

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 RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA
Nr. ST/2015-41-11**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Vilniaus rajono 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 Agneška Stankevič

Vilnius, 2015

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 RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	9
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	9
2.1.1. gyventojų skaičius	15
2.1.2. gyventojų migracija.....	16
2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija	17
2.1.4. įmonės	17
2.1.5. nedarbo lygis	18
2.1.6. investicijos.....	18
2.2. Statinių statistiniai duomenys	19
2.3. Statistiniai rinkos duomenys	22
3. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO METODAI	24
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU.....	26
4.1. Metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas taikant lyginamąjį metodą.....	26
4.2. Laiko pataisa	30
4.3. Vietos įtakos įvertinimas.....	31
4.3.1. teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas	31
4.3.2. zonų aprašymas.....	32
4.3.3. trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas.....	36
4.4. Rinkos duomenų ir vertinimo modelių statistinis įvertinimas, rinkos modeliavimo ir ekspertinio vertinimo būdai.....	39
4.4.1. statistinių rodiklių apibūdinimas.....	39
4.4.2. pradinio rinkos duomenų statistiniai rodikliai	41
4.4.3. rinkos modeliavimas	41
4.4.4. ekspertinis vertinimas	42
4.5. Statybos metų įtaka	42
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU.....	43
5.1. Masinio vertinimo modelio sudarymas taikant pajamų metodą.....	43
5.1.1. rinkos duomenų patikra	44
5.1.2. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	45
5.1.3. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra.....	45
5.1.4. Vilniaus r. sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai	47
5.1.5. vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas.....	47
5.1.6. kapitalizavimo normos nustatymas.....	48
5.2. Žemės vertės įtakos koeficientas.....	50
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ	53
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS.....	57
7.1. Nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys.....	57
7.1.1. nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	58
7.1.2. nekilnojamojo turto lyginamuoju metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys.....	59
7.2. Nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytai vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas ir pavyzdys	62
7.2.1. nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	62

7.2.2. nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdys	63
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS.....	67
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	68
10. PRIEDAI.....	70
1. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis	71
2. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu.....	72
3. Vertinimo modeliai pajamų metodu	94
4. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo	100
5. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita	101
6. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas.....	102
7. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita.....	103
8. Lietuvos Respublikos finansų ministerijos pateiktos pastabos dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.....	104

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 piniginių 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 piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojamasi 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 naudojamasi 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 rajono 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, 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 r. 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 r. 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 r. 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 r. 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 r. 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 r. 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 r. 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 r. 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 r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	VĮ Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292	2013 08 01	2014 01 01
10.	Vilniaus r. 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.

Vilniaus rajone yra vienas miestas – Nemenčinė; miesteliai: Bezdonys, Maišiagala, Mickūnai, Šumskas; didžiausios gyvenvietės: Skaidiškės, Rudamina, Pagiriai, Nemėžis, Valčiūnai, Kalveliai, Juodšiliai, Avižieniai, Maišiagala. Vilniaus rajonas etniškai margiausias Lietuvos rajonas, tačiau daugiau kaip 60 proc. sudaro lenkai.

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

Vilniaus rajono savivaldybės teritorija suskirstyta į 23 seniūnijas.

Avižienių seniūnija. Avižienių seniūnija yra į šiaurės vakarus nuo Vilniaus miesto. Seniūnijos centras – Avižienių kaimas. Didesni seniūnijos kaimai: Bukiškis, Riešė, Bendoriai, Pikutiškės. Seniūnijos plotas 45 km². Seniūnijoje veikia: 2 vaikų darželiai – Riešės ir Avižienių kaimuose, Avižienių ir Riešės gimnazijos, Bukiškių žemės ūkio mokykla, paštas, 2 degalinės, 2 viešbučiai, 4 kavinės, 5 parduotuvės, gaisrinė, kapinės, trys žirgynai, hipodromas, kultūros namai. Avižienių seniūnijos pastate įkurta Maišiagalos policijos nuovada. Gyventojų verslas: žirgininkystė, žaliavų perdirbimas, baldų gamyba, statybinių medžiagų gamyba ir pardavimas, gyventojų aptarnavimas.

Avižienių seniūnijos teritorijoje veikiančios įmonės: „Cesta“, „Vilniaus konservai“, „Languva“, „Siguldos baldai“, „Villon“, „Bajorų užėja“, „Sigibertas“ ir kt. Užubalių kaime veikia kaimo turizmo sodyba „Mamos virtuvė“.

Bezdonių seniūnija. Bezdonių seniūnija yra Vilniaus rajono rytuose. Seniūnijos centras – Bezdonių miestelis. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Arvydai, Bezdonys, Ažuolinė. Seniūnijos plotas 119 km². Seniūnijoje veikia: Bezdonių Julijaus Slovackio vidurinė mokykla, „Saulėtekio“ pagrindinė mokykla, vaikų darželis, Šv. Mergelės Marijos Aušros vartų Gailestingumo Motinos bažnyčia, biblioteka, paštas, bendrosios praktikos gydytojos kabinetas, geležinkelio stotis, Bezdonių kultūros centras, kavinė, 2 parduotuvės, 2 kioskai, Ažuolynės k. yra atliekų rūšiavimo aikštelė. ES lėšomis uždarytas buitinių atliekų sąvartynas Arvydų k. Miestelio pakraštyje yra išlikęs Bezdonių (Arvydų) dvaras XVI a. klasicizmo stiliaus. Dabar tai privati nuosavybė. Bezdonių seniūnijos perspektyviausios šakos: žemės ir miškų ūkis, žuvininkystė, statybos paslaugos, gyventojų aptarnavimas.

Avižienių seniūnijos teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Vildika“ užsiimanti baldų gamyba, „Comargo“ – vynuoginių sraigų perdirbimo įmonė, UAB „Arvydai“ – žuvininkystė, ŽŪB „Irgila“ – pievagrybių auginimas, UAB „Mediniai namai“ – medinių namų projektavimas ir statyba.

Buivydžių seniūnija. Buivydžių seniūnija yra Vilniaus rajono rytuose, pasienyje su Baltarusija. Seniūnijos centras – Buivydžių kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Punžonys, Šventininkai. Seniūnijos plotas: 98 km². Seniūnijoje veikia Šv. Jurgio bažnyčia, Buivydžių kapinės, paštas, Buivydžių vidurinė mokykla, vaikų darželis, medicinos punktas, kultūros centras, 4 parduotuvės, autoparduotuvė, autoservisas. Buivydžių bendruomenės centre veikia biblioteka, kompiuterinė salė, įrengta 180 vietų aktų salė, kurioje vyksta renginiai. Seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: gyventojų aptarnavimas, žemės ūkis.

Teritorijoje veikiančios įmonės: veikia UAB „Klampa“ gaminanti įvairiausių rūšių klijus ir mastikas, A. Korkus personalinė įmonė, kuri užsiima gelžbetonių tvorų gamyba. Teritorijoje veikia keletas stambių ūkininkų.

Dūkštų seniūnija. Dūkštų seniūnija yra Vilniaus rajono vakaruose, Neries dešiniajame krante. Seniūnijos centras – Dūkštų kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Geisiškės, Airėnai I, Miežionys. Seniūnijos plotas 91 km². Seniūnijoje veikia: pašto skyrius, Dūkštų pagrindinė mokykla, Maišiagalos kunigo J. Obrembskio vidurinės mokyklos Airėnų pradinio ugdymo skyrius, Maišiagalos LDK Algirdo vidurinės mokyklos Airėnų pradinio ugdymo skyrius, Dūkštų pagrindinė mokykla, biblioteka, kultūros centras, medicinos punktas, Neries regioninis parkas, 3 parduotuvės, neogotikinė Šv. Onos bažnyčia,

² Lietuvos regionų raida. Vilniaus apskritis. Vilniaus rajono savivaldybė. *Lietuvos statistikos departamentas* [interaktyvus]. Vilnius, 2008 [žiūrėta 2015-08-11]. Prieiga per internetą: <http://regionai.stat.gov.lt/start_lt.html>.

stačiatikių cerkvė, Dūkštų ir Geisiškių kapinės. Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Biovela“ ir UAB „Airėnai“.

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

Juodšilių seniūnija. Juodšilių seniūnija yra Vilniaus rajone prie pietinės Vilniaus miesto ribos. Seniūnijos centras – Juodšilių kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Valčiūnai, Prūdiškės. Seniūnijos plotas 19 km². Seniūnijoje yra Juodšilių palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, Juodšilių ambulatorija, Prūdiškių socialinės globos namai, Valčiūnų kaime yra Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM Ugniagesių gelbėtojų mokykla. Seniūnijoje veikia „Šilo“ gimnazija, Šv. Uršulės Leduchovskos vidurinė mokykla ir šv. Uršulės Leduchovskos vidurinės mokyklos Valčiūnų pradinio ugdymo skyrius, Valčiūnų vaikų darželis, kultūros centras, dvi bibliotekos, du Lietuvos pašto skyriai, veikia Juodšilių seniūnijos kaimų bendruomenė. Juodšilių seniūnijos teritorijoje yra trejos kapinės: veikiančios - Juodšilių kapinės, Prūdiškių kapinės ir vienos neveikiančios – Juodšilių Šv. Uršuliečių kapinaitės.

Seniūnijos teritorijoje veikiančios įmonės: didžiausia UAB seniūnijos teritorijoje yra bendra Lietuvos ir Austrijos UAB „Voestalpine VAE Legetecha“ ir UAB „Polikopija“, gaminančios metalo gaminius. Transporto paslaugas teikiančios bendrovės: „Auksinis klevas“, „Irzimas“. Maisto produktų gamybos ir pardavimo paslaugas teikia: UAB „Valčiūnai“, UAB „Sadovskaja ir ko“, UAB „Anjana“, UAB „Akvinas“, L. Gurskio I.Į, R. Davydovičienės I.Į, M. Gniliakevič I.Į. Juodšiliuose veikia UAB „Sadovskaja ir ko“, gaminanti mėsos gaminius. Šafoval I.Į – gaminanti konditerijos gaminius. Juodšiliuose veikia UAB „Nemuno vaistinė“ filialas „Camelia“ vaistinė.

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

Kalvelių seniūnija. Kalvelių seniūnija yra Vilniaus rajono pietryčiuose, pasienyje su Baltarusija. Seniūnijos centras – Kalvelių kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Šumskas, Kena, Pakenė. Seniūnijos plotas 119 km². Seniūnijoje veikia: Kalvelių „Aušros“ gimnazija, Kalvelių S. Moniuškos gimnazija, Šumsko pagrindinė mokykla, Kenos pagrindinė mokykla, Kalvelių sen. sporto aikštynas, dvi sporto aikštelės Kenos k. ir Šumsko mstl., sporto klubas, dvi bibliotekos, Kalvelių seniūnijos bendruomenė „Kalvelių bendruomenės centras“, vaikų darželis, Šeimos ir vaiko krizių centras, Kalvelių ambulatorija, vaistinė, Šumsko palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, du pašto skyriai, gaisrinė, girininkija, muitinė, Kenos užkarda, Pakenės ir Kenos k. geležinkelio stotys, Šumsko pasienio punktas. Seniūnijos teritorijoje veikia 3 bažnyčios: Kalvelių, Kenos ir Šumsko bažnyčios bei Šumsko mstl. Piligrimo namai. Seniūnijoje taip pat veikia kultūros centras, vokalinis vaikų ansamblis, Kalvelių kapela. Seniūnijos teritorijoje esančios kapinės: Šumsko, Geibulių, Ropėnų, Žydų genocido kapinės Nemėžėlės k., Vindžiūnų, Barvoniškių, D. Kuosinės. Veikiančios iš jų – Šumsko, Geibulių ir Ropėnų kapinės. Teritorijoje veikiančios įmonės: 13 parduotuvių, kavinė „Kaimo polka“, žuvininkystės ūkis „Akvilėja“, Viešasis transportas - H. Mušket II, degalinė UAB „Autoerdvė“, veterinarijos gydytojo H. Pavtel II, A. Kovalevskio PĮ „Aladin“ ir E. Pyžo firma, vykdanči miško kirtimo, transportavimo, atsodinimo darbus.

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

Lavoriškių seniūnija. Lavoriškių seniūnija yra Vilniaus rajono rytuose, pasienyje su Baltarusija. Seniūnijos centras – Lavoriškių kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Mostiškės, Slabada, Kirtimai, Petruliškės. Seniūnijos plotas 123 km². Seniūnijoje veikia 2 vidurinės mokyklos, pagrindinė mokykla, 2 vaikų darželiai, vaikų lopšelis-darželis, 2 sveikatos priežiūros įstaigos, 2 bibliotekos, internetinė skaitykla, kultūros centras, 2 pašto skyriai, 7 parduotuvės ir prekybos paviljonai, kavinė-motelis, 2 girininkijos, gaisrinė, užkarda, pasienio kontrolės punktas, Šv. Jono Krikštytojo bažnyčia, koplyčia, 2 veikiančios kapinės, 3 kaimo bendruomenės. Teritorijoje veikiančios įmonės: žemės ūkio (ūkininkas T. Likša, ūkininkas V. Andrijevskij), miškų ūkis (UAB „Groteka“), medienos perdirbimas (UAB „Kuerkus“, UAB „Lavmesta“), gyventojų aptarnavimas (Č. Mikulskio II, UAB „Helena“), mažmeninė prekyba (UAB „Janter“, J. Černiauskiene II, „Aureolė“, UAB „Karneckie“, UAB „Aibė“).

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

Maišiagalos seniūnija. Maišiagalos seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurės vakaruose. Seniūnijos centras – Maišiagalos miestelis. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Karvys, Gudeliai, Kiemeliai. Seniūnijos plotas 101 km². Seniūnijoje veikia: Maišiagalos kun. Juzefo Obrembskio vidurinė mokykla, Maišiagalos Lietuvos didžiojo kunigaikščio Algirdo vidurinė mokykla, vaikų lopšelis-darželis, bažnyčia, ambulatorija, policijos nuovada, gaisrinė, paštas, 2 kultūros centrai, vaistinė, 5 parduotuvės, turgus, 5 sodo bendrijos. Seniūnijoje veikia trys ansambliai.

Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „LT technologijos“, užsiimanti metalinių konstrukcijų gaminiu ir dažymu, UAB „Litpolstar“ gamina įrangą reklamai, UAB „Altas“ užsiima komerciniu automobilių perdarymu ir gamyba, autoservisas UAB „Autopuzzle“, dvi kaimo turizmo sodybos.

Maišiagalos seniūnijos perspektyviausios šakos: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Marijampolio seniūnija. Marijampolio seniūnija yra Vilniaus rajono pietuose. Seniūnijos centras – Marijampolio kaimas. Didesnės seniūnijoje gyvenvietės: Parudaminys, Kalveliai, Terešiškės, Rakonys. Seniūnijos plotas 125 km². Seniūnijoje veikia Marijampolio vidurinė mokykla, Rakonių pagrindinė ir pradinės mokyklos, paštas, ambulatorija, kavinės, 56 sodų bendrijos, 6 parduotuvės, 3 prekybos paviljonai, 2 girininkijos, Marijampolio bei Parudaminio bibliotekos, bažnyčia Parudaminio kaime, 3 veikiančios kapinės (Parudaminio, Terešiškių, Juodžių).

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

Marijampolio seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: gyventojų aptarnavimas, žemės ir miškų ūkis.

Medininkų seniūnija. Medininkų seniūnija yra Vilniaus rajono pietryčiuose, pasienyje su Baltarusija. Seniūnijos centras – Medininkų k. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Padvarionys, Laibiškės, Pilkapiai. Seniūnijos plotas 63 km². Seniūnijoje veikia: paštas, Medininkų vidurinė mokykla – viena iš seniausių rajono mokyklų, Lavoriškių pagrindinės mokyklos Medininkų skyrius, vaikų darželis-mokykla, kultūros namai, biblioteka, Medininkų bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, bažnyčia, 2 parduotuvės, 2 kavinės, degalinė, muitinės kontrolės postas, Pasieniečių mokykla, du sargybos punktai, Penkios kapinės – Medininkų, Keipūnų, Bielazariškių, Laibiškių, Slabados. Teritorijoje veikiančios įmonės: Transporto – ekspedicinė įmonės – N. Trumpakojienės ind. įmonė „TRUMTRANSA“ bei G. Tankeliuno įmonė „HEGVITA“. Medininkų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: logistikos paslaugos, gyventojų aptarnavimas.

Mickūnų seniūnija. Mickūnų seniūnija yra Vilniaus rajone, į rytus nuo Vilniaus miesto. Seniūnijos centras – Mickūnų miestelis. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Galgiai, Skaisteriai, Uosininkai I. Seniūnijos plotas 82 km². Seniūnijoje veikia: bažnyčia, Mickūnų vidurinė mokykla vidurinė mokykla Egliškių kaime, 2 vaikų darželiai, 2 pašto skyriai - Galgių k. ir Mickūnų mstl., biblioteka Galgių kaime, 8 kapinės (iš jų 7 veikiančios), ambulatorija, medicinos punktas, policijos nuovada, Vilnios hidrografinis draustinis, Vilniaus miškų urėdija, 6 parduotuvės, 2 prekybos paviljonai, autoservisai, kavinės. Taip pat savo veiklą vykdo nuo 2007 m. įkurta Mickūnų bendruomenė bei neseniai įkurta Mickūnų jaunimo bendruomenė.

Teritorijoje veikiančios įmonės: seniūnijoje įsikūrė apie 20 verslo įmonių, tarp jų: UAB „Tavo kiemas“, „Šotopa“, „Kairėnai“, „Elegra“, „Tomisa“, „Skilandukas“, „Herata“, „Prieskonita“, „Palink“ ir kitos.

Mickūnų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: logistikos paslaugos, gyventojų aptarnavimas.

Nemenčinės seniūnija. Nemenčinės seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurės rytuose. Didesnės gyvenvietės: Didžiosios Kabiškės, Rudausiai, Kreivalaužiai, Eitminiškės. Seniūnijos plotas 153 km². Seniūnijoje yra Eitminiškių pagrindinė mokykla, 2 mokyklos-darželiai, kultūros centras, 3 bibliotekos, bažnyčia, kapinės, kaimo turizmo sodybos. Nemenčinės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: nealkoholinių gėrimų gamyba, mėsos perdirbimas, buitinės chemijos gamyba, gyventojų aptarnavimas.

Nemenčinės apylinkės pasižymi gražiu gamtovaizdžiu (pušynai, vandens telkiniai). Ypač turistų ir poilsiautojų pamėgtas Gėlos ežeras, esantis Europos centro kartografiniame draustinyje. Per seniūniją teka Neris bei keletas jo intakų. Seniūnijos teritorijoje stūkso Bernotų piliakalnis, į šiaurę nuo piliakalnio yra senovės gyvenvietės liekanų. Seniūnijoje yra Parčevskio dvaras su gamybiniais pastatais Raudondvario k., vandens malūno liekanos Piliakalnio k.

Nemenčinės miesto seniūnija. Nemenčinės miestas. Nemenčinės miesto seniūnija įsikūrusi abipus Neries apie 20 km į šiaurės rytus nuo Vilniaus, ties Nemenčios žiotimis, prie Vilniaus –Švenčionių plento. Seniūnijos plotas 3,93 km². Seniūnijoje veikia: Eitminiškių pagrindinė mokykla, 2 mokyklos-darželiai, 3 bibliotekos, kultūros centras, bažnyčia, 2 veikiančios ir 7 neveikiančios kapinės. Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Cestos maistas“ užsiima kiaulių auginimu, mėsos produktų gamyba, Lietuvos – Vokietijos UAB „Vilnika“ – teikia siuvimo paslaugas, Lietuvos – Vokietijos įmonė BMB „Durys ir langai“ užsiima medinių langų ir durų gamyba bei montavimu, UAB „Akvasanas“ gamina buitinės chemijos gaminius, UAB „Nartida ir Ko“ gamina gaiviuosius gėrimus, turizmo sodyba „Baran-Rapa“ ir Nemenčinės II kaime E. Savčenko sodyba teikia kaimo turizmo paslaugas.

Nemenčinės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: nealkoholinių gėrimų gamyba, mėsos perdirbimas, buitinės chemijos gamyba, gyventojų aptarnavimas.

Nemėžio seniūnija. Nemėžio seniūnija yra Vilniaus rajone prie pietinės Vilniaus miesto ribos. Seniūnijos centras – Nemėžio k. Didesnės gyvenvietės: Skaidiškės, Daržininkai, Kuprioniškės, Didžiasalis. Seniūnijos plotas 40 km². Nemėžio gimnazija, Nemėžio vaikų lopšelis-darželis, Skaidiškių mokykla-darželis, 2 bibliotekos, 2 sveikatos centrai, Nemėžio bažnyčia, koplyčia Skaidiškių k., mečetė Nemėžio k., paštas, gaisrinė, motelis, 8 parduotuvės, 6 prekybos paviljonai, 11 prekybos kioskų, kaimo turizmo sodyba, 3 kapinės, totorių kapinės, 2 degalinės, Benedikto Tiškevičiaus dvaras. Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Girtekos logistika“, UAB „Lietuvos rytas“ spaustuvė, UAB „Valdorfo didmenos“, UAB „Šilputa“, UAB „Ažuolų pynė“ ir kt.

Nemėžio seniūnijos perspektyviausios šakos: žemės ūkis, gyventojų aptarnavimas, daržininkystė, sodininkystė.

Paberžės seniūnija. Paberžės seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurėje. Seniūnijos centras – Paberžės kaimas. Didesnės gyvenvietės: Glitiškės, Anavilis, Visalaukė I. Seniūnijos plotas 209 km². Seniūnijoje veikia: Paberžės bažnyčia, Akmenos cerkvė, Žemaitėlių sentikių cerkvė, 16 kapinių, VšĮ Vilniaus rajono centrinė poliklinika, ambulatorija, paštas, 3 kaimo sodybos, Paberžės ir „Verdenės“ vidurinės mokyklos, mokykla-darželis Glitiškių kaime, vaikų darželis Anavilio kaime, Visalaukės pagrindinė mokykla ir Eitminiškių pagrindinės mokyklos filialas, 3 bibliotekos, Glitiškių kaime yra kultūros centras, kaimo kapela, humoristinė grupė, veikia muziejus, Paberžės kaime veikia Paberžės socialinės globos namai. Seniūnijos teritoriją aptarnauja Maišiagalos policijos nuovada. Paberžės kaime dirba Priešgaisrinė komanda. Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Paberžės vaistinė“, vairavimo mokykla UAB „AUTOPLAZA“, UAB „Padvaiskas ir ko“ gaminanti lovas, čiužinius ir kušetes, UAB „PUKABILAS“ ir „M. Juzefovičiaus Individuali veikla“ užsiima medienos apdirbimu, UAB „Foršta“ gamina plastmasės gaminius, įmonės atsakingos už automobilių remontą - UAB „Vilneda“, UAB „Paberžės aerodromas“, P.Šluinskio IĮ, AMBER CARGO, elektros montavimo darbais užsiima UAB „Rojasa“, MK ALEKSA gamina, projektuoja ir montuoja kaminus, kaminų įdėklus, „D. Kukienės IĮ“ teikia kirpyklos paslaugas.

Paberžės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Pagirių seniūnija. Pagirių seniūnija yra prie pietvakarinės Vilniaus miesto ribos. Seniūnijos centras – Pagirių kaimas. Didesnės gyvenvietės: Vaidotai, Baltoji Vokė, Keturiasdešimt Totorių. Seniūnijos plotas 87,2 km². Seniūnijoje veikia: Pagirių gimnazija (su dviem filialais Keturiasdešimt Totorių ir Mažųjų Lygainių k.), Vilniaus technologijų, verslo ir žemės ūkio mokykla, Pagirių muzikos mokykla, Vaidotų mokykla-darželis, Pagirių vaikų darželis, bažnyčia, mečetė, Skurbutėnų koplyčia, du pašto skyriai, biblioteka, ambulatorija, bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, gydytojo odontologo kabinetas, policijos nuovada, 5 parduotuvės, 13 prekybos paviljonų, pirtis, dvi vaistinės, 18 kapinių (iš jų – 10 veikiančių).

Teritorijoje veikiančios įmonės: AB „Pagirių šiltnamiai“, UAB „Girteka“, TŪB „Mėta“, prekybos centras „IKI“, UAB „Kriolis“, UAB „Ruukki Lietuva“, UAB „Tekmega“, penki žvyro karjerai.

Riešės seniūnija. Riešės seniūnija yra Vilniaus rajone į šiaurę nuo Vilniaus. Seniūnijos centras – Didžiosios Riešės kaimas. Didesnės gyvenvietės: Pikeliškės, Raudondvaris, Ažulaukės, Jadvygiškių. Seniūnijos plotas 102 km². Seniūnijoje veikia: Riešės bažnyčia, 2 pagrindinės mokyklos, Vilniaus apskrities vidurinės mokyklos filialas, 2 bibliotekos, 2 pašto skyriai, Riešės palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, 3 parduotuvės, didelis prekybos centras „Link Molėtų“, 6 kioskai, 3 restoranai, 3 kavinės-barai, 3 kaimo turizmo sodybos, 1 aktyvi kaimo bendruomenė. Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „RIEŠĖS PLANTACIJA“, auginanti pievagrybius šviežių pievagrybių rinkai, UAB „BALTAS ALKSNIS“ gaminanti baldus, UAB „VESIDA“ filialas gaminantis spintas ir kitus baldus, UAB „GERAS GARAS“ gaminanti pirtis ir jų įrangą, farmacijos įmonė UAB „BIOSOLA“ ir kt. Seniūnijos teritorijoje yra keli stambesni ūkininkai.

Riešės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: gyventojų aptarnavimas. Dauguma gyventojų dirba Vilniaus mieste.

Rudaminos seniūnija. Rudaminos seniūnija yra Vilniaus rajono pietuose. Seniūnijos centras – Rudaminos kaimas. Didesnės gyvenvietės: Kalviškės, Totorinė. Seniūnijos plotas 47 km². Seniūnijoje veikia: 2 gimnazijos, Rudaminos meno mokykla, Vilniaus rajono Centrinė biblioteka, kultūros centras, 2 vaikų lopšeliai–darželiai, bažnyčia, stačiatikių cerkvė, katalikų kapinės, ambulatorija, turgus.

Teritorijoje veikiančios įmonės: AB „Vilniaus Paukštynas“, UAB „Smiltainis ir Ko“ siūlo raštines ir mokyklinės prekes, UAB „Tine investor“ užsiimanti reklamos paslaugomis, ŽŪB „Naujoji Rudamina“ užsiima daržovių, grūdinių kultūrų auginimu ir prekyba, taip pat prekiaujama maisto produktais, arklių karantinavimo centras, yra keli autoservisai, PC IKI. Rudaminos seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ūkis, paukštininkystė, gyventojų aptarnavimas.

Rukainių seniūnija. Rukainių seniūnija yra Vilniaus rajono pietryčiuose. Seniūnijos centras – Rukainių kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Savičiūnai, Žemaitėliai, Užukėnė, Mykoliškės. Seniūnijos plotas: 144 km². Seniūnijoje veikia: bažnyčia, du pašto skyriai, Rukainių vidurinė mokykla su Senasalio pradinio ugdymo ir Rukainių pradinio ugdymo skyriais, vaikų darželis, ambulatorija, medicinos punktas, trys bibliotekos, trys parduotuvės, 6 prekybos paviljonai, gaisrinė, V. Sirokomlės muziejus, kultūros namai, Rudaminos policijos nuovados filialas, 17 kapinių: 7- veikiančios, 2 – ribotai veikiančios, 8 – neveikiančios. Teritorijoje veikiančios įmonės: „Vingės terminalas“, „Audėjo“ fabriko filialas, UAB „Dalmantinas“ – automobilių ardymas, UAB „Visola“ – grūdų perdirbimas, UAB „Naujas Afas“ ir „Afas“ parduotuvių tinklas, prekybos kioskai, 4 autoparduotuvės, prekiaujančios atokesniuose kaimuose, paminklų gamyba, UAB „Geologijos tyrimai“, Rukainių „Kavinė-pirtis“. Rukainių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Sudervės seniūnija. Sudervės seniūnija yra Vilniaus rajono vakaruose. Seniūnijos centras – Sudervės kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Rastinėnai, Grikičiai. Seniūnijos plotas: 79 km². Seniūnijoje veikia: 2 pagrindinės mokyklos, Rastinėnų pagrindinio ugdymo skyrius, bažnyčia, paštas, girininkija, dvi parduotuvės, dvi bibliotekos, kultūros centras, bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, kapinės, šokių salė, 5 kaimo turizmo sodybos. Teritorijoje veikiančios įmonės: dažų pilstymo įmonė Rainbow coatings, UAB „Metva“, kuri vykdo panaudotų transporto priemonių supirkimą, kavinė „Žvejų sapnas“ ir „Sudervės svetainė“, viešbutis „Vilnoja“, ŽŪK „Skanaus“. Sudervės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Sužionių seniūnija. Sužionių seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurės rytuose. Seniūnijos centras – Sužionių kaimas. Didesnės gyvenvietės: Veriškės, Skirlėnai, Gričiūnai. Seniūnijos plotas 160 km². Seniūnijoje veikia: pašto skyrius, Sužionių vidurinė mokykla, Eitminiškių vidurinės mokyklos Sužionių skyrius, Veriškių pradinė mokykla, Sužionių vaikų darželis, 3 bibliotekos, 2 šokių salės, bažnyčia, Sužionių veikiančios kapinės ir 10 neveikiančių kapinių. Teritorijoje veikiančios įmonės: žemės ūkio bendrovė „Tarakonys“, UAB „Dameka“, J. Maliuko ind. įm. „Todama“, O. Kuliešienės ind. įmonė, UAB „Diezas“ F. Ablomo ind. įm. „Imfela“.

