Gamtos tyrimų centro Botanikos instituto, senų tradicijų restorano „Vandens malūnas". Dėl neužterštos, miškingos ir vaizdingos aplinkos, ribojamų statybų 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 – 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, pavienės individualios valdos išsibarsčiusios visoje teritorijoje. Vismaliukuose, buvusios karinės bazės teritorijoje kuriamas VŠĮ Šiaurės miestelio technologijų parkas, yra Kairėnų kapinės. Neužterštas oras, rami aplinka, geras susisiekimas sąlygoja nemažas šios verčių zonos gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainas.

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

57.68 verčių zona – prestižinės Valakampių ir Turniškių vietovės. Dėl neužteršto miesto oro, ramios aplinkos (iš vienos pusės juosia upė Neris, iš kitų – miškai), senų tradicijų, sukurtos infrastruktūros, šiose vietovėse esančių vyriausybinių rezidencijų, rajonas laikomas vienu prestižiškiausių ir brangiausių Vilniaus mieste. Šiame rajone esantis 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, daugiabučiai gyvenamieji namai pastatyti abipus Antakalnio gatvės ir gretimose gatvėse. Atokesnės gatvės užstatytos senesnės statybos individualiais gyvenamaisiais namais. Pastaruoju metu Žolyno, Šilo gatvėse statomi nauji pavieniai daugiabučiai bei individualūs gyvenamieji namai – vyksta rajono sutankinimas. 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 teritorijų.

57.71 verčių zona – Sapieginės miškai, Rokantiškės. Šiose miškingose miesto teritorijose (Šilo, Viršupio, Žolyno gatvėse) dominuoja pavienės ypač paklausios individualios gyvenamųjų namų valdos, yra didelis augalų centras. Dėl saugomų teritorijų (Pavilnio regioninis parkas) šiose vietose naujos statybos ribojamos, todėl 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 gyvenamųjų pastatų, aplink - senų ir naujų individualių gyvenamųjų namų kvartalai. Į šią verčių zoną patenka Rokantiškių kapinės. Į rytus nuo Dvarčionių 57.73 verčių zonoje yra Kairėnų gyvenvietė (kita jos dalis priklauso Vilniaus rajono savivaldybei) – palyginti naujas individualių gyvenamųjų namų kvartalas, į kurį iki šiol nenutiesti visi miesto inžineriniai tinklai. Ši teritorija žinoma Vilniaus universiteto žirgynu ir 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 kuriasi naujos verslo įmonės. Šiame rajone yra didelis geležinkelio transporto mazgas, Respublikinė Vilniaus psichiatrijos ligoninė, administraciniai, komerciniai pastatai, įvairias paslaugas teikiančios įmonės. Tai įvairialypės teritorijos – šiaurinėje dalyje dominuoja Ateities, Uosių, Šiaurės sodų bendrijų masyvai, centrinėje – verslo įmonės bei sovietiniais laikais statyti privatūs ir daugiabučiai gyvenamieji namai. 57.74 ir 57.76 verčių zonas skiria geležinkelio linijos ir Vilnios upė. Dėl anksčiau išvardintų aplinkybių šis rajonas nelabai populiarus, o tuo pačiu ir nekilnojamojo turto kainos nėra aukštos.

57.75 verčių zona – prie Vilniaus miesto prijungtos teritorijos – rytinė Naujosios Vilnios seniūnijos dalis: Karklėnų, Dievoniškių, Egliškių gyvenvietės. Verčių zoną kerta geležinkelis, Vilnios upė, yra 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 už gretimų 57.74 ir 57.76 verčių zonų.

57.77 verčių zona – teritorija, išsidėsčiusi aplink naują transporto mazgą – viaduką Pilaitės pr. ir Vakarinio aplinkkelio sankirtoje, intensyviai Viršuliškių ir Justiniškių seniūnijų teritorija. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrąjį planą, šioje teritorijoje formuojamas naujas aukštybinių, daugiaaukščių (administracinės, verslo bei gyvenamosios paskirties) pastatai. 2014 metais atidaryta naujas prekybos pastatas, čia stūkso vienas aukščiausių Vilniaus miesto pastatų – Bendras ESO ir „Lietuvos dujų tiekimo" klientų aptarnavimo centras, UAB „Tuvlita" ir Ainava pastatų kompleksai, ATEA techninis centras, Lietuvos kelių policija, Greitosios medicinos pagalbos centras, Tarptautinė teisės ir verslo aukštoji mokykla, įvairūs autoservisai, Spaudos rūmai, Vilniaus troleibusų parko teritorija, naujai pastatytuose ir statomuose verslo pastatuose kuriasi stambių įmonių atstovybės. Įrengtas Vakarinis Vilniaus aplinkkelis bei autotransporto viadukas sudaro geras susisiekimo galimybes su visais Vilniaus miesto rajonais. Dėl išvardintų veiksnių 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. Abipus Nemenčinės plento statomi komerciniai pastatai, yra Baltijos-Amerikos Klinika, privati mokykla. Dėl neužteršto miesto oro, ramios miškingos aplinkos, ribojamų naujų statybų, sukurtos infrastruktūros, rajonas laikomas vienu iš brangiausių Vilniaus mieste. Šiame rajone esantis gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas pasižymi aukštomis kainomis.

57.79 verčių zona – vienas naujesnių, ant Neries upės kranto, Antavilių miške, buvusioje vaikų stovykloje pastatytas prestižinis 37 individualių gyvenamųjų namų 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 Pavilnio parko, artumo ir gero susisiekimo su miesto centru. Didelę (29 ha) šios verčių zonos dalį užima ir krašto apsaugos paskirties žemės sklypas, plėtros planuose numatytas urbanizuoti (gyvenamųjų namų statybai). Kalnėnų kvartalas pasižymi aukštomis nekilnojamojo turto kainomis.

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

57.82 verčių zona – teritorija išskirta iš aplinkinių vietovių dėl naujai (2013 m.) įrengto daugiabučių (3 –jų) aukštų gyvenamųjų namų kvartalo „Venecija" Burbiškių gatvėje. Dabar statomas išskirtinio dizaino gyvenamųjų namų kvartalas Miško ardai. Šie patrauklūs mažaaukščių gyvenamųjų namų kvartalai, pastatyti Burbiškių miške, iš greta esančių teritorijų pasižymi pilnai suformuota infrastruktūra: įrengtos visos inžinerinės komunikacijos, kvartalai aptverti, saugomi. 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 ir toliau statomas didelis ir prabangus daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas Antakalnio terasos, prekybos centras IKI, Lietuvos valstybės centrinis archyvas. 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). Pastatai – poilsio paskirties – pasižymi bei išsiskiria ypač aukštomis kainomis. Šios verčių zonos nemažą dalį užima miškai, pietinėje dalyje (Padvarės, Pijų gatvėse) pastatyti naujų individualių gyvenamųjų namų kvartalai su pilnai išvystyta infrastruktūra. Ši verčių zona dėl patogios ir ramios lokacijos pasižymi nemažomis gyv. paskirties nekilnojamojo turto kainomis.

57.85 verčių zona – teritorija, išsidėsčiusi Liepkalnio gatvės ir Minsko plento sankirtoje ir abipus Minsko plento. Vilniaus miesto bendrajame plane numatyta ši zona 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.

57.86 verčių zona – į rytus nuo Senamiesčio, dešiniajame Vilnios krante esanti Užupis rajono rytinė dalis, dalis T. Kosciuškos, Krivių, Filaretų, Polocko gatvių, kertančių Olandų gatvę. Pastaruoju metu restauruoti ir atnaujinti rytinio Užupio namai, sutvarkyti vidiniai kiemai. Zonos pietinėje dalyje yra seniausios Vilniaus miesto Bernardinų kapinės. Šiame rajone iškilo nemažai naujų, šiuolaikiškų daugiabučių gyvenamųjų pastatų, yra Nacionalinė Čiurlionio menų mokykla, B. Dvarionio dešimtmetė muzikos mokykla, Lietuvos muzikos ir teatro akademija, Vilniaus Užupio gimnazija, Vilniaus Petro Vileišio progimnazija. Gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje tik šiek tiek žemesnės už miesto centrinės dalies, bet aukštesnės nei greta esančių verčių zonų, todėl ši teritorija išskirta iš greta esančių į atskirą verčių zoną.

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

4.5. Rinkos modeliavimas

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

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

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 20 proc. Taigi sudarant bendrabučių modelį ir skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiento 0,80. 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. 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
57.2	2956	3666	0,81
57.4	2885	3508	0,82
57.5	2457	3040	0,81
57.6	2478	3116	0,80
57.7	2455	3062	0,80
57.8	1925	2422	0,79
57.9	1220	1487	0,82
5710	1200	1502	0,80
57.11	1944	2418	0,80
57.12	1879	2351	0,80
57.13	1198	1491	0,80
57.14	1989	2515	0,79
57.15	2181	2824	0,77
57.17	1505	1892	0,80
57.19	2163	2689	0,80
57.21	1504	1885	0,80
57.26	688	885	0,78

Verčių zona	Bendrabučių paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Butų paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Koeficientas
57.28	794	1006	0,79
57.29	639	808	0,79
57.32	755	930	0,81
57.33	932	1169	0,80
57.35	946	1179	0,80
57.37	1205	1483	0,81
57.39	1186	1491	0,80
57.47	1181	1482	0,80
57.48	1192	1499	0,79
57.49	1440	1732	0,83
5750	1382	1727	0,80
57.51	1189	1437	0,83
57.53	1091	1384	0,79
57.54	1144	1422	0,80
57.55	1420	1795	0,79
57.56	1248	1552	0,80
57.63	819	1050	0,78
57.69	1514	1902	0,80
57.72	992	1179	0,84
57.76	932	1162	0,80
57.83	1590	1984	0,80
57.85	763	909	0,84
57.86	2146	2688	0,80
		Koeficientų vidurkis:	0,80

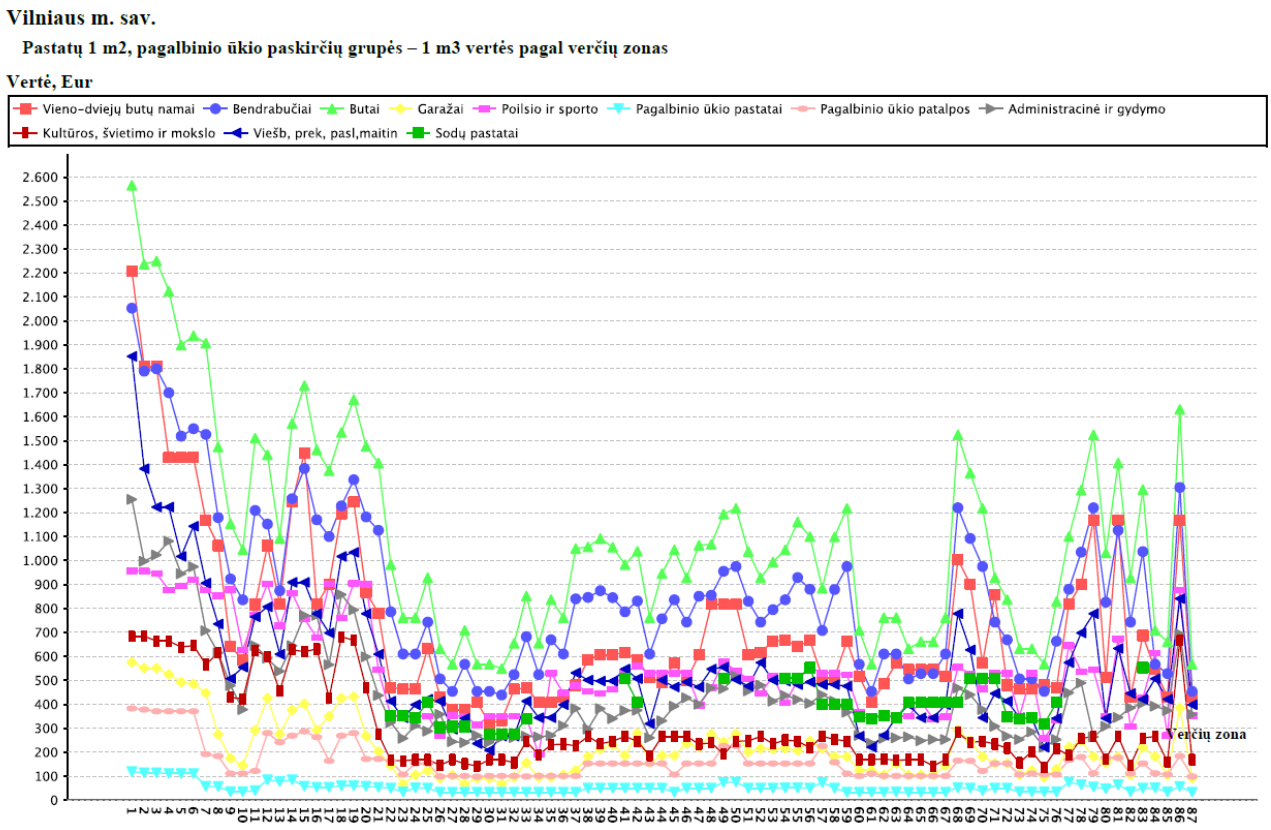
4.6. Ekspertinis vertinimas

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

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

4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

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



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

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2020 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 vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu.*

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

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

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

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

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

1. rinkos duomenų patikra;
2. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija;
3. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, kalibravimas;
4. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra;
5. vertinamo nekilnojamojo turto 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 koeficientas	ŽVK
Mokestinė vertė	MokV
Grynosios veiklos pajamos, gaunamos iš nekilnojamojo turto	GP
Bendrosios pajamos	BP

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Vilniaus miesto savivaldybės pradinių nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomos kainų 1 m^2 statistiniai rodikliai, Eur/mėn.				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2120	0,03	1961,76	31,89	112,35	13,14
Administracinė ir gydymo	1388	0,02	1781,58	27,75	119,92	10,00

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

5.3 lentelė. Vilniaus apskrities savivaldybės pradinių nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomos kainų 1 m^2 statistiniai rodikliai, Eur/mėn.				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2895	0,01	1961,76	26,37	98,98	11,33
Administracinė ir gydymo	2664	0,02	1781,58	18,81	87,31	8,70

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

5.2.2. Rinkos duomenų patikra

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

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

5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

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

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

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Vilniaus miesto savivaldybė turi 87 verčių zonas, verčių zonų žemėlapio sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Vilniaus miesto savivaldybėje 2020 m. rugpjūčio 1 d. nuomos kainų laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę, taip pat nekilnojamojo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinės ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

Kitiems 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:

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

čia: S – apskaičiuojama vertė,

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

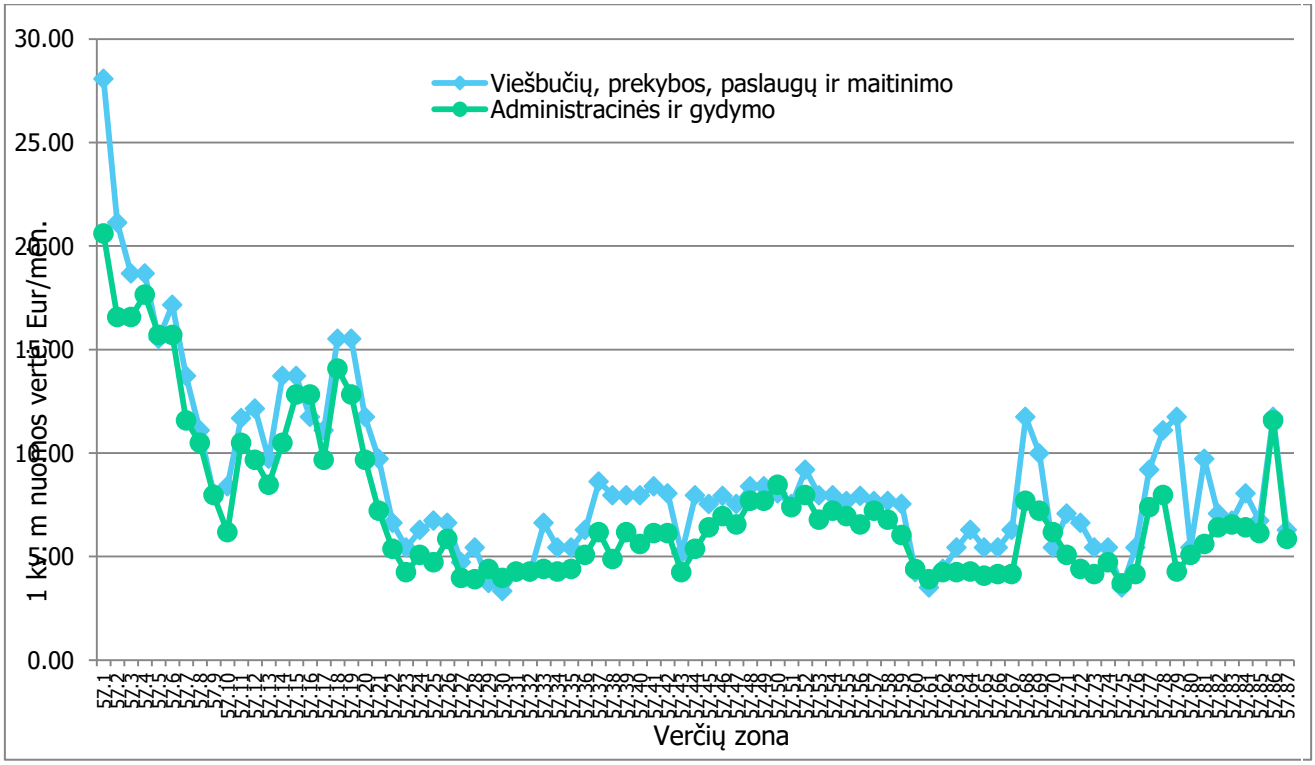
b_0 – konstanta,

$b_1, b_2, \ldots, b_p$ – 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 – 2020 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 vertinimo ataskaitos 2 priede – *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 administracinės ir gydymo bei prekybos ir paslaugų paskirčių turto neužimtumas yra 10 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,1) = 0,9. Viešbučių paskirties turto neužimtumas yra 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,25) = 0,75.Mmaitinimo paskirties turto neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,2) = 0,8.

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

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	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 2019 m. gegužės 15 d. sprendimu Nr. 1-39 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifų 2020 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 https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un.

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

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

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

Skaičiuojant savininko išlaidas priimama, kad nuomininkai apmoka 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.

Tačiau iš esmės, kapitalizavimo norma priklauso nuo verslo stabilumo.

Sprendžiant, kokią kapitalizavimo normą pasirinkti kapitalizuojant grynąsias pajamas, sprendžiama pagal vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę čia turi pasiūlos ir paklausos santykis. Į skirtingus kapitalizavimo normų dydžius atsižvelgiama pagal pastatų rūšį. Taip pat kaimo vietovėje esančio pastato kapitalizavimo norma didesnė nei miesto, nes čia nuomos mokesčio dydis remiasi realiąja verte ir paprastai būna mažesnis nei miestuose. Vadinasi, kaimo teritorijoje esantis 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas, kv. m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2020-03	Vilnius	Universiteto g.	Prekybos	286,14	576000	49820	8,65
2020-05	Vilnius	Fabijoniškių g.	Administracinė	124,54	90000	7755	8,62
2020-01	Vilnius	Rūdninkų g.	Maitinimo	54,00	90000	7697	8,55
2020-07	Vilnius	Manufaktūrų g.	Administracinė	54,12	86592	7402	8,55
2020-04	Vilnius	Manufaktūrų g.	Viešbučių	52,66	78990	6732	8,52
2020-05	Vilnius	Laisvės pr.	Administracinė	20,66	13000	1107	8,52
2020-05	Vilnius	Lentvario g.	Prekybos	7,57	3500	295	8,43
2020-05	Vilnius	Savanorių pr.	Administracinė	46,00	18125	1521	8,39
2020-03	Vilnius	Ulonų g.	Administracinė	103,36	83075	6966	8,39

Sandorio data	Savivaldybė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas Plotas, Kv. m	Sandorio suma, Eur	Grynosios Metinės Pajamos, Eur	r proc.
2020-05	Vilnius	Laisvės pr.	Prekybos	43,83	41276	3442	8,34
2020-02	Vilnius	Ateities g.	Prekybos	338,15	200000	16101	8,05
2020-07	Vilnius	Gedimino pr.	Prekybos	98,14	180000	14321	7,96
2020-02	Vilnius	Ukmergės g.	Administracinė	104,46	98000	7763	7,92
2020-01	Vilnius	T. Ševčenkos g.	Prekybos	124,44	130000	10291	7,92
2020-07	Vilnius	Verkių g.	Administracinė	329,47	225100	17480	7,77
2020-03	Vilnius	Ulonų g.	Administracinė	224,01	200000	15444	7,72
2020-05	Vilnius	Kareivių g.	Prekybos	64,77	72600	5593	7,70
2020-02	Vilnius	Lūšių g.	Administracinė	75,34	125000	9587	7,67
2020-07	Vilnius	Pamėnkalnio g.	Prekybos	91,93	160000	12265	7,67
2020-05	Vilnius	Vingrių g.	Paslaugų	652,31	910000	69414	7,63
2020-05	Vilnius	Manufaktūrų g.	Viešbučių	41,04	66860	5000	7,48
2020-03	Vilnius	A. Goštauto g.	Administracinė	16,56	27000	2008	7,44
2020-01	Vilnius	Rinktinės g.	Prekybos	126,52	170000	12591	7,41
2020-06	Vilnius	Architektų g.	Prekybos	37,56	36000	2658	7,38
2020-01	Vilnius	Viršuliškių g.	Prekybos	70,64	62000	4566	7,36
						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.

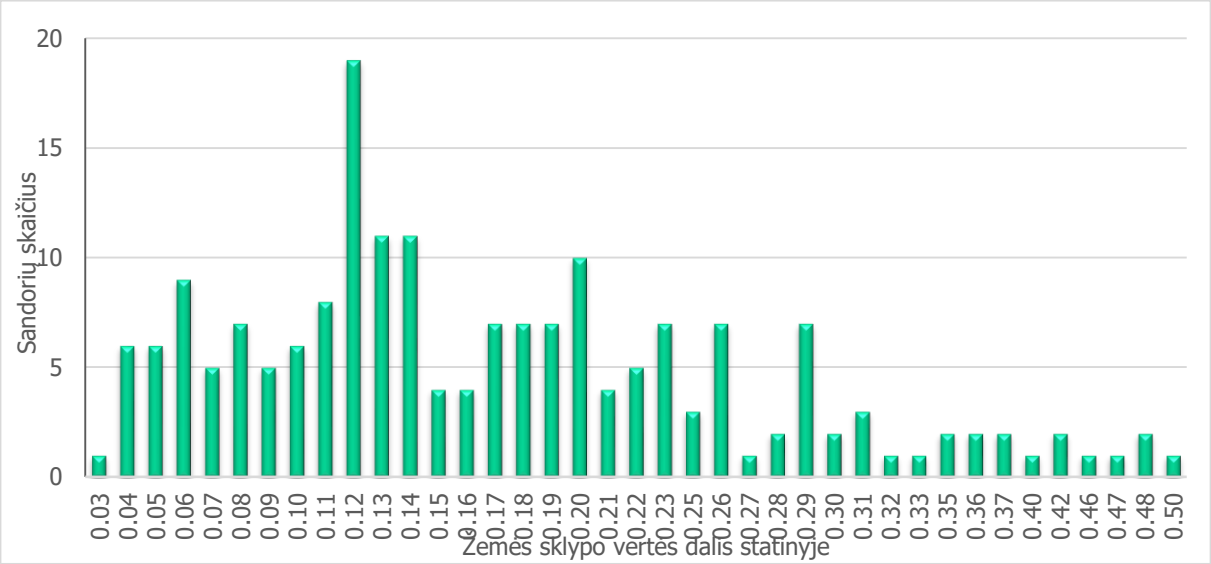
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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

5.6 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

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

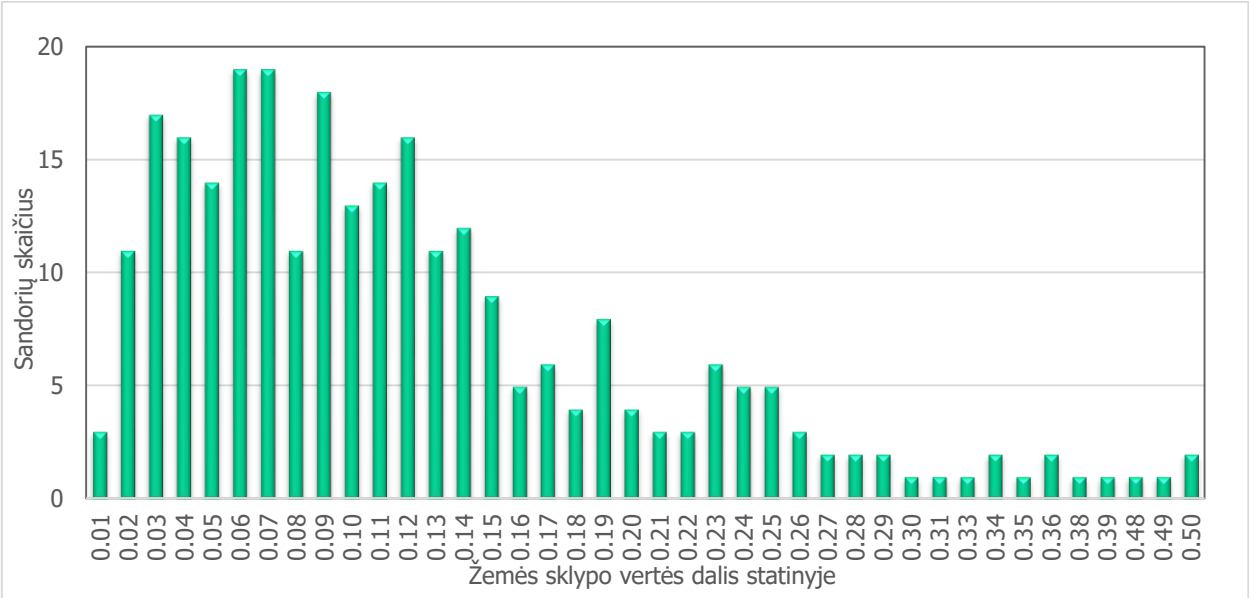
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2016–2020* m. sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenų bazėje. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.



Vidurkis	0,17
Mediana	0,15

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

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 190 sandorių, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 15 proc.



