

PATVIRTINTA

Lietuvos Respublikos finansų ministro

2015 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. 1K-374



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
VILNIAUS FILIALAS**

Vinco Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt.

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

Filialo duomenys: Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 266 2100, faks. (8 5) 262 8823,

el. p. Vilnius@registrucentras.lt, filialo kodas 124208338

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA
Nr. ST/2015-13-11**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Vilniaus miesto savivaldybė
Vertinimo data	2015-08-01
Ataskaitos surašymo data	2015-01-01 – 2015-11-30
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas (įm. k. 124208338)
Turto vertintojai	Veronika Valentinavičienė Aida Čeičienė Aušra Baronaitė- Deveikienė Božena Sinickaja Kristina Bakanienė Karolina Šventickienė Agnėška Stankevič

Vilnius, 2015

Ataskaitos lapų skaičius – 125, iš jų priedai – 47.

TURINYS

1.	ĮVADAS.....	4
1.1.	Masinio vertinimo samprata	4
1.2.	Vertinimo atvejis ir panaudojimas.....	4
1.3.	Vertinamas turtas, jo buvimo vieta.....	6
1.4.	Užsakovas.....	6
1.5.	Vertintojas	6
1.6.	Vertinimo data	8
1.7.	Ataskaitos surašymo data	8
1.8.	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai	8
2.	NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	9
2.1.	Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	9
2.1.1.	gyventojų skaičius	11
2.1.2.	gyventojų migracija.....	12
2.1.3.	Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija	12
2.1.4.	įmonės	13
2.1.5.	nedarbo lygis	14
2.1.6.	investicijos.....	14
2.2.	Statinių statistiniai duomenys	15
2.3.	Statistiniai rinkos duomenys.....	19
3.	NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI.....	21
4.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	23
4.1.	Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą	23
4.2.	Laiko pataisa.....	27
4.3.	Vietos įtakos įvertinimas	28
4.3.1.	teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas	28
4.3.2.	zonų aprašymas.....	29
4.3.3.	trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas.....	38
4.4.	Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai.....	46
4.4.1.	statistinių rodiklių apibūdinimas.....	46
4.4.2.	pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	48
4.4.3.	rinkos modeliavimas	49
4.4.4.	ekspertinis vertinimas	49
4.5.	Statybos metų įtaka.....	50
5.	VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	51
5.1.	Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą	51
5.1.1.	rinkos duomenų patikra	52
5.1.2.	pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	53
5.1.3.	pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra.....	53
5.1.4.	Vilniaus m. sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	55
5.1.5.	vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas.....	55
5.1.6.	kapitalizavimo normos nustatymas.....	56
5.2.	Žemės vertės įtakos koeficientas	58
6.	NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	61
7.	NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS.....	66
7.1.	Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	66
7.1.1.	nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	67
7.1.2.	nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys.....	68
7.2.	Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	70

7.2.1. nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	70
7.2.2. nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	71
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	75
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	76
10. PRIEDAI	78
1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis	79
2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema	80
3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema	81
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu	82
5. Vertinimo modeliai pajamų metodu.....	114
6. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo.....	120
7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita.....	121
8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas	122
9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita	123
10. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos raštas dėl žemės ir nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo	124
11. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų	125

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

VĮ Registrų centro vykdoma viešojo administravimo funkcija, – nekilnojamojo turto vertinimas masinio vertinimo būdu nustatant nekilnojamojo turto mokestinę vertę ir vidutinę rinkos vertę, yra pavesta ir reglamentuota teisės aktuose. VĮ Registrų centras įgyvendinamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2015-04-17 įsakymu Nr. 1R-103 patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2015-2017 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 numatytiems tikslams**“ (kodas 03-01-02) masinio vertinimo būdu nustatė statinių vidutinės rinkos vertes, taip pat naujai įregistruotų statinių mokestines vertes, parengė statinių masinio vertinimo dokumentus.

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

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

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

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 8 str. 1 d. 1 p. nustato, kad nekilnojamojo turto mokestinė vertė yra nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė nustatyta pagal vėliausius Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka patvirtintus nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 42 punktas nustato, kad Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus, skirtus nekilnojamojo turto mokesčiui apskaičiuoti, tvirtina finansų ministras.

Nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas nuo 2005 m. atliekamas kasmet ir ne rečiau kaip kas 5 metai masinio vertinimo būdu nustatytos vidutinės rinkos vertės finansų ministro patvirtinamos kaip mokestinės vertės. 2005 m. nustatytos vertės nuo 2006 m. sausio 1 d. naudotos nekilnojamajam turtui apmokestinti galiojo penkerius metus, t. y. 2006-2010 metais. 2010 metais

nustatytos statinių vidutinės rinkos vertės nuo 2011 m. sausio 1 d. naudotos nekilnojamajam turtui apmokestinti galiojo penkerius metus, t. y. 2011-2015 metais. Šis nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas skirtas trečiajam nekilnojamojo turto (statinių) mokestinių verčių galiojimo periodui. Taip pat vidutinės rinkos vertės naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

1. Nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiuoti.
2. Savivaldybėms priimant sprendimus dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamai teisei pagalbai suteikti.
3. Paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti, turto dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti.
4. Notaro paslaugų kainoms už turto perleidimo sandorių tvirtinimą, turto deklaravimui, turto registravimo Nekilnojamojo turto registre mokesčiui apskaičiuoti ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymo, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos gyventojų turto ir pajamų deklaravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatymo, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, Nekilnojamojo turto registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (toliau - Nekilnojamojo turto registro nuostatai), Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Savivaldybės būsto, socialinio būsto nuomos mokesčių ir būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio apskaičiavimo metodikos ir Bazinio būsto nuomos ar išperkamosios būsto nuomos mokesčių dalies kompensacijos dydžio perskaičiavimo koeficiento patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymo Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

Pažymėtina, jog nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo sistema padeda operatyviai pasinaudoti masinio turto vertinimo rezultatais, kurie lengvai pritaikomi priimant sprendimus kiekvienam subjektui tiek viešajame, tiek privačiame sektoriuje.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – VĮ Registrų centras, kodas 124110246, Vinco Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt. Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012-07-31 įsakymu Nr. B1–38 Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą, eilės Nr. 133. Įmonės turto ir verslo vertinimo profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos „BTA Insurance Company“ SE filialas Lietuvoje, turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 025774, galioja nuo 2015 m. vasario 17 d. – 2016 m. vasario 16 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 025773, galioja nuo 2015 m. vasario 17 d. – 2016 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė VĮ Registrų centro Vilniaus filialo, įmonės kodas 124208338, Lvovo g. 25-101, LT-09320 Vilnius, tel. (8 5) 266 2100, faks. (8 5) 262 8823, el. p. Vilnius@registrucentras.lt, turto vertintojai:

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

Aida Čeičienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė (iki 2015-08-31), nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000548);

Aušra Baronaitė-Deveikienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja (iki 2015-08-31), nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001603);

Božena Sinickaja, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027);

Kristina Bakanienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja (nuo 2015-09-01), nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 0001875);

Karolina Šventickienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas;

Agnėška Stankevič, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas (nuo 2015-09-01).

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

Arvydas Bagdonavičius, direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000501);

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

Albina Aleksienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja (iki 2015-09-30), Projektų valdymo skyriaus tarptautinių projektų ekspertė (nuo 2015-10-01), nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000272);

Lidija Zavtrakova, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus inžinierė programuotoja;

Asta Paškevičienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei (iki 2015-09-30), Nekilnojamojo turto vertinimo

departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja (nuo 2015-10-01), nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

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

Roberta Navickaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui (iki 2015-06-10);

Justė Valančiauskienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė-juriskonsultė;

Indra Burneikaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji specialistė (iki 2015-06-08);

Daiwa Wolyniec, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui (nuo 2015-04-02 iki 2015-09-30), Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei (nuo 2015-10-01);

Rūta Kliunkienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui (nuo 2015-10-01).

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 vertinimą panaudota VĮ Registrų centro atliktų ankstesnių statinių masinių vertinimų patirtis:

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Vilniaus m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2005 m. gruodžio 29 d. įsakymas Nr. 1K-402	2005 06 01	2006 01 01
2.	Vilniaus m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12	2006 06 01	2007 02 01
3.	Vilniaus m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12	2007 06 01	2008 05 01
4.	Vilniaus m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7	2008 06 01	2009 02 01
5.	Vilniaus m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282	2009 06 01	2010 01 01
6.	Vilniaus m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402	2010 08 01	2011 01 01
7.	Vilniaus m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258	2011 08 01	2012 01 01
8.	Vilniaus m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357	2012 08 01	2013 01 01
9.	Vilniaus m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio	VĮ Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292	2013 08 01	2014 01 01

	vertinimo ataskaita			
10.	Vilniaus m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285,	2014 08 01	2015 01 01

Taip pat naudota Tarptautinės vertintojų mokesčiams asociacijos 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 panaudota 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

2015 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2015 m. sausio 1 d. – 2015 m. lapkričio 30 d.

1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2. papunkčiu, nekilnojamojo turto masiniu būdu dokumentų viešo svarstymo su visuomene ir nekilnojamojo turto masiniu būdu dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaitos pateiktos šios ataskaitos prieduose.

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

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

Vilnius (pav. 2.1.1.) – 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.



2.1.1. pav. Vilniaus miesto savivaldybės geografinė vieta (pažymėta balta spalva)¹

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

¹ Teritorijos administracinis suskirstymas. Oficialus statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-12]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/regionine-statistika-pagal-statistikos-sritis?redirect=http%3A%2F%2Fosp.stat.gov.lt%2Ftemines-lenteles3%3Fp_id%3D3%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dmaximized%26p_p_mode%3Dview%26_3_groupId%3D0%26_3_keywords%3DTeritorijos%2Badministracinis%2Bsuskirstymas%26_3_struts_action%3D%252Fsearch%252Fsearch%26_3_redirect%3D%252Ftemines-lenteles3>.

Vilnius su šalies ir apskrities transporto tinklu sujungtas devyniais magistraliniais ir krašto keliais, iš kurių penki – tarptautiniai. 2008-ųjų m. pabaigoje buvo atidarytas Vilniaus pietinis aplinkkelis, skirtas tranzitiniam transportui, 2013 m. atidaryta antra Vilniaus vakarinio aplinkkelio atkarpa. 2015 m. intensyviai vykdoma Vilniaus vakarinio aplinkkelio trečiojo etapo statyba.

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 – šalies administracinis, kultūrinis, politinis, verslo centras. 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 yra 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 statybos apimtį.

Vilnius yra Lietuvos finansų centras, čia savo pagrindines būstines įsisteigė didžioji dauguma šalies bankų bei užsienio bankų atstovybės, draudimo bei vertybinių popierių rinkos institucijos. Vilnius – pirmaujantis šalies miestas pagal sukuriamą BVP, įmonių skaičių, vietos ir užsienio investicijų apimtį bendrai ir 1 gyventojui.³

Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2015 m. pradžioje Vilniaus miesto savivaldybėje buvo registruoti 83 429 ūkio subjektai, iš kurių veikė 33 126. Veikiančių ūkio subjektų skaičius pagal ekonomines veiklos rūšis: žemės ūkis, miškininkystė ir žuvininkystė – 202, kasyba ir karjerų eksploatavimas – 7, apdirbamoji gamyba – 1 752, elektros, dujų, garo tiekimas ir oro kondicionavimas – 316, vandens tiekimas, nuotekų valymas, atliekų tvarkymas ir regeneravimas – 94, statyba – 2 403,

² Vilnijos vartai. Vilniaus apskrities kraštotyra. *Vilniaus miestas* [interaktyvus], 2009. [žiūrėta 2015-08-12]. Prieiga per internetą: <<http://www.vilnijosvartai.lt/locations/listing/?id=1>>;

³ Lietuvos regionų raida. Vilniaus apskritis. Vilniaus miesto savivaldybė. *Lietuvos statistikos departamentas* [interaktyvus]. Vilnius, 2008 [žiūrėta 2015-08-12]. Prieiga per internetą: <http://regionai.stat.gov.lt/start_lt.html>.

didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas – 8 646, transportas ir saugojimas – 2 186, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikla – 1 031, informacija ir ryšiai – 1 831, finansinė ir draudimo veikla – 395, nekilnojamojo turto operacijos – 1 889, profesinė, mokslinė ir techninė veikla – 5 304, administracinė ir aptarnavimo veikla – 1 383, viešasis valdymas ir gynyba; privalomasis socialinis draudimas – 173, švietimas – 1 089, žmonių sveikatos priežiūra ir socialinis darbas – 879, meninė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla – 1 066, kita aptarnavimo veikla – 2 480.⁴

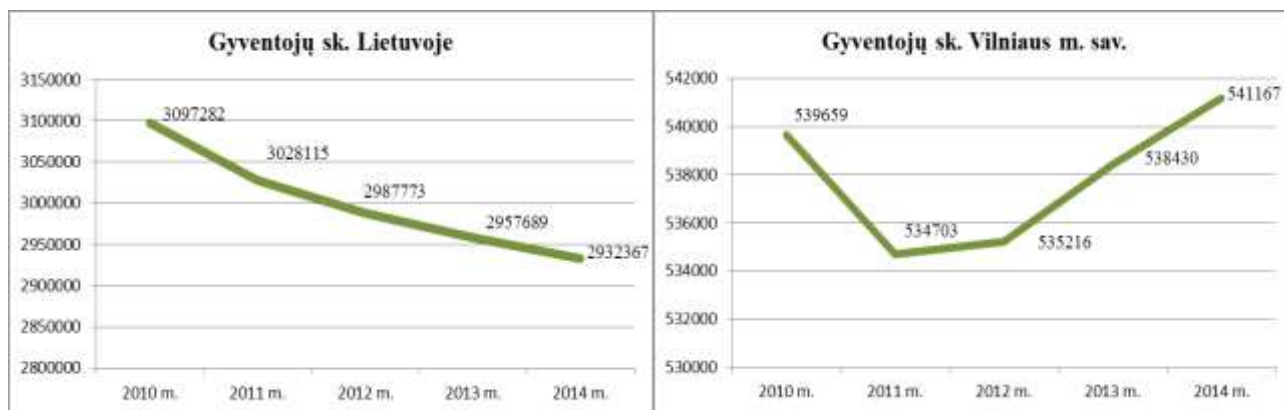
Lietuvos Respublikos statistikos departamento duomenimis Vilniaus m. sav. 2014 m. išduoti 946 leidimai gyvenamųjų pastatų statybai ir 129 negyvenamųjų pastatų statybai. Statybos leidimais leista statyti 4 321 butą, kurių naudingas plotas sudaro 377,9 tūkst. m². 2014 metais Vilniaus m. sav. pastatyta 2 916 butų, kurių naudingas plotas – 267,8 tūkst. m², 904 nauji gyvenamieji pastatai, ir 93 nauji negyvenamieji pastatai.⁵

Pagrindinis dokumentas, skirtas investicinės aplinkos stabilumui ir skaidrumui užtikrinti, yra Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 m. Planas parengtas atsižvelgiant į gyventojų poreikius, į darnios miesto plėtros uždavinius ir siekius, suformuotus ekspertų ir gyventojų nuomonių pagrindu, todėl jis atspindi visuomenės interesus.

Pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą pirmenybė 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. Komerciniai objektai daugiausiai statomi miesto centrinėje dalyje. Čia didžiausia perspektyva yra dešiniajame Neries krante. Taip pat vidinė plėtra vyksta Užupyje, Naujamiestyje, kur prasidėjęs buvusių pramonės ir komunalinių įmonių konversijos procesas pritaikant teritorijas komercinių ir gyvenamųjų pastatų statybai.

2.1.1. gyventojų skaičius

Vilniaus miesto savivaldybės gyventojų skaičiaus pokyčiai iki 2011 metų sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t. y. gyventojų skaičius mažėja. Gyventojų skaičiaus mažėjimą lėmė neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Tačiau 2011 metais gyventojų skaičius šioje savivaldybėje pradėjo didėti, nuo 2011 iki 2014 metų vidutinis metinis gyventojų skaičius padidėjo 1,2 proc. Lietuvoje nuo 2010 iki 2014 metų gyventojų skaičius sumažėjo 164 915 gyventojais, o Vilniaus miesto savivaldybėje per šį laikotarpį padidėjo 1508 gyventojais.



2.1.1.1. pav. Vidutinis gyventojų skaičius⁶

⁴ Veikiančių ūkio subjektų skaičius metų pradžioje [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-13]. Prieiga per internetą:

<<http://db1.stat.gov.lt/statbank/SelectVarVal/Define.asp?Maintable=M4010113&PLanguage=0>>.

⁵ Pastatų statybos rodikliai [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-12]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/temines-lenteles50>>

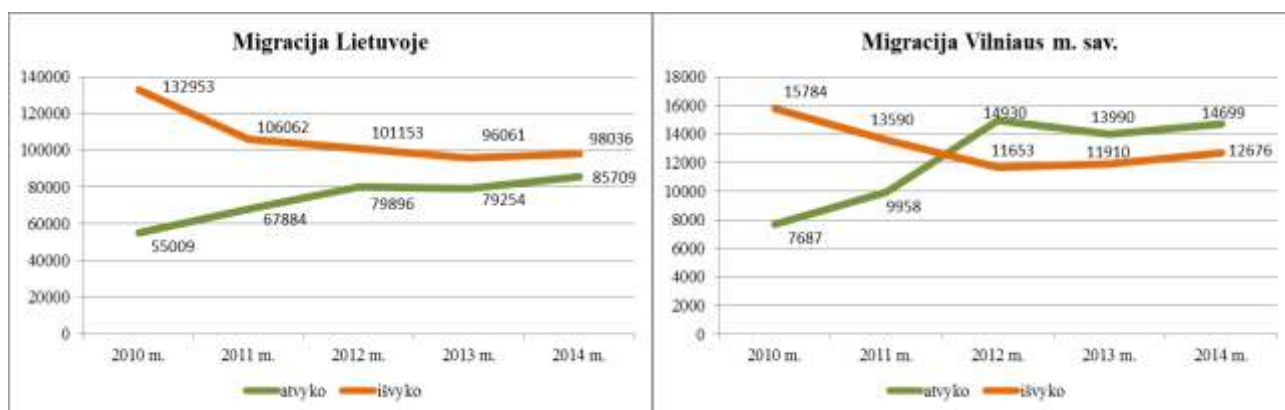
⁶ Vidutinis metinis gyventojų skaičius [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-13]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=e807e790-4522-45b4-b63b-4efb2f9e0f52>>.

Statistikos departamento duomenimis, šalyje per tą patį laikotarpį vidutinis gyventojų skaičius sumažėjo 5,32 proc., o Vilniaus miesto savivaldybėje padidėjo 0,3 proc.

2015 metų pradžioje Vilniaus miesto savivaldybėje gyveno 542 626 gyventojai, iš jų: Vilniaus mieste – 531 910 (98 proc.), Grigiškių mieste – 10 433 (1,9 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 283 gyventojai (0,1 proc). Vilniaus miesto savivaldybės gyventojų tankis – 1356,6 žm./km².⁷

Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Vilniaus miesto savivaldybėje 2015 metų pradžioje sudarė 64,4 proc.

2.1.2. gyventojų migracija



2.1.2.1. pav. Gyventojų migracija⁸

Lietuvoje šalies emigracijos rodikliai tūkstančiui gyventojų yra vieni didžiausių Europos Sąjungoje. 2010 ir 2011 metais emigrantų skaičiaus neproporcingam augimui įtakos turėjo įstatymu nustatyta prievolė nuolatiniams šalies gyventojams mokėti privalomojo sveikatos draudimo įmokas, todėl savo išvykimą iš Lietuvos į užsienio valstybę deklaravo ir ankstesniais metais išvykę emigrantai. Tada emigrantų skaičius siekė atitinkamai 132 953 ir 106 062. Po 2011 metų emigracijos mastai po truputį mažėjo ir 2014 metais išvyko 98 036 žmonės. Atsigaunant Lietuvos ekonomikai, didėja imigrantų skaičius. 2010 metais jų atvyko 55 009, o jau 2014 – 85 709 žmonės.

Vilniaus miesto savivaldybėje emigracijos rodiklis 2014 metais siekė 12 676, t. y. 6,4 proc. daugiau negu 2013 metais. Savivaldybės, kaip ir visos šalies imigracijos rodiklis nuo 2010 metų kasmet didėja, 2014 metais siekė 14 699, t. y. 5,1 proc. daugiau negu 2013 metais.

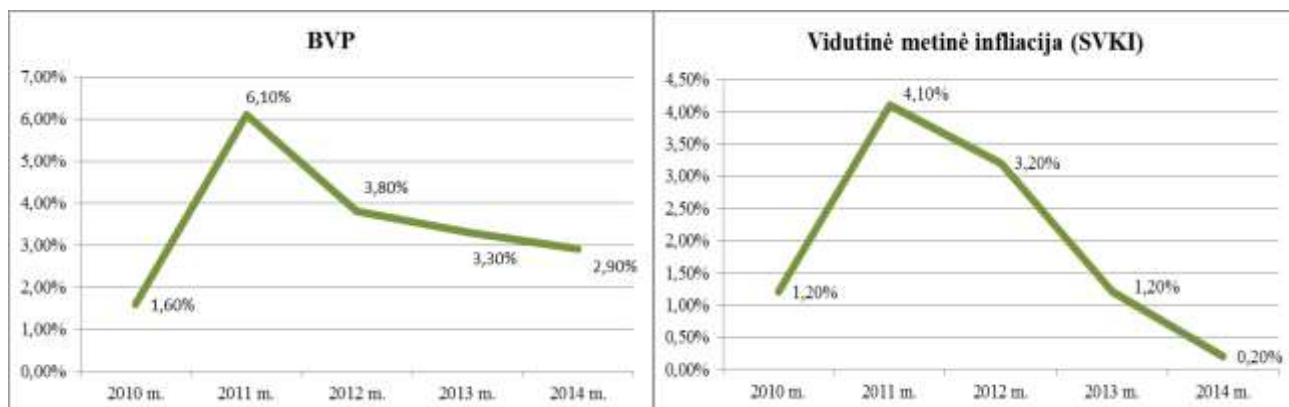
2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2014 metais augo 2,9 proc. Tais metais nustatytos Rusijos sankcijos Europos Sąjungos gamintojams paveikė BVP augimą, tačiau ne taip smarkiai, kaip tikėtasi. Nuosekliai gerėjanti vidaus rinkos būklė sušvelnino makroekonominį smūgį. Lietuvos Statistikos departamento pranešime rašoma, kad didžiausią įtaką BVP augimui turėjo statyba bei pramonė. 2010 metais BVP augimas siekė 1,6 proc., o jau 2011 šis augimas buvo didžiausias ir siekė 6,1 proc.

⁷ Gyventojų skaičius metų pradžioje [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-08-13]. Prieiga per internetą:

<<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=50b637ec-4d25-4b35-bf04-1b3f4e59e5d1>>;

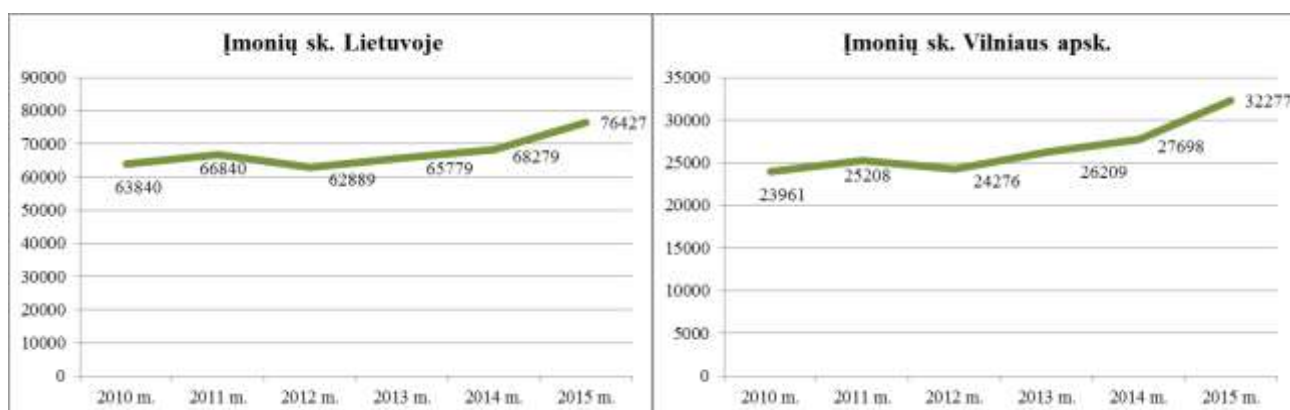
⁸ Gyventojų migracija [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-08-13]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a34010bd-d90d-4310-9a7d-7d6344238f88>>.



2.1.3.1. pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁹

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) išlieka vidutinės metinės infliacijos lygio mažėjimo tendencija. 2014 m. užfiksuota 0,2 proc. vidutinė metinė infliacija. 2011 metais ji buvo didžiausia ir siekė 4,1 proc.¹⁰

2.1.4. įmonės



2.1.4.1. pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje¹¹

Įmonių skaičius Lietuvoje ne itin smarkiai kinta. Pastaruoju metu, nuo 2012 metų jis pradėjo po truputį didėti ir nuo 62 889 per trejus metus padidėjo iki 76 427 įmonių. Tam galėjo turėti įtakos atsigaunanti Lietuvos ekonomika, bei mažųjų bendrių, leidžiančių mažiau rizikuoti imantis verslo, atsiradimas. Naujųjų įmonių atsiradimą paskatinti galėjo supaprastintos įmonės įregistravimo procedūros.

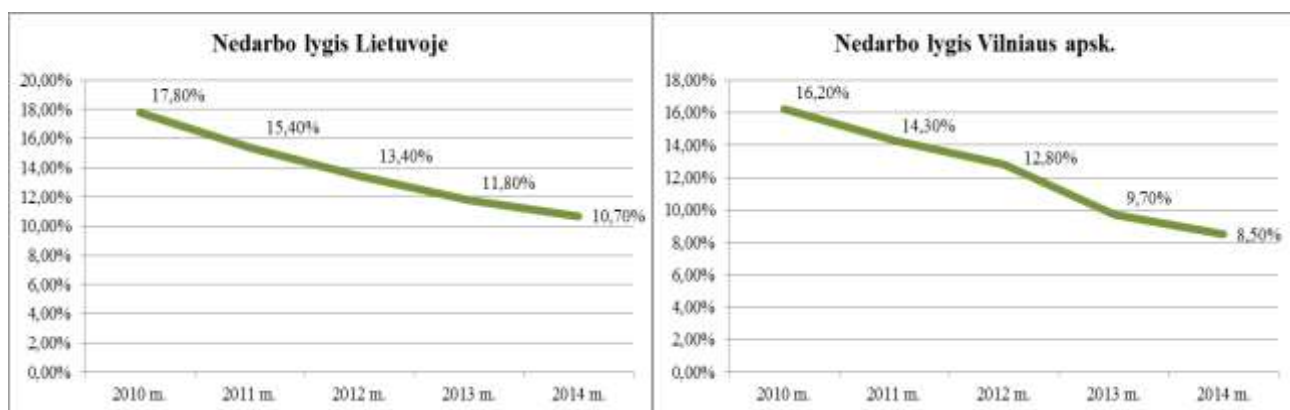
2010–2015 m. veikiančių įmonių skaičius Vilniaus apskrityje išaugo 34,7 proc. Statistikos departamento duomenimis 2015 metų pradžioje Vilniaus miesto savivaldybėje veikė 28 222 įmonės, t. y. 17,1 proc. daugiau negu 2014 metų pradžioje. Didžioji įmonių dalis buvo mikroįmonės, kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai, t. y. 65,1 proc. visų įmonių. Įmonių, kurių darbuotojų skaičius didesnis nei 500, buvo 64. Rajone veikiančių įmonių metinės pajamos yra įvairios: 5 952 įmonių metinės pajamos neviršijo 5 792 Eur (20 tūkst. Lt), 6 224 – didesnės nei 289 620 Eur (1 mln. Lt). Daugiausia Vilniaus miesto savivaldybėje veikė didmeninės ir mažmeninės prekybos; variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto veiklos rūšies įmonių (17,7 proc.).

⁹ BVP vienam gyventojui, to meto kainomis [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-13]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize/?hash=0de7b889-bcf1-44e9-a754-7691de33b5c3&portletFormName=visualization>>;

¹⁰ Vartotojų kainų pokyčiai, apskaičiuoti pagal vartotojų kainų indeksą [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-13]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize/?hash=516f3ec2-ae2a-4c7c-b11a-7df5600a6621&portletFormName=visualization>>;

¹¹ Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-13]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=dd2421d7-67b8-405a-a72c-49f669909e55>>

2.1.5. nedarbo lygis



2.1.5.1. pav. Nedarbo lygis¹²

Lietuvoje aktuali išlieka nedarbo problema. Sparčiai išaugęs nedarbas krizės metu, nuo 2010 metų mažėja, tačiau pažanga šioje srityje yra gana lėta. Šiuo metu iš 17,8 proc. per penkerius metus jis nukrito iki 10,7 proc. Tikimasi, kad jis vis dar toliau mažės, tačiau greičiausiai nepasieks prieš krizinės būklės.

Vilniaus apskrityje nedarbo lygis yra mažesnis negu visos šalies, 2014 metais sumažėjo iki 8,5 proc. Statistikos departamento duomenimis, 2014 metais Vilniaus apskrityje buvo 389 200 užimtųjų, iš jų: 2,8 proc. buvo užimti žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje, 76,5 proc. – paslaugų sferoje, 7,4 proc. – statyboje ir 13,3 proc. – pramonėje. Vilniaus miesto savivaldybėje užimtieji 2014 m. sudarė 50,9 proc. nuo visų gyventojų, Vilniaus apskrityje – 48,2 proc., o Lietuvos Respublikoje – 45,0 proc.¹³

2.1.6. investicijos

Lietuvos statistikos departamento duomenimis materialinės investicijos Lietuvoje 2014 m. sudarė 5 128 686 tūkst. Eur – 0,44 proc. mažiau nei ankstesniais metais. 2013 m. Lietuvoje buvo investuota 5 151 526 tūkst. Eur, iš kurių Vilniaus miesto savivaldybėje – 1 612 011 tūkst. Eur, t.y. 31,29 proc. visų investicijų šalyje. Visoje Vilniaus apskrityje materialinės investicijos sudarė 1 939 734 tūkst. Eur, iš kurių 83,10 proc. – sostinėje.

Materialinių investicijų Lietuvoje pasiskirstymas pagal paskirtis 2014 m. buvo toks: pastatų, inžinerinių statinių statyba ir rekonstravimas – 2 882 327 tūkst. Eur, įrenginių, mašinų, transporto priemonių remontas – 115 422 tūkst. Eur, pastatų, inžinerinių statinių įsigijimas – 175 030 tūkst. Eur, įrenginių, mašinų, transporto priemonių įsigijimas – 1 878 213 tūkst. Eur, žemės įsigijimas – 73 020 tūkst. Eur, kitos išlaidos – 4 674 tūkst. Eur.¹⁴

Lietuvoje taip pat sulaukiama nemažai tiesioginių užsienio šalių investicijų. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2014 m. užsienio valstybių investicijos Lietuvoje sudarė 12 078,34 mln. Eur. 84,30 proc. investuotų lėšų sudarė Europos sąjungos valstybių narių investicijos. Lietuvoje daugiausiai investuoja Vokietijos, Suomijos, Švedijos, Olandijos, Norvegijos, Danijos ir Lenkijos įmonės. 2014 m. vienam Lietuvos gyventojui teko 4 134 Eur tiesioginių užsienio investicijų, t.y. 4,33 proc. mažiau nei

¹² Nedarbo lygis [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-08-13]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a8420233-67f0-4115-a703-8934c8263e54>>;

¹³ Užimtieji [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-08-13]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=7076d8ca-fd8d-400e-9db7-ab9bd081d402>>;

¹⁴ Materialinės investicijos [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-08-27]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=8ee17dfc-6d2a-499d-8311-e2542a29c2d0>> .

ankstesniais metais. 2013 m. duomenimis vienam Vilniaus miesto savivaldybės gyventojui atiteko 15 460 Eur užsienio investicijų – apie 3,5 kartų daugiau nei vidutiniškai šalyje.¹⁵

Paskutiniais metais Vilniaus miesto savivaldybėje ypatingas dėmesys pradėtas skirti keliams ir dviračių takams – per 4 metus buvo sutvarkyti 79 km gatvių ir nutiesta 11 km naujų dviračių takų. 2013 m. į sostinės gatves investuota 10 716 tūkst. Eur, 2014 m. – 9 171 tūkst. Eur, 2015 m. numatyta apie 13 033 tūkst. Eur. 2013 m. pabaigoje buvo pabaigtas II Vilniaus vakarinio aplinkkelio etapas, o 2015 m. liepos mėn. buvo pradėtas III etapas, kurio pabaiga numatyta 2017 m. Paskutiniam vakarinio aplinkkelio ruožui nutiesti reikės 89,69 mln. Eur, iš jų 84,78 mln. Eur skirta iš Europos Sąjungos fondo lėšų, likusi dalis – Vilniaus miesto savivaldybės.

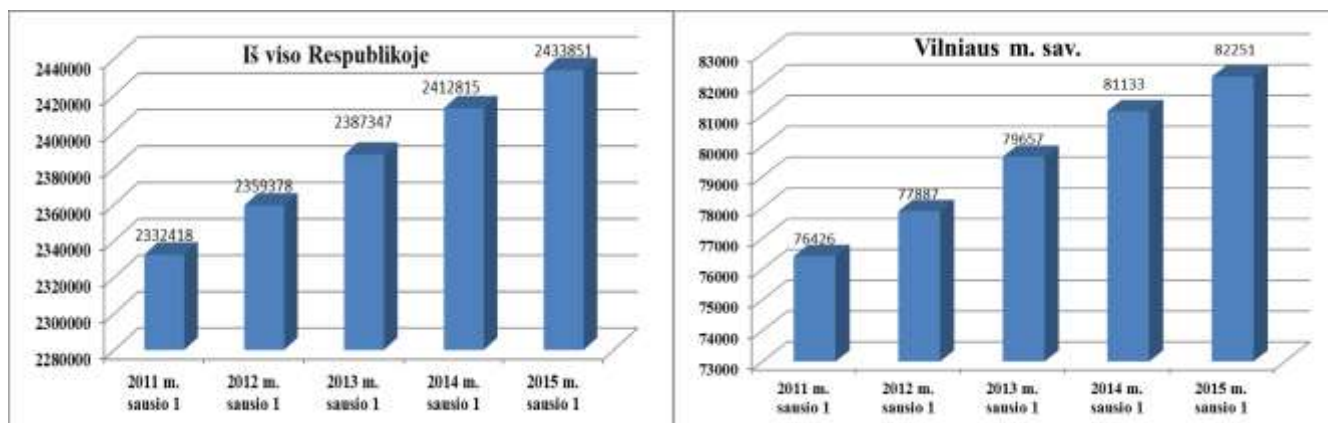
Dalis paskutinių metų investicijų sostinėje buvo skirta viešojo transporto sistemos optimizavimui. Nuo 2011 m. sostinės viešojo transporto parkas buvo atnaujintas 58 naujais autobusais ir 2 troleibusais. 2013 m. Vilniuje atsirado greitieji autobusai, kurių maršrutams atidaryti buvo įrengta 14 km naujų A juostų. Taip pat užbaigtas elektroninio bilieto projektas, kuriam buvo skirta 3,77 mln. Eur Europos Sąjungos ir Vilniaus miesto savivaldybės lėšų.

2013 m. liepą Vilniuje įdiegta dviračių savitarnos sistema „Cyclocity Vilnius“. Sostinės centrinėje dalyje įrengti 37 dviračių nuomos punktai, turintys apie 300 dviračių.

2011 – 2014 m. Vilniuje rekonstruota 40 ugdymo įstaigų. Iki 2015 m. balandžio buvo pasirašyta dar 11 sutarčių dėl mokymo įstaigų atnaujinimo. Bendra 11 projektų vertė – apie 13,6 mln. Eur. Investicijų fondas projektams įgyvendinti skirs apie 6,6 mln. Eur, Vilniaus miesto savivaldybė per du metus prisidės apie 6,9 mln. Eur. 2015 m. Santariškėse atidarytas naujas lopšelis – darželis. Darželis buvo pastatytas Vilniaus miesto savivaldybės lėšomis – 3,95 mln. Eur.

Vilniaus miesto savivaldybėje taip pat investuojama į sporto ir kultūros objektų bei žaliųjų miesto zonų atnaujinimą. 2013 m. pradėtas modernizuoti Liepkanio žiemos centras, per tris metus numatyta investuoti 1,01 mln. Eur. 2013 m. atidarytas rekonstruotas Bernardinų sodas. Parko rekonstrukcija kainavo beveik 5,8 mln. Eur, iš kurių 2,9 mln. Eur – ES struktūrinių fondų parama.¹⁶

2.2. Statinių statistiniai duomenys



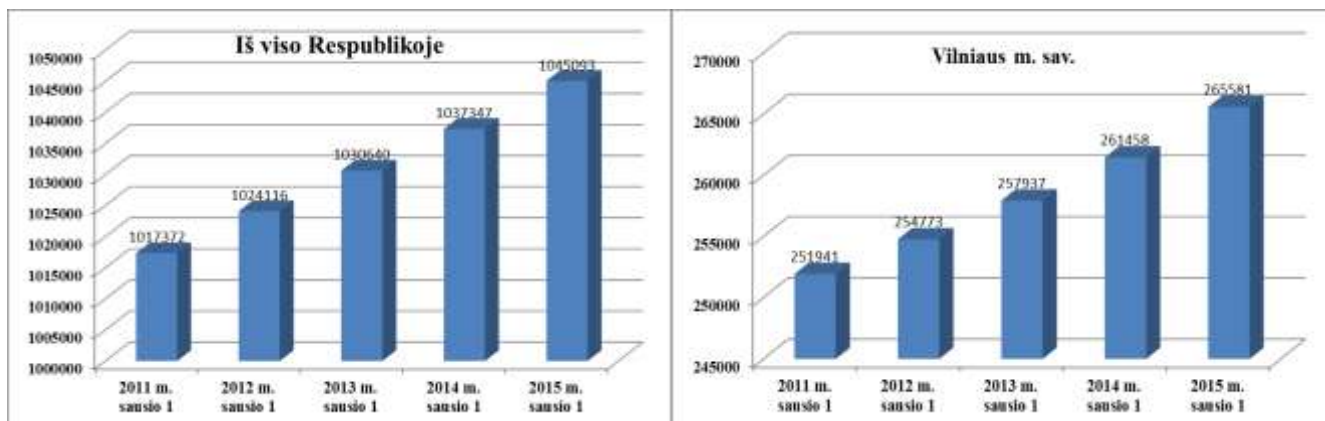
2.2.1. pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika 2011 01 01–2015 01 01 Lietuvoje ir Vilniaus miesto savivaldybėje¹⁷

¹⁵ Tiesioginės užsienio investicijos [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-27]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=46c83781-b306-4601-bdbb-6e3d5a2df3e3>> ;

¹⁶ Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2011 – 2015 metų ataskaita vilniečiams [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-09-01]. Prieiga per internetą: <<http://www.vilnius.lt/index.php?650348957>>;

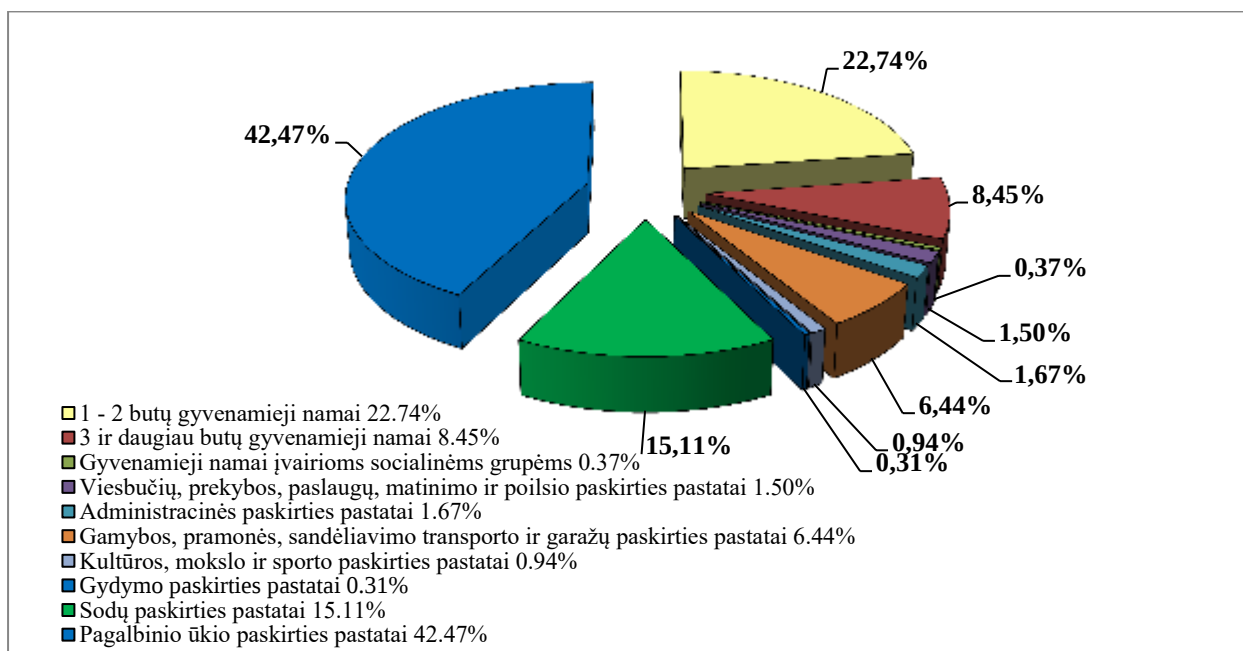
¹⁷ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011-2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

2.2.1. pav. pateiktas įregistruotų statinių skaičius 2011 01 01–2015 01 01 Lietuvoje ir Vilniaus miesto savivaldybėje. Registrų centro duomenimis paskutinius penkis metus tiek Lietuvoje, tiek Vilniaus m. sav. įregistruotų statinių skaičius didėja. Lietuvoje ir Vilniaus m. sav. daugiausiai statinių buvo įregistruota 2012 metais. Tuomet Lietuvoje pokytis per metus siekė 1,19 proc., o Vilniaus m. sav. – 2,27 proc. Respublikoje įregistruotų statinių skaičius 2014 metais padidėjo 0,87 proc., Vilniaus miesto savivaldybėje – 1,38 proc.



