

PATVIRTINTA

Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus

2017 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. v-334



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA 2017-12-05 Nr. SVM-60

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Vilniaus rajono savivaldybė
Vertinimo data	2017-08-01
Ataskaitos surašymo data	2017-01-01–2017-12-01
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas kitais teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Veronika Valentinavičienė Božena Sinickaja Kristina Bakanienė Mariana Makovskė Miglė Lazauskaitė

Vilnius, 2017

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	9
1.7. Ataskaitos surašymo data.....	9
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai	9
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS.....	10
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas, demografiniai ir ekonominiai duomenys	10
2.1.1. Gyventojų skaičius	17
2.1.2. Gyventojų migracija	18
2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija.....	18
2.1.4. Įmonių skaičius.....	19
2.1.5. Nedarbo lygis	20
2.1.6. Investicijos	20
2.1.7. Statybos leidimai	22
2.2. Statinių statistiniai duomenys	22
2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys	26
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS	28
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti.....	28
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	30
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendros taisyklės	30
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas	33
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU	35
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą.....	35
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai.....	35
4.3. Laiko pataisa	36
4.4. Vietos įtakos įvertinimas	37
4.4.1. Verčių zonų žemėlapių sudarymas.....	37
4.4.2. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas	38
4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka	42
4.6. Rinkos modeliavimas	42
4.7. Ekspertinis vertinimas	43
4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra	43
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU	45
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą.....	45
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas.....	46
5.2.1. Vilniaus rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai	46
5.2.2. Rinkos duomenų patikra.....	47
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija	47
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra.....	48
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto gryųjų pajamų nustatymas.....	50
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas	51
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas.....	53
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ.....	55
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	59

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	59
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas.....	60
7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	60
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys.....	61
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas	63
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	63
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys ..	64
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka	67
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS.....	68
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS	69
10. PRIEDAI	71
1. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos sprendimas dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo.....	72
2. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita.....	73
3. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene žurnalas	74
4. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita	75

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatant nekilnojamojo turto (statinių) mokestines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras atlieka vykdydamas teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių vidutines rinkos vertes, taip pat naujai įregistruotų statinių mokestines vertes masinio vertinimo būdu ir parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2016 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1R-305 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2017–2019 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2017–2019 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).

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 vertinio taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės), Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, (toliau – Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai), Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Turto ir verslo vertinimo metodika) ir kitais teisės aktais.

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

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

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

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą“ Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą, eilės Nr. 133. Įmonės turto ir verslo vertintojų profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filialas Lietuvoje; turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 042563/VPS-26, galioja nuo 2017 m. vasario 17 d. iki 2018 m. vasario 16 d., turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomojo draudimo liudijimas (polisas) Nr. PCAD 042562/VPS-25, galioja nuo 2017 m. vasario 17 d. iki 2018 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė valstybės įmonės Registrų centro vertintojai:

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

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

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

Mariana Makovskė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001350);

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

Masinio žemės vertinimo darbus organizavo ir kontrolę vykdė šie valstybės įmonės 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);

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

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

Rūta Kliunkienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000103);

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

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

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

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

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

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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimas	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 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005 06 01	2006 01 01
2.	Vilniaus r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2007 m. sausio 23 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2006 06 01	2007 02 01
3.	Vilniaus r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2008 m. sausio 16 d. įsakymas Nr. v-12 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2007 06 01	2008 05 01
4.	Vilniaus r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. sausio 12 d. įsakymas Nr. v-7 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu rezultatų tvirtinimo“	2008 06 01	2009 02 01
5.	Vilniaus r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2009 metų dokumentų tvirtinimo“	2009 06 01	2010 01 01
6.	Vilniaus r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010 08 01	2011 01 01

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

Taip pat naudoti Tarptautinės vertintojų mokesčiams asociacijos (angl. *International Association of Assessing Officers, IAAO*) leidžiami masinio vertinimo standartai, kitų tarptautinių organizacijų ir užsienio šalių, turinčių nekilnojamojo turto masinio vertinimo tradicijas, patirtis, ekspertų konsultacijos bei metodinė literatūra.

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą naudota šių užsienio šalių konsultantų metodinė medžiaga:

Richard R. Almy, masinio vertinimo ekspertas, JAV;
John Charman, turto vertinimo ekspertas, Didžioji Britanija;
Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo ekspertas, JAV;
Jane H. Malme, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;
Knut Mattsson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Švedija;
Anders Muller, Nekilnojamojo turto mokesčių ekspertas, Danija;
Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Suomija;
Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Estija;
Joan Youngman, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;
Richard D. Ward, nekilnojamojo turto kompiuterizuoto masinio vertinimo konsultantas, JAV.

1.6. Vertinimo data

2017 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2017 m. sausio 1 d.–2017 m. gruodžio 1 d.