Vidurkis	0,12
Mediana	0,10

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 275 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

* Sandoriai, įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

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

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

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Administracinė ir gydymo paskirčių grupė				
57.1	221	1116,44	1119,55	-0,28
57.2	188	891,34	905,74	-1,59
57.3	106	1030,87	1026,64	0,41
57.4	83	1319,19	1326,69	-0,57
57.5	299	1011,83	1027,29	-1,50
57.6	526	931,03	913,86	1,88
57.7	36	700,90	691,48	1,36
57.8	41	658,83	699,57	-5,82
57.9	54	591,45	609,08	-2,89
57.10	67	367,26	366,72	0,15
57.11	185	684,27	674,87	1,39
57.12	545	582,15	576,40	1,00
57.13	66	542,19	519,86	4,30
57.14	150	614,44	608,88	0,91
57.15	187	854,71	864,73	-1,16
57.16	66	800,99	808,76	-,96
57.17	288	572,13	600,83	-4,78
57.18	80	814,29	812,15	,26
57.19	193	807,16	788,07	2,42
57.20	126	665,91	659,00	1,05
57.21	10	614,73	617,27	-0,41
57.22	3	335,10	337,84	-0,81
57.25	1	320,81	318,46	0,74
57.26	183	369,78	364,69	1,40
57.27	8	414,31	407,84	1,59
57.28	21	299,51	293,34	2,10
57.29	149	252,63	249,50	1,26
57.30	2	238,07	236,25	0,77

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
57.32	6	242,72	239,15	1,49
57.33	14	238,61	238,93	-0,13
57.34	14	245,83	240,68	2,14
57.35	68	291,24	287,99	1,13
57.36	128	287,29	284,74	0,90
57.37	195	382,24	376,33	1,57
57.38	16	416,79	413,40	0,82
57.39	60	314,44	311,94	0,80
57.40	90	346,39	346,29	0,03
57.41	2	448,05	446,30	0,39
57.42	48	555,49	554,10	0,25
57.43	3	350,20	342,97	2,11
57.44	1	327,46	319,75	2,41
57.45	10	727,52	727,01	0,07
57.46	185	581,50	571,63	1,73
57.47	113	417,90	413,81	0,99
57.48	99	509,74	508,74	0,20
57.49	275	489,07	492,31	-0,66
57.50	483	511,56	510,48	0,21
57.51	136	523,76	516,62	1,38
57.52	26	524,44	526,51	-0,39
57.53	45	513,27	512,74	0,10
57.54	26	535,29	536,89	-0,30
57.55	13	526,62	533,75	-1,34
57.56	76	462,05	456,44	1,23
57.57	6	526,52	523,70	0,54
57.58	9	396,42	396,67	-0,06
57.59	30	296,65	297,24	-0,20
57.61	3	321,11	318,09	0,95
57.62	1	587,04	579,95	1,22
57.63	4	287,55	283,90	1,28
57.64	2	322,68	313,66	2,87
57.65	6	300,03	300,03	0,00
57.68	9	573,64	576,41	-0,48
57.69	84	408,67	408,94	-0,06
57.70	1	734,98	720,85	1,96
57.71	6	360,69	361,68	-0,27
57.72	2	208,36	207,29	0,51
57.74	20	319,93	321,04	-0,35
57.75	54	180,38	181,63	-0,69
57.76	96	258,04	258,09	-0,02

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
57.77	135	464,58	462,42	0,47
57.78	9	655,55	646,77	1,36
57.80	1	254,04	252,66	0,54
57.82	15	703,49	705,39	0,27
57.83	14	403,60	395,96	1,93
57.84	1	526,32	540,54	-2,63
57.85	21	413,15	412,60	0,13
57.86	25	753,41	764,02	-1,39
57.87	6	466,93	464,31	0,56
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė				
57.1	392	1757,50	1659,02	5,94
57.2	123	1560,80	1491,52	4,65
57.3	90	1309,71	1175,36	11,43
57.4	154	1475,36	1446,74	1,98
57.5	219	1094,35	1072,65	2,02
57.6	175	1107,01	1057,78	4,65
57.7	90	1218,91	1195,34	1,97
57.8	124	779,38	678,55	14,86
57.9	7	598,54	636,07	-5,90
57.10	77	472,72	503,47	-6,11
57.11	368	778,03	756,78	2,81
57.12	337	715,29	703,38	1,69
57.13	103	700,02	753,65	-7,12
57.14	150	912,22	867,92	5,10
57.15	92	1027,38	983,39	4,47
57.16	27	369,57	429,37	-13,93
57.17	282	709,33	751,88	-5,66
57.18	23	649,41	634,14	2,41
57.19	99	1064,72	988,00	7,77
57.20	35	654,44	633,78	3,26
57.21	6	513,28	564,56	-9,08
57.22	12	555,39	611,74	-9,21
57.24	4	383,47	413,49	-7,26
57.25	7	461,87	498,37	-7,32
57.26	72	406,07	421,39	-3,64
57.27	1	436,71	470,89	-7,26
57.28	17	425,08	451,93	-5,94
57.29	74	189,38	199,48	-5,06
57.30	2	200,60	217,37	-7,72
57.31	2	375,46	391,02	-3,98
57.32	15	331,00	351,68	-5,88

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
57.33	46	481,24	521,22	-7,67
57.37	45	473,70	530,39	-10,69
57.38	6	624,24	677,17	-7,82
57.39	95	459,26	494,96	-7,21
57.40	86	467,35	509,68	-8,30
57.41	3	658,57	671,59	-1,94
57.42	79	483,60	523,74	-7,66
57.43	3	414,99	443,35	-6,40
57.45	10	624,92	668,71	-6,55
57.46	43	566,87	613,72	-7,63
57.47	118	416,69	455,89	-8,60
57.48	88	500,74	514,12	-2,60
57.49	135	298,66	342,71	-12,85
57.50	395	416,96	461,35	-9,62
57.51	157	485,18	522,66	-7,17
57.52	70	520,34	578,85	-10,11
57.53	68	469,37	509,73	-7,92
57.54	29	521,13	568,09	-8,27
57.55	12	628,12	657,95	-4,53
57.56	68	493,99	538,12	-8,20
57.57	5	794,07	835,06	-4,91
57.58	20	575,14	607,00	-5,25
57.59	6	675,58	716,28	-5,68
57.60	1	290,00	317,15	-8,56
57.61	2	310,06	335,85	-7,68
57.62	6	309,44	338,24	-8,51
57.63	5	344,53	347,12	-0,75
57.64	1	265,86	297,89	-10,75
57.65	4	375,02	386,61	-3,00
57.67	1	566,02	614,02	-7,82
57.68	55	1078,79	949,86	13,57
57.69	79	738,87	800,33	-7,68
57.71	2	379,85	394,60	-3,74
57.72	6	468,54	518,60	-9,65
57.73	2	578,41	596,14	-2,98
57.74	25	371,50	403,77	-7,99
57.75	11	179,97	192,00	-6,27
57.76	84	351,32	375,53	-6,45
57.77	32	573,66	622,10	-7,79
57.78	7	823,49	894,15	-7,90
57.80	1	410,06	424,13	-3,32
57.81	6	747,40	717,68	4,14

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
57.82	49	583,10	539,25	8,13
57.84	1	794,03	870,49	-8,78
57.85	15	469,22	496,72	-5,54
57.86	30	1027,48	972,78	5,62
57.87	7	493,82	526,15	-6,14

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2020 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

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

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

Vadovaudamiesi Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str. 1 d. 1 p., kuris nustato, kad „turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“, ir Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., kuris nustato, kad „masinio vertinimo metodą, objektyviausiai atspindintį vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, parenka turto vertintojas“, taip pat anksčiau išvardytais faktais ir pastebėjimais, Registrų centro vertintojai mano, kad vertinamo nekilnojamojo turto 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;
/	dalyba;
^1,1252	kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1,1252;
=	lygybė.

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

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

Vertinimo atributo pavadinimo trumpinys	Vertinimo atributo pavadinimas
Auk11	Vieno aukšto arba pirmas aukštas
Ppoz	Patalpa yra pastogėje

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

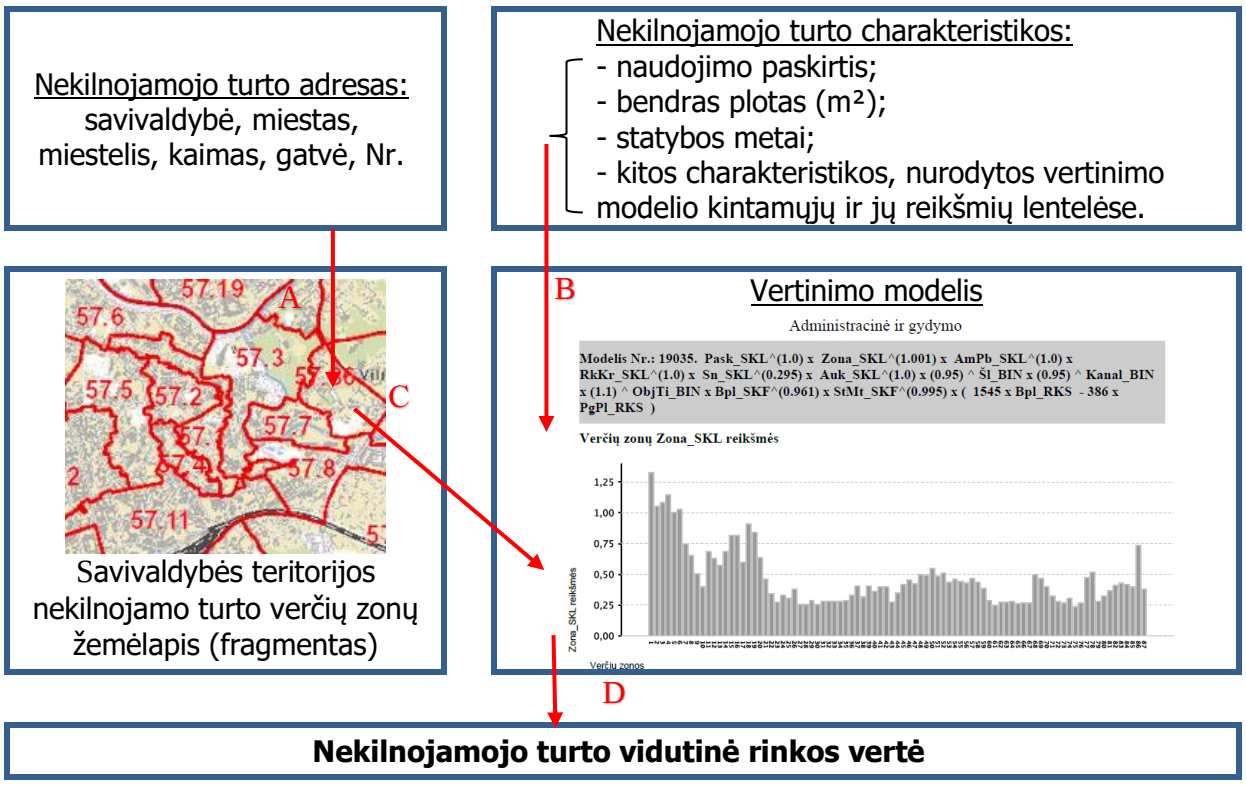
Prie vertinimo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcija, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

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

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

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

1. Pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto registre, nustatoma paskirčių grupė.
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikti vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.
3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).
4. Pagal verčių zonos numerį ir kitas nekilnojamojo turto charakteristikas parenkamos reikšmės nurodytos vertinimo modelyje (7.1 pav. B ir C 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	– Vilnius, P. Lukšio g.,
Naudojimo paskirtis	– prekybos
Sienų medžiaga	– plytos
Rekonstravimo metai	– 2006
Aukštas, kuriame yra patalpa	– pirmas
Šildymas	– bendras 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

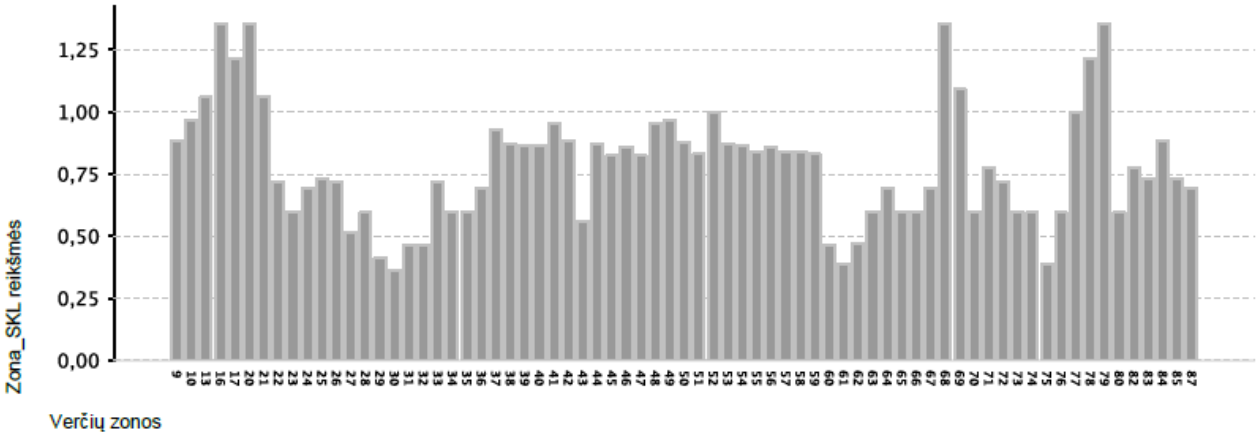
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės turto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

Modelis Nr.: 19032. Zona_SKL^(1.004) x Pask_SKL^(0.192) x RkKr_SKL^(1.0) x AmPb_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 (874 x Bpl_RKS - 219 x PgPl_RKS)

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

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

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.192	
Maitinimo	0.86	Paslaugų	0.63	Prekybos	1.0
Viešbučių	1.29				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.1
2006-2010	1.15	2011-2016	1.17	2017-2025	1.2

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

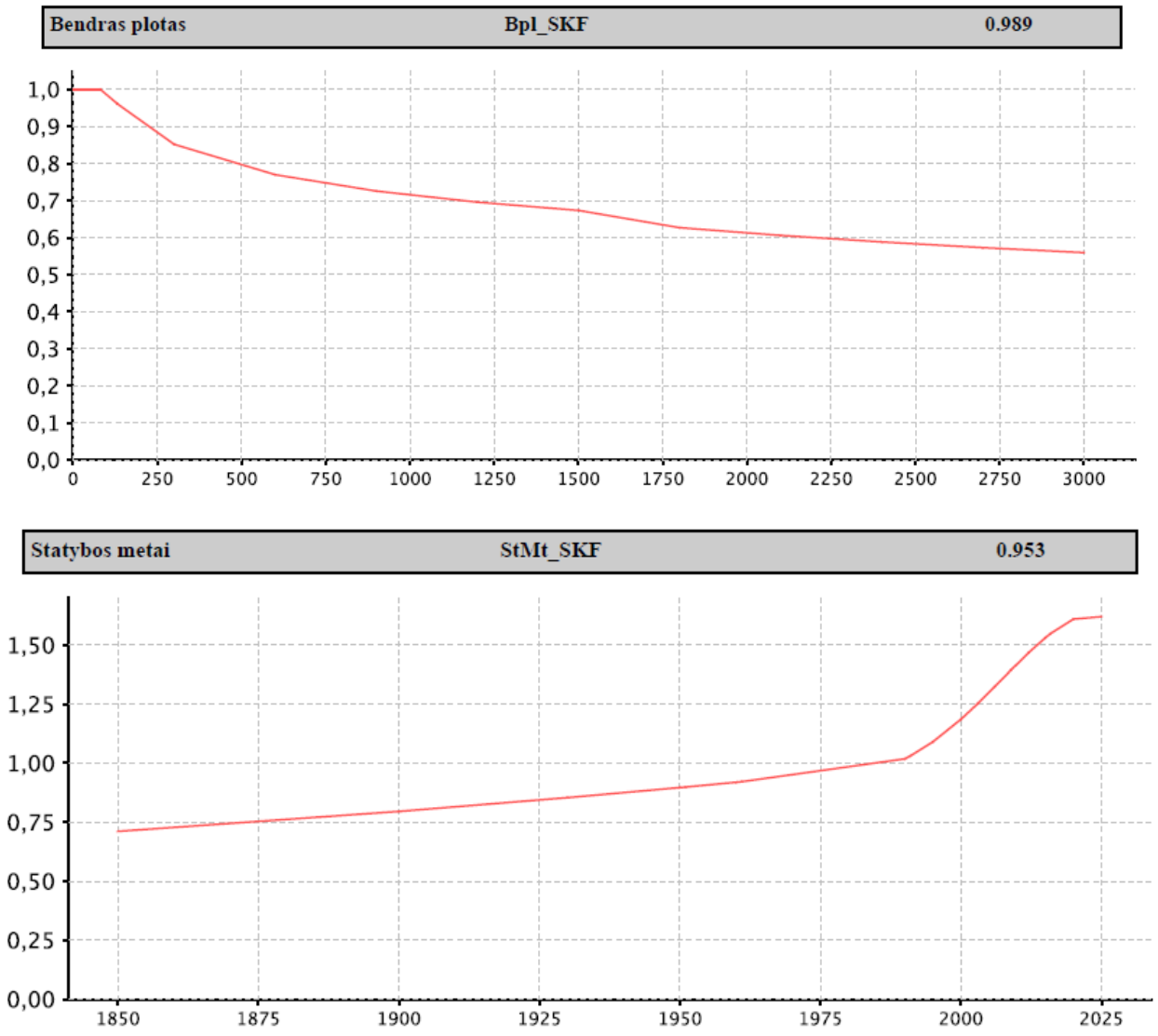
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.304	
Akmenbetonis	0.6	Asbestcementis su karkasu	0.18	Blokeliai	0.94
Gelžbetonio plokštės	0.48	Medis su karkasu	0.28	Metalas su karkasu	0.76
Molis	0.1	Monolitinis gelžbetonis	0.94	Plastikas su karkasu	0.33
Plytos	1.0	Rąstai	0.24	Stiklas su karkasu	0.95

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	
Bendras centrinis šildymas	0.0	Vietinis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Ind. centrinis šildymas	0.0				

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

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



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

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

S = (0,878^1,004)*(1^0,192)*(1,15^1,0)*(1^0,304)*(1^1)*(0,95^0)*(0,95^0)*(1,05^0)*(0,967^0,968)*(1,24^0,953)*((874*125,5)-219*20)) = 126 284 Eur, suapvalinus – 126 000 Eur.

Išvada. Prekybos paskirties patalpų (125,50 kv. m. bendro ploto, iš kurių 20,00 kv. m sudaro pagalbinis plotas), esančių Vilniuje, P. Lukšio g., 2003 m. statybos (2006 m. rekonstruoto) plytinio pastato pirmame aukšte, turinčių miesto komunikacijas, vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 126 000 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 paskirčių grupė.

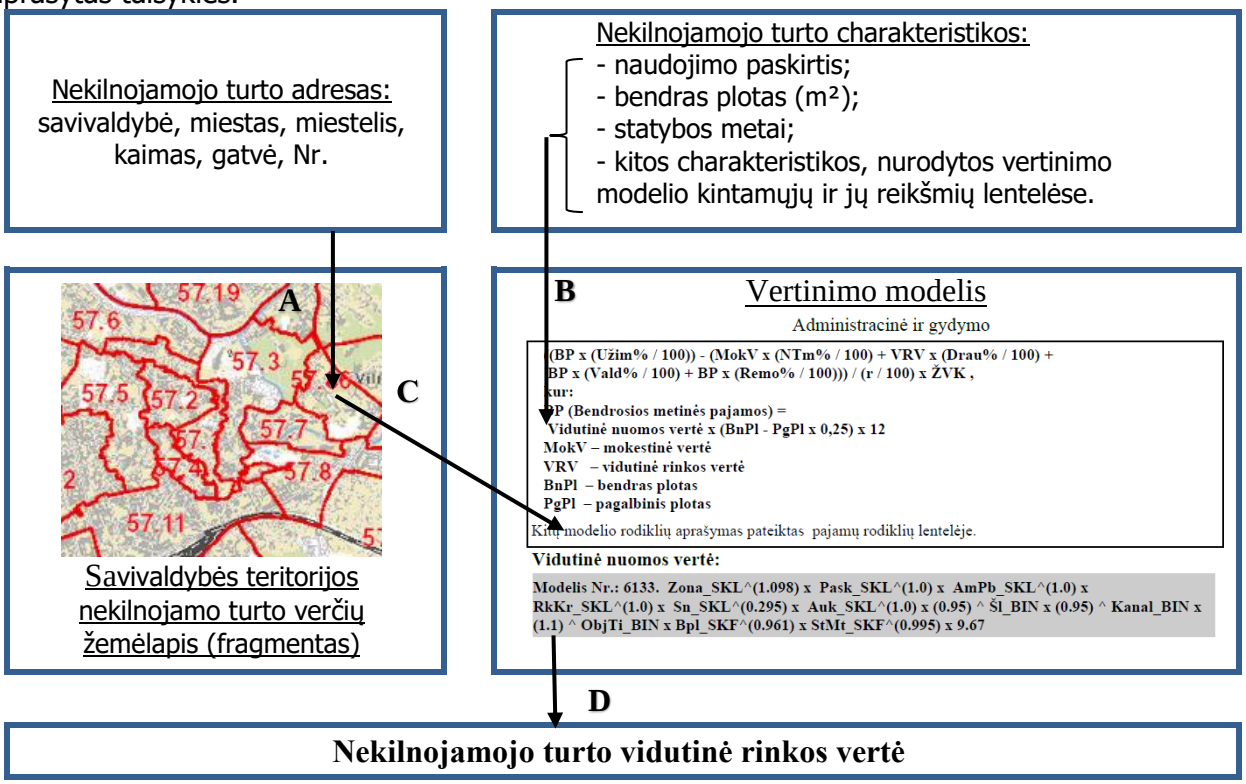
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.4 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikti vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

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

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

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

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



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

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

Vertinamo objekto charakteristika:

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

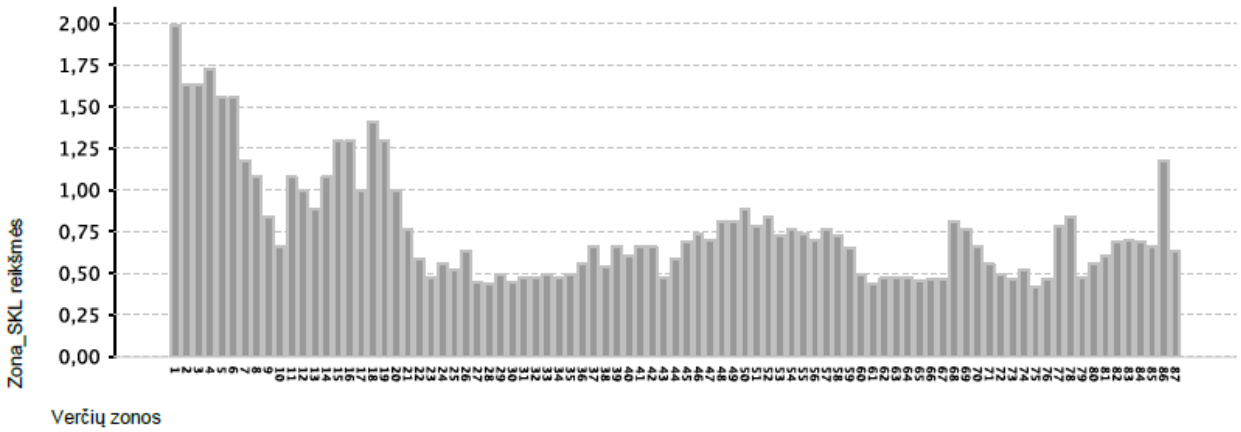
Administracinės ir gydymo paskirčių grupės vidutinė nuomos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

Modelis Nr.: 6133. Zona_SKL^(1.098) x Pask_SKL^(1.0) x AmPb_SKL^(1.0) x RkKr_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 9.67

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

Vilniuje, Verbų g., yra 57.75 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapį. Administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu* parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
Administracinė	1.0	Gydymo	1.05		

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

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

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

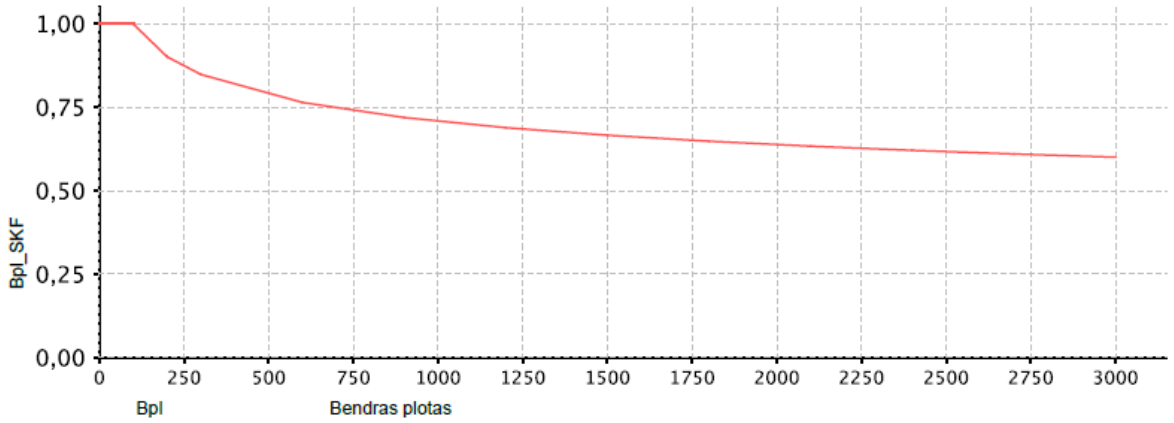
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-40	0.85		

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

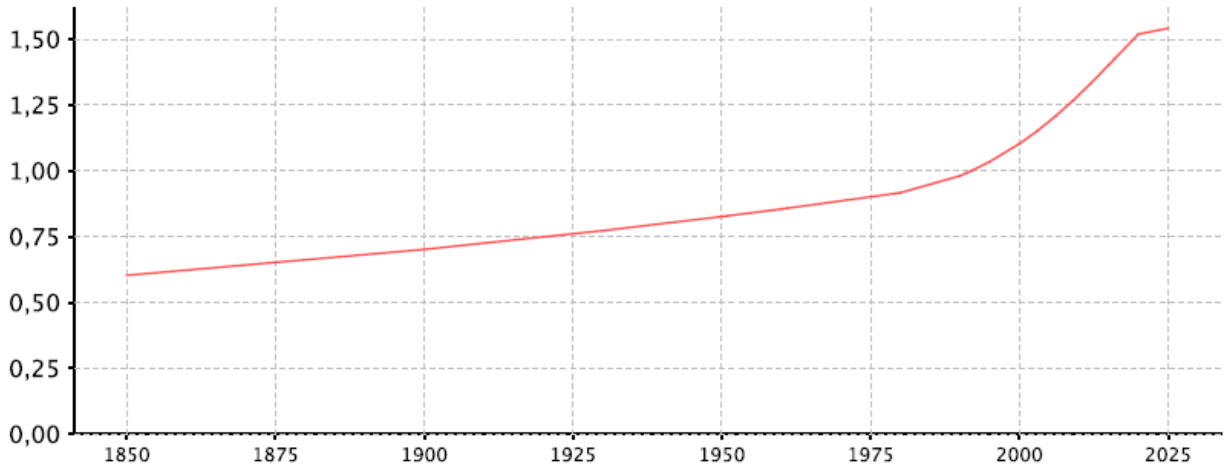
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.961



Statybos metai	StMt_SKF	0.995



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

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

Vidutinė nuomos vertė = (0,416^1,098) * (1,05^1) * (1,1^1) * (1^0,295) * (0,95^0) *(0,95^0) *(1,1^1) * (0,739^0,961) * (0,94^0,995) * 9,67 = 3,30.

Vidutinė nuomos vertė = 3,30 Eur/m^2/mėn.

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

((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

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

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

Atliekame skaičiavimus:

BP = 3,30 *(752,25-(246,56*0,25))*12 = 27 348 Eur;

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

S = ((27348*(90/100))-(182000*(1/100)+223000*(0,1/100)+27348*(2/100)+27348*(2/100)))/(8/100)*0,85 = 228 185 Eur, suapvalinus – 228 000 Eur.