2.2.2. pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika 2011 01 01–2015 01 01 Lietuvoje ir Vilniaus miesto savivaldybėje¹⁸

2.2.2. pav. pateiktas įregistruotų patalpų skaičius 2011 01 01–2015 01 01 Lietuvoje ir Vilniaus miesto savivaldybėje. Registrų centro duomenimis paskutinius penkis metus tiek Lietuvoje, tiek Vilniaus m. sav. įregistruotų patalpų skaičius didėja. 2011 – 2013 m. Respublikoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet didėjo tolygiai apie 0,65 proc. per metus, o 2014 metais padidėjo 0,75 proc. Vilniaus miesto savivaldybėje įregistruotų patalpų skaičiaus kitimas nėra tolygus ir svyruoja nuo 1,12 iki 1,58 proc. per metus. Daugiausiai įregistruotų patalpų skaičius padidėjo 2014 metais – 1,58 proc.

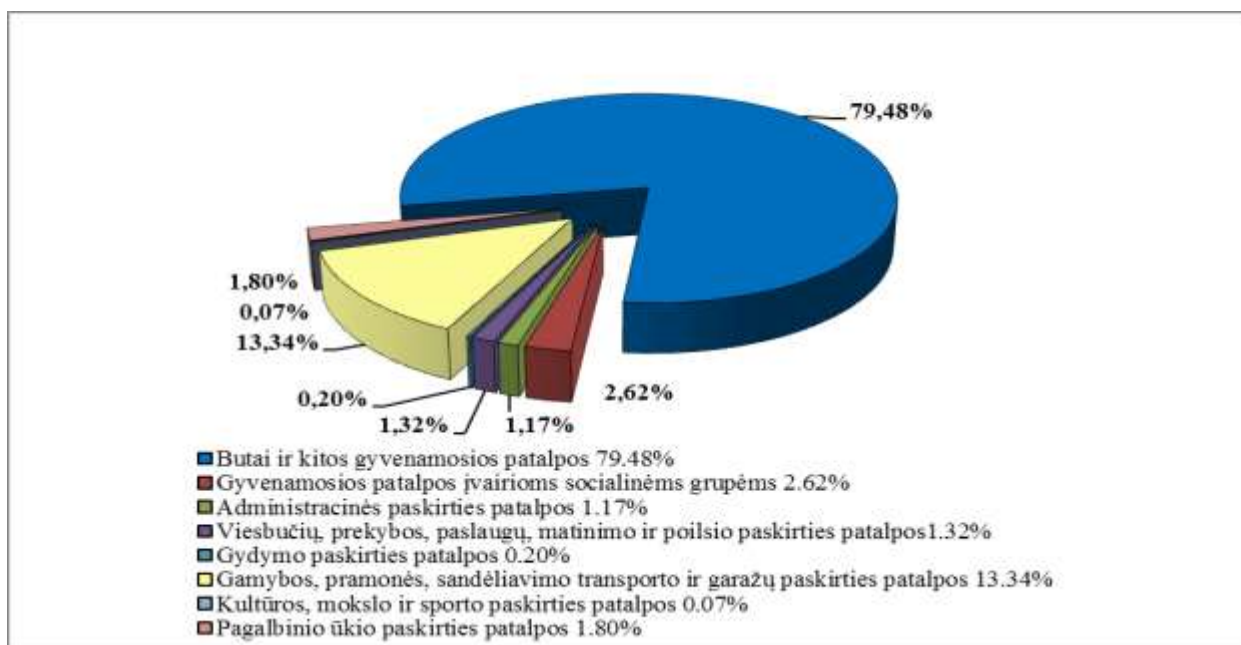


2.2.3. pav. Pastatų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹⁹

¹⁸ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011-2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

¹⁹ Ibid.

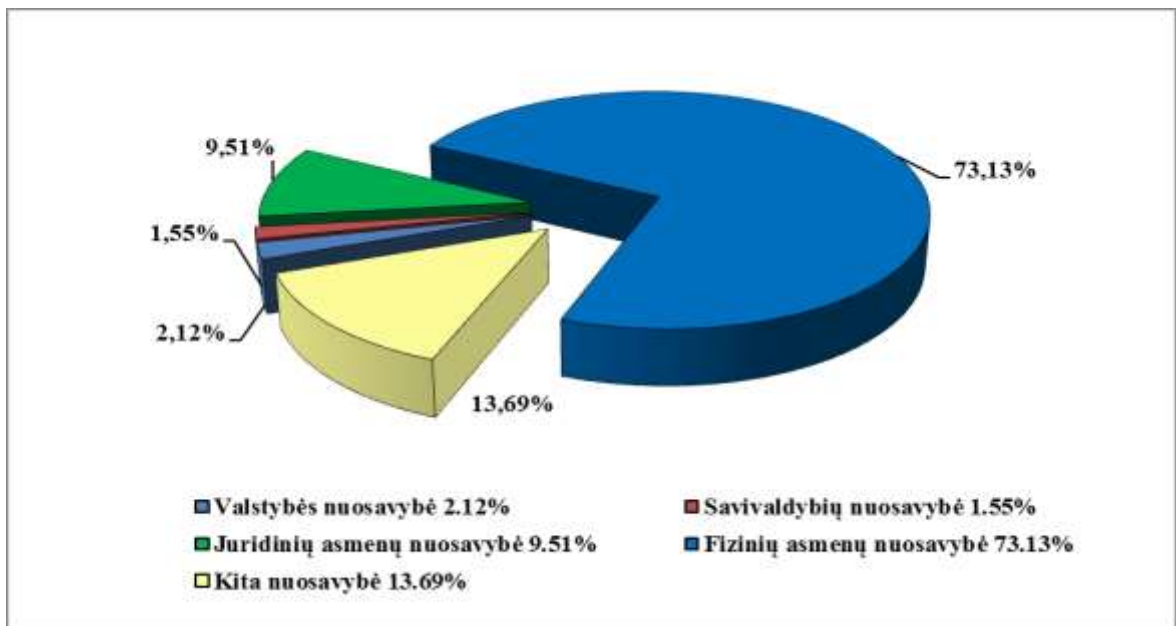
Vilniaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausiai įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 33 893, mažiausiai įregistruota gydymo paskirties pastatų – 245, 1–2 butų gyvenamųjų namų paskirties – 18 145, trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų paskirties – 6 740, gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms paskirties – 295, sodų paskirties – 12 055, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties – 1 194, administracinės paskirties – 1 337, gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 5 140, kultūros, mokslo ir sporto paskirties – 750.



2.2.4. pav. Patalpų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.²⁰

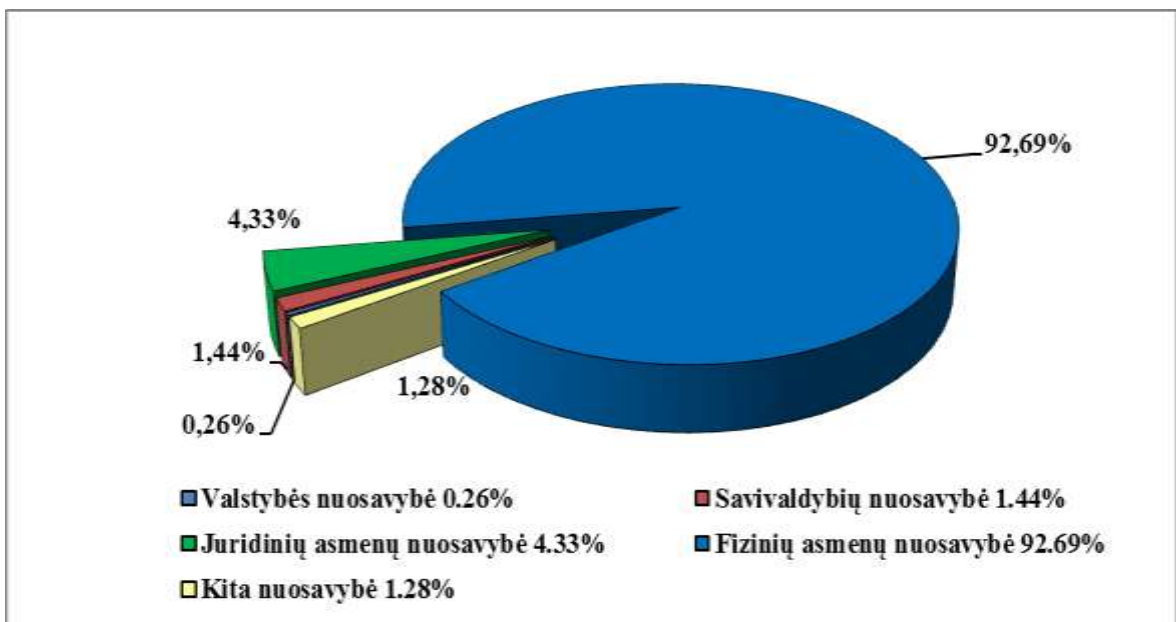
Vilniaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausiai įregistruota butų ir kitos gyvenamosios paskirties patalpų – 207 974, mažiausiai įregistruota kultūros, mokslo ir sporto paskirties patalpų – 193, gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms paskirties – 6 866, administracinės paskirties – 3 056, viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties – 3 443, gydymo paskirties – 525, gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 34 896, įregistruotų pagalbinio ūkio paskirties patalpų – 4 712.

²⁰ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011-2015 m. sausio 1 d. *Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras*. Vilnius, 2015.



2.2.5. pav. Pastatų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d.²¹

Vilniaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į pastatus 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausiai įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų – 60 152, mažiausiai įregistruota savivaldybės nuosavybės pastatų – 1 277. Valstybei nuosavybės teise priklauso 1 739 pastatai, juridiniams asmenims – 7 824.



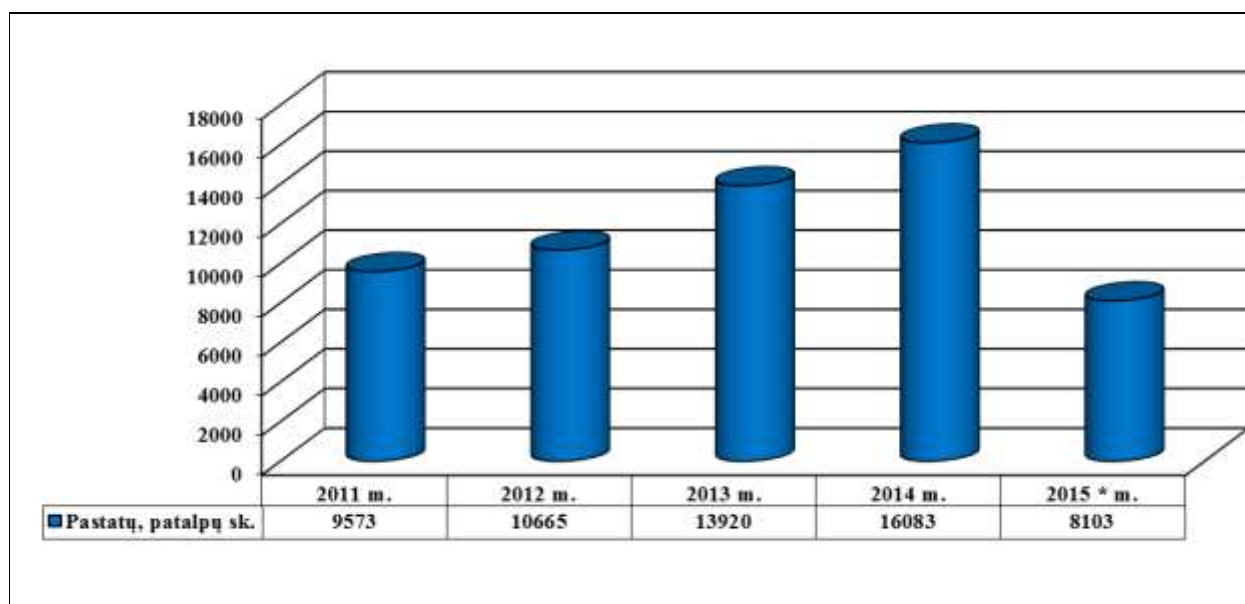
2.2.6. pav. Patalpų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.²²

Vilniaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į patalpas 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausiai įregistruota fizinių asmenų nuosavybės patalpų – 246 164, mažiausiai valstybės nuosavybės patalpų – 701. Savivaldybei nuosavybės teise priklauso 3 816 patalpos, juridiniams asmenims – 11 508.

²¹ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011-2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

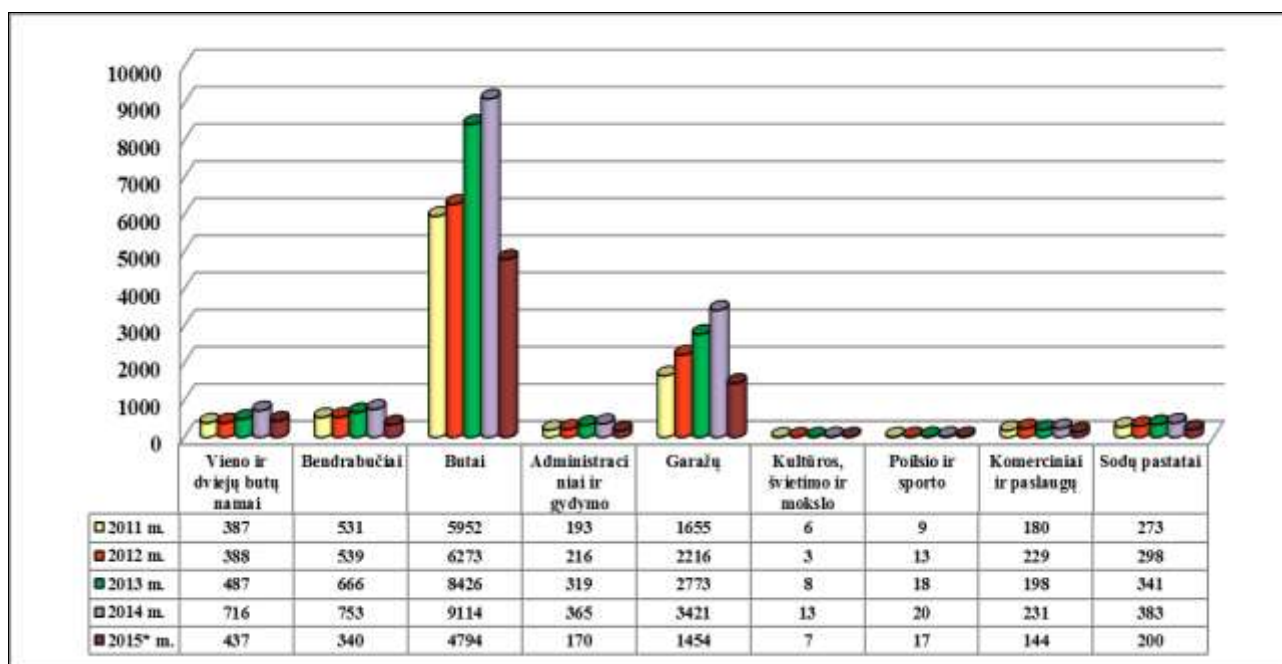
²² Ibid.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys



2.3.1. pav. 2011–2015* m. Vilniaus miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius²³

2014 metais buvo užfiksuoti 16 083 nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandoriai, įvykę Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje. Nuo 2011 m. sandorių skaičius nuolat didėjo ir 2013 m. pasiekė prieškrizinį lygį. Lyginant 2012 m. su 2013 metais sandorių skaičius padidėjo 30,52 proc., o 2014 m. sandorių skaičius išaugo dar 15,54 proc.



2.3.2. pav. 2011–2015* m. Vilniaus miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes²⁴

* 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. 2011–2015* m. Vilniaus miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinių ūkio pastatų.

²³ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

* 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

²⁴ Ibid.

Aktyviausia Vilniaus miesto savivaldybėje yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Butų pardavimo sandorių 2014 metais nekilnojamojo turto registre buvo užfiksuota 9 114 ir tai sudarė apie 60,7 proc. visų 2014 m. sandorių, bendrabučių – 753 tai sudarė apie 5,01 proc. visų sandorių, o vieno – dviejų butų namų parduota 716 tai sudarė apie 4,77 proc. visų 2014 metais parduotų pastatų ir patalpų.

Garažų patalpų ir pastatų sandorių 2014 m. buvo užfiksuota 3 421, tai sudarė apie 22,78 proc. visų sandorių, sodų pastatų sandorių per 2014 m. užfiksuota 383, tai sudarė apie 2,55 proc. visų sandorių. Poilsio ir sporto paskirties objektų sandorių 2014 m. užfiksuota tik 20, tai sudarė 0,13 proc. visų sandorių. Kitų paskirčių objektų pardavimai kito nežymiai.

2011 – 2014 m. vidutiniškai buvo įregistruota po 11 903 sandorius per metus. Kasmet buvo parduodama vidutiniškai po 7 441 butą, tai sudarė apie 62,5 proc. visų per metus įvykusių nekilnojamojo turto sandorių. Vieno-dviejų butų namų vidutiniškai buvo parduodama po 495 per metus, tai sudarė apie 4,2 proc. sandorių per metus. Sodų pastatų sandorių registruojama vidutiniškai po 324 per metus. Mažiausiai parduodama kultūros, švietimo ir mokslo paskirties pastatų ir patalpų – vidutiniškai po 8 per metus, t. y. tik apie 0,07 proc. visų per metus įvykstančių sandorių.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą rinkos vertės požiūriu) nekilnojamojo turto naudojimo paskirtys sugrupuotos, o Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 ir 2 p. nurodyto nekilnojamojo turto vertė nustatoma lyginamuoju bei pajamų metodais. Tačiau nesant arba trūkstant VĮ Registrų centro nekilnojamojo turto duomenų bazei reikiamų kadastro rodiklių (ploto, sienų medžiagos ir pan.) nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

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

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

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

$$RV = PK + PV;$$

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

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas, vertinant nekilnojamąjį turtą masiniu vertinimo būdu, pateiktas 4 skyriuje.

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

$$OV = GP / r;$$

kur: OV – vertinamo objekto vertė;
GP – grynosios pajamos;
r – kapitalizavimo norma.

Grynosios pajamos paskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

kur: r – kapitalizacijos normos rodiklis.

Platesnis pajamų metodo panaudojimo vertinant nekilnojamąjį turtą masiniu 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 didesni nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

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 (toliau – VPK) ir verčių zonos, kurias nustato VI Registrų centras.

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubaturą, kvadraturą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 kub. metro (1 kv. m 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 taisyklėse.

3. Nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas Lietuvos Respublikos 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.

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą

Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse 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 kadastrinius rodiklius. Tokiems modeliams parengti būtini išsamūs ir patikimi rinkos duomenys apie objektus.

Vertinimo modeliai parengti rinkos duomenų pagrindu, panaudojant lyginamąjį metodą. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys pastatų ir patalpų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomos kainas panaudota kaip pagalbiniai duomenys. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

- aplinkos laikino pagerinimo arba pabloginimo;
- nuosavybės formos ir fizinių savybių;
- nekilnojamojo turto valdymo formos;
- nekilnojamojo turto naudojimo, valdymo ir disponavimo apribojimų;
- nekilnojamojo turto išplanavimo, stiliaus, dizaino, vidaus apdailos ir kitų individualių savybių;
- nekilnojamojo turto (statinio) padėties gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu;
- 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 (4.1.1. pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

- komerciškumą;
- vienodas apmokėjimo sąlygas;
- kilnojamojo turto nebuvimą;
- vienodą sandorių laiką.

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

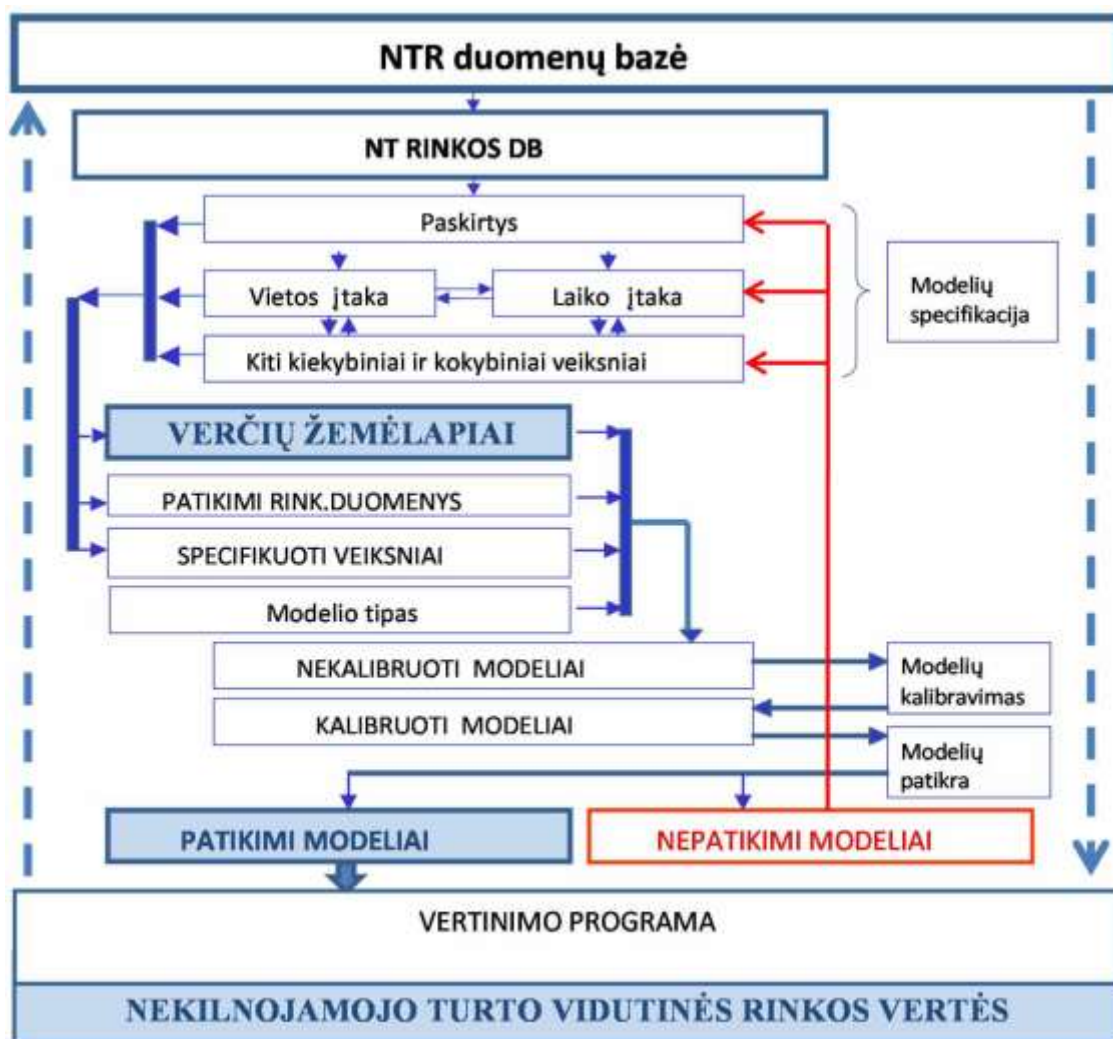
Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2. skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti naudojant rinkos kainas aproksimuojančią kreivę ir porinę pardavimų analizę (naudojant laikotarpio pradžios ir laikotarpio pabaigos mėnesių kainų medianas). Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus sandorius, atliekama modelių specifikacija.

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

Kitas svarbus veiksnys – vietos įtaka, įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu nustatoma vietos įtaka rinkos vertei ir dėl vertės zonoje veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.3.1 papunktyje.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai sudaryti kokybiniai faktoriai paverčiami į skaitmeninę formą. Jei koreliacinėje matricoje du nepriklausomi kintamieji įgyja didelę koreliacijos koeficiento reikšmę, tai vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksnių specifikacija. Specifikacijos etape

pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto rinkos vertę. Lieka nustatyti veiksmų sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius apsprendžia modelių tipai. Teisingas modelio tipo parinkimas garantuoja vertinimo rezultatų kokybę. Modeliai pagal tipus skirstomi į adityvinius, multiplikatyvinius ir hibridinius.



4.1.1. pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas

Bendra adityvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p$,
čia S – apskaičiuojama vertė, $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, p – nepriklausomų kintamųjų skaičius, b_0 – konstanta, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

Multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \dots \times X_p^{b_p}$,
čia S – apskaičiuojama vertė, $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, b_0 – konstanta, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

Hibridinis modelis.

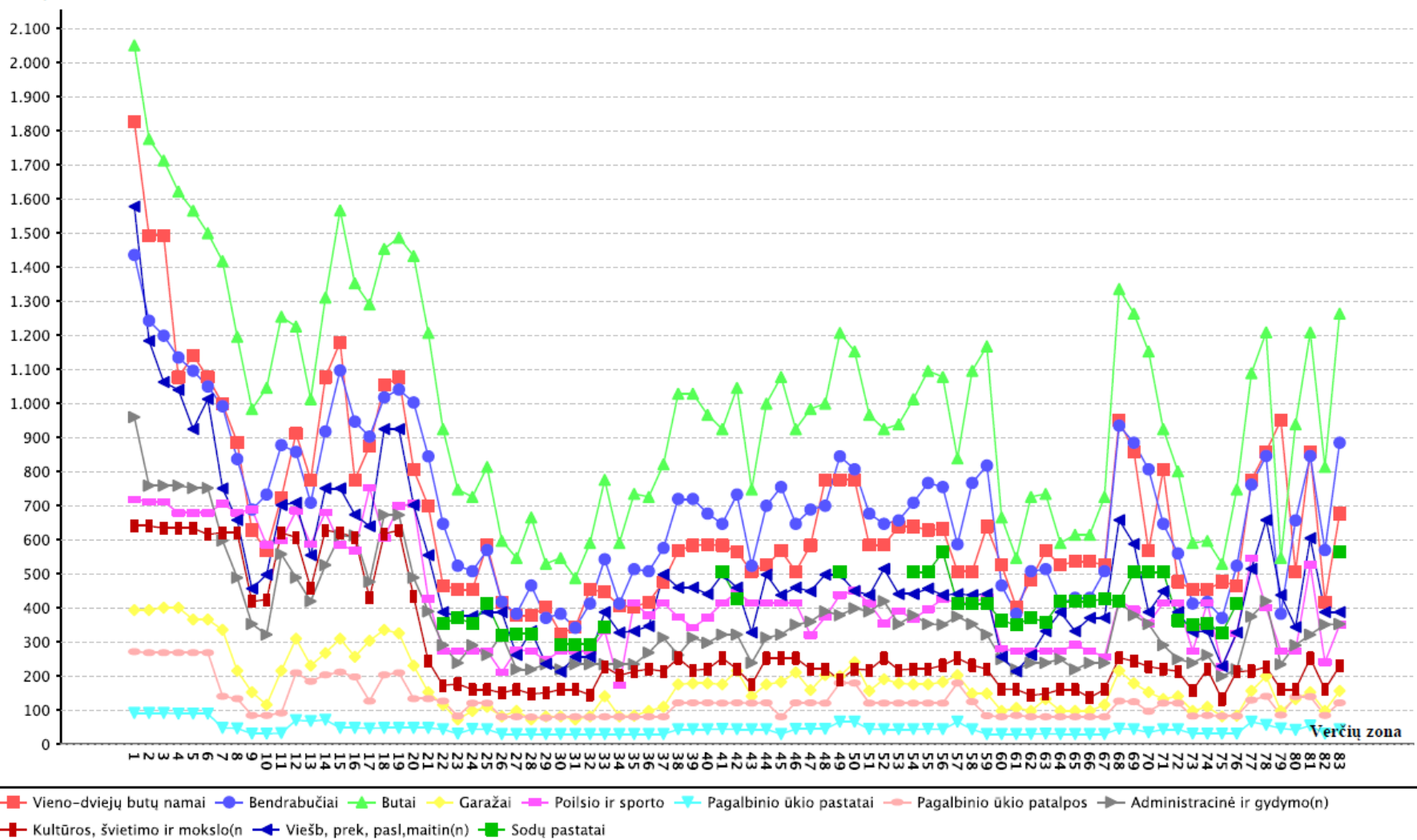
Hibridiniai modeliai sujungia ir adityvinius, ir multiplikatyvinius komponentus, pavyzdžiui:
 $S = b_0 + b_6 \times Sp - b_7 \times \text{SIEMEDŽ}^{b_1} \times \text{QSTAT}^{b_2} \times b_3^{\text{MIKR1}} \times b_4^{\text{MIKR2}} \times b_5^{\text{MIKR4}}$.
Čia S – apskaičiuota vertė; b_0 – laisvas narys; b_6 – ploto koeficientas; Sp – pastato plotas; SIEMEDŽ – sienų medžiagos skaliarinis skaičius; $b_1, b_2, \dots, b_7$ – koeficientų reikšmės, $\text{MIKR1}, \text{MIKR2}, \text{MIKR4}$ – binariniai kintamieji.

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.

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas 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 4.4.1 papunktyje. Grafinė modelių patikra pateikta 4.1.2. pav.

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

Vertė, Eur

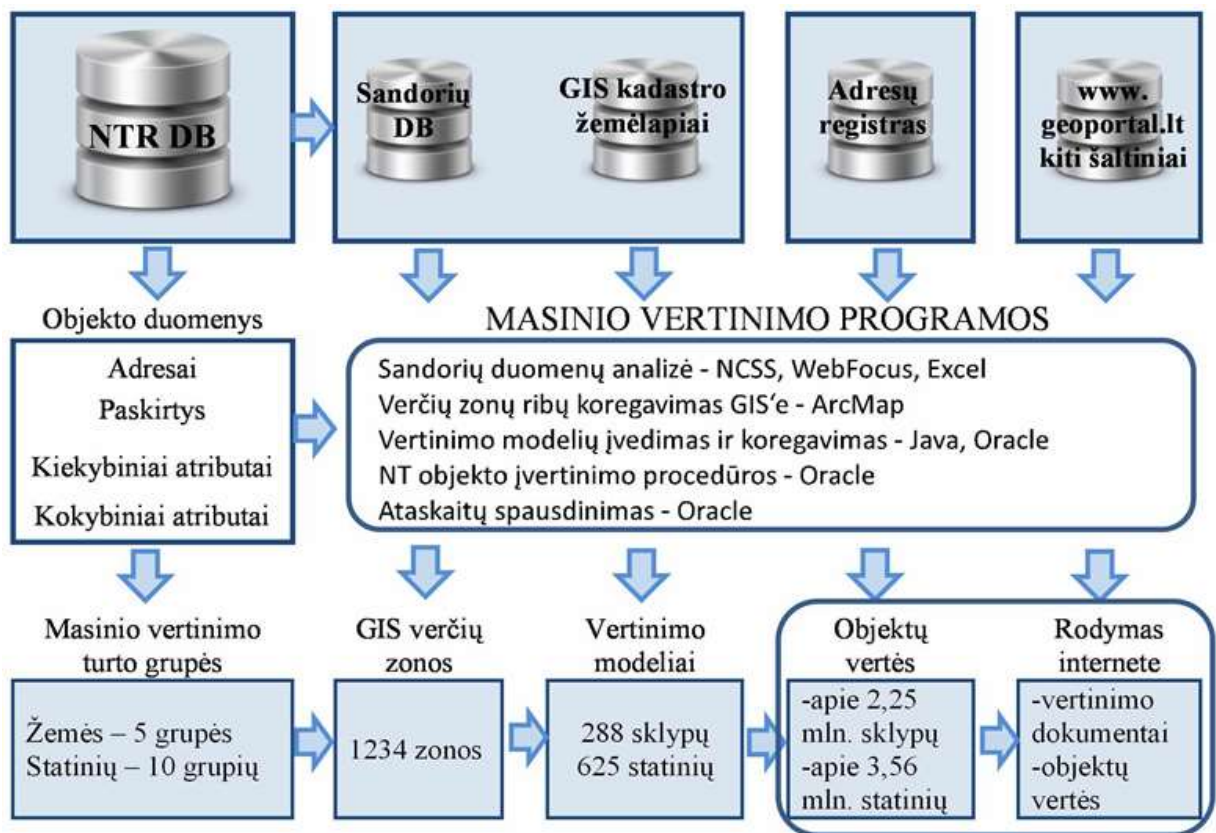


4.1.2. pav. Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra.

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 kv. m vertės, apskaičiuotos pagal modelius, parengtus vertinimo datai – 2015 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 – susikertant kreivėms, būtina pertikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą modeliai surašomi į lenteles. Vilniaus miesto savivaldybės vertinimo modeliai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“. Modelius ir nekilnojamojo turto verčių zonas sieja zonų numeriai.

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti Nekilnojamojo turto registro duomenys, nekilnojamojo turto masinio vertinimo programa, zonavimo programa ir geografinių informacijos sistemų programa, reikalinga verčių žemėlapiams parengti. Išvardintų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 4.1.3 paveiksle.



4.1.3. pav. Nėkilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema.

4.2. 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 2015 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, esant būtinumui, atlikta korekcija, prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai :

- porinė pardavimų analizė;
- perpardavimų analizė;
- pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive;
- daugianarė regresinė analizė.

Porinė pardavimų analizė. Atrenkami nekilnojamajam turtui analogiškų objektų pardavimai, atlikti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kainas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likę kainų skirtumai priskiriami laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objektų rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianą, kadangi ji išeliminuoja ekstremalių 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 vertinimo data;
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 po 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 skaičius sandorių, ypač tais atvejais, kai laiko pataisą būtina nustatyti kiekvienos zonos atskirai. Dėl duomenų stokos šis metodas sujungiamas su porine pardavimų analize.

Pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive. 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 ir parodo kainų kitimo vidutinį tempą analizuojamu laikotarpiu grafiškai, taip pat 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 2015 m. rugpjūčio 1 d. laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų analizę aproksimuojančia kreive pagal nekilnojamojo turto paskirčių grupes (vienodviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinė ir gydymo; garažų; kultūros, švietimo ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

4.3. Vietos įtakos įvertinimas

4.3.1. teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas

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.

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

Zonomis sudaryti parduotų objektų 1 m² kainos pažymėtos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes simboliais ir suformuotos verčių zonos laikantis tokių reikalavimų:

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

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

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

Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos.

Suformavus nekilnojamojo turto verčių zonas, vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengiami nekilnojamojo turto verčių žemėlapiai.

Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis A3 formatu pateiktas atskirame priede „Zonų žemėlapis“.

4.3.2. zonų aprašymas

57. Vilniaus miesto savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
57.1	Gedimino pr. atkarpa nuo Vasario 16-osios g. iki Šventaragio g., Šventaragio g., Pilies g., Didžioji g., Aušros Vartų g. atkarpa nuo Didžiosios g. iki Bazilijonų g. ir M. Daukšos g. sankirtos, Rotušės a., Vokiečių g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Dominikonų g. (tik nelyginiai numeriai), Šv. Jono g. (tik nelyginiai numeriai) iki Pilies g.
57.2	Senamiesčio seniūnijos dalis, apribota Jogailos g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Gedimino pr., Šventaragio g., Pilies g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Šv. Jono g. (tik lyginiai numeriai), Dominikonų g. (tik lyginiai numeriai), Trakų g., Pylimo g. atkarpa nuo Trakų g. iki Jogailos g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.3	Senamiesčio seniūnijos dalis, apribota Katedros a., T. Vrublevskio g., Neries upe nuo Karaliaus Mindaugo tilto, T. Kosciuškos g., Vilniaus pilių valstybinio kultūrinio rezervato ribomis, Vilnios upe iki Aukštaičių g., Maironio g. iki sankirtos su Subačiaus g., Subačiaus g. atkarpa nuo Maironio g. iki Didžiosios g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Didžiaja g., Pilies g. iki Katedros a. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.4	Senamiesčio seniūnijos dalis, apribota Trakų g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Vokiečių g., Rotušės a., Didžiaja g., Aušros Vartų g. atkarpa nuo Didžiosios g. iki Bazilijonų g., Bazilijonų g., Pylimo g. iki Trakų g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.5	Naujamiesčio ir Senamiesčio seniūnijų dalys, apribotos V. Kudirkos g. (tik nelyginiai numeriai), Gedimino pr. ir Jogailos g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Pylimo g. atkarpa nuo Jogailos g. iki Vingrių g., Vingrių g. iki Naugarduko g., Naugarduko g. iki Aguonų g., Aguonų g. iki Šaltinių g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Šaltinių g. (tik lyginiai numeriai) iki Mindaugo g., Mindaugo g. atkarpa nuo Naugarduko g. iki K. Kalinausko g., K. Kalinausko g., M. K. Čiurlionio g. atkarpa iki V. Kudirkos g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.6	Naujamiesčio ir Senamiesčio seniūnijų dalys, apribotos Gedimino pr. atkarpa nuo Vasario 16-osios g. iki Neries upės su jam priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Neries upe iki Karaliaus Mindaugo tilto, T. Vrublevskio g., Gedimino pr. atkarpa nuo Šventaragio g. iki Vasario 16-osios g. be jam priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.7	Senamiesčio seniūnijos dalis, apribota Vilnios upe iki Vilniaus pilių valstybinio kultūrinio rezervato ribos, Vilniaus pilių valstybinio kultūrinio rezervato ribomis iki T. Kosciuškos g., Neries upe iki Žirmūnų tilto, Olandų g. (tik nelyginiai numeriai) iki Drujos g., Drujos g. iki Vilnios upės.

57.8	Senamiesčio seniūnijos dalis, apribota Vilnios upe nuo Maironio g. ir Aukštaičių g. sankirtos iki Drujos g., Drujos g. iki Sukilėlių g., Sukilėlių g. iki geležinkelio, geležinkeliu iki Rasų g., Rasų g. (tik lyginiai numeriai) iki Žiupronių g., Žiupronių g. iki Subačiaus g., Subačiaus g. iki Maironio g., Maironio g. iki Aukštaičių g. sankirtos be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, nuo sankirtos iki Vilnios upės.
57.9	Rasų seniūnijos dalis, apribota Vilnios upe nuo Drujos g. iki Subačiaus g. ir Pavilnio g. sankirtos, Subačiaus g. (tik nelyginiai numeriai) iki geležinkelio, geležinkeliu iki Geležinės g., Slėnio g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Ribiškių Didžiąja g. iki Dunojaus g. sankirtos, Dunojaus g. (tik lyginiai numeriai) iki Liepkalnio g., Liepkalnio g. iki Stadiono g. (tik lyginiai numeriai), Liepkalnio g. atkarpa nuo Stadiono g. iki Pelesos g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, geležinkeliu nuo Pelesos g. ir Turgelių g. sankirtos iki Sukilėlių g., Sukilėlių g. iki Drujos g., Drujos g. iki Vilnios upės.
57.10	Naujininkų ir Rasų seniūnijų dalys, apribotos Liepkalnio g. atkarpa nuo Pelesos g. iki Stadiono g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Liepkalnio g. atkarpa nuo Stadiono g. iki Dzūkų g. (tik nelyginiai numeriai), Liepkalnio g. atkarpa nuo Dzūkų g. iki Žirnių g. sankirtos be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Žirnių g. atkarpa iki Panevėžio g. (tik nelyginiai numeriai), Žirnių g. atkarpa nuo Panevėžio g. iki Tūkstantmečio g., Tūkstantmečio g. iki Prūsų g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Prūsų g. iki Pelesos g., Pelesos g. iki Liepkalnio g. (tik nelyginiai numeriai).
57.11	Naujamiesčio ir Senamiesčio seniūnijų dalys, apribotos Pylimo g. atkarpa nuo Lydos g. iki Bazilijonų g., Bazilijonų g., M. Daukšos g., Šv. Dvasios g., A. Strazdelio g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Subačiaus g. atkarpa nuo A. Strazdelio g. iki Žiupronių g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Žiupronių g., Rasų g. iki Pelesos g. (tik nelyginiai numeriai), Pelesos g. iki Švitrigailos g. (tik lyginiai numeriai), Švitrigailos g. iki Kauno g. (tik lyginiai numeriai), Kauno g. iki Naugarduko g. (tik nelyginiai numeriai), Naugarduko g. iki Algirdo g., Algirdo g. iki Šaltinių g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Šaltinių g. iki Aguonų g. (tik nelyginiai numeriai), Aguonų g. iki Naugarduko g., Naugarduko g. iki Vingrių g., Vingrių g. iki Pylimo g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.12	Miesto dalis, apribota J. Basanavičiaus g. nuo Savanorių pr. iki Švitrigailos g. (tik lyginiai numeriai), J. Basanavičiaus g. atkarpa nuo Švitrigailos g. iki Mindaugo g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Mindaugo g. atkarpa iki Šaltinių g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Šaltinių g. iki Algirdo g. (tik lyginiai numeriai), Algirdo g. iki Naugarduko g., Naugarduko g. iki Žemaitės g., Žemaitės g. iki V. Pietario g., V. Pietario g. iki S. Konarskio g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, S. Konarskio g. (tik lyginiai numeriai), Savanorių pr. nuo Kedrų g. iki J. Basanavičiaus g. (tik lyginiai numeriai).
57.13	Vilkpėdės seniūnijos dalis, apribota V. Pietario g. iki Žemaitės g., Žemaitės g. iki Naugarduko g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Naugarduko g., Vilkpėdės g., Savanorių pr. iki Laisvės pr., Laisvės pr. atkarpa iki Neries upės su jam priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Neries upe iki Vilkpėdės seniūnijos ribos, Geležinio Vilko g. iki S. Konarskio g. ir V. Pietario g. sankirtos.
57.14	Naujamiesčio seniūnijos dalis, apribota Gedimino pr. atkarpa nuo Neries upės iki V. Kudirkos g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, V. Kudirkos g. (tik lyginiai numeriai) iki J. Basanavičiaus g., J. Basanavičiaus g. (tik nelyginiai numeriai) iki Savanorių pr., Savanorių pr. (tik nelyginiai numeriai) iki Kedrų g., Savanorių pr. nuo Kedrų g. iki V. Pietario g., V. Pietario g. iki S. Konarskio g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Geležinio Vilko g. nuo V. Pietario g. ir S. Konarskio g. sankirtos iki A. Goštauto g., nuo A. Goštauto g. Neries upe iki Gedimino pr.
57.15	Žvėryno seniūnijos dalis, apribota Neries upe nuo Geležinio Vilko tilto iki seniūnijos ribos, seniūnijos riba iki T. Narbuto g., T. Narbuto g. (tik nelyginiai numeriai) iki Lokių g., T. Narbuto g. nuo Lokių g. iki Geležinio Vilko g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių.