Sužionių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Šatrininkų seniūnija. Šatrininkų seniūnija yra Vilniaus rajono pietinėje dalyje. Seniūnijos centras – Šatrininkų kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Grigaičiai, Vėliučionys, Kyviškės. Seniūnijos plotas: 35 km². Didelių vandens telkinių ar miškų plotų seniūnijoje nėra. Seniūnijoje veikia: Kyviškių ir Grigaičių pradinės mokyklos, Vėliučionių vaikų socializacijos centras, Vėliučionių vaikų darželis, vaikų

ugdymo centras-darželis, paštas, Grigaičių Kultūros centras bei biblioteka, Kyviškių medicinos punktas, Vėliučionių koplyčia, Vilniaus Dariaus ir Girėno aeroklubas, 7 kapinės, 8 parduotuvės, 2 kavinės. Teritorijoje veikiančios įmonės: buitinės chemijos įmonė, kojinių mezgykla, UAB „Rozandra“, S. Černiavskio IĮ „Listana“, kaimo turizmo sodyba „Karklėnų sodyba“, UAB „Nclasic“, O. Ščerbinino IĮ, 5 automobilių remonto įmonės, veikia tarptautinės transporto įmonės UAB „Setransa“, UAB „Ruscargo“. Šatrininkų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Zujūnų seniūnija. Zujūnų seniūnija yra į šiaurės vakarus nuo Vilniaus miesto. Seniūnijos centras – Zujūnų kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Buivydiškės, Gineitiškės, Antežeriai. Seniūnijos plotas: 51 km². Seniūnijoje veikia: Vilniaus kolegijos Agrotechnologijos fakultetas Buivydiškėse, Zujūnų ir Čekoniškių vidurinės mokyklos, Buivydiškių pradinė ir pagrindinė mokykla, vaikų darželis, medicinos punktas, Čekoniškių verbų ir buities seklyčia, bažnyčia, 10 kapinių, biblioteka, paštas, 8 maisto ir ūkinių prekių parduotuvės bei vienas prekybos paviljonas, policijos nuovada, veterinarijos klinika, Mozūriškių dvaras, Čekoniškių dvaras, Platiniškių (Viktariškių) dvaras, Buivydiškių dvaras ir parkas. Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Lietpak“ – pakavimo medžiagų gamyba iš polimerinių plėvelių, T. Andrijauskienės kaimo turizmo sodyba Užlandžių kaime, kepykla UAB „Kamion“ – konditerijos gaminių gamyba, UAB „HELDONA“ – ūkinių prekių parduotuvė, esančios Zujūnų kaime. Zujūnų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: daržininkystė, gyventojų aptarnavimas.³

Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2015 m. pradžioje Vilniaus rajono savivaldybėje buvo registruoti 4 564 ūkio subjektai, iš kurių veikė 2 175. Veikiančių ūkio subjektų skaičius pagal ekonomines veiklos rūšis: žemės ūkis, miškininkystė ir žuvininkystė – 53, kasyba ir karjerų eksploatavimas – 6, apdirbamoji gamyba – 235, elektros, dujų, garo tiekimas ir oro kondicionavimas – 32, vandens tiekimas, nuotekų valymas, atliekų tvarkymas ir regeneravimas – 14, statyba – 196, didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas – 613, transportas ir saugojimas – 208, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikla – 64, informacija ir ryšiai – 61, finansinė ir draudimo veikla – 13, nekilnojamojo turto operacijos – 60, profesinė, mokslinė ir techninė veikla – 193, administracinė ir aptarnavimo veikla – 66, viešasis valdymas ir gynyba; privalomasis socialinis draudimas – 1, švietimas – 108, žmonių sveikatos priežiūra ir socialinis darbas – 40, meninė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla – 63, kita aptarnavimo veikla – 149.⁴

2.1.1. gyventojų skaičius

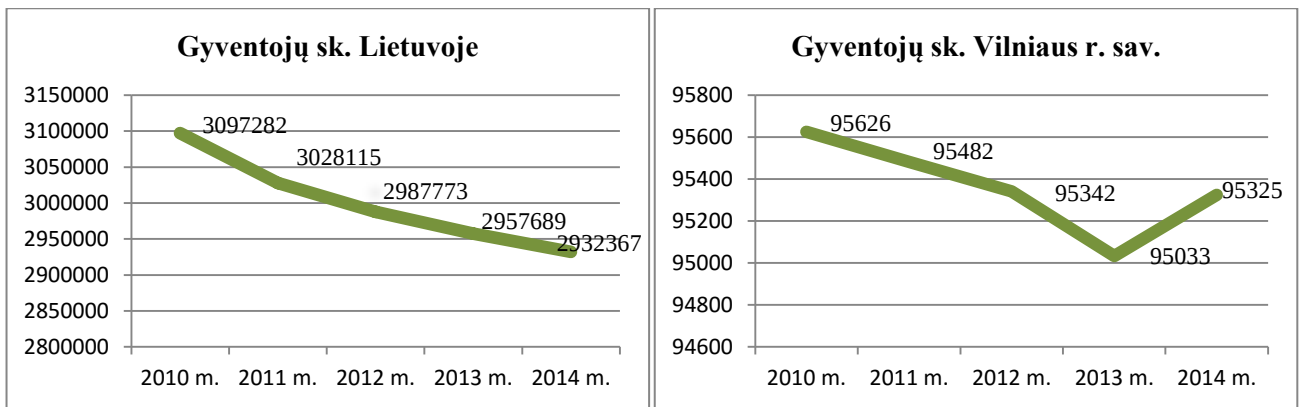
Vilniaus rajono savivaldybės gyventojų skaičiaus pokyčiai iki 2013 metų sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t. y. gyventojų skaičius mažėja. Gyventojų skaičiaus mažėjimą lėmė neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Tačiau 2014 metais gyventojų skaičius šioje savivaldybėje pradėjo didėti, nuo 2013 iki 2014 metų vidutinis metinis gyventojų skaičius padidėjo beveik 1 proc. Lietuvoje nuo 2010 iki 2014 metų gyventojų skaičius sumažėjo 164 915 gyventojais, o Vilniaus rajono savivaldybėje per šį laikotarpį – 301 gyventoju.

Statistikos departamento duomenimis, šalyje ir Vilniaus rajono savivaldybėje per tą patį laikotarpį vidutinis gyventojų skaičius sumažėjo atitinkamai 5,32 ir 0,32 proc.

2015 metų pradžioje Vilniaus rajono savivaldybėje gyveno 95 620 gyventojai, iš jų: Nemenčinės mieste – 4 866 (5,1 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 90 754 gyventojai (94,9 proc.). Vilniaus rajono savivaldybės gyventojų tankis – 44,9 žm./km².

³ Informacija apie savivaldybę. [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Vilniaus rajono savivaldybė* [žiūrėta 2015-08-11]. Prieiga per internetą: <vrsa.lt/index.php?1244842767>;

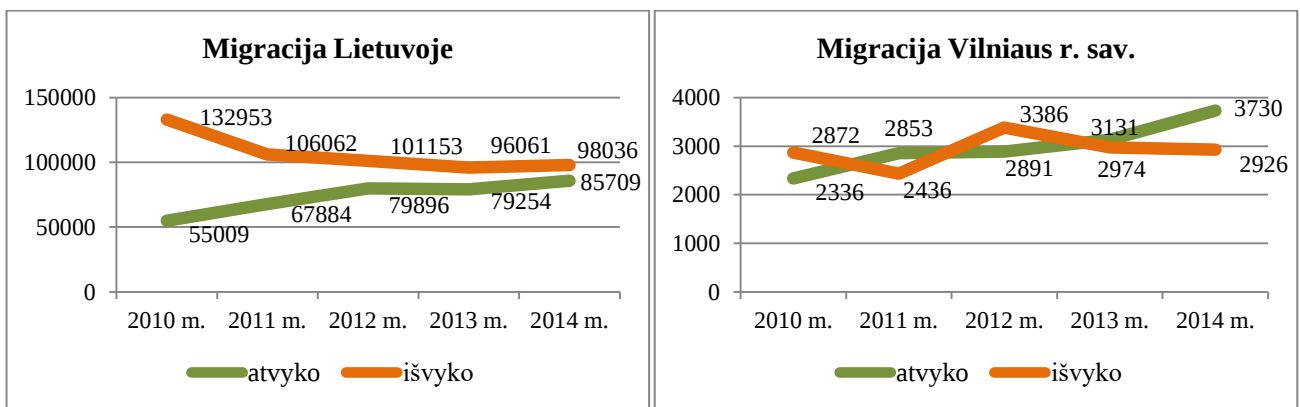
⁴ Veikiančių ūkio subjektų skaičius metų pradžioje [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-08-11]. Prieiga per internetą: <<http://db1.stat.gov.lt/statbank/SelectVarVal/Define.asp?Maintable=M4010113&PLanguage=0>>.



2.1.1.1. pav. Vidutinis gyventojų skaičius⁵

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

2.1.2. gyventojų migracija



2.1.2.1. pav. Gyventojų migracija⁶

Lietuvoje šalies emigracijos rodikliai tūkstančiui gyventojų yra vieni didžiausių Europos Sąjungoje. 2010 ir 2011 metais emigrantų skaičius 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 rajono savivaldybėje emigracijos rodiklis 2014 metais siekė 2 926, t. y. 1,6 proc. mažiau negu 2013 metais. Rajono, kaip ir visos šalies imigracijos rodiklis nuo 2010 metų pastoviai auga, 2014 metais siekė 3 730, t. y. 19,1 proc. daugiau negu 2013 metais.

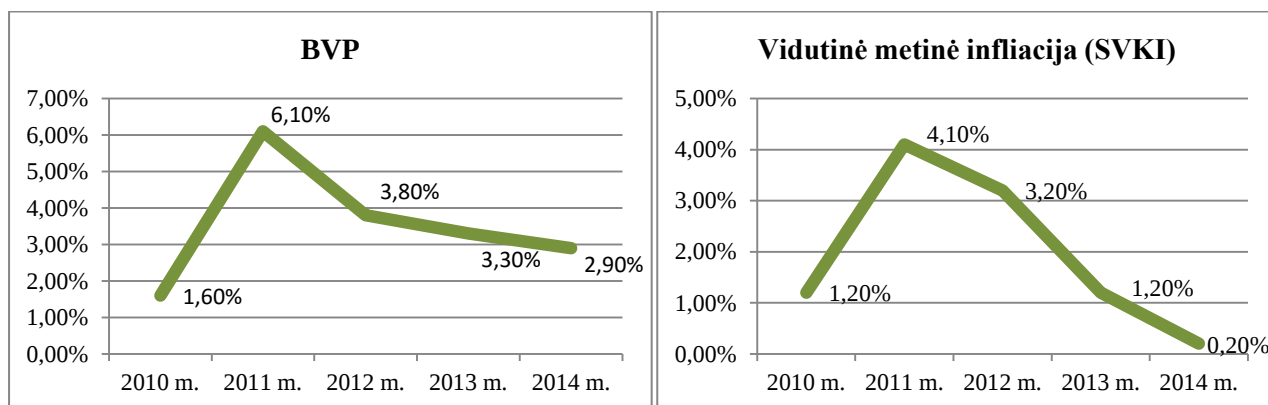
⁵ Vidutinis metinis gyventojų skaičius [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-11]. Prieiga per internetą:

<<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=e807e790-4522-45b4-b63b-4efb2f9e0f52>>;

⁶ Gyventojų migracija [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-11]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a34010bd-d90d-4310-9a7d-7d6344238f88>>.

2.1.3. Lietuvos BVP ir vidutinė metinė infliacija

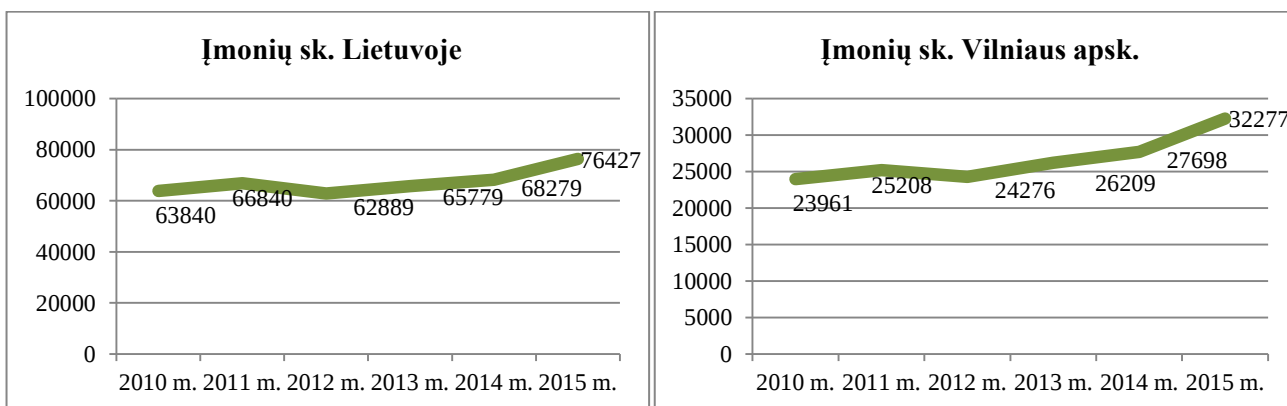
Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2014 metais augo 2,9 proc. Tais metais nustatytos Rusijos sankcijos Europos Sąjungos gamintojams paveikė BVP augimą, tačiau ne taip smarkiai, kaip tikėtasi. Nuosekliai gerėjanti vidaus rinkos būklė sušvelnino makroekonominį smūgį. Lietuvos Statistikos departamento 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.



2.1.3.1. pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁷

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.⁸

2.1.4. įmonės



2.1.4.1. pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje⁹

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 bendrijų, leidžiančių mažiau rizikuoti imantis verslo, atsiradimas. Naujųjų įmonių atsiradimą paskatinti galėjo supaprastintos įmonės įregistravimo procedūros.

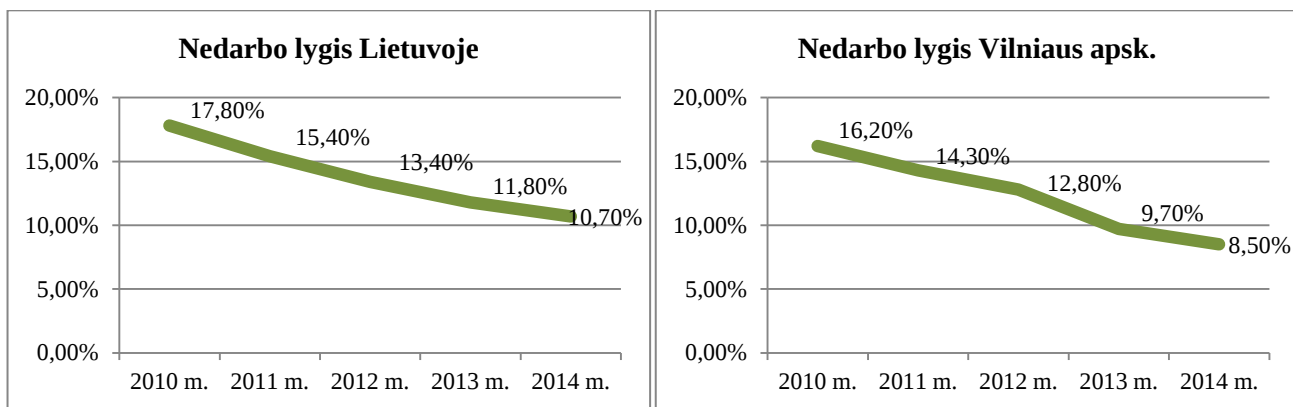
⁷ BVP vienam gyventojui, to meto kainomis [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-11]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize/?hash=0de7b889-bcf1-44e9-a754-7691de33b5c3&portletFormName=visualization>>;

⁸ Vartotojų kainų pokyčiai, apskaičiuoti pagal vartotojų kainų indeksą [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-11]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize/?hash=516f3ec2-ae2a-4c7c-b11a-7df5600a6621&portletFormName=visualization>>;

⁹ Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-11]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=dd2421d7-67b8-405a-a72c-49f669909e55>>.

2010–2015 m. veikiančių įmonių skaičius Vilniaus apskrityje išaugo 34,7 proc. Statistikos departamento duomenimis 2015 metų pradžioje Vilniaus rajono savivaldybėje veikė 1 871 įmonė, t. y. 17,4 proc. daugiau negu 2014 metų pradžioje. Didžioji įmonių dalis buvo mikroįmonės, kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai, t. y. 60,9 proc. visų įmonių. Įmonių, kurių darbuotojų skaičius didesnis nei 500, buvo tik 4. Rajone veikiančių įmonių metinės pajamos yra įvairios: 345 įmonių metinės pajamos neviršijo 5 792 Eur, 351 – didesnės nei 289 620 Eur. Daugiausia Vilniaus rajone veikė didmeninės ir mažmeninės prekybos; variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto veiklos rūšies įmonių (28,2 proc.). Gana didelis procentas įmonių veikė apdirbamojoje gamyboje, transporte ir saugojime.

2.1.5. nedarbo lygis



2.1.5.1. pav. Nedarbo lygis¹⁰

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 rajone užimtieji 2014 m. sudarė 47,1 proc. nuo visų gyventojų, Vilniaus apskrityje – 48,2 proc., o Lietuvos Respublikoje – 45,0 proc.¹¹

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 rajono savivaldybėje – 135 740 tūkst. Eur, t. y. 2,63 proc. visų investicijų šalyje. Visoje Vilniaus apskrityje materialinės investicijos sudarė 1 939 734 tūkst. Eur, iš kurių 6,70 proc. – Vilniaus rajono savivaldybėje.

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,

¹⁰ Nedarbo lygis [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-08-11]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a8420233-67f0-4115-a703-8934c8263e54>>;

¹¹ Užimtieji [interaktyvus]. Vilnius, 2015. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2015-08-11]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=7076d8ca-fd8d-400e-9db7-ab9bd081d402>>.

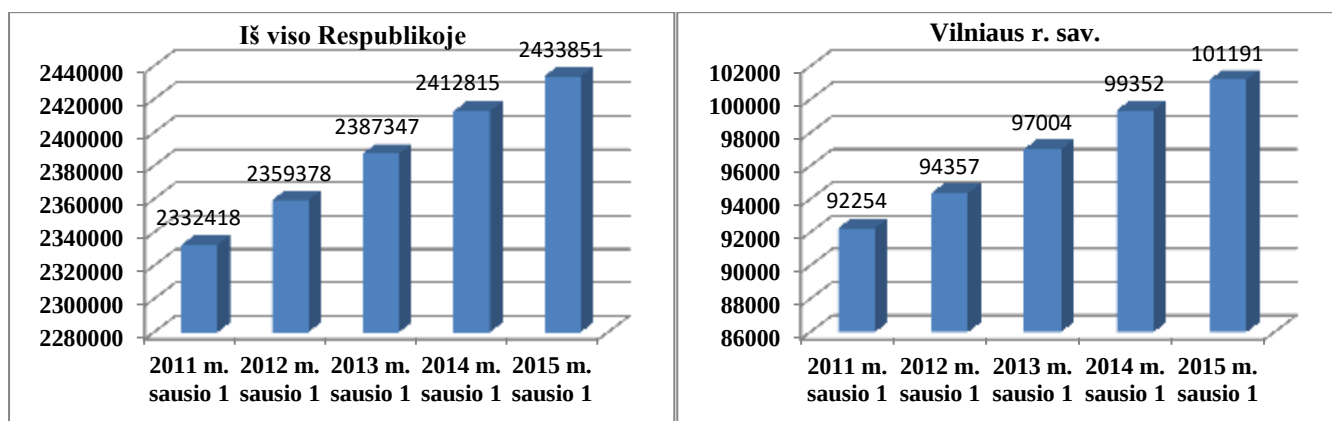
įrenginių, mašinų, transporto priemonių įsigijimas – 1 878 213 tūkst. Eur, žemės įsigijimas – 73 020 tūkst. Eur, kitos išlaidos – 4 674 tūkst. Eur.¹²

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 ankstesniais metais. 2013 m. duomenimis vienam Vilniaus rajono savivaldybės gyventojui atiteko 1 735 Eur užsienio investicijų – apie 2,4 kartų mažiau nei vidutiniškai šalyje.¹³

2014 m. Vilniaus rajono savivaldybėje buvo baigta įgyvendinti 13 projektų, kurių vertė siekia 3 mln. 115,9 tūkst. Eur. Šiuo metu įgyvendinami 52 projektai, kurių vertė 9 mln. 556,2 tūkst. Eur. 2014 m. buvo pasirašyta 11 projektų finansavimo – administravimo sutarčių (projektai šiuo metu įgyvendinami).¹⁴

2014 m. pabaigoje Vilniaus rajono savivaldybės tarybos posėdyje pristatytas Interaktyvus Vilniaus rajono investicijų žemėlapis (www.maps.vrsa.lt) sukurtas siekiant parodyti Vilniaus rajono plėtrą nuo 2004 m. bei Vilniaus rajono savivaldybės administracijos ir pavaldžių įstaigų įgyvendintus ir vykdomus projektus. Žemėlapyje vaizduojami nuo 2004 m. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos ir pavaldžių įstaigų įgyvendinti arba vykdomi projektai 23-ose Vilniaus rajono seniūnijose.

2.2. Statinių statistiniai duomenys



2.2.1. pav. Įregistruotų statinių skaičiaus dinamika 2011 01 01–2015 01 01 Lietuvoje ir Vilniaus rajono savivaldybėje¹⁵

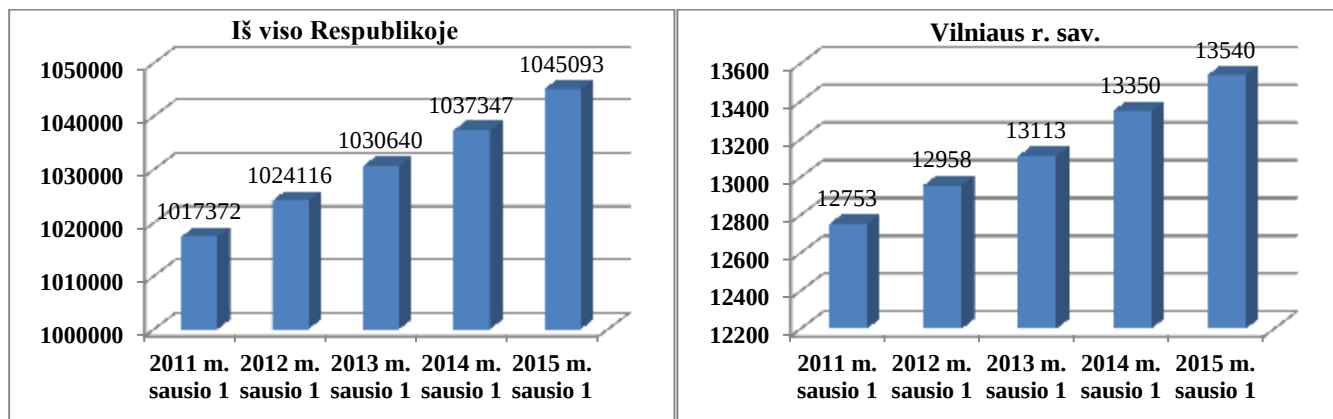
¹² Materialinės investicijos [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-12]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=8ee17dfc-6d2a-499d-8311-e2542a29c2d0>> .

¹³ Tiesioginės užsienio investicijos [interaktyvus]. Vilnius, 2015. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2015-08-12]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=46c83781-b306-4601-bdbb-6e3d5a2df3e3>> .

¹⁴ 2014 metų Vilniaus rajono savivaldybės mero ir Vilniaus rajono savivaldybės tarybos veiklos ataskaita [interaktyvus]. Vilnius, 2015. [žiūrėta 2015-08-12]. Prieiga per internetą: <https://www.google.lt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0ccyqfjabahukewiu-zyv8ebhahurjnikhdwgcme&url=https%3a%2f%2fwww.vrsa.lt%2fget_file.php%3ffile%3d3dyktqtxeyn1h4cgxpa1p1a2fxvm9w-cgzdbbb1ww41m1fitwfhcepozmw2ahftsmplpwjler25xwzamlprbk2aw1n1tjgsg1wdg9scdfybdv0agfwnxbwnvobdv4dtnknpa-cfjvwjvobm0ymmfntjpyvdtymhkck9snvpub3bxz21wtetbtznbbhtvjfyq2lscgr1b3n2wg5kwm9asnjjymrdwgxhu29smnliylpzjtne&usq=afqjcnfmodc-wfiyk2a0rt_3d0rvwg59sq&bvm=bv.102022582,d.bggq> .

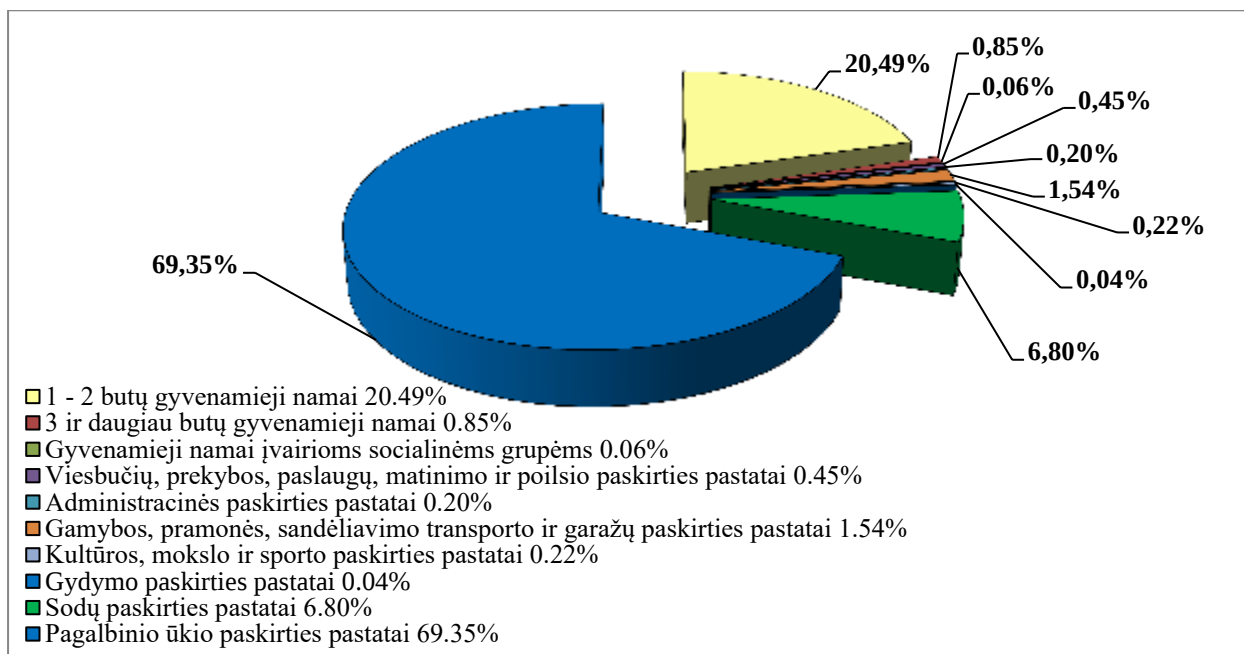
¹⁵ Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2011-2015 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

2.2.1. pav. pateiktas įregistruotų statinių skaičius 2011 01 01–2015 01 01 Lietuvoje ir Vilniaus rajono savivaldybėje. Registrų centro duomenimis paskutinius penkis metus tiek Lietuvoje, tiek Vilniaus r. sav. įregistruotų statinių skaičius didėja. Daugiausiai statinių buvo įregistruota 2012 metais. Lietuvoje pokytis per metus siekė 1,19 proc., o Vilniaus r. sav. – 2,81 proc. Respublikoje įregistruotų statinių skaičius 2014 metais padidėjo 0,87 proc., Vilniaus rajono savivaldybėje – 1,85 proc.



2.2.2. pav. Įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika 2011 01 01–2015 01 01 Lietuvoje ir Vilniaus rajono savivaldybėje¹⁶

2.2.2. pav. pateiktas įregistruotų patalpų skaičius 2011 01 01–2015 01 01 Lietuvoje ir Vilniaus rajono savivaldybėje. Registrų centro duomenimis paskutinius penkis metus tiek Lietuvoje, tiek Vilniaus r. 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 rajono savivaldybėje įregistruotų patalpų skaičiaus kitimas nėra tolygus ir svyruoja nuo 1,20 iki 1,81 proc. per metus, 2014 metais šis skaičius padidėjo 1,42 proc.

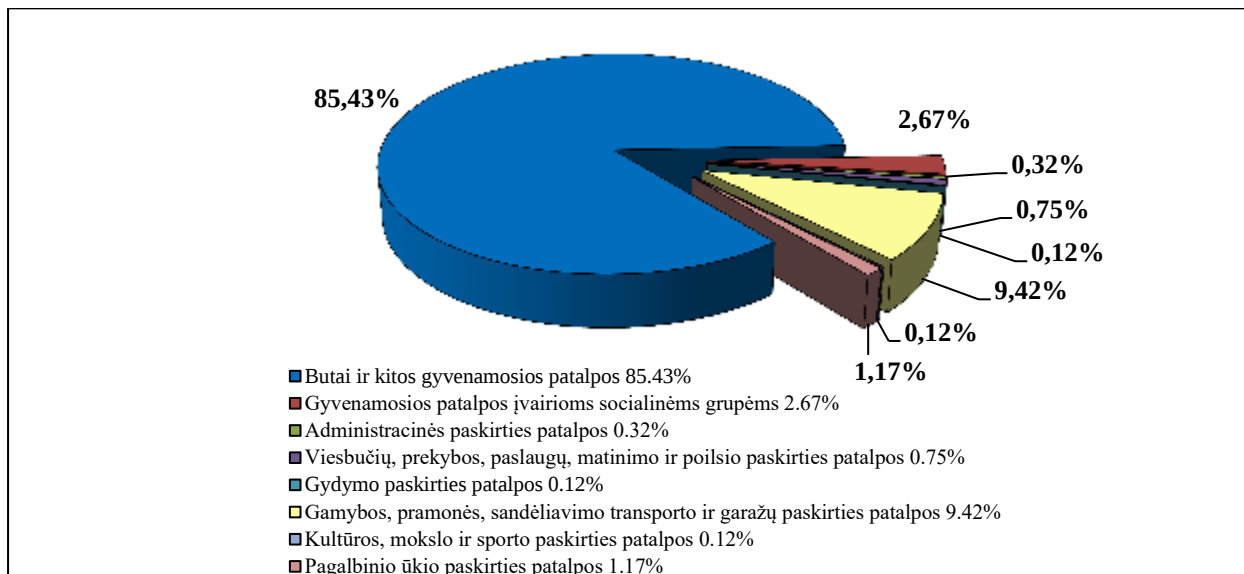


2.2.3. pav. Pastatų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹⁷

¹⁶ 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;

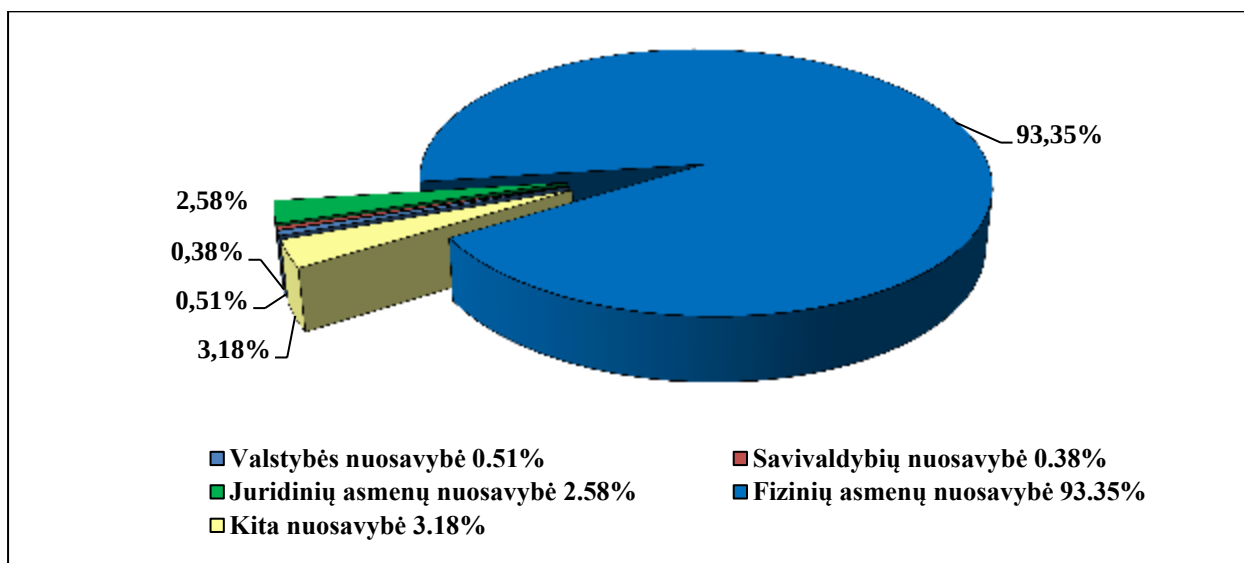
¹⁷ Ibid.

Vilniaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausiai įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 69 378, mažiausiai įregistruota gydymo paskirties pastatų – tik 42, 1–2 butų gyvenamųjų namų paskirties – 20 495, trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų paskirties – 853, gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms paskirties – 58, sodų paskirties – 6 797, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo ir poilsio paskirties – 445, administracinės paskirties – 199, gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 1 545, kultūros, mokslo ir sporto paskirties – 222.



2.2.4. pav. Patalpų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d.¹⁸

Vilniaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausiai įregistruota butų ir kitos gyvenamosios paskirties patalpų – 11 527, mažiausiai įregistruota kultūros, mokslo ir sporto paskirties bei gydymo paskirties patalpų – tik po 16, gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms paskirties – 360, administracinės paskirties – 43, viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties – 102, gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 1 271, pagalbinio ūkio paskirties – 158.

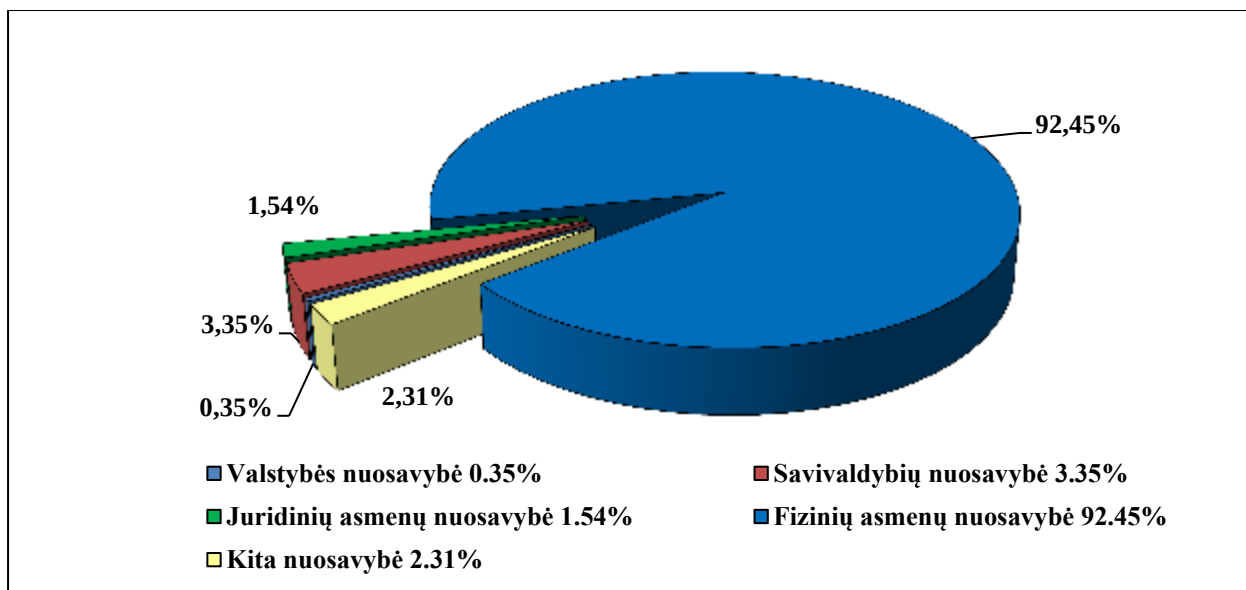


2.2.5. pav. Pastatų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2015 m. sausio 1 d.¹⁹

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.

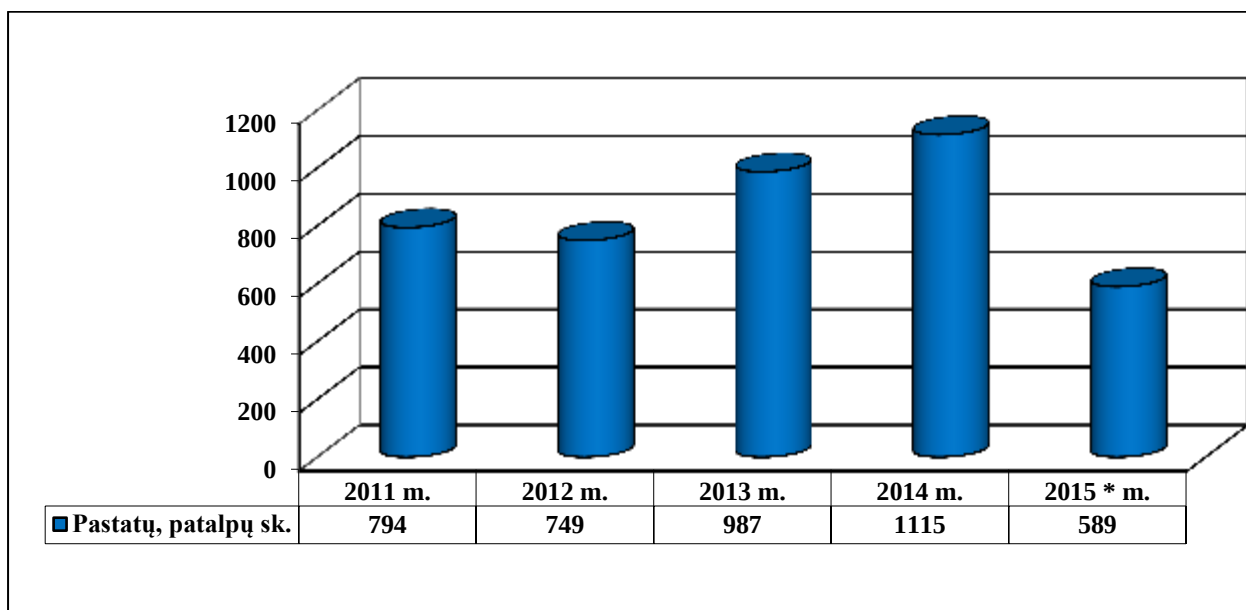
Vilniaus rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į pastatus 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausiai įregistruota fizinių asmenų nuosavybės pastatų – 94 459, mažiausiai įregistruota savivaldybės nuosavybės pastatų – 378. Valstybei nuosavybės teise priklauso 519 pastatai, juridiniams asmenims – 2 615.



2.2.6. pav. Patalpų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2015 m. sausio 1 d.²⁰

Vilniaus rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į patalpas 2015 m. sausio 1 d. duomenimis daugiausiai įregistruota fizinių asmenų nuosavybės patalpų – 12 517, mažiausiai įregistruota valstybės nuosavybės patalpų – 47. Savivaldybei nuosavybės teise priklauso 454 patalpos, juridiniams asmenims – 209.

2.3. Statistiniai rinkos duomenys



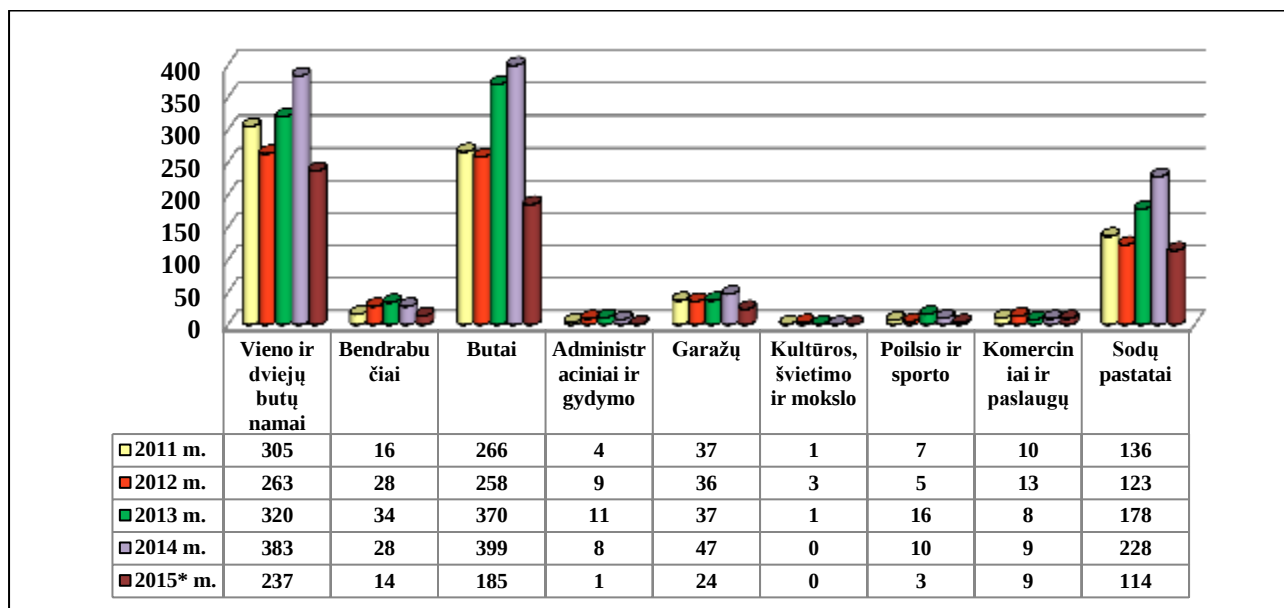
2.3.1. pav. 2011–2015* m. Vilniaus rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius²¹

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;

²¹ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

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

Vilniaus rajono savivaldybėje per nagrinėjamą laikotarpį daugiausiai pastatų ir patalpų sandorių įvyko 2014 m., mažiausiai – 2012 m. Lyginant 2014 metus su 2013 metais sandorių skaičius padidėjo 12,97 proc., o lyginant su 2011 metais – 40,43 proc.



2.3.2. pav. 2011–2015* m. Vilniaus rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes²²

Vilniaus rajono savivaldybėje aktyviausia yra gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo 1–2 butų gyvenamieji namai ir butai. Daugiausiai 1–2 butų gyvenamųjų namų parduota 2014 m. – 383, tai sudarė 34,44 proc. visų 2014 metais parduotų pastatų ir patalpų. 2011 m. įvyko 305 sandoris, 2012 m. – 263, 2013 m. – 320. Butų pirkimo–pardavimo sandorių daugiausia įvyko taip pat 2014 m. – 399, tai sudarė 35,88 proc. visų 2014 metų pardavimų. 2011 m. parduoti 266 butai, 2012 m. – 258, 2013 m. – 370.

Sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka aktyviausia buvo 2014 m. – 228 sandoriai, tai sudarė 20,50 proc. 2014 metais įvykusių pirkimo-pardavimo sandorių. 2011 m. parduoti 136 sodų paskirties objektai, 2012 m. – 123, 2013 m. – 178.

Garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka aktyviausia buvo taip pat 2014 m. – 47 sandoriai, tai sudarė 4,23 proc. 2014 metais įvykusių pirkimo-pardavimo sandorių. 2011 m. įvyko 37 sandoriai, 2012 m. – 36, 2013 m. – 37.

Kitų paskirčių turto grupių: gyvenamųjų namų įvairių soc. grupių, administracinės ir gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo, švietimo ir kultūros bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius mažas.

2011 – 2014 m. vidutiniškai buvo įregistruota po 902 sandorius per metus. Kasmet buvo parduodama vidutiniškai po 323 butus, tai sudarė apie 35,8 proc. visų per metus įvykusių nekilnojamojo turto sandorių. Vieno-dviejų butų namų vidutiniškai buvo parduodama po 318 per metus, tai sudarė apie 35,3 proc. sandorių per metus. Sodų pastatų sandorių registruojama vidutiniškai po 166 per metus. Mažiausiai parduodama kultūros, švietimo ir mokslo paskirties pastatų ir patalpų – vidutiniškai po 1 per metus, t. y. tik apie 0,1 proc. visų per metus įvykstančių sandorių.

²² Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. VĮ Registrų centras. Vilnius, 2015.

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

2011–2015* m. Vilniaus rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio pastatų ir patalpų.

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 (iv. soc. grupių)	Bendrabučiai	Lyginamasis metodas
	Gyvenamoji (gyvenamųjų patalpų)		
4.	Viešbučių	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Prekybos		
	Paslaugų		
	Maitinimo		
5.	Administracinė	Administracinė ir gydymo	Lyginamasis metodas, pajamų metodas
	Gydymo		
6.	Garažų	Garažų	Lyginamasis metodas
7.	Kultūros, 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 – grynujų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę. Pajamų metodu apskaičiuojama vertinamo turto naudojimo vertė surandant dabartinę tikėtinų turto naudojimo pajamų vertę. Turto naudojimo pajamos apskaičiuojamos, 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.

Nekilnojamas 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 taisyklių 3 p. vertinimo modelis apibrėžiamas taip: nekilnojamojo turto vertinimo modelis – matematinė formulė, taikoma nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamojo turto verčių zonose apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto 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 taisyklių 18 p., 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.

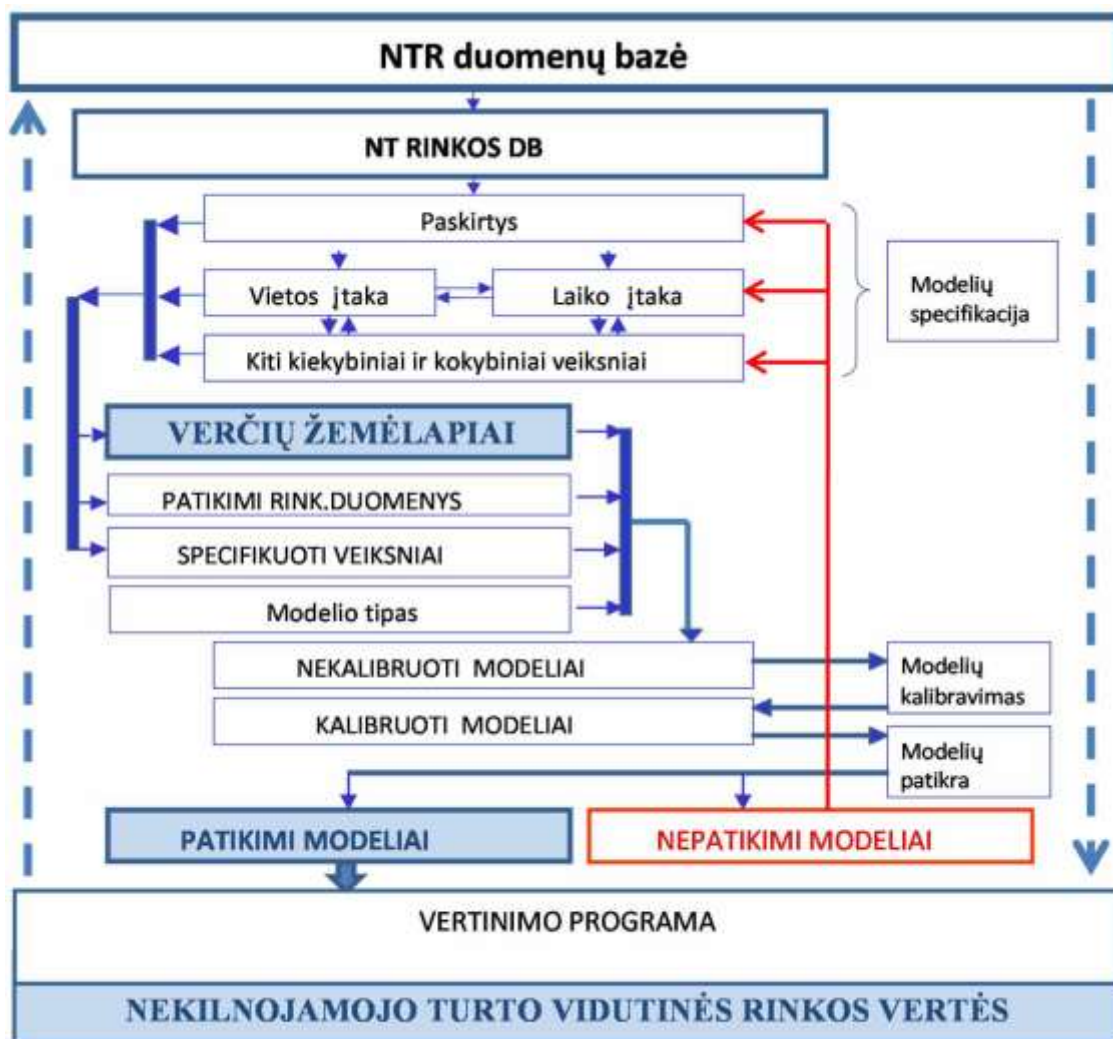
Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2. skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko 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 veiksnių 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

Adityvinis modelis.

Bendra adityvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p$,

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

Multiplikatyvinis modelis.

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

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

Hibridinis modelis.

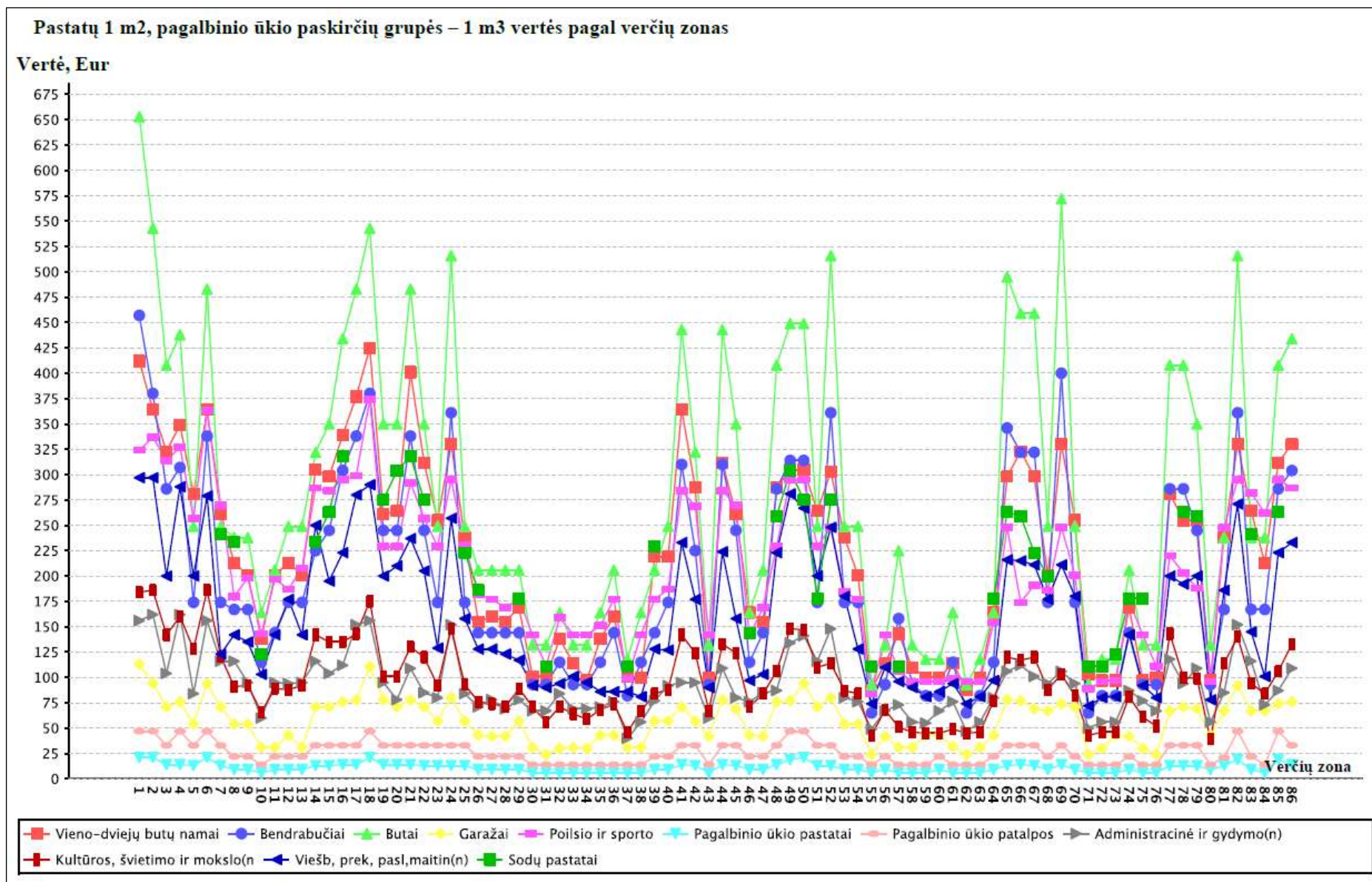
Hibridiniai modeliai sujungia ir adityvinius, ir multiplikatyvinius komponentus, pavyzdžiui:

$$S = b_0 + b_6 \times Sp - b_7 \times SIEMEDŽ^{b_1} \times QSTAT^{b_2} \times b_3^{MIKR1} \times b_4^{MIKR2} \times b_5^{MIKR4}.$$

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, $MIKR1, MIKR2, MIKR4$ – 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.

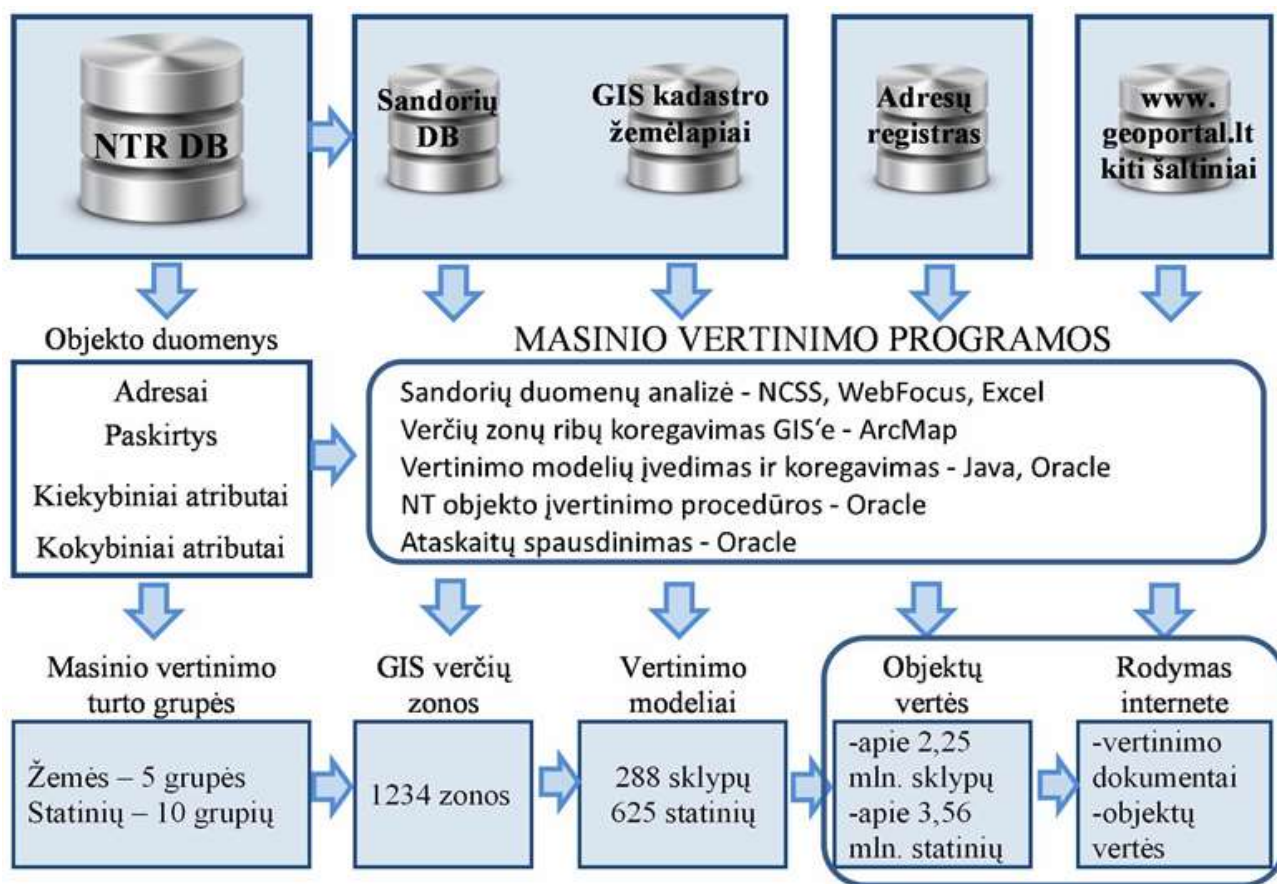


4.1.2. pav. Vilniaus rajono savivaldybės nekilnojamojo turto vertinimo modelių vertikalė–horizontali patikra

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 rajono 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. Nekilnojamojo 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.

Pardavimų 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 rajono savivaldybėje 2015 m. rugpjūčio 1 d. laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimų kainų analizę aproksimuojančia kreive pagal nekilnojamojo turto paskirčių grupes (vienodviejų butų namai, butai, bendrabučiai, viešbučių, prekybos, paslaugų, 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 masių 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 rajono savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis A3 formatu pateiktas atskirame priede „Zonų žemėlapis“.

4.3.2. zonų aprašymas

58. Vilniaus r. savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
58.1	Avižienių seniūnijos Avižienių k., Bajorų k., Bukišio k., Gilužių k., Tarandės k.; Zujūnų seniūnijos Antežerių k., Buivydiškių k., Gineitiškių k., Pašilaičių k., Zujūnų k.
58.2	Zujūnų seniūnijos Dvareikių k., Gudelių k., Raišių k., Salotės k., Vilkeliškių k.
58.3	Sudervės seniūnijos Vydautiškių k.; Zujūnų seniūnijos Augustų k., Bieliūnų k., Girulių k., Karveliškių k., Koplyčninkų k., Lapaučiškių k., Maskoliškių k., Medviediškių k., Medžiakalnio k., Naujakiemio k., Pasienių k., Pilikonių k., Pūstalauckio k., Smiglių k., Užlandžių k., Vaičiūniškių k., Vaivadiškių k.
58.4	Avižienių seniūnijos Klevinės vs., Naujasodžių vs., Pikutiškių k., Raisteniškių vs., Saldenės k., Užubalių k., Varnalaukio k.; Zujūnų seniūnijos Balandiškių k., Geležių k., Griovių k., Kriaučiūnų k., Naujosios vs., Papiškių k., Platiniškių k.
58.5	Zujūnų seniūnijos Bagdoniškių k., Leičių k., Mozūriškių k., Naujosios Rėvos k., Prapuolų k., Saidžių k., Samanynės k., Sviliškių k., Šilėnų k., Virbeliškių k.
58.6	Avižienių seniūnijos Lindiniškių k., Užudvarionių k.
58.7	Sudervės seniūnijos Bubų k., Buiniškių k., Klevinų k., Mikališkių k., Pakonių k., Rastinėnų k.
58.8	Dūkštų seniūnijos Adomčiškių k., Genių k., Kačergiškių k., Klimoniškių k., Levydonių k., Medviediškių k., Pietuškių k., Sarginės k., Šiauliškių k., Trečiokiškių k., Zakariškių k.; Sudervės seniūnijos Beržiškių k., Dambriškių k., Elniakampio k., Geležių Antakalnių k., Geležių k., Jurkiškių vs., Kasmiškių k., Padvarių k., Pylimų k., Purviškių k., Sidaronių k., Šiurmonių k., Vaigeliškių k., Žemagulių k.
58.9	Dūkštų seniūnijos Daubarų k., Dūkštų k.
58.10	Dūkštų seniūnija, išskyrus 58.8, 58.9, 58.11 ir 58.83 p. išvardytas teritorijas.
58.11	Dūkštų seniūnijos Babrukiškių k., Giesvės k., Kazliškių k., Marijoniškių k., Paažuolių k., Staikiškių k., Tintiniškių k., Užugiesvių k., Vėlybniškių k., Vydautiškių k.; Maišiagalos seniūnijos Budninkų k., Glatkiškių k., Kiemelių k., Pavilnojo k., Saugūniškių k., Užuliūnio vs.
58.12	Maišiagalos seniūnijos Maišiagalos mstl.
58.13	Maišiagalos seniūnijos Antanavo k., Karvio k., Mazūriškių k., Paežerių k.