Išvada: Gydymo paskirties pastato (752,25 kv. m bendro ploto, iš kurio 246,56 kv. m sudaro pagalbinis plotas), esančio Vilniuje, Verbų g., 1986 m. statybos, rekonstruoto 2004 m., vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 228 000 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 (pvz., 544,20 apvalinama į 544);*
2. *nuo 1 000 eurų iki 10 000 eurų – dešimtimis (pvz., 8 294 apvalinama į 8 290);*
3. *nuo 10 000 eurų iki 100 000 eurų – šimtais (pvz., 95 296 apvalinama į 95 300);*
4. *nuo daugiau kaip 100 000 eurų – tūkstančiais (pvz., 775 294 apvalinama į 775 000).*

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės ir vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtintais Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra skelbiami Registrų centro interneto puslapyje *https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php* ir Teisės aktų registro interneto puslapyje *https://www.e-tar.lt*. Pagal masinio vertinimo dokumentus apskaičiuotos mokestinės vertės skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje *https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un,* vidutinės rinkos vertės – Registrų centro interneto puslapyje *https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-obj,* paieškos lauke įvedus nekilnojamojo turto unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto (statinių) mokestinių verčių, vidutinių rinkos verčių ir verčių zonų paieška galima Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje *https://www.regia.lt.*

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės ir vidutinės rinkos vertės įsigalioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka.

Registrų tvarkymo direktorius	Kazys Maksvytis
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000050)	Veronika Valentinavičienė
Turtovertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000165)	Božena Sinickaja
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001875)	Kristina Bakanienė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui	Miglė Jakubkienė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001603)	Aušra Baronaitė-Deveikienė

9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
4. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo".
5. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo".
6. Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo".
7. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo".
8. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo".
9. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2020, *Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS)*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: *http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/Tarptautiniai-vertinimo-standartai-2020.pdf*.
10. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: *http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf.*
11. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2017.
12. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
13. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
14. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
15. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
16. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
17. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
18. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
19. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001.
20. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
21. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis. *Lietuvos ekonomikos apžvalga.* Prieiga per internetą: *<https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.*
22. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Prieiga per internetą: *http://www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf*.

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

10. PRIEDAI

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

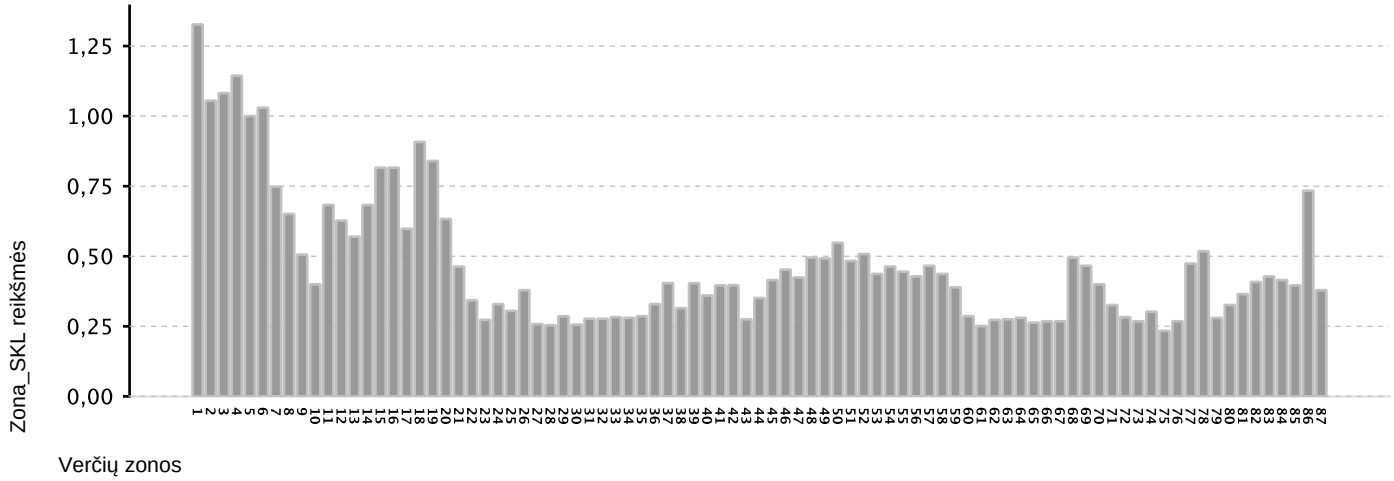
VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU

2021 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

Modelis Nr.: 19035. Pask_SKL^(1.0) x Zona_SKL^(1.001) x AmPb_SKL^(1.0) x RkKr_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 (1545 x Bpl_RKS - 386 x PgPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 1.0	
Administracinė	**1.0**	Gydymo	**1.05**		

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

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.295	
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**

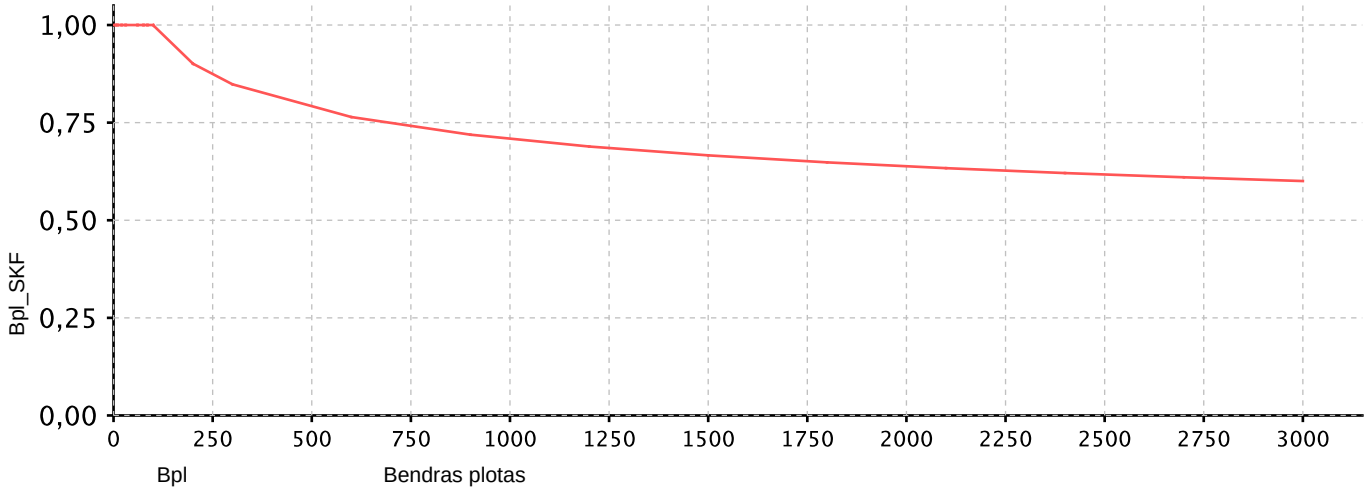
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	**0.8**	1-1	**1.0**	2-2	**0.95**
3-3	**0.9**	4-40	**0.85**		

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

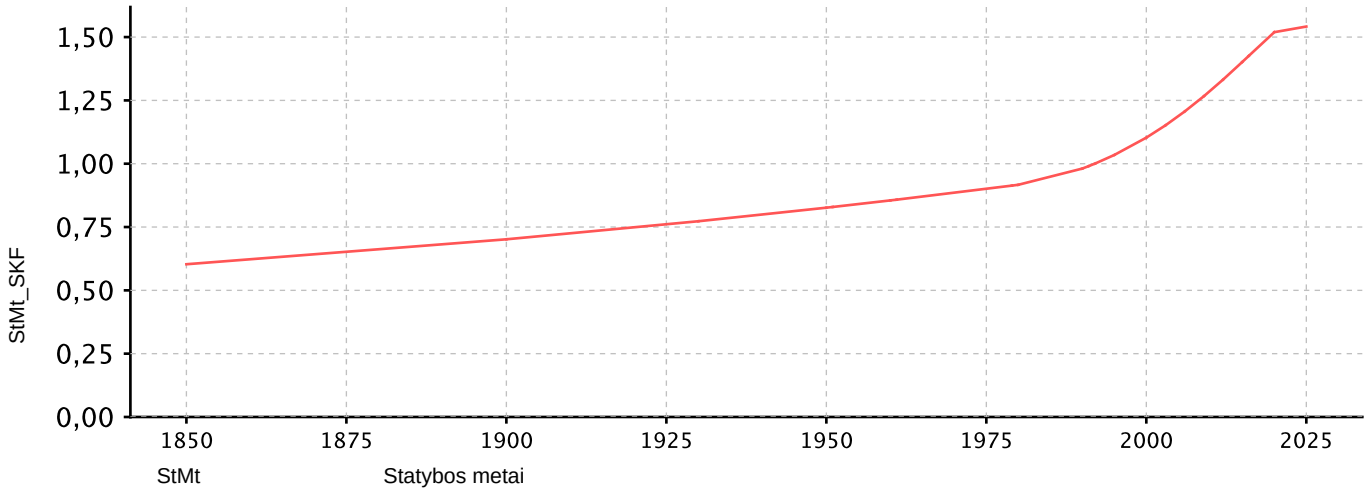
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	**0.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**0.0**

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.961

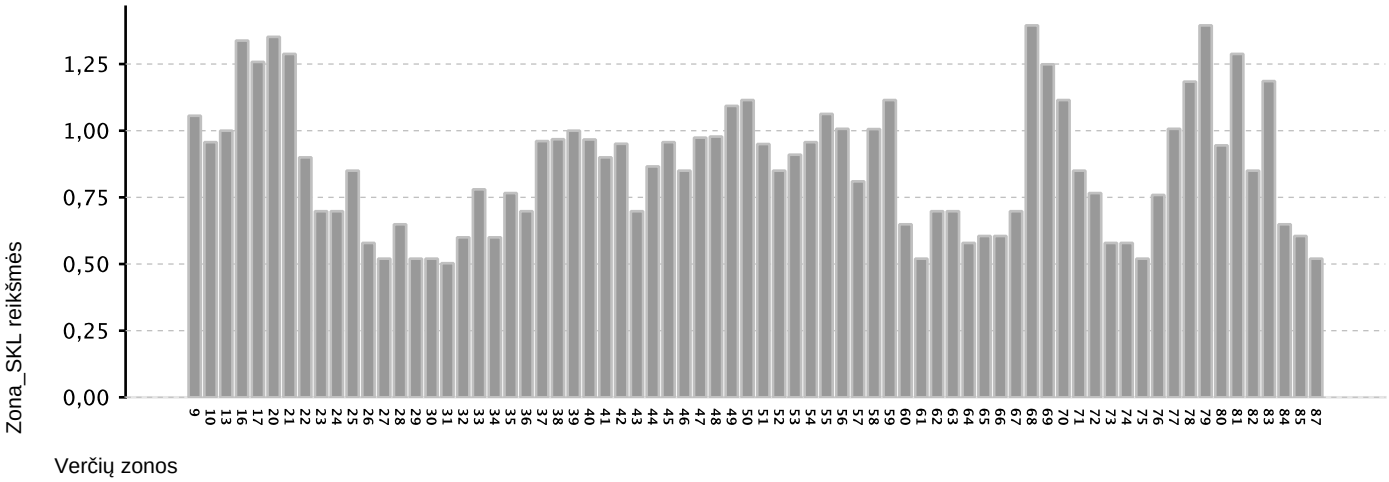


Statybos metai	StMt_SKF	0.995



Modelis Nr.: 19031. Zona_SKL^(1.001) x AmPb_SKL^(1.0) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.461) x Auk_SKL^(0.1008) x AukSk_SKL^(0.1008) x (0.97) ^ AukV_BIN x (0.95) ^ Šl_BIN x (1.02) ^ Rūs_BIN x (0.95) ^ Kanal_BIN x (0.95) ^ Ppoz_BIN x Bpl_SKF^(0.997) x StMt_SKF^(0.981) x (1147 x Bpl_RKS - 402 x PgNPl_RKS - 402 x RūsPl_RKS - 402 x GarPl_RKS) . Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginti iš 0.8

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1970	**1.0**	1971-1990	**1.02**	1991-2000	**1.05**
2001-2005	**1.1**	2006-2010	**1.15**	2011-2015	**1.18**
2016-2025	**1.24**				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.461	
Akmenbetonis	**0.75**	Asbestcementis su karkasu	**0.36**	Blokeliai	**0.95**
Gelžbetonio plokštės	**0.75**	Medis su karkasu	**0.35**	Metalas su karkasu	**0.92**
Molis	**0.39**	Monolitinis gelžbetonis	**0.93**	Plastikas su karkasu	**0.39**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.51**	Stiklas su karkasu	**0.82**

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.1008	
0-0	**0.11**	1-1	**0.73**	2-2	**0.91**
3-5	**1.0**	6-12	**1.2**	13-19	**1.5**
20-26	**1.8**	27-31	**2.5**		

Aukštų sk.		Pagrindas: AukSk_SKL		Laipsnis: 0.1008	
1-1	**1.65**	2-2	**1.35**	3-4	**1.25**
5-20	**1.0**	21-24	**1.2**	25-31	**1.31**

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN	Pagrindas: 0.97
1-1	**1.0**		

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

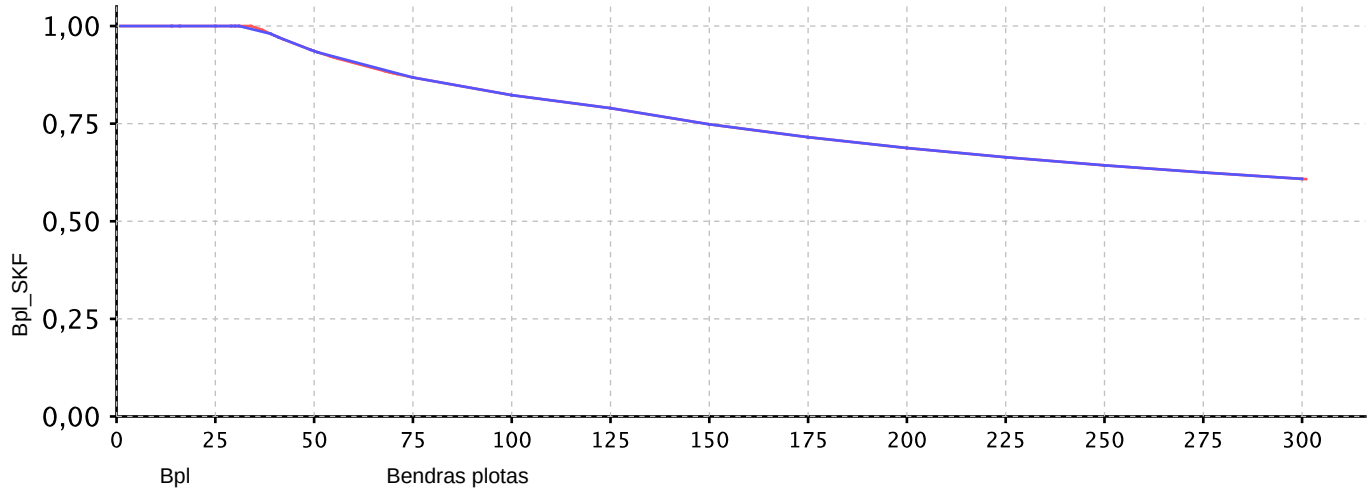
Ind. centrinis šildymas	**0.0**

Rūsys	Laipsnis: Rūs_BIN			Pagrindas: 1.02
Nėra	**0.0**	Yra	**1.0**	

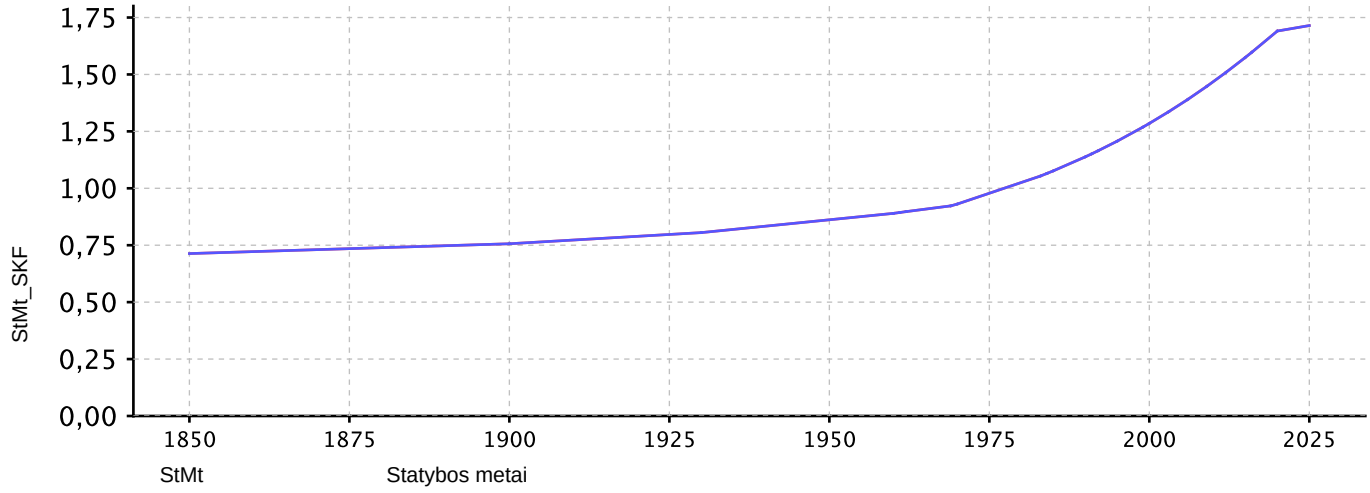
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	**0.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**0.0**

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.997

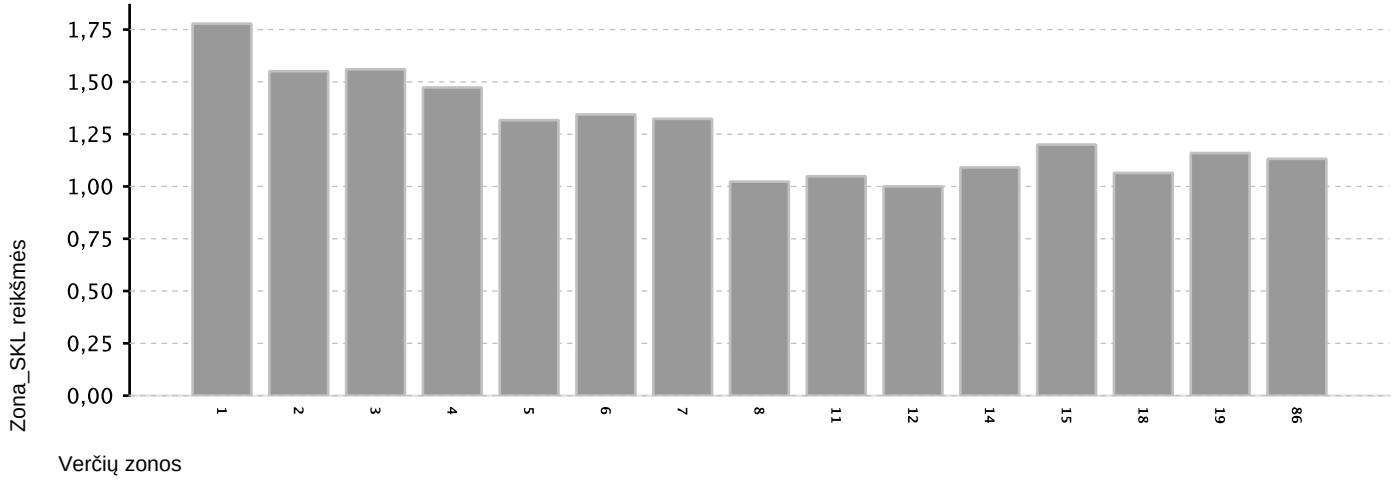


Statybos metai	StMt_SKF	0.981



Modelis Nr.: 19039. Zona_SKL^(1.003) x AmPb_SKL^(1.0) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.29) x Auk_SKL^(0.322) x AukSk_SKL^(0.322) x (0.95) ^ Šl_BIN x (1.02) ^ Rūs_BIN x (0.95) ^ Kanal_BIN x (0.95) ^ Ppoz_BIN x Bpl_SKF^(0.989) x StMt_SKF^(0.989) x (1560 x Bpl_RKS - 468 x PgNPl_RKS - 468 x RūsPl_RKS - 468 x GarPl_RKS) . Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginti iš 0.8

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1970	**1.0**	1971-1990	**1.02**	1991-2000	**1.05**
2001-2005	**1.1**	2006-2010	**1.15**	2011-2015	**1.18**
2016-2025	**1.25**				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.29	
Akmenbetonis	**0.57**	Asbestcementis su karkasu	**0.095**	Blokeliai	**0.94**
Gelžbetonio plokštės	**0.51**	Medis su karkasu	**0.18**	Metalas su karkasu	**0.83**
Molis	**0.2**	Monolitinis gelžbetonis	**0.94**	Plastikas su karkasu	**0.18**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.32**	Stiklas su karkasu	**0.87**

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

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

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

Rūsys	Laipsnis: Rūs_BIN	Pagrindas: 1.02

Nėra	0.0	Yra	1.0

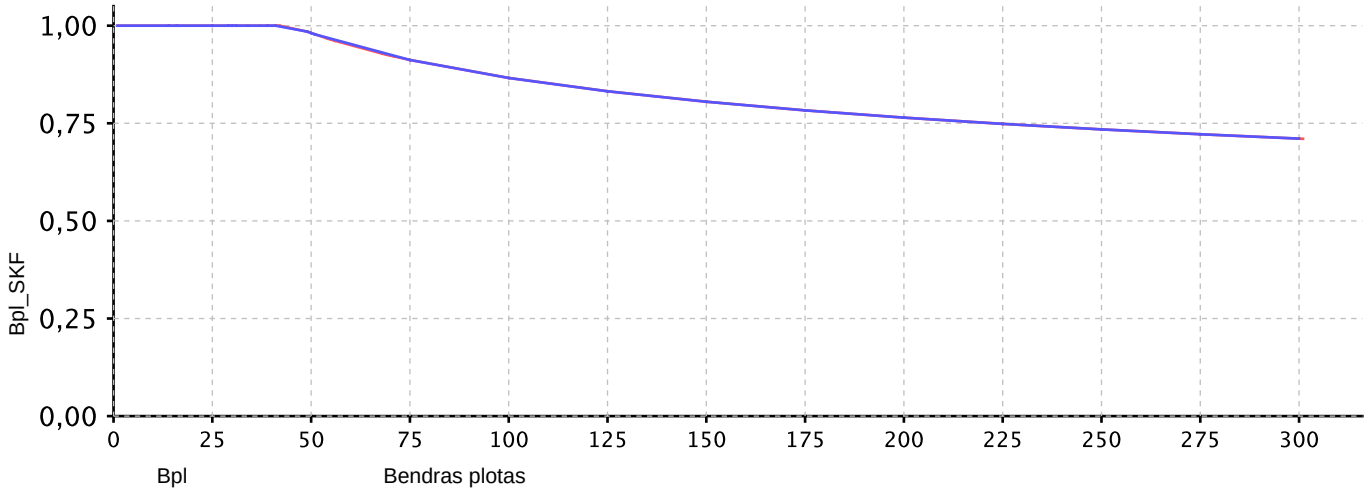
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN	Pagrindas: 0.95

Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

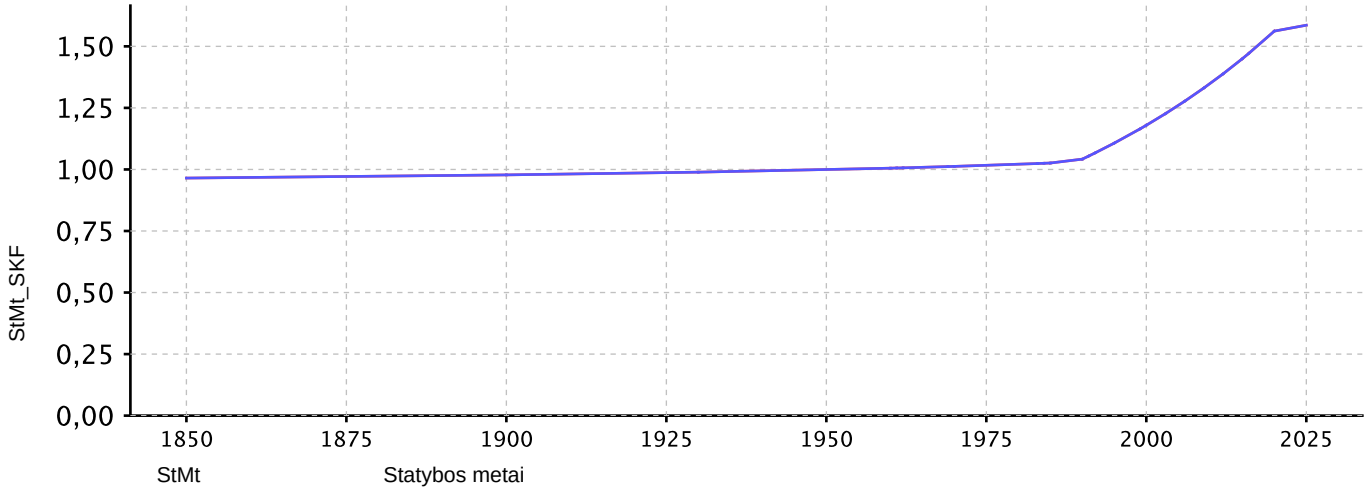
Patalpa yra pastogėje	Laipsnis: Ppoz_BIN	Pagrindas: 0.95

Patalpa yra pastogėje	1.0

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.989

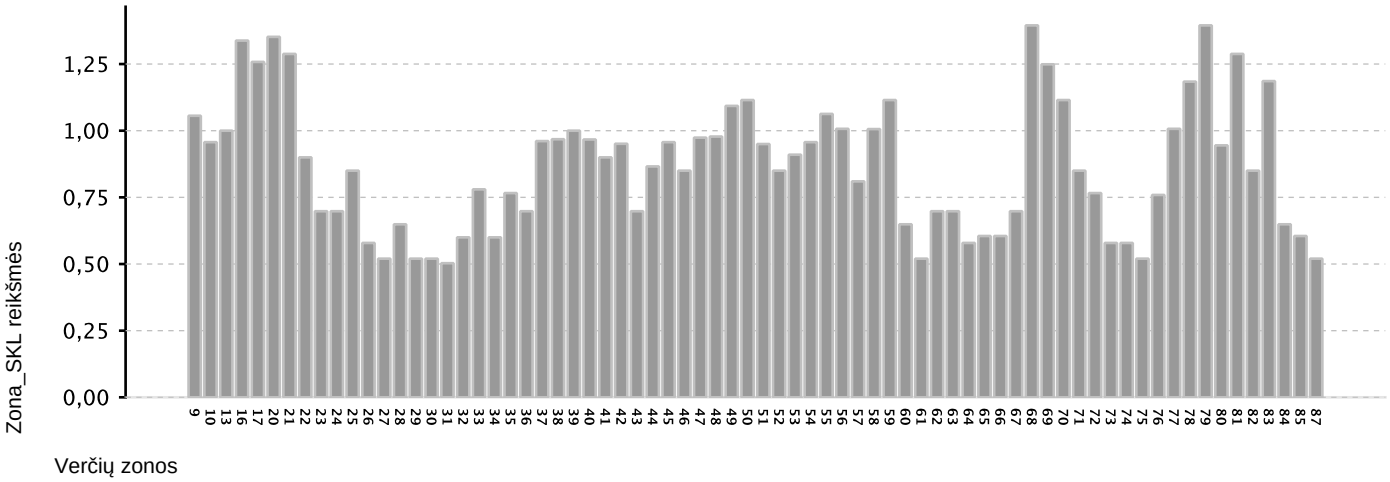


Statybos metai	StMt_SKF	0.989



Modelis Nr.: 19031. Zona_SKL^(1.001) x AmPb_SKL^(1.0) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.461) x Auk_SKL^(0.1008) x AukSk_SKL^(0.1008) x (0.97) ^ AukV_BIN x (0.95) ^ Šl_BIN x (1.02) ^ Rūs_BIN x (0.95) ^ Kanal_BIN x (0.95) ^ Ppoz_BIN x Bpl_SKF^(0.997) x StMt_SKF^(0.981) x (1147 x Bpl_RKS - 402 x PgNPl_RKS - 402 x RūsPl_RKS - 402 x GarPl_RKS) . Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginti iš 0.8