1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo viešo svarstymo ir derinimo dokumentai

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

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

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

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

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

Vilniaus rajono savivaldybė yra Lietuvos pietryčiuose (1 pav., žym. balta spalva). Vilniaus rajonas iš šiaurės, pietų ir rytų supa Vilniaus miestą. Savivaldybės teritorija šiaurėje ribojasi su Švenčionių ir Molėtų rajonais, šiaurės vakaruose ir vakaruose su Širvintų ir Trakų rajonais, pietuose su Šalčininkų rajonu, rytuose su Baltarusijos Respublika. Tai vienas didžiausių ir gražiausių rajonų Lietuvoje. Jo plotas užima 2129 km². Didesnę jo teritorijos dalį užima Aukštaičių ir Medininkų aukštumos. Medininkų aukštumoje yra aukščiausias Lietuvos reljefo taškas – Aukštojas (293,84 m). Vilniaus rajono savivaldybės teritorija teka Neris su intakais Vilnia, Voke. Yra 113 nedidelių ežerų (Gilūzis, Vilnoja, Riešė, Karvys, Taučiliškių ir kt.), 9 tvenkiniai, pelkių (Margių ir kt.). Dirvožemiai daugiausia rudžemiai. Vyrauja pušynai ir eglynai, yra beržynų, mišriųjų miškų, didžiausi – Nemenčinės, Sudervės, Lavoriškių giria.

Per Vilniaus rajono savivaldybės teritoriją praeina tarptautinės svarbos gamtinio karkaso dalis. Apskrities teritoriją kerta ir nacionalinės svarbos – rytų Lietuvos geoeologinė takoskyra. Tai viena sudedamoji gamtinio karkaso dalis iš nustatytų trijų (*geoeologinės takoskyros, geosistemų vidinio stabilizavimo arealai, migraciniai koridoriai*) sudėtinių gamtinio karkaso dalių.



2.1 pav. Vilniaus rajono savivaldybės geografinė vieta šalies žemėlapyje (pažymėta balta spalva)¹

¹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>.

Vilniaus rajone yra vienas miestas – Nemenčinė; miesteliai: Bezdonys, Maišiagala, Mickūnai, Šumskas. Vilniaus rajone vyrauja kaimo vietovės (iš viso 1 163 kaimai), didžiausios gyvenvietės: Skaidiškės, Rudamina, Pagiriai, Nemėžis, Valčiūnai, Kalveliai, Juodšiliai, Avižieniai, Maišiagala. Kaimuose gyvenančių gyventojų skaičius Vilniaus rajone siekia 95 proc. savivaldybės gyventojų, tuo tarpu vidutiniškai Lietuvoje 33 proc. gyventojų gyvena kaimuose. Vilniaus rajonas etniškai margiausias Lietuvos rajonas, tačiau daugiau kaip 52 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. Seniūnijos teritorijoje yra išsidėstę 27 kaimai, didesnės 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, augalininkystė, sodininkystė, žaliavų perdirbimas, baldų gamyba, statybinių medžiagų gamyba ir pardavimas, statyba, vystomos paslaugos gyventojų aptarnavimo srityje.

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. Seniūniją sudaro 40 kaimo gyvenviečių bei 22 sodo bendrijos. Didžiausios gyvenvietės: seniūnijos centras – Bezdonių miestelis, Arvydų bei Ažuolinės kaimai. Seniūnijos plotas 119 km². Seniūnijoje veikia: Bezdonių Julijaus Slovackio gimnazija, „Saulėtekio“ pagrindinė mokykla, vaikų darželis, Šv. Mergelės Marijos Aušros vartų Gailestingumo Motinos bažnyčia, biblioteka, paštas, bendrosios praktikos gydytojos kabinetas, geležinkelio stotis, Bezdonių kultūros centras, kavinė, 2 parduotuvės, 2 kioskai, 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.

Bezdonių 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.

Buivydyžių seniūnija. Buivydyžių seniūnija yra Vilniaus rajono rytuose, pasienyje su Baltarusija. Seniūnijos teritorijoje yra 28 kaimai ir 37 vienkiemiai. Didžiausios gyvenvietės: seniūnijos centras – Buivydyžių kaimas, Punžonys, Šventininkai, Kaniūkai. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Punžonys, Šventininkai. Seniūnijos plotas: 98 km². Seniūnijoje veikia Šv. Jurgio bažnyčia, Buivydyžių kapinės, paštas, Buivydyžių Tadeušo Konvickio gimnazija, vaikų darželis, medicinos punktas, kultūros centras, 4 parduotuvės, autoparduotuvė, autoservisas. Buivydyžių 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.

² Lietuvos regionų raida. Vilniaus apskritis. Vilniaus rajono savivaldybė. Lietuvos statistikos departamentas [interaktyvus]. Vilnius, 2008 [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <http://regionai.stat.gov.lt/start_lt.html>.