57.16	Žvėryno, Šeškinės ir Viršuliškių seniūnijų dalys, apribotos Č. Sugiharos g. iki Viršuliškių g. (tik nelyginiai numeriai), Viršuliškių g. iki Ažuolyno g., Ažuolyno g. iki Ozo g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Ozo g. iki Ukmergės g. (tik nelyginiai numeriai), Ukmergės g. iki Geležinio Vilko g., Geležinio Vilko g. iki T. Narbuto g., T. Narbuto g. iki Lokių g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, T. Narbuto g. (tik nelyginiai numeriai) nuo Lokių g. iki Č. Sugiharos g.
57.17	Šnipiškių ir Žirmūnų seniūnijų dalys, apribotos Lvovo g. iki Geležinio Vilko g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Geležinio Vilko g. iki Žalgirio g., Žalgirio g. iki Apkasų g., Apkasų g. iki Minties g., Minties g. iki Šilo tilto su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Neries upe nuo Šilo tilto iki Žirmūnų tilto, nuo Žirmūnų tilto Šeimyniškių g. iki Lvovo g.
57.18	Šnipiškių seniūnijos dalis, apribota Lvovo g., Kalvarijų g. atkarpa iki Žaliojo tilto be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Neries upe iki Geležinio Vilko tilto, Geležinio Vilko g. iki Lvovo g.
57.19	Šnipiškių ir Žirmūnų seniūnijų dalys, apribotos Kalvarijų g. nuo Žaliojo tilto iki Šeimyniškių g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Šeimyniškių g. iki Žirmūnų tilto (tik nelyginiai numeriai), Neries upe nuo Žirmūnų tilto iki Žaliojo tilto.
57.20	Antakalnio seniūnijos dalis, apribota Neries upe nuo Žirmūnų tilto iki Šilo tilto, Šilo g. iki Antakalnio miško parko be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Antakalnio kapinių riba iki Mildos g., Mildos g. iki Lyglaukių g., Lyglaukių g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais iki Žiemos g., Žiemos g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais iki Rudens g., Rudens g. (lyginiai Nr., išskyrus 38, 38A, 42 ir 44) iki Rudens g. ir Filaretų g. sankirtos, nuo sankirtos kadastrinių blokų ribomis iki Olandų g., Olandų g. (tik lyginiai numeriai) iki Neries upės.
57.21	Rasų seniūnijos dalis, apribota Vilnios upe nuo Drujos g., Drujos g. iki Olandų g., Olandų g. (tik lyginiai numeriai) iki Kirkuto al., nuo Kirkuto al. kadastrinių blokų ribomis iki Filaretų g. ir Rudens g. sankirtos, Rudens g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais (lyginiai Nr. 38, 38A, 42 ir 44; nelyginiai Nr. nuo 29A iki 41) iki Lyglaukių g. ir Žiemos g., Žiemos g. ir Lyglaukių g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais iki Mildos g. Mildos g. (išskyrus Nr. 42, 44) iki S. Batoro g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Belmonto miško parku nuo S. Batoro g. iki Vilnios upės.
57.22	Naujosios Vilnios ir Rasų seniūnijų dalys, apribotos Vilnios upe nuo Subačiaus g. ir Pavilnio g. sankirtos iki Pūčkorių g., nuo Pūčkorių g. geležinkeliu iki S. Batoro g., nuo S. Batoro g. kadastrinių blokų riba iki Žemosios g., nuo Žemosios g. Pavilnio miško parku iki Džiaugsmo g., nuo Džiaugsmo g. sodininkų bendrijų riba iki Gurių g., Gurių g. iki Juodojo kelio, Juodojo keliu iki Dilgynės g., Dilgynės g. iki geležinkelio be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, geležinkeliu iki Subačiaus g., Subačiaus g. iki Pavilnio g. ir Vilnios upės.
57.23	Naujosios Vilnios seniūnijos dalis, apribota Versmių g. nuo Vilniaus miesto savivaldybės ribos iki sodininkų bendrijų ribos, sodininkų bendrijų riba iki Džiaugsmo g., Pavilnio miško parku nuo Džiaugsmo g. iki Žemosios g., kadastrinių blokų riba nuo Žemosios g. iki S. Batoro g., nuo S. Batoro g. Pavilnio miško parku iki Džiaugsmo g., nuo Džiaugsmo g. Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Versmių g.
57.24	Naujosios Vilnios ir Rasų seniūnijų dalys, apribotos Minsko pl. nuo Vilniaus miesto savivaldybės ribos iki Flamandų g., Estų g., Kroatų g., Ašmenėlės g., Juodupio g., Airių g., Anglų g., Ašmenėlės g. iki sodininkų bendrijų ribos be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, sodininkų bendrijų riba iki Versmių g., Versmių g. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Minsko pl.

57.25	Rasų, Naujosios Vilnios ir Naujininkų seniūnijų dalys, apribotos geležinkeliu nuo Geležinės g. iki Dilgynės g., Dilgynės g. iki Juodojo kelio su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Juoduoju keliu iki Gurių g., Gurių g. iki Minsko pl., Minsko pl. iki Liepkalnio g. be jam priklausančių žemės sklypų ir statinių, Liepkalnio g. atkarpa nuo Minsko pl. ir Žirnių g. sankirtos iki Dunojaus g., Sparno g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Dunojaus g. iki Rasų g. ir Ribiškių Didžiosios g. sankirtos (tik nelyginiai numeriai), Ribiškių Didžiąja g., Slėnio g. iki Geležinės g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių (iki geležinkelio).
57.26	Naujininkų ir Rasų seniūnijų dalys, apribotos Vilniaus miesto savivaldybės riba nuo Minsko pl. iki Sodybų g., Sodybų g. iki Salininkų g. ir Liepkalnio g. sankirtos, Salininkų g. iki Katiliškių g. ir Avinėlių g. sankirtos, sodininkų bendrijų riba iki Čigonų g., Kirtimų rajono riba iki Eišiškių pl. ir Užusienio g. sankirtos, Užusienio g. iki Palionių g., Palionių g. iki geležinkelio be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, geležinkeliu iki Tūkstantmečio g., Tūkstantmečio g., Žirnių g., Minsko pl. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos su jam priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, išskyrus 57.82 p. išvardytą teritoriją.
57.27	Naujininkų, Rasų ir Panerių seniūnijų dalys, apribotos Vilniaus miesto savivaldybės riba nuo Eišiškių pl. iki Salininkų g., Salininkų g. iki Katiliškių g. ir Avinėlių g. sankirtos (tik lyginiai numeriai), Salininkų g. iki Liepkalnio g. ir Sodybų g. sankirtos, Sodybų g. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Eišiškių pl.
57.28	Naujininkų seniūnijos dalis, apribota Užusienio g. iki Eišiškių pl. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Kirtimų rajono riba nuo Eišiškių pl. iki Čigonų g., sodininkų bendrijų riba nuo Čigonų g. iki Salininkų g., Salininkų g. (tik nelyginiai numeriai) iki Eišiškių pl., Eišiškių pl. iki Juodšilių g., Juodšilių g. iki Zuikių g., Zuikių g. iki Palionių g., Palionių g. iki Užusienio g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.29	Panerių seniūnijos dalis, apribota Vokės upeliu iki Sandėlių g., Sandėlių g. iki Lentvario g., Lentvario g. iki Galvės g., Galvės g. iki Savanorių pr. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Savanorių pr. atkarpa iki Vaduvos g., Vaduvos g. iki Voverių g., Voverių g. iki Zuikių g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Zuikių g. iki Juodšilių g., Juodšilių g. iki Eišiškių pl. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Eišiškių pl. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Vokės upelio.
57.30	Panerių seniūnijos dalis, apribota J. Tiškevičiaus g. iki Senojo Gardino pl., Senojo Gardino pl. iki Vokės upelio, Vokės upeliu iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Ražienų g., Ražienų g. iki J. Tiškevičiaus g.
57.31	Panerių seniūnijos dalis, apribota Vilniaus miesto savivaldybės riba nuo Galvės g. iki Liepų al., nuo Liepų al. Užukampio k. ir Palentvario miško ribomis iki Galvės g., Galvės g. iki sodininkų bendrijos ribos, sodininkų bendrijos riba iki J. Tiškevičiaus g., J. Tiškevičiaus g. iki Kazbėjų k. ribos, Kazbėjų k. riba iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Galvės g.
57.32	Panerių seniūnijos dalis, apribota Vilniaus miesto savivaldybės riba nuo Liepų al. iki Vokės upelio, Vokės upeliu iki Senojo Gardino pl., Senuoju Gardino pl. iki J. Tiškevičiaus g., J. Tiškevičiaus g. iki sodininkų bendrijos ribos, sodininkų bendrijos riba iki Galvės g., Galvės g. iki Palentvario miško ribos, Palentvario miško ir Užukampio k. ribomis iki Liepų al. ir Vilniaus miesto savivaldybės ribos.
57.33	Grigiškių m., Kadriškių k., Neravų k. ir Salų k.
57.34	Panerių seniūnijos dalis, apribota Kadriškių k. ir Neravų k. ribomis, Neries upe iki Vilkpėdės seniūnijos ribos, Titnago g. (nuo Vilkpėdės seniūnijos ribos) iki Savanorių pr. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Savanorių pr. iki Galvės g. su jam priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Galvės g. iki Lentvario g., Lentvario g. iki geležinkelio, geležinkeliu iki Kadriškių k. ribos.

57.35	Vilkpėdės ir Panerių seniūnijų dalys, apribotos Neries upe nuo Vilkpėdės seniūnijos ribos iki Vaduvos g., Vaduvos g. iki Ūmėdžių g., Ūmėdžių g. iki Užusienio g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Užusienio g. iki Zuikių g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Zuikių g. iki Voverių g., Voverių g. iki Vaduvos g., Vaduvos g. iki Savanorių pr., Savanorių pr. iki Titnago g., Titnago g. iki Vilkpėdės seniūnijos ribos su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.36	Vilkpėdės ir Naujininkų seniūnijų dalys, apribotos Laisvės pr. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių iki Savanorių pr., Savanorių pr. atkarpa iki Vilkpėdės g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Vilkpėdės g. iki geležinkelio, geležinkeliu iki Sausupio g., Sausupio g. iki Savanorių pr., nuo Savanorių pr. Neries upe iki Laisvės pr.
57.37	Vilkpėdės, Naujamiesčio ir Naujininkų seniūnijų dalys, apribotos Švitrigailos g. atkarpa (tik nelyginiai numeriai) nuo Kauno g. iki Prūsų g. ir Pelesos g. sankirtos, Prūsų g. iki Iešmininkų g. (tik nelyginiai numeriai), Iešmininkų g. iki geležinkelio, geležinkeliu iki Vilkpėdės parko ribos, Vilkpėdės parko riba iki Vilkpėdės g., Vilkpėdės g. iki Naugarduko g., Naugarduko g. atkarpa iki Kauno g., Kauno g. atkarpa (tik lyginiai numeriai) iki Švitrigailos g.
57.38	Lazdynų seniūnijos dalis, apribota Vilniaus miesto savivaldybės riba nuo Neries upės iki Lazdynų seniūnijos ribos, Pasakų parko riba iki Gudelių g., Gudelių g. iki Oslo g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Oslo g., Lazdynėlių g. iki Šiltnamių g., Šiltnamių g. iki Jonažolių g., Jonažolių g. iki Bukčių g., Bukčių g. iki Neužmirštuolių g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Bukčių miško riba nuo Neužmirštuolių g. iki Neries upės, Neries upe iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos.
57.39	Lazdynų seniūnijos dalis, apribota seniūnijos riba nuo Pasakų parko ribos iki Neries upės, Neries upe iki Bukčių miško ribos, Bukčių miško riba iki Neužmirštuolių g., Neužmirštuolių g. iki Bukčių g., Bukčių g. iki Jonažolių g., Jonažolių g. iki Šiltnamių g., Šiltnamių g. iki Lazdynėlių g., Lazdynėlių g. iki Oslo g., Oslo g. iki Erfurto g., Erfurto g. iki Architektų g., Architektų g. iki Laisvės pr. ir Pasakų parko ribos su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.40	Karoliniškių seniūnijos dalis, apribota T. Narbuto g. iki Žvėryno seniūnijos ribos, Žvėryno seniūnijos riba iki Neries upės, Neries upe iki Lazdynų seniūnijos ribos, Lazdynų seniūnijos riba iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos, nuo Vilniaus miesto savivaldybės ribos kadastrinių blokų ribomis iki A. P. Kavoliuko g., Mėnulio g. iki Pilaitės pr. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Pilaitės pr. iki T. Narbuto g. be jam priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.41	Pilaitės seniūnijos dalis, apribota Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Sidaronių g., Sidaronių g. iki Mozūriškių g., nuo Sidaronių g. ir Mozūriškių g. sankirtos sklypų ribomis iki Pilaitės pr. ir Senosios Pilaitės kelio sankirtos, Pilaitės pr., kadastrinių blokų ribomis iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Smalinės g., Smalinės g. iki sodininkų bendrijos ribos (tik lyginiai numeriai), sodininkų bendrijos riba iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos.
57.42	Pilaitės seniūnijos dalis, apribota Vilniaus miesto savivaldybės riba nuo Smalinės g. iki Vilkeliškių g., Vilkeliškių g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Geryčių g. iki Čekoniškių g., Čekoniškių g., Pilaitės pr. atkarpa iki Smalinės g., Smalinės g. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos (tik nelyginiai numeriai).
57.43	Pilaitės seniūnijos dalis, apribota Vilniaus miesto savivaldybės riba nuo Vilkeliškių g., Vilkeliškių g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Geryčių g. iki Čekoniškių g., Čekoniškių g. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos.
57.44	Pilaitės seniūnijos dalis, išskyrus 57.41 p., 57.42 p., 57.43 ir 57.77 p. išvardytas teritorijas.
57.45	Justiniškių ir Pašilaičių seniūnijų dalys, apribotos Sidaronių g. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Vakarinės g., Vakarinės g. iki Pavilnionių g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Pavilnionių g. iki Justiniškių g., Justiniškių g. iki Taikos g. (tik lyginiai numeriai), Taikos g. iki Sidaronių g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių (Pašilaičių k., Buivydžių k., dalis Smalinės k.).

57.46	Pašilaičių seniūnijos dalis, apribota Vilniaus m. savivaldybės riba nuo Vakarinės g. iki Ukmergės g., Ukmergės g. iki Gabijos g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Gabijos g. iki Justiniškių g., Justiniškių g. iki Pavilnionių g., Pavilnionių g. iki Vakarinės g. ir Vilniaus m. savivaldybės ribos (Tarandės k., Gineitiškių k., Gilužių k., dalis Pavilionių k.).
57.47	Justiniškių, Viršuliškių ir Šeškinės seniūnijų dalys, apribotos Taikos g. iki Rygos g., Rygos g. iki Laisvės pr. ir Buivydiškių g. sankirtos su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Buivydiškių g. iki Ažuolyno g., Ažuolyno g. iki Č. Sugiharos g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Č. Sugiharos g. iki T. Narbuto (tik lyginiai numeriai), T. Narbuto g. iki Laisvės pr., Laisvės pr. iki Justiniškių g., Justiniškių g. iki Šešuolių g. (tik nelyginiai numeriai), nuo Šešuolių g. Viršuliškių ir Justiniškių seniūnijų riba iki Taikos g.
57.48	Šeškinės seniūnijos dalis, apribota Buivydiškių g. nuo Ozo g. iki Laisvės pr. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Laisvės pr. iki seniūnijos ribos (tik nelyginiai numeriai), seniūnijos riba iki sodininkų bendrijos ribos, išskyrus 57.52 p.išvardytą teritoriją, sodininkų bendrijos riba iki Geležinio Vilko g., Geležinio Vilko g. atkarpa iki Ozo g., Ozo g. iki Buivydiškių g. (tik lyginiai numeriai).
57.49	Šeškinės, Šnipiškių ir Verkių seniūnijų dalys, apribotos Ukmergės g. nuo Geležinio Vilko g. iki Ozo g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Ozo g. iki Geležinio Vilko g. (tik nelyginiai numeriai), Geležinio Vilko g. iki sodininkų bendrijos ribos, sodininkų bendrijos riba iki J. Kazlausko g., J. Kazlausko g. iki Kalvarijos g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Kalvarijos g. atkarpa iki Ozo g. ir Kareivių g. sankirtos (tik lyginiai numeriai), Kalvarijos g. atkarpa nuo Ozo g. ir Kareivių g. sankirtos iki Žalgirio g., Žalgirio g. iki Geležinio Vilko g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.50	Žirmūnų ir Šnipiškių seniūnijų dalys, apribotos Neries upe nuo Verkių g. ir Neries g. sankirtos iki Šilo tilto, Minties g. nuo Šilo tilto iki Apkasų g., Apkasų g. iki Žalgirio g., Žalgirio g. iki Kalvarijų g., Kalvarijų g. atkarpa iki Ozo g. ir Kareivių g. sankirtos su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, nuo Ozo g. ir Kareivių g. sankirtos Žirmūnų seniūnijos riba ir Verkių g. iki Neries upės.
57.51	Pašilaičių seniūnijos dalis, apribota Gabijos g. nuo Justiniškių g. iki Ukmergės g., Ukmergės g. iki seniūnijos ribos be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, seniūnijos riba iki Justiniškių g., Justiniškių g. iki Gabijos g. (tik nelyginiai numeriai).
57.52	Ukmergės g. dalis nuo Šeškinės g. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos su jai priklausančiais ir prie jos esančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.53	Fabijoniškių seniūnijos dalis, apribota S. Neries g. iki L. Zamenhofo g., L. Zamenhofo g. iki L. Giros g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, L. Giros g. iki Ateities g. ir S. Stanevičiaus g. sankirtos, S. Stanevičiaus g. iki seniūnijos ribos su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, seniūnijos riba iki Ukmergės g., Ukmergės g. iki S. Neries g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.54	Verkių, Fabijoniškių ir Šeškinės seniūnijų dalys, apribotos nuo Geležinio Vilko g. sodininkų bendrijos riba iki Fabijoniškių seniūnijos ribos, seniūnijos riba iki S. Stanevičiaus g., S. Stanevičiaus g. iki Ateities g., Ateities g. iki Kalvarijų g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Kalvarijų g. iki J. Kazlausko g. (tik lyginiai numeriai), J. Kazlausko g. iki sodininkų bendrijos ribos su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.55	Verkių seniūnijos dalis, apribota Kalvarijų g. atkarpa nuo Žvalgų g. iki Ateities g. ir Jeruzalės g. sankirtos (tik nelyginiai numeriai), Jeruzalės g. iki Žaliųjų Ežerų g., Žaliųjų Ežerų g. iki Dvaro g., Dvaro g. iki Neries upės be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Neries upe iki seniūnijos ribos, seniūnijos riba iki Kalvarijų g.

57.56	Verkių ir Fabijoniškių seniūnijų dalys, apribotos L. Giros g. iki B. Krivicko g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, B. Krivicko g. iki J. Degutytės g., J. Degutytės g. iki B. Krivicko g., B. Krivicko g. iki Mykolo Lietuvio g., Mykolo Lietuvio g. iki Noragiškių g., Noragiškių g. iki sodininkų bendrijų ribos su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, sodininkų bendrijų riba iki Baltupio g., Baltupio g. iki Mokslininkų g., Mokslininkų g. iki Jeruzalės g., Jeruzalės g. iki Ateities g., Ateities g. iki L. Giros g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.57	Verkių ir Fabijoniškių seniūnijų dalys, apribotos Vilniaus miesto savivaldybės riba nuo Mokslininkų g. iki Mykolo Lietuvio g., Mykolo Lietuvio g. iki B. Krivicko g., B. Krivicko g. iki J. Degutytės g., J. Degutytės g. iki B. Krivicko g., B. Krivicko g. iki L. Zamenhofo g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, L. Zamenhofo g. iki S. Nėries g., S. Nėries g. iki Mykolo Lietuvio g., Mykolo Lietuvio g. iki Ukmergės g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Ukmergės g. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių (Bajorų k.).
57.58	Verkių seniūnijos dalis, apribota Geležinio Vilko g. atkarpa nuo Molėtų pl. ir Mokslininkų g. sankirtos iki sodininkų bendrijų ribos su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, sodininkų bendrijų riba iki Noragiškių g., Noragiškių g. iki Mokslininkų g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Mokslininkų g. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Prašiškių g., Prašiškių gatve iki Prašiškių ir Santariškių gatvių sankirtos, Santariškių gatve, sodininkų bendrijų riba iki Skersinės gatvės, Skersinės g. iki Molėtų pl., Molėtų pl. iki Geležinio Vilko g. su jam priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.59	Verkių seniūnijos dalis, apribota Santariškių g. iki Prašiškių g., Prašiškių g. iki sodininkų bendrijų ribos, sodininkų bendrijų riba iki Gulbinėlių g., Gulbinėlių g. iki Žaliųjų Ežerų g., Žaliųjų Ežerų g. iki Santariškių g.
57.60	Verkių seniūnijos dalis, apribota Vilniaus miesto savivaldybės riba nuo Prašiškių g. iki Pagubės g., nuo Pagubės g. iki Gulbino ežero, Gulbino ežero pakrante iki Gulbinų g., Gulbinų g. iki Balsio ežero, nuo Balsio ežero miško ribomis iki Mažųjų Gulbinų k. ribos, Mažųjų Gulbinų k. riba iki sodininkų bendrijų ribos, sodininkų bendrijų riba, Prašiškių g. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos (Didžiųjų Gulbinų k., Mažųjų Gulbinų k., Vanaginės k.).
57.61	Verkių seniūnijos dalis, apribota Gulbinų g. nuo Balsio ežero iki Gulbino ežero be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Gulbino ežero pakrante iki Pagubės g., Pagubės g. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Neries upės, Neries upe iki Naujanerių vietovės ribos, Naujanerių vietovės riba, sodininkų bendrijų ribomis iki Balsio ežero.
57.62	Verkių seniūnijos dalis, apribota Gulbinų g. atkarpa nuo Žaliųjų ežerų g. iki Balsio ežero su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Balsio ežero pakrante iki sodininkų bendrijų ribos, sodininkų bendrijų ribomis, Naujanerių vietovės riba iki Neries upės, Neries upe iki Jauronių g. ir Ožkinių g. sankirtos, Ožkinių g. iki Kremplių g., Kremplių g. iki Popieriaus g., Popieriaus g. iki Žaliųjų ežerų g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.63	Verkių seniūnijos dalis, apribota Dvaro g. nuo Neries upės iki Žaliųjų ežerų g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Žaliųjų ežerų g. atkarpa iki Gulbinėlių g., Gulbinėlių g. atkarpa iki sodininkų bendrijų ribos, sodininkų bendrijų riba iki Mažųjų Gulbinų k. ribos, Mažųjų Gulbinų k. riba ir miško ribomis iki Gulbinų g., Gulbinų g. iki Popieriaus g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Popieriaus g. iki Kremplių g., Kremplių g. iki Ožkinių g., Ožkinių g. atkarpa iki Jauronių g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Neries upe nuo Jauronių g. ir Ožkinių g. sankirtos iki Dvaro g.
57.64	Antakalnio seniūnijos dalis, apribota Neries upe nuo Balžio g. ir Nemenčinės pl. sankirtos iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Nemenčinės pl., Nemenčinės pl. iki Balžio g. (tik lyginiai numeriai), išskyrus 57.79 p. išvardytą teritoriją.

57.65	Antakalnio seniūnijos dalis, apribota Nemenčinės pl. nuo Balžio g. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos (tik nelyginiai numeriai), Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Juodžio ežero, nuo Juodžio ežero iki Balžio g., Balžio g. iki Nemenčinės pl. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.66	Antakalnio seniūnijos dalis, apribota Girinaičių g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, sodininkų bendrijų ribomis iki Juodžio ežero, nuo Juodžio ežero iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Č. Kudabos g., Č. Kudabos g. iki Kairėnų g., Kairėnų g. iki Plytinės g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Plytinės g. iki Dvarčionių g., nuo Plytinės g. ir Dvarčionių g. sankirtos mišku iki Nemenčinės pl. ir Turniškių g. sankirtos, Nemenčinės pl. iki Gvazdikų g., Gvazdikų g. iki Gvazdikų Sodų 6-osios g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Gvazdikų Sodų 6-osios g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Upelės (Kairos) upe, sodininkų bendrijų riba iki Gvazdikų Sodų 5-osios g., Gvazdikų Sodų 5-ąja g. iki Kairėnų g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Kairėnų g. iki Nemenčinės pl., Nemenčinės pl. iki Taikos Sodų 4-osios g., Taikos Sodų 4-ąja g. iki Neries upės be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Neries upe iki Girinaičių g. ir Nemenčinės pl. sankirtos.
57.67	Antakalnio seniūnijos dalis, apribota Kairėnų g. nuo Nemenčinės pl. ir Rudausių g. sankirtos iki Gvazdikų Sodų 5-osios g., Gvazdikų Sodų 5-ąja g. iki sodininkų bendrijų ribos be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, sodininkų bendrijų riba iki Upelės (Kairos) upės, Upelės (Kairos) upe iki Gvazdikų Sodų 6-osios g., Gvazdikų Sodų 6-ąja g. iki Gvazdikų g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Gvazdikų g. iki Nemenčinės pl. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Nemenčinės pl. iki Turniškių g., Turniškių g. iki Gelvadiškių g., nuo Gelvadiškių g. kadastrinių blokų ribomis iki Neries upės, Neries upe iki Taikos Sodų 4-osios g., Taikos Sodų 4-ąja g. iki Nemenčinės pl. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Nemenčinės pl. iki Kairėnų g.
57.68	Antakalnio seniūnijos dalis, apribota Neries upe nuo O. Milašiaus g. iki Turniškių g., Turniškių g. iki Nemenčinės pl. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Nemenčinės pl. iki Ežerėlių g., Ežerėlių g. iki Gaigalų g., Gaigalų g. iki Kiškių g., Kiškių g. iki Latežerio g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Latežerio g. iki Grybautojų g., Grybautojų g. iki Valakupių g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Valakupių g. iki Lizdeikos g., Lizdeikos g. iki O. Milašiaus g., O. Milašiaus gatve iki Neries upės.
57.69	Antakalnio seniūnijos dalis, apribota Neries upe nuo Šilo g. iki Valakupių tilto, Antakalnio g. iki Žirgo g., Žirgo g. iki B. Sruogos g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, nuo B. Sruogos g. parko riba iki Mileišiškių g. ir Žolyno g. sankirtos, nuo Žolyno g. parko riba iki Šilo g., Šilo g. iki Neries upės su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.70	Antakalnio seniūnijos dalis, apribota nuo Mileišiškių g. ir Viršupio g. sankirtos, Mileišiškių g. iki Viršupio Sodų g., Viršupio Sodų g. iki Anapilio g., Anapilio g. iki Viršupio g. ir Žolyno g. sankirtos, sodininkų bendrijų ribomis iki Mileišiškių g. ir Šatrijos Raganos g. sankirtos, nuo sankirtos kadastro bloko ribomis, mišku iki Žirgo g. ir Žirgo Sodų 2 - oji g. sankirtos, Žirgo g., sodininkų bendrijų ribomis iki Šatrijos Raganos g. ir B. M. Gimbutienės g. sankirtos, B. M. Gimbutienės g., sodininkų bendrijų ribomis iki Mileišiškių g. ir Viršupio g. sankirtos.
57.71	Antakalnio ir Naujosios Vilnios seniūnijų dalys, apribotos S. Batoro g. nuo Mildos g. iki Užtvankos g. ir A. Kojelavičiaus g. sankirtos, parko riba iki Rokantiškių g., Rokantiškių g. iki Viršupio g., Viršupio g. iki Anapilio g. ir Žolyno g. sankirtos be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, sodininkų bendrijų ribomis iki Mileišiškių g. ir Šatrijos Raganos g. sankirtos, Mileišiškių g. iki Žolyno g., nuo Žolyno g. parko riba iki Šilo g., nuo Šilo g. Antakalnio kapinių riba iki Mildos g., Mildos g. iki S. Batoro g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių.

57.72	Antakalnio seniūnijos dalis, apribota Vanagų g. nuo Plytinės g. iki botanikos sodo ribos su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, botanikos sodo riba iki Dvarčankos upės, Dvarčankos upe iki Rokantiškių g., Rokantiškių g. iki Rokantiškių kapinių ribos, Rokantiškių kapinių riba iki Anapilio g., Anapilio g. iki Viršupio Sodų g., Viršupio Sodų g. ir sodininkų bendrijų ribomis iki Mileišiškių g., Mileišiškių g. iki Moliakalnio g., Moliakalnio g. iki V. Sezemano g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, parko riba nuo V. Sezemano g. iki Plytinės g., Plytinės g. iki Vanagų g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.73	Antakalnio seniūnijos dalis, apribota Vanagų g. nuo Plytinės g. iki botanikos sodo ribos be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, botanikos sodo riba iki Dvarčankos upės, Dvarčankos upe iki Rokantiškių g., Rokantiškių g. atkarpa iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Č. Kudabos g., Č. Kudabos g. iki Kairėnų g. ir Plytinės g. sankirtos, Plytinės g. iki Vanagų g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.74	Naujosios Vilnios seniūnijos dalis, apribota nuo Užtvankos g. ir A. Kojelavičiaus g. sankirtos parku iki Rokantiškių g., Rokantiškių g. atkarpa nuo Rokantiškių kapinių ribos iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Pempų Sodų g., Pempų Sodų g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių iki sankirtos su Pempų g., iki Arimų g., Arimų g. iki geležinkelio be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, geležinkeliu iki Vilnios upės, Vilnios upe, Rokantiškių tvenkinio pakrante iki Užtvankos g. ir A. Kojelavičiaus g. sankirtos.
57.75	Naujosios Vilnios seniūnijos dalis, išskyrus 57.71 p., 57.74 p. ir 57.76 p. išvardytas teritorijas.
57.76	Naujosios Vilnios seniūnijos dalis, apribota geležinkeliu nuo S. Batoro g. iki A. Kojelavičiaus g. ir Čiobrelių g. sankirtos bei Vilnios upės, Vilnios upe iki Linksmosios g., Linksmąja g. iki Gerviškių g., Gerviškių g. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Džiaugsmo g., Pavilnio miško parku nuo Džiaugsmo g. iki S. Batoro g. ir geležinkelio.
57.77	Pilaitės, Karoliniškių ir Viršuliškių seniūnijų dalys, apribotos Justiniškių g. nuo Šešuolių g. iki Laisvės pr. (tik lyginiai numeriai), Laisvės pr. iki Pilaitės pr., Pilaitės pr., Mėnulio g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, nuo A. P. Kavoliuko g. ir Sietyno g. sankirtos kadastrinių blokų ribomis iki Pilaitės pr., Pilaitės pr. iki Senosios Pilaitės kelio sankirtos, sklypų ribomis iki Sidaronių g. ir Mozūriškių g. sankirtos, Sidaronių g., Viršuliškių seniūnijos riba iki Šešuolių g. ir Justiniškių g. sankirtos.
57.78	Antakalnio seniūnijos dalis, apribota nuo Nemenčinės pl. iki Plytinės g. ir Keramikų g. sankirtos, Plytinės g. iki Lauksargio g. Nugalėtojų g. Pasakų g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais iki Nemenčinės pl., Nemenčinės pl. iki O. Milašiaus g., O. Milašiaus g. iki Lizdeikos g., Lizdeikos g. iki Valakupių g. Valakupių g. iki Grybautojų g., Grybautojų g. iki Latežerio g., Latežerio g. iki Kiškių g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Kiškių g. iki Gaigalų g., Gaigalų g. iki Ežerėlių g., Ežerėlių g. iki Nemenčinės pl. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.79	Teritorija, esanti Antakalnio seniūnijoje, Laurų g. dalis, su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, lyginiai Nr.: nuo 28A iki 28K, 32, nuo 32A iki 32G, 34, nuo 34A iki 34F, nuo 36A iki 36F.
57.80	Naujosios Vilnios ir Rasų seniūnijų dalys, apribotos Minsko pl. nuo Gurių g., Gurių g. iki sodininkų bendrijų ribos, sodininkų bendrijų riba iki Ašmenėlės g., Ašmenėlės g., Anglų g., Airių g., Juodupio g. Kroatų g., Estų g., iki Flamandų g., Flamandų g. iki Moldovos g., iki Minsko pl., Minsko pl. iki Gurių g.
57.81	Naujosios Vilnios seniūnijos dalis, apribota S. Batoro g. nuo A. Kojelavičiaus g. iki Pūčkorių g., Pūčkorių g., Vilnios upe iki Rasų seniūnijos ribos, Rasų seniūnijos riba iki S. Batoro g. ir A. Kojelavičiaus g. sankirtos.

57.82	Teritorija, esanti Naujininkų seniūnijoje, Burbiškių g. dalis, su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, lyginiai Nr. nuo 16 iki 62 ir Eišiškių pl. dalis, su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, nelyginiai Nr. 27, 43 ir 45.
57.83	Antakalnio seniūnijos dalis, apribota O. Milašiaus g. iki Nemenčinės pl., Nemenčinės pl. iki Saulėtekio al., Saulėtekio al. iki Plytinės g., Plytinės g. iki parko su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, parko riba iki V. Sezemano g., V. Sezemano g. iki Moliakalnio g., Moliakalnio g. iki Mileišiškių g., Mileišiškių g. iki Mileišiškių g. ir Viršupio g. sankirtos, sodininkų bendrijų ribomis iki B. M. Gimbutienės g., B. M. Gimbutienės g. iki Šatrijos Raganos g., Šatrijos Raganos g. iki Žirgo Sodų 1 - osios g., sodininkų bendrijų ribomis iki Žirgo g. Žirgo g. iki sankirtos su Žirgo Sodų 2 - oji g. mišku iki kadastro bloko ribos.

4.3.3. trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas vadovaujantis nekilnojamojo turto rinkos duomenimis, taip pat atsižvelgiant į savininkų pareikštas pastabas ankstesnių ir šio žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu, savivaldybės specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, taip pat verčių žemėlapių ir verčių bendro aptarimo metu.

Vilniaus miesto savivaldybėje atlikta 1 m² statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Vilniaus miesto savivaldybėje sudarytos 83 verčių zonos:

57.1 verčių zona – reprezentatyviausios ir brangiausios nekilnojamojo turto (NT) požiūriu Vilniaus miesto gatvės: Pilies, Aušros vartų, Didžioji gatvės, Gedimino pr. pradžia. 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 parduotuvių bei potencialių prekybinių patalpų kiekis, susidomėjimas jomis taip pat didelis. Čia veikia daugiausiai įvairių prestižinių drabužių, avalynės, kosmetikos bei aksesuarų parduotuvių, biurus turi nemažai vietinių bei užsienio kompanijų, jame įsikūrę modernūs restoranai, barai, naktiniai klubai, kazino, viešbučiai, bankai, administruojančios valstybės įstaigos.

57.2 verčių zona – dalis Vilniaus miesto Senamiesčio – taip pat laikoma elitine teritorija (dalis Vilniaus, Dominikonų, Stiklių, Šv. Ignato 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. Visi šie aukščiau išvardinti veiksniai lemia aukštas NT kainas šioje Senamiesčio verčių zonoje.

57.3 verčių zona – kita Vilniaus miesto Senamiesčio dalis, išsidėsčiusi pagal Vilnelės upės Vingį: Bokšto, B. Radvilaitės, Maironio ir kitos populiarios bei perspektyvios NT požiūriu Senamiesčio gatvės, autentiškos bei turinčios senas tradicijas, kurių vystymo bei infrastruktūros tendencijos panašios kaip ir 57.2 verčių zonos. Kadangi šioje teritorijoje fiksuojamos šiek tiek žemesnės nekilnojamojo turto rinkos kainos už gretimos 57.2 verčių zonos, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

57.4 verčių zona – pietinė Senamiesčio teritorijos dalis išskirta į atskirą verčių zoną, esanti dešinėje Pylimo gatvės pusėje, į kurią įeina Trakų, Arklių, Rūdininkų ir kitos nedidelės gatvelės, kuriose NT kainos – aukštos ir dėl didelių apribojimų, keliamų viso Senamiesčio statyboms ir rekonstrukcijai, - tokios išliks ateityje. 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, Vingrių, Mindaugo ir kitos populiarios šioje teritorijoje esančios gatvės, užstatytos iki 1940 metų bei po karo statytais daugiabučiais pastatais, iki 6 aukštų gyvenamaisiais namais, kurių pirmuosiuose aukštuose yra administracinės bei komercinės

patalpos. Dėl išplėtos infrastruktūros, patogios lokalizacijos – arti miesto centras – ši verčių zona populiarė ir paklausė, todėl pasiūlymi gan aukštomis NT kainomis.

57.6 verčių zona – centrinė miesto dalis. Tai teritorija, išsidėsčiusi pietinėje upės Nerios pusėje: Žygimantų, kairė Gedimino prospekto dalis, Lukiškių aikštė, A. Vienuolio ir kitos populiaros gatvės. Šioje zonoje išsidėsę nemažai komercinių, administracinių objektų bei prieškarinio ir pokario metais statytų daugiabučių daugiaaukščių gyvenamųjų namų. Nekilnojamojo turto kainų veiksniai, įtakojantys aukštas nekilnojamojo turto kainas šioje zonoje, panašūs kaip ir Senamiesčio verčių zonose. Dėl šių veiksnių minėta teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.7 verčių zona – į rytus nuo Senamiesčio, dešiniajame Vilnios krante išsidėsęs vienas seniausių buvusių Vilniaus priemiesčių – Užupis, Trijų Kryžių kalnas bei Kalnų parkas. Tai rajonas – dar nesenai apleistas ir primirštas, o dabar menininkų atrastas ir originaliais renginiais 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 didelę dėmesį miesto valdžios, kuri įdėjo daug pastangų šiam Vilniaus istoriniam rajonui – paminklui atnaujinti. Šiame rajone iškilo nemažai naujų, šiuolaikiškų pastatų, čia pastatyta populiaroji Užupio angelo skulptūra. Dabartiniai reikalavimai išlaikyti autentišką šio rajono infrastruktūrą restauruojant ir atstatant senus pastatus, statant naujus namus, kelia ypatingus reikalavimus, ruošiant projektavimo darbus. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje 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.

57.8 verčių zona – apimanti Vilniaus geležinkelio ir autobusų stoties teritoriją bei rytinę Senamiesčio seniūnijos dalį, besiribojančią su geležinkelio linija. Šioje verčių zonoje išsidėsčiusi nesenai rekonstruota seniausia Vilniaus miesto – Halės turgavietė, buvusios odos, galanterijos įmonė „Velga“, ir buvusi elektros apskaitos prietaisų gamykla „Skaitek“, kurios teritorijoje buvę pastatai griaujami ir planuojama įrengti prestižinį gyvenamųjų daugiabučių namų kvartalą. Nekilnojamas turtas šioje verčių zonoje turi paklausą, todėl ir jo kainos vejas centrinės miesto dalies kainas.

57.9 verčių zona – Markučiai. Tai verčių zona, kurios trečdalis, t. y. šiaurinė dalis – gamybinė, kita dalis – prieškarinio ir pokario laikais privačiais gyvenamaisiais namais užstatyta teritorija. Šioje verčių zonoje yra didelės įmonės: AB „Audėjas“, AB „Markučiai“. Pastaraisiais metais buvę gamybiniai pastatai rekonstruoti, juose įrengiant gyvenamąsias patalpas – loftus. Ši miesto teritorija žinoma dėl Puškino parko ir jame esančio muziejaus. Miestui plečiantis, ši verčių zona tampa paklausė tiek smulkių komercinių objektų, tiek ir gyvenamųjų namų statybai, tokia tendencija išliks ateityje.

57.10 verčių zona – centrinė Naujininkų seniūnijos dalis, išskirta į atskirą verčių zoną, iš dviejų pusių apribota geležinkelio linijomis. Šis rajonas gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto požiūriu nėra populiarus: vyrauja sovietinės statybos daugiabučiai gyvenamieji namai, bendrabučiai, prieš karą ir pokario metais statyti privatūs mediniai gyvenamieji namai. Bet Naujininkų rajonas dėl savo strateginės padėties – išsidėsęs 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“. Šioje teritorijoje toliau statomi logistikos ir komerciniai objektai. Dėl išvardintų priežasčių gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje nėra aukštos, o negyvenamosios paskirties objektų – sparčiai kyla.

57.11 verčių zona – šiaurinė Naujamiesčio seniūnijos dalis, užstatyta prieškarinio ir pokario laikų daugiabučiais gyvenamaisiais namais ir buvusiais pramoniniais objektais, esančiais Vytenio, T. Ševčenkos, Panerių gatvėse. Buvusios sovietinių laikų gamyklos šioje verčių zonoje dabar griauamos arba rekonstruojamos, skaidomos, keičiama jų paskirtis. Dėl artumo miesto centro atžvilgiu bei ribotos žemės sklypų pasiūlos miesto centrinėje dalyje nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštesnės nei gretimose 57.10 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.12 verčių zona – tai dalis Naujamiesčio seniūnijos teritorijos, išsidėsčiusi abipus visiems gerai žinomos J. Basanavičiaus gatvės, apimanti aukštomis NT kainomis pasižyminčias S. Konarskio, A. Vivulskio, K. Donelaičio bei kitas gatves. Šioje miesto dalyje įsikūrę LTV kompleksas, prekybos tinklai „RIMI“, kino kompleksas „Coca-Cola Plaza“ ir kiti objektai. Dėl išplėtos infrastruktūros,

patogios lokalizacijos – arti miesto centras – ši verčių zona tapo populiari ir paklausė bei pasižymi aukštomis NT kainomis.

57.13 verčių zona – pietinė Naujamiesčio seniūnijos teritorijos dalis, apimanti Lazdynų transporto žiedą su aplink jį esančiais komerciniais – administraciniais objektais, taip pat nemažomis NT kainomis pasižymintį Gerosios Vilties g., dalį Savanorių prospekto bei Vingio parką. Ši teritorija paklausė, todėl pasižymi nemažomis NT kainomis, išskirta į atskirą verčių zoną.