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1970	**1.0**	1971-1990	**1.02**	1991-2000	**1.05**
2001-2005	**1.1**	2006-2010	**1.15**	2011-2015	**1.18**
2016-2025	**1.24**				

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.461	
Akmenbetonis	**0.75**	Asbestcementis su karkasu	**0.36**	Blokeliai	**0.95**
Gelžbetonio plokštės	**0.75**	Medis su karkasu	**0.35**	Metalas su karkasu	**0.92**
Molis	**0.39**	Monolitinis gelžbetonis	**0.93**	Plastikas su karkasu	**0.39**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.51**	Stiklas su karkasu	**0.82**

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.1008	
0-0	**0.11**	1-1	**0.73**	2-2	**0.91**
3-5	**1.0**	6-12	**1.2**	13-19	**1.5**
20-26	**1.8**	27-31	**2.5**		

Aukštų sk.		Pagrindas: AukSk_SKL		Laipsnis: 0.1008	
1-1	**1.65**	2-2	**1.35**	3-4	**1.25**
5-20	**1.0**	21-24	**1.2**	25-31	**1.31**

Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN	Pagrindas: 0.97
1-1	**1.0**		

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

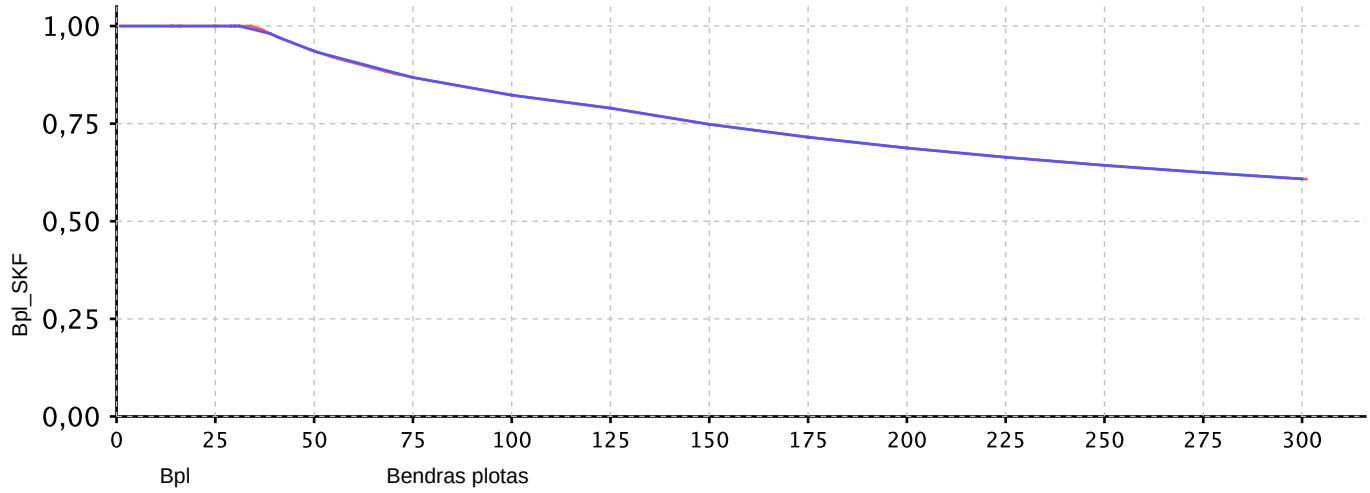
Ind. centrinis šildymas	**0.0**

Rūsys	Laipsnis: Rūs_BIN			Pagrindas: 1.02	
Nėra	**0.0**	Yra	**1.0**		

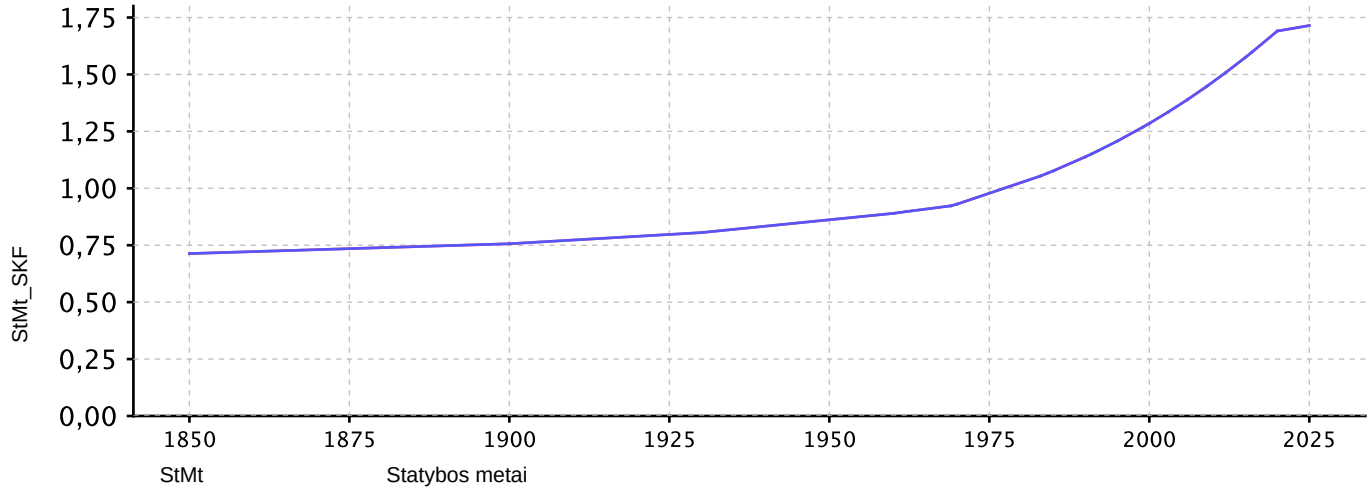
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN			Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	**0.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**0.0**

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.997

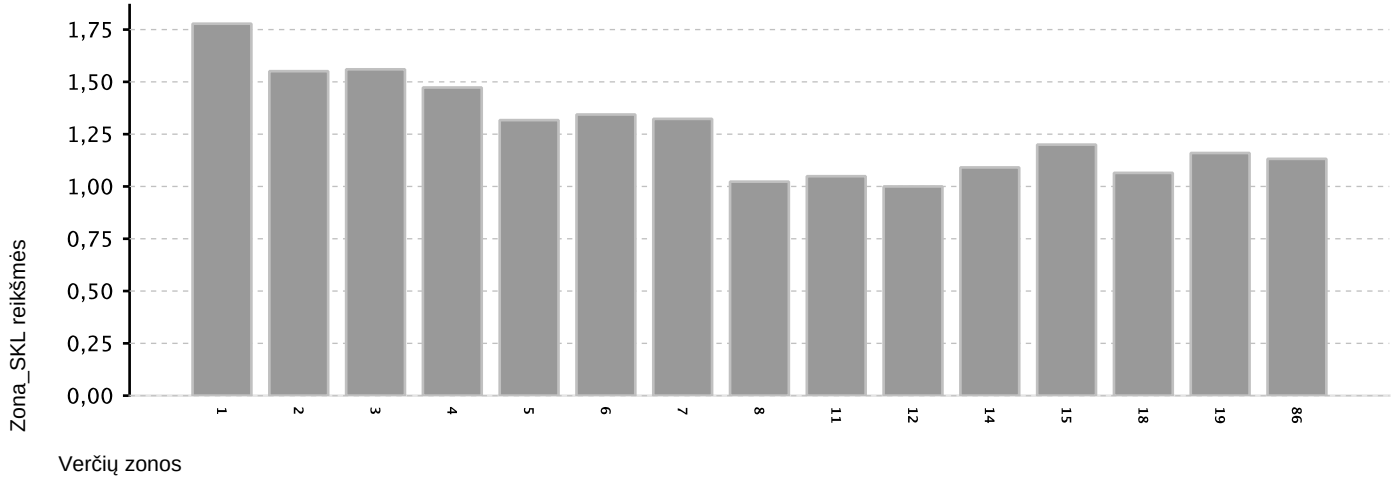


Statybos metai	StMt_SKF	0.981



Modelis Nr.: 19039. Zona_SKL^(1.003) x AmPb_SKL^(1.0) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.29) x Auk_SKL^(0.322) x AukSk_SKL^(0.322) x (0.95) ^ Šl_BIN x (1.02) ^ Rūs_BIN x (0.95) ^ Kanal_BIN x (0.95) ^ Ppoz_BIN x Bpl_SKF^(0.989) x StMt_SKF^(0.989) x (1560 x Bpl_RKS - 468 x PgNPl_RKS - 468 x RūsPl_RKS - 468 x GarPl_RKS) . Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginti iš 0.8

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1970	**1.0**	1971-1990	**1.02**	1991-2000	**1.05**
2001-2005	**1.1**	2006-2010	**1.15**	2011-2015	**1.18**
2016-2025	**1.25**				

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.29	
Akmenbetonis	**0.57**	Asbestcementis su karkasu	**0.095**	Blokeliai	**0.94**
Gelžbetonio plokštės	**0.51**	Medis su karkasu	**0.18**	Metalas su karkasu	**0.83**
Molis	**0.2**	Monolitinis gelžbetonis	**0.94**	Plastikas su karkasu	**0.18**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.32**	Stiklas su karkasu	**0.87**

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

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

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

Rūsys	Laipsnis: Rūs_BIN	Pagrindas: 1.02

Nėra	0.0	Yra	1.0

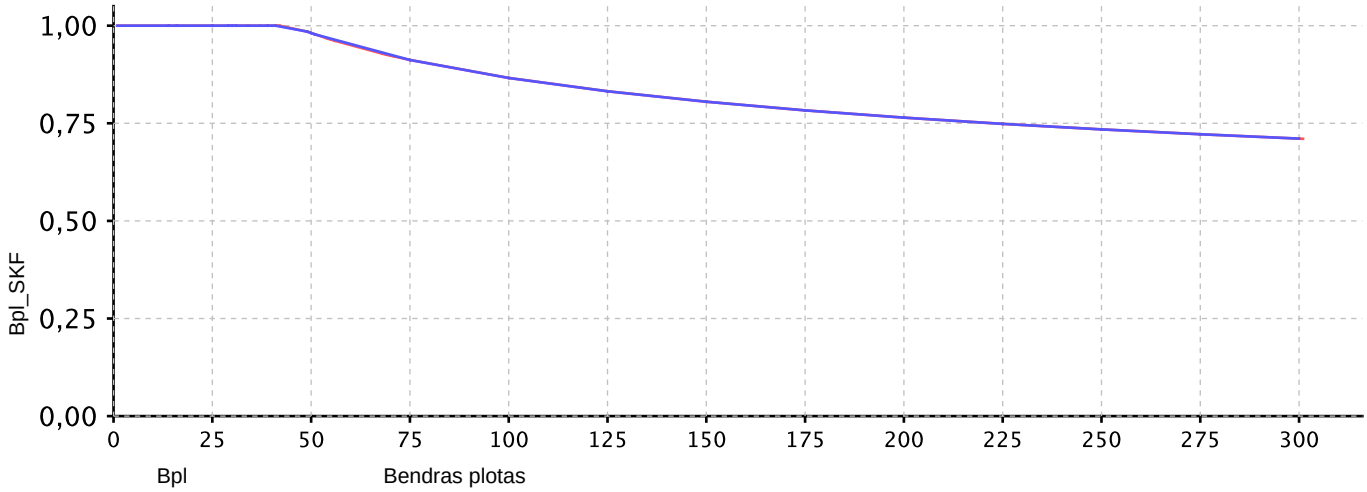
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN	Pagrindas: 0.95

Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

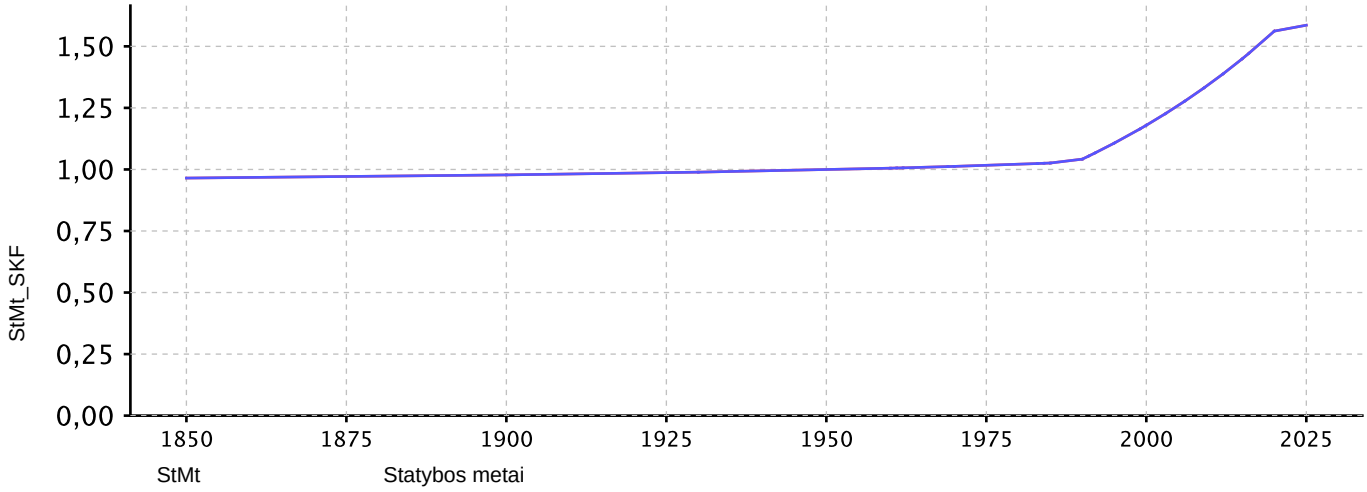
Patalpa yra pastogėje	Laipsnis: Ppoz_BIN	Pagrindas: 0.95

Patalpa yra pastogėje	1.0

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.989

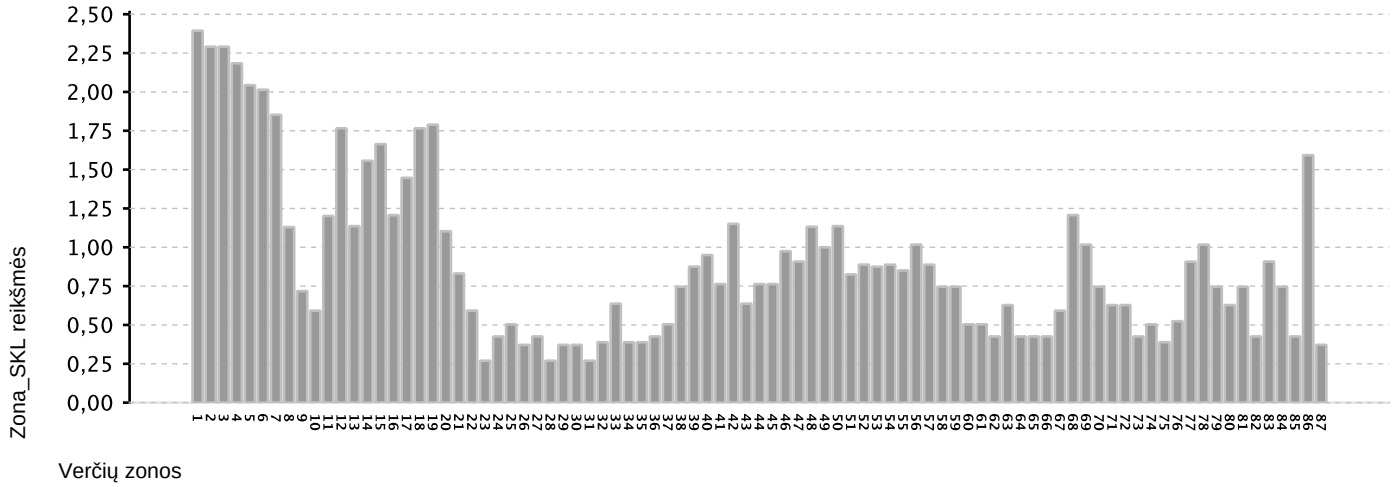


Statybos metai	StMt_SKF	0.989



Modelis Nr.: 19036. Zona_SKL^(0.986) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.843) x (1.05) ^ Šl_BIN x (1.05) ^ Kanal_BIN x (1.05) ^ ObjTi_BIN x Bpl_SKF^(0.998) x StMt_SKF^(0.981) x (244 x Bpl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

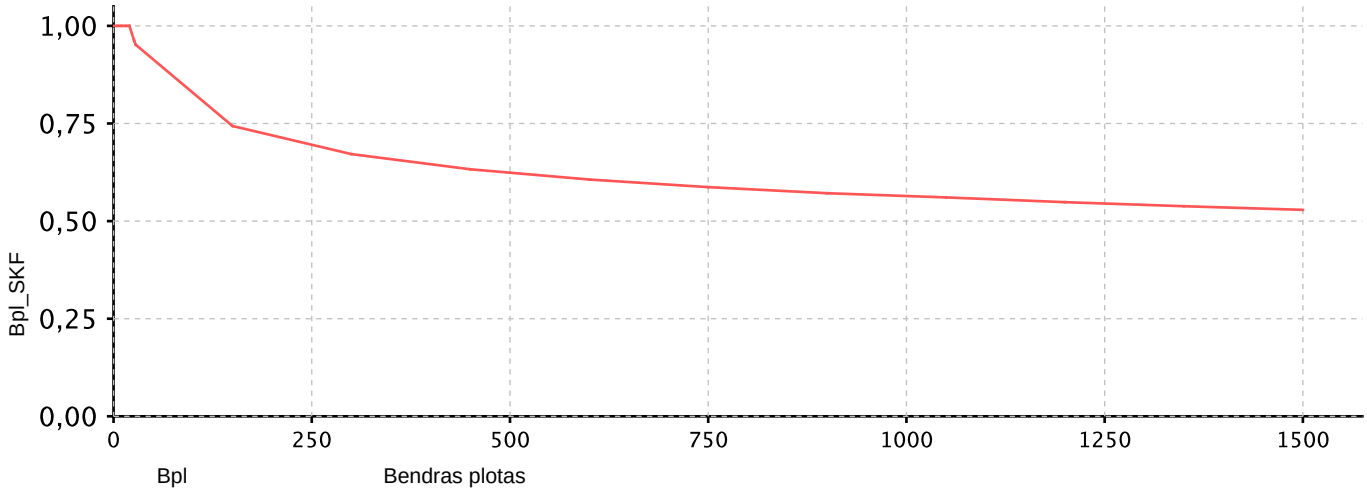
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.843	
Akmenbetonis	**0.72**	Asbestcementis su karkasu	**0.39**	Blokeliai	**0.99**
Gelžbetonio plokštės	**0.83**	Medis su karkasu	**0.44**	Metalas su karkasu	**0.88**
Molis	**0.49**	Monolitinis gelžbetonis	**0.97**	Plastikas su karkasu	**0.6**
Plytos	**1.0**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

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

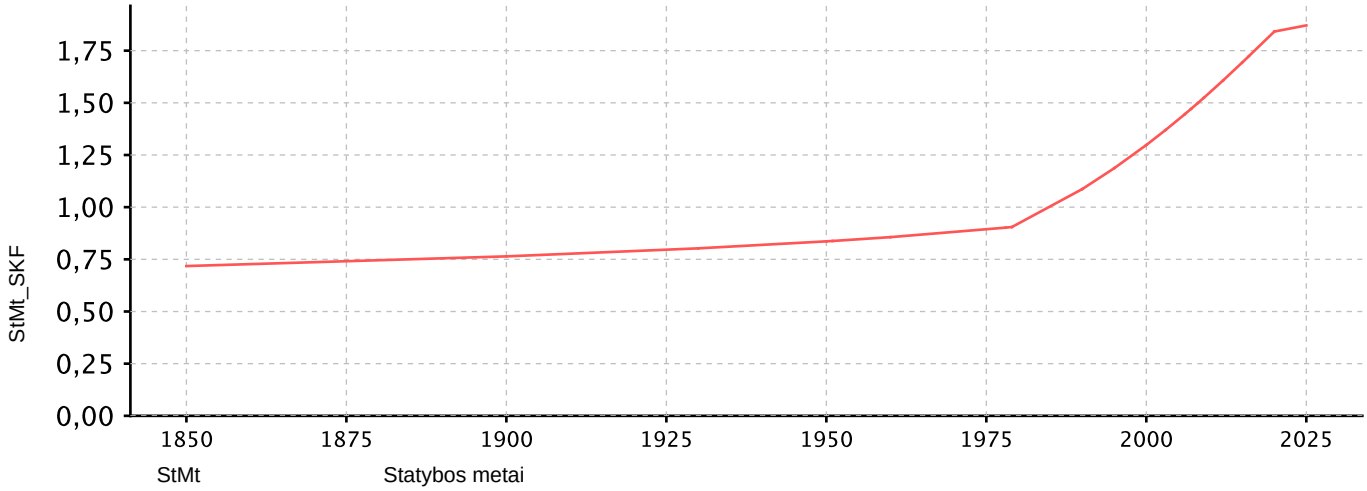
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 1.05	
Komunalinis nuotekų	**1.0**	Nėra	**0.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**1.0**

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.998

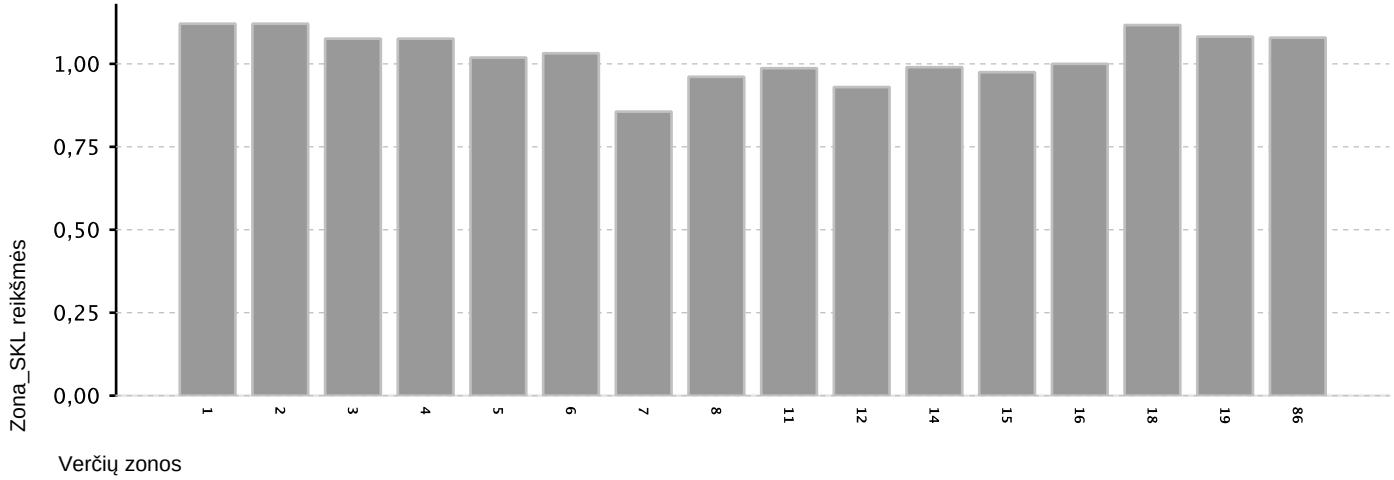


Statybos metai	StMt_SKF	0.981



Modelis Nr.: 19038. Zona_SKL^(0.7) x AmPb_SKL^(1.0) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.9) x (0.95) ^ Šl_BIN x (0.95) ^ Kanal_BIN x (1.1) ^ ObjTi_BIN x Bpl_SKF^(1.0) x StMt_SKF^(1.6) x (1008 x Bpl_RKS - 252 x PgPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

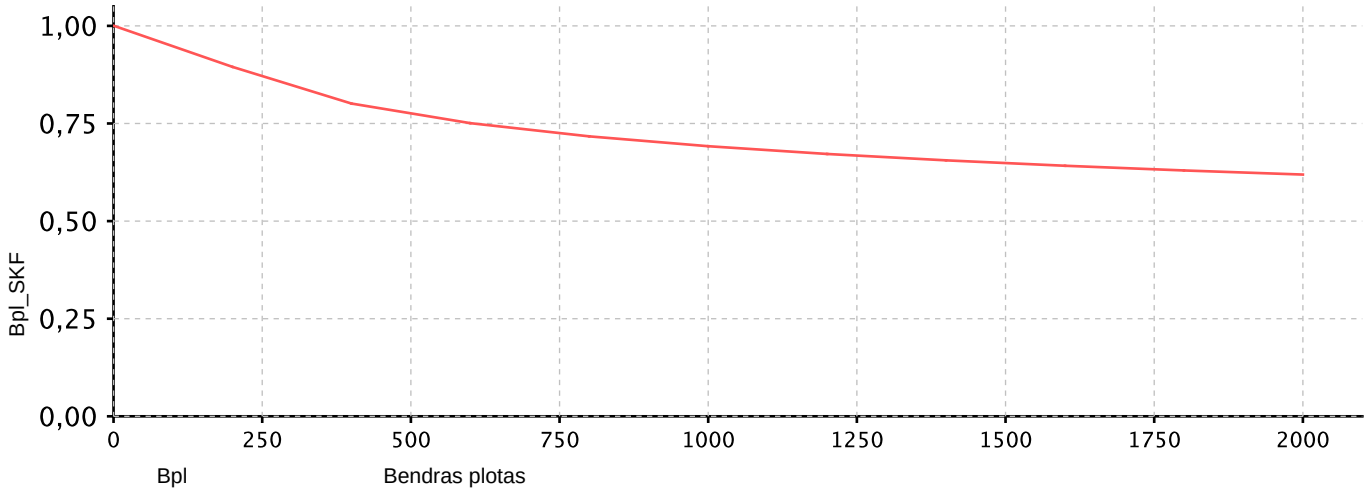
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	**0.83**	Asbestcementis su karkasu	**0.67**	Blokeliai	**0.98**
Gelžbetonio plokštės	**0.85**	Medis su karkasu	**0.65**	Metalas su karkasu	**0.94**
Molis	**0.51**	Monolitinis gelžbetonis	**0.98**	Plastikas su karkasu	**0.69**
Plytos	**1.0**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