58.14	Avižienių seniūnijos Aleksandravo k., Aukštadvario k., Ežeraičių k., Laidagalių k., Laukelių k., Markiškių k.; Maišiagalos seniūnijos Dūkštelio k., Gailašių k., Gudelių Plytinės vs., Justiniškių vs., Kalikstiškių vs., Kalniškių k., Kreivių k., Masionių vs., Melkio k., Obelinės vs., Pagailašių vs., Pavydokių k., Skauduliškių k., Tačilavo vs.; Riešės seniūnijos Aleksandravėlės vs., Mikulionių k., Mykoliškių vs., Raudonbalės vs.; Sudervės seniūnijos Minčiškių k., Vabalių k.
58.15	Riešės seniūnijos Pikeliškių k.
58.16	Avižienių seniūnijos Aukštųjų Rusokų vs., Galinės k., Karabelkų vs., Švedų k.; Maišiagalos seniūnijos Gudelių k., Kirzinės vs.; Sudervės seniūnijos Grikienių k., Izabelinės k., Lauryniškių k., Putiniškių k., Riešės vs.
58.17	Avižienių seniūnijos Bendorių k., Mažosios Riešės vs., Riešės k., Žemųjų Rusokų vs.; Riešės seniūnijos Dvariškių vs., Jadvygiškių k., Kalino k., Marijampolio k., Paraudondvarių k., Raudondvario k., Šilinės vs., Užugriovio k.
58.18	Riešės seniūnijos Didžiosios Riešės k., Didžiųjų Gulbinų k., Vanaginės k.
58.19	Riešės seniūnijos Avietynės k., Bratoniškių k., Joneikiškių vs., Liubavo k., Palaukinės k., Skirgiškių k., Skridų k.
58.20	Bezdonių seniūnijos Ažunerės k., Bilkiškių k., Bratoniškių k., Liepalotų vs., Liepių k., Meiriškių k.; Nemenčinės seniūnijos Karveliškių vs., Kreivalaužių k.
58.21	Bezdonių seniūnijos Laurų k., Miškonių k., Mykolinės vs., Pasakiškių k., Sakiškių k., Zamečkavo k.
58.22	Riešės seniūnijos Ažulaukės k., Barčialaukio vs., Skapiškių vs.
58.23	Nemenčinės seniūnijos Didžiųjų Kabiškių k., Krikščioniškių k., Mažųjų Kabiškių k.
58.24	Nemenčinės m. seniūnijos Nemenčinės m.; Nemenčinės seniūnijos Gamernės vs., Kukutiškių k., Nemenčinės II k.
58.25	Bezdonių seniūnijos Diedelupės k., Kreivėnų vs., Naujasodės k., Pušinės k., Skersabalių glž. st., Spragilinių k., Vidugirio k.; Buivydžių seniūnijos Papunės k.; Nemenčinės seniūnijos Gaukštonių k., Gegužinės vs., Krisčiškių k., Piliakalnio k., Poškaičių k., Pučkalaukio k., Raguvėlės vs., Ryšininko k., Stankų vs., Tušciaulių k., Vilkaraisčio k.; Riešės seniūnijos Baltalaukio k., Čekiškių k., Dambiškių vs., Girialaukio vs., Jauniškių k., Kalniškių k., Karveliškių k., Kermušinės k., Kermušiškių k., Kunos k., Medžiūniškių k., Pagirių vs., Sienos vs., Vladiškių vs.
58.26	Nemenčinės seniūnijos Akavitų k., Aliniškių k., Andrioniškių k., Ažubalių vs., Bališkių vs., Barliškių k., Barūnėlių k., Beviršės vs., Dailidėnų k., Dailidiškių k., Dasionių k., Gailiūniškių k., Garniškių k., Grabiškių k., Gudoniškių vs., Jankeliūnų k., Jankūniškių k., Kabelių k., Kalnabridžių k., Kalnuotės I k., Kalnuotės II k., Kalnuotės IV k., Kalnuotės V k., Kanciškių k., Liubeliškių k., Liucionių k., Malūno vs., Martišiūnų k., Mažiulėniškių k., Mėlenių k., Miškinėlių k., Miškinių k., Mūrinės k., Naružlionių k., Naujasėdžio vs., Naujašinkio k., Pailgės k., Pakrauglės vs., Panemenčio vs., Petkeliškių k., Plytinės k., Prūdeliškių vs., Prušinės k., Pukliškių k., Puodžiūnų k., Pupiniškių k., Ragūnų k., Raudondvario k., Raudonės k., Rėvos k., Rėžių k., Ružiškių k., Sabalių k., Santakos k., Sirvydiškių k., Sliesoriškių k., Smoliarnės vs., Strapos vs., Stripūnų k., Unėniškių k., Zatišiaus vs., Žarniškių vs., Žukonių k.; Sužionių seniūnijos Aleksandriškių vs., Čižiškės k., Jusinės vs., Kamšiškių vs., Maciūnų vs., Pajusinės k., Pakryžės k., Pašongalio vs., Pazaliesės vs., Raistelio vs., Totorėnų k., Užupio vs., Vėgėlynės k.
58.27	Sužionių seniūnijos Veriškių k.
58.28	Nemenčinės seniūnijos Eitminiškių k.
58.29	Paberžės seniūnijos Paberžės k.
58.30	Nemenčinės seniūnijos Kalnuotės VII k., Liepalotų k., Radivoniškių k., Šarkiškių k., Voskonių k.; Paberžės seniūnijos Adomaičių k., Akmenėlės k., Gudoniškių k., Miškinių k., Paežerių k., Pajūnėlių k., Pavarpių k., Senkų k., Toleikių k., Tumonių k., Varniškių k.; Sužionių seniūnija, išskyrus 58.26, 58.27, 58.31, 58.34, 58.35 ir 58.84 p. išvardytas teritorijas.

58.31	Paberžės seniūnijos Dirmeitų k., Gaukeliškių k., Gaveikių k., Pervainiškių k., Raguvos k., Ratališkių k., Sidabrių k., Šiulpiškių k., Vaitkūnų k., Vilniškių k.; Sužionių seniūnijos Ankštos k., Bildūnų k., Dumlės k., Dvailinių k., Garšviškių k., Greičiūniškių k., Kaidonėlių k., Karneliškių k., Lasūniškių k., Levonių k., Lygialaukio k., Lukštynės k., Padubių k., Pečiūrų k., Puziriškių k., Rakšonių k., Siaurukų k., Skindariškių k., Sniegių k., Stakariškių vs., Stankų k., Šešelgiškių k., Unguriškių k.
58.32	Paberžės seniūnijos Gliškių k.
58.33	Paberžės seniūnijos Visalaukės I k.
58.34	Sužionių seniūnijos Sužionių k.
58.35	Sužionių seniūnijos Dvyliškio k., Skirlėnų k.
58.36	Nemenčinės seniūnijos Karklinės vs., Rudausų k., Sklėriškių k.
58.37	Buivydžių seniūnija, išskyrus 58.25 ir 58.38 p. išvardytas teritorijas; Lavoriškių seniūnijos Alponiškės vs., Avietynės k., Bagdoniškių vs., Beržytės k., Bildžių k., Bogudienkų vs., Červiškių k., Dekaniškių k., Dembinos k., Grigiškių vs., Jurzdikos vs., Karoliškių k., Kirtimų k., Lobinių k., Lokinės k., Mandutiškių k., Paežerių vs., Puntuzų k., Putinų k., Skynimų k., Šalkiškių k., Vilkabrasčio vs., Vyžiškių k.
58.38	Buivydžių seniūnijos Buivydžių I k.
58.39	Bezdonių seniūnija, išskyrus 58.20, 58.21, 58.25, 58.40 ir 58.41 p. išvardytas teritorijas; Mickūnų seniūnijos Rokantų k., Sankelių k.
58.40	Bezdonių seniūnijos Bezdonių k., Bezdonių mstl., Piliakalnio vs.
58.41	Bezdonių seniūnijos Šeškučių k., Tapelių k.
58.42	Zujūnų seniūnijos Čekoniškių k.
58.43	Lavoriškių seniūnijos Mostiškių k.
58.44	Mickūnų seniūnijos Dievoniškių k., Egliškių k., Gailiūnų k., Galgių k., Kairėnų k., Ližiškių k., Paliuliškių k.
58.45	Mickūnų seniūnijos Darželių k., Gaidūnų k., Lytos k., Mažeikių k., Mickūnų glž. st., Mickūnų mstl., Naujakiemio k.
58.46	Kalvelių seniūnijos Žvėryno vs.; Lavoriškių seniūnijos Beržininkų k., Budreliškių k., Bukiškių k., Liesiškių k., Mažiulių k., Pauliukiškių k., Pečiulinės vs., Saidotiškių k., Slabados k.; Mickūnų seniūnija, išskyrus 58.39, 58.44, 58.45, 58.53, 58.79 ir 58.85 p. išvardytas teritorijas.
58.47	Lavoriškių seniūnijos Fermos k., Lavoriškių k.
58.48	Nemėžio seniūnijos Akmenytės k.: Šatrininkų seniūnijos Aukštųjų Karklėnų k., Didžiųjų Karklėnų k., Karklėnų k., Popielų k., Pupelių k., Šatrininkų k., Šiaudinės vs., Užupio Karklėnų k., Vėliučionių k., Žemųjų Karklėnų k.
58.49	Nemėžio seniūnijos Didžiasalio k., Pakalniškių k.; Šatrininkų seniūnijos Grigaičių k., Rokantiškių k.
58.50	Juodšilių seniūnijos Kinelių vs.; Nemėžio seniūnijos Katiliškių vs., Murlinės k., Paliepių k., Talkotiškių k.; Rudaminos seniūnijos Kinelių vs., Nemėžėlės k.
58.51	Nemėžio seniūnijos Ažuolinės k., Katilių k., Liepiškių k., Liepynų k., Mikutiškių k., Motiejiškių k., Paliepiukų k., Šiaudinės k.; Rudaminos seniūnijos Jarmališkių k., Mariniškių k., Papiškių k., Rusinų k.
58.52	Nemėžio seniūnijos Skaidiškių k.; Rudaminos seniūnijos Skrabinės k.
58.53	Kalvelių seniūnijos Sadūniškių k., Špokinės vs.; Mickūnų seniūnijos Muknos k., Parūdupių k., Plotų k., Sadūniškių k., Skaisterių k., Vališkių k.; Rukainių seniūnijos Ašmenėlės k., Balelių k., Dvarkščių k., Kijonių k., Naujasėdžių k., Pajuodžių k.; Šatrininkų seniūnijos Ivoniškių k., Juodalaukio k., Kalniškių k., Užupių k., Verbuškių k.
58.54	Rukainių seniūnijos Rukainių k.
58.55	Kalvelių seniūnija, išskyrus 58.46, 58.53, 58.56, 58.57, 58.58 ir 58.59 p. išvardytas teritorijas; Lavoriškių seniūnija, išskyrus 58.37, 58.43, 58.46 ir 58.47 p. išvardytas teritorijas; Medininkų seniūnijos Kuosinės I k., Kuosinės II k., Kuosinės III k., Slabados k.

58.56	Kalvelių seniūnijos Kenos k., Pakenės glž. st., Pakenės k., Santakų k.
58.57	Kalvelių seniūnijos Kalvelių k., Kenos glž. st.
58.58	Kalvelių seniūnijos Šumsko mstl.
58.59	Kalvelių seniūnijos Ropėnų k.; Rukainių seniūnijos Bruškiškių k., Čepurniškių k., Gudžių k., Kryžkelio k., Mūrininkų k., Padvarninkų k., Pasvirės k., Pavaičio vs., Rūdynės k., Šinkalaukio k., Tribilų k.
58.60	Rukainių seniūnijos Žemaitėlių k.
58.61	Medininkų seniūnijos Bikiškės k., Medininkų k., Pilkapių k.
58.62	Marijampolio seniūnijos Raguvėlės k.; Medininkų seniūnija, išskyrus 58.55, 58.61 ir 58.72 p. išvardytas teritorijas; Rukainių seniūnijos Katutiškių k., Senasalio k.
58.63	Marijampolio seniūnijos Bagušių k., Rakonių k.
58.64	Marijampolio seniūnijos Mikalinės k., Naujųjų Piktakonių k., Užupėnų k.; Rudaminos seniūnijos Antupių k., Daubėnų k., Dukelių k., Gegužinės vs., Katkų k., Lokių k., Naujakiemio k., Pakalnių k., Petešos k., Sakalninkų k., Samalaukės k., Šveicarų k., Totoriškių k.; Rukainių seniūnijos Bareikiškių k., Mykoliškių k., Pakalnių k., Užudvario k.
58.65	Nemėžio seniūnijos Pagrūšio k.; Rudaminos seniūnijos Akalotės k., Parapijoniškių k., Rudaminos k.
58.66	Juodšilių seniūnijos Baraškų k., Juodšilių k., Miškinių k.; Rudaminos seniūnijos Barkiškių k., Kalviškių k.
58.67	Juodšilių seniūnijos Dusinėnų k., Kelmytės vs., Prūdiškių k., Rodos k., Šiaudinės k., Valčiūnų k.; Marijampolio seniūnijos Kalvelių k., Parudaminio k., Slabados k.; Rudaminos seniūnijos Pyšnos vs., Totorinės k.
58.68	Pagirių seniūnija, išskyrus 58.69, 58.70 ir 58.71 p. išvardytas teritorijas; Guobų k.
58.69	Pagirių seniūnijos Baltosios Vokės k., Pagirių k., Vaidotų k.
58.70	Pagirių seniūnijos Keturiasdešimt Totorių k.
58.71	Marijampolio seniūnija, išskyrus 58.62, 58.63, 58.64, 58.67, 58.72, 58.73 ir 58.81 p. išvardytas teritorijas; Pagirių seniūnijos Didžialaukio k., Dvaro k., Mikašiūnų k., Papiškių k., Vairo k.
58.72	Marijampolio seniūnijos Akmeniškių k.; Medininkų seniūnijos Andreliškių vs., Dvarčių k., Juozapinės k.; Rukainių seniūnija, išskyrus 58.53, 58.54, 58.59, 58.60, 58.62, 58.64, 58.73 ir 58.80 p. išvardytas teritorijas.
58.73	Marijampolio seniūnijos Piktakonių k., Užuglobio k.; Rukainių seniūnijos Benediktiškių k., Jukšėnų k., Juodiškių k., Kenos k., Lukšinės k., Pavalkių k., Tiltelių k., Užukėnės k., Zatišiaus k.
58.74	Maišiagalos seniūnijos Daučionių k., Daučioniukų k., Eiliokiškių k., Giedraitiškių k., Juškonų k., Karklynės k., Kartaniškių k., Kramniškių k., Lutiškių vs., Pašurnės k., Skrudėnų k., Tarailiškių k., Užukarviškių k.; Nemenčinės seniūnijos Bernotų k., Eglinės vs., Gajuvkos vs., Garnapališkių k., Girijos k., Gražtelių k., Juodežerių k., Novosadų k., Purnušėlių k., Purnuškių k., Radžiulių k., Vainiškių k.; Paberžės seniūnijos Alksninės vs., Babriškių k., Ereliškių k., Girniškių k., Gudamedžio k., Januvkos k., Margeliškių vs., Petručių k., Šernų k.
58.75	Nemenčinės seniūnijos Maskoliškių k., Meškonių k., Mileikių k., Šliaumiškių vs.; Paberžės seniūnija, išskyrus 58.29, 58.30, 58.31, 58.32, 58.33, 58.74 ir 58.76 p. išvardytas teritorijas.
58.76	Paberžės seniūnijos Agrastinės vs., Akmenos k., Avietynės k., Bačiulių vs., Baronėlių vs., Burkilos k., Gegužiškių k., Gruodžių k., Gudoniškių k., Jokūbonių k., Juodonių k., Kadariškių vs., Kaniūkų k., Ličiūnų k., Linkainių k., Liutikos k., Lovių k., Maseliškių k., Medynų k., Momakalnio k., Nakščiškių k., Nakščiškių Petriškių k., Nevardų k., Obelynės vs., Pajoniškės vs., Paraisčių k., Pauolios k., Perūnų vs., Petriškių k., Pociūnų k., Pogroniškių k., Pulimo vs., Pustiltos k., Raudonės k., Rudokų k., Rūdapių k., Ružampolio vs., Santakos k., Smaguriškių k., Smilgių k., Smilgynės k., Spieglų k., Spreinių k., Stališkių k., Stanisloviškių vs., Šluiniškių k., Versminės k., Vibrantiškių k., Vilkiškių k., Vitkų k., Vyžūniškių k., Žagarinės k., Žekiškių k., Žilviškių k.
58.77	Sudervės seniūnijos Sudervės k., Užuežerės k.

58.78	Riešės seniūnijos Bielazariškių k., Justiniškių vs., Miškadvario vs., Miškinių k., Naujienos vs., Nemenčinėlės k., Papikeliškių k., Petručių vs., Pranciškonių vs., Purnuškių k., Skatelių vs., Stadališkių k., Šaltoniškių k., Tarpežerės k., Tarpučių vs., Užuežerės k., Vabališkių vs., Varniškių k., Verbiškių k., Žalesos k.
58.79	Mickūnų seniūnijos Kyviškių glž. st.; Šatrininkų seniūnijos Dobromislės k., Kapitulščiznos k., Kyviškių k.
58.80	Rukainių seniūnijos Akmenės k., Kūlių k., Savičiūnų k., Svironių vs.
58.81	Marijampolio seniūnijos Marijampolio k.
58.82	Nemėžio seniūnijos Ašmenos Kelio k., Daržininkų k., Klonių k., Kuprioniškių k., Nemėžio k., Stankutiškių k.
58.83	Dūkštų seniūnijos Brinkiškių k., Kryžinės k., Papokšės k., Sudervės seniūnijos Užulaukio k.
58.84	Sužionių seniūnijos Bieliškių k., Danilavos k., Daukšių k., Grybėnų k., Jokūbiškių k., Jonėnų k., Kregžlės k., Kreivių vs., Našiūnų k., Pakirnių k., Tarakonių k., Žingių k.
58.85	Mickūnų seniūnijos Viktoriškių k.
58.86	Maišiagalos seniūnijos Ažuolynės k.; Riešės seniūnijos Asiūklės vs., Čimbariškių vs., Eitminių k., Gegliškių k., Naujakiemio k., Paežerių k., Pamiškių k., Pašilių k., Ryliškių vs., Tekliūnų vs., Žudiškių k.

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 rajono savivaldybėje atlikta 1 m² statinių kainų analizė teritoriniu požiūriu pagal tvarką, aprašytą ataskaitos 4.3.1. poskyryje. Iš viso sudarytos 86 verčių zonos.

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

58.2 verčių zona – nedidelė, taip pat brangi Vilniaus r. sav. teritorija: Dvarkščiai, Gudeliai, Raišiai, Salotė, Vilkeliškės, įsiterpusi į Vilniaus miesto teritoriją, privačiais naujos ir senesnės statybos gyvenamaisiais namais užstatytos gyvenvietės ir kaimai. Nekilnojamojo turto kainos šioje teritorijoje yra aukštesnės už gretimų vietovių, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

58.3 – 58.4 verčių zonos – Zujūnų seniūnijos gyvenvietės: Girulių, Griovių, Karveliškių, Naujakiemio, Smiglių, Užlandžių, Vaičiūniškių, Vaivadiškių, Platiniškių, Papiškių, Kriaučiūnų, Balandiškių, Geležių ir kitos. Tai pastaraisiais metais perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu Zujūnų seniūnijos gyvenvietės, išsidėsčiusios aplink Vilniaus miesto Pilaitės seniūniją, bei užstatytos senesnės ir naujesnės statybos individualiais gyvenamaisiais namais, kuriose, miestui plečiantis, tiek žemės sklypai, tiek pastatai tapo paklausūs. Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto kainų lygis yra tik šiek tiek žemesnis negu Vilniaus m. Pilaitės mikrorajone, bet aukštesnis už gretimų Vilniaus rajono sav. teritorijų, todėl šios vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.5, 58.6, 58.16 ir 58.42 verčių zonos – Sudervės, Zujūnų, Riešės, Maišiagalos, Avižienių seniūnijų gyvenvietės, iš kurių populiariausios: Vydautiškių, Čekoniškių, Švedų, Lindiniškių, Užubalių, Pikutiškių, Aukštųjų Rusokų ir kitos, esančios šalia brangiausių NT požiūriu Vilniaus r. sav. teritorijų. Daug šių vietovių gyventojų dirba Vilniaus mieste. Gyvenamos paskirties NT požiūriu tai irgi perspektyvios ir populiarios teritorijos, kuriose nekilnojamojo turto kainos yra žemesnės nei gretimos 58.3 ir 58.4 verčių zonose, bet aukštesnės negu 58.7, 58.17 zonose, todėl minėtos vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas. Vilniaus miestui plečiantis rytų kryptimi, šiose verčių zonose esančios teritorijos buvo sparčiai urbanizuojamos, o tai lėmė nekilnojamojo turto paklausą ir stabilias jo kainas.

58.7, 58.8, 58.9, 58.11, 58.12, 58.13 ir 58.77 verčių zonos – Sudervės, Dūkštų bei Maišiagalos seniūnijų gyvenvietės: Rastinėnų, Dūkštų, Sudervės, Geležių, Maišiagalos miestelis, Pylimo, Pavilnojo, Karvio ir kitos, esančios apie 30 km atstumu nuo Vilniaus miesto. Tai didesni Vilniaus rajono kaimai, kurie dėl didesnio gyventojų skaičiaus ir minimalios infrastruktūros nekilnojamojo turto kainomis skiriasi nuo aplinkinių kaimų ir gyvenviečių. Pagrindinės žemės ūkio produktų gamybos apimtys sutelktos sodybiniuose ir ūkininkų ūkiuose. Dauguma gyventojų verčiasi žemdirbyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Tai teritorijos, užstatytos mediniais ir plytų mūro senesniais gyvenamaisiais namais. Kadangi Vilniaus r. sav. bendrajame plane minėtose vietovėse numatyta esančių miestelių bei kaimų plėtra - jose NT turto kainų lygis yra didesnis negu gretimose teritorijose, todėl šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

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

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

58.15, 58.22, 58.23, 58.24, 58.27, 58.28, 58.29, 58.32, 58.33, 58.34, 58.35, 58.36 ir 58.40 verčių zonos – Nemenčinė, Pikeliškės, Ažulaukės, Didžiosios Kabiškės, Visalaukė, Siužionys, Veriškės, Paberžė, Skirlėnai, Rudausiai, Glitiškės, Bezdonys, Eitminiškės ir kt. – dideli kaimai ir miesteliai, seniūnijų centrai, esantys iki 30 – 40 km atstumu nuo Vilniaus miesto šiaurės ir rytų kryptimis. Šiose verčių zonose yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla; dauguma gyventojų verčiasi žemdirbyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujais gyvenamaisiais namais, yra sovietiniais laikais statytų daugiabučių gyvenamųjų namų, kuriose dėl minimalios infrastruktūros bei palyginti neblogo susisiekimo su Vilniaus miestu, NT turto kainų lygis didesnis už gretimų teritorijų, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.17, 58.19 ir 58.86 verčių zonos – Avižienių ir Riešės seniūnijose esančios Vilniaus r. sav. gyvenvietės, besiribojančios su Vilniaus miesto šiaurine riba. Tai populiarios nekilnojamojo turto požiūriu Vilniaus rajono savivaldybės gyvenvietės, kuriose, miestui plečiantis, tiek žemės sklypai, tiek pastatai turi nemažą paklausą. Teritorijoje yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla, nemaža dalis gyventojų dirba Vilniaus mieste. Tai sparčiai urbanizuojamos teritorijos, užstatytos senais ir naujais mediniais bei plytų mūro individualiais gyvenamaisiais namais su 10-60 arų ploto žemės sklypais. Į šią verčių zoną patenka Riešės kaimas (58.17) – populiari ir paklausi gyvenvietė prie Riešės upelio, užstatyta senesnės ir naujos statybos individualiais gyvenamaisiais namais. NT šiose teritorijose paklausus ir tokios tendencijos turėtų išlikti ateityje, nes teritorijos patenka į savivaldybės plėtros arealą.

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

58.20, 58.21 ir 58.41 verčių zonos – nedidelės Bezdonių ir Nemenčinės seniūnijos gyvenvietės, besiribojančios su Vilniaus miestu, esančios miškingose vietovėse, dalis teritorijos prie vandens telkinių, ramiose vietovėse, todėl paklausios gyvenamųjų namų statybai. NT kainos šiose vietovėse aukštesnės už gretimų teritorijų, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

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

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

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

58.38, 58.43, 58.47, 58.56, 58.57, 58.58, 58.60, 58.61, 58.63 ir 58.80 verčių zonos – Buivydžių I, Mostiškių, Lavoriškių, Kalvelių, Savičiūnų, Šumsko, Žemaitėlių, Medininkų, Rakonių – dideli kaimai ir miesteliai, seniūnijų centrai, esantys iki 40 km atstumu nuo Vilniaus miesto pietų ir rytų kryptimis. Šiose verčių zonose yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma smulki gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Dauguma gyventojų verčiasi žemdirbyste, miško ruošą, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Tai vietovės, užstatytos senais ir naujais individualiais gyvenamaisiais bei sovietiniais laikais statytais daugiabučiais gyvenamaisiais namais, kuriose dėl susiformavusios infrastruktūros bei palyginti neblogo susisiekimo su Vilniaus miestu, NT turto kainų lygis didesnis už gretimų teritorijų, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

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

58.45, 58.51, 58.52, 58.54, 58.65, 58.67, 58.79 ir 58.81 verčių zonos – Mickūnai, Skaidiškės, Rukainiai, Rukainiai, Rudamina, Marijampolis ir kt. – dideli kaimai ir miesteliai, seniūnijų centrai, esantys iki 30 km atstumu nuo Vilniaus miesto. Šiose gyvenvietėse yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, logistikos, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Dalis gyventojų verčiasi žemdirbyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujais gyvenamaisiais namais, yra sovietiniais laikais statytų daugiabučių gyvenamųjų namų. Dėl susiformavusios infrastruktūros bei neblogo susisiekimo su Vilniaus miestu, minėtose vietovėse NT turto kainų lygis didesnis, už gretimų teritorijų, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.46, 58.53, 58.59, 58.64, 58.68, 58.71, 58.72 ir 58.73 verčių zonos – didelė Vilniaus r. sav. teritorija, esanti pietrytinėje bei pietinėje savivaldybės dalyje, kurioje dominuoja miškai ir nedideli kaimai su vyraujančiais senais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Pramonės bei komercijos objektų šiose verčių zonose

nėra, gyventojų užimtumas sutelktas nedideliuose žemės ūkiuose. Dėl išvardintų aplinkybių šiose vietovėse vyrauja vidutinės Vilniaus rajono savivaldybės nekilnojamojo turto kainos (išskyrus nekilnojamąjį turtą, esantį prie vandens telkinių). Vilniaus rajono bendrajame plane šių teritorijų plėtra nenumatyta (išskyrus minimalią kaimų plėtrą), teritorijos didele paklausa nepasižymi, todėl išskirtos į atskiras verčių zonas.

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

58.82 verčių zona – viena perspektyviausių Vilniaus rajono savivaldybės teritorija, besiribojanti su Vilniaus miesto pietrytine riba. Ši verčių zona, į kurią įeina dideli Nemėžio, Daržininkų kaimai, išsidėsčiusi abipus Vilnius – Minskas tarptautinės automagistralės. Gera vietovių lokalizacija, nedidelis atstumas iki Vilniaus miesto, geras susisiekimas bei Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniai, kuriuose numatyta intensyvi šios teritorijos urbanizacija (logistikos, komercinių, gamybos objektų statyba) sąlygoja šioje teritorijoje esančio NT paklausą.

58.84 verčių zona – seni kaimai, esantys Asvejos ir kitų ežerų pakrantėse, Asvejos regioninio parko teritorijoje, kurioje griežtai ribojamos statybos (saugomos teritorijos), todėl šiose vietovėse dominuoja senos statybos bei rekonstruotos namų valdos ir poilsiui skirtos sodybos. Dėl gražių kraštovaizdžių, populiarių vandens telkinių, miškų pastaraisiais metais šiose vietovėse esantis NT įgijo paklausą, o tuo pačiu ir nemažą kainą.

58.85 verčių zona – Viktoriškių kaimas, besiribojantis su Vilniaus miesto rytine dalimi, išsidėstęs Vilnios upės Vingyje. Pastaraisiais metais dėl įrengtos infrastruktūros Viktoriškių kaimas tapo patrauklus ir paklausus individualių gyvenamųjų namų statybai. Taip pat populiarius ir paklausus sodų bendrijoje esantis nekilnojamas turtas. Todėl Viktoriškių kaimas išskirtas į atskirą verčių zoną.

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) išsibarstymą 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 priklausančių 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 priklausančiam 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:

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

čia $\hat{S}_i$ – prognozuota kaina.

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

4.4.2. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

4.1. lentelėje pateikiami Vilniaus rajono savivaldybės 2011-01-01 – 2015-08-01 pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai. Išanalizavus šiuos rodiklius matyti, jog nagrinėjamu laikotarpiu aktyviausia buvo gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka, t. y. vieno-dviejų butų namų ir butų. Šio turto sandoriai sudaro 66,34 proc. visų parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus. Taip pat nemažai parduoda sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamojo turto – 675 sandoriai.

Kitų paskirčių turto grupių: bendrabučių, garažų, administracinės ir gydymo, viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo, kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto bei pagalbinio ūkio pastatų ir patalpų nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį įvykusių sandorių skaičius yra nedidelis.

4.1. lentelė. Vilniaus r. sav. 2011 – 2015* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Sandorių skaičius	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
30	2	781	152	155	107
<i>Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
119	6	1011	407	196	389
<i>Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
1024	1	1543	562	272	566
<i>Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
181	1	911	111	110	83
<i>Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
3	14	284	128	140	85
<i>Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
7	4	335	82	125	19
<i>Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
30	10	406	83	71	71
<i>Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
17	118	4131	1260	1175	755
<i>Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
675	10	1019	264	163	222
<i>Vieno-dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
1160	3	1492	341	282	263
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
46	10	1186	296	258	239

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.

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

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 Elektrėnų, Širvintų r., Švenčionių r., Trakų r., Ukmergės r. ir Vilniaus r. sav. teritorijoje butų ir bendrabučių paskirčių grupių sandorių 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
8.1	380	274	0.72
8.2	339	232	0.68
49.2	167	108	0.65
49.34	69	50	0.72
53.5	54	41	0.75
58.1	788	566	0.72
58.29	283	210	0.74
58.52	578	409	0.71
58.67	543	387	0.71
58.69	662	461	0.70
58.82	626	407	0.65
52.2	466	327	0.70
48.1.1	328	204	0.62
48.1.3	162	122	0.75
49.1.2	211	151	0.72
49.1.3	126	87	0.69
53.1.2	236	173	0.73
53.1.3	217	153	0.70
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 gryųjų (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 vidutinės 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 taisyklių 18 p., 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:

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

kur: BP = (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 m²/mėn. – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.2 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 r. sav. turi 86 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 rajono 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.