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 Lietuvos didžiojo kunigaikščio Algirdo gimnazijos Airėnų pradinio ugdymo skyrius, biblioteka, kultūros centras, medicinos punktas, Neries regioninis parkas, 3 parduotuvės, neogotikinė Šv. Onos bažnyčia, 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, jos teritorijoje yra 9 kaimai. 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, Juodšilių šv. Uršulės Leduchovskos gimnazija ir Juodšilių šv. Uršulės Leduchovskos gimnazijos 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 „Voest Alpine VAE Legetech“ 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 „Akvina“, 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. Seniūnijos teritorijoje yra 32 kaimai, didesnės seniūnijos gyvenvietės: Šumskas, Kena, Pakenė. Seniūnijos plotas 119 km². Seniūnijoje veikia: Kalvelių „Aušros“ gimnazija, Kalvelių S. Moniuškos gimnazija, Šumsko pagrindinė mokykla, Pakenės Česlovo Milošo 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. 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 „Akvilegija“, Viešasis transportas – H. Mušket IĮ, degalinė UAB „Autoerdvė“, veterinarijos gydytojo H. Pavtel IĮ, 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. Seniūnijoje yra 69 kaimai ir vienas viensėdis. Didžiausios gyvenvietės: seniūnijos centras – Lavoriškių kaimas, didesni - Mostiškės, Slabada, Petruliškės, Kirtimai, Nevieriškės, Adomaičiai. Seniūnijos plotas 123 km². Seniūnijoje veikia 2 gimnazijos, pagrindinė mokykla, vaikų darželis, 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 ūkis (ūkininkas T.Likša, ūkininkas V.Andrijevskij), miškų ūkis (UAB „Groteka“), medienos perdirbimas (UAB „Kuerkus“, UAB „Lavmesta“), gyventojų aptarnavimas (Č.Mikulskio IĮ, UAB „Helena“), mažmeninė prekyba (UAB „Janter“, J.Černiauskienės IĮ „Aureolė“, UAB „Karneckie“, UAB „Aibė“).

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

Maišiagalos seniūnija. Maišiagalos seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurės vakaruose. Seniūnijos centras – Maišiagalos miestelis, jos teritorijoje yra 41 kaimas, didesnės gyvenvietės: Karvys, Gudeliai, Kiemeliai. Seniūnijos plotas 101 km². Seniūnijoje veikia: Maišiagalos kun. Juzefo Obrembskio gimnazija, Maišiagalos Lietuvos didžiojo kunigaikščio Algirdo gimnazija, 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. Seniūnijos teritorijoje yra 33 kaimai ir 3 viensėdžiai, didesnės seniūnijos gyvenvietės: Parudaminys, Kalveliai, Terešiškės, Rakonys. Seniūnijos plotas 125 km². Seniūnijoje veikia Marijampolio Meilės Lukšienės gimnazija, Rakonių pagrindinės mokyklos Marijampolio pradinio ugdymo skyrius, 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 „Edmiso 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 skerdiena, 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. Seniūnijos teritorijoje yra išsidėstę 37 kaimai, didesnės seniūnijos gyvenvietės: Padvarionys, Laibiškės, Pilkapiai. Seniūnijos plotas 63 km². Seniūnijoje veikia: paštas, Medininkų šv. Kazimiero gimnazija – viena iš seniausių rajono mokyklų, vaikų darželis-mokykla, kultūros namai, biblioteka, Medininkų bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, bažnyčia, 2 parduotuvės, 2 kavinės, degalinė, maitinės kontrolės postas, Pasieniečių mokykla, du sargybos punktai, Penkios kapinės – Medininkų, Keipūnų, Bielazariškių, Laibiškių, Slabados. Teritorijoje veikiančios įmonės: Transporto – ekspedicinė įmonė – 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. Seniūnijoje 54 km² plote išsidėstę 34 kaimai. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Galgiai, Skaisteriai, Uosininkai I. Seniūnijos plotas 82 km². Seniūnijoje veikia: bažnyčia, Mickūnų gimnazija Mickūnų miestelyje ir šv. Jono Bosko gimnazija 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.

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 savivaldybės šiaurės rytuose. Seniūnijoje yra 108 kaimai. Didesnės gyvenvietės: Didžiosios Kabiškės, Rudausiai, Kreivalaužiai, Eitminiškės. Seniūnijos plotas 153 km². Nemenčinės apylinkės pasižymi gražiu gamtovaizdžiu (pušynai, vandens telkiniai). Ypač turistų ir poilsiautojų pamėgtas Gėlos ežeras, esantis Europos centro kartografiniame draustinyje. Per seniūniją teka Neris bei keletas jo intakų. Seniūnijos teritorijoje yra Bernotų piliakalnis, į šiaurę nuo piliakalnio yra senovės gyvenvietės liekanų, Parčevskio dvaras su gamybiniais pastatais Raudondvario k., vandens malūno liekanos Piliakalnio k.