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

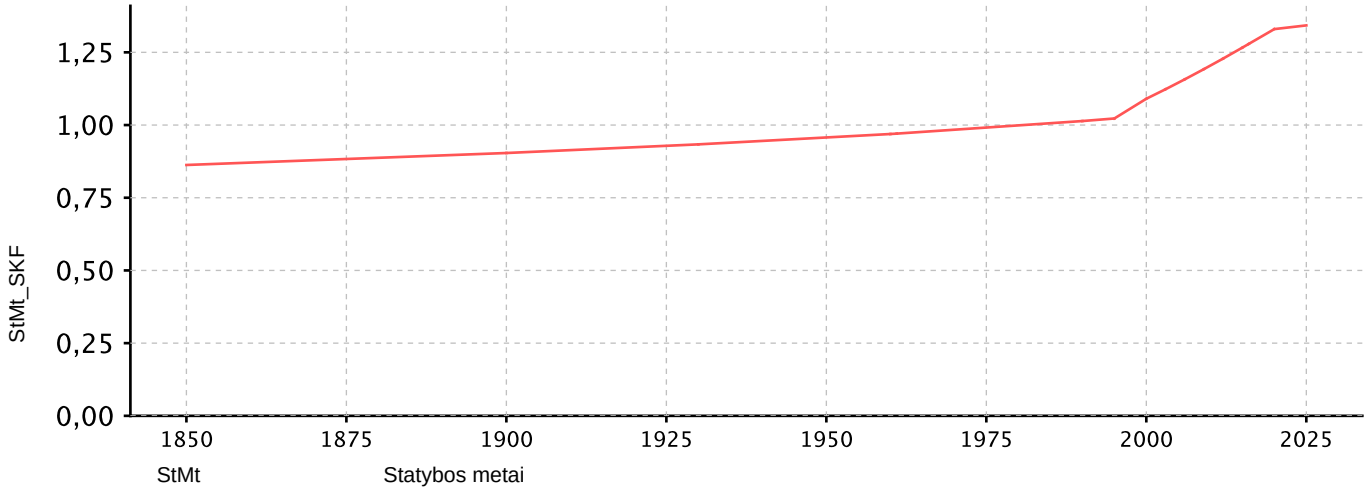
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	**0.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**0.0**

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.0

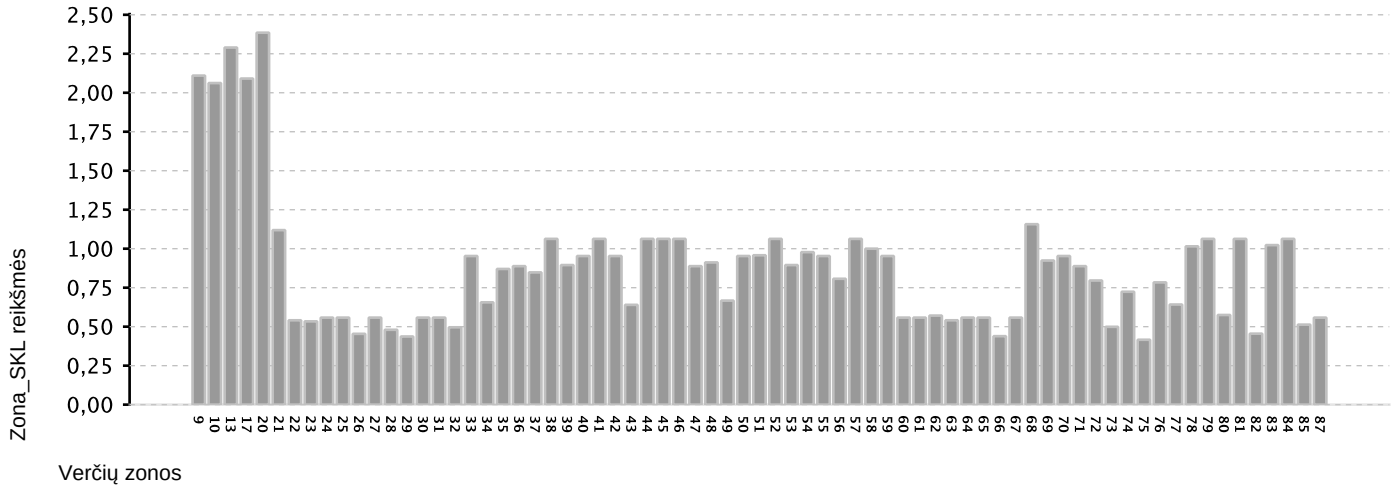


Statybos metai	StMt_SKF	1.6



Modelis Nr.: 19041. Zona_SKL^(0.7) x AmPb_SKL^(1.0) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.9) x (0.95) ^ Šl_BIN x (0.95) ^ Kanal_BIN x (1.1) ^ ObjTi_BIN x Bpl_SKF^(1.0) x StMt_SKF^(1.0) x (421 x Bpl_RKS - 105 x PgPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

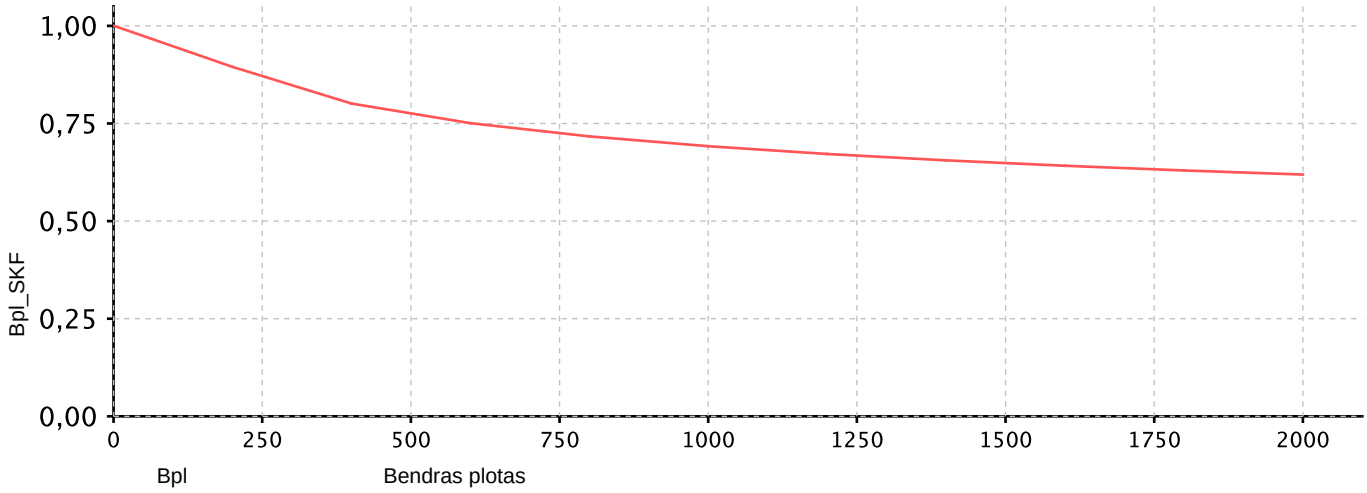
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	**0.83**	Asbestcementis su karkasu	**0.67**	Blokeliai	**0.98**
Gelžbetonio plokštės	**0.85**	Medis su karkasu	**0.65**	Metalas su karkasu	**0.94**
Molis	**0.51**	Monolitinis gelžbetonis	**0.98**	Plastikas su karkasu	**0.69**
Plytos	**1.0**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

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

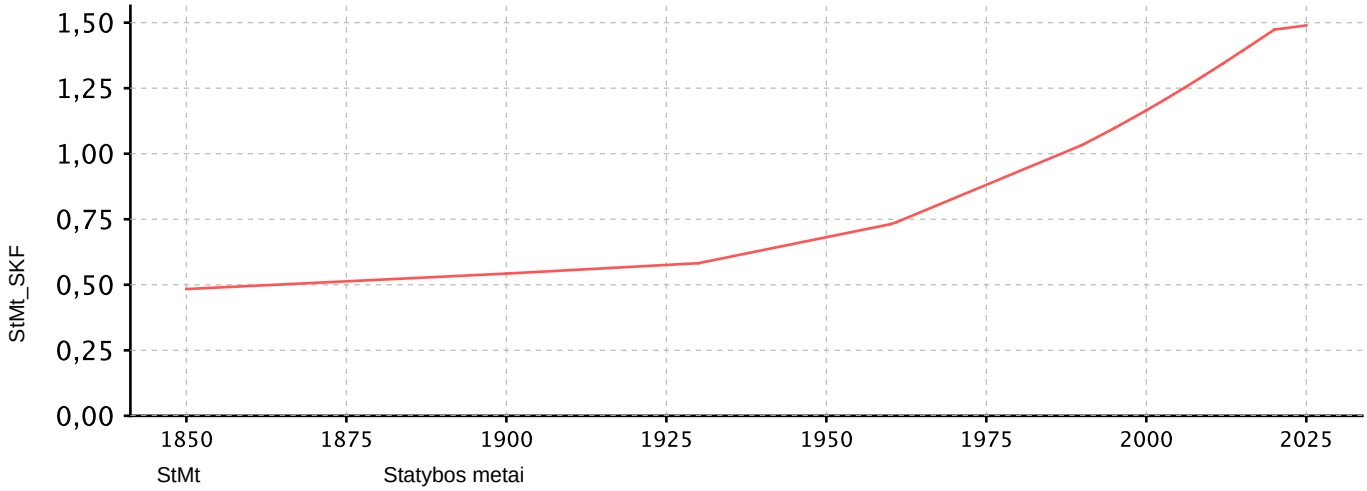
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	**0.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**0.0**

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.0

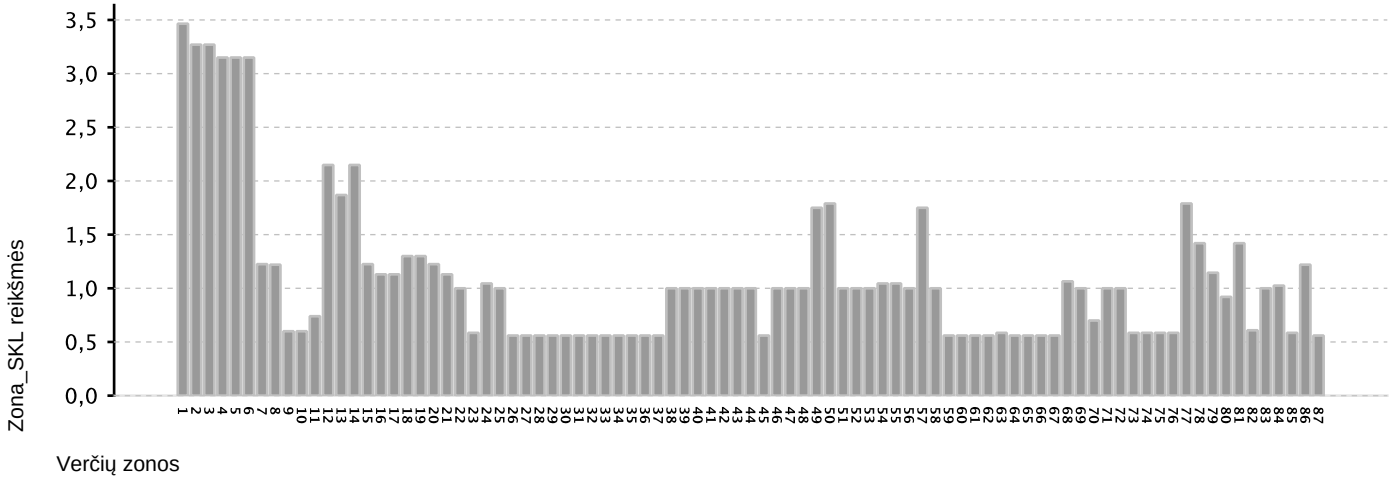


Statybos metai	StMt_SKF	1.0



Modelis Nr.: 19043. Zona_SKL^(0.7) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.9) x (1.15) ^ Šl_BIN x (1.1) ^ Kanal_BIN x Tūris_SKF^(0.8) x StMt_SKF^(4.1) x (56 x Tūris_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

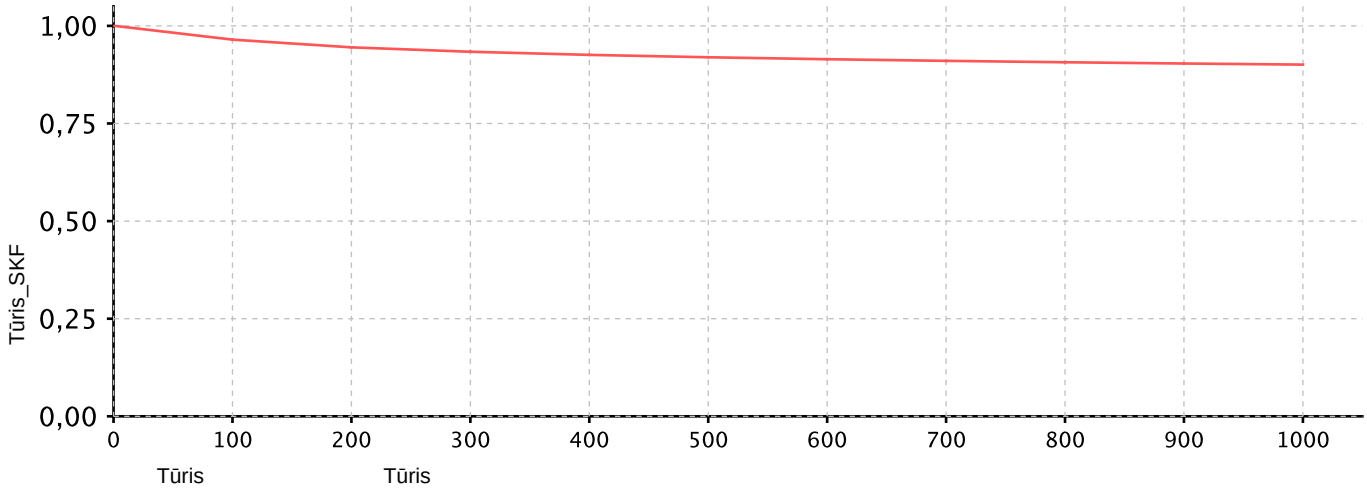
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1980	**1.0**	1981-1989	**1.01**	1990-1995	**1.02**
1996-2000	**1.05**	2001-2005	**1.1**	2006-2010	**1.15**
2011-2013	**1.2**	2014-2025	**1.23**		

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

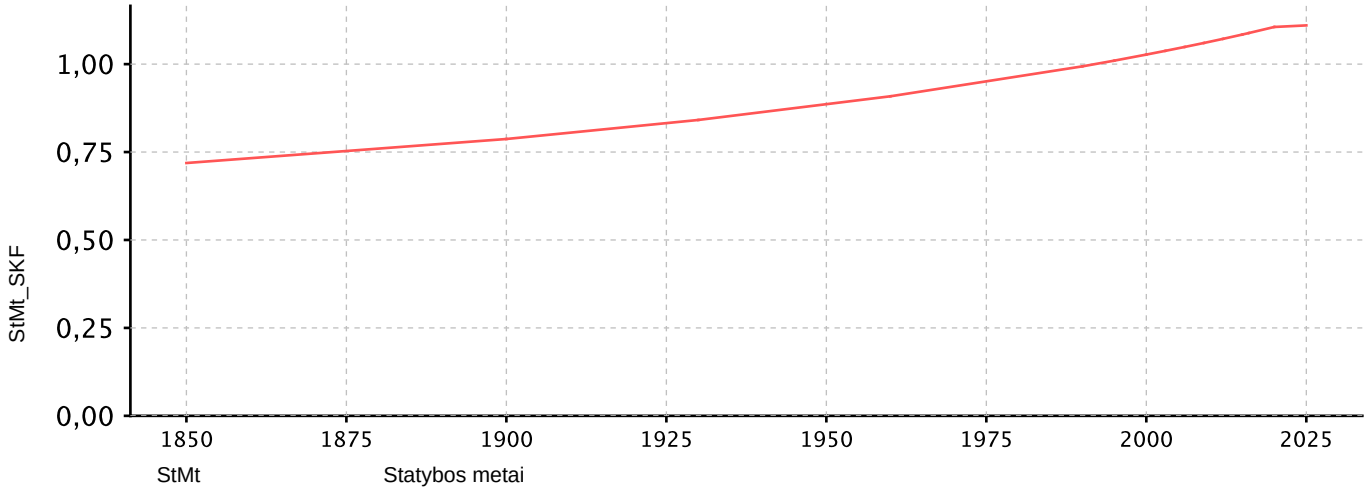
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
Bendras centrinis šildymas	**1.0**	Vietinis šildymas	**0.0**	Nėra	**0.0**
Ind. centrinis šildymas	**1.0**				

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

Tūris	Tūris_SKF	0.8

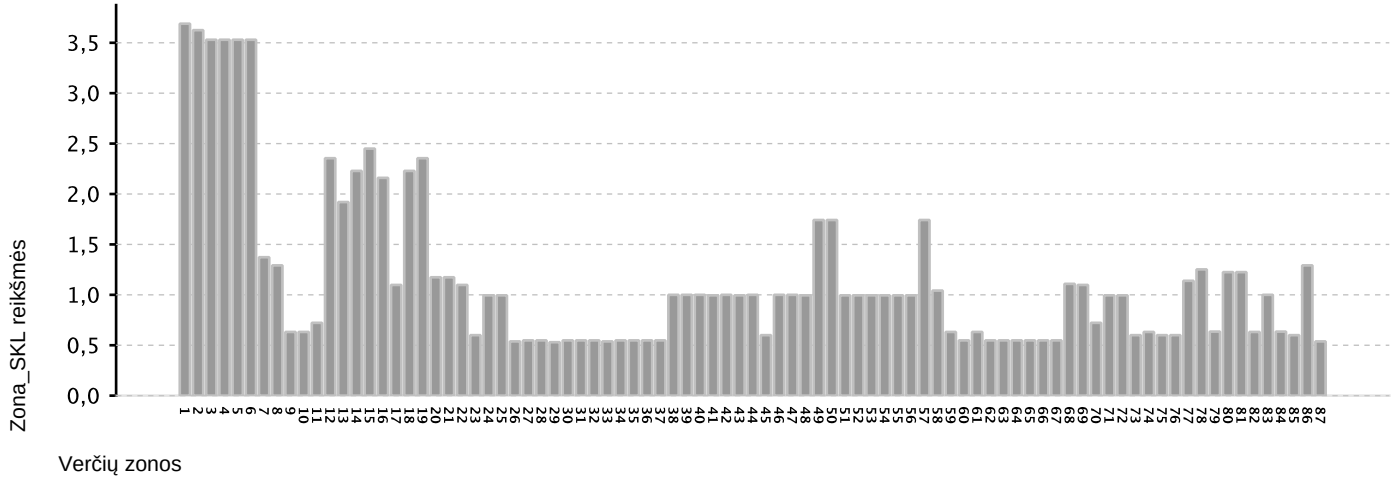


Statybos metai	StMt_SKF	4.1



Modelis Nr.: 19042. Zona_SKL^(0.7) x AmPb_SKL^(1.0) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.9) x (1.15) ^ Šl_BIN x (1.1) ^ Kanal_BIN x Bpl_SKF^(2) x StMt_SKF^(4.1) x (163 x Bpl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

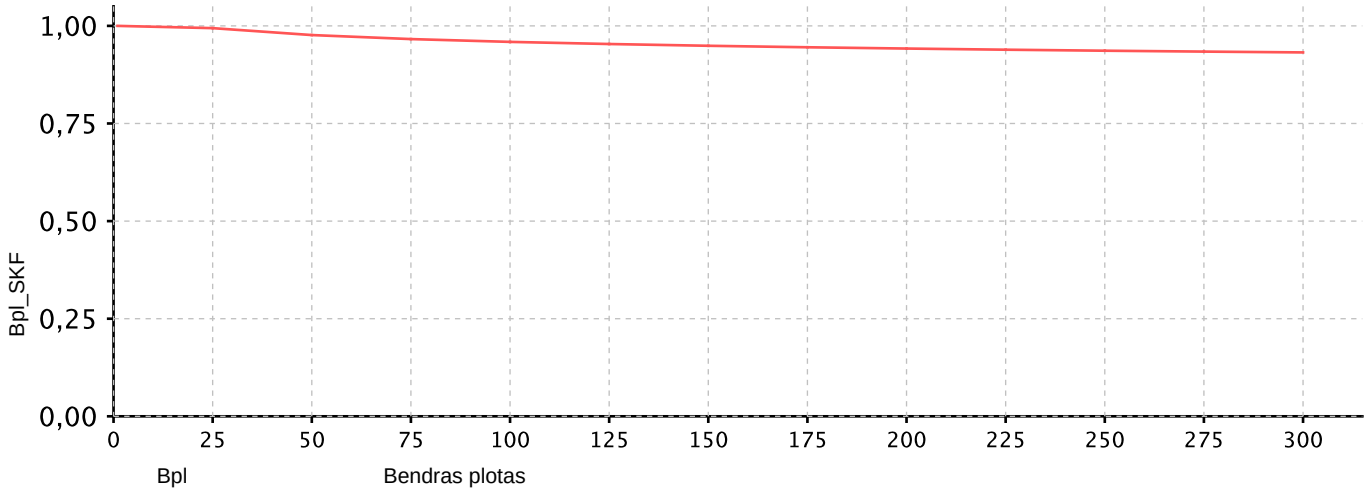
Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1980	**1.0**	1981-1989	**1.01**	1990-1995	**1.02**
1996-2000	**1.05**	2001-2005	**1.1**	2006-2010	**1.15**
2011-2013	**1.2**	2014-2025	**1.23**		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	**0.83**	Asbestcementis su karkasu	**0.46**	Blokeliai	**0.98**
Gelžbetonio plokštės	**0.89**	Medis su karkasu	**0.55**	Metalas su karkasu	**0.93**
Molis	**0.57**	Monolitinis gelžbetonis	**0.98**	Plastikas su karkasu	**0.69**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.78**	Stiklas su karkasu	**0.67**

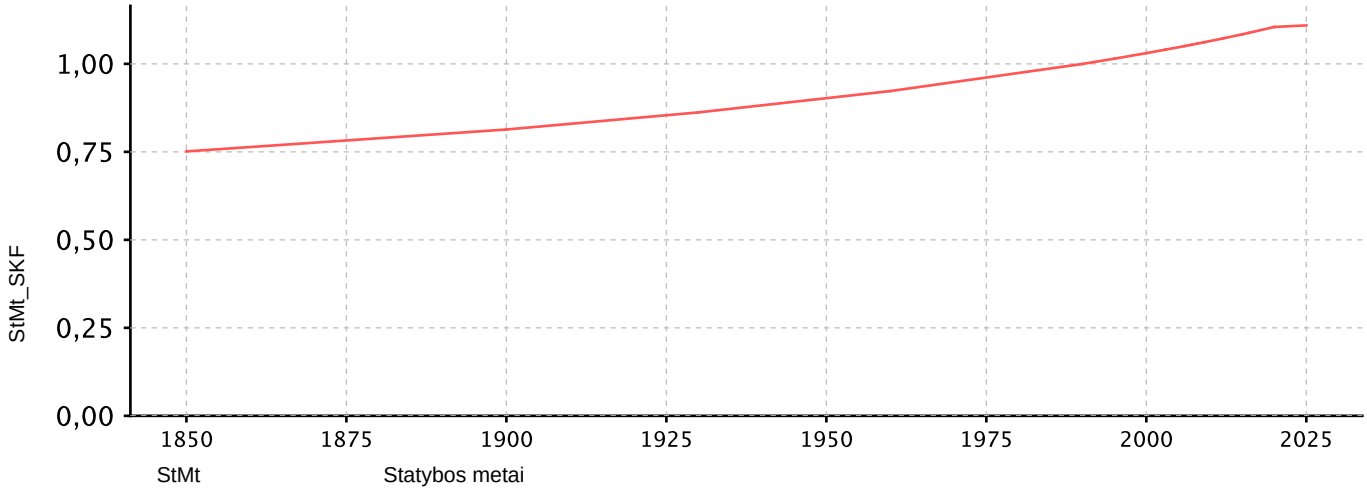
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.15	
Bendras centrinis šildymas	**1.0**	Vietinis šildymas	**1.0**	Nėra	**0.0**
Ind. centrinis šildymas	**1.0**				

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	2.0

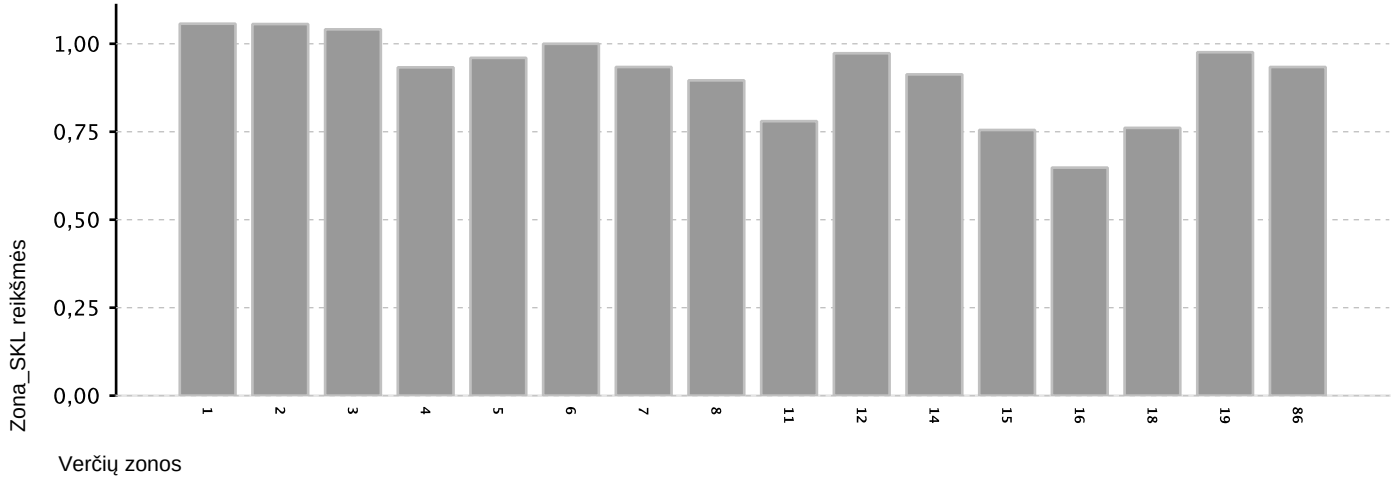


Statybos metai	StMt_SKF	4.1



Modelis Nr.: 19037. Zona_SKL^(0.7) x RkKr_SKL^(1.0) x AmPb_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.9) x (0.85) ^ Pask_BIN x (0.95) ^ Šl_BIN x (0.95) ^ Kanal_BIN x (1.05) ^ ObjTi_BIN x Bpl_SKF^(1.0) x StMt_SKF^(1.6) x (1369 x Bpl_RKS - 342 x PgPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