57.14 verčių zona – teritorija, esanti Vilniaus miesto centrinėje dalyje, išsidėsčiusi pagal Neries upės vingį, apimanti populiarias bei paklausias gatves: A. Goštauto, J. Jasinskio, M. K. Čiurlionio bei kitas, užstatytas prieškario ir pokario metais statytais daugiabučiais gyvenamaisiais namais, kurių pirmuosiuose aukštuose įrengtos komercinės bei administracinės patalpos. Šios verčių zonos teritorijoje pastatytas biurų kompleksas – Verslo trikampis bei kiti administraciniai komerciniai pastatai. Ši teritorija, išskirta į atskirą verčių zoną, pasižymi aukštomis NT kainomis.

57.15 verčių zona – vienas iš seniausių Vilniaus miesto rajonų – Žvėrynas. Žvėryno rajonas nuo pokario laikų žinomas kaip gyvenamas. Šis rajonas su nemažais apribojimais (centrinė jo dalis yra saugoma kultūros vertybė) intensyviai urbanizuojamas iki šiol: statomi prabangūs mažabučiai individualūs ir daugiabučiai gyvenamieji namai, užsienio ambasados, parduotuvės, rekonstruojami mediniai pastatai. Tai vienas iš prestižiškiausių ir brangiausių Vilniaus miesto gyvenamųjų rajonų, pasižymintis labai aukštomis NT kainomis.

57.16 verčių zona – šiaurinė Žvėryno bei pietinė Šeškinės seniūnijų dalys, apimančios patrauklią tiek gyvenamąją, tiek ir komercinei statybai palankią teritoriją. Pastaruoju metu šioje teritorijoje vyksta intensyvios statybos: pastatytas vienas didžiausių mieste komercinis pramoginis kompleksas „Panorama“, keletas administracinių, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir k.t. Dėl išvardintų veiksmų minėta teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.17 verčių zona – teritorija, besiribojanti su brangiausiomis Vilniaus miesto 57.18 ir 57.19 verčių zonomis – Konstitucijos prospektu, A. Juozapavičiaus, Olimpiečių ir kt. 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. Plečiantis miesto visuomeniniam – komerciniam centrui Konstitucijos prospekte, greta esančiose Žalgirio, Lvovo, Daugėliško ir kitose gatvėse palaipsniui statomi nauji daugiabučiai gyvenamieji namai, administraciniai, komerciniai objektai, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną, kurioje nekilnojamojo turto kainos išlieka aukštos.

57.18 ir 57.19 verčių zonos – tai naujas Vilniaus m. visuomeninis ir komercinis centras, sparčiai formuojamas dešiniajame Neries krante. Teritorija apima Konstitucijos prospektą, Šeimyniškių, Sporto, Lvovo gatves, Kalvarijų gatvės pradžią. Šioje verčių zonoje sparčiai statomi administraciniai, verslo, komerciniai bei pramogų kompleksai, daugiabučiai daugiaaukščiai gyvenamieji namai. Konstitucijos prospektas žymus aukščiausiais pastatais, kurie tapo Vilniaus miesto simboliais, ne tik visoje Lietuvoje, bet ir Pabaltijyje. Dėl ribotos žemės sklypų pasiūlos šiose verčių zonose nekilnojamojo turto kainos vienos aukščiausių mieste.

57.20 verčių zona – pietinė ir brangiausia nekilnojamojo turto požiūriu Antakalnio seniūnijos dalis, turinti senas tradicijas bei populiari gyvenamųjų namų statybai teritorija, todėl išskirta į atskirą verčių zoną. Pagrindinės gatvės: Olandų, Antakalnio, L. Sapiegos užstatytos sovietinių laikų daugiabučiais gyvenamaisiais namais, o atokesnės gatvės – individualiais gyvenamaisiais namais. 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, apimanti upės Vilnelės vingį, labai patraukli tiek rekreacijai, tiek gyvenamųjų namų statybai teritorija. Šioje verčių zonoje vyrauja Pavilnio regioninio parko miškai. Teritorijoje dominuoja individualios namų valdos su anksčiau statytais mažaukščiais ir naujai rekonstruotais gyvenamaisiais namais. Dėl saugomų teritorijų (Pavilnio regioninis parkas) šiose vietose statybos ribojamos. Nežiūrint į tai, šioje verčių zonoje nekilnojamojo turto kainos didelės. Dėl vietovės išskirtinumo, ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.22 verčių zona – Guriai, Tuputiškės, Žemutinis ir Aukštutinis Pavilnys. Šioje verčių zonoje 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. Pramonės objektų šioje verčių zonoje nėra, pavieniai paslaugų, komerciniai objektai. Artumas miesto centro atžvilgiu, neblogas susisiekimas, neužterštas oras, rami aplinka sąlygoja nemažas, turinčias tendenciją tokiomis išlikti, šioje verčių zonoje esančio nekilnojamojo turto kainas.

57.23 verčių zona – pietinė Naujosios Vilnios seniūnijos dalis, apimanti dalį Pavilnio ir Žaliakalnio parkų bei prijungtas prie Vilniaus miesto Strielčiukų, Grigaičių, Rokantiškių gyvenvietes. Perspektyvi gyvenamųjų namų statybai teritorija: neblogas privažiavimas, neužteršta aplinka, gražios vietovės. Pastaraisiais metais tai intensyviai urbanizuojama teritorija: statomas individualių gyvenamųjų namų kvartalas 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, Pakalniškių gyvenvietės. Šioje buvusioje žemės ūkio paskirties žemės sklypų teritorijoje ruošiami detalieji planai, keičiama žemės sklypų paskirtis, projektuojami bei statomi komerciniai, logistikos pastatai, šiuolaikiški individualūs gyvenamieji namai, formuojama inžinerinė infrastruktūra. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje, palyginti su greta esančių, išlieka stabilios.

57.25 verčių zona – apima Ribiškių vietovę, esančią Rasų seniūnijoje. Tai išimtinai kalvota Pavilnio regioninio parko vietovė, kurioje ribojamos statybos. Vietovė žinoma dėl prieš keletą metų čia įrengtų slidinėjimo trasų. Dominuoja senesnės statybos individualios valdos bei sodų bendrijoje „Ribiškės“ sovietiniais laikais pastatyti sodų pastatai. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje, palyginti su greta esančių verčių zonų kainomis, yra nemažos.

57.26 verčių zona – tai Kirtimų, Užusienio, Kuprioniškių teritorijos, kuriose sutelkta daug gamybinių, komercinių, logistikos objektų, taip pat – Vilniaus oro uostas, užimantis didelę šios verčių zonos dalį. Negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos, kaip ir greta esančios 57.36 verčių zonos, dėl čia sutelkto pramoninio, gamybinio, komercinio nekilnojamojo turto potencialo – aukštos, o gyvenamųjų namų valdų požiūriu ši verčių zona nėra populiari ir paklausia. Vilniaus miesto bendrajame plane ši teritorija numatyta logistikos bei verslo objektų statybai.

57.27 verčių zona – prijungtos prie Vilniaus miesto buvusios Vilniaus rajono teritorijos – pietinė ir rytinė Vilniaus miesto dalis, apimanti Salininkų, Nemėžio, Pupinės, Kelmijos kaimus. Šioje verčių zonoje dominuoja įvairių statybos metų individualūs mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai, didelės sodų bendrijos. Didelę teritorijos dalį užima žemės ūkio paskirties sklypai, nors reali žemės ūkio veikla čia nevyksta. 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, sodų bendrijos. Salininkuose yra ir daugiabučių gyvenamųjų namų. Dėl atstumo iki Vilniaus miesto centro, greta esančio pramoninio Kirtimų rajono, Vilniaus oro uosto, netoliese įsikūrusio čigonų taboro – ši teritorija, išskirta į atskirą verčių zoną, gyvenamajai paskirčiai nepatraukli, todėl šioje verčių zonoje nekilnojamojo turto kainos nėra aukštos.

57.29 verčių zona – Aukštieji Paneriai, Liudvinavo, Naujakiečio, Kazbėjų gyvenvietės. Ši verčių zona, kaip ir gretimos 57.34 ir 57.35 verčių zonos, – pramoninė, gamybinė teritorija: Graičiūno, Žarijų, Liudvinavo gatvėse sutelkta dauguma tokios paskirties įmonių. Didelę verčių zonos dalį užima miškai. Individualios namų valdos sutelktos Liudvinavo, Naujakiečio, Kazbėjų gyvenvietėse, kuriose sovietiniais laikais pastatyti mediniai ir plytų mūro individualūs gyvenamieji namai. Negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje teritorijoje tik šiek tiek žemesnės, nei gretimų 57.34 ir 57.35 verčių zonų, gyvenamosios paskirties nekilnojamas turtas nėra paklausus.

57.30 ir 57.32 verčių zonos – prijungtos prie Vilniaus miesto Baltosios Vokės, Pagirių, Daniliškių, Bališkių, Kadriškių, Trakų Vokės, Keturiasdešimt Totorių gyvenvietės, esančios pietvakarinėje Vilniaus miesto ir Panerių seniūnijos dalyje. 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, šioje verčių zonoje pastaraisiais metais 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 – vienos žemiausių mieste.

57.33 verčių zona – Grigiškių seniūnijos teritorija. Tai Grigiškių miestas su aplink jį esančiomis teritorijomis, prieš keletą metų prijungtas prie Vilniaus miesto. Gyvenamųjų namų valdos šioje teritorijoje nėra labai paklausios: miestas yra aplink pagrindinę LR automagistralę Vilnius – Klaipėdą, kuri dalina Grigiškes į dvi dalis. Komercinės ir pramoninės paskirties žemės sklypų kainos šioje verčių zonoje nuolat kilo dėl greta esančioje 57.34 verčių zonoje intensyviai besistatančių komercinių ir logistikos objektų.

57.34 verčių zona – Gariūnų, Jočionių teritorija, žinoma bei išskirta į atskirą verčių zoną dėl čia esančios Gariūnų turgavietės, 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: Vilniaus–Kauno automagistrale praeina dideli transporto srautai. Šalia šios magistralės pastatyta viena didžiausių Lietuvoje „MAXIMA“ bazė, šalia statomi ir pastatyti kiti komerciniai, logistikos objektai.

57.35 ir 57.36 verčių zonos – išskirtinai pramoninės, komercinės, esančios 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. Individualių namų valdų požiūriu rajonas nėra populiarus.

57.37 verčių zona – pramoninė, šiaurinė Vilkpėdės seniūnijos teritorija, kurios dalį užima sovietiniais laikais pastatyti, o dabar reikalaujantys renovacijos daugiabučiai gyvenamieji namai. Šioje verčių zonoje yra ir nemažai gamybos įmonių: kuro bazė, VAI, AB „Aliejus“, AB „Vilniaus degalinė“, 2-oji termofikacinė elektrinė. Dėl artumo iki miesto centro, išplėtos infrastruktūros, gero susisiekimo pramonės, logistikos bei komercinės paskirties nekilnojamas turtas šioje verčių zonoje paklausus ir toks išliks ateityje.

57.38 verčių zona – vakarinė Lazdynų seniūnijos dalis, esanti Neries upės dešiniajame krante, apimanti Pasakų parką ir greta pastatytą naują Gudelių daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalą, Bukčių bei Lazdynėlių teritorijas. Tai daugiausiai individualiais bei daugiabučiais gyvenamaisiais namais užstatyta ir toliau vystoma teritorija. Populiari ir paklausi nekilnojamojo turto požiūriu teritorija, kurios nekilnojamojo turto kainos, ypač gyvenamosios paskirties žemės sklypų, išlieka aukštos. Dėl geros lokalizacijos (upės Nerios vingis, šalia esantys miškeliai) ši teritorija tapo populiari ir paklausi, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

57.39, 57.40 ir 57.47 verčių zonos – Lazdynų, Karoliniškių, Viršuliškių, Justiniškių mikrorajonai – sovietmečiu stambiaplokščiais daugiabučiais gyvenamaisiais namais užstatytos teritorijos. Negyvenamosios paskirties objektai, esantys 57.40 verčių zonoje: parodų rūmai „LITEXPO“, bendrosios pagalbos ligoninė. Verčių zonos (57.39) pietinėje dalyje – statomi nauji daugiabučiai gyvenamieji namai. Pastaraisiais metais šiuose mikrorajonuose statomi nauji ir renovuojami seni komerciniai objektai, administraciniai pastatai (Sodros pastatas ir kt.). Nekilnojamojo turto kainos šiose verčių zonose dėl patogaus susisiekimo, susiformavusios infrastruktūros, išlieka nemažos.

57.41 verčių zona – teritorija, esanti tarp Karoliniškių ir Pilaitės seniūnijų, kurios nemažą pietinę dalį užima Girulių miškas, o rytinę – individualių gyvenamųjų namų kvartalas ir sodų bendrijos masyvas, kuriame intensyviai statomi gyvenamieji namai, čia taip pat baigiamas statyti Valstybės saugumo departamento centrinis administracinis pastatas, kiti verslo, administraciniai pastatai. Ši teritorija pasižymi aukštomis nekilnojamojo turto kainomis.

57.42 verčių zona – Pilaitės seniūnijos dalis, kurioje vyrauja daugiabučiai gyvenamieji namai. Tai prieš 25 metus pastatytas Vilniaus miesto Pilaitės „miegamųjų“ mikrorajonų, esantis vakarinėje miesto dalyje. Dėl neužteršto oro (Pilaitės sen. ir greta jos nėra įmonių, teršiančių aplinką ir orą), susiformavusios infrastruktūros bei gero susisiekimo, 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. Šios teritorijos palaipsniui urbanizuojamos: daromi detalūs planai, keičiama žemės sklypų paskirtis bei statomi individualūs bei daugiabučiai (rytinėje dalyje) gyvenamieji namai. Dėl nepilnai išvystytos infrastruktūros, nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje dar kol kas žemesnės nei greta esančių 57.42 ir 57.44 verčių zonų, bet didesnės už šalia esančių Vilniaus rajono teritorijų.

57.44 verčių zona – šiaurinė Pilaitės seniūnijos dalis, numatyta individualių gyvenamųjų ir daugiabučių namų kvartalų statybai: šioje verčių zonoje parengti detalūs planai, suprojektuotos gatvės, pastatyti ir statomi daugiabučiai namai, tiesiamos komunikacijos. Teritorija kompleksiskai urbanizuojama. Dėl naujų statybų nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštesnės už Vilniaus miesto 57.42 verčių zonos.

57.45 verčių zona – teritorija iš vienos pusės besiribojanti su Vilniaus miesto Pašilaičių, Justiniškių, Viršuliškių „miegamaisiais“ mikrorajonais, iš kitos – su Vilniaus rajono Zujūnų, Gineitiškių, Pašilaičių kaimais. Šioje teritorijoje, išskirtoje į atskirą verčių zoną, baigiamas tiesti Vilniaus miesto Vakarinis aplinkkelis. Šioje zonoje statomi individualių gyvenamųjų namų kvartalai, o šiaurinėje dalyje – ir daugiabučiai gyvenamieji namai. 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 ir daugiabučiai gyvenamieji namai, pastatytas naujas daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas „Perkūnkiemis“, plėtojama infrastruktūra. Vilniaus miestui plečiantis Ukmergės miesto kryptimi, nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje išlieka aukštos.

57.48, 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, 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 – Šeškinės ir dalies Šnipiškių seniūnijos – perspektyvi nekilnojamojo turto požiūriu teritorija, kurioje yra didžiausias Pabaltijyje prekybos ir pramogų kompleksas „Akropolis“, „Ermitažas“, greta jo pastatytas sporto arenų kompleksas „Siemens“, komercinis kompleksas „Ozas“. Ši teritorija užstatyta įvairiais pastatais: dalis Šnipiškių seniūnijos užstatyta senais mediniais ir pokario statybos plytų mūro privačiais gyvenamaisiais namais. Taip pat šioje verčių zonoje pastatyti ir toliau statomi ir nauji daugiabučiai gyvenamieji namai (Ozo kvartalas). Ši verčių zona pietine riba ribojasi su Žvėryno seniūnija ir su gan aukštomis kainomis pasižyminčiomis 57.17 ir 57.50 verčių zonomis. Todėl nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštos.

57.50 verčių zona – Žirmūnų ir Verkių seniūnijų teritorijos. Tai teritorija, užstatyta įvairiais pastatais: Žirmūnuose dominuoja sovietinės statybos daugiabučiai gyvenamieji namai. Per pastaruosius kelerius metus neįtikėtinai greitai buvo sutvarkytas ir užstatytas šiaurės miestelis: pastatyta daug komercinių, administracinių objektų, modernių daugiabučių gyvenamųjų namų. Ši teritorija labai populiari ir paklausi nekilnojamojo turto požiūriu.

57.52 verčių zona – Ukmergės gatvės centrinė dalis. Tai per pastaruosius kelerius metus greitai susiformavęs komercinis rajonas, užstatytas dideliais komerciniais ir paslaugų objektais: prekybos centras „MAXIMA“, „Senukai“, „Vokė III“, „Rubikon“, įvairiais auto salonais ir auto centrais. Įvairios paskirties pastatų statyboms nuolat plečiantis Ukmergės miesto link, nekilnojamojo turto (komercinės paskirties) kainos šioje verčių zonoje turi tendenciją išlikti aukštos.

57.54 ir 57.55 verčių zonos – teritorija, apimanti Naujakiečio, Baltupių, Jeruzalės rajonus. Į šias verčių zonas įeina urbanizuojamos teritorijos: statomi daugiabučiai ir mažabučiai gyvenamieji namai bei kotedžai. Dėl patogaus susisiektimo su miesto centru, išplėtos infrastruktūros šioje verčių zonoje esantis nekilnojamas turtas turi paklausą.

57.56 verčių zona – centrinė Verkių seniūnijos dalis, apimanti Jeruzalę ir pietinę dalį Visorių mikrorajono. Tai populiari nekilnojamojo turto požiūriu verčių zona, kurios rytinė dalis užstatyta palyginti naujos statybos daugiabučiais gyvenamaisiais namais ir sovietiniais laikais statytais individualiais gyvenamaisiais namais. Paklausi šios verčių zonos vakarinė dalis: buvusi Visorių sodų bendrijų teritorija intensyviai urbanizuojama (statomi individualūs ir daugiabučiai gyvenamieji namai, plėtojama infrastruktūra). Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto kainos išlieka nemažos, todėl ji suformuota į atskirą verčių zoną.

57.57 verčių zona – tai perspektyvi ir pastaruoju metu sparčiausiai urbanizuojama teritorija, kurios pietinėje dalyje neseniai buvo pastatyti nauji daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalai. Verčių zona taip pat apima Bajorų gyvenvietę su susiformavusia infrastruktūra: vyrauja prieš 10–15 metų statyti individualūs gyvenamieji namai. Šioje Bajorų gyvenvietės dalyje nutiestos miesto komunikacijos, įrengta kita infrastruktūra. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje panašios kaip ir greta esančios Vilniaus rajono verčių zonos.

57.58 verčių zona – teritorija apimanti didelius sodų bendrijų masyvus, esančius Vilniaus miesto šiaurinėje dalyje: Bajorų, Skersinės ir Vanaginės gyvenvietėse. Šioje verčių zonoje infrastruktūra plėtojama palaipsniui: ne visos sodų bendrijų gatvės asfaltuotos, vietinės komunikacijos, vyrauja sodų bendrijų pastatai. Teritorija žymi tuo, kad čia intensyviai statomas mokslo ir technologijų parkas. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje šiek tiek žemesnės nei greta esančių 57.57 ir 57.56 verčių zonų, todėl šios teritorijos išskirtos į atskirą verčių zoną.

57.59 ir 57.63 verčių zonos – tai didelės teritorijos, esančios šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje, apimančios Santariškių, dalį Visorių ir Verkių, Staviškių gyvenvietes. Didesnę pusę šios teritorijos užima Verkių miškų masyvai, kita dalis apima Santariškių ligoninių kompleksą, plečiamą chemijos ir fizikos institutų bazę bei naujai pastatytus ir statomus individualių ir daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalus. Dėl neužterštos aplinkos (greta miškai), miesto infrastruktūros nekilnojamas turtas šioje Vilniaus miesto dalyje turi paklausą, todėl minėtos teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

57.60 verčių zona – lokalizacija, atstumais, nekilnojamojo turto kainomis panaši į 57.63 verčių zoną. Skirtumas tas, kad čia nėra sodų bendrijų, didelių miškų masyvų, vyrauja dirbami žemės ūkio paskirties žemės sklypai bei individualios namų valdos su sovietiniais laikais statytais gyvenamaisiais namais. Teritorija apima Dvariškių, Didžiųjų ir Mažųjų Gulbinų kaimus. Pastaruoju metu teritorija dėl parengto detalaus plano tapo paklausi naujų individualių gyvenamųjų namų statybai, todėl pastatytas ir toliau statomas naujas individualių gyvenamųjų namų kvartalas.

57.61 verčių zona – šiauriausia Vilniaus miesto zona, labiausiai nutolusi nuo miesto centro, apimanti Sakališkių, Naujanerių, Pagubės, Šilinės kaimus, prieš keletą metų prijungtus prie Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos. Apie pusę šios teritorijos užima sodų bendrijų masyvai, kitą dalį – miškų masyvai bei žemės ūkio paskirties žemės sklypai su sovietiniais metais statytais gyvenamaisiais namais. Dėl atstumo iki miesto centro, infrastruktūros nebuvimo nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje žemesnės už gretimos 57.62 verčių zonos.

57.62 verčių zona – Balsių privačių gyvenamųjų namų kvartalas ir šalia jo esančios sodų bendrijų teritorijos. Ši verčių zona apima Ožkinių, Naujųjų Verkių, Kryžiokų, Verkių Riešės vietoves, kurios užstatytos naujais ir senesniais vieno - dviejų aukštų plytų mūro bei mediniais privačiais gyvenamaisiais namais, 2013 m. pastatyta nauja Balsių pagrindinė mokykla. Pramonės ir komercinės paskirties objektų šioje verčių zonoje nėra. Kadangi iki šių teritorijų nutiesti miesto inžineriniai tinklai, nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje, palyginti su greta esančių – nemažos.

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 dominuoja miškų masyvai, šalia Neries upės išsidėstę sodų bendrijų masyvai. Tai rekreacinės Vilniaus miesto teritorijos, vasaros metu prie Antavilio, Baldžio ežerų bei Neries upės sutraukianti daug Vilniaus miesto gyventojų. Atskiros namų valdos užstatytos senais ir naujesniais gyvenamaisiais namais, kurių

kainos dėl atstumo iki miesto centro bei dėl neįrengtos infrastruktūros mažesnės už gretimos 57.66 verčių zonos nekilnojamojo turto kainas.

57.66 ir 57.67 verčių zonos – Veržuvų, Baniškių, Kairėnų, Šilėnų gyvenvietės. Šiose verčių zonose, kaip ir greta esančiose, dominuoja miškų masyvai bei sodų bendrijos, individualios valdos išsibarsčiusios visoje teritorijoje. Neužterštas oras, rami aplinka sąlygoja nemažas šių verčių zonų nekilnojamojo turto kainas, tačiau žemesnės už greta esančių 57.68 ir 57.78 verčių zonų.

57.68 ir 57.78 verčių zonos – apimančios prestižines Valakampių ir Turniškių, Aukštagirio vietoves. Dėl neužteršto miesto oro, ramios aplinkos (šias zonas iš vienos pusės juosia upė Neris, iš kitos – miškai, parkai), šiose vietovėse esančių vyriausybinių rezidencijų, šis rajonas laikomas vienu prestižiškiausių ir brangiausių Vilniaus mieste. Šiame rajone esantis nekilnojamas turtas pasižymi ypač aukštomis kainomis, todėl čia statomi išimtinai turtingų žmonių gyvenamieji namai, ambasadorių rezidencijos. Minėtos teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas dėl aukštų NT kainų bei prestižo.

57.69 verčių zona – šiaurinė Antakalnio gatvės dalis (nuo Šilo tilto link Saulėtekio) bei Šveicarijos miško parkas. Šioje verčių zonoje yra Vilniaus miesto universitetinės Antakalnio ligoninės kompleksas, Vilniaus troleibusų parkas. Verčių zonoje dominuoja daugiabučiai gyvenamieji namai pastatyti abipus Antakalnio gatvės ir greta jos esančiose gatvėse, atokesnės teritorijos užstatytos individualiais gyvenamaisiais namais. Pastaruoju metu šioje verčių zonoje statomi pavieniai daugiabučiai bei individualūs gyvenamieji namai – vyksta rajono sutankinimas. Dėl susiformavusių tradicijų ir infrastruktūros, artumo miesto centro atžvilgiu nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštos.

57.70 verčių zona – Šioje verčių zonoje dominuoja Mileišiškių bei Viršupio Sodų bendrijų masyvai, kuriuose pastaraisiais metais statomi individualūs gyvenamieji namai. Dėl nepilnai išplėtos infrastruktūros, sutankintų statybų (vyrauja apie 6 a sodo sklypai), nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje šiek tiek žemesnės už greta esančios 57.83.

57.71 verčių zona – Sapieginės miškai, Rokantiškės. Šiose miškingose miesto teritorijose dominuoja pavienės individualios gyvenamųjų namų valdos. Dėl saugomų teritorijų (Pavilnio regioninis parkas) šiose vietose statybos ribojamos. Nežiūrint į tai, 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 sodų bendrijų masyvai. 57.72 verčių zonoje yra vienas didžiausių Vilniaus miesto pramonės objektų – Dvarčionių keramikos gamykla, kurios dėka susiformavo Dvarčionių gyvenamųjų namų kvartalas. Į šią verčių zoną patenka didžioji dalis Vilniaus miesto sodų bendrijų. 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 žymi Vilniaus universiteto botanikos sodu, kuriame yra išlikę Kairėnų dvaro pastatai. Dėl nepilnai išplėtos infrastruktūros nekilnojamojo turto kainos šiose verčių zonose, palyginti su gretimomis 57.67 ir 57.68 verčių zonomis – neaukštos.

57.74 ir 57.76 verčių zonos – centrinė Naujosios Vilnios seniūnijos dalis, kurioje sutelkta nemaža sovietiniais laikais statytų pramonės įmonių, kurios nepriklausomybės laikais bankrutavo, o dabar po skaidymosi, rekonstrukcijų lėtai atsigauna, kuriasi naujos įmonės. Šiame rajone yra didelis geležinkelio transporto mazgas, Respublikinė Vilniaus psichiatrijos ligoninė. Tai įvairialypės teritorijos – šiaurinėje dalyje dominuoja sodų bendrijų masyvai, centrinėje – gamybos įmonės bei sovietiniais laikais statyti privatūs ir daugiabučiai gyvenamieji namai. 57.74 ir 57.76 verčių zonas skiria geležinkelis. 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, Eglėškių gyvenvietės. Tai palaipsniui urbanizuojama teritorija: statomas naujas Karklėnų individualių gyvenamųjų namų kvartalas, ketinama statyti daugiabutį gyvenamąjį namą (socialinį būstą) Linksmojoje gatvėje. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje šiek tiek žemesnės nei gretimose 57.74 ir 57.76 verčių zonose.

57.77 verčių zona – naujai urbanizuojama Vilniaus miesto teritorija Viršuliškių ir Justiniškių seniūnijų teritorijų dalyse. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės bendrąjį planą, šioje teritorijoje

formuojamas naujas aukštybinių, daugiaaukščių (administracinės, komercinės bei gyvenamosios paskirties) pastatų kvartalas, 2014 metais atidaryta nauja prekybos tinklo „Prisma“ parduotuvė. Įrengtas Vakarinis Vilniaus aplinkkelis (II-as etapas: prasideda nuo Lazdynų tilto ir kol kas baigiasi ties Pilaitės prospektu) bei autotransporto viadukas sudaro puikias susisiekimo galimybes. Dėl išvardintų veiksnių ši nedidelė teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.79 verčių zona – vienas naujesnių, ant Neries upės kranto, Antavilių miške, buvusioje vaikų stovykloje pastatytas naujas prestižinis 30 individualių gyvenamųjų namų kvartalas. Tai pilnai suformuotas, uždaras, saugomas kvartalas, kuriame įrengta vientisa infrastruktūra. Žemės sklypai – nemažo ploto (apie 20 arų), gyvenamieji namai – skoningai bei prabangiai įrengti. Išvardinti veiksniai sąlygoja labai aukštas nekilnojamojo turto kainas šioje vietovėje.

57.80 verčių zona – neseniai užstatyta Vilniaus miesto rytinė teritorija, besiribojanti su Pavilnio regioniniu parku. Į šią Vilniaus miesto teritoriją patenka naujas individualių gyvenamųjų namų kvartalas – Kalnėnai, patrauklus savo suformuota infrastruktūra (miesto komunikacijomis, asfaltuotomis gatvėmis. Prieš keletą metų Kalnėnuose pastatytas ir daugiabučių (4 aukštų) kvartalas, toliau intensyviai statomi kotedžų tipo gyvenamieji namai. Ši Vilniaus miesto teritorija ypač sparčiai vystoma. Kalnėnų kvartalas pasižymi nemažomis nekilnojamojo turto kainomis.

57.81 verčių zona - šioje teritorijoje vyrauja individualios namų valdos su anksčiau statytais bei rekonstruotais mažaukščiais gyvenamaisiais namais, pastatytas populiarus pramogų kompleksas “Belmonto kriokliai”. Dėl saugomų teritorijų (Pavilnio regioninis parkas) šiose vietose statybos smarkiai ribojamos. Nežiūrint į tai, šioje verčių zonoje nekilnojamojo turto kainos didelės. Dėl vietovės išskirtinumo, ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.82 verčių zona – teritorija išskirta dėl naujai (2013 m.) įrengto daugiabučių (3 –jų) aukštų gyvenamųjų namų kvartalo „Venecija“. Šis kvartalas, pastatytas šalia Burbiškių miško, iš greta esančių teritorijų pasižymi pilnai suformuota infrastruktūra, įrengtos visos inžinerinės komunikacijos, kvartalas aptvertas, saugomas. Dėl netoliese nutiesto aplinkkelio geras susisiekimas su Vilniaus miesto centru bei kitais mikrorajonais. Todėl ši nedidelė teritorija nekilnojamojo turto kainomis žymiai išsiskiria iš gretimų ir todėl suformuota 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 universitetų bei bendrabučių kompleksais. Šioje verčių zonoje yra formuojamas Saulėtekio slėnio (mokslo ir technologijų parkas), Pylimėliuose toliau statomas privačių ir daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalai, plėtojama infrastruktūra. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštos ir tokia tendencija turėtų išlikti ateityje.

4.4.Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai

4.4.1. statistinių rodiklių apibūdinimas

Modeliams sudaryti naudojami patikimi rinkos duomenys. Rinkos duomenų ir jų pagrindu sudarytų masinio vertinimo modelių patikimumui įvertinti naudojami įvairūs statistiniai metodai. Kokie statistiniai rodikliai panaudoti ir kokios jų reikšmės, trumpai apžvelgiama šiame skyriuje.

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$ - prognozuota kaina.

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

4.4.2. pradinį rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Žemiau pateiktoje lentelėje 4.1 nurodyti Vilniaus miesto savivaldybės pradiniai, masinio vertinimo nekilnojamo turto paskirčių grupių, rinkos duomenų rodikliai: 2011-01-01 – 2015-08-01 įvykusių sandorių skaičius, mažiausias, didžiausias sandoriai bei per minėtą laikotarpį įvykusių sandorių imties statistiniai rodikliai: aritmetinis vidurkis, mediana, vidutinis kvadratinis nuokrypis.

4.1. lentelė. Vilniaus m. sav. 2011-2015²⁵ m. pradinį rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
1269	952	807	870	8	14074
<i>Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
2847	721	690	336	1	3174
<i>Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
34432	1095	1035	506	1	25235
<i>Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
11465	219	173	213	1	11080
<i>Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
39	704	669	496	3	2217
<i>Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
22	143	135	111	6	370
<i>Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
3141	228	169	425	1	11875
<i>Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
77	1422	1416	645	138	3996
<i>Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
1494	306	273	166	12	1456
<i>Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
2416	614	579	404	3	5370
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
986	1239	983	1383	1	30693

²⁵ 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre

4.4.3. rinkos modeliavimas

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

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

4.4.4. ekspertinis vertinimas

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

Atsižvelgiant į nepakankamą bendrabučių paskirties sandorių skaičių bei į tai, jog vertinant butus ir bendrabučius, atsižvelgiama į analogiškus vertei įtaką darančius veiksnius, vertintojai, sudarydami bendrabučių masinio vertinimo modelį, statistinės analizės būdu, apskaičiavo bendrabučių paskirties koeficientą. Atlikus Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje butų ir bendrabučių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, jog verčių zonose, nurodytose 4.2. lentelėje, butų sandorių 1 kv. m kainos mediana, lyginant su bendrabučių sandorių 1 kv. m kainos mediana, skiriasi 30 proc. Todėl, sudarant bendrabučių masinio vertinimo modelį bei skaičiuojant bendrabučių vidutines rinkos vertes, pagal butų modelį apskaičiuota vertė dauginama iš nustatyto koeficiento 0,7. Verčių zonose, kuriose bendrabučių pardavimo sandorių nebuvo, pritaikytas pagal nekilnojamojo turto rinką panašios verčių zonos apskaičiuotas bendrabučių paskirties koeficientas.

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2. lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	Butų sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Bendrabučių sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Koeficientas
57.5	1471	1055	0,72
57.6	1441,5	994	0,69
57.7	1360	964	0,71
57.8	1162	826	0,71
57.9	1083	763,5	0,70
57.10	896	631	0,70
57.11	1190	833	0,70
57.12	1146	802,5	0,70
57.13	922	643	0,70
57.14	1259	875,5	0,70
57.15	1476	1043	0,71
57.17	1157,5	795	0,69
57.19	1329,5	955	0,72
57.21	1157,5	776	0,67
57.26	604	431	0,71
57.28	655	471	0,72
57.29	489	330	0,67
57.32	483	332	0,69
57.33	734	516	0,70

Verčių zona	Butų sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Bendrabučių sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Koeficientas
57.35	724	498	0,69
57.39	949	664	0,70
57.47	902	680	0,75
57.49	1171,5	813	0,69
57.50	1059	746,5	0,70
57.51	930	629	0,68
57.53	872	626,5	0,72
57.54	1001	696,5	0,70
57.55	1060	743	0,70
57.56	1040	748	0,72
57.63	744	497	0,67
57.69	1148	812	0,71
57.72	822	562	0,68
57.76	722	513	0,71
57.83	1295	974	0,75
Koeficientų vidurkis:			0,70

4.5. Statybos metų įtaka

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

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas vertinamas lyginamuoju bei pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Pagal to paties įstatymo 2 str. 7 d. *komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas* – administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statiniai (patalpos).

Pajamų metodas taikomas tada, kai tikimasi, jog vertinamo turto naudojimo vertė objektyviausiai parodys turto vertę rinkoje. Naudojimo vertė – apskaičiuota pinigų suma, rodanti turto ekonominį naudingumą tam tikram naudotojui. Pajamų metodas remiasi prielaida, kad egzistuoja apibrėžtas ryšys tarp grynujų (veiklos) pajamų, gaunamų iš objekto, ir to objekto rinkos vertės. Nekilnojamojo turto vertinimas pajamų metodu gali būti naudojamas:

- kapitalizavimo skaičiavimo būdu;
- diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdu.

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

$$NV = VP / r,$$

NV – naudojimo vertė;

VP – veiklos pajamos per metus;

r – kapitalizavimo normos rodiklis.

Nustatant vertinamo nekilnojamojo turto vidutines rinkos vertes naudotas pajamų kapitalizavimo metodas. Šis metodas grindžiamas galimybe gauti pajamas, nuomojant vertinamą turtą, bei kapitalizavimo normos apskaičiavimu ir taikymu.

Masinio vertinimo modeliai, tiek naudojant lyginamąjį metodą, tiek pajamų metodą, – tai matematiniai skaičiavimai, kuriuos taikant, remiantis turima informacija apie vietovę, rinkos duomenis, rinkos sąlygas ir nekilnojamojo turto charakteristikas, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė.

Pajamų metodu nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti panaudoti:

- nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos VĮ Registrų centre;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudoti kaip pagalbinių duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt. panaudoti kaip pagalbinių duomenys;
- viešbučių vertinimui – vidutinės kambarių nuomos kainos, kambarių skaičius, užimtumas, pajamos, išlaidos ir kt. duomenys surinkti iš anketų, padedant Lietuvos viešbučių ir restoranų asociacijai.

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius, nebuvo atsižvelgta į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

- aplinkos laikino pagerinimo arba pabloginimo;
- nuosavybės formos ir fizinių savybių;
- nekilnojamojo turto valdymo formos;
- nekilnojamojo turto naudojimo, valdymo ir disponavimo apribojimo;
- nekilnojamojo turto išplanavimo, stiliaus, dizaino, vidaus apdailos ir kitų individualių savybių;
- nekilnojamojo turto (statinio) padėties gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu;
- nekilnojamojo turto panaudojimo universalumo, technologinės įrangos, jo skleidžiamos taršos.

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimas susideda iš tarpusavyje susijusių 8 pagrindinių etapų:

1. Rinkos duomenų patikros;
2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacijos.
3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, kalibravimo.
4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikros.
5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymo.
6. Kapitalizavimo normos nustatymo.
7. Žemės įtakos koeficiento statinyje nustatymo.
8. Pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikros.

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

kur: $BP = (\text{vid. nuomos vertė} * (BnPl - PgPl * 0.25)) * 12,$

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

$X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina, $b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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

12 – mėnesiai.

5.1. lentelė. Masinio vertinimo modelio pajamų metodo reikšmės ir jų sutrumpinimai

Pavadinimas	Sutrumpinimas
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
NT mokesčio tarifas, proc.	NTm%
Vidutinė rinkos vertė	VRV
Žemės vertės įtakos koef.	ŽVK
Mokestinė vertė	MokV
Grynosios veiklos pajamos, gaunamos iš NT	GP
Bendrosios pajamos	BP

5.1.1. rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio – $1 \text{ m}^2/\text{mėn.}$ – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2 skyriuje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti nuomos kainas aproksimuojančia kreive. Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus nuomos kainas, atliekama modelių specifikacija.

5.1.2. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija – nuomos kainas lemiančių veiksnių ir nekilnojamojo turto charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas. Specifikacija atliekama taikant statistinius skaičiavimus, grafinę analizę, koreliacines matricas, kitus matematinės analizės būdus. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, specifikacijos metu nekilnojamojo turto naudojimo paskirtys yra sugrupuotos į tas pačias verčių grupes, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Pasirenkant vertinimo metodą, buvo atsižvelgta ne tik į Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo nuostatas, bet ir Turto ir verslo vertinimo metodiką. Atsižvelgiant į tai, kad poilsio, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statinių (patalpų) nuomos sandorių yra mažai, taikant jų vertinimui pajamų metodą galimos didelės vidutinių rinkos verčių paklaidos. Todėl, siekiant kuo tikslesnio įvertinimo, šis metodas minėtoms paskirtims nebuvo taikytas.

Kitas svarbus veiksnys – vieta, kuri įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu nustatoma vietos įtaka vidutinei nuomos vertei, ir dėl vertės zonoje esančių veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomos vertės pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių, zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Vilniaus m. sav. turi 83 verčių zonas. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus bei nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Vilniaus m. savivaldybėje 2015 m. rugpjūčio 1 d. nuomos verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų analizę aproksimuojančia kreive, taip pat nekilnojamojo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinės ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

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

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti panaudotas multiplikatyvinis modelis.

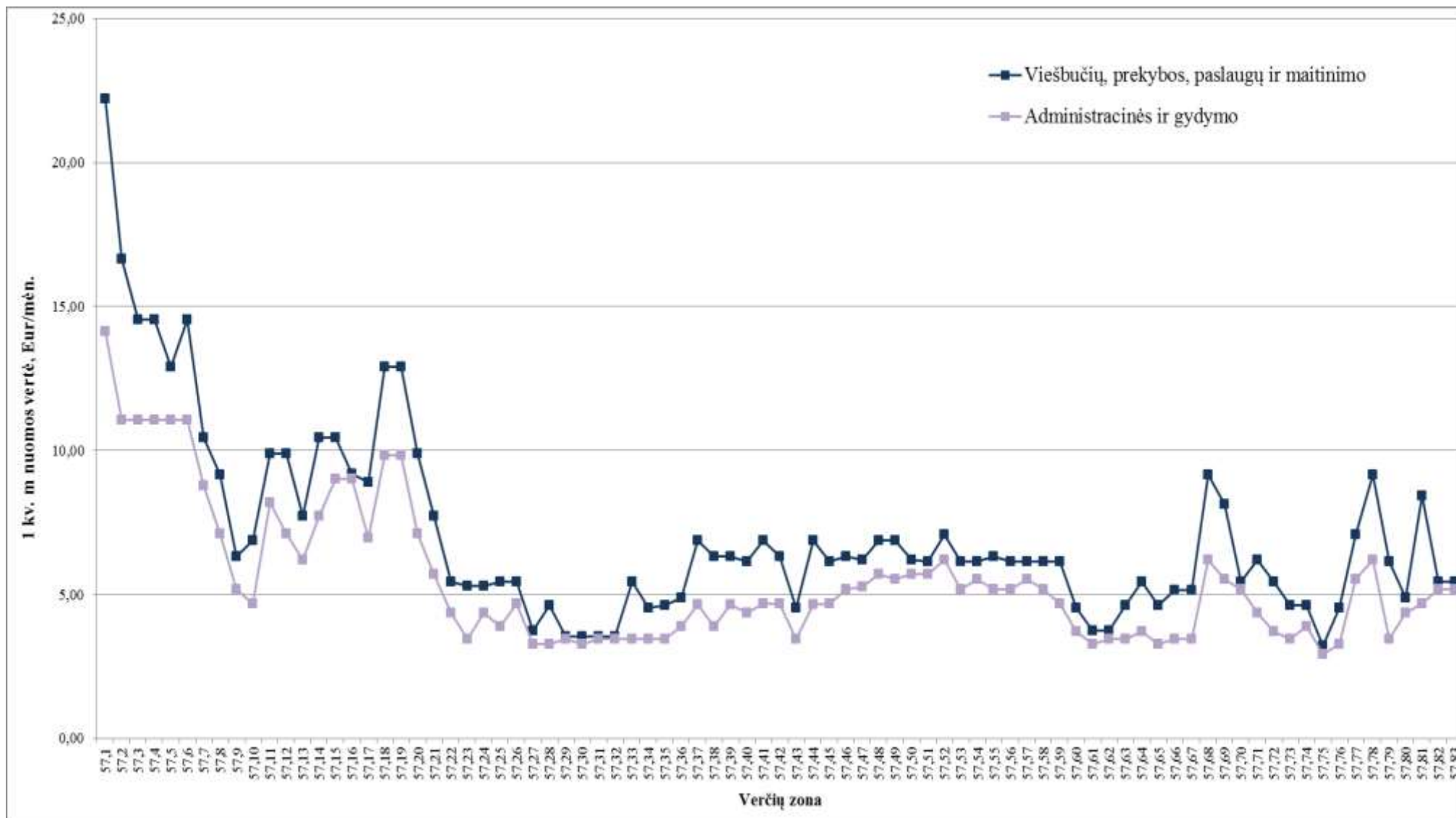
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

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

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

5.1.3. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas 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 4.4.1. papunktyje. Grafinė modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikta 5.1.3.1. paveiksle.