Seniūnijoje veikia: Eitminiškių pagrindinė mokykla, Eitminiškių gimnazija, Kabiškių mokykla-darželis, Rudausių mokykla-daugiafunkcis centras, 3 bibliotekos, kultūros centras, Šv. Antano Paduviečio bažnyčia, 2 veikiančios (Eitminiškių katalikų ir Purniškių stačiatikių) ir 6 neveikiančios kapinės (Meškonų, Mileikių, Barūnėlių, Kalnabridžių, Rudausių, Radžiūlių). 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. Rėvos kaime esanti kaimo turizmo sodyba „Baran-Rapa“ ir Nemenčinės II kaime E. Savčenko sodyba teikia kaimo turizmo paslaugas.

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

Nemenčinės miesto seniūnija. Nemenčinės miestas. Nemenčinės miesto seniūnija įsikūrusi abipus Neries apie 20 km į šiaurės rytus nuo Vilniaus, ties Nemenčios žiotimis, prie Vilniaus – Švenčionių plento. Seniūnijos plotas 3,93 km². Seniūnijoje veikia: Konstanto Parčevskio ir Gedimino gimnazijos, vaikų muzikos mokykla, VŠĮ „Vaikų ir paauglių socialinis centras“, Neįgaliųjų dienos užimtumo centras, Nemenčinės poliklinika, nauja palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, 18 parduotuvių, 4 kavinės 3 vaistinės, kultūros namai, 2 bibliotekos, paštas, notaro biuras, policijos nuovada, Medicinos bankas, veterinarijos gydykla, Vilniaus krašto etnografinis muziejus. Nemenčinėje yra medinė koplyčia miesto kapinėse, neveikiančios žydų kapinės Piliakalnio gatvėje ir Šv. Arkangelo Mykolo bažnyčia, viena seniausių bažnyčių Lietuvoje. Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Rukesa“, UAB „Nemta“, UAB „Prokma“, UAB „Miranti“, UAB „Nemenčinės komunalininkas“, UAB „Vilniaus vandenys“, UAB „Vokė-III“ virtuvės baldus gaminanti gamykla, UAB „Jumesa“ ir UAB „Nemenčinės mediena“ užsiima medienos perdirbimu, kelio ženklų gamyba ir kelių priežiūra užsiima UAB „Švytėjimas“, UAB „Zona Optima“, AB „Nemenčinės statyba“ ir VĮ Vilniaus regiono keliai.

Nemenčinės miesto seniūnijos perspektyviausios šakos: miškų ūkis, baldų gamyba, gyventojų aptarnavimas.

Nemėžio seniūnija. Nemėžio seniūnija yra Vilniaus rajone prie pietinės Vilniaus miesto ribos. Jos teritorijoje yra 23 kaimai ir trys sodininkų bendrijos: „Kloniai“, „Galanta“, „Skaistė“. Seniūnijos centras – Nemėžio k. Didesnės gyvenvietės: Skaidiškės, Daržininkai, Kuprioniškės, Didžiasalis. Seniūnijos plotas 40 km². Seniūnijoje veikia: Nemėžio šv. Rapolo Kalinausko gimnazija, Nemėžio vaikų lopšelis-darželis, Skaidiškių mokykla-darželis, 2 bibliotekos, 2 ambulatorijos, privati odontologijos klinika Nemėžio k., Vilniaus teritorinės darbo biržos Skaidiškių punktas, Nemėžio šv. Rapolo Kalinausko bažnyčia, šv. Faustinos koplyčia Skaidiškių k., mečetė Nemėžio k., paštas, Vilniaus rajono priešgaisrinė tarnyba, motelis, 8 parduotuvės, 6 prekybos paviljonai, 11 prekybos kioskų, kaimo turizmo sodyba, vandenlenčių sporto trasa, 3 kapinės, nežinomojo kario kapas Skaidiškių k., totorių kapinės, 2 degalinės, Nemėžio multifunkcinė sporto

aikštelė, sporto aikštelė Skaidiškių parke, Benedikto Tiškevičiaus dvaras. Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Girtekos logistika“, UAB „Lietuvos rytas“ spaustuvė, UAB „PakMarkas“, UAB „Nemėžio komunalininkas“, UAB „Valdorfo didmenos“, UAB „Šilputa“, UAB „Ažuolų pynė“, kt.