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

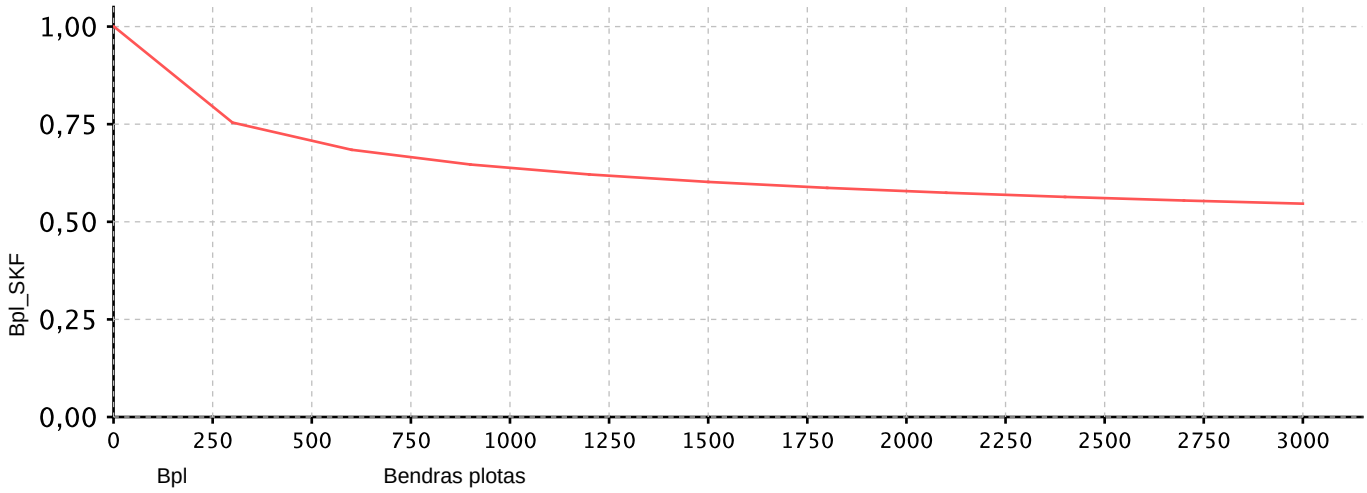
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.85	
Poilsio	**0.0**	Sporto	**1.0**		

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

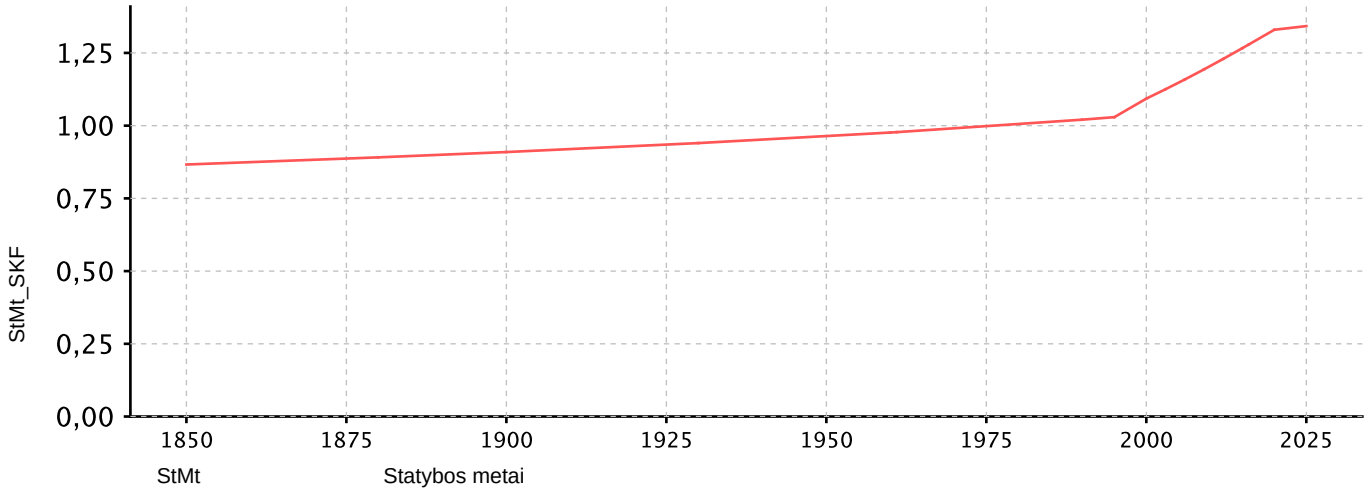
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	**0.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**0.0**

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.0

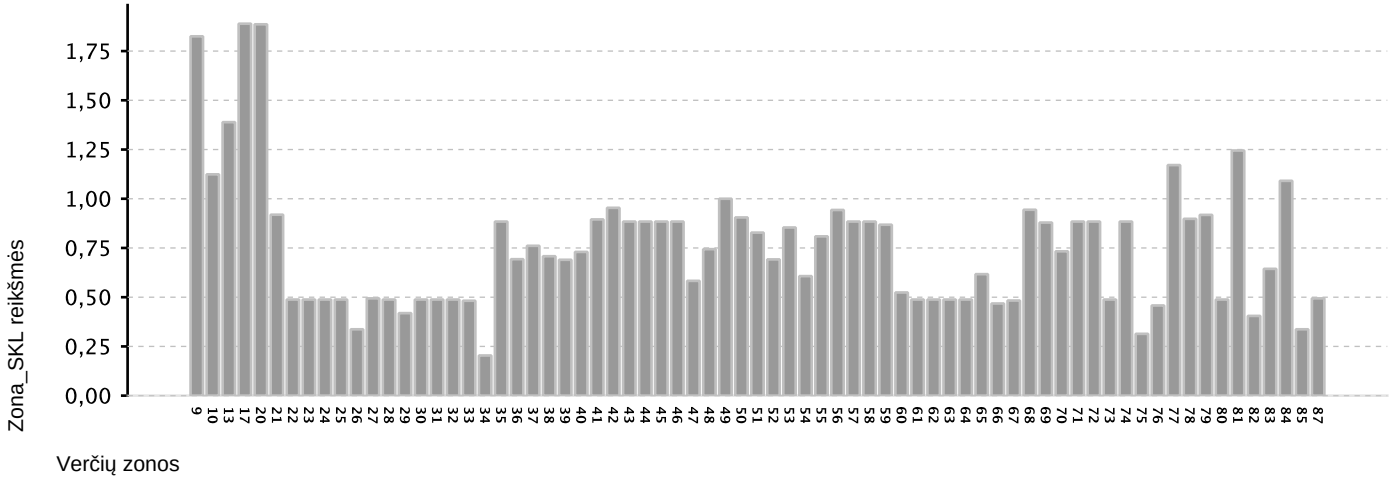


Statybos metai	StMt_SKF	1.6



Modelis Nr.: 19040. Zona_SKL^(0.7) x RkKr_SKL^(1.0) x AmPb_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.9) x (0.85) ^ Pask_BIN x (0.95) ^ Šl_BIN x (0.95) ^ Kanal_BIN x (1.05) ^ ObjTi_BIN x Bpl_SKF^(1.0) x StMt_SKF^(1.6) x (844 x Bpl_RKS - 211 x PgPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

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

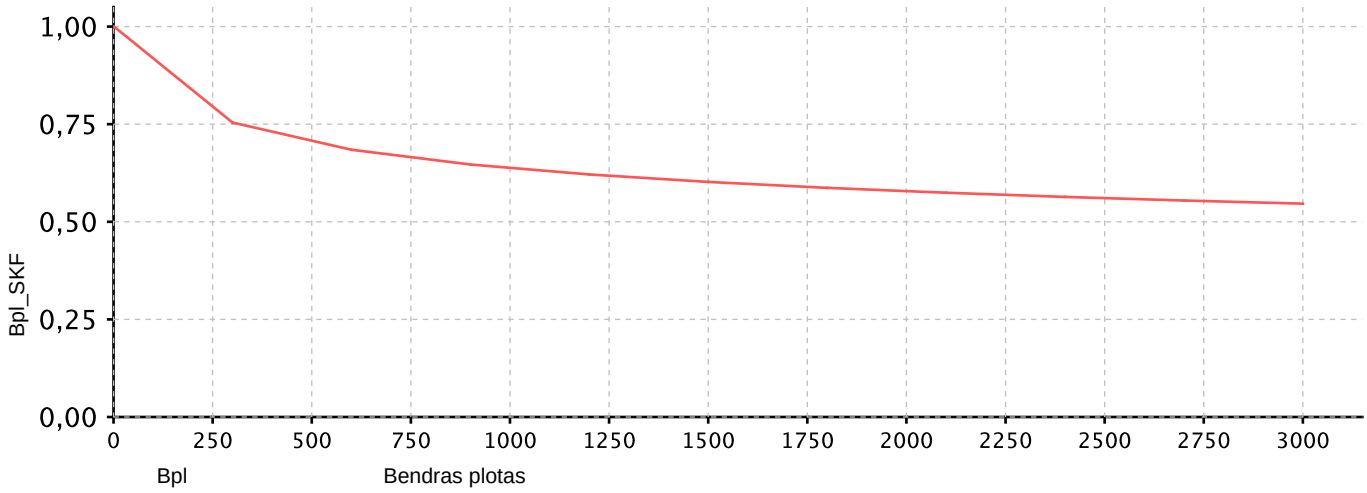
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.85	
Poilsio	**0.0**	Sporto	**1.0**		

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

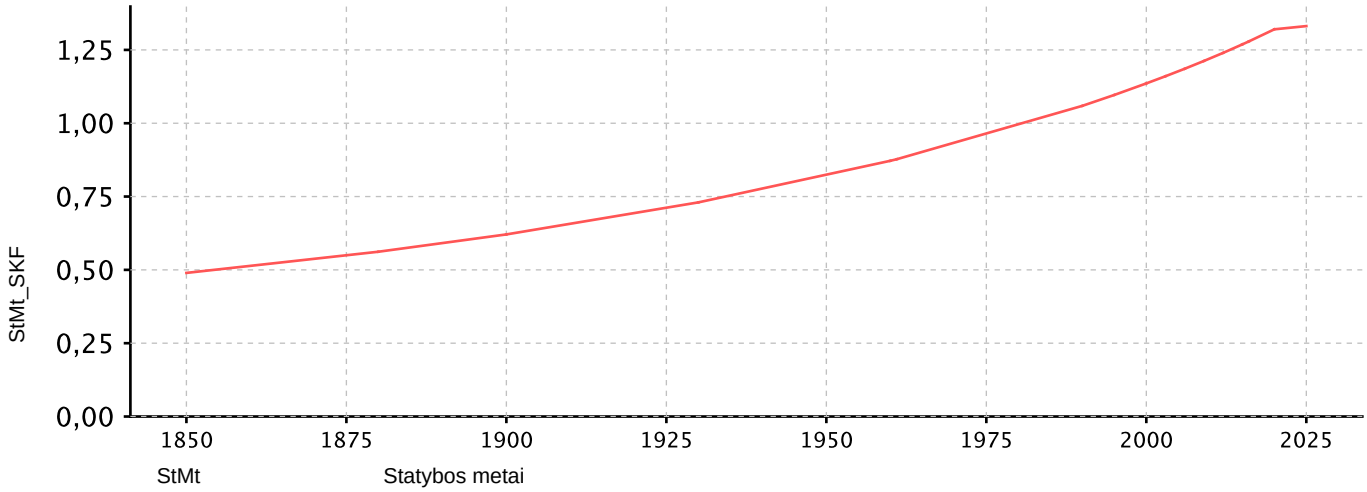
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	**0.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**0.0**

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	1.0

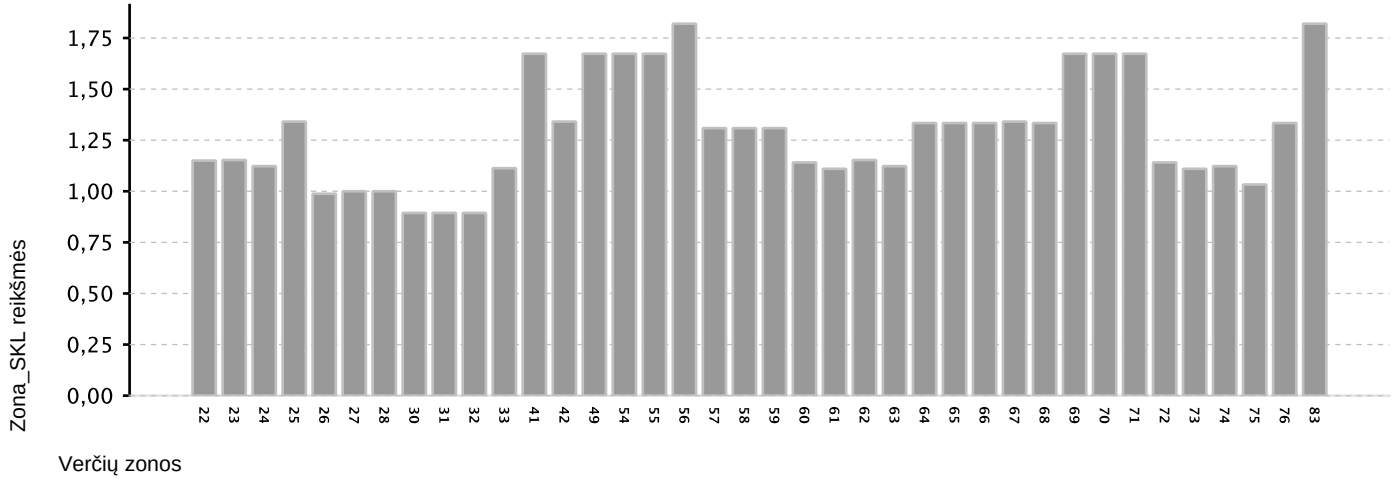


Statybos metai	StMt_SKF	1.6



Modelis Nr.: 19034. Zona_SKL^(0.985) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.704) x (0.95) ^ Šl_BIN x (0.95) ^ Kanal_BIN x (1.02) ^ IsApd_BIN x Bpl_SKF^(0.998) x StMt_SKF^(0.984) x (371 x Bpl_RKS - 93 x PgPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1970	**1.0**	1971-1990	**1.02**	1991-2000	**1.05**
2001-2005	**1.07**	2006-2010	**1.1**	2011-2015	**1.15**
2016-2025	**1.17**				

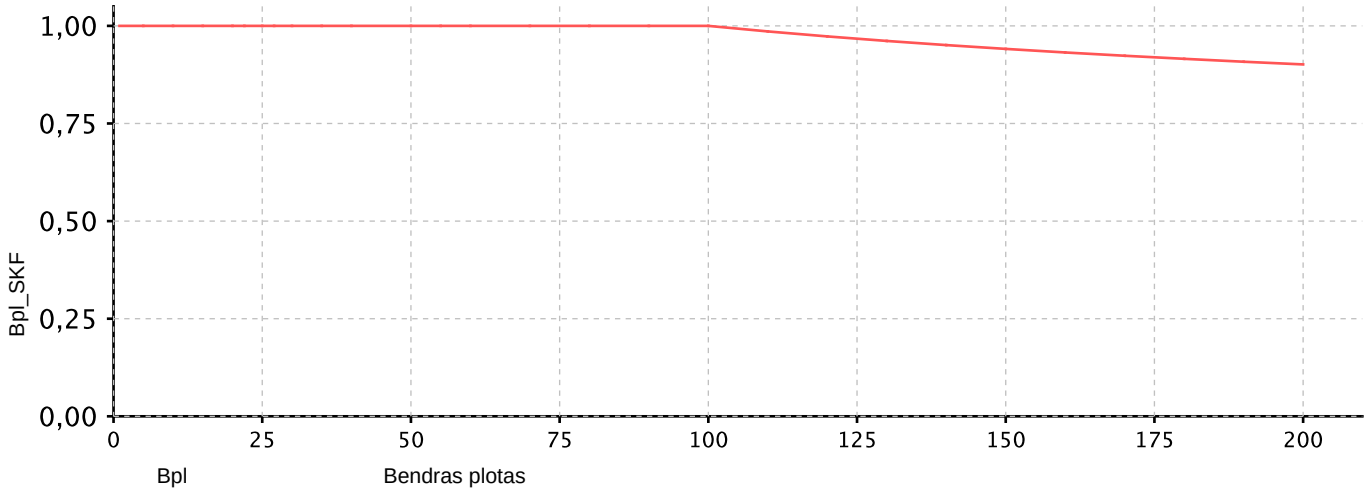
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.704	
Akmenbetonis	**0.83**	Asbestcementis su karkasu	**0.56**	Blokeliai	**0.99**
Gelžbetonio plokštės	**0.86**	Medis su karkasu	**0.6**	Metalas su karkasu	**0.91**
Molis	**0.48**	Monolitinis gelžbetonis	**0.97**	Plastikas su karkasu	**0.6**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.8**	Stiklas su karkasu	**0.88**

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

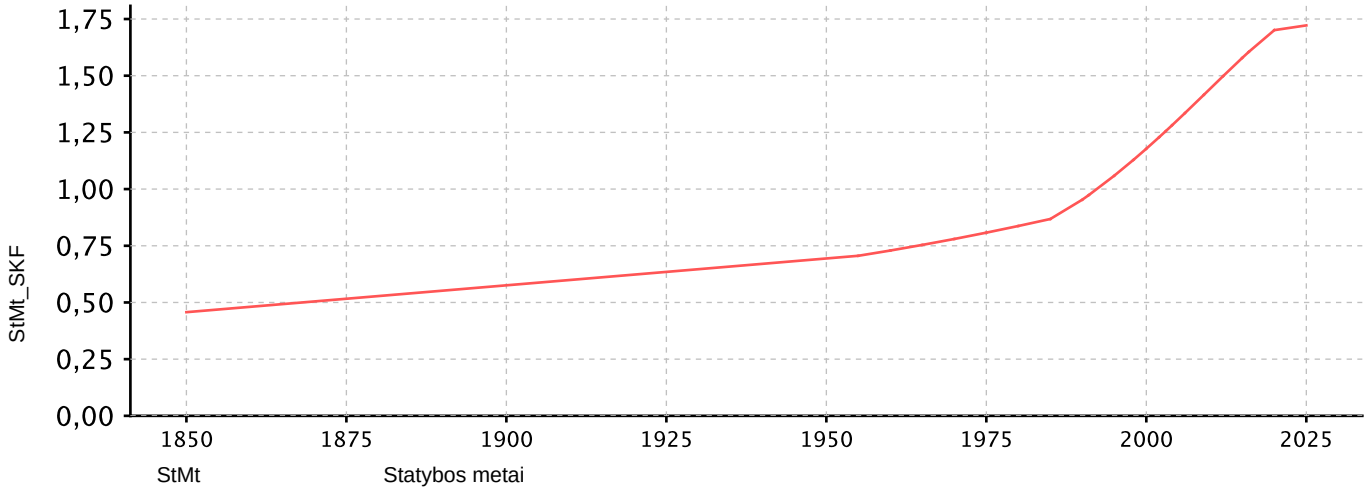
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	**0.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**0.0**

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN	Pagrindas: 1.02
Dekoratyvinis plytų mūras	**1.0**		

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.998

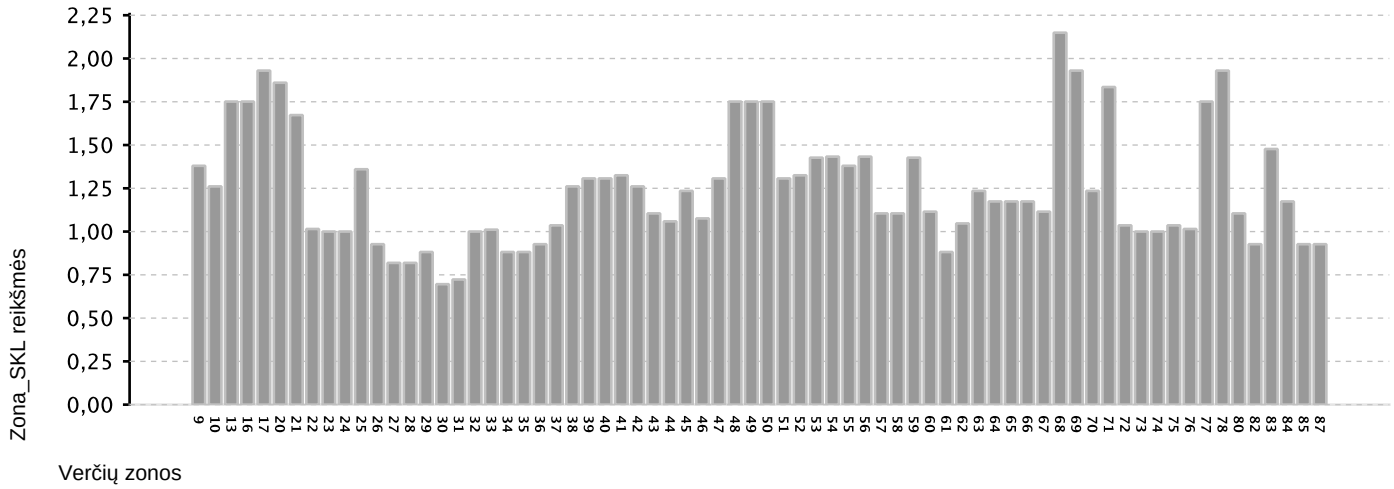


Statybos metai	StMt_SKF	0.984



Modelis Nr.: 19033. Zona_SKL^(1.014) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.476) x (0.95) ^ Šl_BIN x (0.95) ^ Kanal_BIN x (1.02) ^ IsApd_BIN x Bpl_SKF^(0.998) x StMt_SKF^(0.989) x (661 x Bpl_RKS - 231 x PgNPl_RKS - 231 x RūsPl_RKS - 231 x GarPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1970	**1.0**	1971-1990	**1.02**	1991-1995	**1.05**
1996-2000	**1.1**	2001-2005	**1.15**	2006-2011	**1.2**
2012-2016	**1.25**	2017-2025	**1.28**		

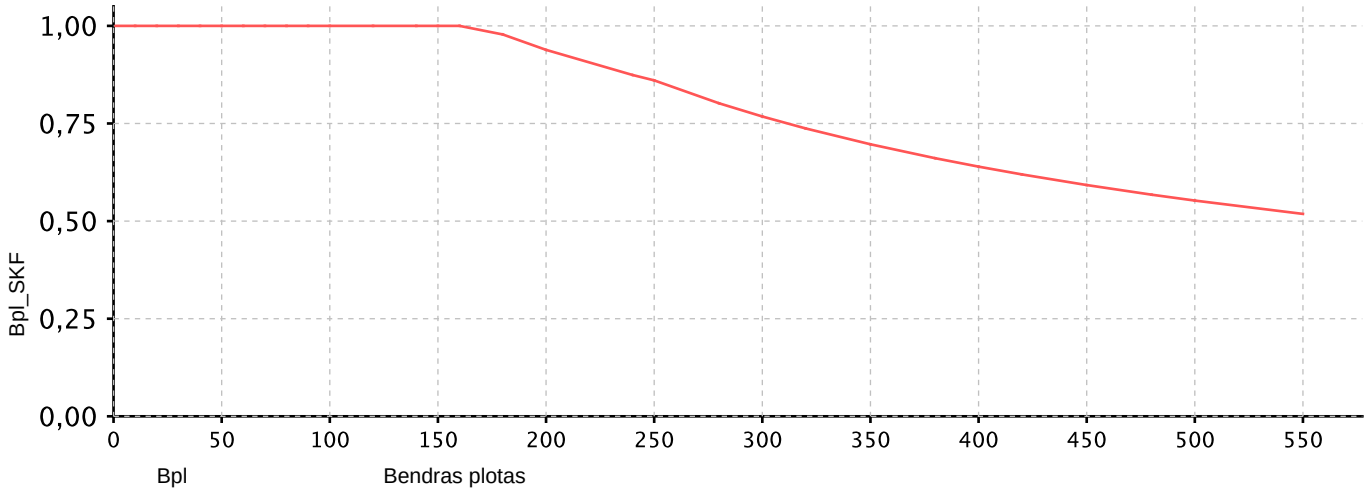
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.476	
Akmenbetonis	**0.71**	Asbestcementis su karkasu	**0.36**	Blokeliai	**0.96**
Gelžbetonio plokštės	**0.8**	Medis su karkasu	**0.43**	Metalas su karkasu	**0.93**
Molis	**0.4**	Monolitinis gelžbetonis	**0.96**	Plastikas su karkasu	**0.47**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.54**	Stiklas su karkasu	**0.87**

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

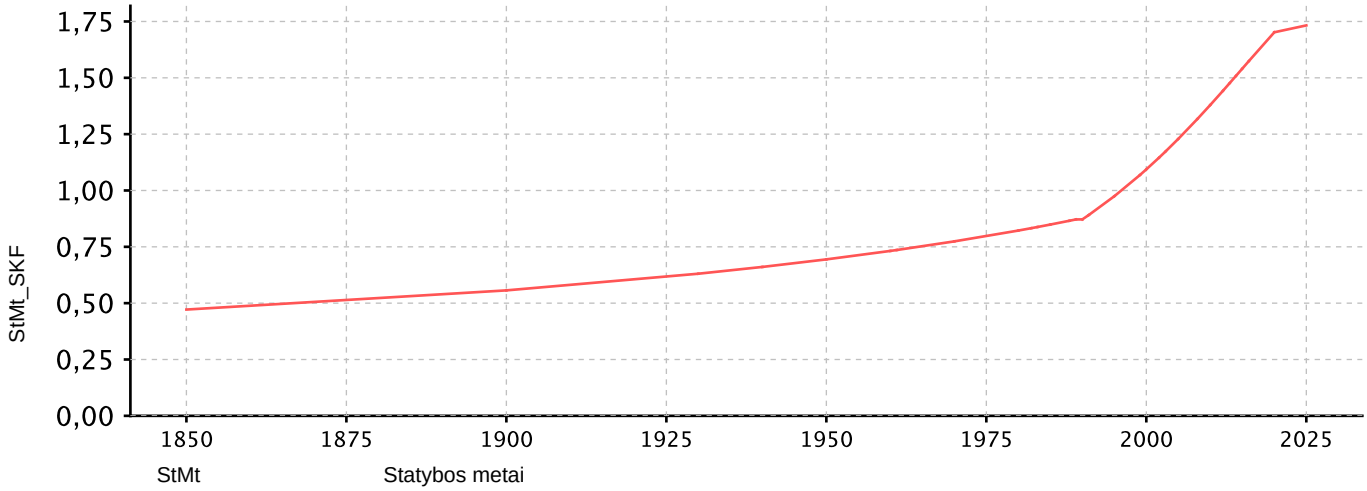
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	**0.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**0.0**

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN	Pagrindas: 1.02
Dekoratyvinis plytų mūras	**1.0**		

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.998

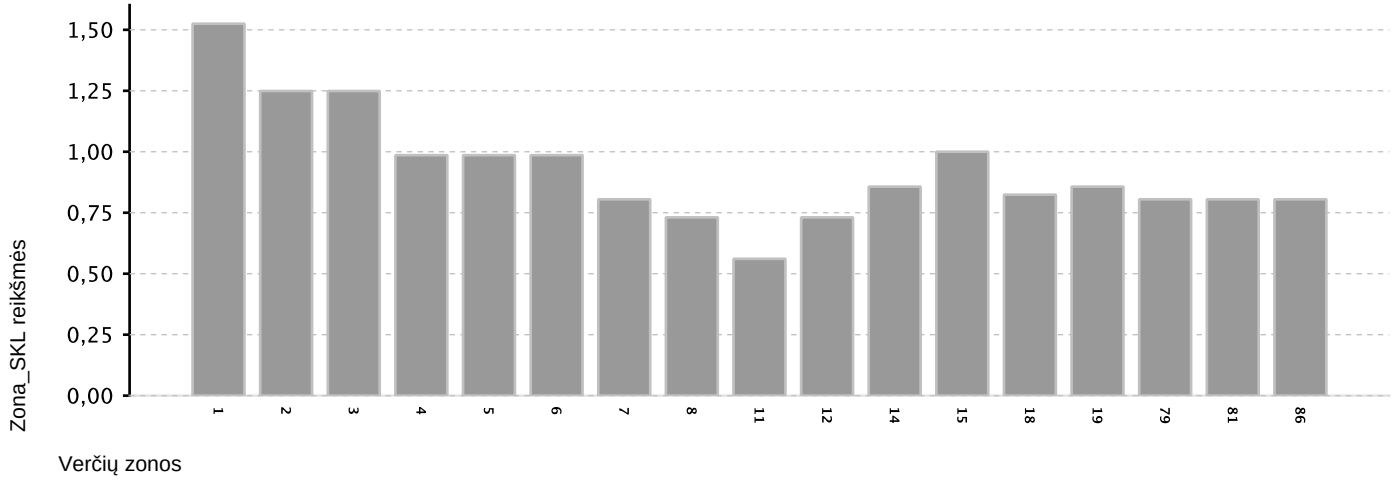


Statybos metai	StMt_SKF	0.989



Modelis Nr.: 19044. Zona_SKL^(0.996) x RkKr_SKL^(1.0) x Sn_SKL^(0.473) x (0.95) ^ Šl_BIN x (0.95) ^ Kanal_BIN x (1.02) ^ IsApd_BIN x Bpl_SKF^(0.998) x StMt_SKF^(0.988) x (1554 x Bpl_RKS - 466 x PgNPl_RKS - 466 x RūsPl_RKS - 466 x GarPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1970	**1.0**	1971-1990	**1.02**	1991-1995	**1.05**
1996-2000	**1.1**	2001-2005	**1.15**	2006-2011	**1.2**
2012-2016	**1.25**	2017-2025	**1.3**		