5.1.3.1. pav. Vilniaus m. savivaldybės nekilnojamojo turto vidutinių nuomos verčių vertinimo modelių vertikali–horizontali patikra

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal pagalbinus modelius, parengtus vertinimo datai – 2015 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo Eur/m²/mėn. vidutinės nuomos 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 nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – jei kreivės susikerta, būtina pertikrinti modelių teisingumą, papildomai atlikti rinkos analizę.

Patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai modeliai surašomi į programą.

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

5.1.4. Vilniaus m. sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai

Galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo nekilnojamojo turto registre, todėl vertinant komercinį turtą pajamų metodu, buvo rinktos ir analizuotos žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiamas nuomos kainos, visoje Vilniaus apskrityje. Kai kuriose verčių zonose, trūkstant nuomos rinkos duomenų, vertinimo modeliai buvo sudaromi ekspertiškai arba rinkos modeliavimo būdu.

5.2. lentelė. Vilniaus aps. 2011-01-01 – 2015 08 01 pradinių nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Nuomos įrašų skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
4918	24	6	368	1	12119
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
2348	31	7	217	1	4706

5.1.5. vertinamo nekilnojamojo turto grynąjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos yra 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,
kur: 12 – mėnesių sk.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto, nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Vilniaus miesto savivaldybėje nustatytas pastatų neužimtumas pateikiamas 5.3. lentelėje:

5.3. lentelė. Vertinamo turto neužimtumas

Vertinamojo turto paskirtis	Neužimtumas (procentais)	Pajamų netekimo koeficientas
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>		
Administracinė	15	0,90
Gydymo	10	0,90
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>		
Viešbučių	20	0,85
Prekybos	15	0,90
Paslaugų	15	0,85
Maitinimo	20	0,85

5.4. lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	1,0
	Viešbučių ir maitinimo	0,7
	Prekybos ir paslaugų	1,0
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,03
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,03
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė	3
	Gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	2
	Prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
	Viešbučių	3

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Vilniaus m. sav. 2014 m. gegužės 14 d. sprendimu Nr. 1-1797 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,7 ir 1,0 proc. nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Tokiu būdu:

$\text{Nekilnojamojo turto mokestis} = \text{galiojanti objekto mokestinė vertė} \cdot 0,007(0,01).$

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

2. Draudimo išlaidos apskaičiuojamos paėmus 0,03% nuo vertinamo objekto galiojančios vidutinės rinkos vertės. Draudimo įmoka dažniausiai sudaro apie 0,01–0,2% draudimo sumos. Ji priklauso nuo pasirinktų apdraustų rizikų bei kitų faktorių. Draudimo vertė yra draudžiamų turtinių interesų vertė, kuri nurodoma draudimo sutartyje. Draudimo suma dažniausiai nustatoma pagal apdraustų daiktų įsigijimo kainą arba pagal statinių plotą. Skirtingos draudimo kompanijos taiko skirtingas draudimo sumos nustatymo metodikas.

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

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

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

5.1.6. kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynujų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga kapitalizuojant vienų metų grynąsias pajamas, gaunamas iš įprastinių pelno normų, būdingų analogiškam turtui rinkoje. 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, tai ir jo teikiamų pajamų kapitalizavimo norma žemesnė.

Bet iš esmės r , kapitalizavimo norma, priklauso nuo verslo stabilumo.

Sprendžiant, kokią kapitalizavimo normą priimti kapitalizuojant grynąsias pajamas, atsižvelgiama į vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę šiuo atveju 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 žemesnis nei miestuose. Vadinasi, kaimo teritorijoje esantis nekilnojamas turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektai. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti. Ir priešingai, sunkiai parduodamo nekilnojamojo turto kapitalizavimo normos turi būti didinamos.

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

1. Rinkos analogų metodas;
2. Paskolos padengimo koeficiento metodas (ang. *Debt Coverage Ratio Approach*);
3. Susietų investicijų metodas (ang. *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, kuomet naudojamos skolintos lėšos. Šie metodai nėra pagrindiniai, o 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 palyginamuosius 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, kaip 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 priešpastatymu. Šio metodo esmė – pirmojo kapitalizavimo normos dėmens palaipsnio sumavimo būdas, kurio pagrindu imama nerizikinga palūkanų norma ir prie jos pridedami įvairių jau išvardytų rizikos veiksnių pataisymai. Šį metodą matematiškai galima išreikšti taip:

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

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

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

Kapitalizavimo norma parenkama dažnai pagal rinkos analogų metodą. Kapitalizavimo normų dydžiai gali būti išvesti pagal esamas vietinės nekilnojamojo turto rinkos pirkimo–pardavimo kainas.

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

čia r – kapitalizacijos normos rodiklis.

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

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

Vilniaus miesto savivaldybėje administracinės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamajam turtui išvesta kapitalizavimo norma lygi 8 (5.5 lentelė).

5.5. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Išsigytas plotas, kv.m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2015-07	Vilniaus m.	Vilnius	Kalvarijų	Administracinė	300.64	96000	8339	8,70
2015-07	Vilniaus m.	Vilnius	Trinapolio	Prekybos	140.68	115848	10021	8,66
2015-03	Vilniaus m.	Vilnius	Laisvės pr.	Administracinė	202.71	115600	9977	8,63
2015-02	Vilniaus m.	Vilnius	Švitrigailos	Prekybos	90.14	90000	7736	8,60
2015-06	Vilniaus m.	Vilnius	Dzūkų	Prekybos	197.25	135313	11592	8,57
2015-03	Vilniaus m.	Vilnius	Gabijos	Administracinė	136.64	111000	9446	8,51
2015-04	Vilniaus m.	Vilnius	P. Lukšio	Administracinė	50.86	26000	2212	8,51
2015-06	Vilniaus m.	Vilnius	Mykolo Marcinkevičiaus	Prekybos	273.58	156400	13269	8,48
2015-03	Vilniaus m.	Vilnius	Gabijos	Administracinė	148.12	120000	10120	8,43
2015-07	Vilniaus m.	Vilnius	Olandų	Administracinė	78.22	89782	7513	8,37
2015-03	Vilniaus m.	Vilnius	Gabijos	Administracinė	97.32	80000	6681	8,35
2015-01	Vilniaus m.	Vilnius	Savanorių	Administracinė	19.23	2896	238	8,22
2015-06	Vilniaus m.	Vilnius	Ateities	Paslaugų	196.10	77000	6231	8,09
2015-03	Vilniaus m.	Vilnius	Sodų	Maitinimo	142.69	96264	7674	7,97
2015-06	Vilniaus m.	Vilnius	Bokšto	Administracinė	177.26	170000	13394	7,88
2015-03	Vilniaus m.	Vilnius	Sodų	Maitinimo	29.07	21032	1650	7,85
2015-05	Vilniaus m.	Vilnius	Antakalnio	Administracinė	93.96	60820	4766	7,84
2015-07	Vilniaus m.	Vilnius	Gabijos	Administracinė	80.13	66613	5155	7,74
2015-03	Vilniaus m.	Vilnius	Loretos Asanavičiūtės	Administracinė	84.44	62332	4812	7,72
2015-07	Vilniaus m.	Vilnius	A. Jakšto	Paslaugų	59.94	52000	4012	7,71
2015-06	Vilniaus m.	Vilnius	Gedimino pr.	Maitinimo	423.53	477873	36852	7,71
2015-02	Vilniaus m.	Vilnius	Kalvarijų	Administracinė	89.62	44900	3442	7,67
2015-03	Vilniaus m.	Vilnius	Vytienio	Prekybos	247.84	259000	19650	7,59
2015-02	Vilniaus m.	Vilnius	Mindaugo	Administracinė	139.17	82542	6251	7,57
2015-06	Vilniaus m.	Vilnius	Nidos	Paslaugų	42.40	39063	2949	7,55
2015-05	Vilniaus m.	Vilnius	Gėlių	Maitinimo	67.01	65000	4904	7,54
2015-03	Vilniaus m.	Vilnius	Gabijos	Administracinė	52.35	50000	3764	7,53
2015-06	Vilniaus m.	Vilnius	Nidos	Paslaugų	30.05	27776	2090	7,52
2015-06	Vilniaus m.	Vilnius	Savanorių	Administracinė	228.74	73731	5535	7,51
2015-07	Vilniaus m.	Vilnius	T.Ševčenkos	Administracinė	680.00	339114	25263	7,45
2015-07	Vilniaus m.	Vilnius	Gedimino pr.	Administracinė	914.63	765000	56631	7,41
Vidurkis								≈8

5.2. 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 mokėtojų priklauso nuosavybės teise.

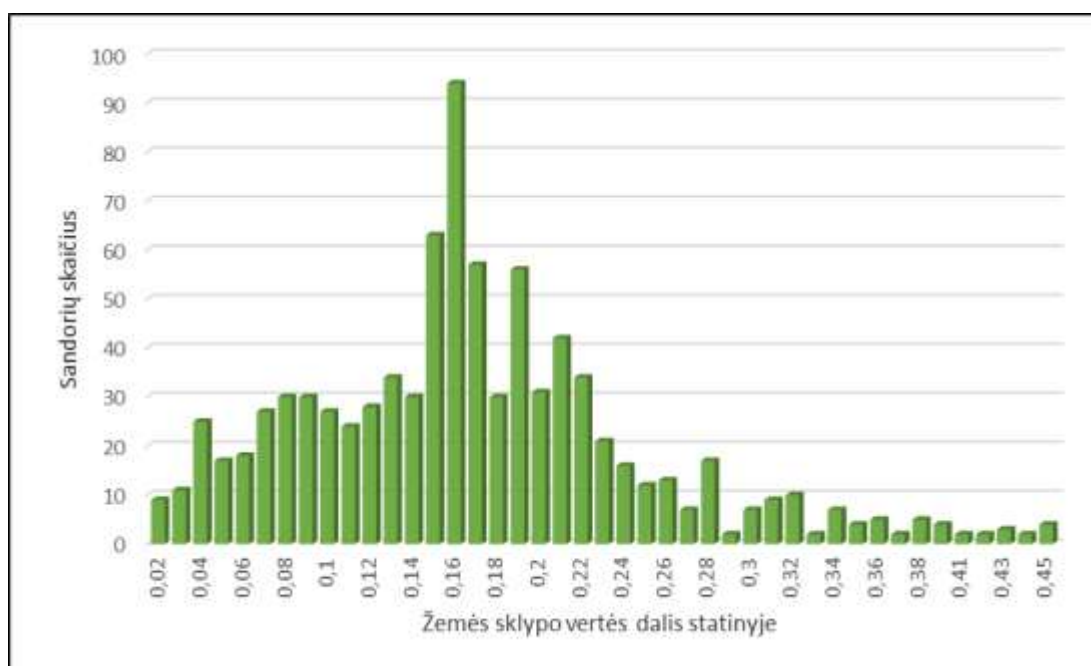
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽĮK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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	Masinio vertinimo vertė	Dalis	Koef.	Sandorio suma 250 000 Eur	Padalinta objekto kaina
Žemės sklypas	17 500	17 500/350 000	0.05	250 000*0.05	12 500
Pastatas	329 000	329 000/350 000	0.94	250 000*0.94	235 000
Ūkinis pastatas	3 500	3 500/350 000	0.01	250 000*0.01	2 500
Visų sandoryje dalyvavusių objektų vertė nustatyta masinio vertinimo būdu	350 000				250 000

Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėti visos Lietuvos Respublikos vertinamų nekilnojamojo turto paskirčių 2006–2015* m. sandoriai. Analizės rezultatai pateikti 5.2.1. ir 5.2.2. pav.

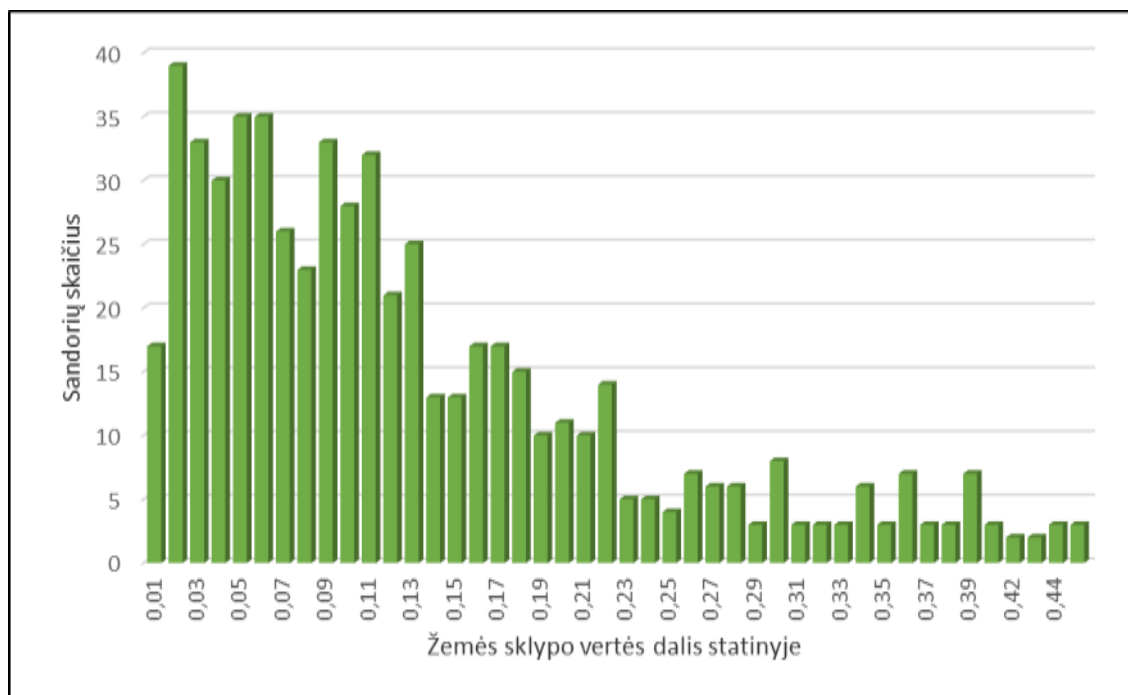


Vidurkis	0,17
Mediana	0,16

5.2.1. pav. Žemės sklypo vertės dalies statinyje miestuose – savivaldybėse analizė

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose 872 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 16 proc.

* 2015 - sandoriai, įvykę 2015 m. sausio–birželio mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.



Vidurkis	0,15
Mediana	0,10

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

Išnagrinėjus kituose miesteliuose ir kaimuose 592 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

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

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

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv.m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv.m)	Verčių pokytis, proc.
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupė</i>				
57.1	216	832,39	793,78	4,86%
57.2	176	668,70	625,04	6,98%
57.3	114	742,54	698,92	6,24%
57.4	75	890,14	841,27	5,81%
57.5	269	781,15	744,22	4,96%
57.6	299	689,65	656,53	5,05%
57.7	51	693,90	654,30	6,05%
57.8	18	446,10	413,22	7,96%
57.9	15	334,28	315,15	6,07%
57.10	69	299,75	277,42	8,05%
57.11	182	563,98	532,75	5,86%
57.12	458	458,31	424,02	8,09%
57.13	62	413,39	390,13	5,96%
57.14	144	492,32	462,56	6,44%
57.15	135	616,42	591,07	4,29%
57.16	52	669,09	659,11	1,51%
57.17	195	478,81	446,91	7,14%
57.18	49	603,66	581,59	3,80%
57.19	181	652,88	619,81	5,34%
57.20	126	507,59	471,07	7,75%
57.21	8	512,15	489,89	4,55%
57.22	3	280,64	275,85	1,74%
57.25	1	406,57	386,80	5,11%
57.26	195	318,80	295,93	7,73%
57.27	3	288,31	270,62	6,54%
57.28	18	250,71	239,90	4,50%
57.29	140	213,52	196,44	8,69%
57.30	2	225,02	207,34	8,53%
57.32	6	217,17	197,31	10,07%
57.33	21	208,68	190,71	9,43%
57.34	12	205,49	185,53	10,76%
57.35	36	242,64	222,91	8,85%
57.36	128	243,23	220,54	10,29%
57.37	92	289,62	273,29	5,97%
57.38	17	350,75	334,80	4,76%
57.39	44	244,07	229,24	6,47%
57.40	79	290,92	271,31	7,23%

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv.m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv.m)	Verčių pokytis, proc.
57.41	3	389,77	360,95	7,98%
57.42	29	454,18	431,92	5,15%
57.43	3	275,34	247,73	11,14%
57.44	16	543,83	528,55	2,89%
57.45	4	552,29	536,17	3,01%
57.46	152	494,79	482,40	2,57%
57.47	86	366,48	344,91	6,25%
57.48	84	408,00	388,71	4,96%
57.49	97	367,13	353,08	3,98%
57.50	440	377,24	346,93	8,74%
57.51	115	431,29	411,25	4,87%
57.52	21	457,18	437,47	4,51%
57.53	29	361,94	339,47	6,62%
57.54	21	446,00	416,36	7,12%
57.55	12	400,74	377,22	6,24%
57.56	66	341,80	325,05	5,15%
57.57	4	446,27	425,64	4,85%
57.58	9	312,61	295,27	5,87%
57.59	27	242,68	226,45	7,17%
57.60	1	318,63	303,46	5,00%
57.61	2	288,99	271,78	6,33%
57.63	5	262,61	236,14	11,21%
57.64	2	291,62	277,26	5,18%
57.65	6	251,13	231,11	8,66%
57.68	9	478,33	454,29	5,29%
57.69	65	334,89	311,21	7,61%
57.71	7	319,01	301,24	5,90%
57.72	2	194,21	176,65	9,94%
57.74	21	282,71	264,26	6,98%
57.75	18	176,04	157,48	11,79%
57.76	71	200,08	182,49	9,64%
57.77	115	360,57	349,00	3,31%
57.78	6	486,69	464,31	4,82%
57.80	1	241,20	228,36	5,62%
57.82	1	402,56	389,15	3,45%
57.83	11	329,99	308,59	6,93%
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>				
57.1	324	1298,50	1225,90	5,92%
57.2	113	1152,55	1079,87	6,73%
57.3	78	985,20	888,75	10,85%
57.4	116	1093,45	1039,80	5,16%
57.5	172	865,90	819,60	5,65%
57.6	164	906,92	890,54	1,84%
57.7	64	787,08	737,73	6,69%
57.8	5	644,58	585,94	10,01%
57.9	25	327,60	283,57	15,53%
57.10	70	421,42	393,30	7,15%
57.11	339	632,33	590,15	7,15%
57.12	270	599,39	562,23	6,61%
57.13	97	585,45	548,77	6,68%
57.14	125	673,23	610,75	10,23%
57.15	90	784,79	721,53	8,77%

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svartinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv.m)	Vieneto svartinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv.m)	Verčių pokytis, proc.
57.16	26	319,77	293,25	9,04%
57.17	204	581,27	545,00	6,65%
57.18	21	460,10	425,58	8,11%
57.19	77	868,03	800,57	8,43%
57.20	37	564,89	524,12	7,78%
57.21	7	444,18	386,75	14,85%
57.22	11	484,43	470,13	3,04%
57.24	4	329,80	293,62	12,32%
57.25	9	445,74	427,69	4,22%
57.26	78	352,71	324,75	8,61%
57.27	1	289,40	262,75	10,14%
57.28	18	366,37	343,47	6,67%
57.29	33	180,47	158,42	13,92%
57.30	2	190,16	179,72	5,81%
57.31	1	369,81	320,50	15,38%
57.32	11	272,15	239,49	13,63%
57.33	49	431,15	410,80	4,95%
57.34	52	201,40	189,50	6,28%
57.35	25	330,41	308,26	7,19%
57.36	51	236,63	216,08	9,51%
57.37	43	430,05	394,46	9,02%
57.38	6	539,32	509,24	5,91%
57.39	88	373,22	341,37	9,33%
57.40	82	355,63	325,87	9,13%
57.41	2	499,12	435,97	14,48%
57.42	52	449,06	413,82	8,51%
57.43	3	403,73	366,70	10,10%
57.44	19	475,59	448,01	6,16%
57.45	4	484,17	434,59	11,41%
57.46	31	466,33	443,03	5,26%
57.47	116	371,51	344,59	7,81%
57.48	86	436,01	399,87	9,04%
57.49	49	229,02	208,36	9,92%
57.50	348	357,25	334,56	6,78%
57.51	155	428,66	406,80	5,37%
57.52	62	433,56	403,50	7,45%
57.53	62	388,08	360,56	7,63%
57.54	28	410,16	386,85	6,02%
57.55	12	542,15	499,90	8,45%
57.56	61	386,67	357,33	8,21%
57.57	5	508,09	478,55	6,17%
57.58	18	501,46	480,87	4,28%
57.59	8	488,43	457,73	6,71%
57.60	1	175,27	154,77	13,25%
57.61	1	155,02	165,18	-6,15%
57.62	4	288,27	279,16	3,26%
57.63	5	308,17	279,67	10,19%
57.64	1	227,42	193,79	17,36%
57.65	5	316,65	286,94	10,36%
57.67	1	514,22	498,98	3,05%
57.68	55	761,87	701,06	8,67%
57.69	78	620,89	590,31	5,18%

Zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv.m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv.m)	Verčių pokytis, proc.
57.71	3	516,03	475,91	8,43%
57.72	6	417,76	394,52	5,89%
57.73	1	457,82	439,41	4,19%
57.74	26	355,33	334,71	6,16%
57.75	10	184,25	158,76	16,06%
57.76	75	302,11	275,97	9,47%
57.77	28	418,83	390,82	7,17%
57.78	5	640,72	618,84	3,54%
57.80	1	364,08	325,61	11,82%
57.81	6	635,36	585,04	8,60%
57.83	46	479,60	450,66	6,42%

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., numatančiu lyginamojo bei pajamų metodų taikymą komercinio naudojimo nekilnojamojo turto mokestinėms vertėms nustatyti taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą, VĮ Registrų centro Vilniaus filialas, atlikdamas Vilniaus m. sav. nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2015 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodu. Metodo esmė yra ta, kad vertinimo metu apskaičiuota pinigų suma, gauta iš vertinamų statinių nuomos bei kapitalizavimo normos apskaičiavimo ir taikymo, parodo turto ekonominį naudingumą.

Išlaikant masinio vertinimo pagrindinius principus, vidutinė rinkos vertė pajamų metodu buvo nustatyta ne kiekvieno konkretaus objekto, bet panašių objektų grupės pagal apibendrintus, panašias savybes turinčių objektų grupių duomenis, atliekant duomenų statistinę analizę. Vertinimas buvo atliekamas statistiškai analizuojant Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje esančias statinių nuomos kainas bei vertintojo (VĮ Registrų centro) papildomai surinktus ar turto savininkų pateiktus finansinius-ekonominius duomenis: pajamas, išlaidas, nuomos kainas, užimtumą, viešbučių kambarių skaičių, vidutinę kambario kainą ir kt. Kadangi nekilnojamojo turto rinkos nuoma, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, daugelyje savivaldybių užfiksuotų nuomos sandorių pajamų metodo taikymui nepakako, teko papildomai rinkti žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiamas nuomos kainas. Trūkstant nuomos rinkos duomenų, kai kuriose verčių zonose vertinimo modeliai buvo sudaromi ekspertiškai arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų ir sumavimo metodais.

Individualaus nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitose, pateikiamose VĮ Registrų centrui su prašymais dėl nustatytos nekilnojamojo turto mokestinės vertės patikslinimo (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 10 str.) nustatant komercinio turto vertes lyginamuoju bei pajamų metodais, dažniausiai pasirenkamos rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, kaip labiau pagrįstos bei labiau atspindinčios rinkos būklę. Atlikus analizę ir palyginus individualiu vertinimo būdu nustatytas komercinio turto rinkos vertes su projektinėmis, nustatytomis masinio vertinimo būdu, daroma išvada, kad masinio vertinimo rezultatas, t. y. vertės nustatytos lyginamuoju metodu, yra artimesnės individualaus vertintojo nustatytomis atskirų komercinių objektų vertėms.

Pajamų metodas remiasi prielaida, kad iš objekto gaunamos grynosios (veiklos) pajamos ir to objekto rinkos vertės yra tiesiogiai susiję. Tačiau rodiklių, reikalingų pajamų metodui taikyti, paskaičiavimas 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 metodinius neapibrėžtumus, taip pat į nuomos rinkos duomenų, reikalingų pajamų metodo taikymui, stygių, manome, jog lyginamuoju metodu nustatytos vertės yra patikimesnės ir labiau atspindi rinkos situaciją. Lyginamojo metodo privalumu laikytina ir tai, jog

Lietuvos nekilnojamojo turto rinkoje ir atitinkamai sandorių duomenų bazėje dominuoja pirkimo–pardavimo sandoriai, kuriais remiantis atliekami vertės skaičiavimai yra tikslesni ir patikimesni.

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str.1 p., kuris nustato, kad „turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“, taip pat remdamiesi anksčiau išvardintais faktais bei pastebėjimais, VĮ Registrų centro Vilniaus filialo vertintojai mano, kad vertinamo turto vidutinės rinkos vertės tiksliausiai atspindi turto vertės, nustatytos lyginamuoju metodu.

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

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 1000 eurų – sveikais skaičiais (pavyzdžiui, 544,20 apvalinama į 544);
2. nuo 1 000 eurų iki 10 000 eurų – dešimtimis (pavyzdžiui, 8 294 apvalinama į 8 290);
3. nuo 10 000 eurų iki 100 000 eurų – šimtais (pavyzdžiui, 95 296 apvalinama į 95 300);
4. nuo daugiau kaip 100 000 eurų – tūkstančiais (pavyzdžiui, 775 294 apvalinama į 775 000).

Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos ir suapvalintos tvarka, nustatyta Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 22 punktu.

7.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (kv. m);
- kita charakteristika, nurodyta modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;

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

1.4. vertės apskaičiavimo modelis;

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

S objekto vidutinė rinkos vertė;

+ suma;

- atimtis;

* arba x daugyba;

^1.1252 kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1.1252;

= lygybė;

7.1. lentelė. Vertinimo atributo kintamieji

Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas	Vertinimo atributo pavadinimas spausdinti
Bpl	Bendras plotas	Bendro ploto intervalai
Tūris	Tūris	Tūris
Zona	Zona	Verčių zonos
Pask	Paskirtis	Paskirtis
NPask	Namo paskirtis	Namo paskirtis
PgPl	Pagalbinis plotas	Pagalbinis plotas
StMt	Statybos pabaigos metai	Statybos pabaigos metai
RkMt	Rekonstrukcijos pabaigos metai	Rekonstrukcijos metai
StRek	Statybos-rekonstrukcija	Statybos-rekonstrukcijos metų intervalai
Sn	Sienų medžiaga	Sienų medžiagos
Auk	Aukštas	Aukštas
AukSk	Aukštų skaičius(pastato)	Aukštų skaičius
Auk1	Pirmas aukštas	Pirmas aukštas
AukV	Viršutinis aukštas	Viršutinis aukštas
Auk11	Vienas pirmas aukštas	Vieno aukšto arba pirmas aukštas
Kamb	Kambarių skaičius	Kambarių skaičius
Šl	Šildymas	Šildymas
Rūs	Rūsų	Rūsų
Duj	Dujos	Dujos
Vnd	Vandentiekis	Vandentiekis
Kanal	Kanalizacija	Kanalizacija

Vertinimo atributo pavadinimo sutrumpinimas	Vertinimo atributo pavadinimas	Vertinimo atributo pavadinimas spausdinti
Kv	Karštas vanduo	Karštas vanduo
IsApd	Apmūrytas	Apmūrytas
El	Elektra	Elektra
ObjTi	Objekto tipas	Objekto tipas

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

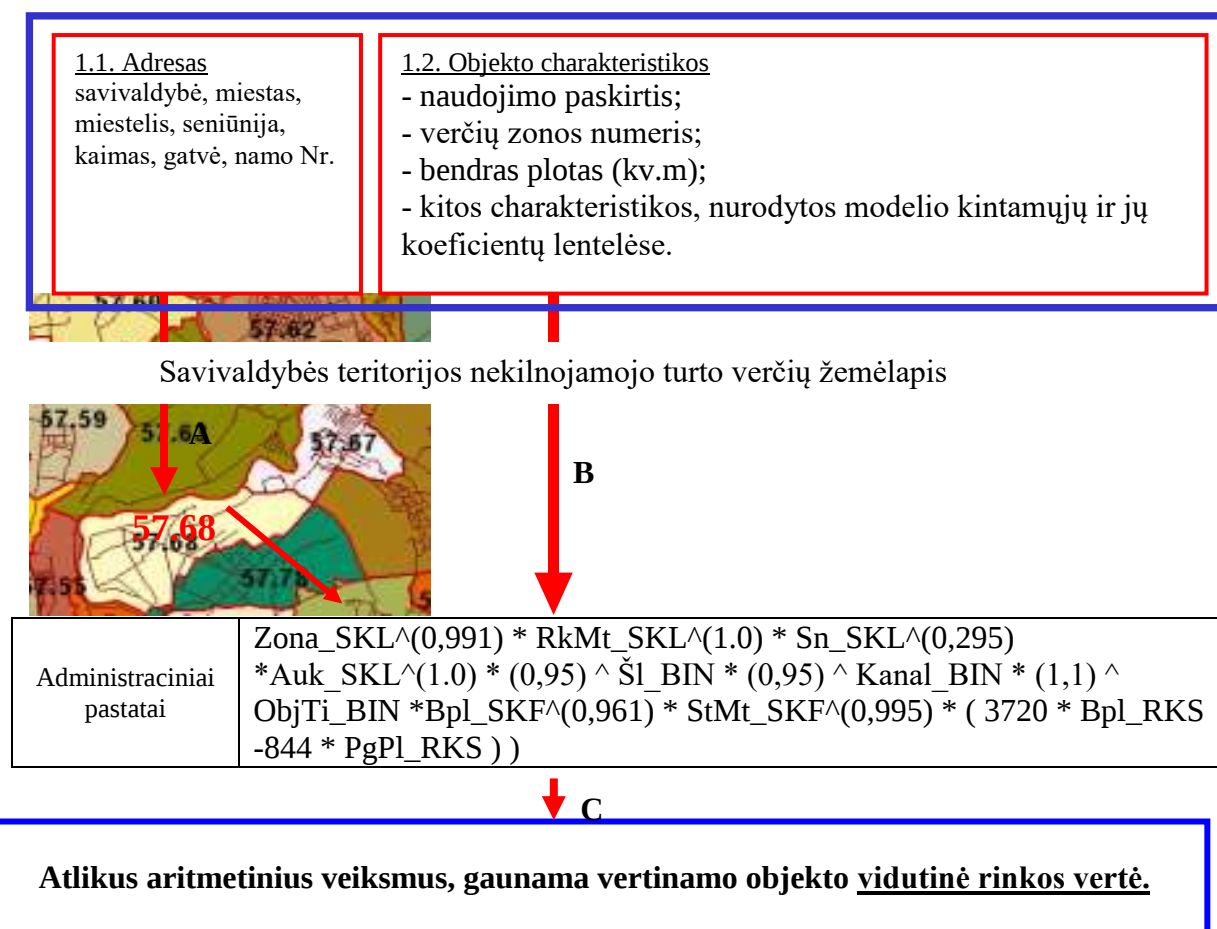
7.1.1. nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

1. Pagal objekto naudojimo paskirtį, užfiksuotą Nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma paskirties grupė.

2. Pagal paskirties grupę parenkamas modelis (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“).

3. Pagal objekto charakteristikas parenkami koeficientai (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“ modelio koeficientų reikšmės).

4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1. pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus).



7.1.1.1. pav. Lyginamuoju metodu nustatyto nekilnojamojo turto objekto vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

7.1.2. nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristika:

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

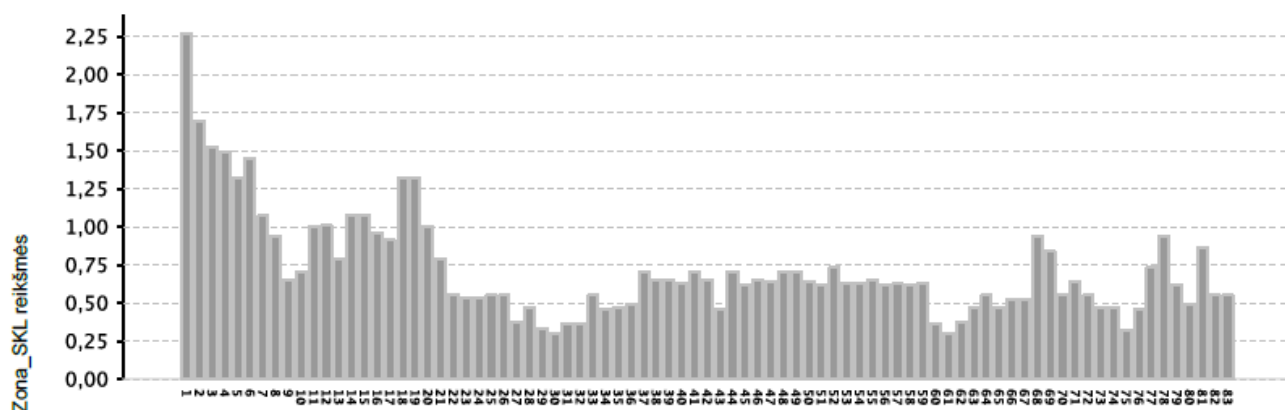
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

Viešb, prek, pasl, maitin(n)

Modelis Nr.: 13295. Zona_SKL^(0,99) x Pask_SKL^(0,192) x RkMt_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 (979 x Bpl_RKS -245 x PgPl_RKS))

P. Lukšio g., Vilniaus m., Vilniaus m. sav. yra 57.50 verčių – nustatome su verčių žemėlapiu arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2. „Zonų aprašymas“. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.192	
Maitinimo	0.79	Paslaugų	0.45	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.96				

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.05
2006-2010	1.1	2011-2014	1.15	2015-2020	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	0.75
Molis	0.1	Monolitinis gelžbetonis	0.94	Plastikas su karkasu	0.33
Plytos	1.0	Rąstai	0.24	Stiklas su karkasu	0.95

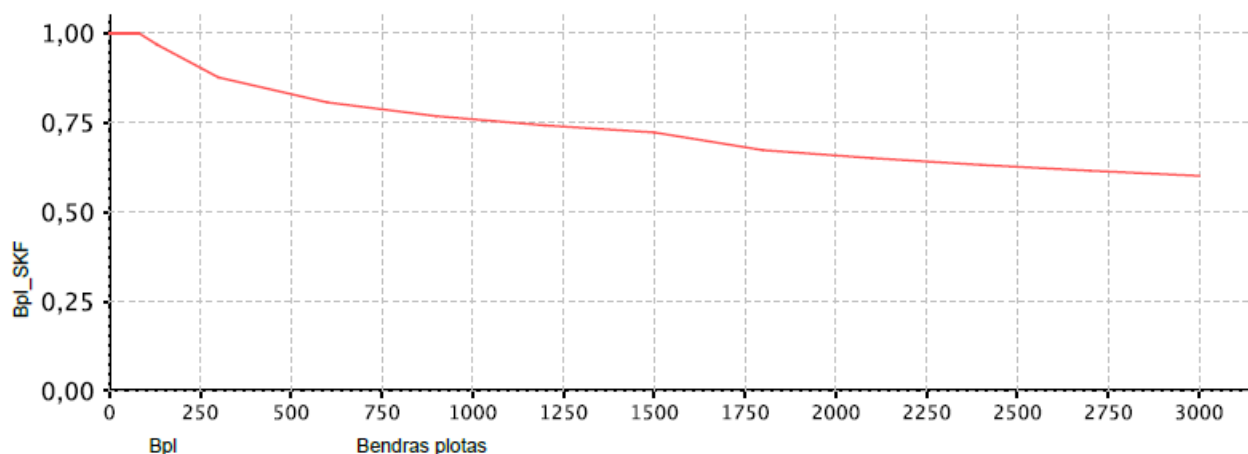
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-40	0.8		

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

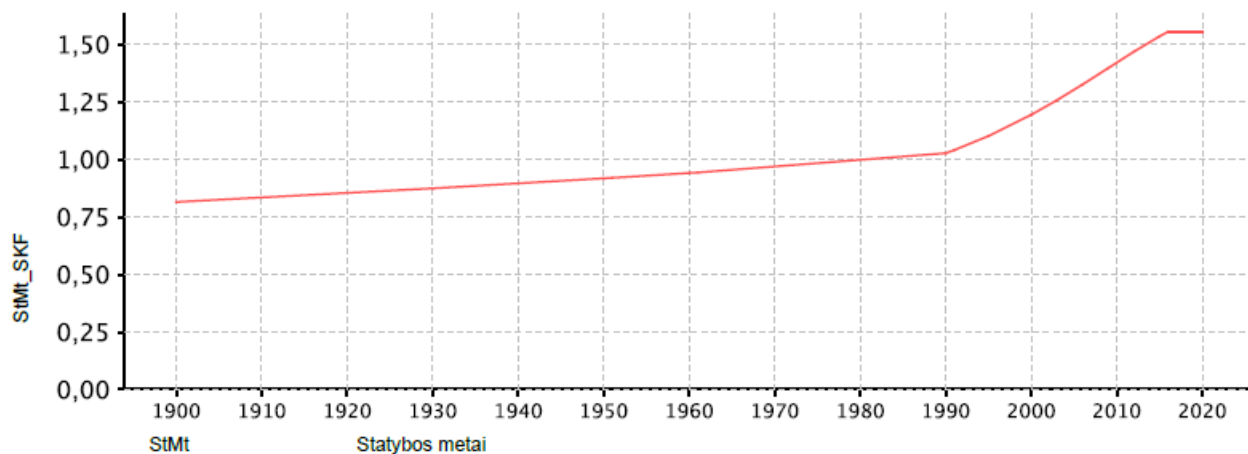
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

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



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



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

$$S=(0,638^{0,99})*(1^{0,192})*(1,1^{1})*(1^{0,304})*(1^{1})*(0,95^{0})*(0,95^{0})*(1,05^{0})*(0,97^{0,989})**(1,24^{0,953})*((979*125,5)-(245*20))$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,641*1,00*1,10*1,00*1,00*1,00*1,00*0,97*1,228*(122864,5-4900) = 99\,077;$$

S = 99 077 Eur, suapvalinus – 99 100 Eur.

Išvada. Prekybos paskirties patalpų, esančių P. Lukšio g., Vilniaus m., Vilniaus m. sav., pastatytų 2003 m., rekonstruotų 2006 m., 125,50 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė skaičiuojant lyginamuoju metodu yra 99 100 Eur.

Tokiu pačiu principu apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė lyginamuoju metodu.

7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys

Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatyta vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys ir atributai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai pajamų metodu“.

7.2.1. nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

1. Pagal objekto naudojimo paskirtį, užfiksuotą Nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma paskirties grupė.

2. Pagal paskirties grupę parenkamas modelis (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“).

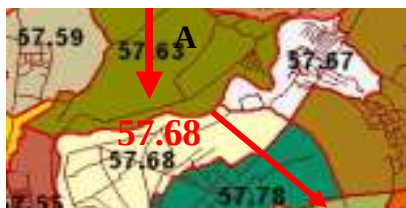
3. Pagal objekto charakteristiką parenkami koeficientai (atskiro priedo „Vertinimo modeliai pajamų metodu“ modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelės).

4. Verčių zonos numeris pagal vertinamo objekto adresą į zonas suskirstytuose miestuose ir gyvenvietėse nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.2.1.1. pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.

1.1. Adresas savivaldybė, miestas, miestelis, seniūnija, kaimas, gatvė, namo Nr.	1.2. Objekto charakteristikos - naudojimo paskirtis; - verčių zonos numeris; - bendras plotas (kv.m); - kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse.
--	---



Savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių žemėlapis



B

$$((BP * (Uzim\% / 100)) - (MokV * (NTm\% / 100) + VRV * (Drau\% / 100) + BP * (Vald\% / 100) + BP * (Remo\% / 100))) / (r / 100) * \check{Z}VK,$$

kur:

$$BP \text{ (Bendrosios metinės pajamos)} = Vid. nuomos vertė * (BnPl - PgPl * 0.25) * 12$$

C

Atlikus aritmetinius veiksmus, gaunama vertinamo objekto vidutinė rinkos vertė.