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

Paberžės seniūnija. Paberžės seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurėje. Seniūnijoje yra 130 kaimų. 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 šv. S. Kostkos ir Paberžės „Verdenės“ gimnazijos, mokykla-darželis Glitiškių kaime, Paberžės šv. Stanislovo Kostkos gimnazijos skyrius Visalaukės mokykla-daugiafunkcis centras, Paberžės šv. Stanislovo Kostkos gimnazijos Anavilio ikimokyklinio ugdymo skyrius, 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. Pagirių seniūnijos teritorijoje yra 25 kaimai. 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: UAB „Vilava“, UAB „Borgalita“, UAB „Langūras“, UAB „Arsada“, UAB „Inspektras“, UAB „Ramstis“, UAB „Pagirių Nesta“, UAB „Tiekėjų gildija“, UAB „Anmeksas“, UAB „Adolita-mediena“, AB „Pagirių šiltnamiai“, UAB „Atlita“, UAB „Litak-Tak“, UAB „Deforte“, IĮ „Vokė“, UAB „Deforus“, UAB „Medelsta“, IĮ N. Mažuto, UAB „Palink“, Camelijos vaistinė, Gintarinė vaistinė.

Pagirių seniūnijos perspektyviausios šakos: žemės ūkis, šiltnamių ūkis, smėlio ir žvyro, durpių gavyba, gyventojų aptarnavimas.

Riešės seniūnija. Riešės seniūnija yra Vilniaus rajone į šiaurę nuo Vilniaus. Seniūnijos teritorijoje yra 45 kaimai. 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. Jos teritorijoje išsidėstę 29 kaimai. 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“, ŽŪB „Naujoji Rudamina“ užsiima daržovių, grūdinių kultūrų auginimu ir prekyba, yra keli autoservisai, PC IKI, odontologijos klinika „Alstoma“, gėlininkystės ūkis „Žiedų spalvos“, UAB „Kanalų valymas“ teikia komunalines paslaugas, UAB „Kaidas“ –autobusų autoservisas.

Rudaminos seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ūkis, paukštininkystė, gėlininkystė, gyventojų aptarnavimas.

Rukainių seniūnija. Rukainių seniūnija yra Vilniaus rajono pietryčiuose. Seniūnijos teritorijoje yra išsidėstę 64 kaimai. Seniūnijos centras – Rukainių kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Savičiūnai, Žemaitėliai, Užukenė, Mykoliškės. Seniūnijos plotas: 144 km².

Seniūnijoje veikia: Šv. Arkangelo Mykolo bažnyčia, du pašto skyriai, Rukainių gimnazija 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 „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. teritorijoje yra išsidėstę 33 kaimai. Seniūnijos centras – Sudervės kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Rastinėnai, Grikieniai. Seniūnijos plotas: 79 km². Seniūnijoje veikia: Mariano Zdziechovskio pagrindinė mokykla ir Sudervės Mariano Zdziechovskio pagrindinės mokyklos Rastinėnų pagrindinio ugdymo skyrius, Švč. Trejybės bažnyčia, paštas, girininkija, dvi parduotuvės, dvi bibliotekos, kultūros centras, bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, kapinės, šokių salė, 5 kaimo turizmo sodybos. Teritorijoje veikiančios įmonės: Dažų pilstymo įmonė Rainbow coatings, UAB „Metva“, kuri vykdo panaudotų transporto priemonių supirkimą, kavinės „Žvejų sapnas“ ir „Sudervės svetainė“, viešbutis „Vilnoja“, ŽŪK „Skanaus“. Sudervės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Sužionių seniūnija. Sužionių seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurės rytuose. Seniūnijoje yra 90 kaimų. Seniūnijos centras – Sužionių kaimas. Didesnės gyvenvietės: Veriškės, Skirlėnai, Griciūnai. Seniūnijos plotas 160 km². Seniūnijoje veikia: pašto skyrius, Sužionių pagrindinė mokykla, Veriškių pradinė mokykla, Sužionių pagrindinės mokyklos Sužionių ikimokyklinio ugdymo skyrius, 3 bibliotekos, 2 šokių salės, bažnyčia, Sužionių veikiančios kapinės ir 10 neveikiančių kapinių. Sužionių kultūros namuose veikia folklorinis ansamblis „Sužanianka“, Šv. Jono kapela, estradinis mergaičių ansamblis „Lady Rock“. 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“, UAB „Dreveys“, Troškūnų kooperatinė bendrovė. Sužionių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Šatrininkų seniūnija. Šatrininkų seniūnija yra Vilniaus rajono pietinėje dalyje. Seniūnijoje yra 15 kaimų. 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 pagrindinė mokykla, Nemėžio šv. Rapolo Kalinausko gimnazijos Grigaičių pradinio ugdymo skyrius, Vėliučionių vaikų socializacijos centras, Vėliučionių vaikų darželis, vaikų ugdymo centras-darželis „Saulės gojus“, paštas, Grigaičių

Kultūros centras bei biblioteka, Vėliučionių koplyčia, Antano Gustaičio aviacijos instituto skrydžių praktikos bazė, Vilniaus Dariaus ir Girėno aeroklubas, 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“.