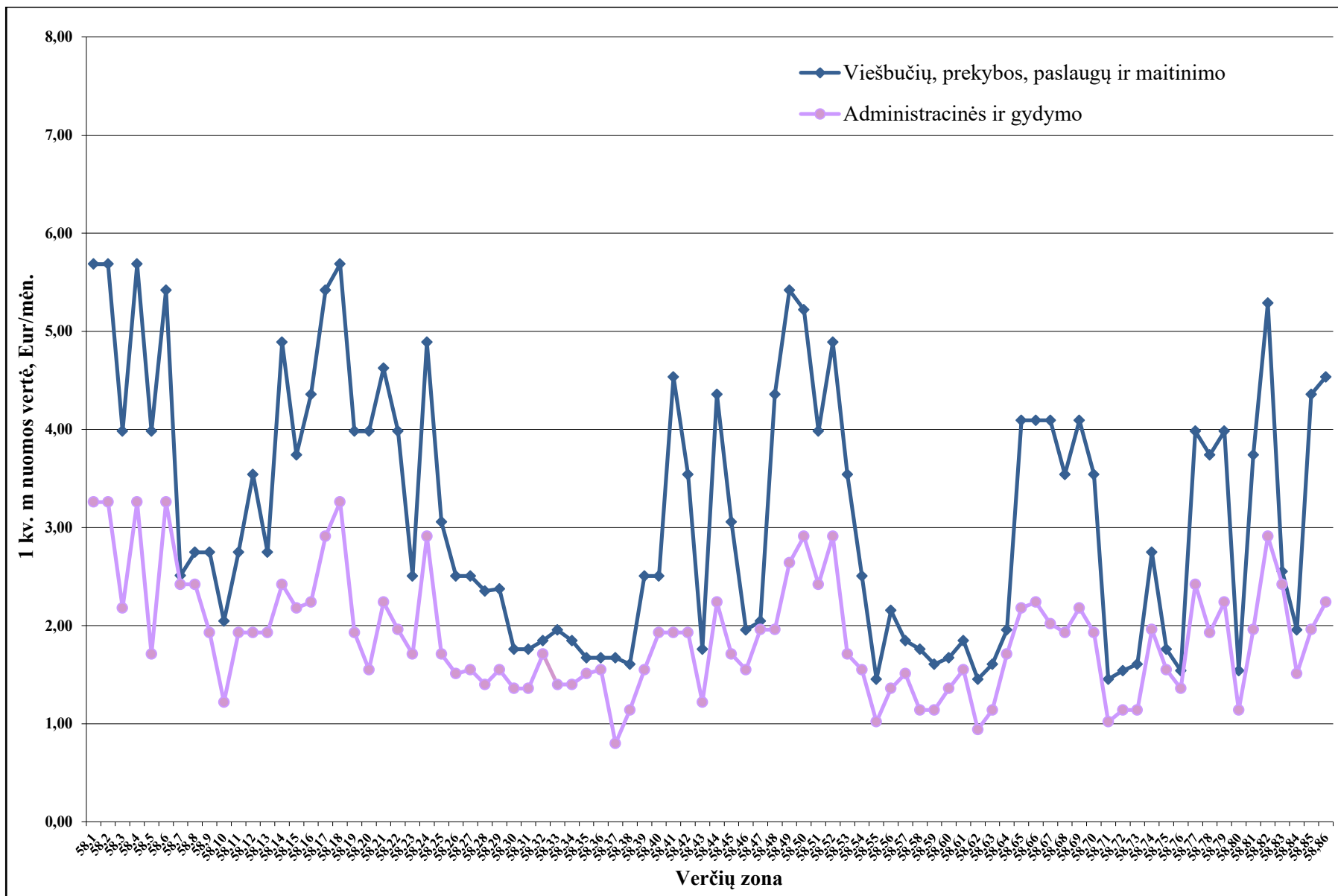
Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$,

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 r. sav. 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 pagalbinius 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 r. sav. nuomos duomenų, vertinant pajamų metodu, statistiniai rodikliai

Nekilnojamojo turto nuomos rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo nekilnojamojo turto registre, todėl užfiksuotų nuomos sandorių pajamų metodui taikyti Vilniaus r. sav. nepakako ir teko papildomai rinkti žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiamas nuomos kainas. Vertinant komercinį turtą pajamų metodu, buvo rinktos ir analizuotos 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 grynujų 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 rajono 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	20	0,80
Gydymo	10	0,90
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>		
Viešbučių	25	0,75
Prekybos	20	0,80
Paslaugų	20	0,80
Maitinimo	20	0,80

5.4. lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	0,6
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,6
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,03
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,03
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Vilniaus r. sav. 2014 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. T3-160 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,6 proc. nuo nekilnojamojo turto mokestinės Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė * 0,006.

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

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

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

5.1.6. kapitalizavimo normos nustatymas

Kapitalizavimo norma yra pagrindinis faktorius, darantis įtaką grynujų pajamų kapitalizavimui. Nustatant nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, kapitalizavimo norma reikalinga kapitalizuojant vienu 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. Vadinas, 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 rajono savivaldybėje kapitalizacijos normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas ir atlikta sugretinamų objektų pardavimo ir nuomos kainų analizė. Dėl rinkos duomenų trūkumo, analizei panaudotos ne tik Vilniaus r. sav. esančių objektų pardavimo ir nuomos kainos, bet ir kitų, rinkos požiūriu panašių Vilniaus apskrities savivaldybių pardavimo ir nuomos kainos.

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

Vilniaus rajono savivaldybėje administracinės ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių nekilnojamajam turtui išvesta kapitalizavimo norma lygi 10 (5.5 lentelė).

5.5. lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Išgytas plotas, kv.m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2014-11	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Klaipėdos	Prekybos	156.69	36883	3301	8.95
2014-04	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų	Viešbučių	79.54	33306	2998	9.00
2014-04	Elektrėnų sav.	Vievis	Vilniaus	Prekybos	229.86	58484	5285	9.04
2014-03	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Kauno	Paslaugų	19.24	4344	394	9.08
2015-03	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Kauno	Paslaugų	52.32	9643	892	9.25
2014-08	Elektrėnų sav.	Vievis	Semeliškių	Prekybos	431.06	80757	7529	9.32
2015-04	Trakų r. sav.	Lentvaris	Klevų	Prekybos	75.41	26066	2447	9.38
2015-01	Ukmergės r. sav.	Deltuvėlė		Administracinė	365.05	16835	1594	9.47
2014-07	Vilniaus r. sav.	Nemenčinė	Bažnyčios	Administracinė	89.94	21722	2103	9.68
2013-12	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų	Viešbučių	79.54	30410	2998	9.86
2015-06	Vilniaus r. sav.	Rudamina	Gamyklos	Prekybos	760.41	183052	18577	10.15
2014-03	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Kęstučio	Administracinė	397.24	46569	4733	10.16
2014-09	Vilniaus r. sav.	Lavoriškės	Vilniaus	Administracinė	102.76	8774	905	10.31
2014-02	Vilniaus r. sav.	Nemenčinė	T. Kosciuškos	Paslaugų	43.43	13033	1347	10.34
2013-12	Švenčionių r. sav.	Švenčionėliai	Bažnyčios	Prekybos	44.89	4814	508	10.55
2015-03	Švenčionių r. sav.	Augustavas		Administracinė	244.53	13522	1446	10.69
2014-04	Elektrėnų sav.	Jagėlonys	Vytauto.	Paslaugų	141.32	11060	1189	10.75
2015-03	Švenčionių r. sav.	Švenčionėliai	Priestočio	Prekybos	42.54	5162	557	10.81
2015-03	Švenčionių r. sav.	Švenčionėliai	Priestočio	Prekybos	56.35	6838	737	10.81
2015-07	Švenčionių r. sav.	Švenčionys	A. Rymo	Prekybos	15.76	1320	143	10.84
2014-06	Trakų r. sav.	Lentvario	Klevų	Viešbučių	33.39	8399	969	11.53
							Vidurkis	≈10

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 mokėtojui priklauso nuosavybės teise.

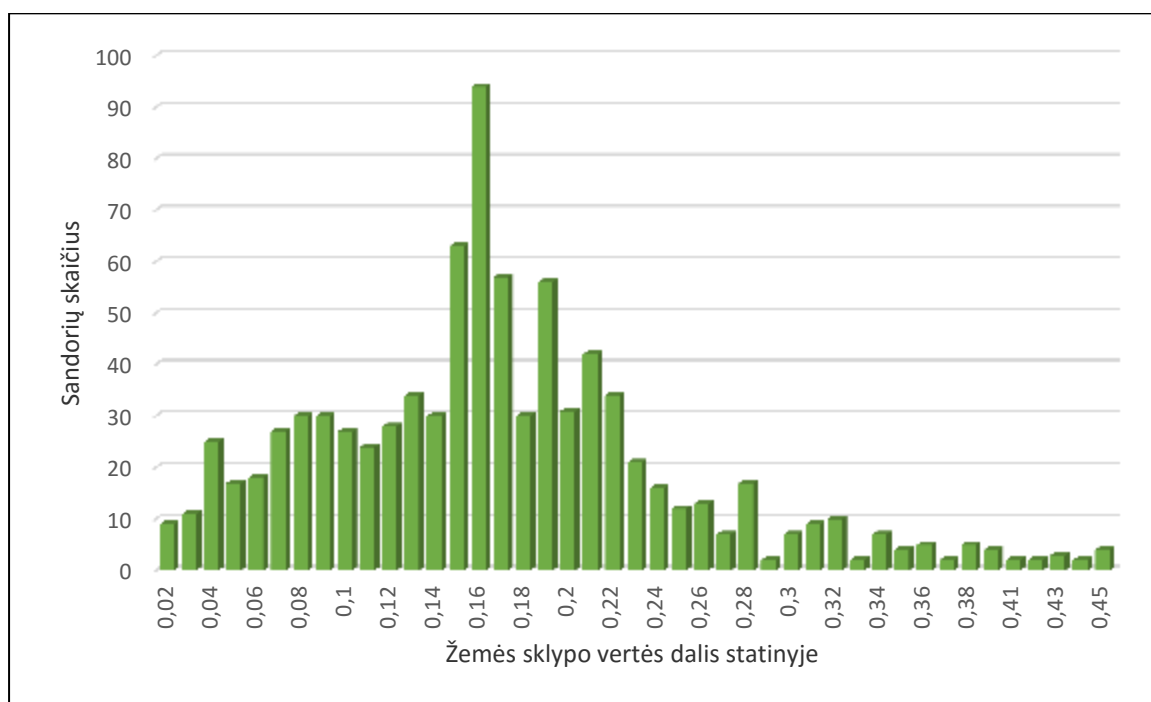
Atsižvelgdami į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽĮK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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.

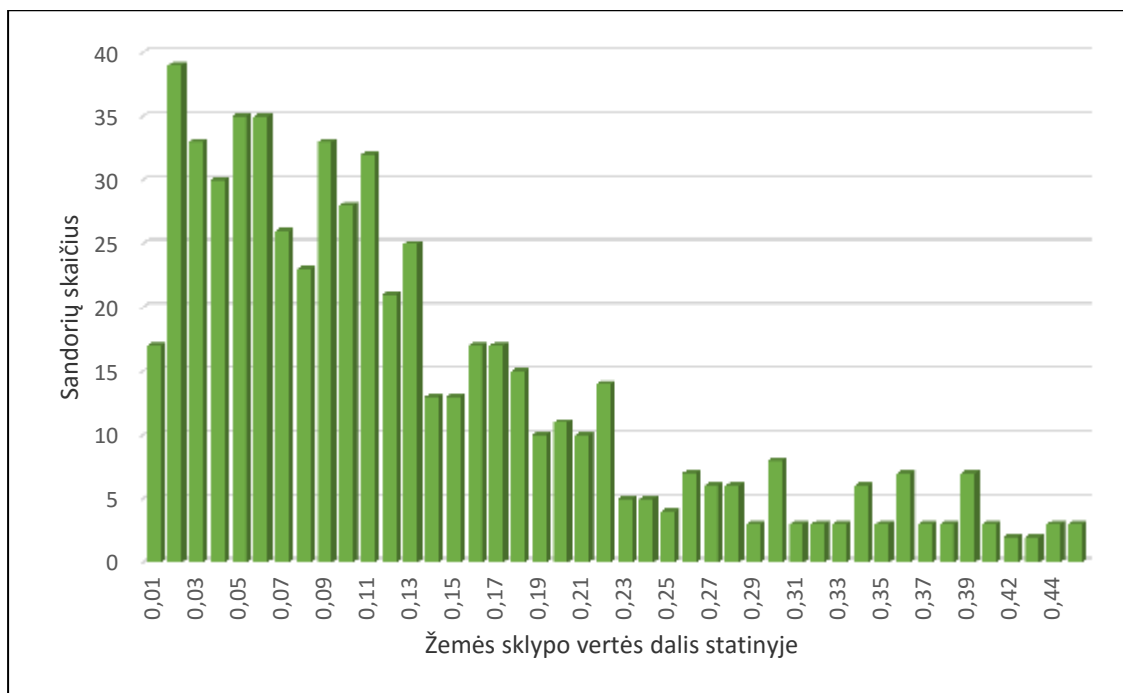


Vidurkis	0,17
Mediana	0,16

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

5.3.1. 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 rajono 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 santykiai 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>				
58.1	17	201,31	205,48	-2,03%
58.3	1	141,02	141,02	,00%
58.4	2	180,64	172,93	4,46%
58.6	1	209,24	216,83	-3,50%
58.9	8	110,90	106,26	4,37%
58.10	2	71,79	69,01	4,02%
58.12	5	129,28	131,11	-1,40%
58.15	1	99,06	97,26	1,85%
58.16	1	121,92	114,41	6,56%
58.17	10	192,87	181,71	6,14%
58.18	4	196,90	199,41	-1,26%
58.20	4	90,28	84,09	7,36%
58.21	2	133,22	136,21	-2,20%
58.22	1	117,27	127,59	-8,09%
58.23	3	106,12	106,52	-,38%
58.24	41	174,72	162,77	7,34%
58.25	15	77,26	79,28	-2,55%
58.26	1	78,32	79,10	-,99%
58.28	2	72,66	69,98	3,83%
58.29	6	71,49	69,80	2,42%
58.32	2	94,00	92,52	1,60%
58.33	1	93,46	90,27	3,54%
58.34	3	93,35	93,01	,36%
58.35	1	91,66	91,41	,27%
58.36	1	100,16	96,54	3,74%
58.37	1	50,90	48,67	4,58%
58.38	3	60,83	59,60	2,06%
58.39	2	82,22	77,69	5,82%
58.40	2	127,99	126,52	1,16%
58.42	2	132,51	126,28	4,94%
58.43	4	73,89	72,91	1,35%
58.44	3	151,40	147,57	2,59%
58.45	9	100,53	102,30	-1,73%
58.46	1	84,08	85,29	-1,41%
58.47	4	104,83	121,97	-14,05%
58.48	5	80,49	85,42	-5,77%
58.49	4	141,63	134,55	5,26%

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.
58.52	13	141,93	132,07	7,47%
58.53	2	87,32	96,99	-9,97%
58.54	4	101,70	104,15	-2,35%
58.56	1	84,76	93,02	-8,88%
58.57	12	90,61	92,40	-1,93%
58.58	3	56,68	58,94	-3,83%
58.59	1	76,15	74,25	2,56%
58.61	7	104,08	102,88	1,17%
58.62	1	53,41	51,20	4,30%
58.64	1	149,02	152,94	-2,56%
58.65	11	116,15	115,30	,74%
58.66	9	142,31	149,45	-4,77%
58.67	12	119,65	118,51	,96%
58.69	20	109,42	108,20	1,13%
58.71	1	57,01	55,42	2,88%
58.74	2	128,84	139,81	-7,85%
58.75	7	86,38	87,95	-1,78%
58.77	7	160,97	157,79	2,01%
58.79	3	124,41	118,89	4,65%
58.81	3	105,44	120,66	-12,62%
58.82	8	227,91	208,13	9,50%
58.84	1	79,54	78,97	,72%
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>				
58.1	22	310,77	289,77	7,25%
58.4	7	366,42	355,13	3,18%
58.7	1	97,46	87,23	11,73%
58.9	2	176,89	176,72	,10%
58.10	4	136,11	133,93	1,62%
58.12	11	185,10	174,60	6,02%
58.13	2	134,68	126,63	6,36%
58.14	4	143,54	126,47	13,50%
58.15	3	248,55	232,65	6,83%
58.16	1	191,23	184,64	3,57%
58.17	20	280,76	264,31	6,22%
58.18	6	240,91	231,01	4,29%
58.20	4	236,60	220,74	7,18%
58.21	2	239,94	231,17	3,79%
58.22	1	417,43	403,04	3,57%
58.23	2	114,71	100,80	13,80%
58.24	40	276,00	253,80	8,75%
58.25	9	156,14	138,50	12,73%
58.26	3	167,79	160,98	4,23%
58.27	2	115,76	110,77	4,50%
58.28	3	125,89	118,45	6,28%
58.29	11	128,62	126,95	1,31%
58.30	3	90,02	85,03	5,87%
58.32	3	125,43	122,41	2,47%
58.33	3	105,90	100,71	5,16%
58.34	5	95,03	90,48	5,03%
58.35	3	103,12	98,30	4,90%
58.36	3	95,00	88,11	7,82%
58.37	2	109,87	106,82	2,86%

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.
58.38	3	82,87	79,25	4,57%
58.39	1	147,13	139,86	5,20%
58.40	4	152,04	145,40	4,57%
58.42	5	208,88	193,85	7,75%
58.43	8	101,67	96,23	5,65%
58.44	2	341,59	327,67	4,25%
58.45	9	165,07	153,12	7,81%
58.47	4	105,11	101,48	3,58%
58.48	4	254,24	245,06	3,75%
58.49	2	381,09	360,37	5,75%
58.50	2	458,14	448,12	2,24%
58.52	20	320,02	299,36	6,90%
58.53	2	232,24	213,39	8,84%
58.54	4	121,24	115,72	4,77%
58.55	1	85,04	81,46	4,39%
58.56	3	114,72	111,00	3,35%
58.57	6	106,80	101,87	4,84%
58.58	5	78,25	75,63	3,46%
58.59	1	54,25	52,12	4,07%
58.61	8	121,62	118,93	2,26%
58.62	2	65,71	63,66	3,21%
58.63	2	110,64	108,77	1,71%
58.65	11	241,15	222,37	8,45%
58.66	15	190,73	175,19	8,87%
58.67	15	220,84	204,34	8,08%
58.68	2	220,99	208,70	5,89%
58.69	23	182,60	167,39	9,09%
58.70	2	231,91	214,15	8,29%
58.71	2	63,65	62,91	1,17%
58.72	1	55,81	53,22	4,85%
58.73	1	108,26	105,48	2,64%
58.75	6	104,02	98,29	5,83%
58.77	6	227,81	222,51	2,38%
58.78	3	252,02	242,04	4,12%
58.79	2	183,53	172,43	6,44%
58.80	1	97,84	95,55	2,40%
58.81	5	232,37	219,45	5,89%
58.82	15	330,26	312,28	5,76%
58.83	2	163,89	189,57	-13,55%
58.84	1	105,12	101,80	3,26%

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 r. 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 dalies 1 p., kuris nustato, kad „turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais“, taip pat anksčiau išvardintais faktais bei pastebėjimais, VĮ Registrų centro Vilniaus filialo vertintojai mano, kad vertinamo turto vidutinės rinkos vertės tiksliausiai atspindi nekilnojamojo 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 pridamas 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;
* ar 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
Kv	Karštas vanduo	Karštas vanduo
IsApd	Apmūrytas	Apmūrytas
El	Elektra	Elektra
ObjTi	Objekto tipas	Objekto tipas

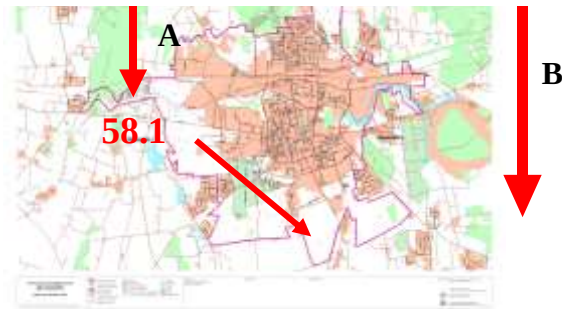
Prie vertinamo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcijos išraiška, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

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 (7.1.1.1 pav. A rodyklė), kitose gyvenamosiose vietovėse – pagal pateiktus verčių zonų aprašymus.

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

Savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių žemėlapis



Administraciniai pastatai	$\text{Zona_SKL}^{(0,989)} * \text{RkMt_SKL}^{(1.0)} * \text{Sn_SKL}^{(0,2049)} * \text{Auk_SKL}^{(1.0)} * (0,95)^{\wedge} \text{Šl_BIN} * (0,95)^{\wedge} \text{Kanal_BIN} * (1,05)^{\wedge} \text{ObjTi_BIN} * \text{Bpl_SKF}^{(0,962)} * \text{StMt_SKF}^{(0,981)} * (731 * \text{Bpl_RKS} - 183 * \text{PgPl_RKS})$
---------------------------	--

↓ C

Atlikus aritmetinius veiksmus, gaunama vertinamo objekto vidutinė rinkos vertė.

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

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

VĮ Registrų centras

2016 m. masinis vertinimas

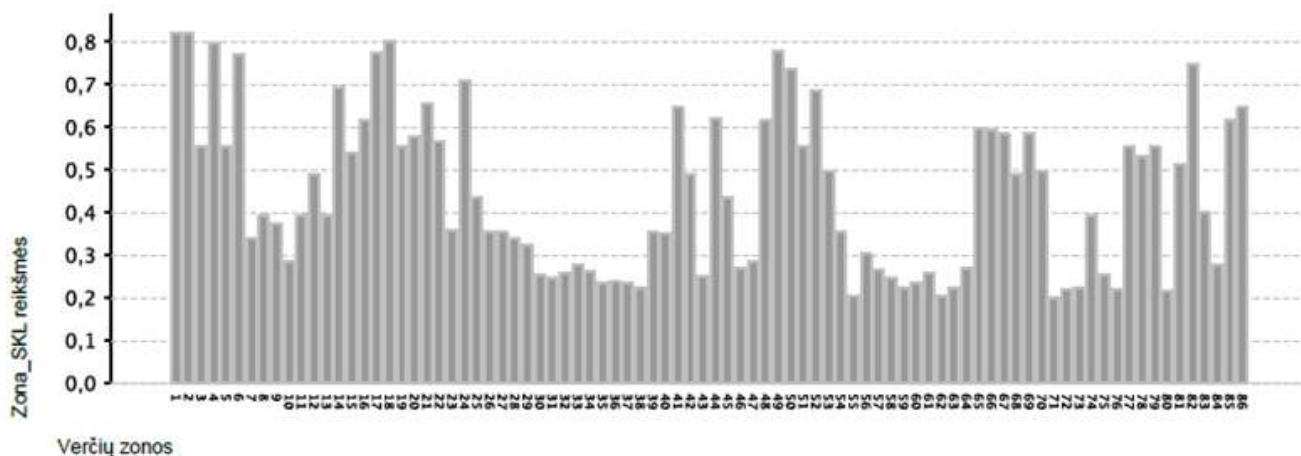
Vilniaus r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 13318. $Zona_SKL^{(0,999)} \times Pask_SKL^{(0,9889)} \times$
 $RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,5266)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (0,95)^{Šl_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,98)} \times StMt_SKF^{(0,951)} \times (563 \times Bpl_RKS - 141 \times PgPl_RKS)$

Vilniaus g., Nemenčinės m., Vilniaus r. sav. yra 58.24 verčių zonoje – nustatoma verčių žemėlapių pagalba arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos 4.3.2. poskyryje „Zonų aprašymas“. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkami vertinimo koeficientai.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.9889	
Maitinimo	0.88	Paslaugų	0.78	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.96				

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.5266	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.27	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.69	Medis su karkasu	0.45	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.32	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.58
Plytos	1.0	Rastai	0.54	Stiklas su karkasu	0.96

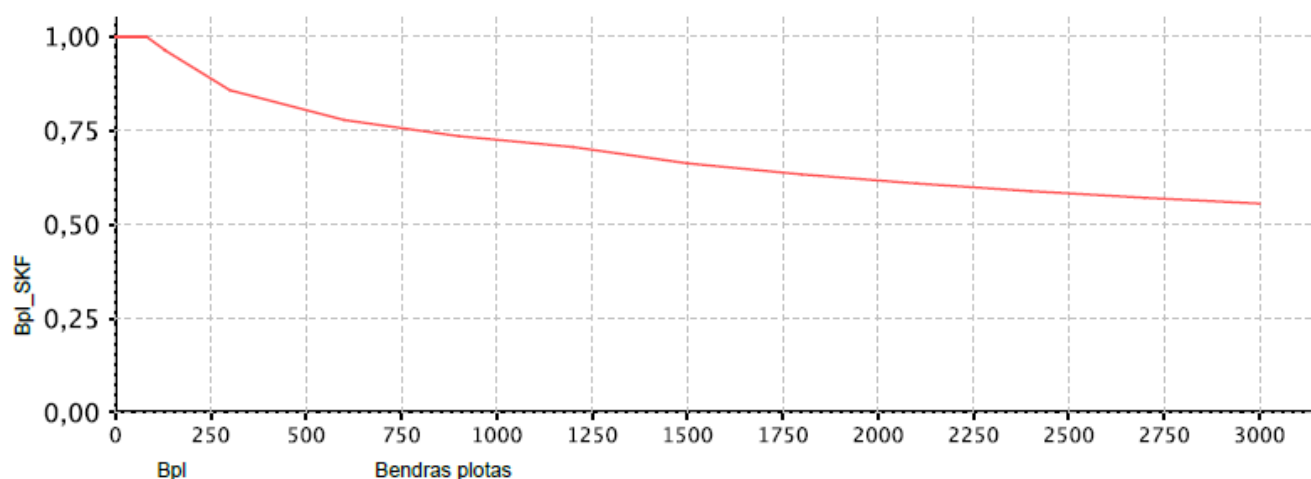
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

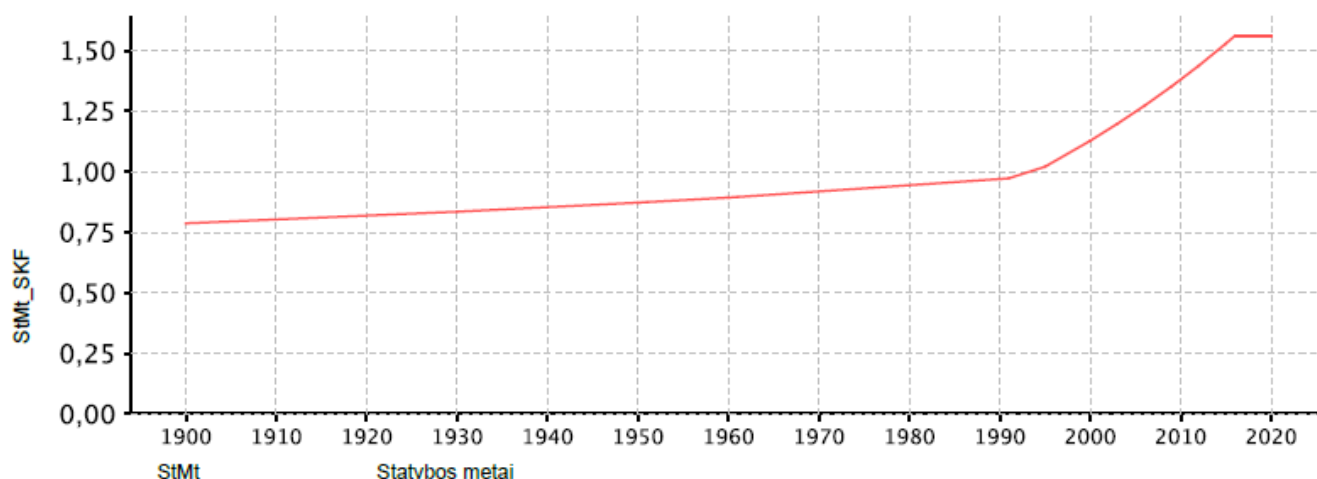
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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

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

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





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

$$S = (0,711^{0,999}) * (1^{0,9889}) * (1^{0,5266}) * (1,05^{0,1}) * (0,95^{0,1}) * (0,95^{0,1}) * (1,05^{0,1}) * (0,93^{0,98}) * (0,96^{0,951}) * ((563 * 172,42) - (141 * 30))$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,711 * 1,00 * 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,931 * 0,962 * (97072,5 - 4230) = 62\,077$$

S = 62 077 Eur, suapvalinus – 62 100 Eur.

Išvada. Prekybos paskirties patalpų, esančių Vilniaus g., Nemenčinės m., Vilniaus r. sav., pastatytų 1976 m., turinčių miesto komunikacijas, esančių pirmajame aukšte, 172,42 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė yra 62 100 Eur.

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

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

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

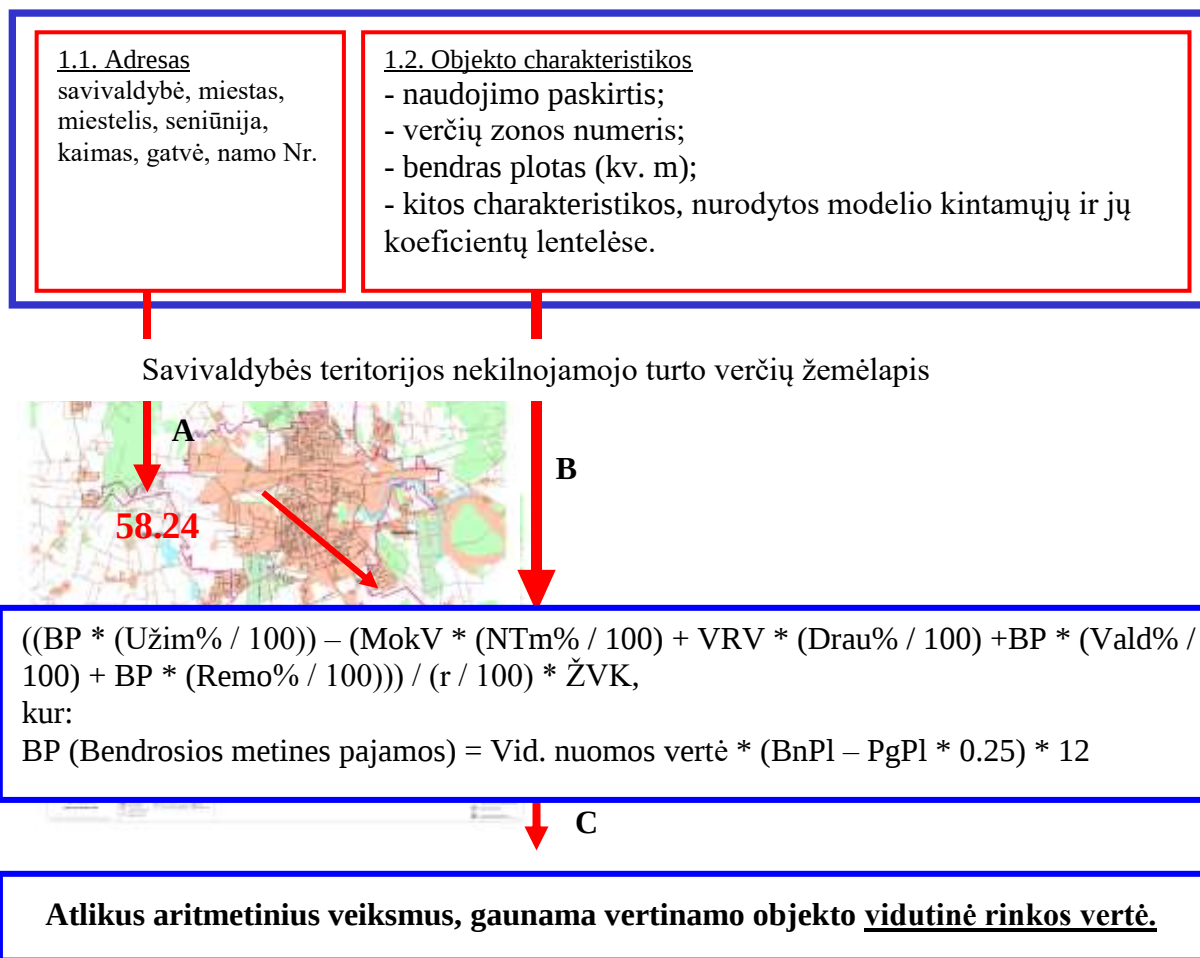
7.2.1. nekilnojamojo turto pajamų metodu nustatytos vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

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.