7.2.1.1. pav. Pajamų metodu nustatyto nekilnojamojo turto objekto vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

7.2.2. nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys

Vertinamo objekto charakteristika:

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

Administracinės ir gydymo paskirties grupės vertinimo modelis yra toks:

$$((BP * (Uzim\% / 100)) - (MokV * (NTm\% / 100) + VRV * (Drau\% / 100) + BP * (Vald\% / 100) + BP * (Remo\% / 100))) / (r / 100) * \check{Z}VK,$$

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =
Vidutinė nuomos vertė x (BnPl - PgPl x 0,25) x 12

MokV - mokesstinė vertė
VRV - vidutinė rinkos vertė
BnPl - bendras plotas
PgPl - pagalbinis plotas

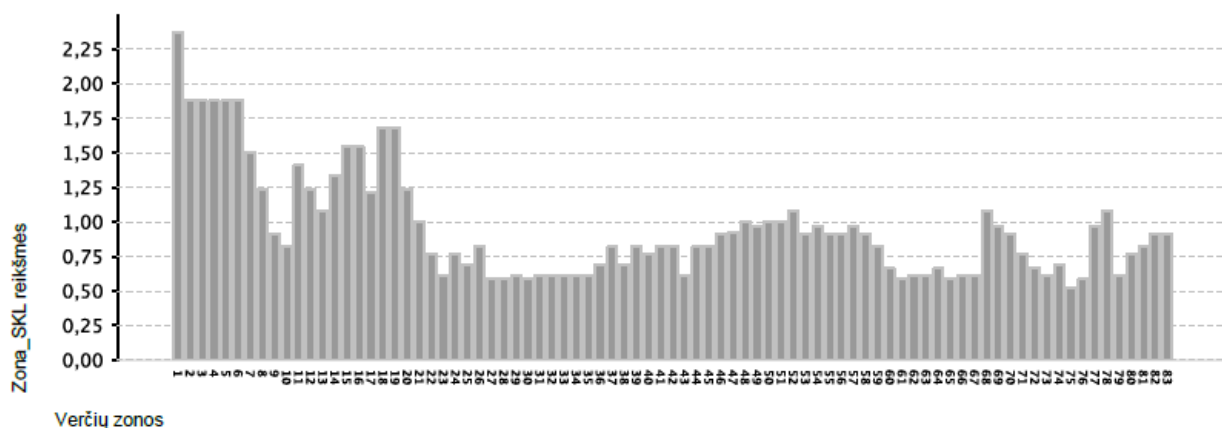
Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6133. $Zona_SKL^{(1,049)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,295)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0,95)^{\text{Šl_BIN}} \times (0,95)^{\text{Kanal_BIN}} \times (1,1)^{\text{ObjTi_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0,961)} \times StMt_SKF^{(0,995)} \times 5,71$

Verbų g., Vilniaus m., Vilniaus m. sav. yra 57.75 verčių zonoje – nustatome su verčių žemėlapiu arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos poskyryje 4.3.2. „Zonų aprašymas“. Administracinės ir gydymo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse parenkame vertinimo koeficientus.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

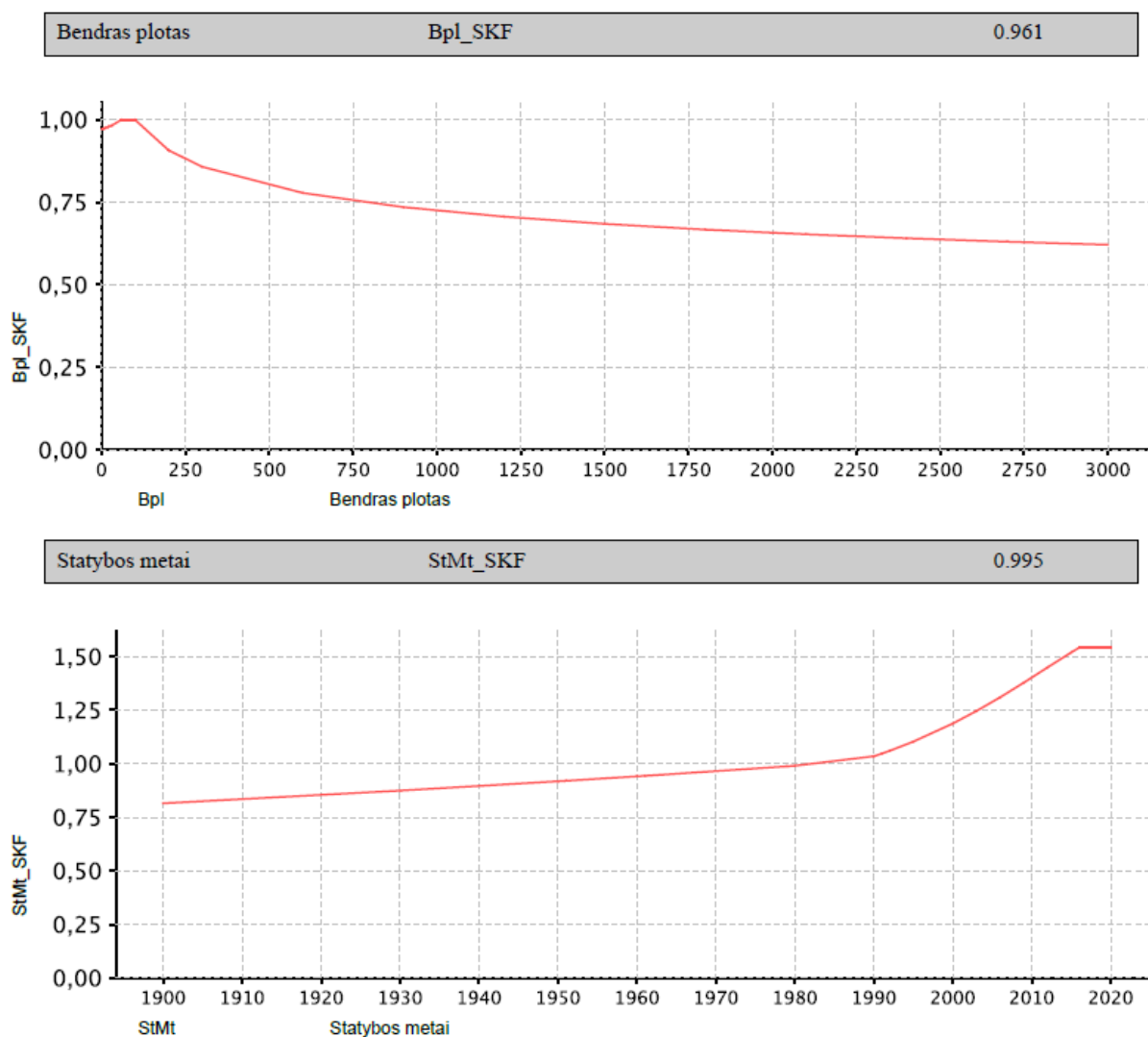
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.295	
Akmenbetonis	0.6	Asbestcementis su karkasu	0.18	Blokeliai	0.93
Gelžbetonio plokštės	0.52	Medis su karkasu	0.28	Metalas su karkasu	0.89
Molis	0.1	Monolitinis gelžbetonis	0.92	Plastikas su karkasu	0.33
Plytos	1.0	Rąstai	0.24	Stiklas su karkasu	0.93

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

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

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

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



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

$$S = (0,526^{1,049}) * (1,05^1) * (1^{0,295}) * (0,95^0) * (0,95^0) * (1,1^1) * (0,76^{0,961}) * (1,01^{0,995}) * 5,71$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,51 * 1,05 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,1 * 0,768 * 1,01 * 5,71 = 2,61 \text{ Eur}$$

Vidutinė nuomos kaina = 2,61 Eur/m²/mėn.

Paskirtis:	Gydymo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
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	0,84

Atliekami skaičiavimai:

$$BP = 2,61 \cdot (752,25 - (246,56 \cdot 0,25)) \cdot 12 = 21\,630 \text{ Eur}$$

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

$$((21630 \cdot (90/100)) - (288000 \cdot (1/100) + 182000 \cdot (0,03/100) + 21630 \cdot (2/100) + 21630 \cdot (2/100))) / (8/100) \cdot 0,84 = 164\,506 \text{ Eur.}$$

Suapvalinus – 165 000 Eur.

Išvada: Gydyimo paskirties pastato, esančio Verbų g. Vilniaus m. sav., pastatyto 1986 m, rekonstruoto 2004 m, 752,25 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė skaičiuojant pajamų metodu yra 165 000 Eur.

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita, kuri yra paskelbta VĮ Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt>. Nekilnojamojo turto mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės yra skelbiamos VĮ Registrų centro interneto puslapyje įvedus statinio unikalų numerį. Taip pat nekilnojamojo turto mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės skelbiamos Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje adresu www.regia.lt.

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės vertės ir vidutinės rinkos vertės įsigalioja finansų ministro įsakymu nustatyta tvarka ir terminais.

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

Filialo direktoriaus pavaduotojas

Vytautas Pliopa

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027)

Božena Sinickaja

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 0001875)

Kristina Bakanienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas

Karolina Šventickienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyriausiosios vertintojos pareigas

Agnėška Stankevič

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. Turto ir verslo vertinimo metodika;
5. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės;
6. Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai;
7. Lietuvos Respublikos finansų 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. Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2010 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-244 „Dėl vietovės pataisos koeficientų ir nekilnojamojo turto (žemės sklypų ir statinių) vertinimo duomenų“;
9. 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.“;
10. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2010 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2010;
11. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2011;
12. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2012 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2012;
13. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2013;
14. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2014 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2014;
15. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2015;
16. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
17. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;
18. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
19. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;
20. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
21. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
22. 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;
23. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
24. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;

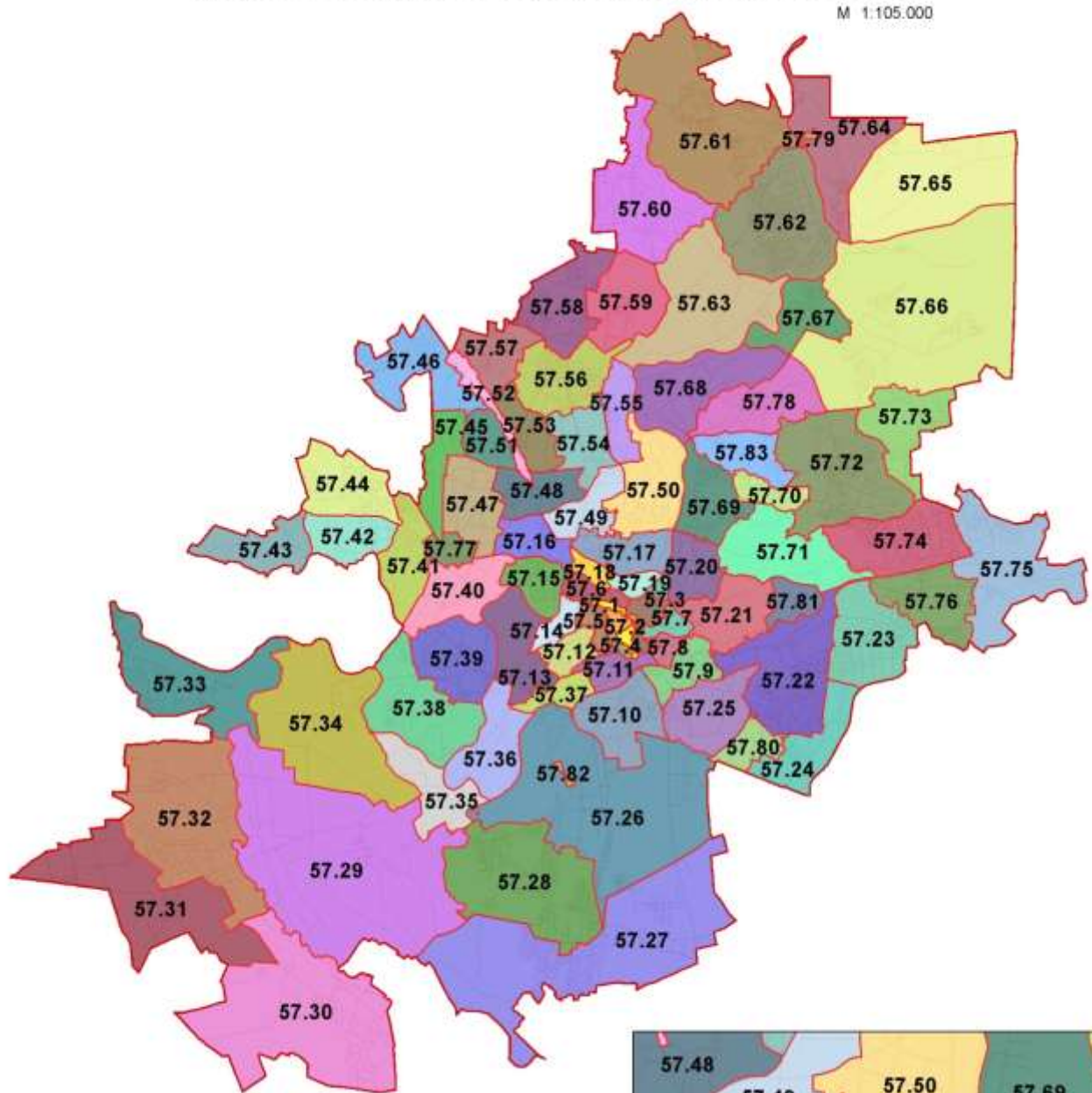
25. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;
26. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;
27. Fisher,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

10. PRIEDAI

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

Vilniaus m. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonos

M 1:105.000



Sąrtiniai ženklai

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

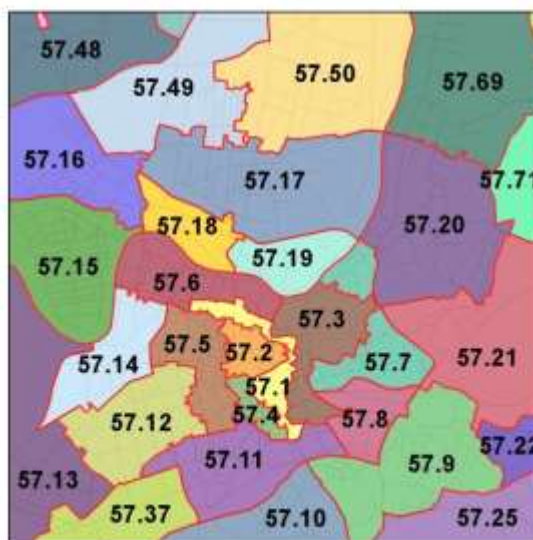
RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GDB10LT, 2015

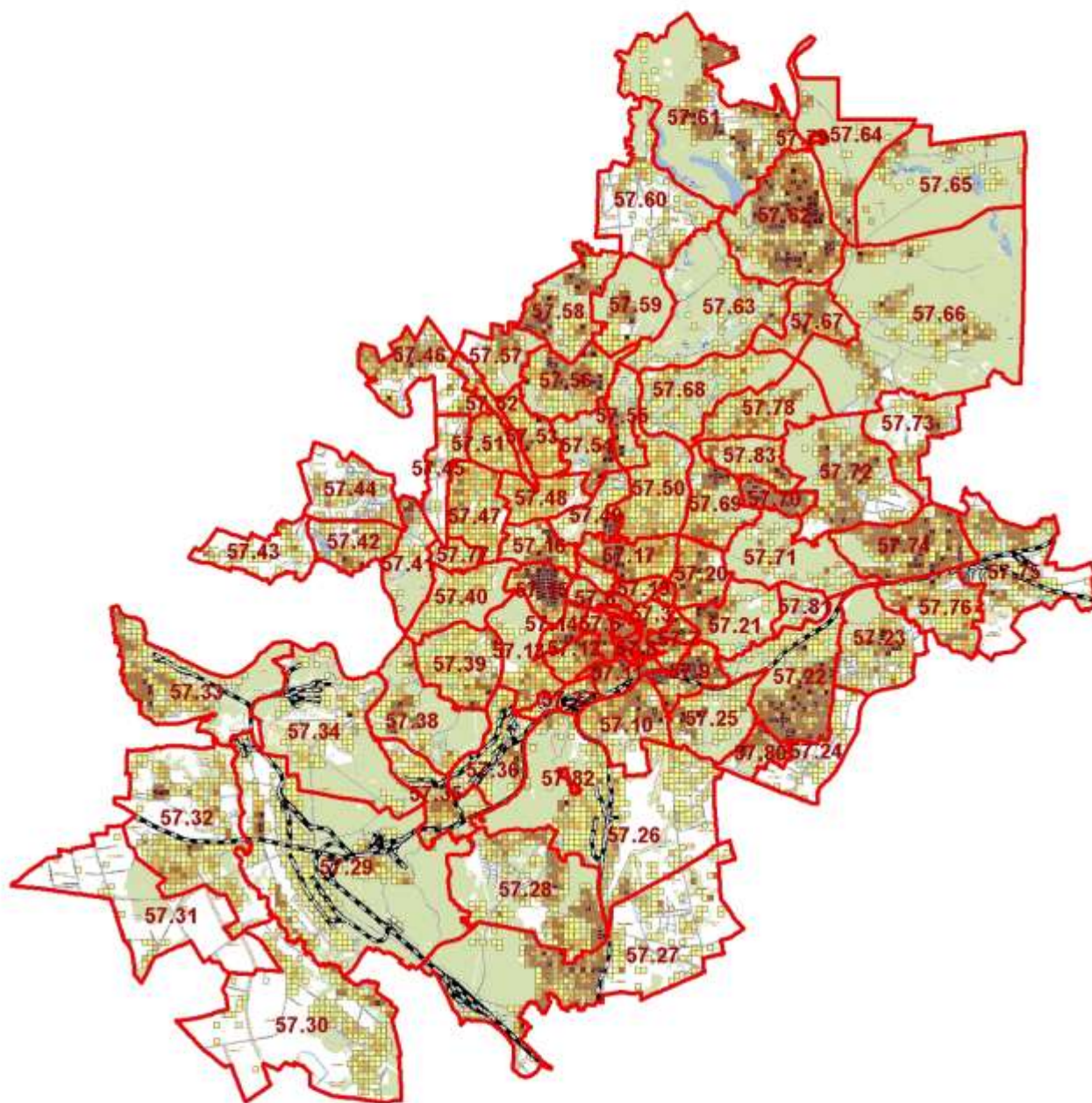
Sudarymo data: 2015 m. rugpjūčio 1 d.



2. Užstatymo pastatais intensyvumo schema

Vilniaus miesto teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schema

M 1:105.000



25.4 Verčių zonos numeris

Verčių zonos riba

Gatvės

Vandenys

Pastatų skaičius ploto vienetu

1 - 4

5 - 9

10 - 19

> 19

RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

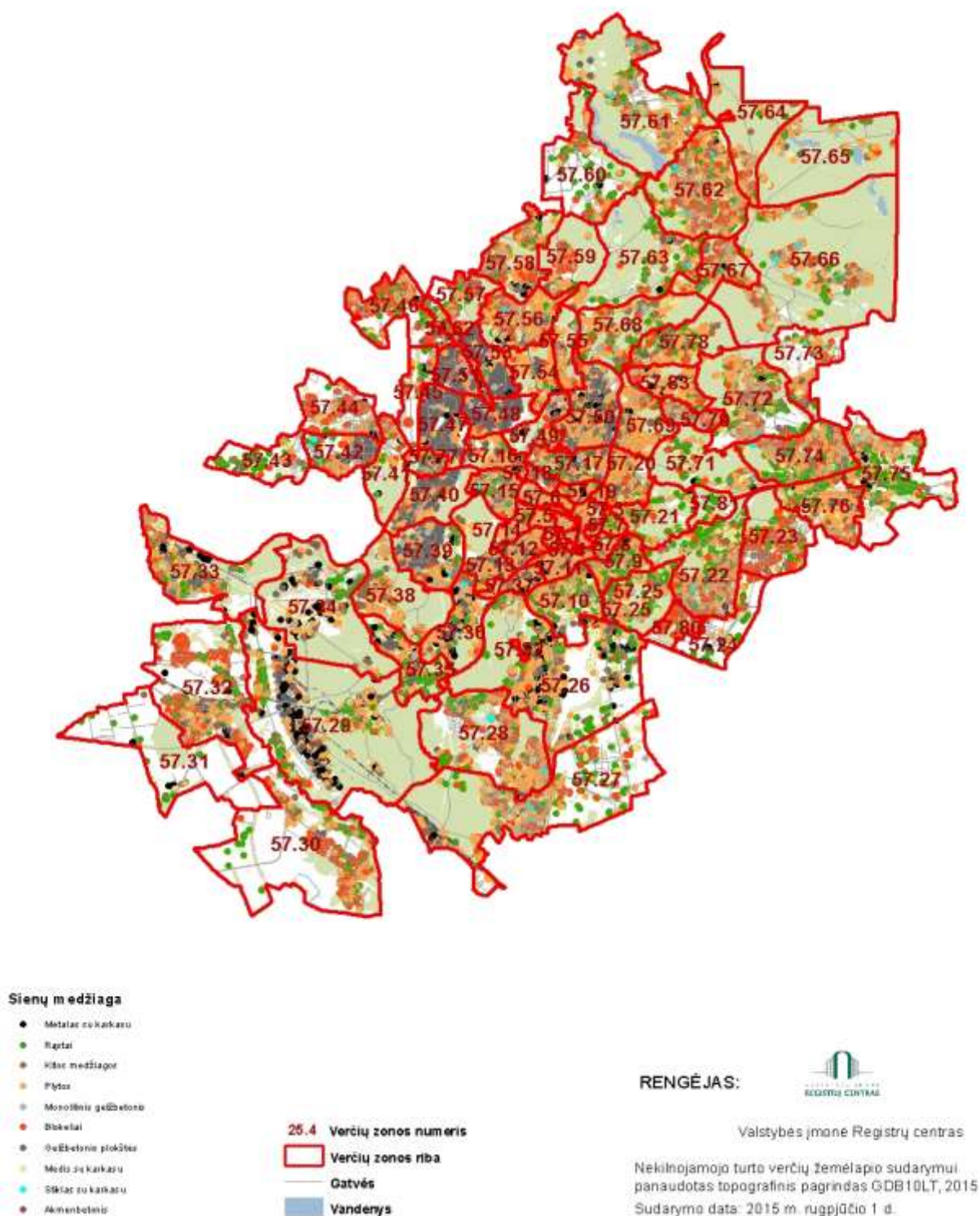
Nekilnojamojo turto vėrtių žemėlapis sudarymui
panaudotas topografinis pagrindas GDB 10LT, 2015

Sudarymo data: 2015 m. rugpjūčio 1 d.

3. Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schema

Pastatų išsidėstymo Vilniaus miesto teritorijoje pagal sienų medžiagas schema

M 1:117.000



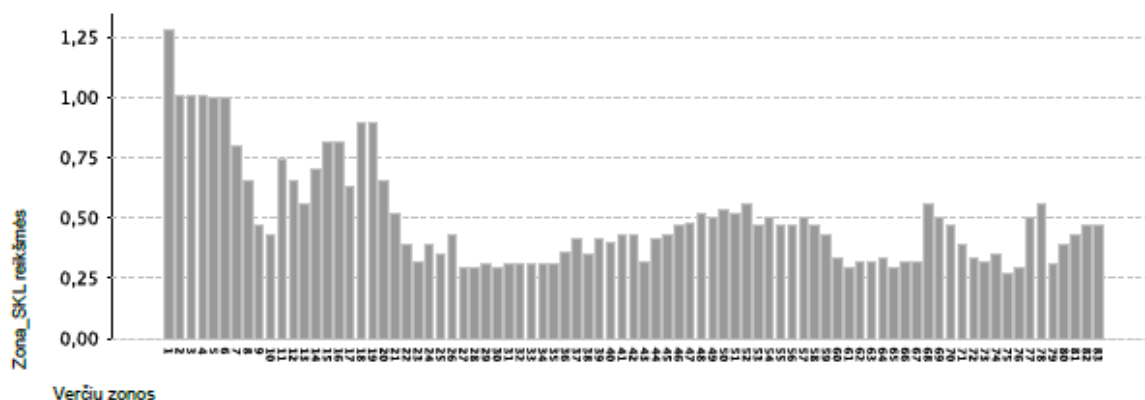
4. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 13298. $Zona_SKL^{(0,999)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,295)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (0,95)^{\tilde{S}l_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,1)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,961)} \times StMt_SKF^{(0,995)} \times (1106 \times Bpl_RKS - 277 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

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

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

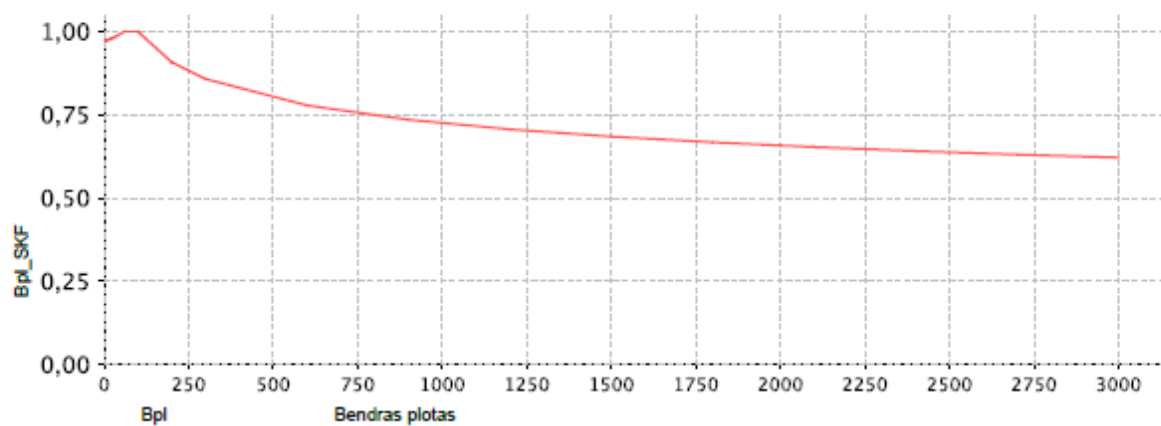
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

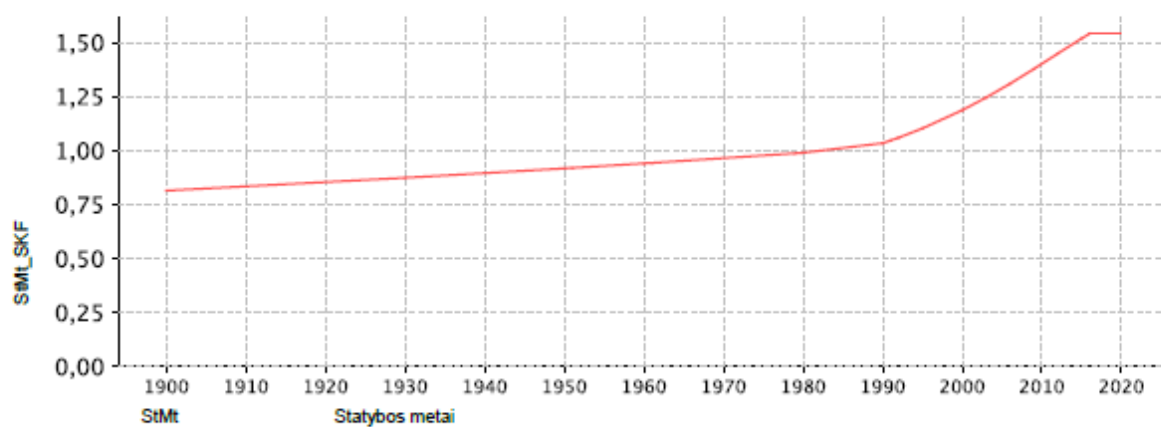
VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Bendras plotas	Bpl_SKF	0.961
----------------	---------	-------



Statybos metai	StMt_SKF	0.995
----------------	----------	-------

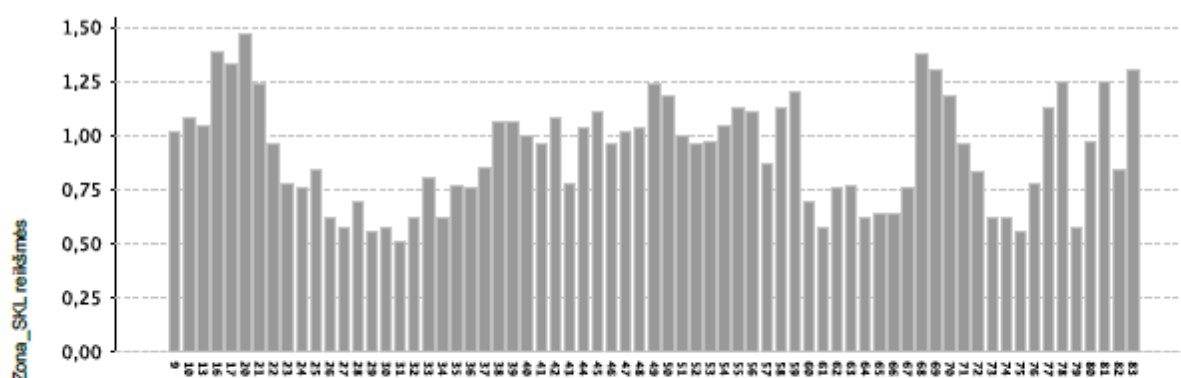


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Bendrabučiai

Modelis Nr.: 13294. $Zona_SKL^{(1,022)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,461)} \times Auk_SKL^{(0,1008)} \times AukSk_SKL^{(0,1008)} \times (1,06)^{NPask_BIN} \times (0,99)^{AukV_BIN} \times (0,95)^{Šl_BIN} \times (1,02)^{Rūs_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,994)} \times StMt_SKF^{(0,981)} \times (905 \times Bpl_RKS - 226 \times PgNPl_RKS - 226 \times RūsPl_RKS - 226 \times GarPl_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginti iš 0,7

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1970	1.0	1971-1990	1.02	1991-1995	1.05
1996-2000	1.1	2001-2005	1.15	2006-2009	1.2
2010-2012	1.25	2013-2099	1.27		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.461	
Akmenbetonis	0.75	Asbestcementis su karkasu	0.36	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.69	Medis su karkasu	0.41	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.39	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.39
Plytos	1.0	Rąstai	0.58	Stiklas su karkasu	0.82

Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.1008	
0-0	0.11	1-2	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

Namų paskirtis		Laipsnis: NPask_BIN		Pagrindas: 1.06	
Gyvenamoji (1 buto past.)	1.0	Gyvenamoji (2 butų past.)	1.0	Gyvenamoji (3 ir daugiau)	0.0

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Bendrabučiai

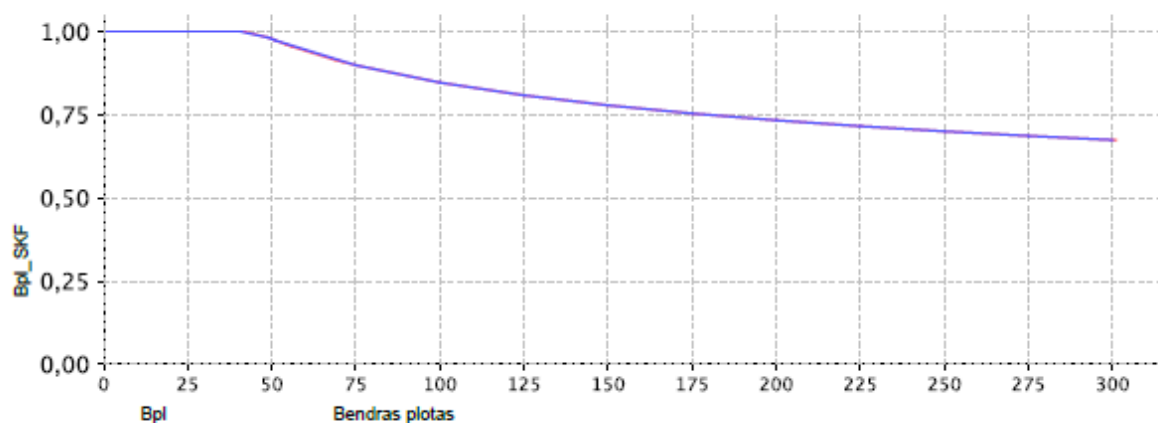
Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.99	
1-1		1.0			

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

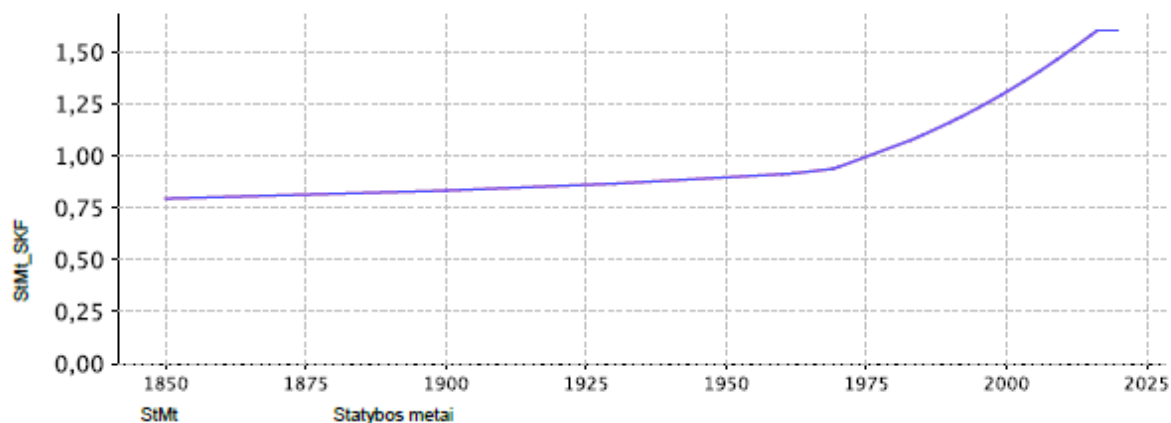
Rūsysis		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

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

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.994	
----------------	--	---------	--	-------	--



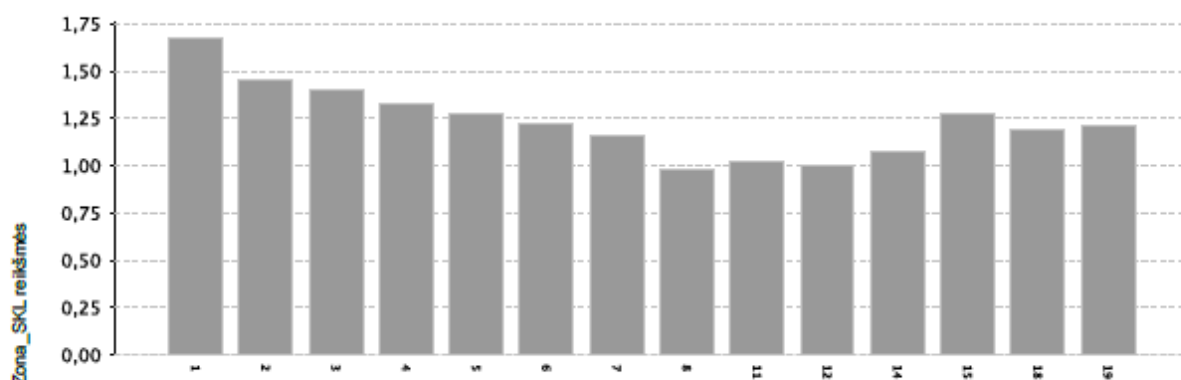
Statybos metai		StMt_SKF		0.981	
----------------	--	----------	--	-------	--



Bendrabučiai

Modelis Nr.: 13302. $Zona_SKL^{(0,998)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,29)} \times Auk_SKL^{(0,322)} \times AukSk_SKL^{(0,322)} \times (1,03)^{NPask_BIN} \times (0,95)^{Sl_BIN} \times (1,02)^{Rūs_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,989)} \times StMt_SKF^{(0,989)} \times (1247 \times Bpl_RKS - 312 \times PgNPI_RKS - 312 \times RūsPI_RKS - 312 \times GarPI_RKS)$
. Jei bendrabučiai, gautą vertę daugini iš 0,7

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1970	1.0	1971-1990	1.02	1991-1995	1.05
1996-2000	1.1	2001-2005	1.15	2006-2009	1.25
2010-2012	1.3	2013-2099	1.32		

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	1-2	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	2-5	0.91	6-31	0.88

Namų paskirtis		Laipsnis: NPask_BIN		Pagrindas: 1.03	
Gyvenamoji (1 buto past.)	1.0	Gyvenamoji (2 butų past.)	1.0	Gyvenamoji(3 ir daugiau)	0.0

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

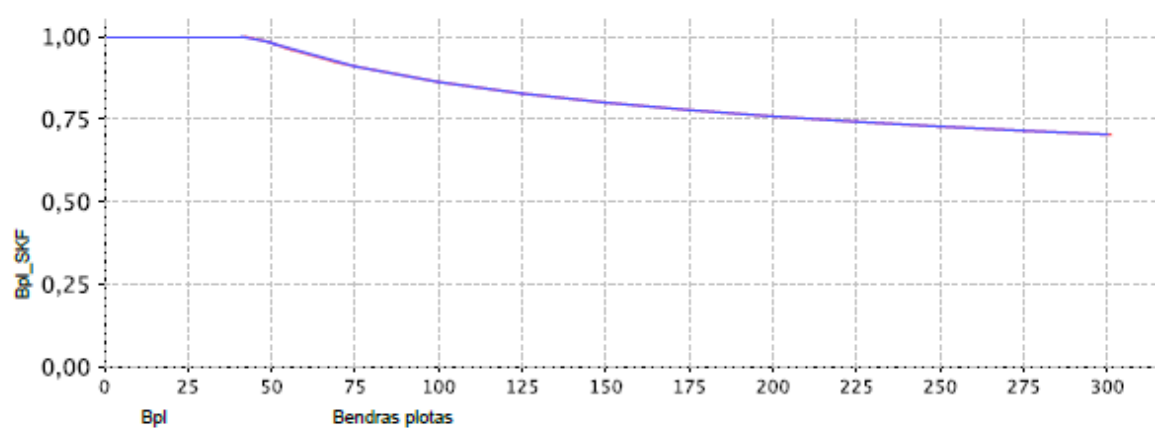
Bendrabučiai

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

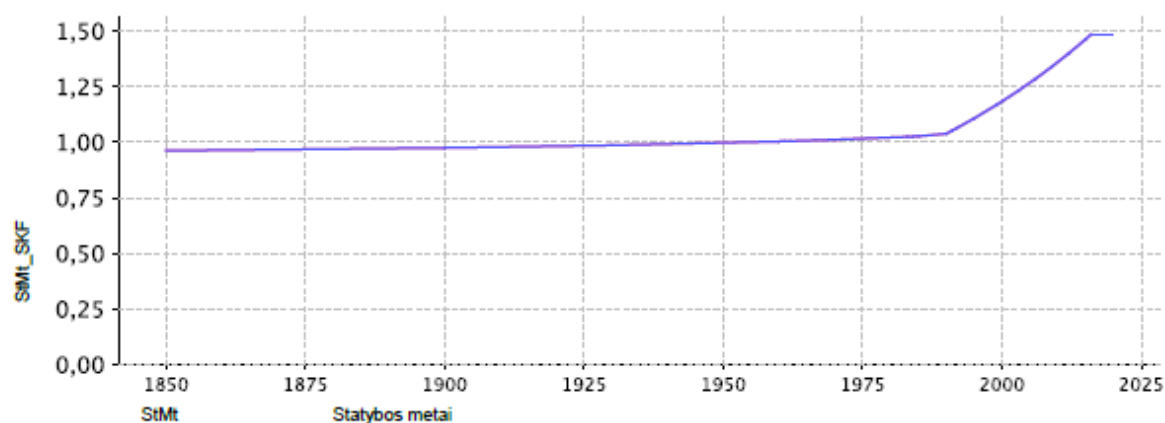
Rūšys	Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0	

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

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



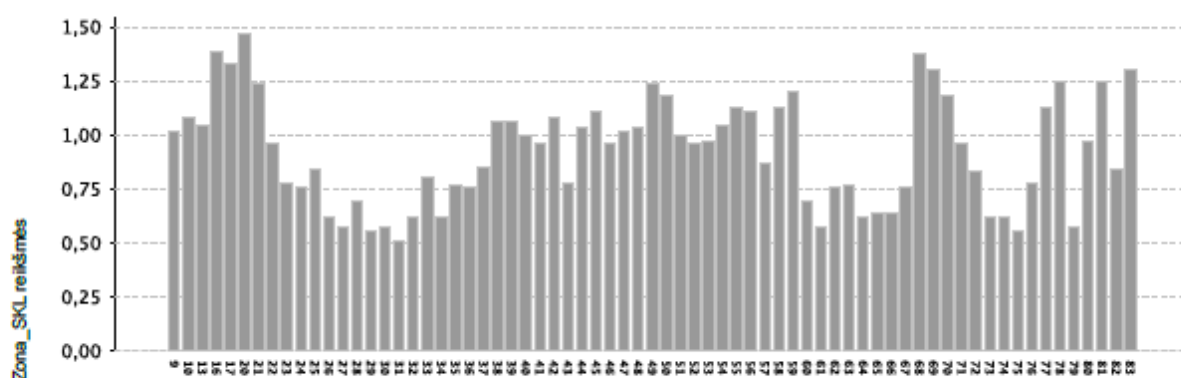
Statybos metai	StMt_SKF		0.989	
----------------	----------	--	-------	--



Butai

Modelis Nr.: 13294. $Zona_SKL^{(1,022)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,461)} \times Auk_SKL^{(0,1008)} \times AukSk_SKL^{(0,1008)} \times (1,06)^{NPask_BIN} \times (0,99)^{AukV_BIN} \times (0,95)^{Šl_BIN} \times (1,02)^{Rūs_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,994)} \times StMt_SKF^{(0,981)} \times (905 \times Bpl_RKS - 226 \times PgNPl_RKS - 226 \times RūsPl_RKS - 226 \times GarPl_RKS)$. Jei bendrabučiai, gautą vertę dauginanti iš 0,7

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1970	1.0	1971-1990	1.02	1991-1995	1.05
1996-2000	1.1	2001-2005	1.15	2006-2009	1.2
2010-2012	1.25	2013-2009	1.27		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.461	
Akmenbetonis	0.75	Asbestcementis su karkasu	0.36	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.69	Medis su karkasu	0.41	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.39	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.39
Plytos	1.0	Rąstai	0.58	Stiklas su karkasu	0.82

Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.1008	
0-0	0.11	1-2	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

Namų paskirtis		Laipsnis: NPask_BIN		Pagrindas: 1.06	
Gyvenamoji (1 buto past.)	1.0	Gyvenamoji (2 butų past.)	1.0	Gyvenamoji (3 ir daugiau)	0.0

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Butai

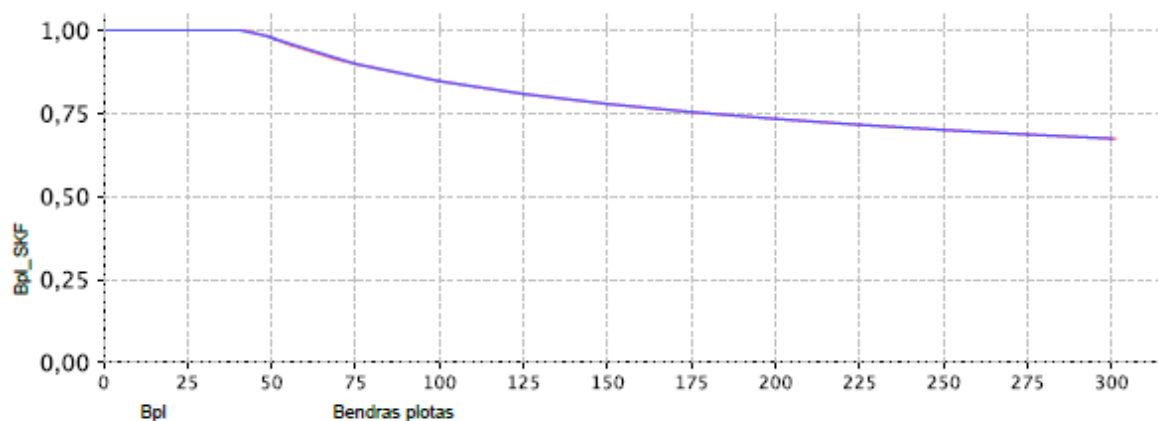
Viršutinis aukštas		Laipsnis: AukV_BIN		Pagrindas: 0.99	
1-1		1.0			