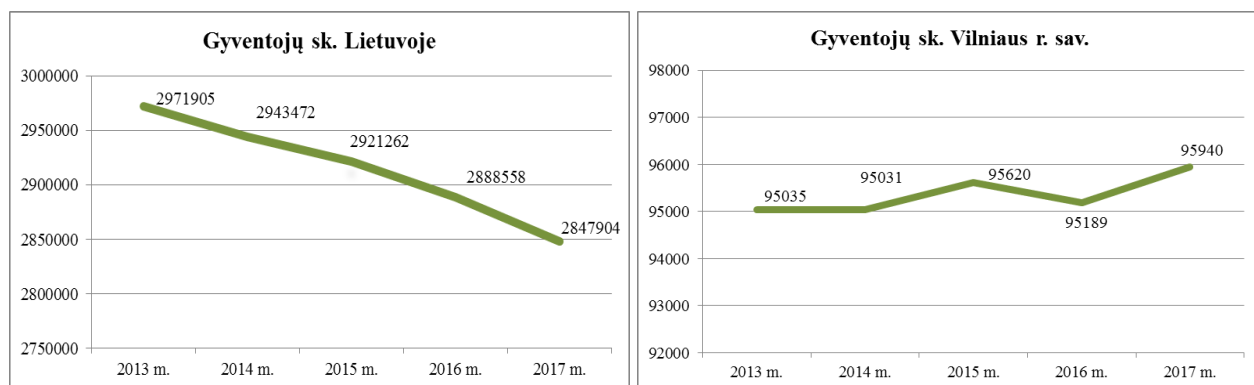
Šatrininkų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Zujūnų seniūnija. Zujūnų seniūnija yra į šiaurės vakarus nuo Vilniaus miesto. Zujūnų seniūnija yra 11 km. nuo sostinės centro, faktiškai – vakarinis Vilniaus priemiestis. Seniūnijos teritorijos plotas yra 63 km², jos teritorijoje yra 45 kaimai. Seniūnijos centras – Zujūnų kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Buivydiškės, Gineitiškės, Antežeriai. Seniūnijoje veikia: Vilniaus kolegijos Agrotechnologijos fakultetas Buivydiškėse, Zujūnų gimnazija ir Čekoniškių pagrindinė mokykla, Buivydiškių pradinė ir pagrindinė mokykla, vaikų darželis, Čekoniškių verbų ir buitės seklyčia, Šilėnų šv. Mergelės Marijos bažnyčia, 10 kapinių, biblioteka Zujūnuose, 5 maisto ir ūkinių prekių parduotuvės bei vienas prekybos paviljonas, koncertų ir renginių salės, policijos nuovada, veterinarijos klinika, Mozūriškių dvaras ir parkas, Buivydiškių dvaras ir parkas. Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Lietpak“ – pakavimo medžiagų gamyba iš polimerinių plėvelių, T. Andrijauskienės kaimo turizmo sodyba Užlandžių kaime, kepykla UAB „Kamion“ – konditerijos gaminių gamyba (bandelės, sausainiai), UAB „HELDONA“ – ūkinių prekių parduotuvė, esančios Zujūnų kaime, daug smulkių įmonių. Zujūnų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: daržininkystė, gyventojų aptarnavimas.³

2.1.1. Gyventojų skaičius

Gyventojų skaičius Lietuvoje nuolatos mažėja. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2017 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 847 tūkst. nuolatinių gyventojų. Nuo 2013-01-01 nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 124 tūkst. Vien per 2016 metus gyventojų skaičius sumažėjo per 40,7 tūkst. gyventojų – tai net 24,31 proc. daugiau nei per 2015 metais, kai šalis neteko per 32,7 tūkst. gyventojų. Kaip ir ankstesniais metais, 2016 metais pagrindinė gyventojų skaičiaus mažėjimo priežastis – emigracija. Neigiama neto tarptautinė migracija (30,2 tūkst. daugiau žmonių emigravo negu imigravo) sudarė 74,2 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigiama natūrali gyventojų kaita (mirė 10,5 tūkst. žmonių daugiau negu gimė kūdikių) – 25,8 proc.

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis 2017 m. pradžioje 67,08 proc. gyventojų gyveno miestuose, 32,92 proc. – kaime. Darbingo amžiaus gyventojų skaičius 2016 m. pradžioje sudarė 1 790 344 arba 61,98 proc. visų Lietuvos gyventojų.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje⁴

³ Informacija apie savivaldybę. [interaktyvus]. Vilnius, 2014. *Vilniaus rajono savivaldybė* [žiūrėta 2017-08-22]. Prieiga per internetą: <vrsa.lt/index.php?1244842767>;