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

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

Vilniaus r. sav.**Viešb, prek, pasl, maitin(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

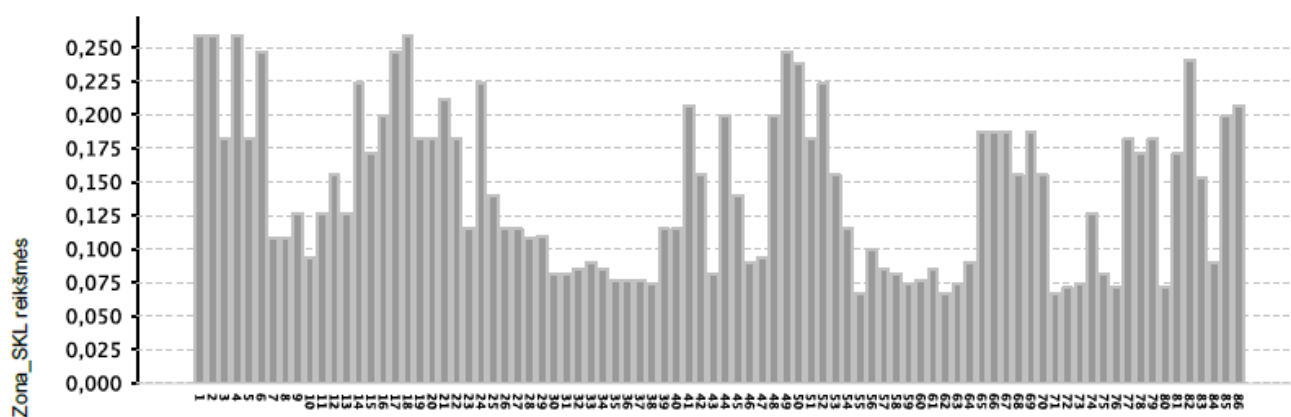
BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6117. $Zona_SKL^{(1,009)} \times Pask_SKL^{(0,9889)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,5266)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (0,95)^{\tilde{S}l_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,98)} \times StMt_SKF^{(0,951)} \times 22,22$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

Verčių zonos

Mūrininkų kaimas, Rukainių sen., Vilniaus r. sav. yra 58.59 verčių zonoje – nustatome verčių žemėlapio pagalba arba pagal verčių zonų aprašymus, pateiktus ataskaitos 4.3.2 papunktyje „Zonų aprašymas“. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai pajamų metodu“) parenkami vertinimo koeficientai.

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.9889	
Maitinimo	0.88	Paslaugų	0.78	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.96				

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.5266	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.27	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.69	Medis su karkasu	0.45	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.32	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.58
Plytos	1.0	Rąstai	0.54	Stiklas su karkasu	0.96

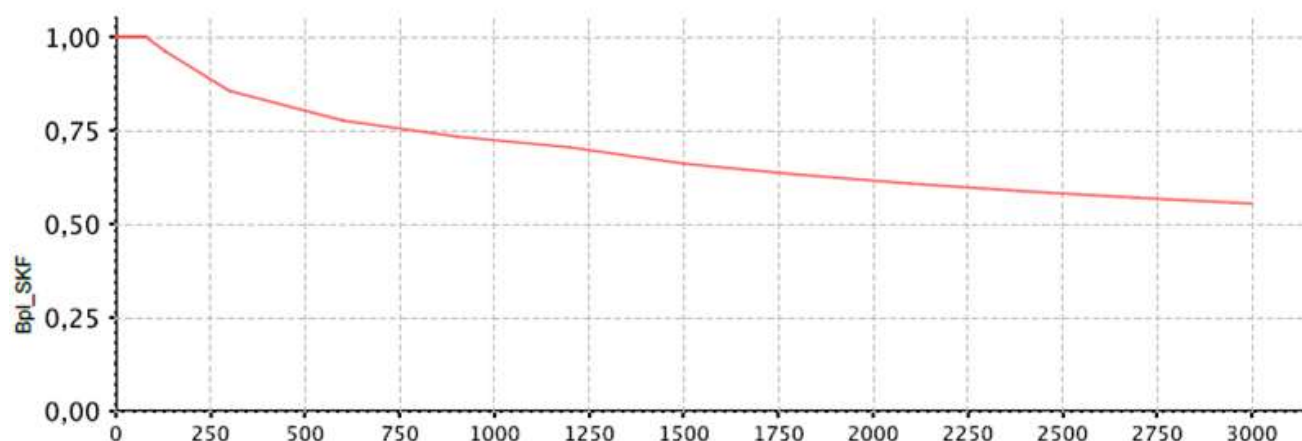
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

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

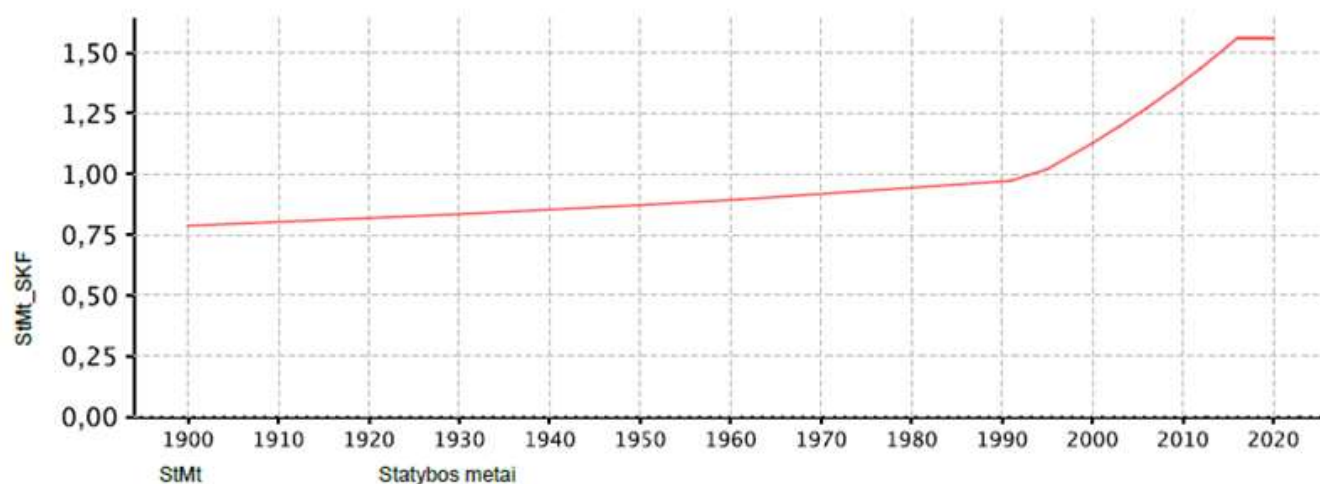
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

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



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



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

$$S = (0,074^{1,009}) \cdot (0,78^{0,9889}) \cdot (0,45^{0,5266}) \cdot (0,95^{1,0}) \cdot (0,95^{1,0}) \cdot (1,05^{1,0}) \cdot (0,85^{0,98}) \cdot (1,02^{0,951}) \cdot 22,22$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,072 \cdot 0,782 \cdot 0,657 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,05 \cdot 0,853 \cdot 1,019 \cdot 22,22 = 0,75 \text{ Eur}$$

Vidutinė nuomos kaina = 0,75 Eur/m²/mėn.

$((BP \times (U_{\text{žim}}\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times \check{Z}VK,$		
kur:		
BP (Bendrosios metinės pajamos) =		
Vidutinė nuomos vertė $\times$ (BnPl - PgPl $\times$ 0,25) $\times$ 12		
MokV - mokestinė vertė		
VRV - vidutinė rinkos vertė		
BnPl - bendras plotas		
PgPl - pagalbinis plotas		
Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.		

Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,6
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Atliekami skaičiavimai:

$$BP = 0,75 \cdot (329,98 - (112,88 \cdot 0,25)) \cdot 12 = 2\,716 \text{ Eur}$$

$$((BP \times (U_{\text{žim}}\% / 100)) - (MokV \times (NTm\% / 100) + VRV \times (Drau\% / 100) + BP \times (Vald\% / 100) + BP \times (Remo\% / 100))) / (r / 100) \times \check{Z}VK,$$

$$((2716 \cdot (80/100)) - (24589 \cdot (0,6/100) + 17900 \cdot (0,03/100) + 2716 \cdot (2/100) + 2716 \cdot (2/100))) / (10/100) \cdot 0,9 = 17\,201 \text{ Eur}$$

Suapvalinus – 17 200 Eur.

Išvada: Paslaugų paskirties pastato, esančio Mūrininkų k., Rukainių sen., Vilniaus r. sav., pastatyto 1995 m., 329,98 kv. m bendro ploto, vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 17 200 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 rajono 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. Seminario 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;

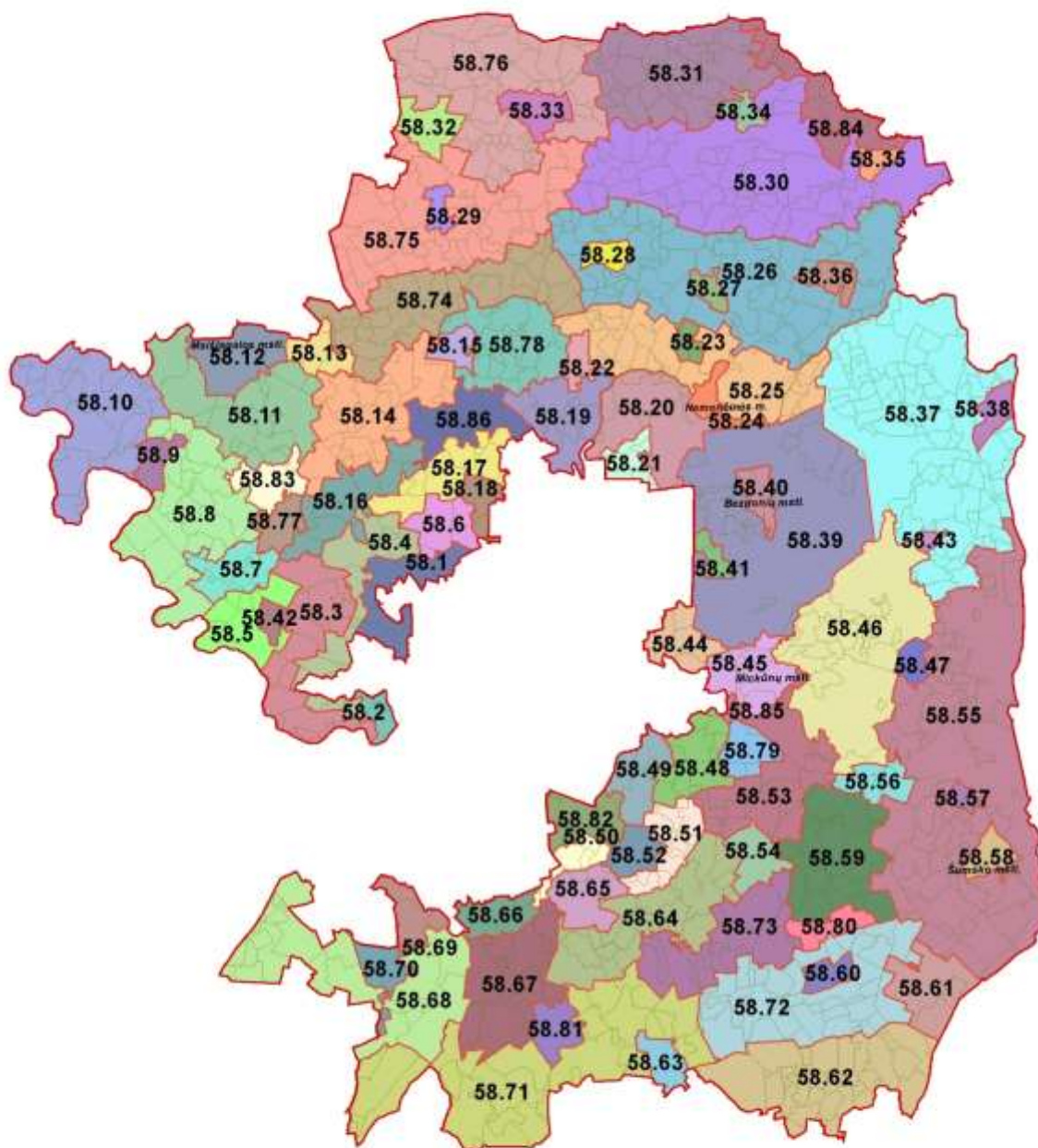
26. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;
27. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

10. PRIEDAI

1. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

Vilniaus r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonos

M 1,230,000



Satarfinaei Zekhal

- | | |
|---|-----------------------------------|
|  | Savivaldybės riba |
|  | Vertių zonos riba |
| 5.2 | Vertių zonos Nr. |
|  | Gyvenamosios vietovės riba |
| Šalių nr. | Gyvenamosios vietovės pavadinimas |

RENGĖJAS:



Vaistybės įmonė Registru centras

Nekilnojamojo turto vertių žemėlapis sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GDB10LT, 2015

Sudarymo data: 2015 m. rugpjūtio 1 d.

2. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu

VĮ Registrų centras

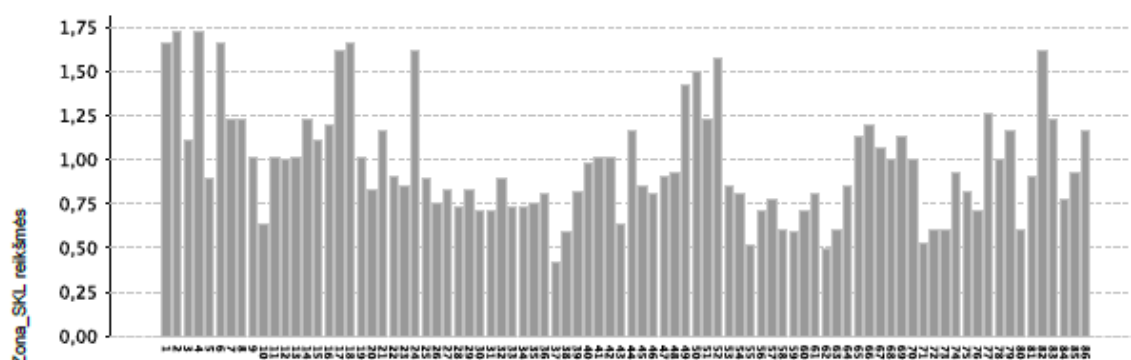
2016 m. masinis vertinimas

Vilniaus r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

Modelis Nr.: 13319. $Zona_SKL^{(1.0)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,2049)} \times Auk_SKL^{(1.0)} \times (0,95)^{\tilde{S}l_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,96)} \times StMt_SKF^{(1,015)} \times (153 \times Bpl_RKS - 38 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstrukcijos metai		Pagrindas: RkMt_SKL		Laipsnis: 1.0	
1000-1994	1.0	1995-2000	1.02	2001-2005	1.05
2006-2011	1.15	2012-2099	1.2		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.2049	
Akmenbetonis	0.45	Asbestcementis su karkasu	0.055	Blinkeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.39	Medis su karkasu	0.15	Metalas su karkasu	0.84
Molis	0.055	Monolitinis gelžbetonis	0.86	Plastikas su karkasu	0.26
Plytos	1.0	Rąstai	0.18	Stiklas su karkasu	0.86

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

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

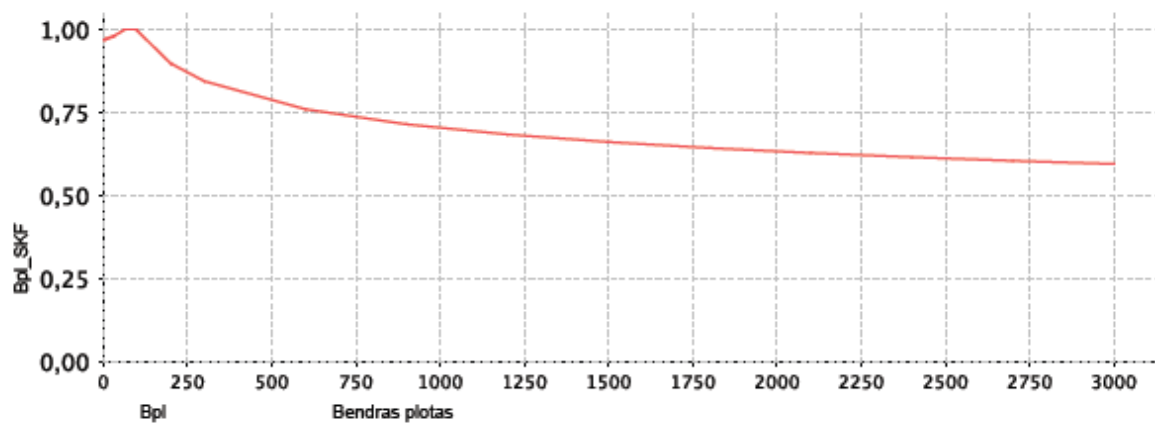
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

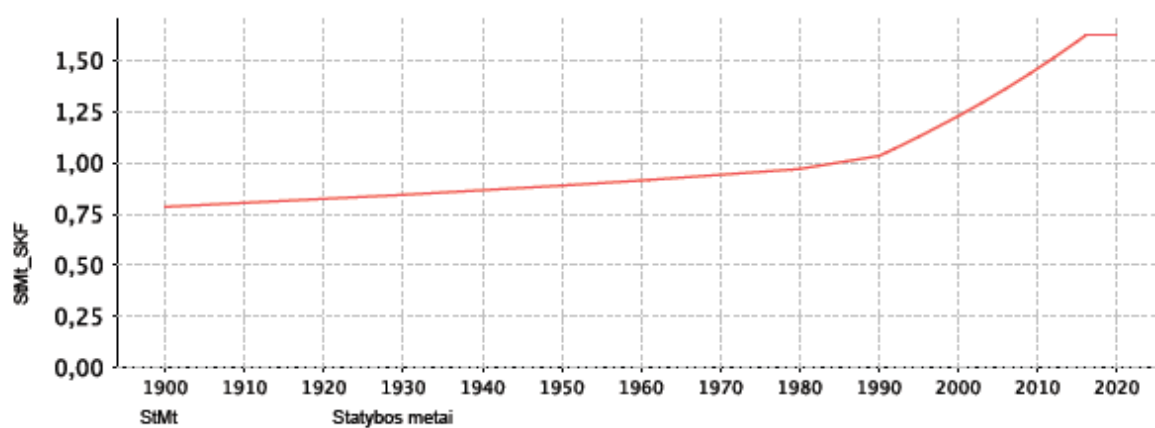
VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus r. sav.

Administracinė ir gydymo(n)

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



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

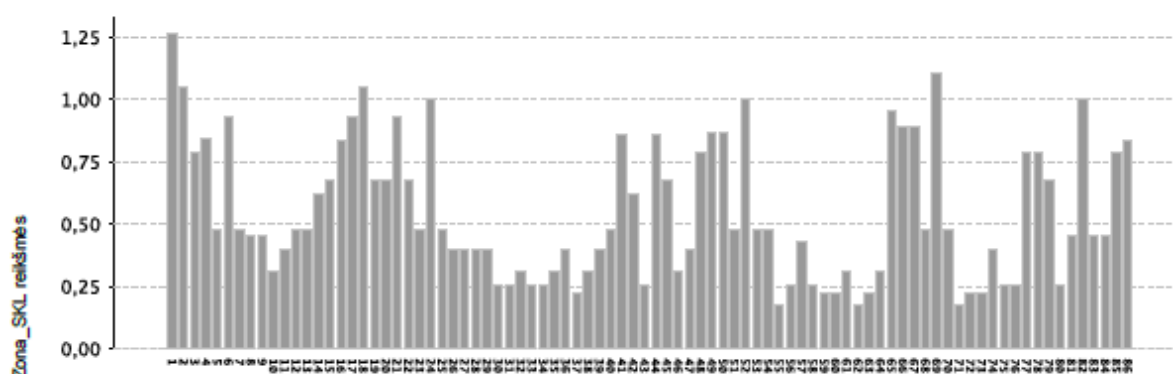


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus r. sav.

Bendrabučiai

Modelis Nr.: 13308. $Zona_SKL^{(0,99)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,219)} \times Auk_SKL^{(0,1008)} \times (0,95)^{\wedge} \dot{S}l_BIN \times (1,02)^{\wedge} R\ddot{u}s_BIN \times (0,95)^{\wedge} Kanal_BIN \times Bpl_SKF^{(0,995)} \times StMt_SKF^{(1,014)} \times (495 \times Bpl_RKS - 124 \times PgNPl_RKS - 124 \times R\ddot{u}sPl_RKS - 124 \times GarPl_RKS)$. 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	
1940-1970	1.0	1971-1990	1.02	1991-1995	1.05
1996-2000	1.07	2001-2005	1.1	2006-2009	1.15
2010-2012	1.18	2013-2009	1.22		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.219	
Akmenbetonis	0.56	Asbestcementis su karkasu	0.11	Blokeliai	0.91
Gelžbetonio plokštės	0.68	Medis su karkasu	0.17	Metalas su karkasu	0.75
Molis	0.2	Monolitinis gelžbetonis	0.8	Plastikas su karkasu	0.14
Plytos	1.0	Rąstai	0.36	Stiklas su karkasu	0.68

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.1008	
0-0	0.11	1-2	1.0	3-5	2.16
6-8	4.01	9-15	6.11		

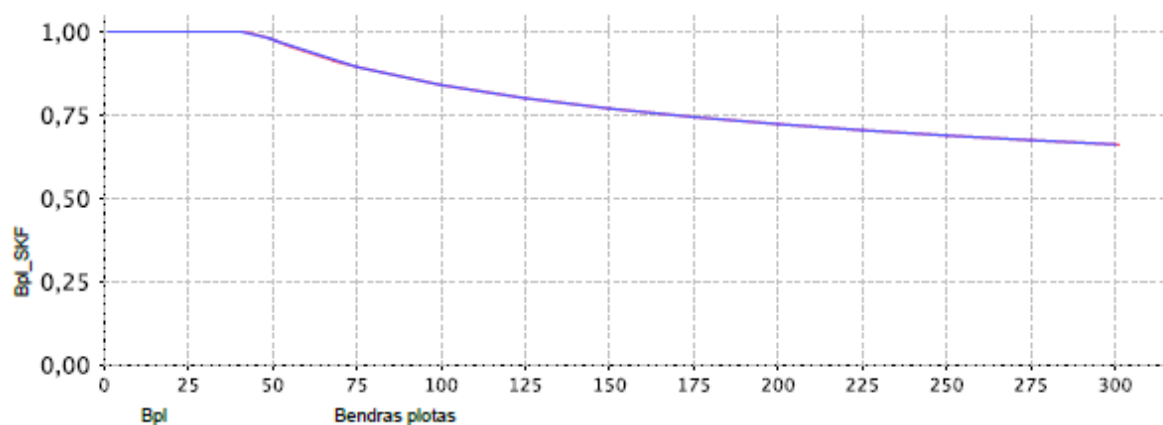
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

Rūsysis		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

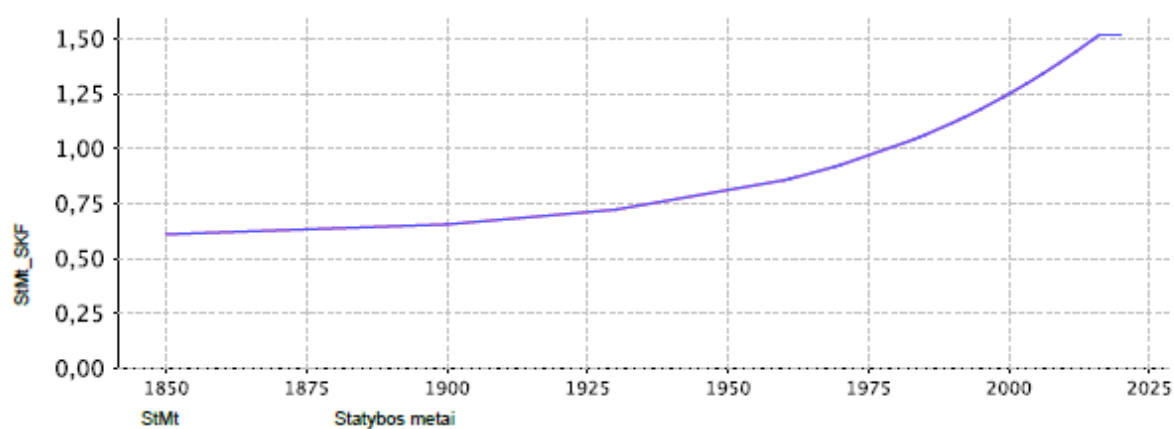
VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus r. sav.

Bendrabučiai

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.995	



Statybos metai		StMt_SKF		1.014	
----------------	--	----------	--	-------	--

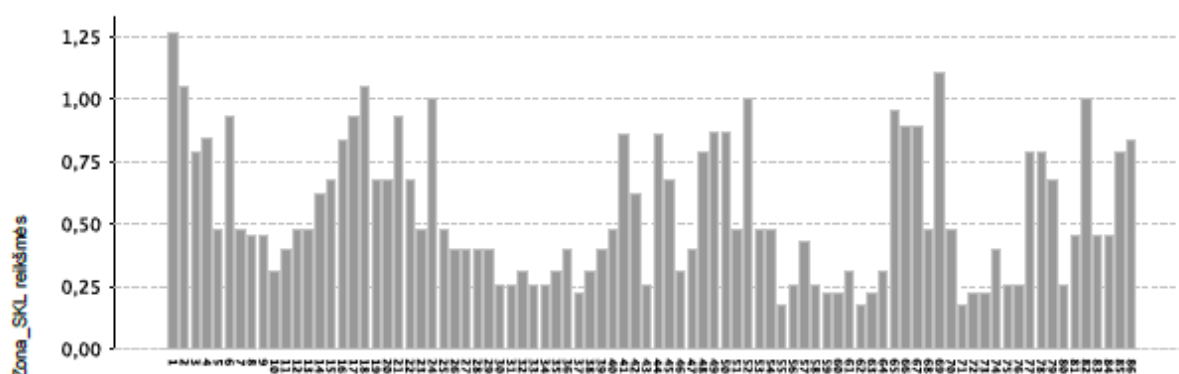


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus r. sav.

Butai

Modelis Nr.: 13308. $Zona_SKL^{(0,99)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,219)} \times Auk_SKL^{(0,1008)} \times (0,95)^{\wedge} \check{S}l_BIN \times (1,02)^{\wedge} R\ddot{u}s_BIN \times (0,95)^{\wedge} Kanal_BIN \times Bpl_SKF^{(0,995)} \times StMt_SKF^{(1,014)} \times (495 \times Bpl_RKS - 124 \times PgNPI_RKS - 124 \times R\ddot{u}sPI_RKS - 124 \times GarPI_RKS)$. 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	
1940-1970	1.0	1971-1990	1.02	1991-1995	1.05
1996-2000	1.07	2001-2005	1.1	2006-2009	1.15
2010-2012	1.18	2013-2099	1.22		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.219	
Akmenbetonis	0.56	Asbestcementis su karkasu	0.11	Blokeliai	0.91
Gelžbetonio plokštės	0.68	Medis su karkasu	0.17	Metalas su karkasu	0.75
Molis	0.2	Monolitinis gelžbetonis	0.8	Plastikas su karkasu	0.14
Plytos	1.0	Rąstai	0.36	Stiklas su karkasu	0.68

Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 0.1008	
0-0	0.11	1-2	1.0	3-5	2.16
6-8	4.01	9-15	6.11		

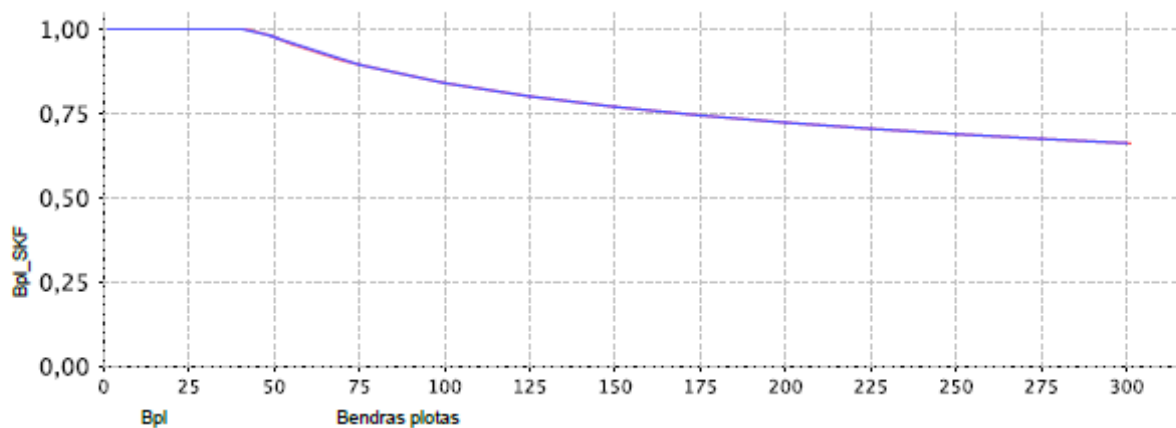
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

Rūsųs		Laipsnis: Rūs_BIN		Pagrindas: 1.02	
Nėra	0.0	Yra	1.0		

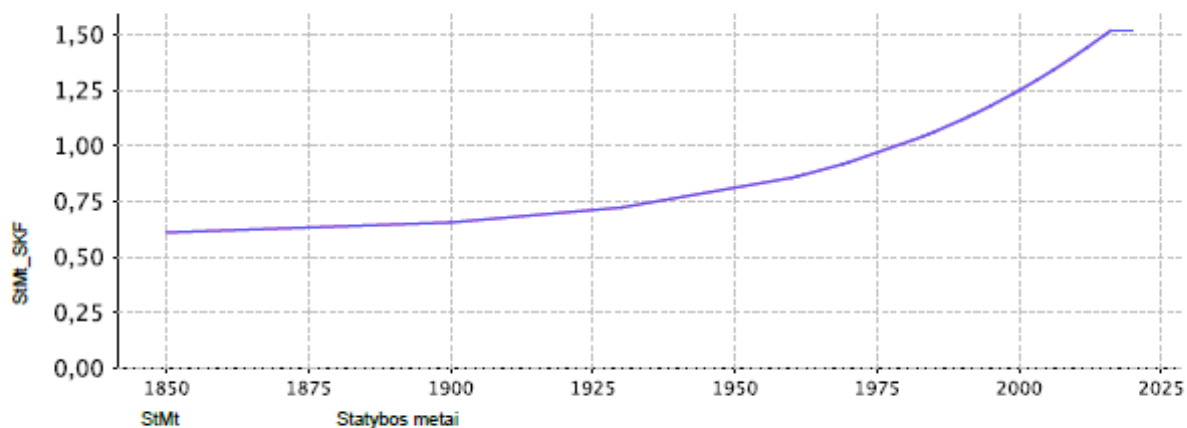
VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus r. sav.