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

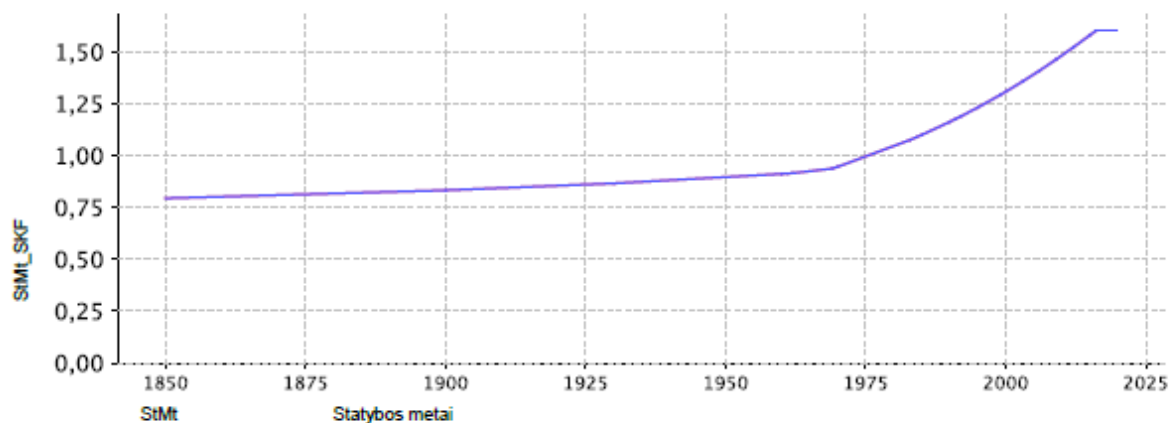
Rūsų		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

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

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.994	
----------------	--	---------	--	-------	--



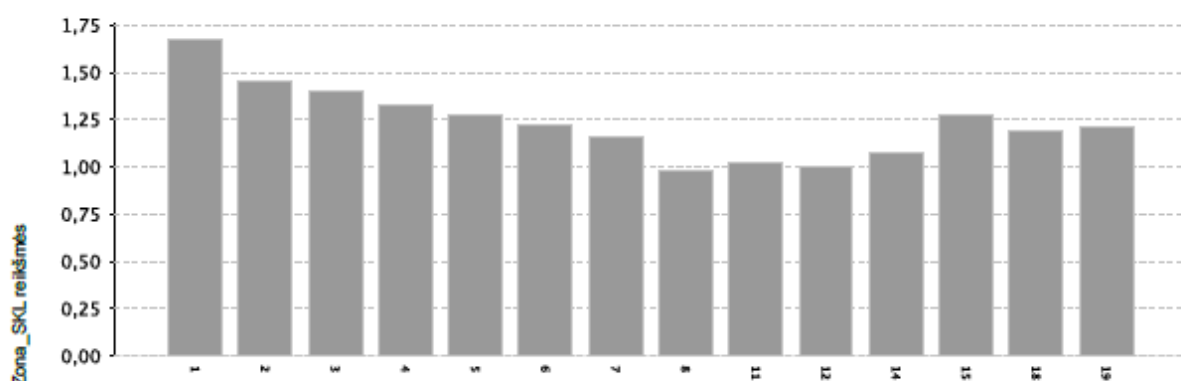
Statybos metai		StMt_SKF		0.981	
----------------	--	----------	--	-------	--



Butai

Modelis Nr.: 13302. $Zona_SKL^{(0,998)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,29)} \times Auk_SKL^{(0,322)} \times AukSk_SKL^{(0,322)} \times (1,03)^{NPask_BIN} \times (0,95)^{SI_BIN} \times (1,02)^{Rūs_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,989)} \times StMt_SKF^{(0,989)} \times (1247 \times Bpl_RKS - 312 \times PgNPI_RKS - 312 \times RūsPI_RKS - 312 \times GarPI_RKS)$
. Jei bendrabačiai, gautą vertę dauginanti iš 0,7

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1970	1.0	1971-1990	1.02	1991-1995	1.05
1996-2000	1.1	2001-2005	1.15	2006-2009	1.25
2010-2012	1.3	2013-2099	1.32		

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

Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.322	
0-0	0.5	1-2	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	2-5	0.91	6-31	0.88

Namų paskirtis		Laipsnis: NPask_BIN		Pagrindas: 1.03	
Gyvenamoji (1 buto past.)	1.0	Gyvenamoji (2 butų past.)	1.0	Gyvenamoji(3 ir daugiau)	0.0

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

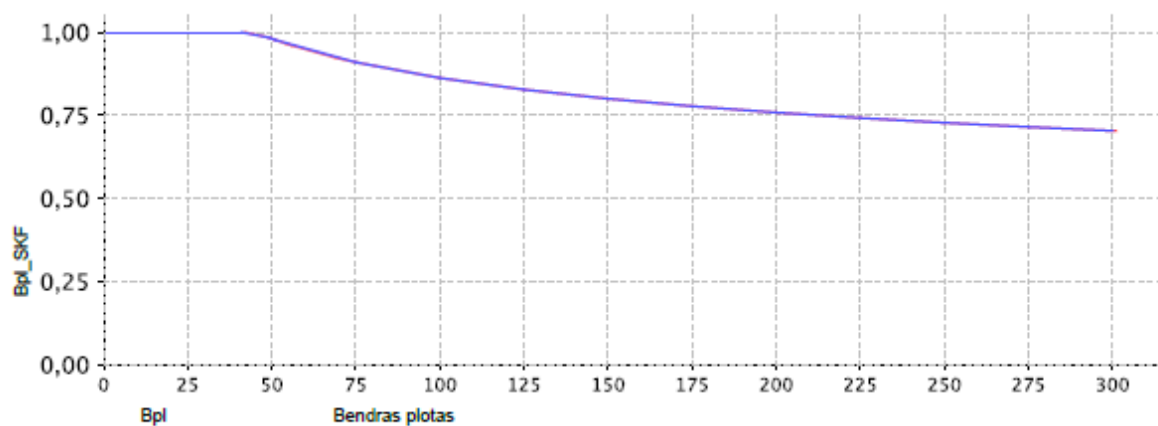
Butai

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

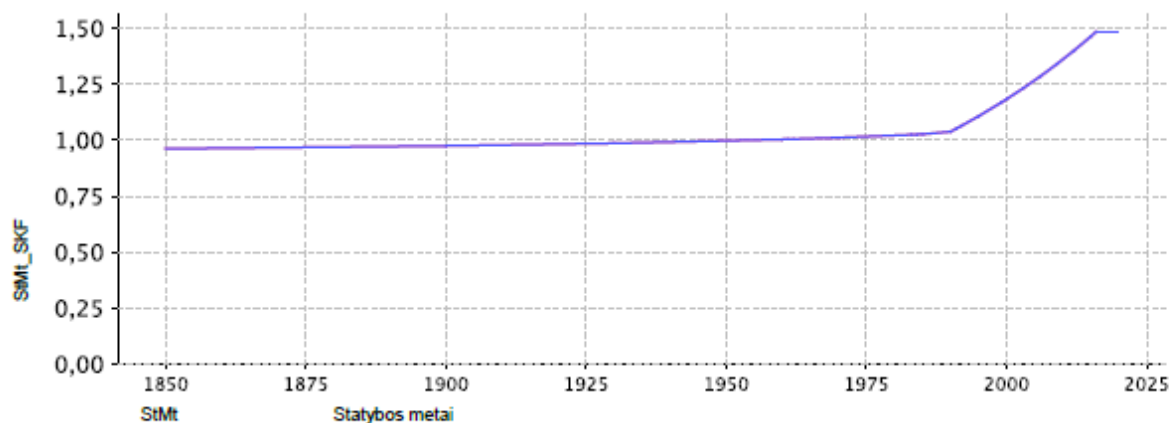
Rūslys		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

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

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



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

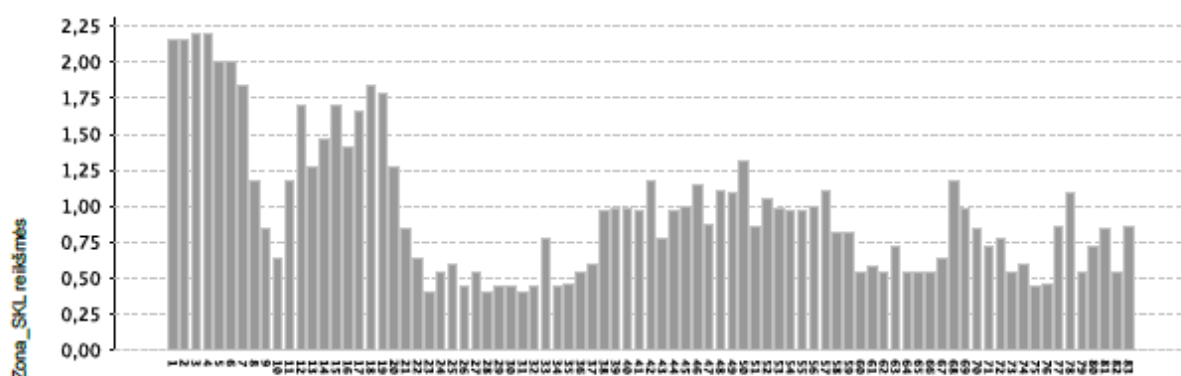


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Garažai

Modelis Nr.: 13299. $Zona_SKL^{(0,998)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,843)} \times (1,02)^{\text{Šl_BIN}} \times (1,05)^{\text{ObjTi_BIN}} \times Bpl_SKF^{(0,998)} \times StMt_SKF^{(0,981)} \times (187 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1989	1.0	1990-1994	1.02	1995-2000	1.05
2001-2005	1.1	2006-2013	1.15	2014-2099	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

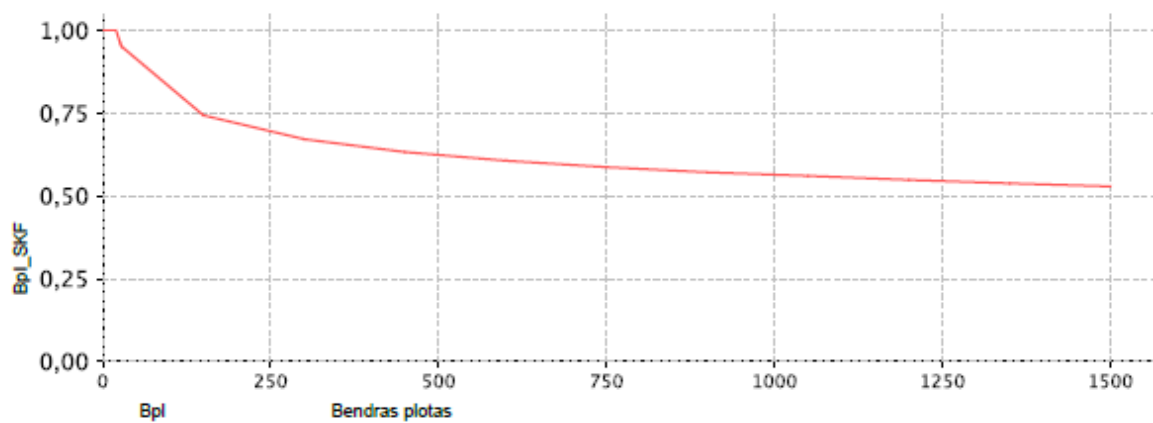
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.02	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

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

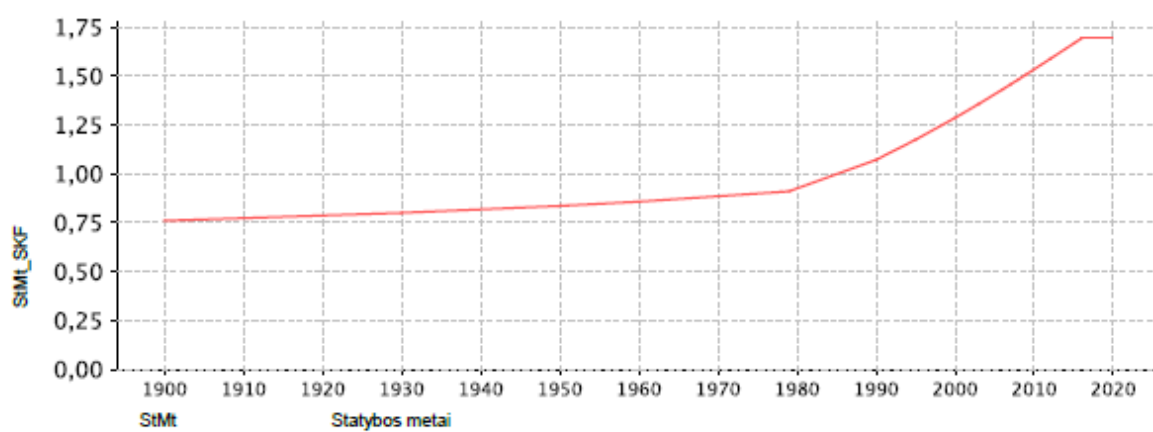
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.998	
----------------	--	---------	--	-------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Garažai



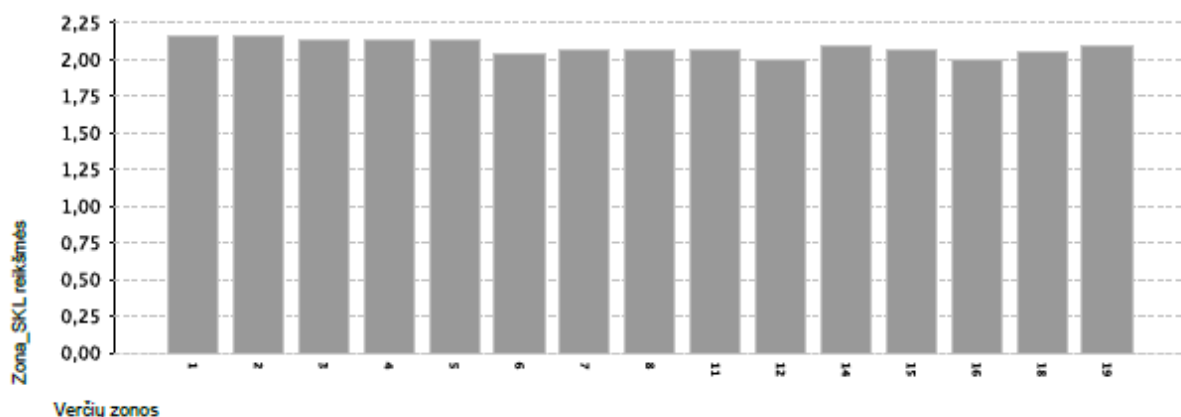
Statybos metai	StMt_SKF	0.981
----------------	----------	-------



Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 13301. $Zona_SKL^{(0,7)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (0,95)^{Šl_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,1)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0)} \times StMt_SKF^{(1,6)} \times (579 \times Bpl_RKS - 145 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_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	2014-2099	1.23		

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	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

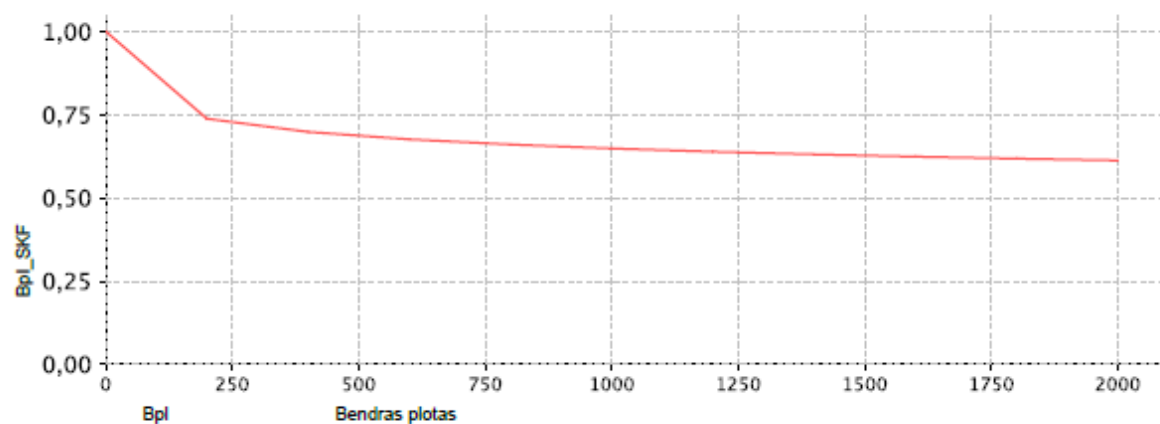
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

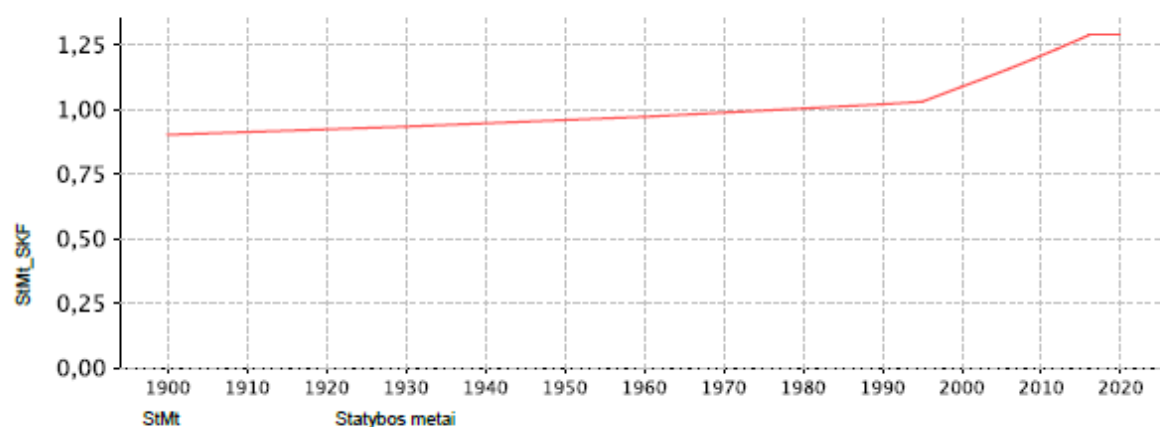
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

VĮ Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Vilniaus m. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



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

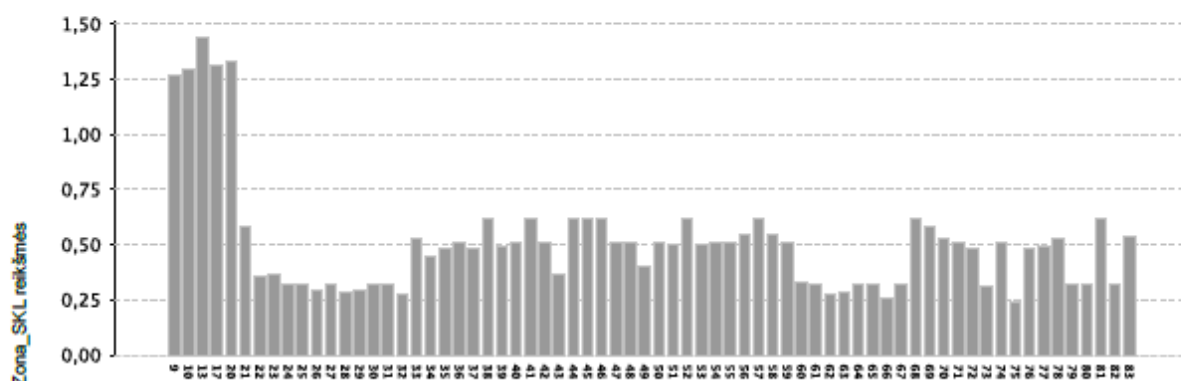


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 13304. $Zona_SKL^{(0,7)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (0,95)^{\wedge} \check{S}l_BIN \times (0,95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1,1)^{\wedge} ObjTi_BIN \times Bpl_SKF^{(1,0)} \times StMt_SKF^{(1,0)} \times (579 \times Bpl_RKS - 145 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_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	2014-2099	1.23		

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	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

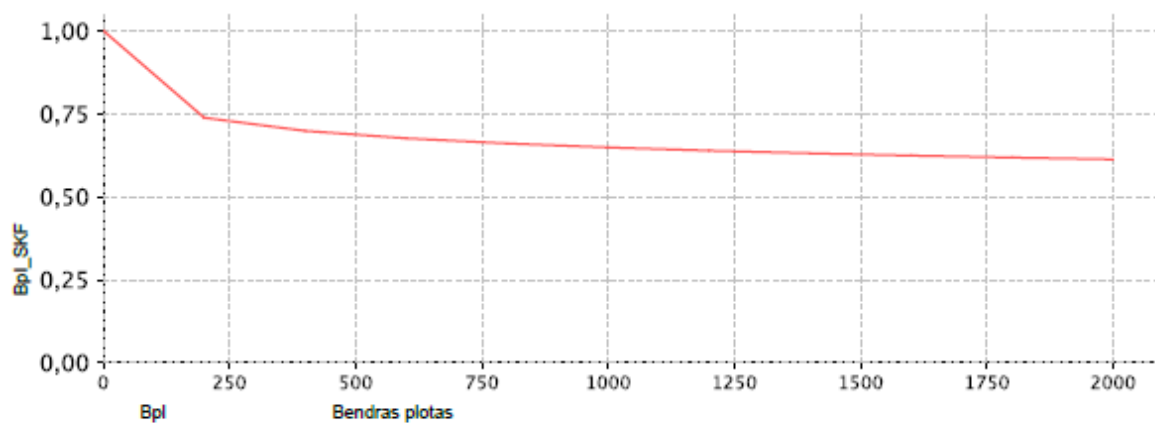
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

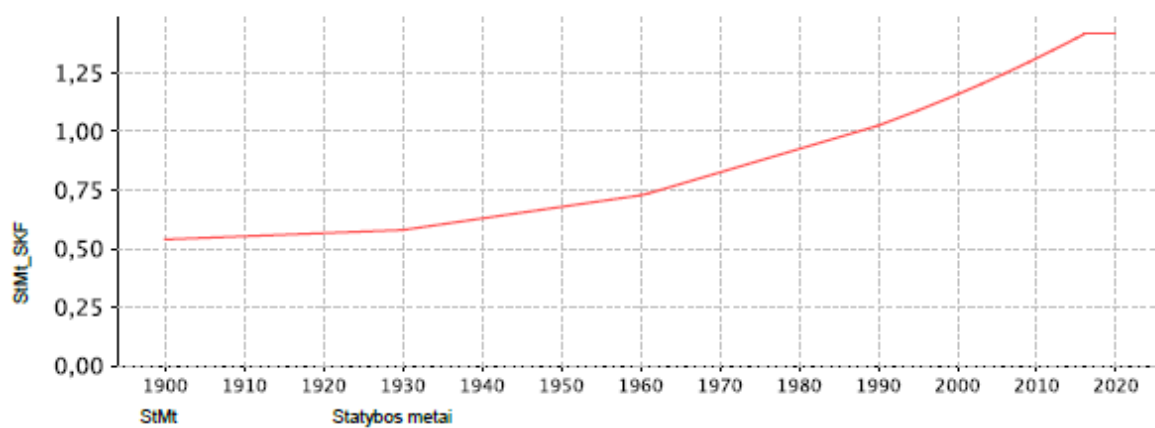
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



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

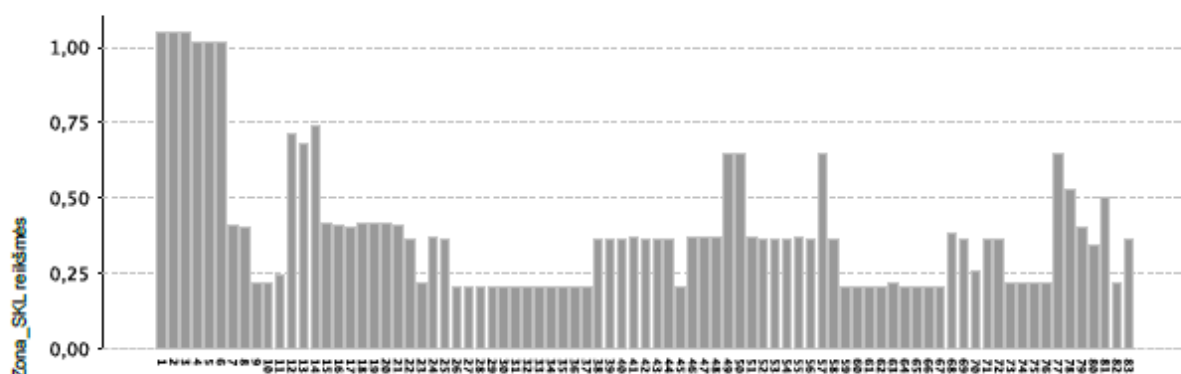


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 13306. $Zona_SKL^{(0,7)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,05)^{Šl_BIN} \times (1,1)^{Kanal_BIN} \times Tūris_SKF^{(0,8)} \times StMt_SKF^{(4,1)} \times (101 \times Tūris_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_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	2014-2099	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

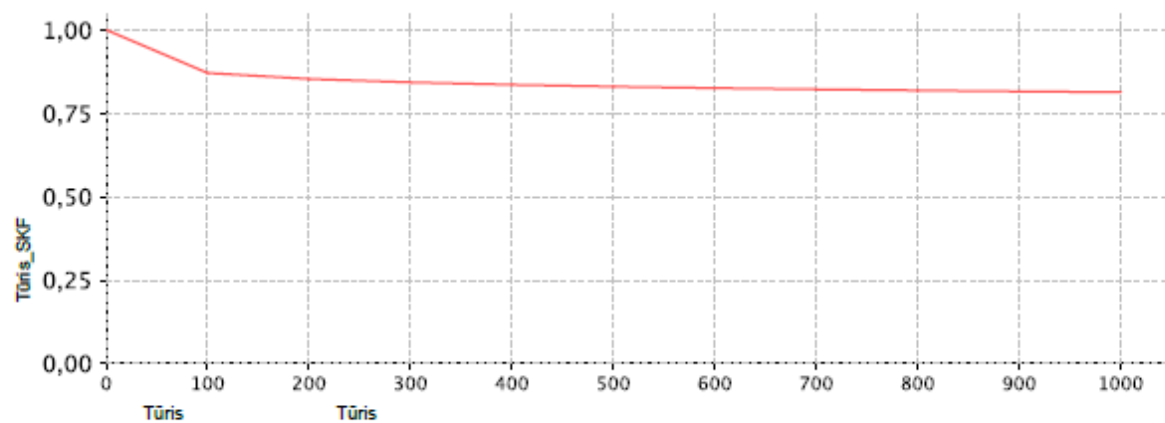
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.05	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

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

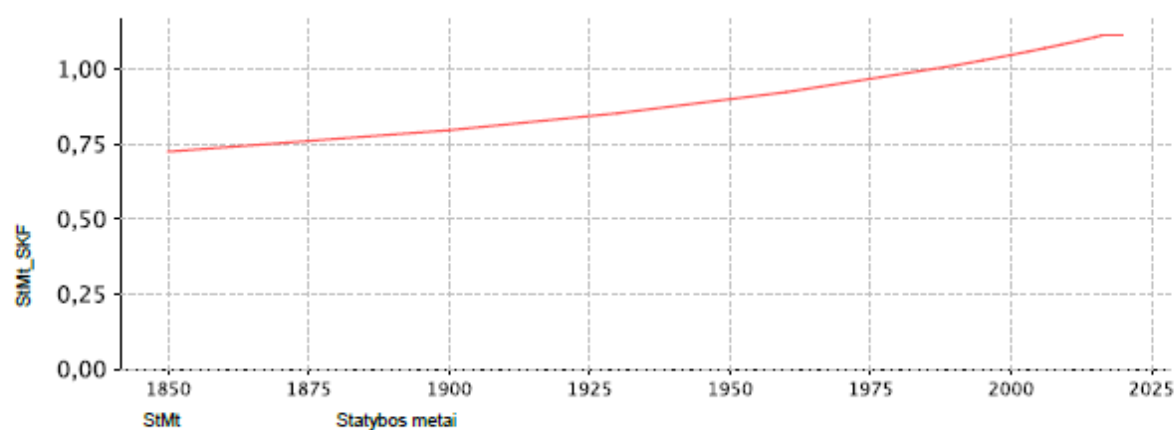
Tūris		Tūris_SKF		0.8	
-------	--	-----------	--	-----	--

VĮ Registrų centras
 2016 m. masinis vertinimas
 Vilniaus m. sav.

Pagalbinio ūkio pastatai



Statybos metai	StMt_SKF	4.1
----------------	----------	-----

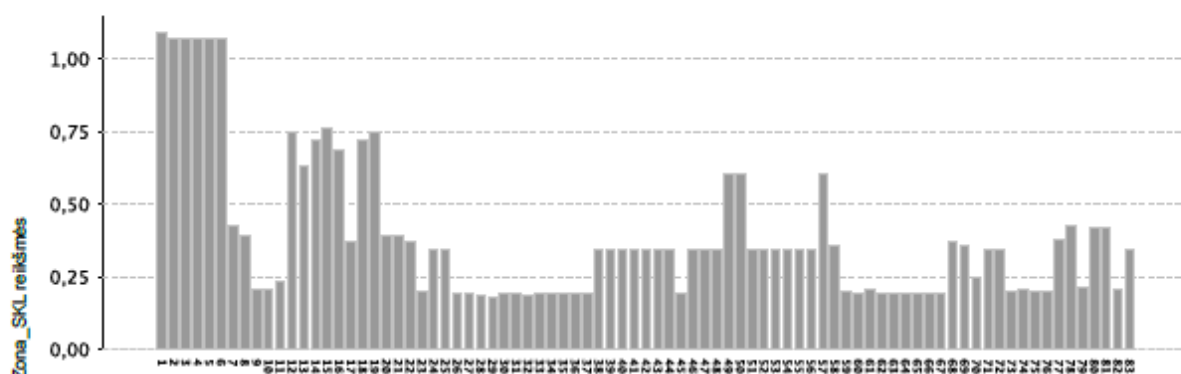


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 13305. $Zona_SKL^{(0,7)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,05)^{Šl_BIN} \times (1,1)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(2)} \times StMt_SKF^{(4,1)} \times (287 \times Bpl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_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	2014-2099	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

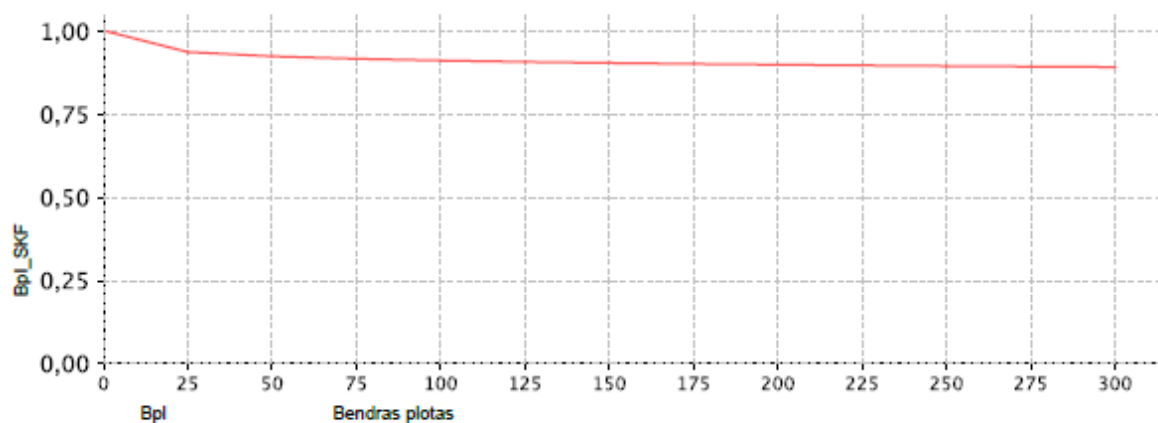
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.05	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

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

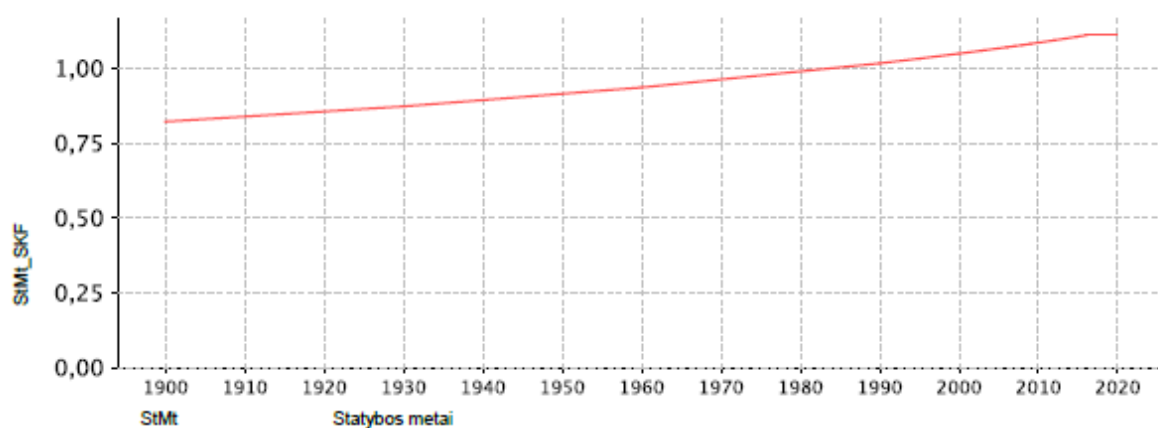
Bendras plotas		Bpl_SKF		2.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Pagalbinio ūkio patalpos



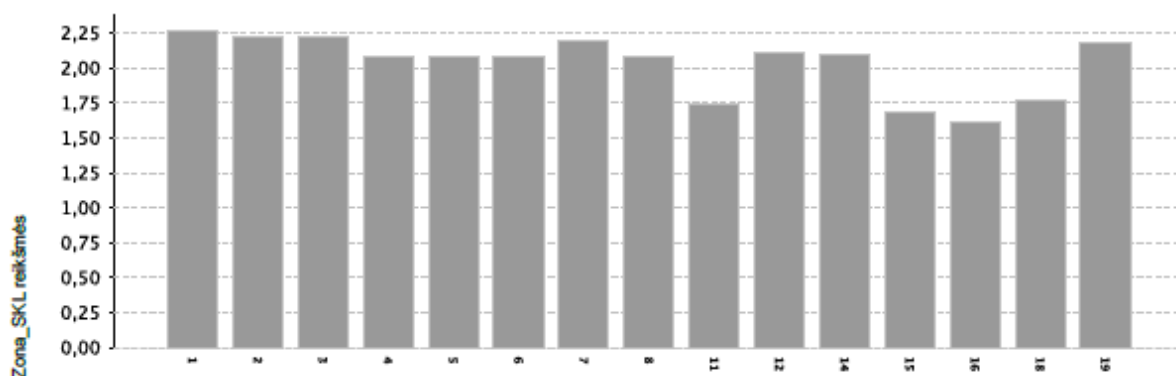
Statybos metai	StMt_SKF	4.1
----------------	----------	-----



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 13300. $Zona_SKL^{(0,7)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (0,9)^{Pask_BIN} \times (0,95)^{\dot{S}l_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0)} \times StMt_SKF^{(1,6)} \times (637 \times Bpl_RKS - 159 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_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	2014-2099	1.23		

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	0.93
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: 0.9	
Poilsio	0.0	Sporto	1.0		

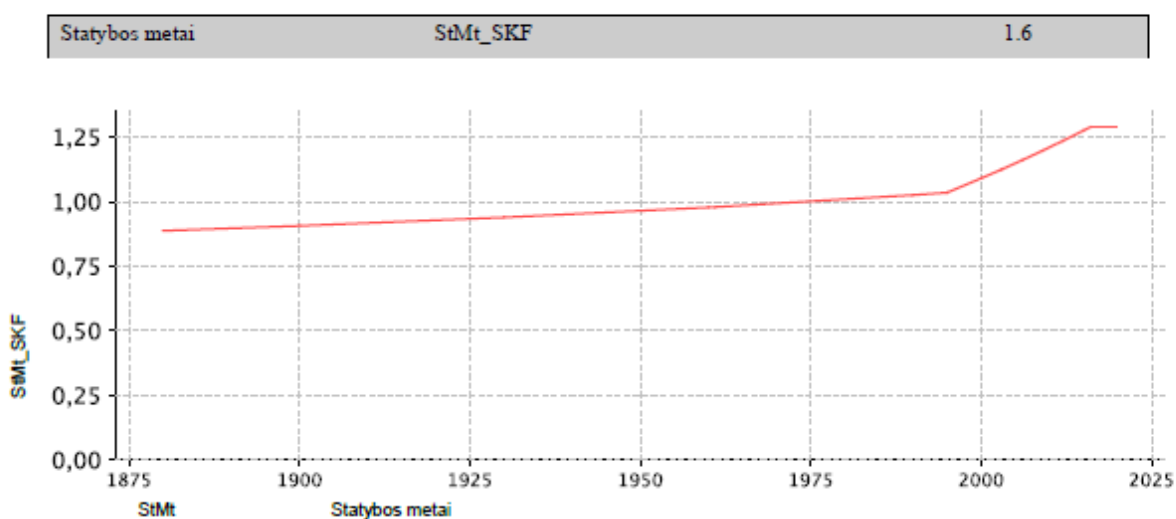
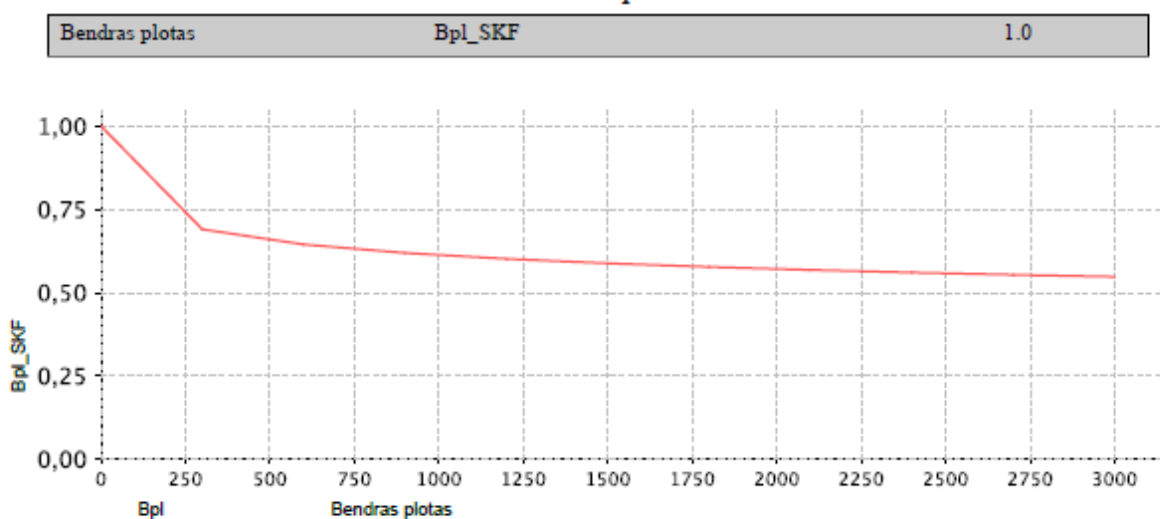
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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

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

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Poilsio ir sporto

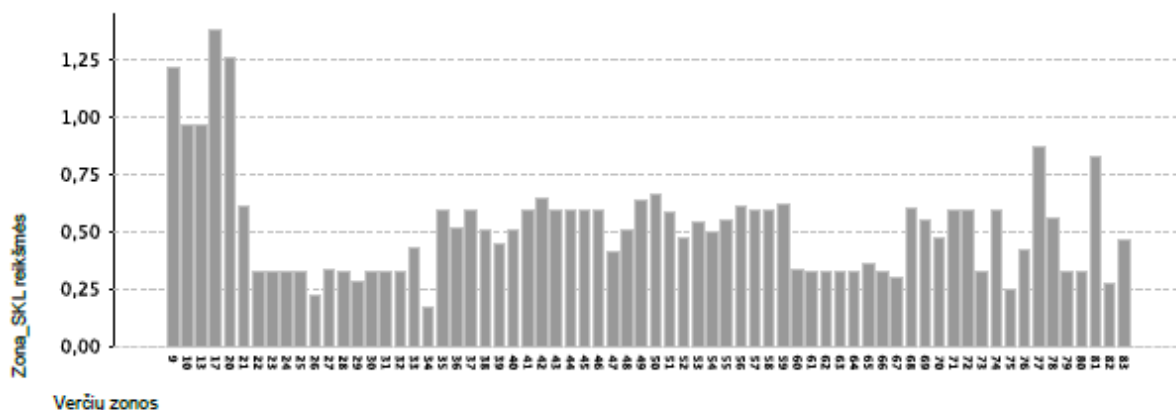


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 13303. $Zona_SKL^{(0,7)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (0,9)^{Pask_BIN} \times (0,95)^{Šl_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0)} \times StMt_SKF^{(1,6)} \times (941 \times Bpl_RKS - 235 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_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	2014-2099	1.23		

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	0.93
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: 0.9	
Poilsio	0.0	Sporto	1.0		