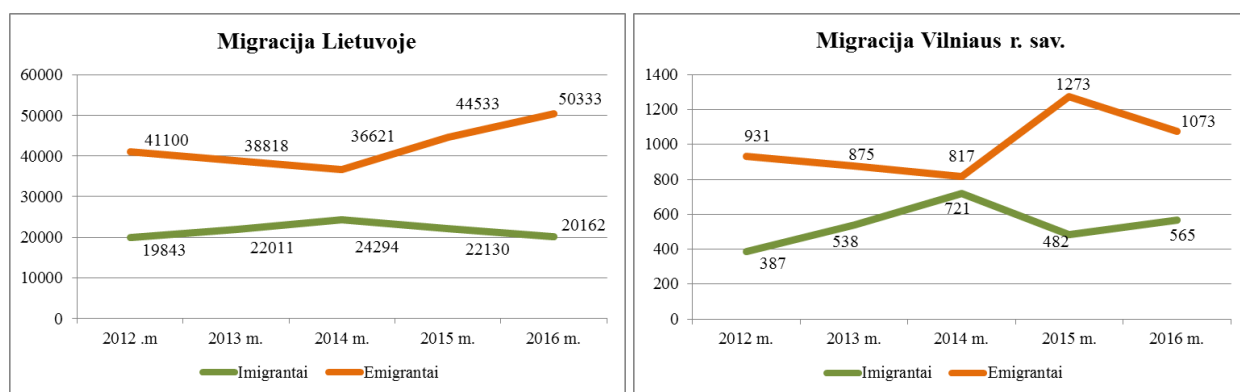
⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt.>.

Vilniaus rajono savivaldybės gyventojų skaičiaus pokyčiai nuo 2013 metų nesutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija. Lietuvoje gyventojų skaičius kasmet mažėja, Vilniaus rajono savivaldybėje svyruoja. Nuo 2013 metų pradžios iki 2017 metų pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Vilniaus rajone padidėjo 905 gyventojais, t.y. 0,95 proc.

2017 metų pradžioje Vilniaus rajono savivaldybėje gyveno 95 940 gyventojų, iš jų: Nemenčinės mieste – 4 677 (4,87 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 91 263 gyventojai (95,13 proc.). Vilniaus rajono savivaldybės gyventojų tankis – 45,06 žm./km².

2.1.2. Gyventojų migracija

Lietuvoje tarptautinės emigracijos rodiklis tūkstančiui gyventojų 2015 m. buvo didžiausias Europos Sąjungoje.⁵ 2016 metais tarptautinės migracijos rodikliai ir toliau blogėja, praėjusiais metais iš šalies emigravo 50 333 gyventojai, t. y. 13 proc. daugiau nei 2015 metais, imigravo 20 162 asmenys, t. y. 8,9 proc. mažiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2012–2016) Lietuva neteko beveik 103 tūkst. nuolatinių gyventojų.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁶

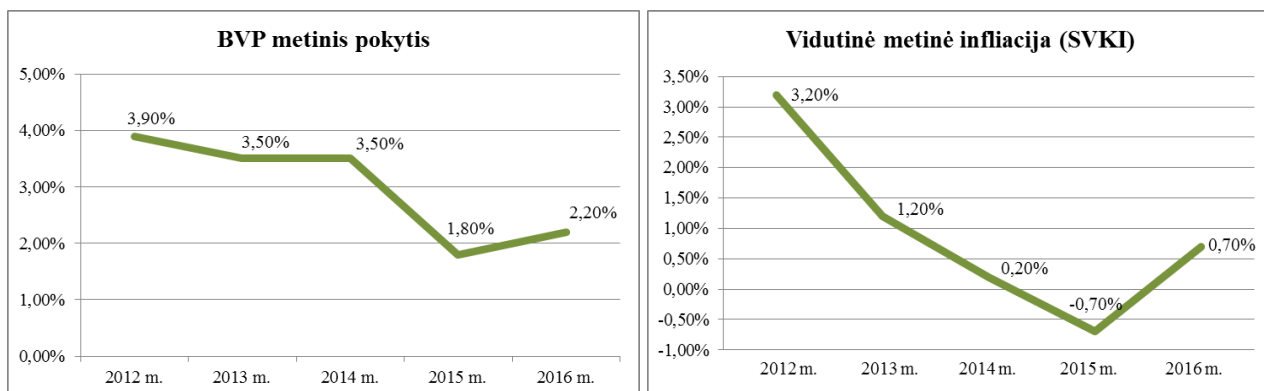
Vilniaus rajono savivaldybėje emigracijos rodiklis 2016 metais siekė 1 073, t. y. 15,71 proc. mažiau negu 2015 metais, o imigracijos rodiklis – 565, t. y. 17,22 proc. daugiau nei ankstesniais metais. Rajono neto migracijos rodiklis išlieka neigiamas. Nuo 2012 iki 2014 metų Vilniaus rajono migracijos rodikliai gerėjo, tačiau 2015 metais išvykusių gyventojų skaičius smarkiai padidėjo, o atvykusių sumažėjo. 2016 metais situacija šiek tiek pagerėjo – neigiama neto migracija siekė 508, palyginus su 2015 metais skaičius sumažėjo 35,78 proc.