Butai

Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.995	



Statybos metai	StMt_SKF	1.014
----------------	----------	-------

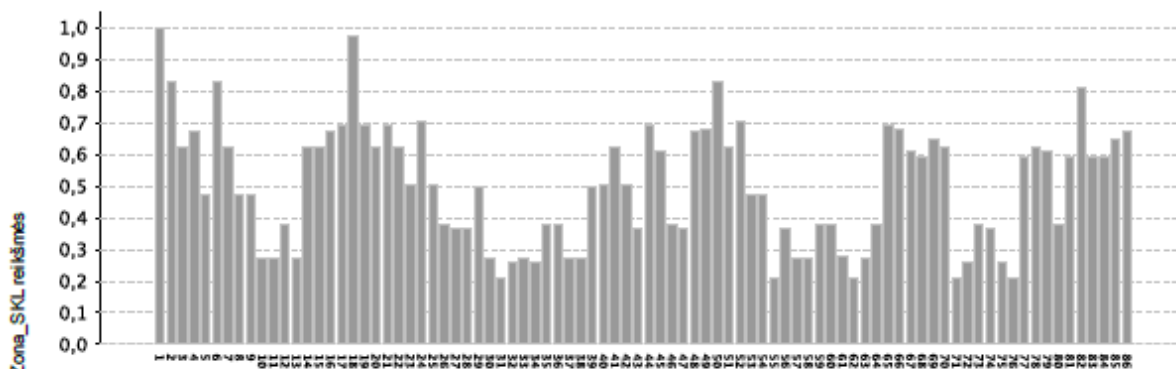


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus r. sav.

Garažai

Modelis Nr.: 13310. $Zona_SKL^{(0,997)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(1,0)} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,99)} \times StMt_SKF^{(0,71)} \times (112 \times Bpl_RKS)$

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	2006-2009	1.15	2010-2099	1.2

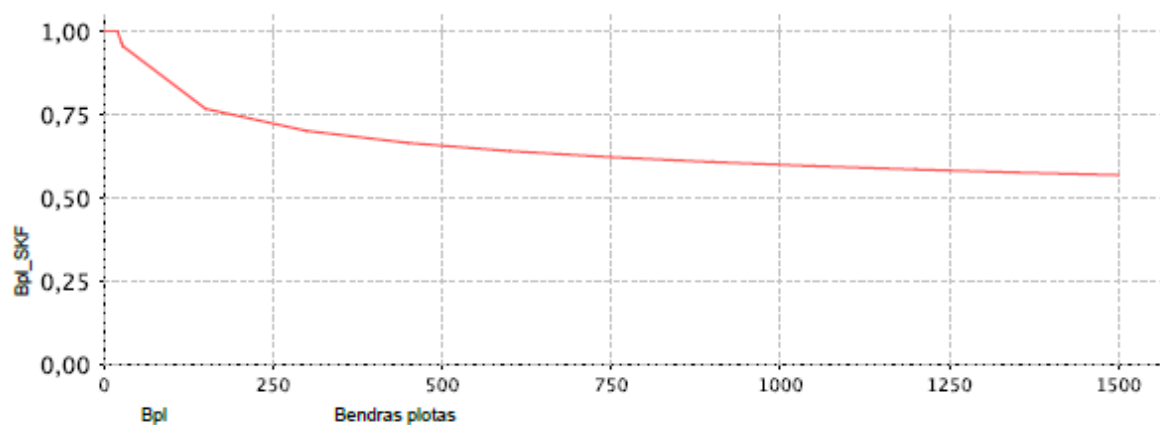
Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 1.0	
Akmenbetonis	0.84	Asbestcementis su karkasu	0.65	Blokeliai	0.97
Gelžbetonio plokštės	0.9	Medis su karkasu	0.65	Metalas su karkasu	0.92
Molis	0.58	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.68
Plytos	1.0	Rąstai	0.7	Stiklas su karkasu	0.94

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

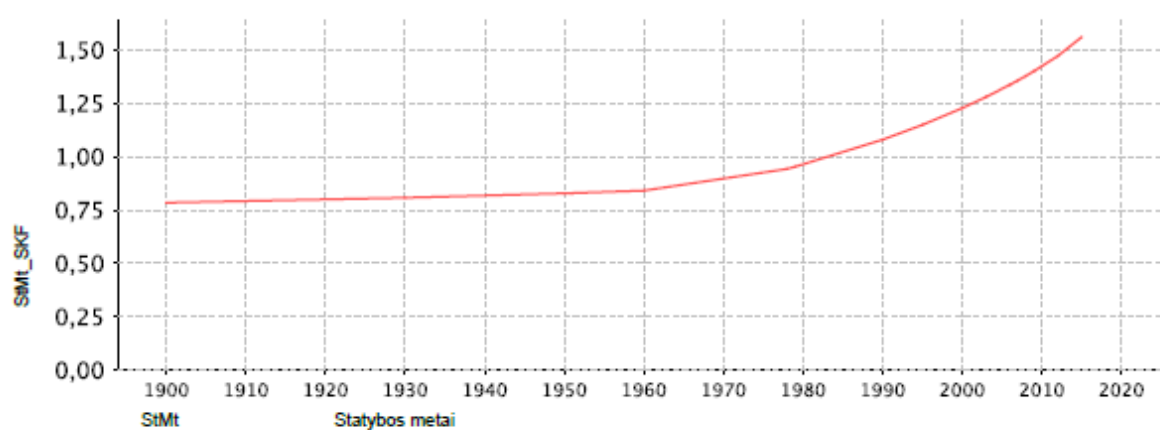
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.99	
----------------	--	---------	--	------	--

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

Garažai



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

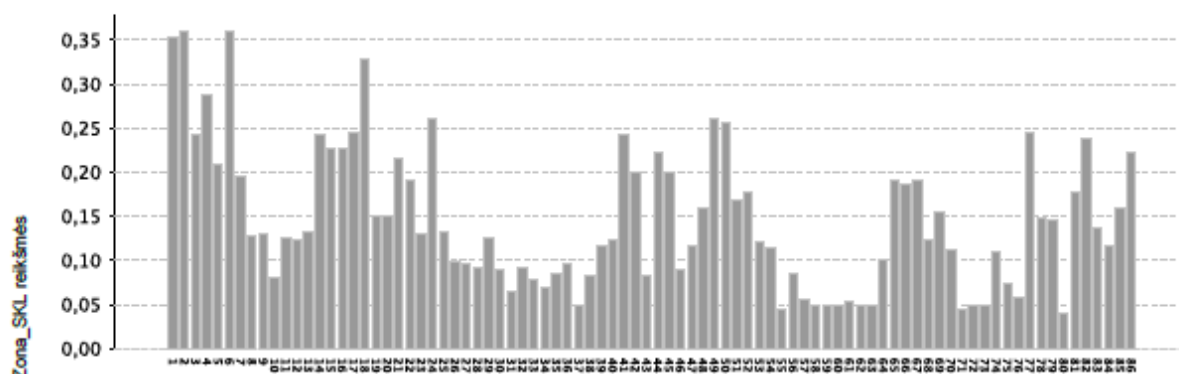


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus r. sav.

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)

Modelis Nr.: 13292. $Zona_SKL^{(0,7)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (0,95)^{\wedge} \dot{S}l_BIN \times (0,95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1,05)^{\wedge} ObjTi_BIN \times Bpl_SKF^{(1.0)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (646 \times Bpl_RKS - 162 \times PgPl_RKS)$

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	0.67	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.82	Medis su karkasu	0.62	Metalas su karkasu	0.93
Molis	0.55	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.67
Plytos	1.0	Rąstai	0.78	Stiklas su karkasu	0.96

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

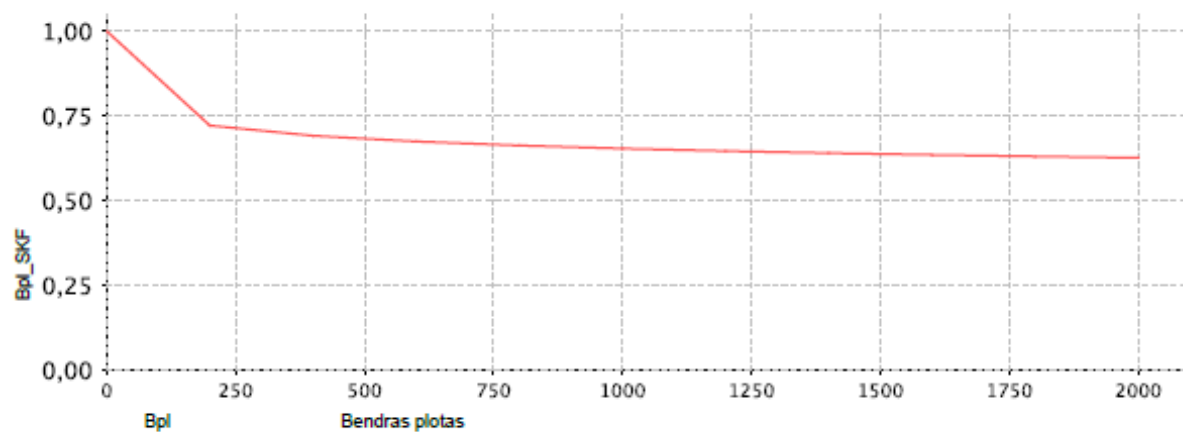
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

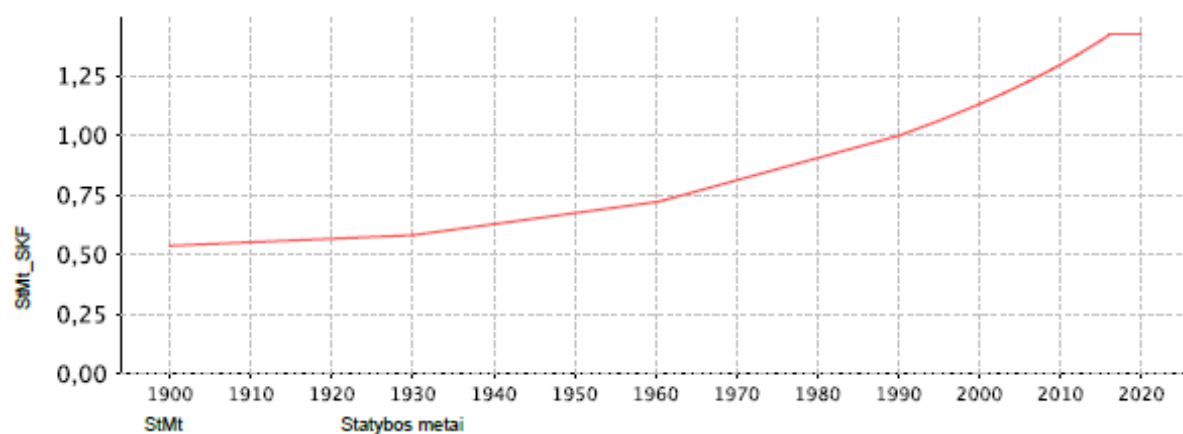
Bendras plotas		Bpl_SKF		1.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Kultūros, švietimo ir mokslo(n)



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

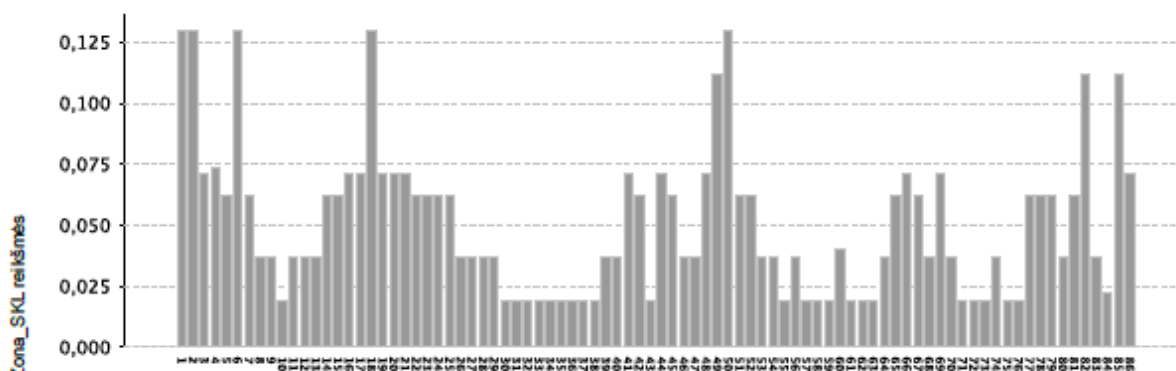


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus r. sav.

Pagalbinio ūkio pastatai

Modelis Nr.: 13291. $Zona_SKL^{(0,7)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,05)^{Šl_BIN} \times (1,1)^{Kanal_BIN} \times Tūris_SKF^{(0,8)} \times StMt_SKF^{(4,1)} \times (101 \times Tūris_RKS)$

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	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.46	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.46	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.62	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.73
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu	0.78

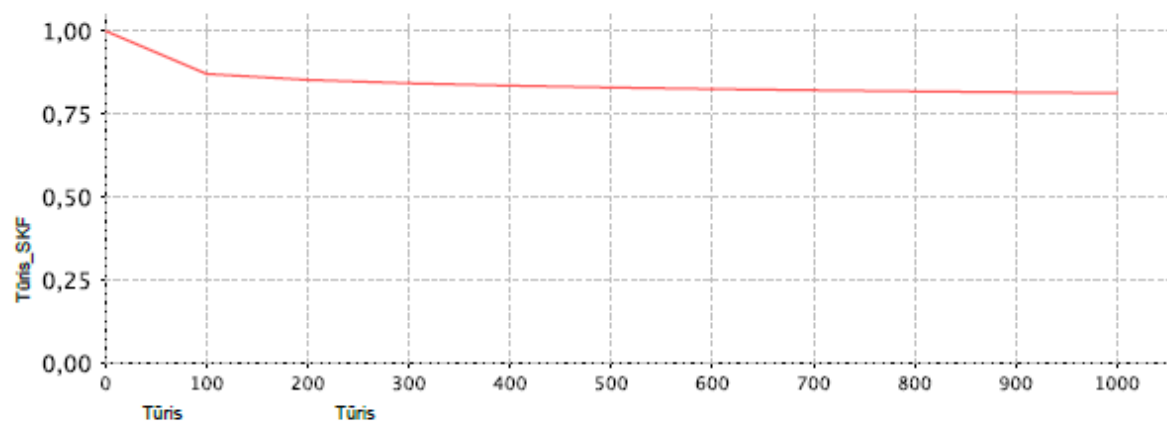
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.05	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

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

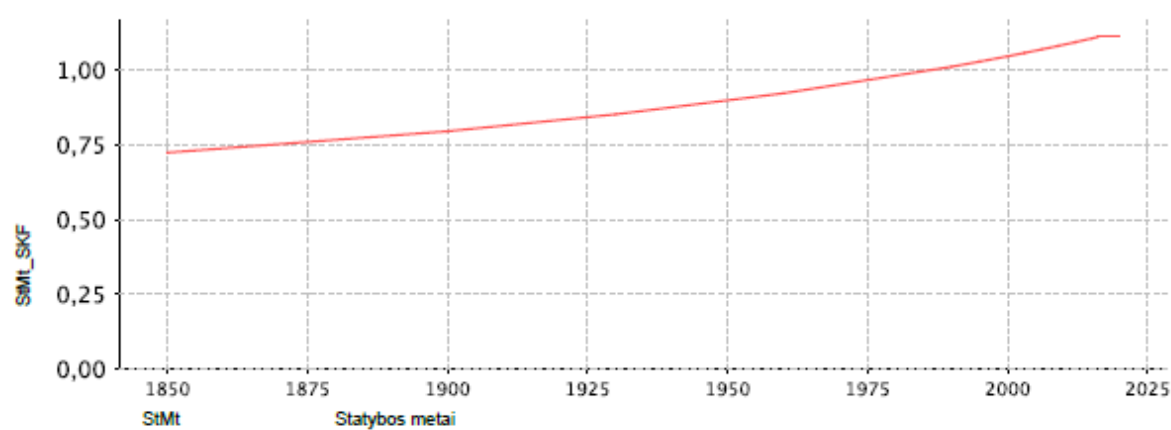
Tūris	Tūris_SKF		0.8
-------	-----------	--	-----

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

Pagalbinio ūkio pastatai



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

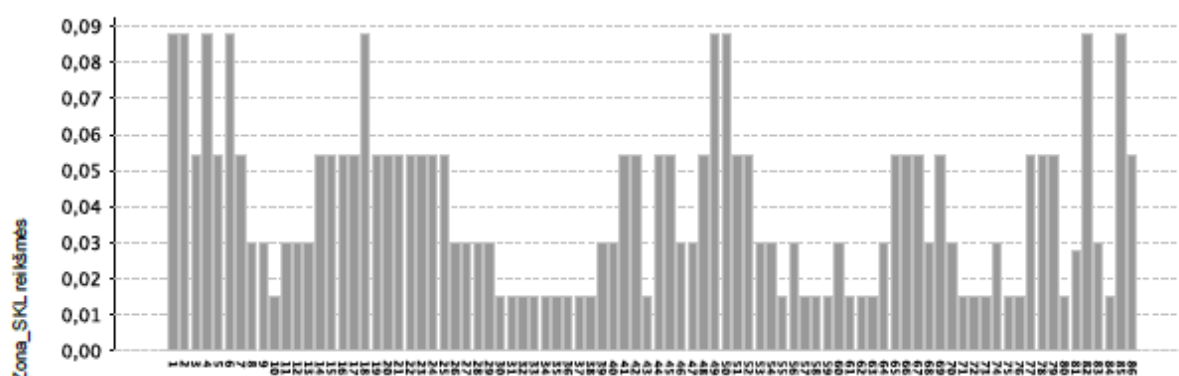


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus r. sav.

Pagalbinio ūkio patalpos

Modelis Nr.: 13290. $Zona_SKL^{(0,7)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (1,05)^{Šl_BIN} \times (1,1)^{Kanal_BIN} \times Bpl_SKF^{(2)} \times StMt_SKF^{(4,1)} \times (287 \times Bpl_RKS)$

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	2014-2009	1.23		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.9	
Akmenbetonis	0.89	Asbestcementis su karkasu	0.46	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.89	Medis su karkasu	0.55	Metalas su karkasu	0.91
Molis	0.62	Monolitinis gelžbetonis	0.98	Plastikas su karkasu	0.73
Plytos	1.0	Rąstai	0.83	Stiklas su karkasu	0.78

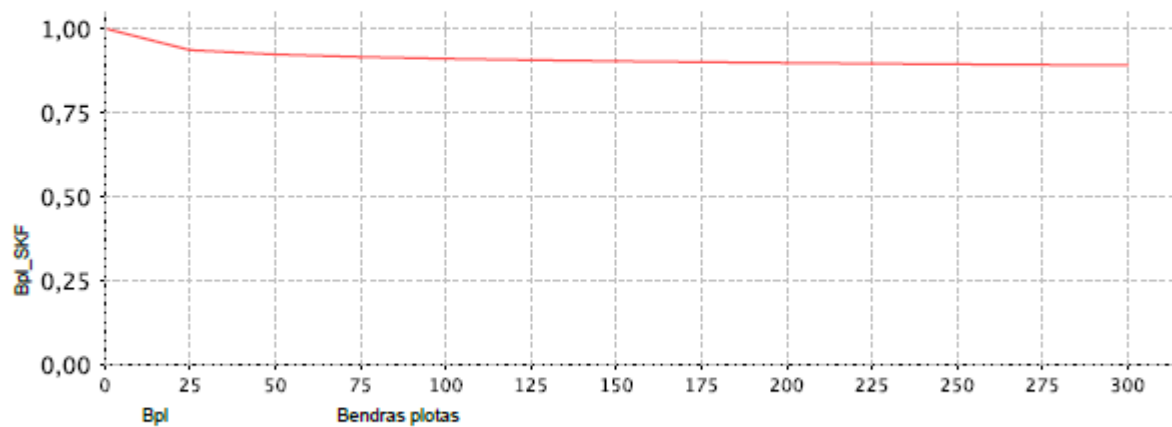
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 1.05	
Centrinis šildymas	1.0	Krosninis šildymas	0.0	Nėra	0.0
Vietinis centrinis šildymas	1.0				

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

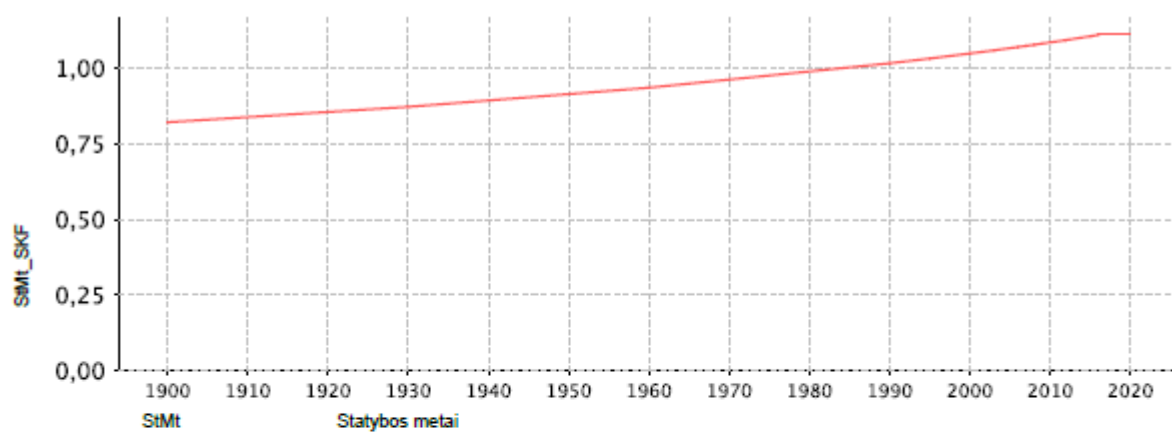
Bendras plotas		Bpl_SKF		2.0	
----------------	--	---------	--	-----	--

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

Pagalbinio ūkio patalpos



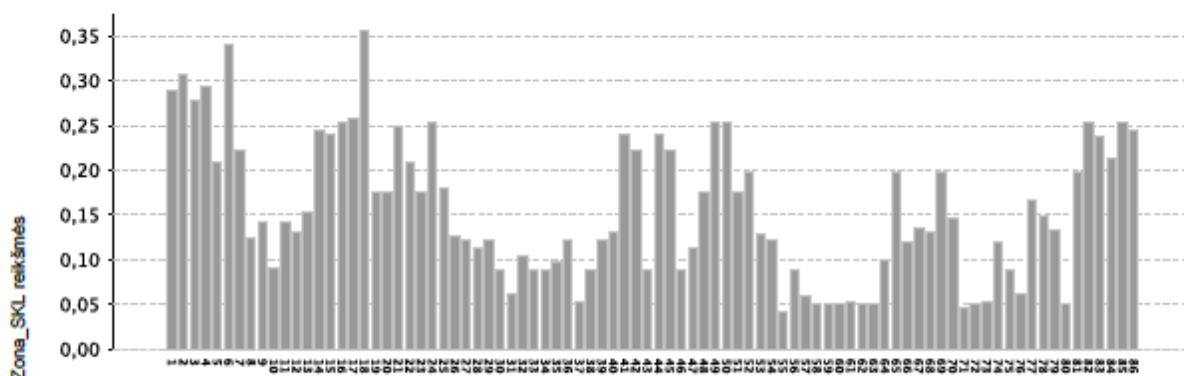
Statybos metai	StMt_SKF	4.1
----------------	----------	-----



Poilsio ir sporto

Modelis Nr.: 13293. $Zona_SKL^{(0,7)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,9)} \times (0,95)^{Pask_BIN} \times (0,95)^{\dot{S}l_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(1,0)} \times StMt_SKF^{(1,6)} \times (959 \times Bpl_RKS - 240 \times PgPl_RKS)$

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	0.93	Asbestcementis su karkasu	0.67	Blokeliai	0.98
Gelžbetonio plokštės	0.85	Medis su karkasu	0.67	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.57	Monolitinis gelžbetonis	0.96	Plastikas su karkasu	0.57
Plytos	1.0	Rąstai	0.87	Stiklas su karkasu	0.96

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.95	
Poilsio	0.0	Sporto	1.0		

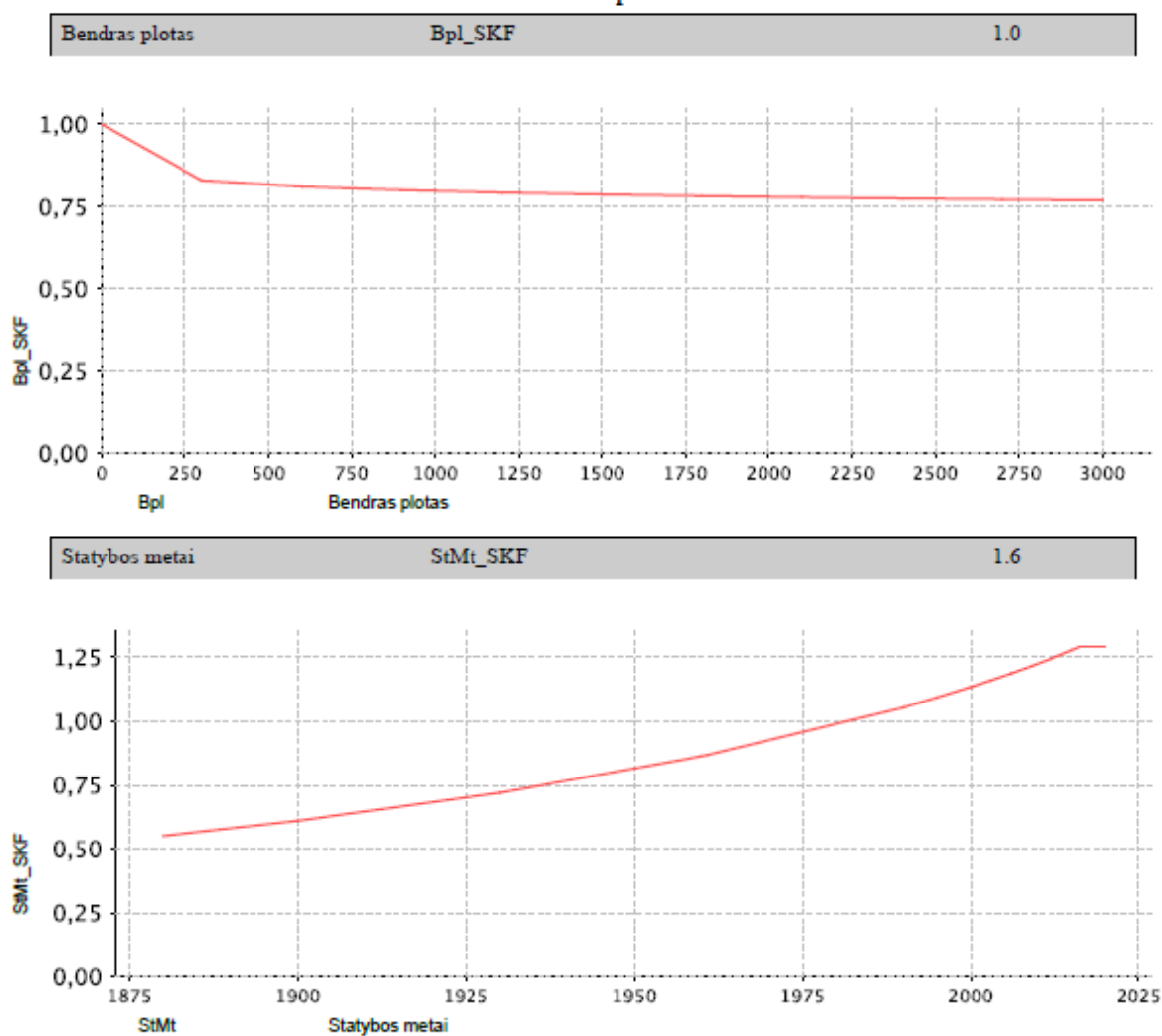
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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 r. sav.

Poilsio ir sporto

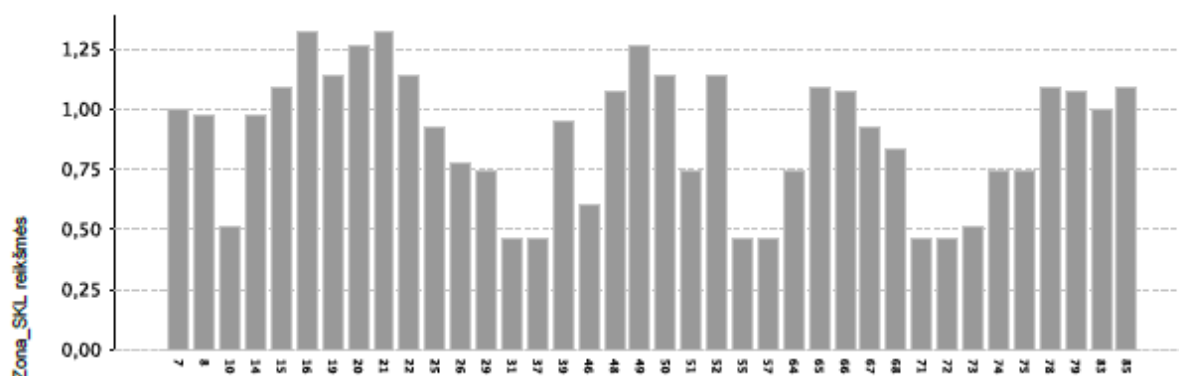


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus r. sav.