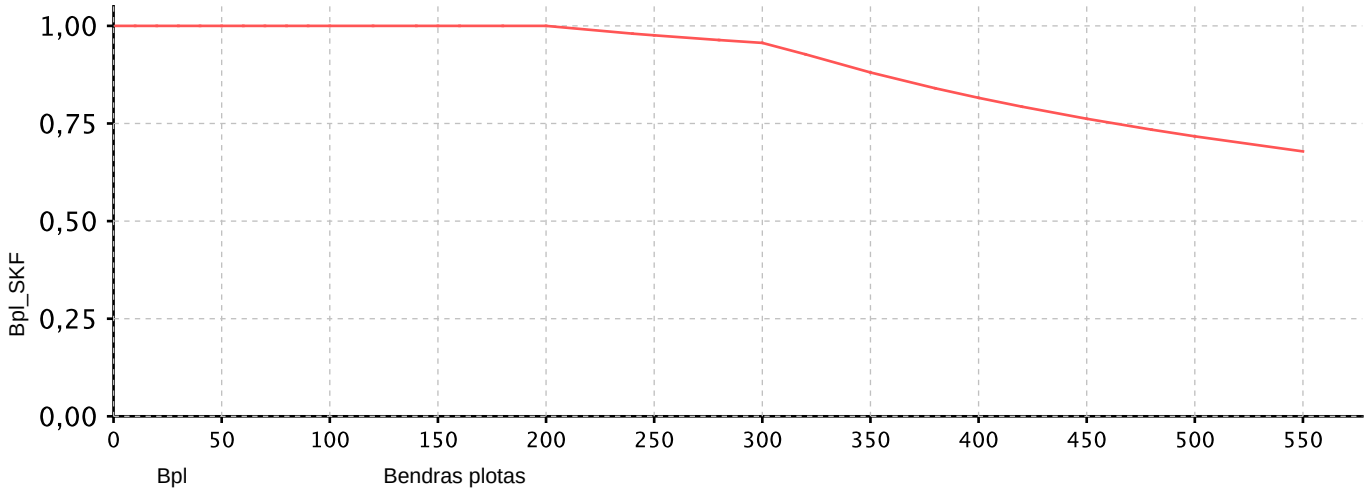
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.473	
Akmenbetonis	**0.71**	Asbestcementis su karkasu	**0.36**	Blokeliai	**0.96**
Gelžbetonio plokštės	**0.8**	Medis su karkasu	**0.47**	Metalas su karkasu	**0.93**
Molis	**0.4**	Monolitinis gelžbetonis	**0.96**	Plastikas su karkasu	**0.47**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.54**	Stiklas su karkasu	**0.87**

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

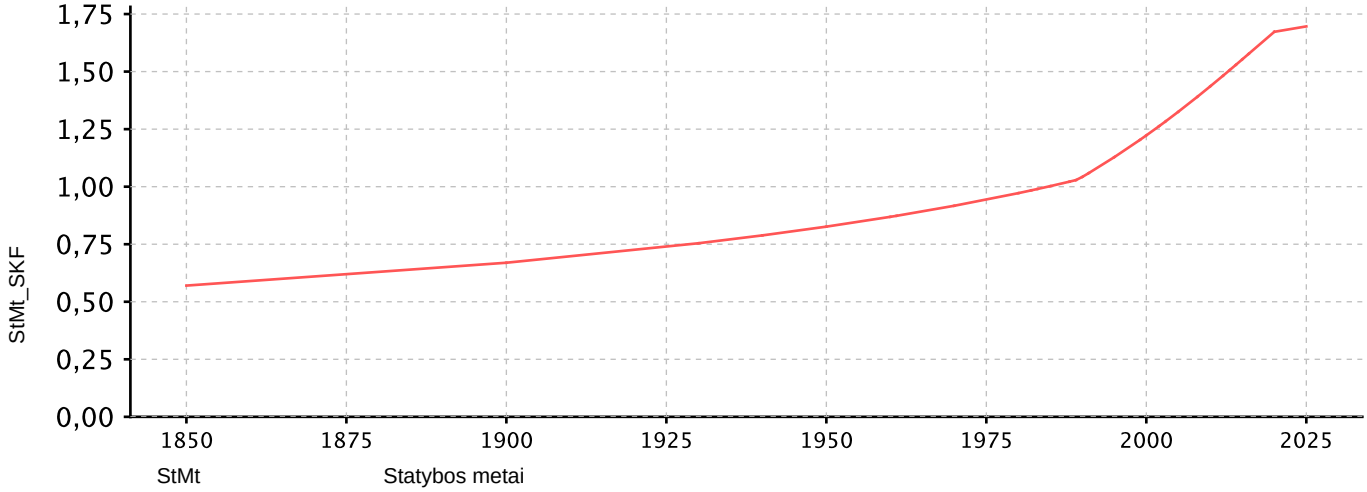
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	**0.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**0.0**

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN	Pagrindas: 1.02
Dekoratyvinis plytų mūras	**1.0**		

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.998

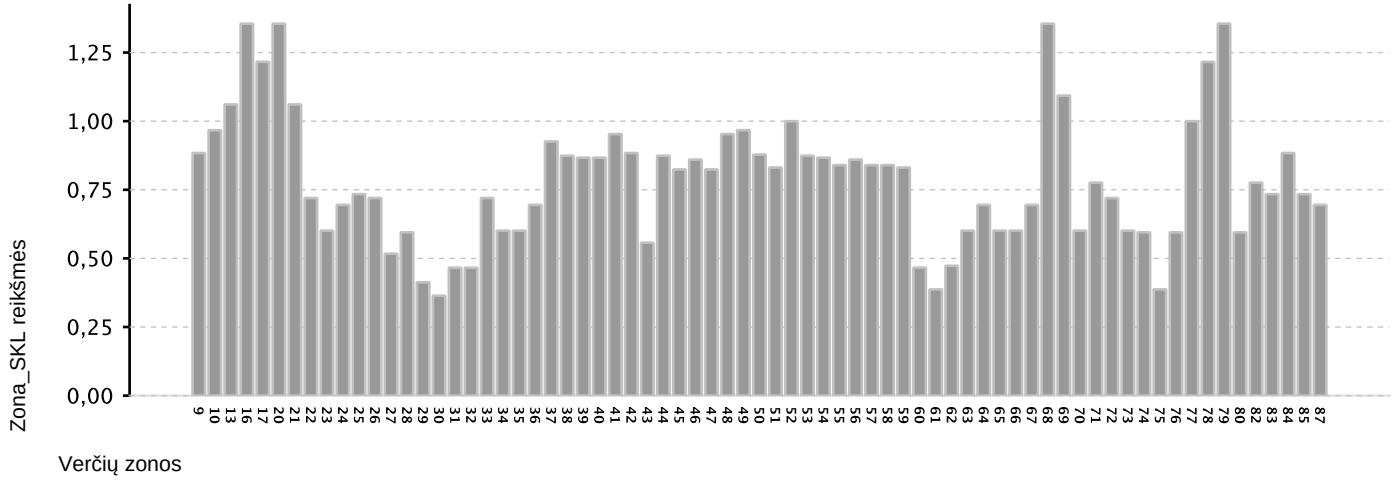


Statybos metai	StMt_SKF	0.988



Modelis Nr.: 19032. Zona_SKL^(1.004) x Pask_SKL^(0.192) x RkKr_SKL^(1.0) x AmPb_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 (874 x Bpl_RKS - 219 x PgPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.192	
Maitinimo	**0.86**	Paslaugų	**0.63**	Prekybos	**1.0**
Viešbučių	**1.29**				

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

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	**1.0**	1995-2000	**1.02**	2001-2005	**1.1**
2006-2010	**1.15**	2011-2016	**1.17**	2017-2025	**1.2**

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	**0.76**
Molis	**0.1**	Monolitinis gelžbetonis	**0.94**	Plastikas su karkasu	**0.33**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.24**	Stiklas su karkasu	**0.95**

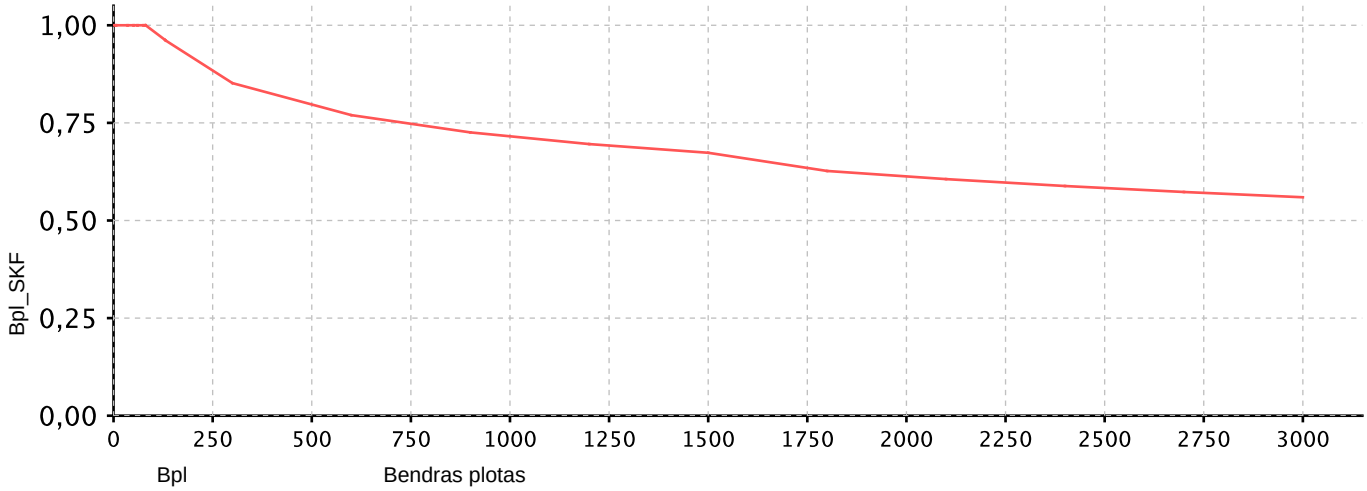
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	**0.8**	1-1	**1.0**	2-2	**0.95**
3-3	**0.9**	4-40	**0.8**		

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

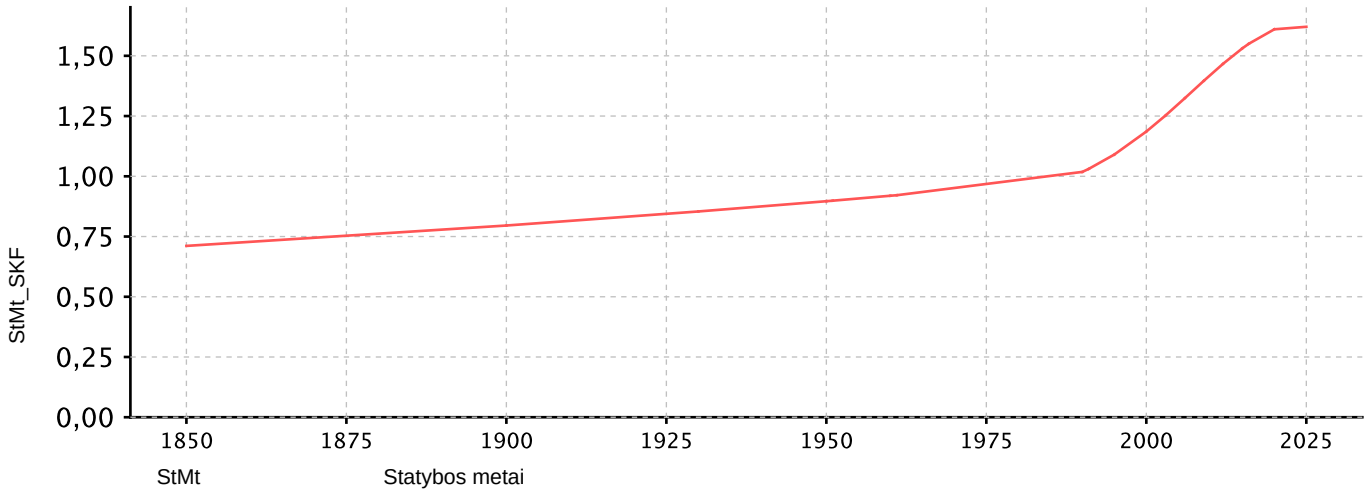
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	**0.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**0.0**

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.989

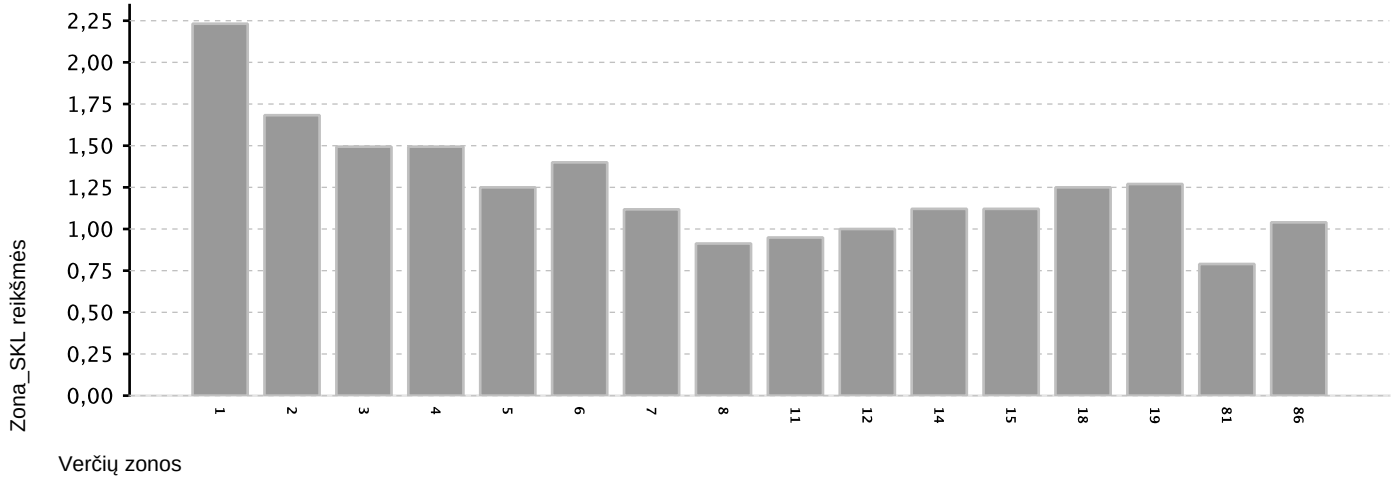


Statybos metai	StMt_SKF	0.953



Modelis Nr.: 19242. Zona_SKL^(1.034) x Pask_SKL^(0.192) x RkKr_SKL^(1.0) x AmPb_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 (1169 x Bpl_RKS - 292 x PgPl_RKS)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.192	
Maitinimo	**0.86**	Paslaugų	**0.63**	Prekybos	**1.0**
Viešbučių	**1.29**				

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

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

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	**0.76**
Molis	**0.1**	Monolitinis gelžbetonis	**0.94**	Plastikas su karkasu	**0.33**
Plytos	**1.0**	Rąstai	**0.24**	Stiklas su karkasu	**0.95**

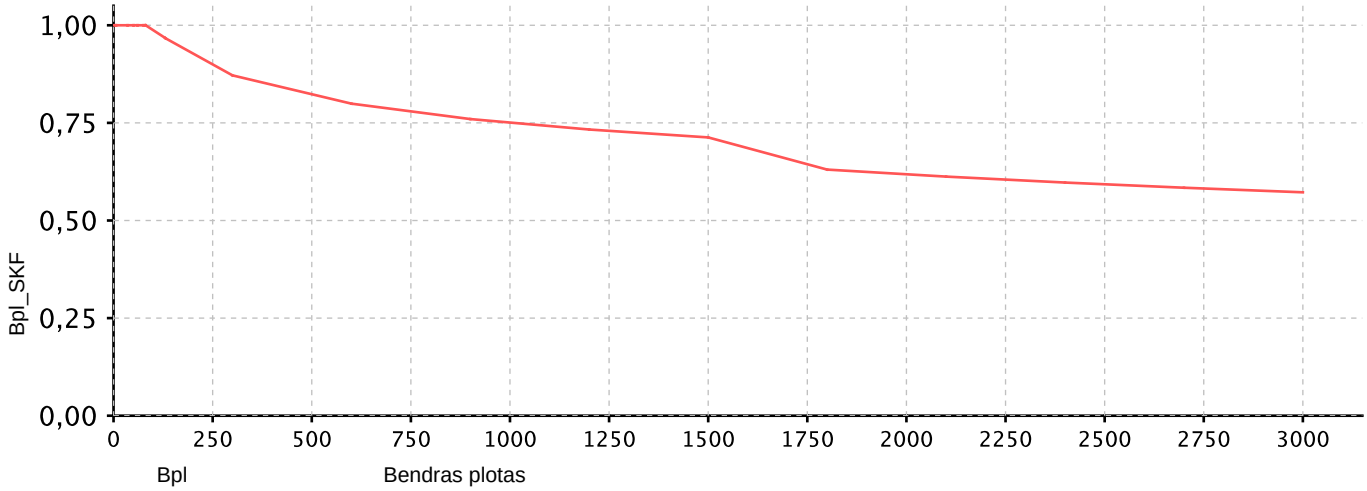
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	**0.8**	1-1	**1.0**	2-2	**0.95**
3-3	**0.9**	4-40	**0.8**		

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

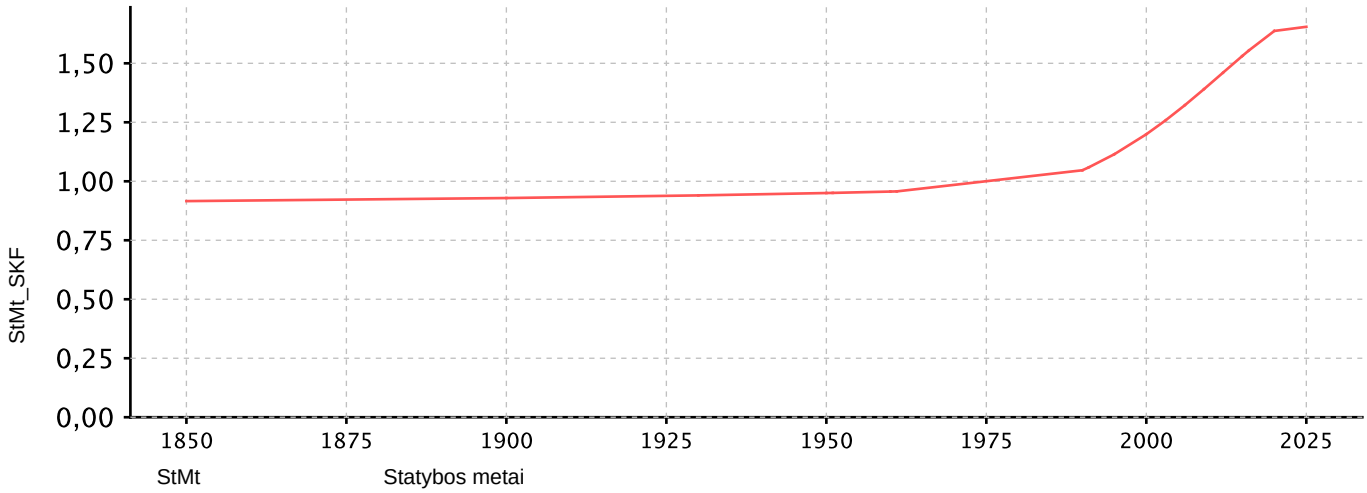
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	**0.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**0.0**

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.989



Statybos metai	StMt_SKF	0.953



Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos
nekilnojamojo turto masinio vertinimo
ataskaitos Nr.

2 priedas

VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU

2021 m. masinis vertinimas

Administracinė ir gydymo

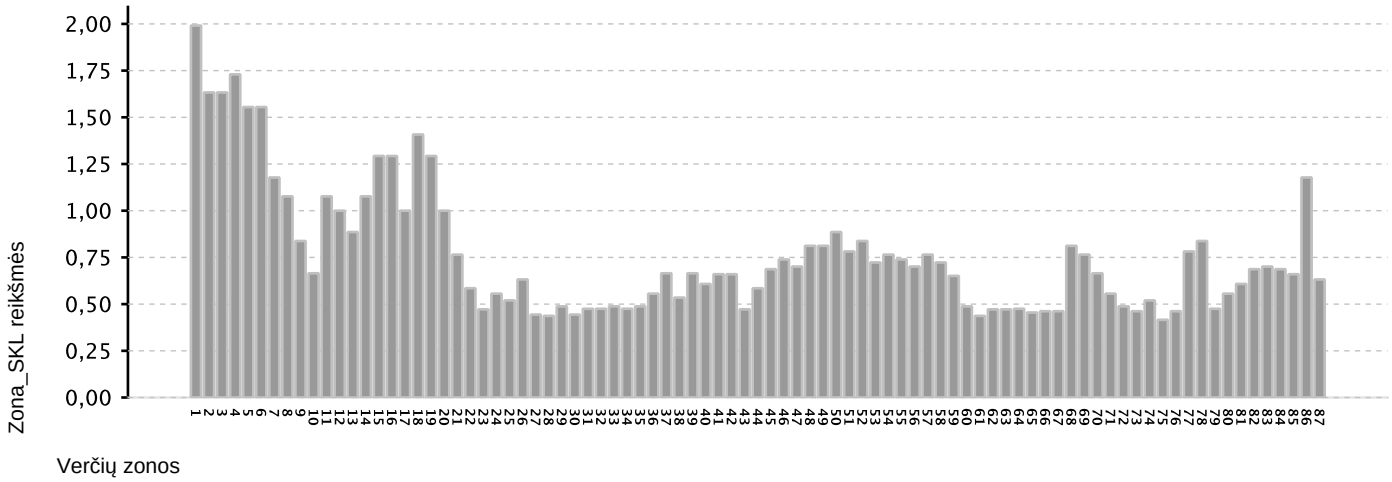
**((BP x (Užim% / 100)) - (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV – mokestinė vertė
VRV – vidutinė rinkos vertė
BnPl – bendras plotas
PgPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6133. Zona_SKL^(1.098) x Pask_SKL^(1.0) x AmPb_SKL^(1.0) x RkKr_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 9.67

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Pagrindas: Pask_SKL	Laipsnis: 1.0

Administracinė	**1.0**	Gydymo	**1.05**

Rekonstravimo / kapitalinio remonto	Pagrindas: RkKr_SKL	Laipsnis: 1.0

1000-1994	**1.0**	1995-2000	**1.05**	2001-2005	**1.1**
2006-2010	**1.15**	2011-2016	**1.2**	2017-2025	**1.25**

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	Pagrindas: AmPb_SKL	Laipsnis: 1.0

1000-2009	**1.0**	2010-2025	**1.05**

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

Bendras centrinis šildymas	**0.0**	Vietinis šildymas	**1.0**	Nėra	**1.0**
Ind. centrinis šildymas	**0.0**				

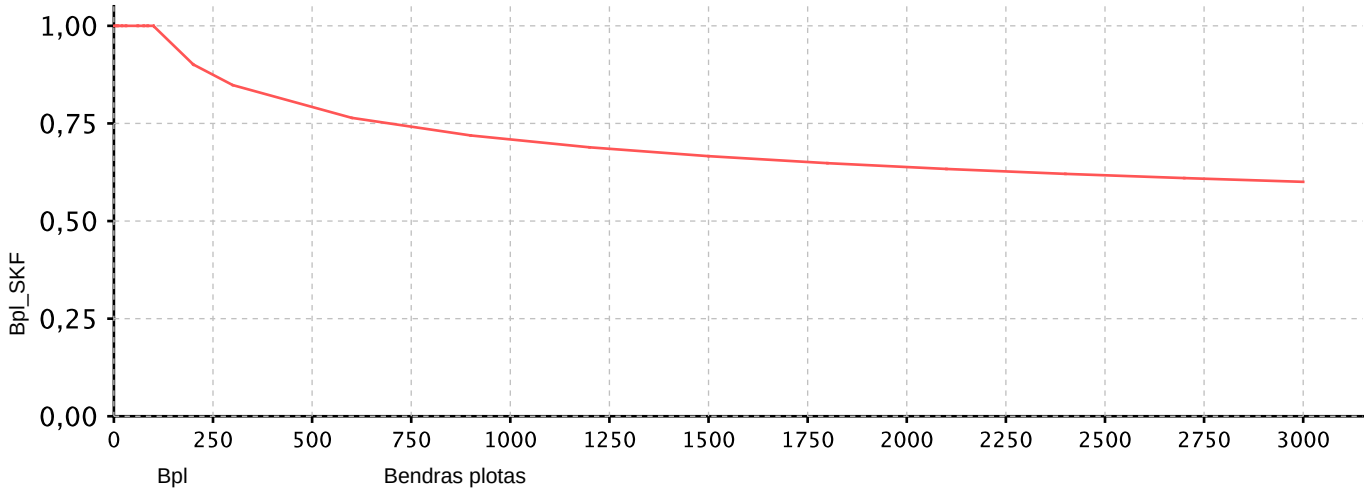
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN	Pagrindas: 0.95

Komunalinis nuotekų	**0.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**0.0**