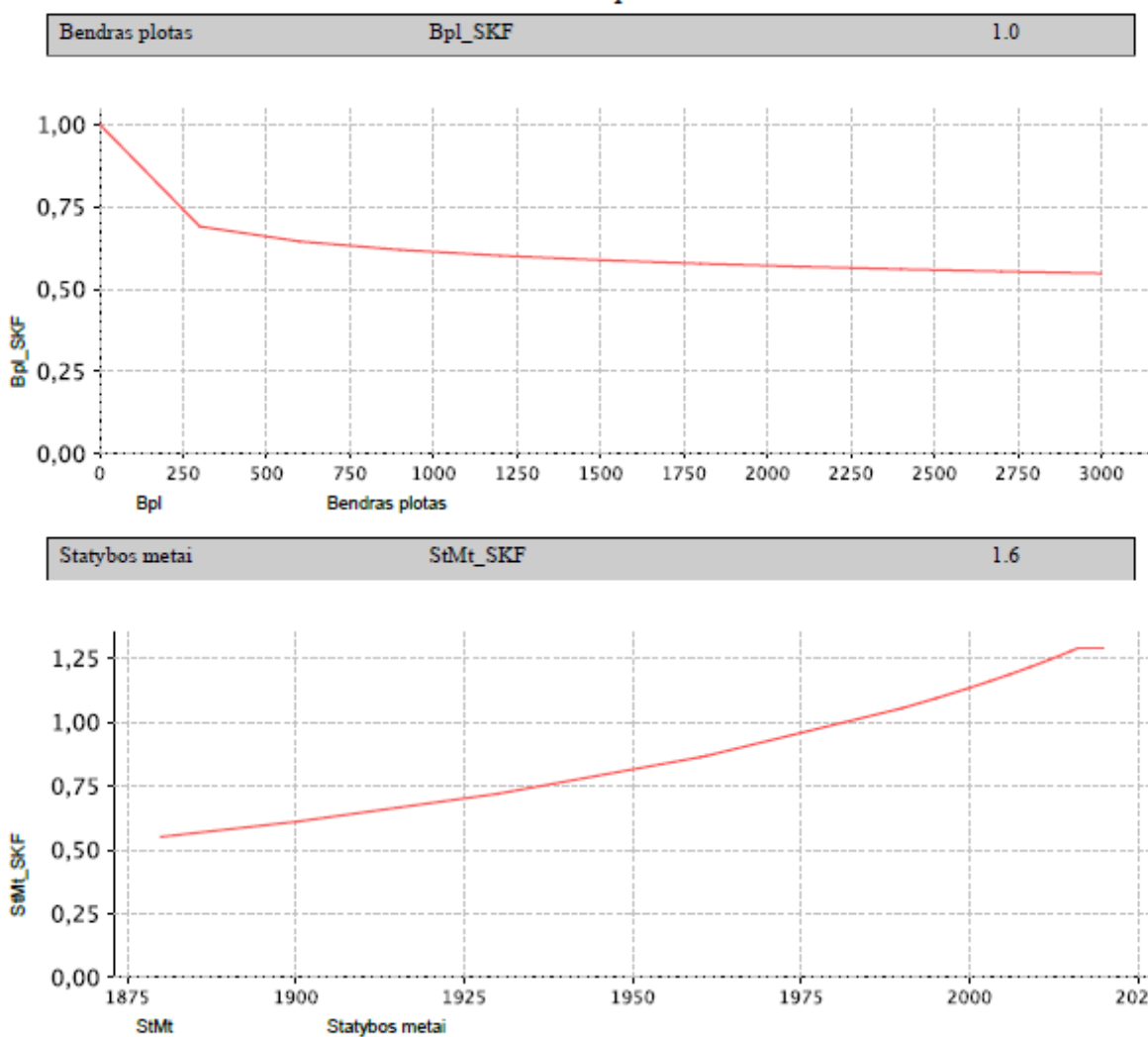
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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

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

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

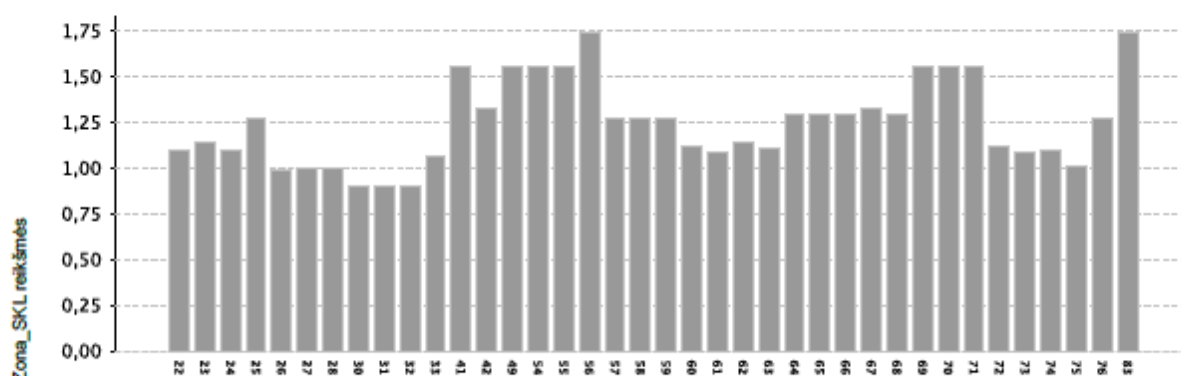
Poilsio ir sporto



Sodų pastatai

Modelis Nr.: 13297. $Zona_SKL^{(1,006)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,704)} \times (0,95)^{Šl_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,02)^{IsApd_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,998)} \times StMt_SKF^{(0,984)} \times (362 \times Bpl_RKS - 91 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1940-1970	1.0	1971-1990	1.02	1991-1995	1.05
1996-2000	1.07	2001-2005	1.1	2006-2011	1.15
2012-2099	1.17				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.704	
Akmenbetonis	0.83	Asbestcementis su karkasu	0.56	Blokeliai	0.97
Gelžbetonio plokštės	0.86	Medis su karkasu	0.62	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	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

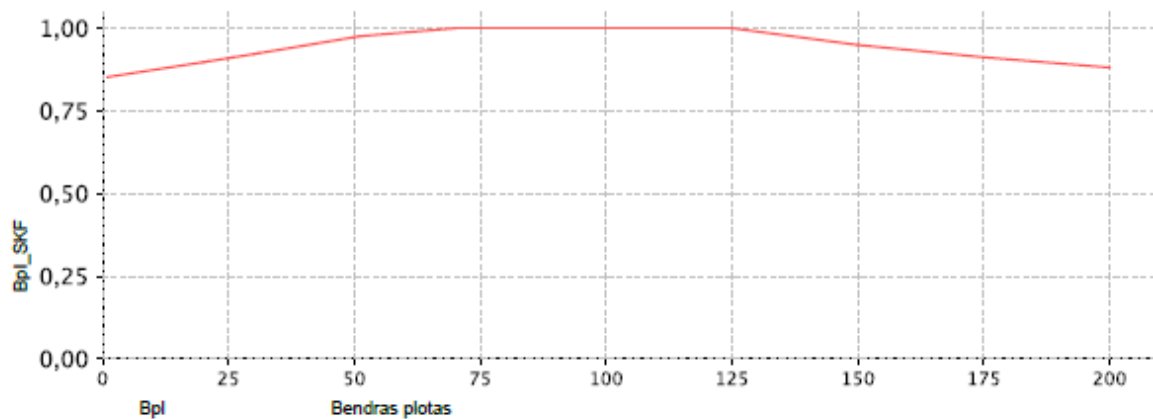
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

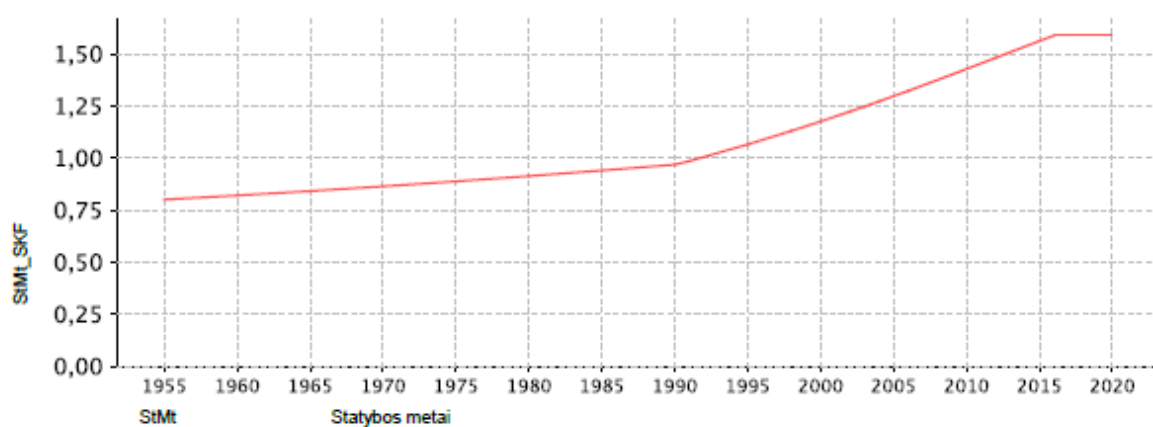
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.998	
----------------	--	---------	--	-------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Sodų pastatai



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

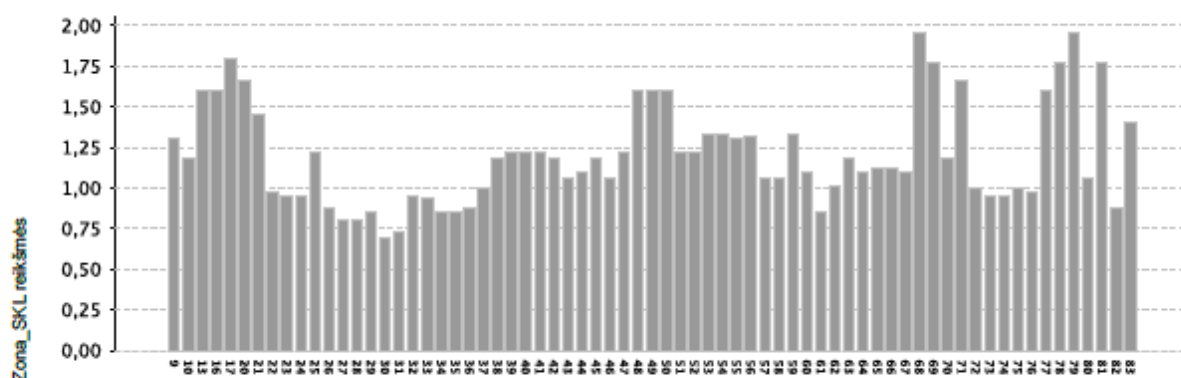


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 13296. $Zona_SKL^{(1,031)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,476)} \times$
 $IsApd_SKL^{(1,02)} \times (0,95)^{\wedge} \check{S}l_BIN \times (0,95)^{\wedge} Kanal_BIN \times Bpl_SKF^{(0,998)} \times$
 $StMt_SKF^{(0,989)} \times (617 \times Bpl_RKS - 154 \times PgNPl_RKS - 154 \times R\ddot{u}sPl_RKS -$
 $154 \times GarPl_RKS))$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_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
2012-2099	1.25				

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	0.4	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

Apmūrytas		Pagrindas: IsApd_SKL		Laipsnis: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

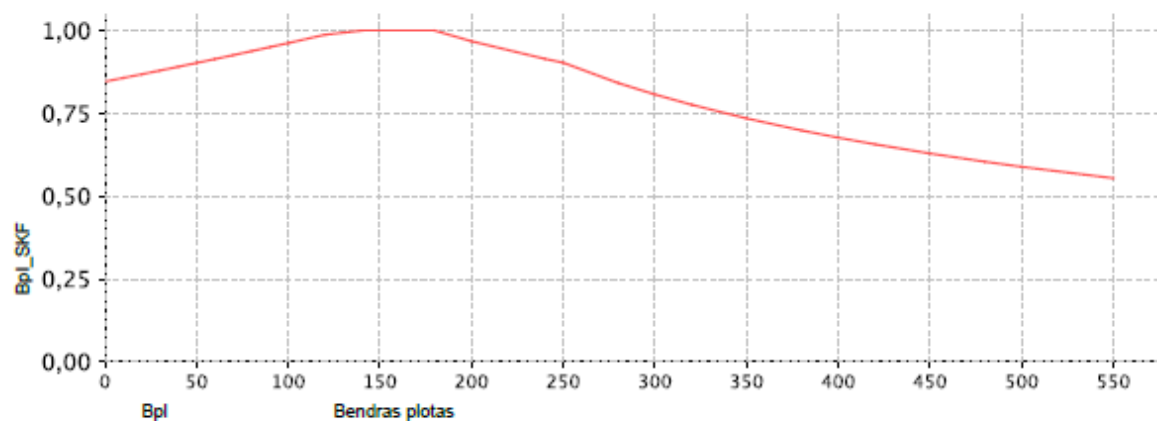
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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

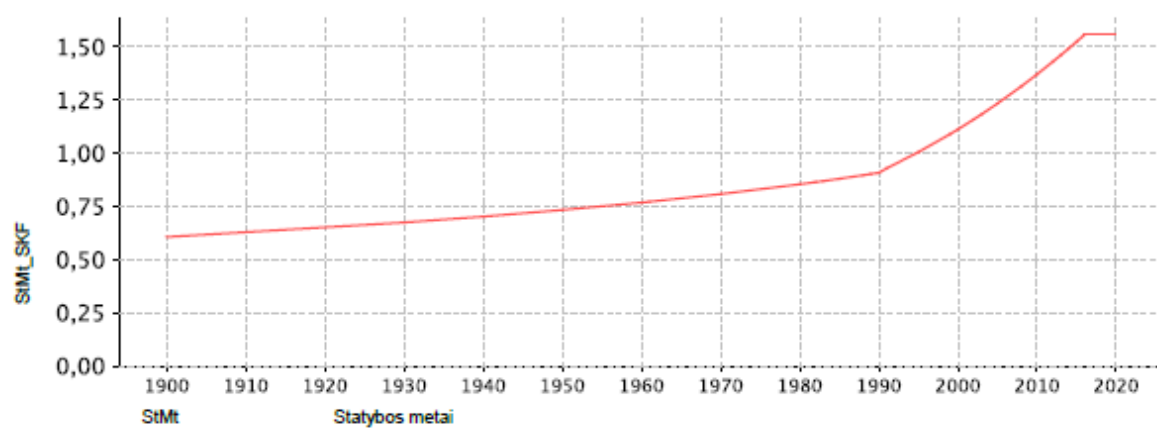
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.998	
----------------	--	---------	--	-------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Vieno-dviejų butų namai



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

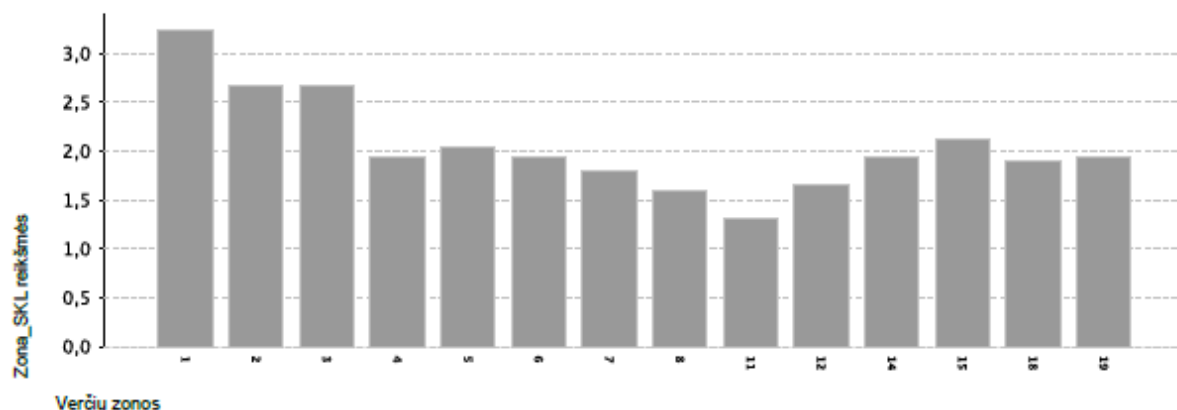


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 13791. $Zona_SKL^{(1,03)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,473)} \times IsApd_SKL^{(1,02)} \times (0,95)^{\wedge} \check{S}l_BIN \times (0,95)^{\wedge} Kanal_BIN \times Bpl_SKF^{(1,01)} \times StMt_SKF^{(0,988)} \times (617 \times Bpl_RKS - 154 \times PgNPl_RKS - 154 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 154 \times GarPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_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
2012-2020	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	0.44	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

Apmūrytas		Pagrindas: IsApd_SKL		Laipsnis: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

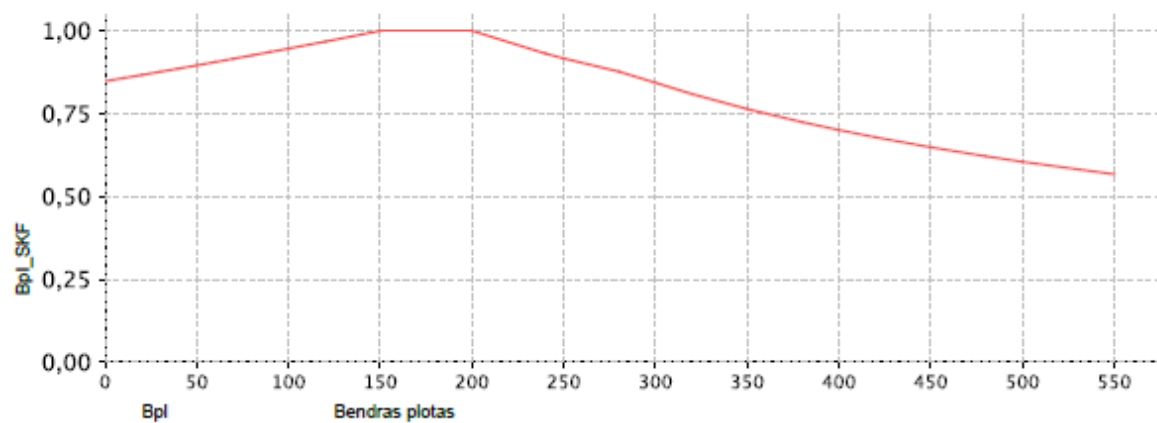
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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

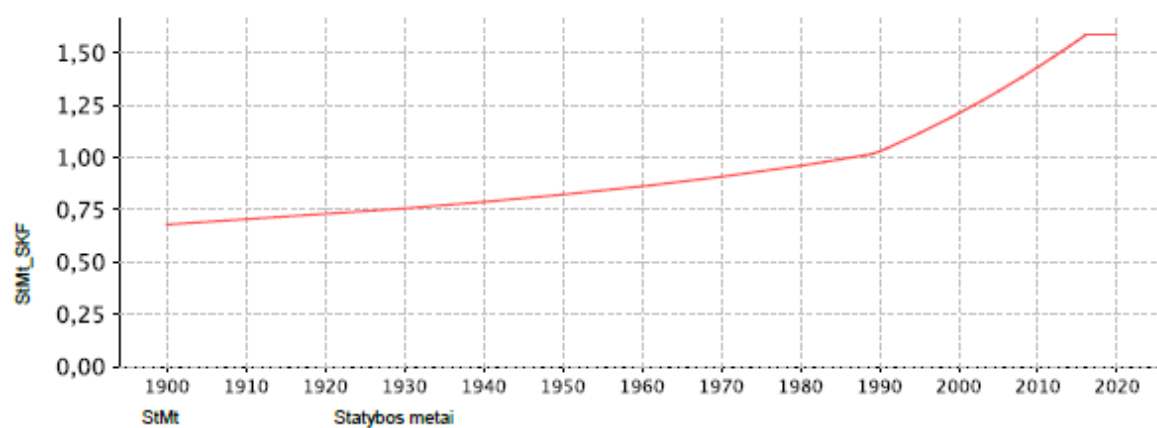
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.01	
----------------	--	---------	--	------	--

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Vieno-dviejų butų namai



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

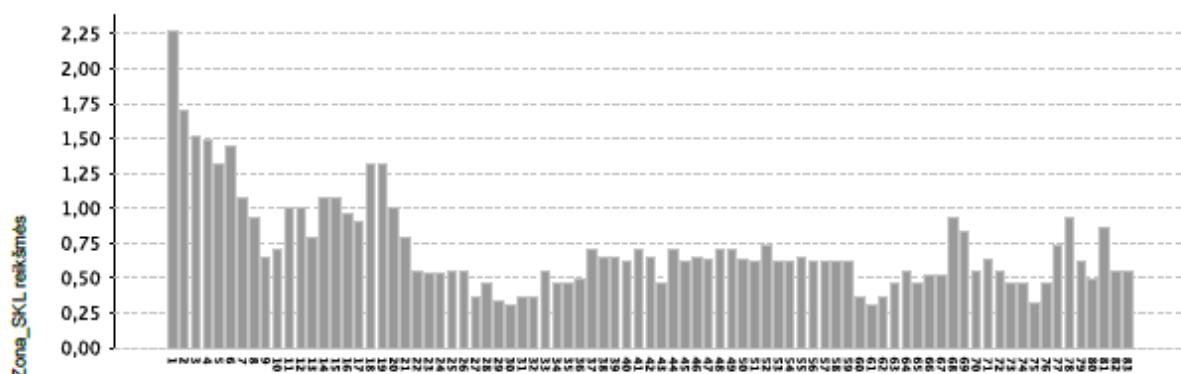


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 13295. $Zona_SKL^{(0,99)} \times Pask_SKL^{(0,192)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,304)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (0,95)^{\wedge} \check{S}l_BIN \times (0,95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1,05)^{\wedge} ObjTi_BIN \times Bpl_SKF^{(0,989)} \times StMt_SKF^{(0,953)} \times (979 \times Bpl_RKS - 245 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.192	
Maitinimo	0.79	Paslaugų	0.45	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.96				

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.05
2006-2010	1.1	2011-2014	1.15	2015-2020	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	0.75
Molis	0.1	Monolitinis gelžbetonis	0.94	Plastikas su karkasu	0.33
Plytos	1.0	Rąstai	0.24	Stiklas su karkasu	0.95

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

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

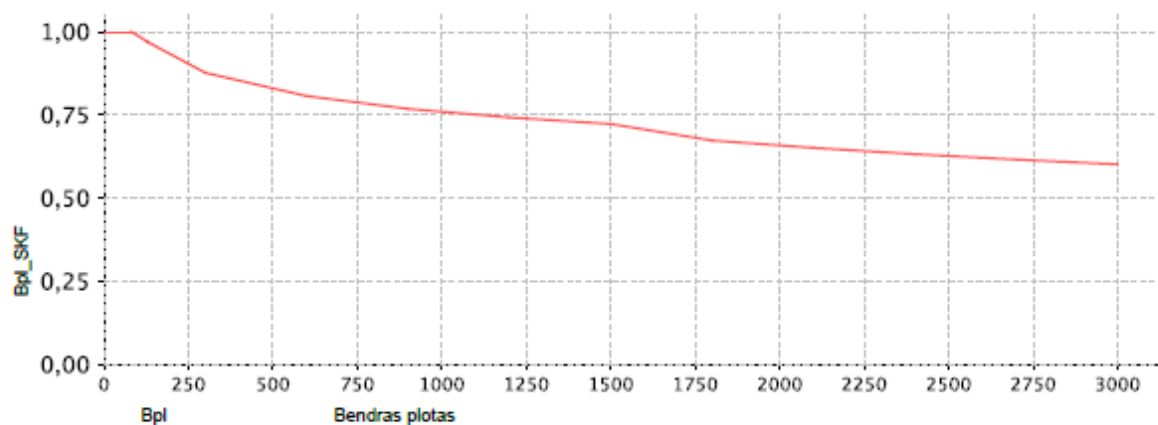
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus m. sav.

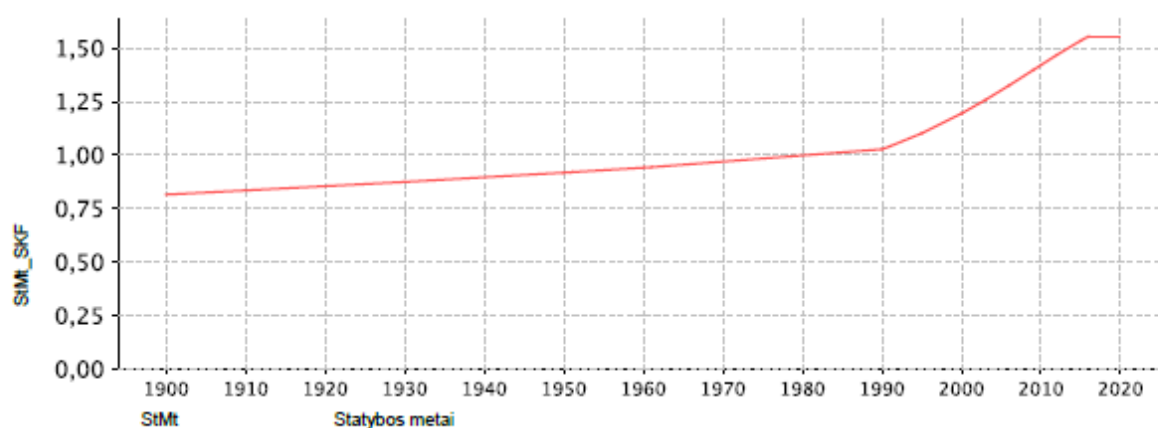
Viešb, prek, pasl,maitin(n)

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



5. Vertinimo modeliai pajamų metodu

Vilniaus m. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

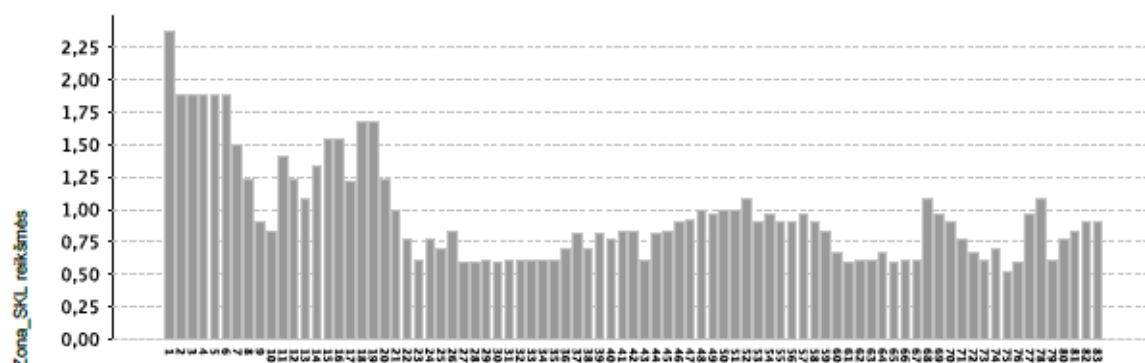
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6133. $Zona_SKL^{(1,049)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,295)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (0,95) \wedge Šl_BIN \times (0,95) \wedge Kanal_BIN \times (1,1) \wedge ObjTi_BIN \times Bpl_SKF^{(0,961)} \times StMt_SKF^{(0,995)} \times 5,71$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

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

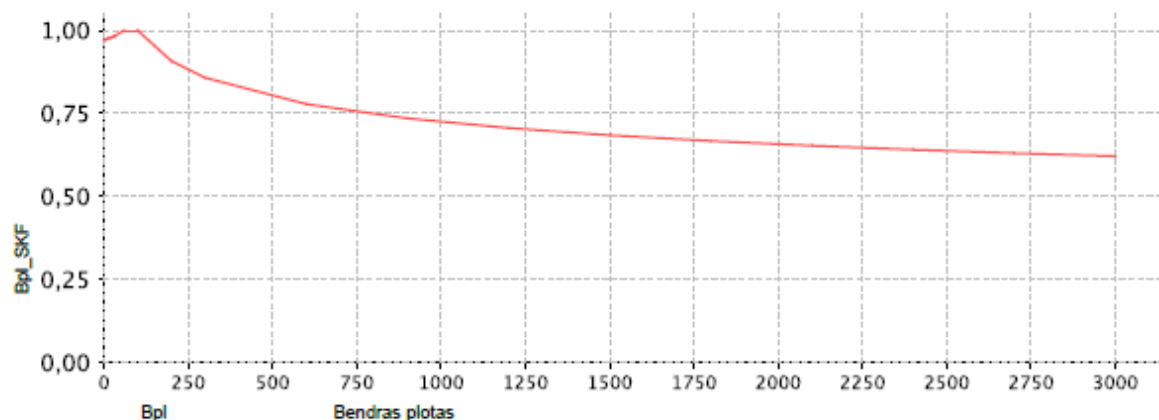
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-40	0.85		

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

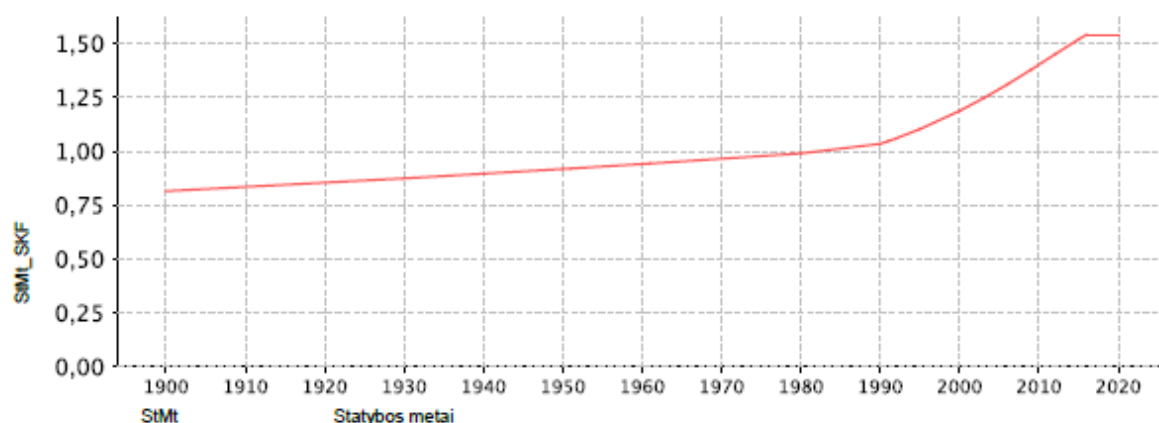
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

Bendras plotas	Bpl_SKF			0.961	
----------------	---------	--	--	-------	--



Statybos metai	StMt_SKF			0.995	
----------------	----------	--	--	-------	--



Pajamų rodikliai

Paskirtis:		Administracinė
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	3
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,84
Paskirtis:		Gydymo
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
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	0,84

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

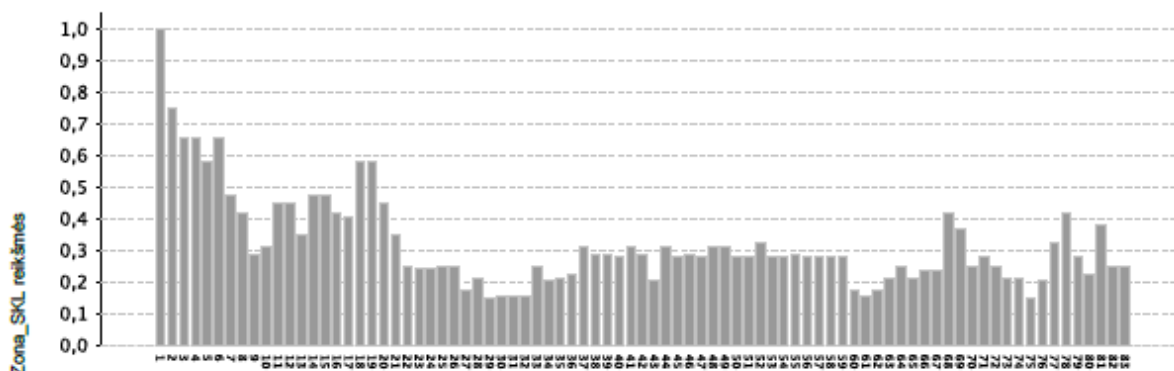
BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6115. $Zona_SKL^{(1,009)} \times Pask_SKL^{(0,192)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,304)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (0,95)^{Sl_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,989)} \times StMt_SKF^{(0,953)} \times 22,22$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.192	
Maitinimo	0.79	Paslaugų	0.45	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.88				

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.05
2006-2010	1.1	2011-2014	1.15	2015-2020	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	0.75
Molis	0.1	Monolitinis gelžbetonis	0.94	Plastikas su karkasu	0.33
Plytos	1.0	Rąstai	0.24	Stiklas su karkasu	0.95

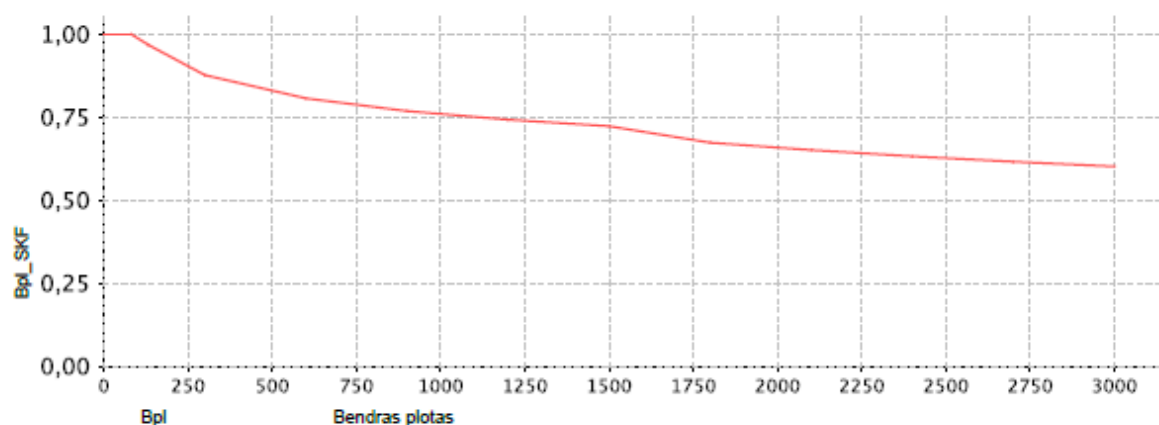
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-40	0.8		

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

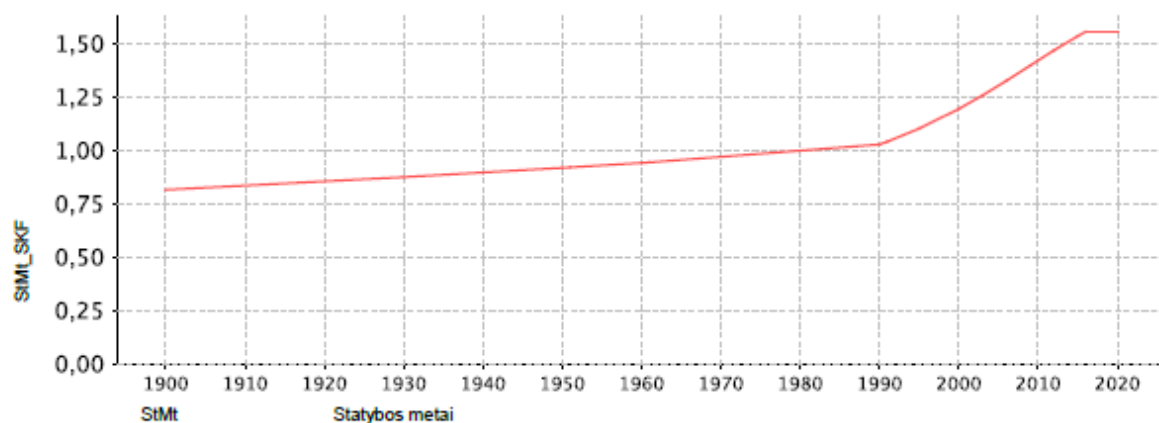
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

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



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



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
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	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,84

Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,84
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
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	0,84
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7
Remo%	Remonto išlaidų procentas	3
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	85
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,84

6. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ 2015 METAMS NUSTATYMO

2014 m. gegužės 14 d. Nr. 1-1797
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsniu, Vilniaus miesto savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a**:

1. Nustatyti nekilnojamajam turtui, esančiam Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, 2015 metams šiuos nekilnojamojo turto mokesčio tarifus:

1.1. 0,7 procento tarifą:

1.1.1. kultūros paskirties statiniams, išskyrus naktinius klubus;

1.1.2. poilsio paskirties statiniams;

1.1.3. viešbučių paskirties statiniams;

1.1.4. maitinimo paskirties statiniams, išskyrus naktinius barus (klubus);

1.1.5. statiniams, naudojamiems viešiesiems poreikiams kultūros ir švietimo srityje tenkinti (knygynams, galerijoms, menų dirbtuvėms);

1.2. 2,5 procento tarifą:

1.2.1. faktiškai naudojamam nekilnojamajam turtui, kurio baigtumas nesiekia 100 procentų;

1.2.2. patalpoms ir statiniams, kurie yra nenaudojami ar naudojami ne pagal paskirtį arba yra apleisti ar neprižiūrimi;

1.3. 1 procento tarifą visam kitam nekilnojamajam turtui, kuris nėra nurodytas 1.1 ir 1.2 punktuose.

2. Patvirtinti Patalpų ir statinių, kurie yra nenaudojami ar naudojami ne pagal paskirtį arba yra apleisti ar neprižiūrimi, nustatymo tvarkos aprašą (pridedama).

3. Nustatyti, kad šiuo sprendimu nustatyti nekilnojamojo turto mokesčio tarifai taikomi 2015 metų mokestiniam laikotarpiui.

Mero pavaduotojas

Jonas Pinskus

7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, V skyriumi VĮ Registrų centro Vilniaus filialas nuo 2015 m. rugsėjo 21 d. iki 2015 m. spalio 2 d. pristatė Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2015 m. rugsėjo 12 d. buvo skelbta leidinyje „Sostinė“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nei vienas interesantas, 10 interesantai domėjosi vidutinėmis rinkos vertėmis telefonu. Pastabų ir pasiūlymų iš interesantų negauta.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene registravimo žurnalas pridedamas.

Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

Filialo direktoriaus pavaduotojas



Vytautas Pliopa

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027)

Božena Sinickaja

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

Kristina Bakanienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas

Karolina Šventickienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas

Agnėška Stankevič

8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas

Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Pastabų ir pasiūlymų trumpas aprašymas, jų pateikimas (nepateikimas) raštu	Parašas
				2015m. rugpjūtį mėn. 21d. – 2015 m. spalio mėn. 2d. susipažinti su Vilniaus m. sav. teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas interesantas, dešimt	
				interesantų domėjosi telefonu apie kontaktų nekilnojamojo turto objektų vidutines rinkos vertes bei apie tų objektų vertių pasikeitimo tendencijas lyginant su galiojančiomis vertėmis	

Auromė Nalutėnaitė
 Hardina Šventickienė
 Kristina Bakauskienė
 Džiūnė Simickaitė

9. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 punktu, VĮ Registrų centro Vilniaus filialas 2015-09-07 paprašė Vilniaus miesto savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Vilniaus miesto savivaldybės administracija 2015-09-08 raštu Nr. A51-95613/15(3.3.15.7-AD4) pranešė, kad dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo rezultatų pastabų neturi.

Vilniaus miesto savivaldybės administracija pateikė prašymą vidutinės rinkos vertės paieškoje pagal unikalų numerį kartu su daikto verte rodyti ir verčių zonos numerį. Registrų centro tinklalapyje skelbiama tik ta informacija, kuri yra privaloma pagal teisės aktus, todėl į prašymą nebuvo atsižvelgta. Paieška pagal unikalų numerį, kai su daikto verte rodomas ir verčių zonos numeris, yra galima REGIA žemėlapyje.

Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

Filialo direktoriaus pavaduotojas



Vytautas Pliopa

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050)

Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027)

Božena Sinickaja

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

Kristina Bakanienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas

Karolina Šventickienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l.e. vyriausiosios vertintojos pareigas

Agnėška Stankevič

10. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos raštas dėl žemės ir nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo

B. Liurakajevs
Surinkti. 2015.12.12



VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

VĮ Registrų centro
Vilniaus filialui
Lvovo g. 25-101
LT-09320 Vilnius

2015-09-08 Nr. A51-95613/15(3.3.15.7-AD4)
2015-09-07 Nr. VILIN(12.5.13.)-24530

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO

Pranešame, kad Jūsų pateiktus masinio vertinimo dokumentus išnagrinėjo atsakingi Vilniaus miesto savivaldybės administracijos padaliniai. Pastabų dėl žemės ir nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo rezultatų neturime.

Prašome valstybės įmonės Registrų centro vidutinės rinkos vertės paieškoje pagal unikalų numerį kartu su daikto verte rodyti (skelbti) ir verčių zonos numerį, kaip tai būdavo daroma anksčiau.

Pagarbiai

Administracijos direktorė



Alma Vaitkunsienė

Aurelija Klemanskytė, tel. 211 2441, el. p. aurelija.klemanskyte@vilnius.lt

 **VILNIUS**

Būduotinė įstaiga
Kodas 188710061
Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre

Konstitucijos pr. 3
LT-09601 Vilnius
Tel. (8 5) 211 2616
Faks. (8 5) 211 2222

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

11. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Valstybės įmonei Registrų centras
V. Kudirkos 18-3
LT-03105 Vilnius

2015-11-10 Nr. (14.12-01)-5K-1522360)-6K—
[2015-10-22 Nr. (1.1.31)S-4911 1508266

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Finansų ministerija, susipažinusi su Valstybės įmonės Registrų centras pateiktais derinti nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų projektais, informuoja, kad pagal kompetenciją esminių pastabų neturi.

Kartu atkreipiame Jūsų dėmesį į tai, kad:

1. tarp Alytaus rajono, Kauno rajono, Panevėžio rajono ir Vilniaus rajono savivaldybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų projektų nėra pateiktos Teritorijos užstatymo pastatais intensyvumo schemos ir Pastatų išsidėstymo pagal sienų medžiagas schemos;

2. Telšių rajono savivaldybės Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivalda ataskaitoje nurodoma, kad per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Telšių rajono savivaldybė pastabų neteikė, tačiau kaip matyti iš pridedamos medžiagos (VĮ Registrų centro Telšių filialas 2015 m. rugsėjo 8 d. paprašė Telšių rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų ir Telšių rajono savivaldybės administracija 2015 m. rugsėjo 23 d. raštu pateikė atsakymą) Telšių rajono savivaldybės administracija atsakymą pateikė per nustatytą terminą, tačiau pastabų neturėjo.

Finansų viceministras

Romualdas Gėgžnas

Ingrida Večerskytė, 239 0284

RC_dėl masinio vertinimo_2015 10 09

Budžetinė 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