Sodų pastatai

Modelis Nr.: 13309. $Zona_SKL^{(1.0)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(3,1735)} \times (0,95)^{\wedge} \dot{S}l_BIN \times (0,95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1,02)^{\wedge} IsApd_BIN \times Bpl_SKF^{(0,975)} \times StMt_SKF^{(1.0)} \times (274 \times Bpl_RKS - 67 \times PgPl_RKS)$

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	1.2				

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 3.1735	
Akmenbetonis	0.97	Asbestcementis su karkasu	0.87	Blokeliai	0.99
Gelžbetonio plokštės	0.97	Medis su karkasu	0.9	Metalas su karkasu	0.98
Molis	0.87	Monolitinis gelžbetonis	0.99	Plastikas su karkasu	0.9
Plytos	1.0	Rąstai	0.96	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				

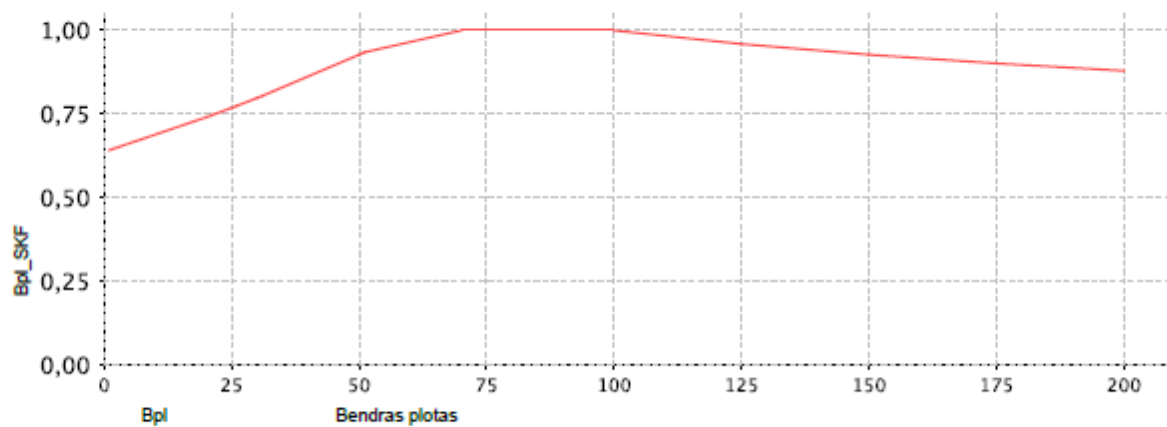
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

Bendras plotas		Bpl_SKF		0.975	
----------------	--	---------	--	-------	--

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

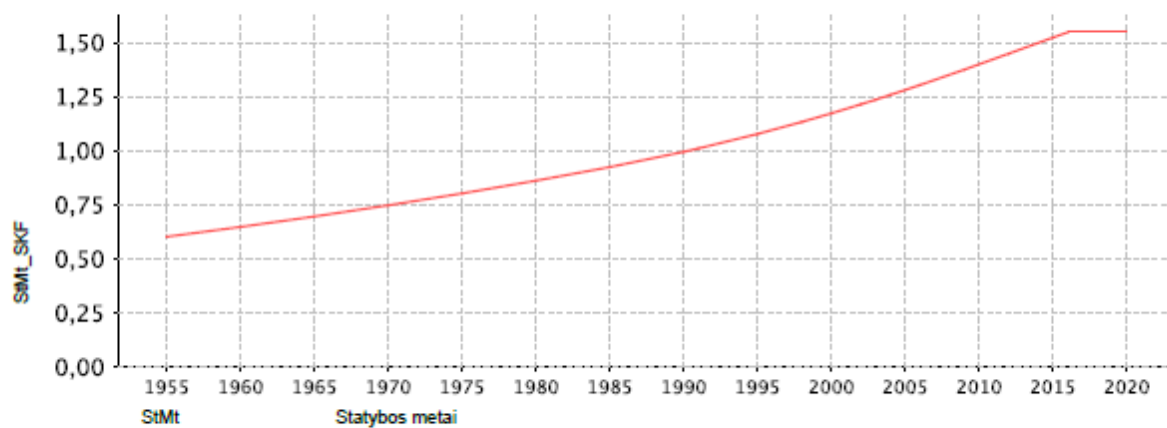
Sodų pastatai



Statybos metai

StMt_SKF

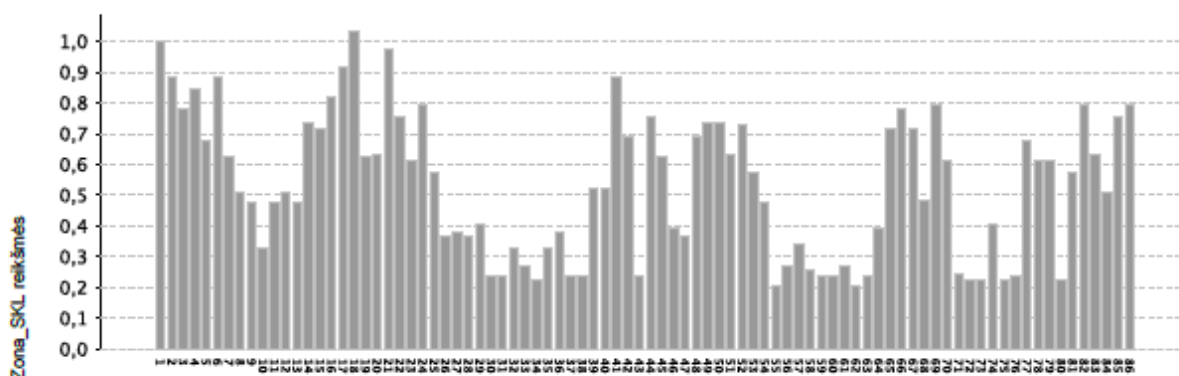
1.0



Vieno-dviejų butų namai

Modelis Nr.: 13307. $Zona_SKL^{(0,98)} \times RkMt_SKL^{(1.0)} \times Sn_SKL^{(0,2158)} \times (0,95)^{\wedge} \check{S}l_BIN \times (0,95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1,02)^{\wedge} IsApd_BIN \times Bpl_SKF^{(0,94)} \times StMt_SKF^{(0,9)} \times (502 \times Bpl_RKS - 126 \times PgNPI_RKS - 126 \times R\ddot{u}sPI_RKS - 126 \times GarPI_RKS)$

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	1971-1980	1.01	1981-1990	1.03
1991-1995	1.05	1996-2000	1.08	2001-2005	1.13
2006-2011	1.18	2012-2009	1.23		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.2158	
Akmenbetonis	0.5	Asbestcementis su karkasu	0.19	Blokėliniai	0.91
Gelžbetonio plokštės	0.68	Medis su karkasu	0.19	Metalas su karkasu	0.83
Molis	0.06	Monolitinis gelžbetonis	0.91	Plastikas su karkasu	0.22
Plytos	1.0	Rąstai	0.4	Stiklas su karkasu	0.81

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

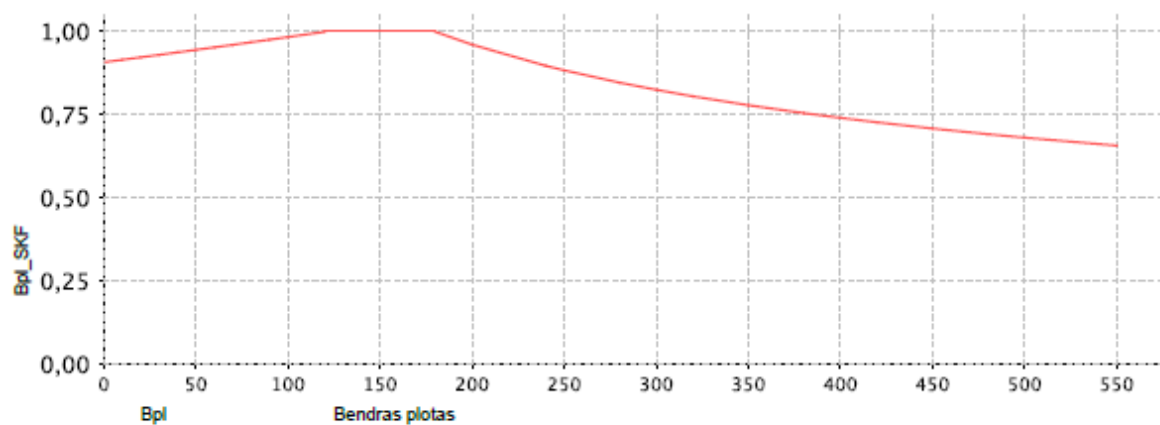
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

Apmūrytas		Laipsnis: IsApd_BIN		Pagrindas: 1.02	
Dekoratyvinis plytų mūras	1.0				

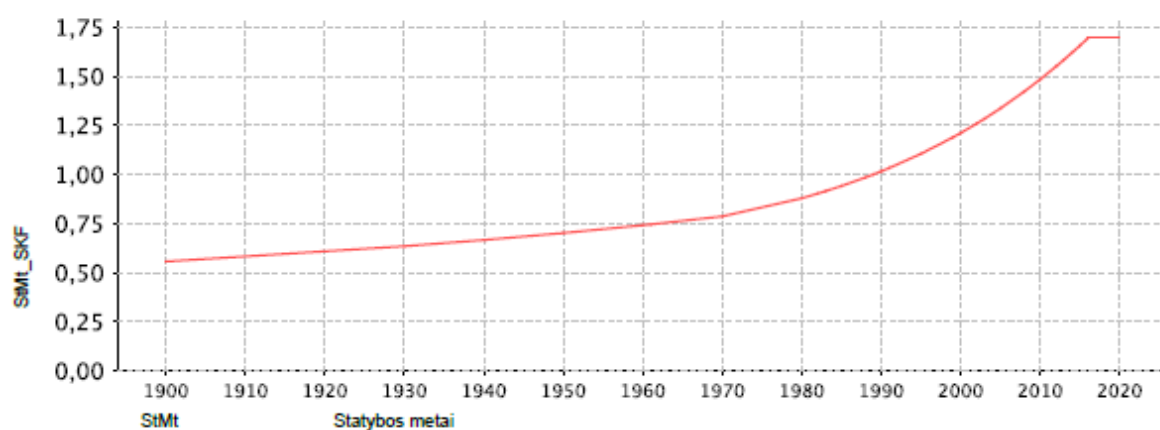
Bendras plotas		Bpl_SKF		0.94	
----------------	--	---------	--	------	--

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

Vieno-dviejų butų namai



Statybos metai	StMt_SKF	0.9
----------------	----------	-----

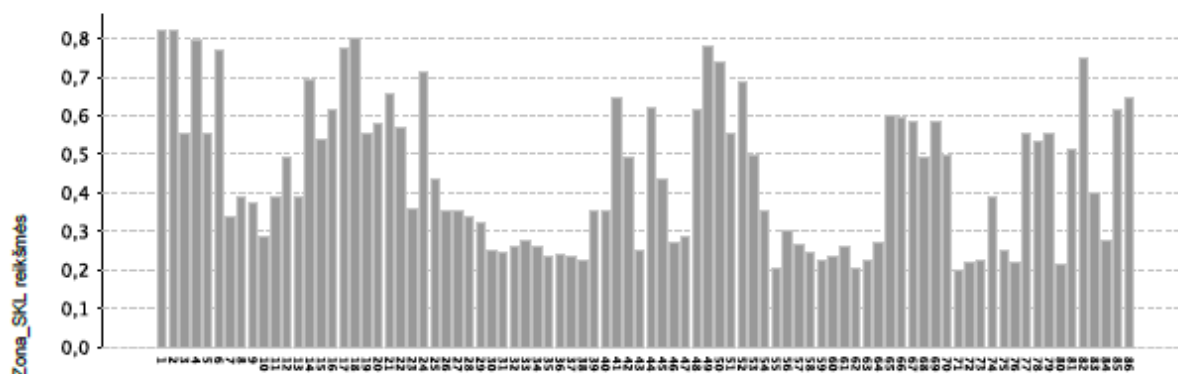


VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus r. sav.

Viešb, prek, pasl,maitin(n)

Modelis Nr.: 13318. $Zona_SKL^{(0,999)} \times Pask_SKL^{(0,9889)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,5266)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (0,95)^{\wedge} \check{S}l_BIN \times (0,95)^{\wedge} Kanal_BIN \times (1,05)^{\wedge} ObjTi_BIN \times Bpl_SKF^{(0,98)} \times StMt_SKF^{(0,951)} \times (563 \times Bpl_RKS - 141 \times PgPl_RKS)$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.9889	
Maitinimo	0.88	Paslaugų	0.78	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.96				

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.5266	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.27	Blokeliai	0.95
Gelžbetonio plokštės	0.69	Medis su karkasu	0.45	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.32	Monolitinis gelžbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.58
Plytos	1.0	Rąstai	0.54	Stiklas su karkasu	0.96

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

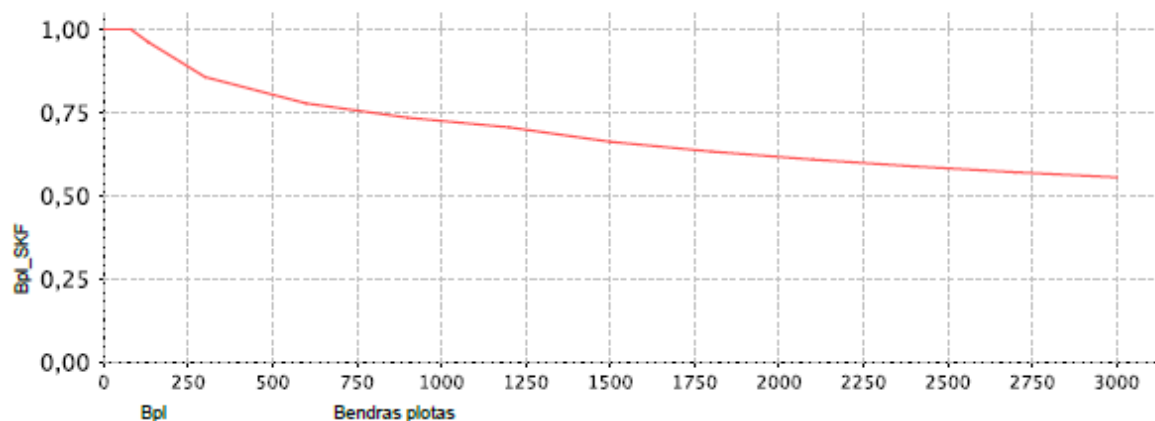
Šildymas		Laipsnis: Šl_BIN		Pagrindas: 0.95	
Centrinis šildymas	0.0	Krosninis šildymas	1.0	Nėra	1.0
Vietinis centrinis šildymas	0.0				

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

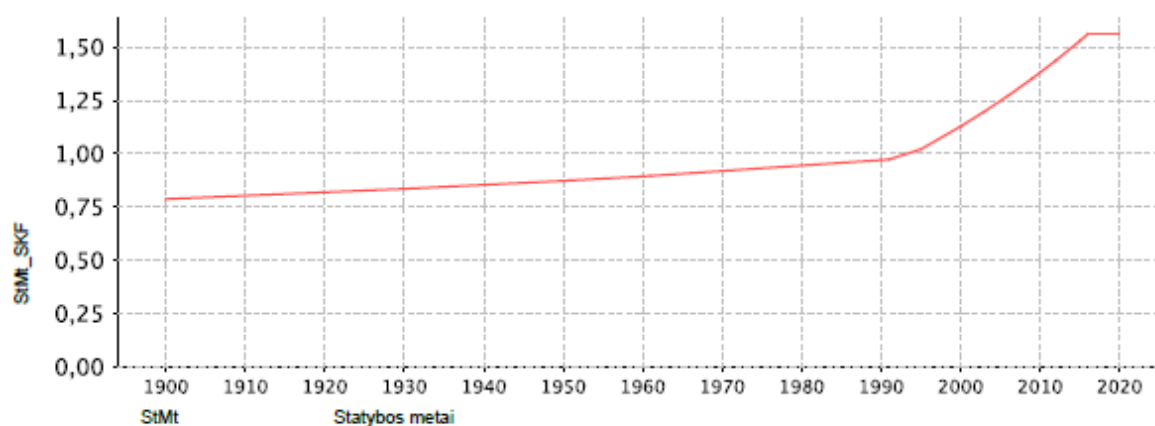
VĮ Registrų centras
2016 m. masinis vertinimas
Vilniaus r. sav.

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		0.98	



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



3. Vertinimo modeliai pajamų metodu

Vilniaus r. 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 - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

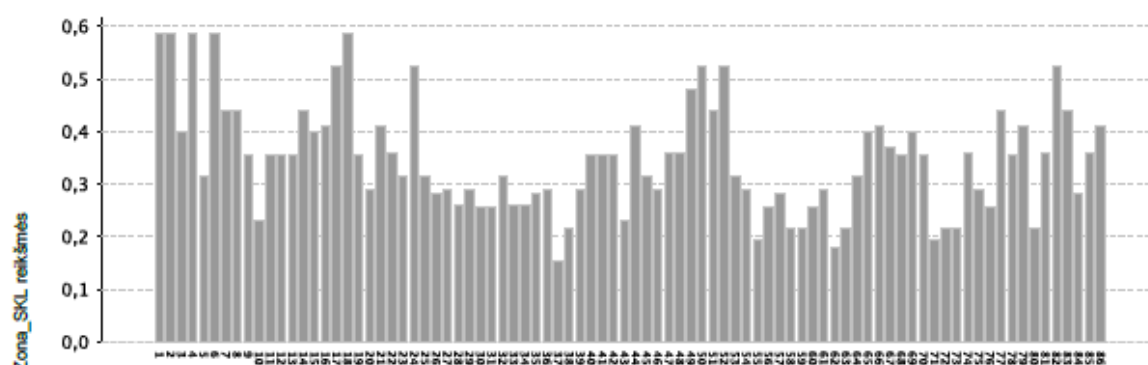
PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6131. $Zona_SKL^{(1,049)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,2049)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (0,95)^{Šl_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,96)} \times StMt_SKF^{(1,015)} \times 5,71$

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
2006-2011	1.15	2012-2099	1.2		

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.2049	
Akmenbetonis	0.45	Asbestcementis su karkasu	0.055	Blokeliai	0.9
Gelžbetonio plokštės	0.43	Medis su karkasu	0.18	Metalas su karkasu	0.86
Molis	0.055	Monolitinis gelžbetonis	0.86	Plastikas su karkasu	0.26
Plytos	1.0	Rastai	0.18	Stiklas su karkasu	0.86

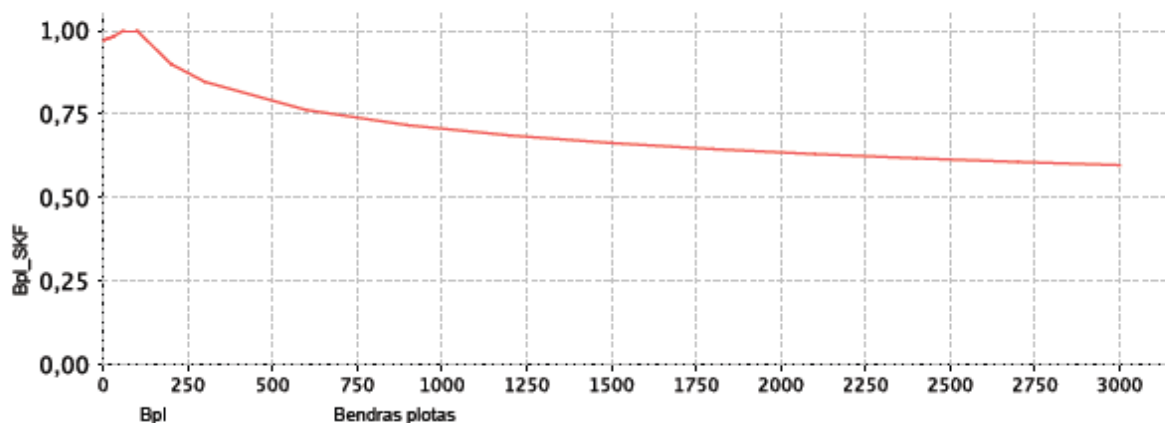
Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.0	2-2	0.95
3-3	0.9	4-15	0.85		

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

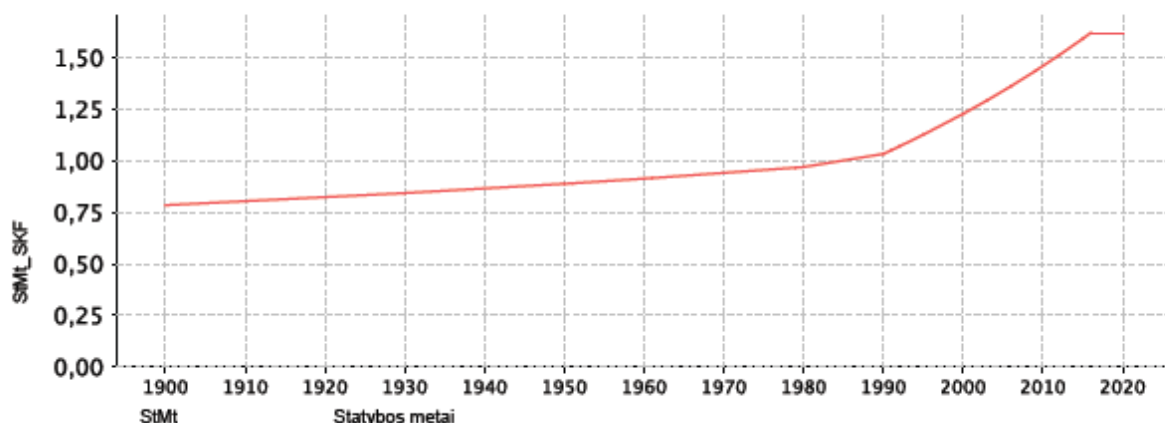
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

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



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



Pajamų rodikliai

Paskirtis: Administracinė		
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,6
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis: Gydyimo		
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,6

Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokesstinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

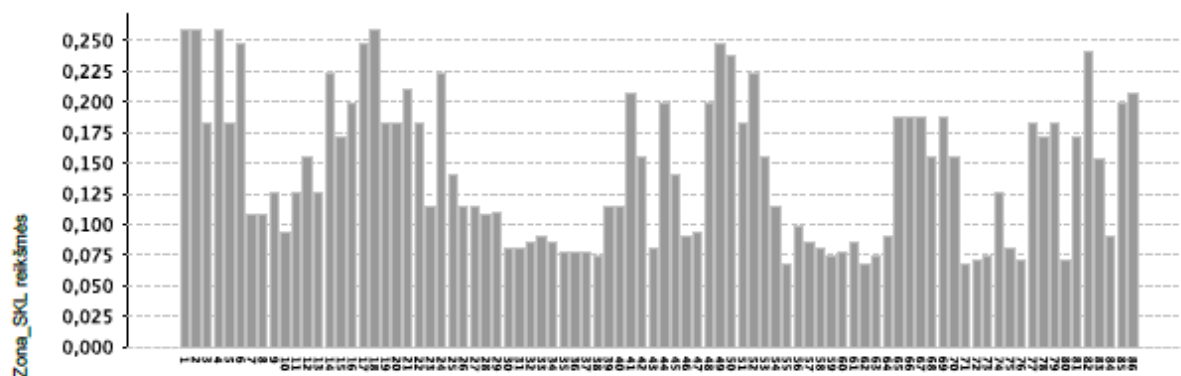
BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6117. Zona_SKL^(1,009) $\times$ Pask_SKL^(0,9889) $\times$ RkMt_SKL^(1,0) $\times$ Sn_SKL^(0,5266) $\times$ Auk_SKL^(1,0) $\times$ (0,95) ^{Šl_BIN} $\times$ (0,95) ^{Kanal_BIN} $\times$ (1,05) ^{ObjTi_BIN} $\times$ Bpl_SKF^(0,98) $\times$ StMt_SKF^(0,951) $\times$ 22,22)

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.9889	
Maitinimo	0.88	Paslaugų	0.78	Prekybos	1.0
Viešbučių	0.96				

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

Sienų medžiagos		Pagrindas: Sn_SKL		Laipsnis: 0.5266	
Akmenbetonis	0.82	Asbestcementis su karkasu	0.27	Blokeliniai	0.95
Geležbetonio plokštės	0.69	Medis su karkasu	0.45	Metalas su karkasu	0.96
Molis	0.32	Monolitinis geležbetonis	0.95	Plastikas su karkasu	0.58
Plytos	1.0	Rąstai	0.54	Stiklas su karkasu	0.96

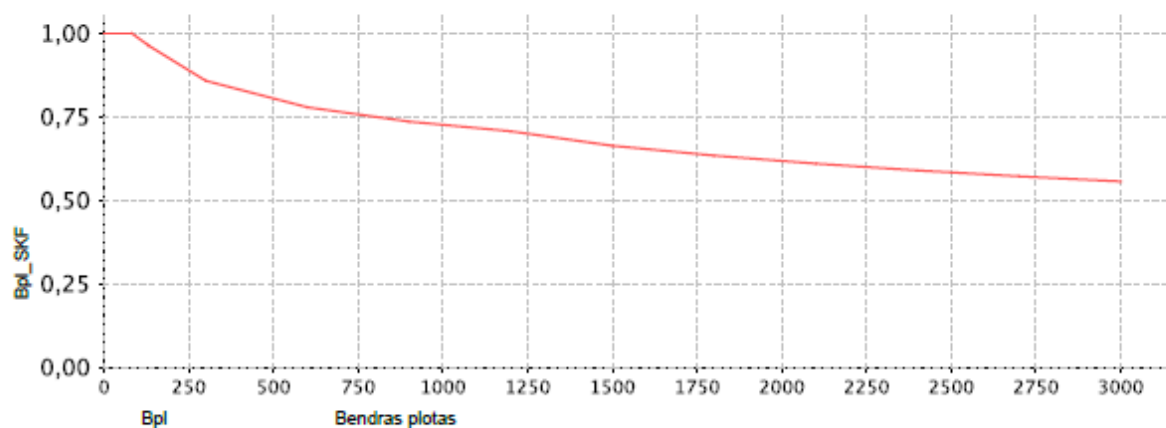
Aukštis		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

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

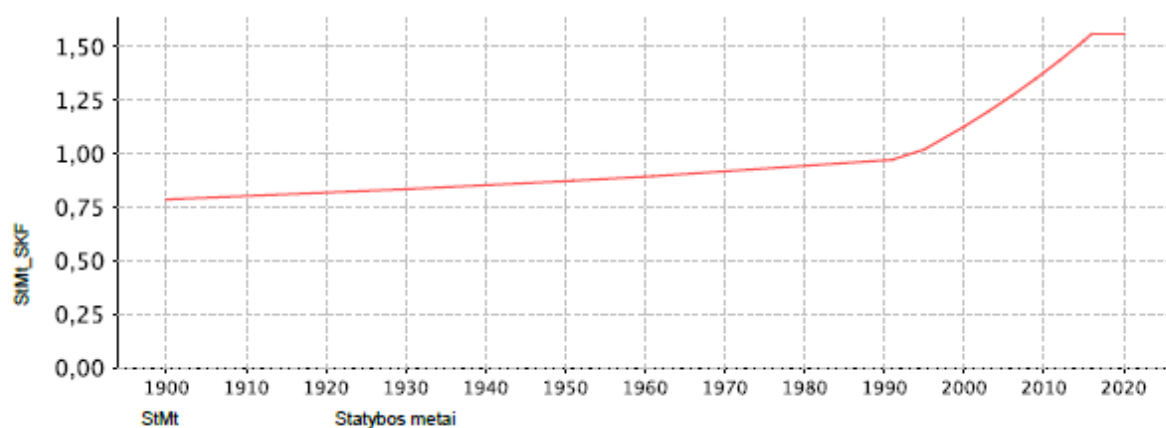
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

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



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



Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Maitinimo	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,6
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,6
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Prekybos	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,6
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9
Paskirtis:	Viešbučių	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,03
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,6
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

4. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo



VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS

DĖL 2015 M. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ NUSTATYMO

2014 m. gegužės 30 d. Nr. T3-160
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 16 straipsnio 2 dalies 37 punktu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 6 straipsnio 1, 2 dalimis, Vilniaus rajono savivaldybės taryba n u s p r e n d ž i a :

1. Nustatyti Vilniaus rajono savivaldybės teritorijoje nekilnojamojo turto mokesčio tarifus:
 - 1.1. 0,6 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės;
 - 1.2. 2 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės patalpoms ir statiniams, kurie yra nenaudojami arba yra apieisti, arba neprižiūrimi.
2. Taikyti nustatytus mokesčio tarifus apskaičiuojant nekilnojamojo turto mokestį mokesčio mokėtojams nuo 2015 m. sausio 1 d.
3. Šį sprendimą teisės aktų nustatyta tvarka paskelbti vietinėje spaudoje ir Savivaldybės tinklalapyje.

Savivaldybės merė

Marija Rekst

Parengė
Ekonomikos ir turto skyriaus
vyr. specialistė
H. Zenkevič

5. 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 rajono 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 rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nei vienas interesantas, 8 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 vertintojos asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027)

 Božena Sinickaja

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojos
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

6. 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
				2015 m. rugsėjo mėn. 21 d. - 2015 m. spalio mėn. 2 d. susipažinti su Vilniaus r. sav. teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas interesantas, atsiuoni	
				interesantai domėjosi telefonu apie korekcijų nekilnojamojo turto objektų vidutinės rinkos vertes bei apie tų objektų vertės pasikeitimo tendencijas lyginant su galiojančiomis vertėmis	

Nuomėnė Valentina Vaitienė
 Karolina Šventickienė
 Kristina Bakamienė
 Božena Smickaja

7. 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, VI Registrų centro Vilniaus filialas 2015-09-07 paprašė Vilniaus rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį nuo dokumentų gavimo Vilniaus rajono savivaldybės administracija pastabų nepateikė.

Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

Filialo direktoriaus pavaduotojas



 Vytautas Pliopa

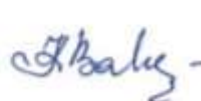
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050)

 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

8. 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—
Į 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 pridėamos medžiagos (VI 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

NC_dėl masinio vertinimo_2015 11 05

Biudžetinė įstaiga
Lukiškių g. 2, LT-01512 Vilnius

Tel. (8 5) 239 0000
Faks. (8 5) 279 1481

El. paštas finmin@finmin.lt
<http://www.finmin.lt>

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių
asmenų registre, kodas 288601650