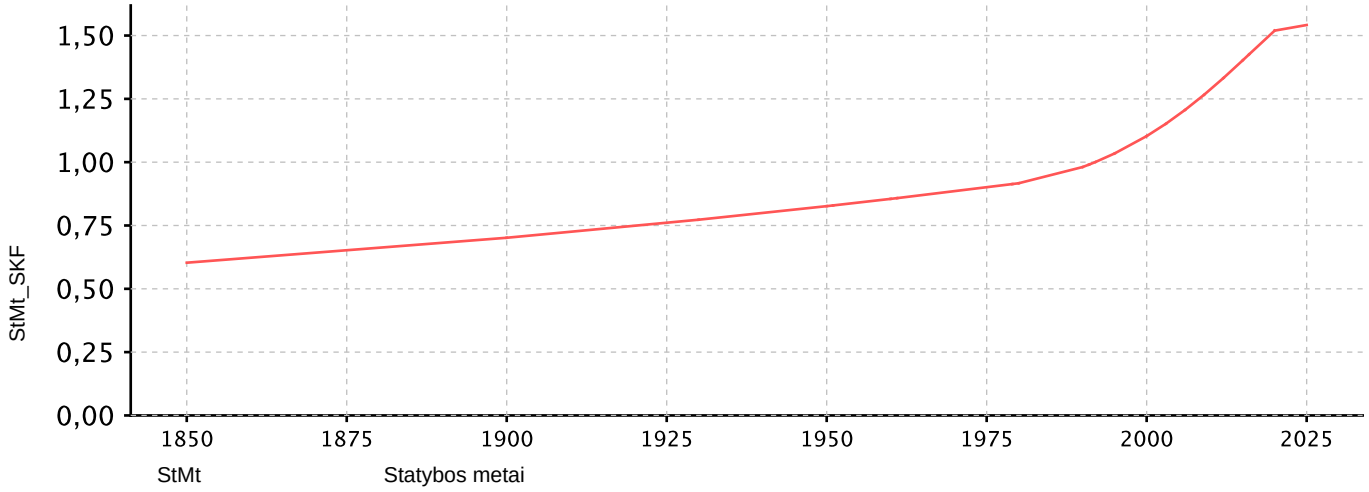
Objekto tipas	Laipsnis: ObjTi_BIN	Pagrindas: 1.1

Mišrus pastatas	**1.0**	Negyvenamasis pastatas	**1.0**	Negyvenamoji patalpa	**0.0**

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.961



Statybos metai	StMt_SKF	0.995



Pajamų rodikliai

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

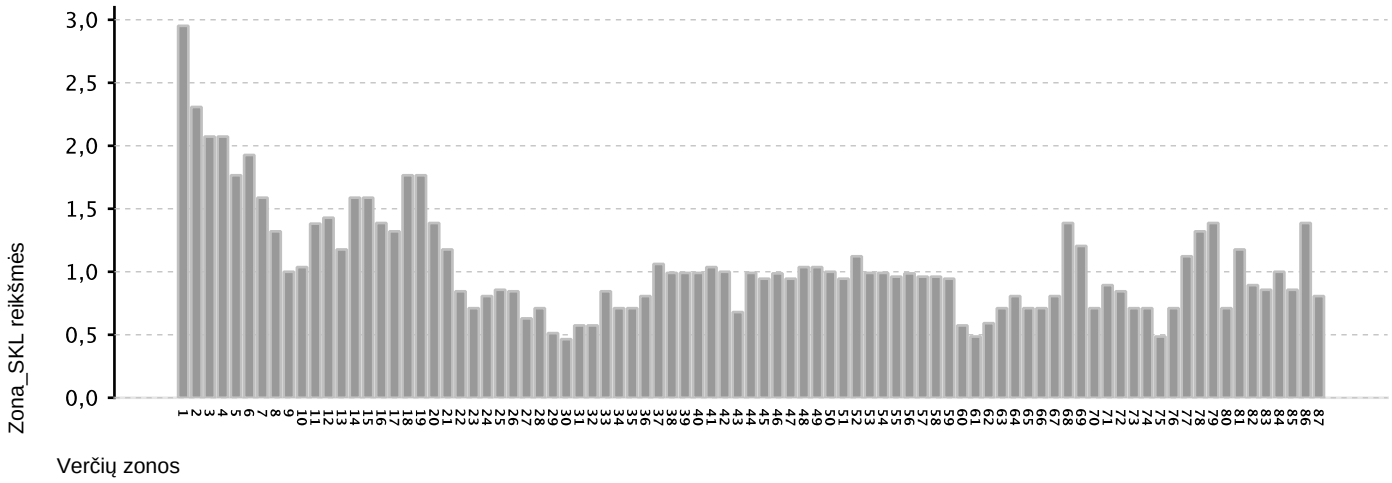
**((BP x (Užim% / 100)) - (MokV x (NTm% / 100) + VRV x (Drau% / 100) +
BP x (Vald% / 100) + BP x (Remo% / 100))) / (r / 100) x ŽVK ,**
kur:
BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12
MokV – mokestinė vertė
VRV – vidutinė rinkos vertė
BnPl – bendras plotas
PgPl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

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6115. Zona_SKL^(1.155) x Pask_SKL^(0.192) x RkKr_SKL^(1.0) x AmPb_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 8.04

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.192	
Maitinimo	**0.86**	Paslaugų	**0.63**	Prekybos	**1.0**
Viešbučių	**1.29**				

Rekonstravimo / kapitalinio remonto		Pagrindas: RkKr_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	**1.0**	1995-2000	**1.02**	2001-2005	**1.1**
2006-2010	**1.15**	2011-2016	**1.17**	2017-2025	**1.2**

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.304	
Akmenbetonis	**0.6**	Asbestcementis su karkasu	**0.18**	Blokeliai	**0.94**
Gelžbetonio plokštės	**0.48**	Medis su karkasu	**0.28**	Metalas su karkasu	**0.76**
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

Bendras centrinis šildymas	**0.0**	Vietinis šildymas	**1.0**	Nėra	**1.0**
Ind. centrinis šildymas	**0.0**				

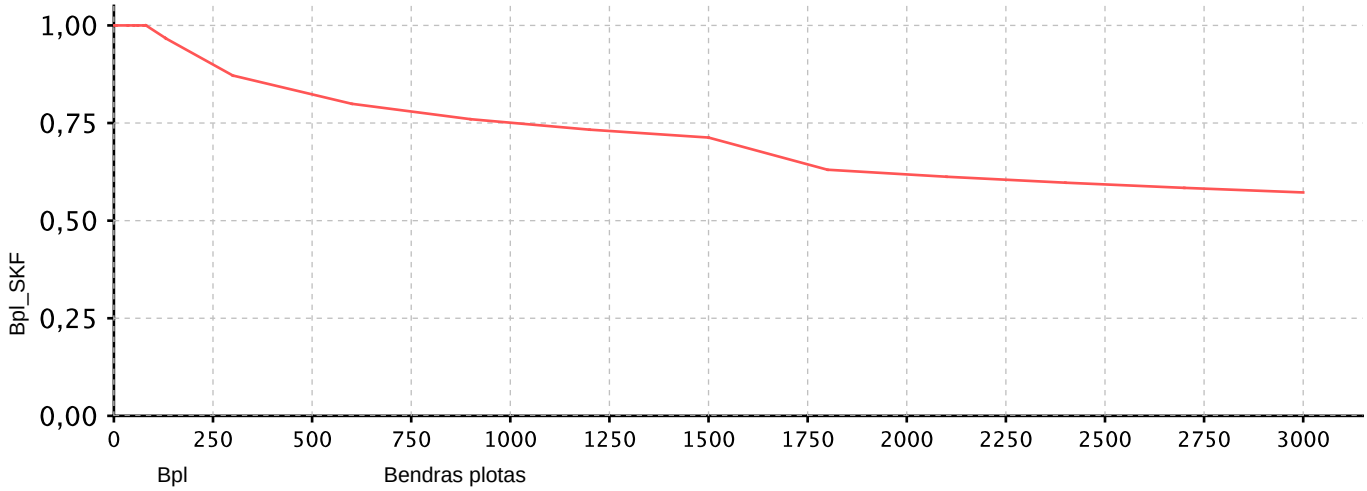
Nuotekų šalinimas	Laipsnis: Kanal_BIN	Pagrindas: 0.95

Komunalinis nuotekų	**0.0**	Nėra	**1.0**	Vietinis nuotekų šalinimas	**0.0**

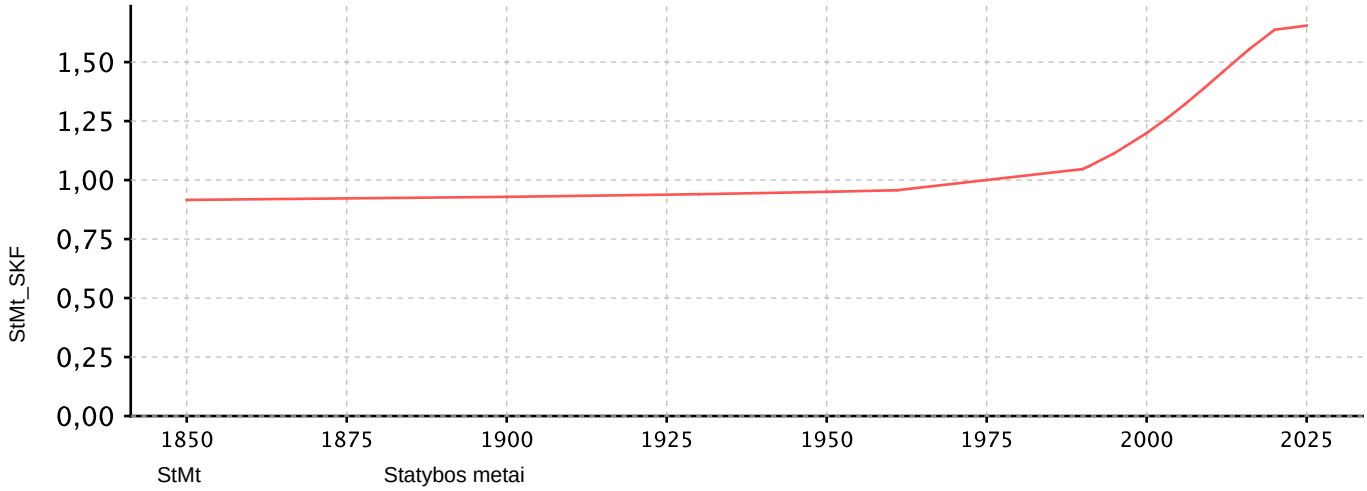
Objekto tipas	Laipsnis: ObjTi_BIN	Pagrindas: 1.05

Mišrus pastatas	**1.0**	Negyvenamasis pastatas	**1.0**	Negyvenamoji patalpa	**0.0**

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.989



Statybos metai	StMt_SKF	0.953



Pajamų rodikliai

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

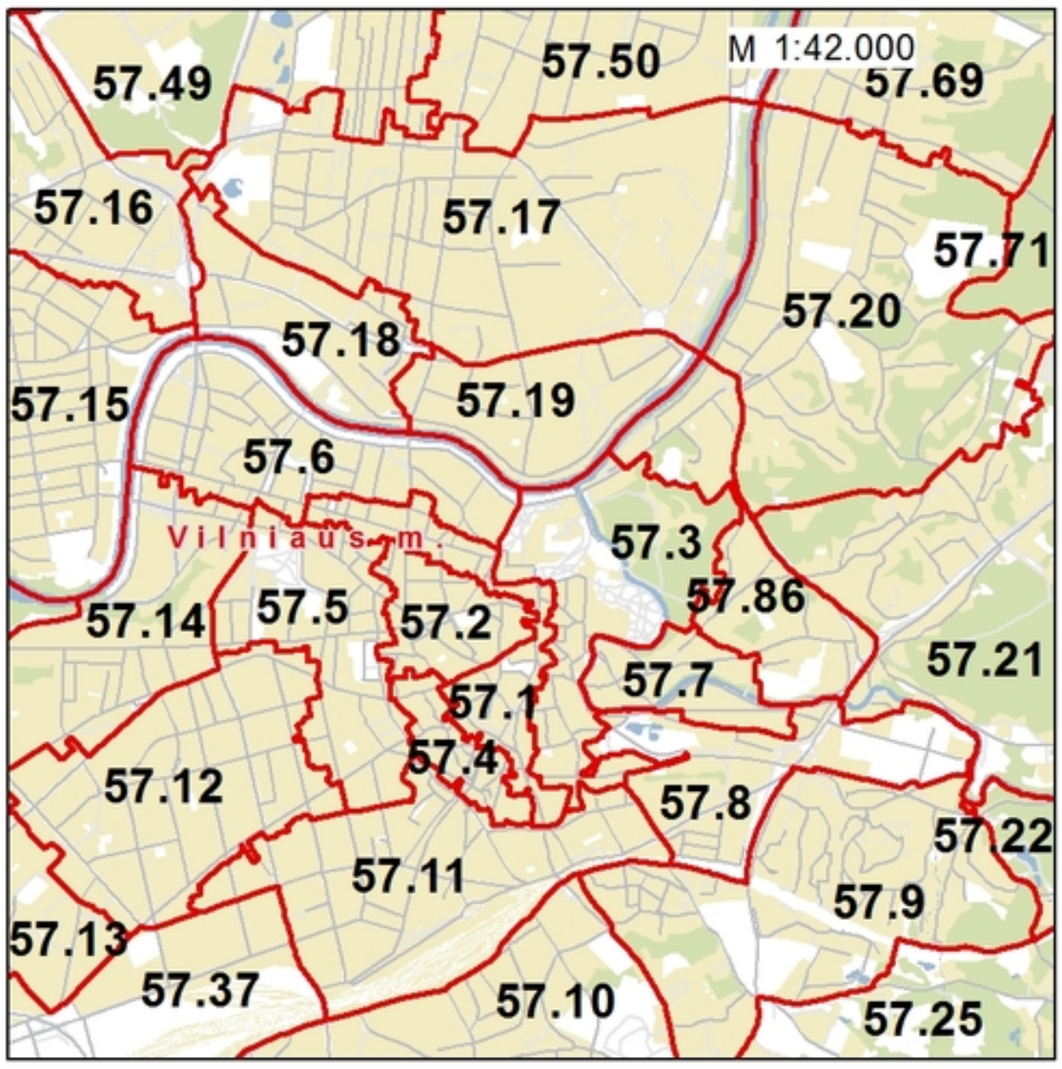
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,85

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos Nr. 3 priedas

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:105.000

M 1:42.000



Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba
- 5.2 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:

REGISTRŲ CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

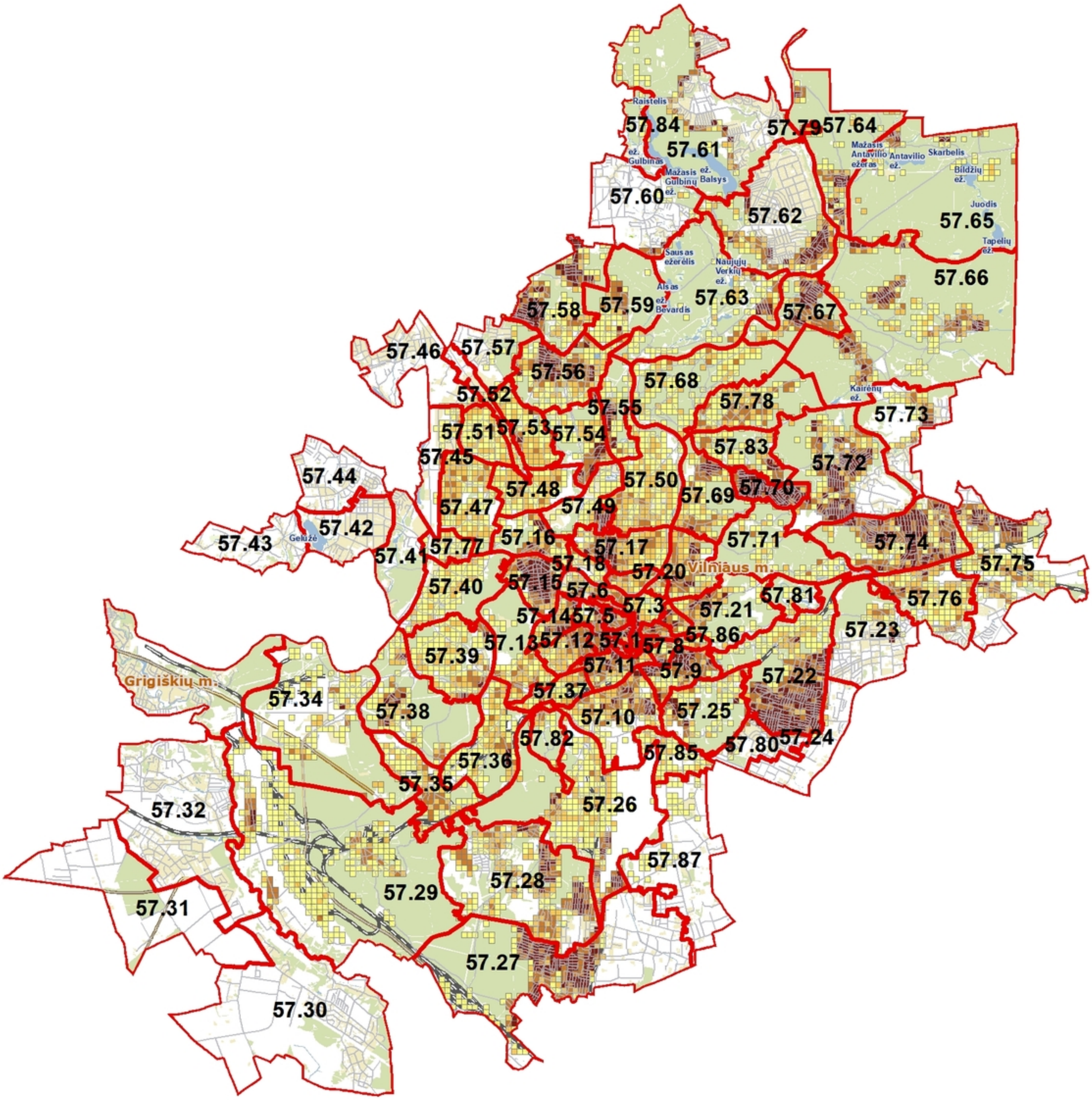
Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos Nr. 4 priedas

Vilniaus miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo žemėlapis

1:106.000



Sutartiniai ženklai

Pastatų skaičius ploto vienete

- 1 - 4
- 5 - 9
- 10 - 18
- > 18
- Verčių zonos riba
- **25.4** Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:

Valstybės įmonė Registrų centras

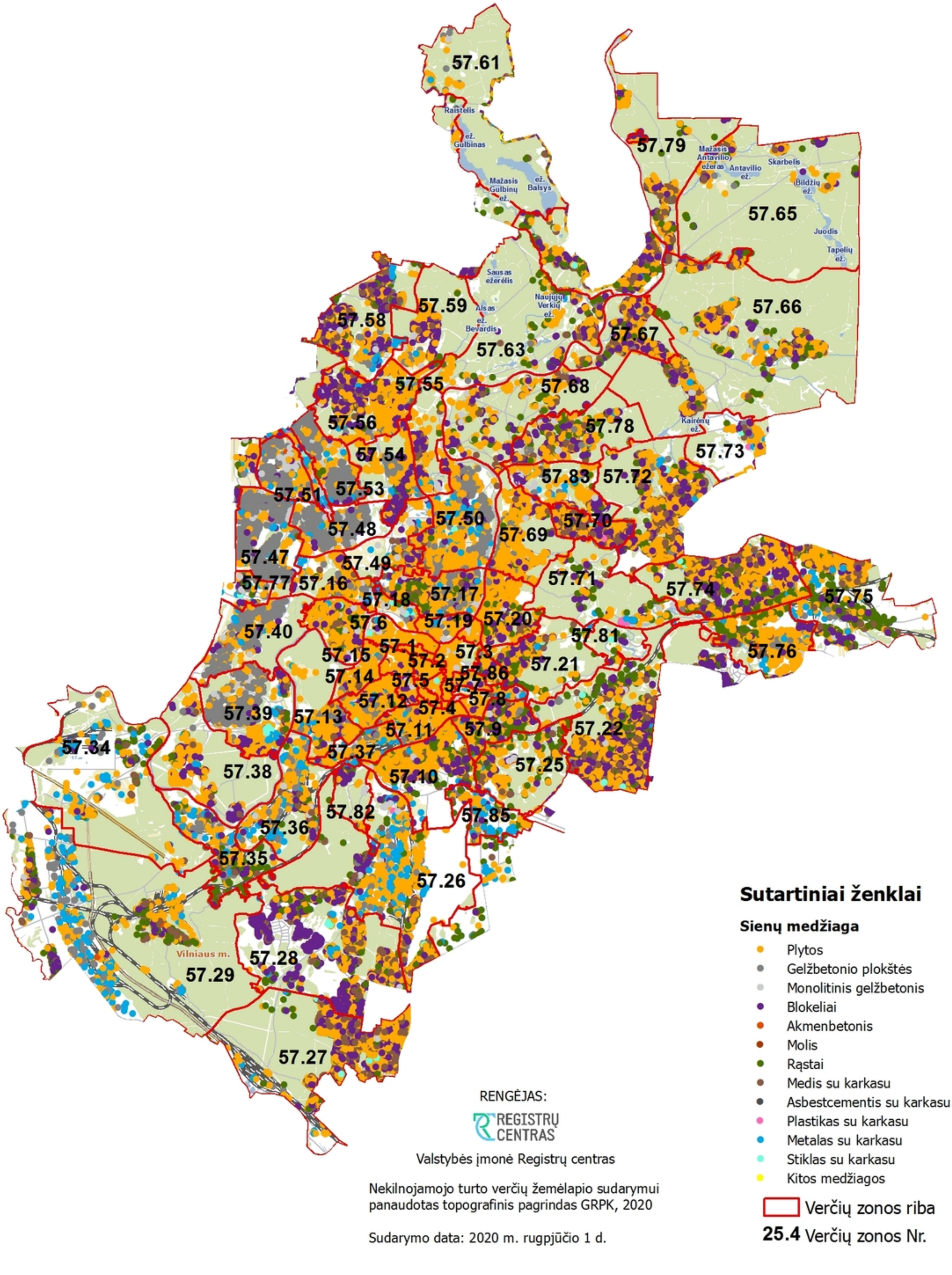
Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos Nr.
5 priedas

Pastatų išsidėstymo Vilniaus miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas žemėlapis

M 1:88.000



Sutartiniai ženklai

Sienų medžiaga

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

Verčių zonos riba

25.4 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:

REGISTRŲ CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

Elektroninio dokumento nuorašas

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo", 37 punktu, valstybės įmonė Registrų centras nuo 2020 m. rugsėjo 21 d. iki spalio 2 d. pristatė Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2020 m. rugpjūčio 21 d. buvo paskelbta leidinyje „Vilnis".

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 atėjo 2 gyventojai, iš jų raštu pastabas pateikė 2. 3 interesantai vidutinėmis rinkos vertėmis domėjosi telefonu.

Pareikštos pastabos ir trumpas (ne)atliktų pakeitimų paaiškinimas:

1 pastaba. Dėl butų su didelio ploto rūsiais vidutinės rinkos vertės peržiūrėjimo.

1 pastabos paaiškinimas. Atsižvelgiant į pateiktą pastabą, buvo atlikta papildoma butų paskirties su didelio ploto rūsiais pirkimo – pardavimo sandorių kainų, esančių Vilniaus mieste analizė. Nustatyta, kad didelio ploto rūsius turinčių butų nustatytos vidutinės rinkos vertės yra per didelės. Nuspręsta pakoreguoti Vilniaus miesto savivaldybės butų paskirties vertinimo modelius, padidinant rūsių, garažų ir pagalbinio nenaudingo ploto įtaką vidutinei rinkos vertei.

2 pastaba. Dėl skaidrumo nekilnojamojo turto mokesčio sistemoje. Interesantas prašo padaryti visiems prieinamą žemėlapį su kiekvieno identifikuoto nekilnojamojo turto objekto mokestine verte.

2 pastabos paaiškinimas. Nekilnojamojo turto savininkai ir kiti interesantai vidutines rinkos vertes (toliau – VRV) nekilnojamojo turto mokesčiams ir nekilnojamojo turto aktualias VRV pagal nekilnojamojo turto objekto unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje – www.registrucentras.lt/p/460, ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje –www.regia.lt/zemelapis.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050)	Veronika Valentinavičienė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000165)	Božena Sinickaja
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001875)	Kristina Bakanienė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui	Miglė Jakubkienė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001603)	Aušra Baronaitė-Deveikienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-10-08 09:22 Nr. NSVM-54 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Baronaitė-Deveikienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-06 16:45
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-06 16:45
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2018-10-30 11:13 - 2020-10-29 11:13
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Božena Sinickaja Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-06 18:00
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-06 18:00
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2018-07-23 19:05 - 2023-07-22 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Kristina Bakanienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-06 19:40
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-06 19:40
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-26 09:27 - 2021-02-25 09:27
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Miglė Jakubkienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-08 08:54
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-08 08:54
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2018-12-14 15:00 - 2020-12-13 15:00
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Vertintoja ekspertė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-08 09:19
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-08 09:20
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59

Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Baronaitė-Deveikienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-08 09:22
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-08 09:22
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2018-10-30 11:13 - 2020-10-29 11:13
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DekaDoc v.20201002.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-10-08 09:36 nuorašą suformavo Aušra Baronaitė-Deveikienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

Elektroninio dokumento nuorašas

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo", 36.1 papunkčiu, valstybės įmonė Registrų centras 2020 m. rugsėjo 10 d. raštu Nr. NS-11422 (7.18 E) „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 Vilniaus miesto savivaldybė pastabų nepateikė.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050)	Veronika Valentinavičienė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000165)	Božena Sinickaja
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001875)	Kristina Bakanienė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui	Miglė Jakubkienė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001603)	Aušra Baronaitė-Deveikienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-10-20 09:54 Nr. NSVM-81 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Baronaitė-Deveikienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 08:10
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 08:11
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2018-10-30 11:13 - 2020-10-29 11:13
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Božena Sinickaja Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 08:46
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 08:47
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2018-07-23 19:05 - 2023-07-22 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Kristina Bakanienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 09:08
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 09:08
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-26 09:27 - 2021-02-25 09:27
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Miglė Jakubkienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 09:12
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 09:12
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2018-12-14 15:00 - 2020-12-13 15:00
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Veronika Valentinavičienė Vertintoja ekspertė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 09:33
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 09:33
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2020-02-04 07:05 - 2025-02-02 23:59

Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Baronaitė-Deveikienė Specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 09:58
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 09:58
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2018-10-30 11:13 - 2020-10-29 11:13
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DekaDoc v.20201019.5
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-10-20 10:06 nuorašą suformavo Aušra Baronaitė-Deveikienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

Elektroninio dokumento nuorašas

LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Valstybės įmonei Registrų centrui

Į 2020-10-30 Nr. NS-28540(7.18E)

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Finansų ministerija, susipažinusi su Valstybės įmonės Registrų centro pateiktais derinti nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų projektais – Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitomis kartu su nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ir derinimo su savivaldybėmis ataskaitomis, informuoja, kad pagal kompetenciją pastabų neturi.

Gabija Brazauskienė, tel. 239 0277, el. p. gabija.brazauskiene@finmin.lt

Biudžetinė įstaiga
Lukiškių g. 2, LT-01512 Vilnius
Tel. (8 5) 239 0000
Faks. (8 5) 279 1481
El. paštas finmin@finmin.lt
http://www.finmin.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 288601650

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Lietuvos Respublikos finansų ministerija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-11-24 11:23 Nr. ((14.12E-01)-5K-2019498)-6K-2006666
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2020-11-24 11:36 Nr. NG-43533 ()
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Sadeckas Darius Viceministras
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 10:59
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-24 10:59
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-A
Sertifikato galiojimo laikas	2018-09-26 10:59 - 2021-09-25 10:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	LR Finansų ministerijos raštinė Raštinė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 11:23
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-25 19:55
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-28 16:28 - 2022-02-27 16:28
Parašo paskirtis	Gauto dokumento registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Dobilienė Dokumentų registratorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-24 11:36
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-24 11:36
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRV1-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-04-20 14:41 - 2021-04-20 14:41
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Sekasoft:AIS:EDVS:1.0
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-11-30 08:04 nuorašą suformavo Mariana Makovskė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-