2.1.3. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Besitęsiantis neapibrėžtumas dėl tarptautinės ekonominės ir politinės aplinkos pokyčių (2016 m. birželio mėnesį referendumu Jungtinė Karalystė nusprendė ištوتي iš Europos Sąjungos, 2016 m. lapkritį JAV prezidentu išrinktas Donaldas Trampas) didesnio poveikio Lietuvos ekonomikai nepadarė. Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2016 metais nuosaikiai didėjo ir siekė 2,2 proc. augimą per metus, t. y. buvo 4 procentiniais punktais didesnis nei 2015 metais. Didėjantis vidutinis darbo užmokestis Lietuvoje, mažėjantis nedarbo lygis skatino vidaus vartojimą, nors statybos sektoriuje ir žemės ūkyje sukurtų produktų gamybos apimtys mažėjo.

⁵ Lietuvos statistikos departamentas. Lietuvos gyventojų tarptautinė migracija 2015. Vilnius, 2016. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>;

⁶ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>.

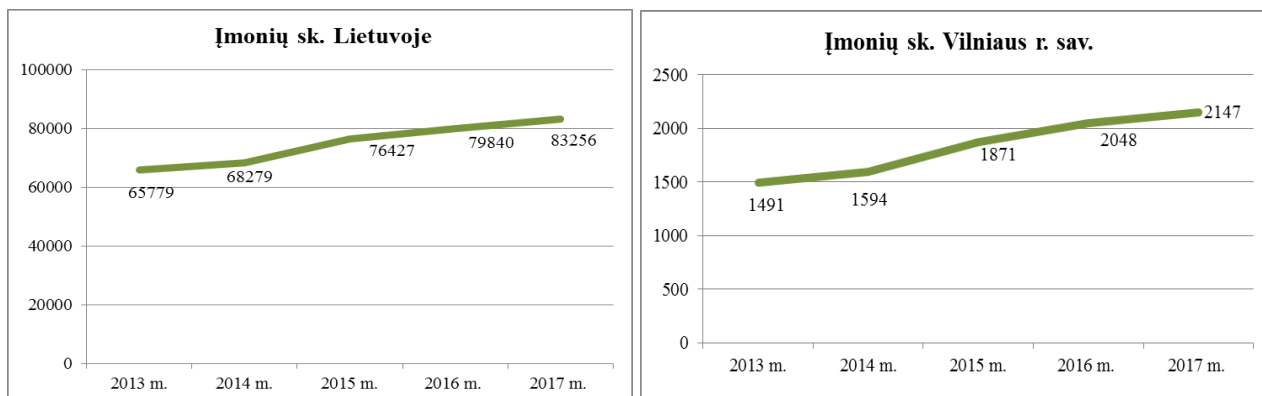


4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁷

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija 2016 metais sudarė 0,7 proc. Infliacijos teigiamam pokyčiui (lyginant su 2015 m. kai infliacija buvo neigiama ir siekė -0,7 proc.) įtakos turėjo naftos kainų didėjimas, taip pat didėjo alkoholinių gėrimų ir tabako gaminių, įvairių paslaugų kainos. Kainų augimo spartėjimas buvo ypač ryškus 2016 metų pabaigoje, todėl tikimasi, kad infliacija ir toliau didės.

2.1.4. Įmonių skaičius

Įmonių skaičius Lietuvoje nuosekliai didėja. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2017 m. pradžioje buvo 83 256 veikiančios įmonės, t. y. 4,28 proc. daugiau nei 2016 metų pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (64,0 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,9 proc., Kaune – 13,8 proc., Klaipėdoje – 6,6 proc., Šiauliuose – 3,6 proc., Panevėžyje – 3,2 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės (80,4 proc.), individualiosios įmonės (13,8 proc.) ir mažosios bendrijos (4,0 proc.), kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje⁸

Statistikos departamento duomenimis, 2017 metų pradžioje Vilniaus apskrityje veikė 35 284 įmonės, iš kurių Vilniaus rajono savivaldybėje – 2 147, t. y. 6,08 proc. visų apskrityje veikiančių įmonių. Per 2016 metus Vilniaus rajono savivaldybėje veikiančių įmonių skaičius padidėjo 99 įmonėmis, t.y. 4,83 proc. Didžioji dalis (82,25 proc.) įmonių yra mažos įmonės, kuriose dirba iki 10 darbuotojų. Rajone veikia viena įmonė, turinti 1 000 ir daugiau darbuotojų. Daugiausia Vilniaus rajone veikia didmeninės ir mažmeninės prekybos, variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto veiklos rūšies įmonių. Taip pat nemažai įmonių užsiima apdirbamosios gamybos, statybos, transporto ir saugojimo bei kita aptarnavimo veikla.

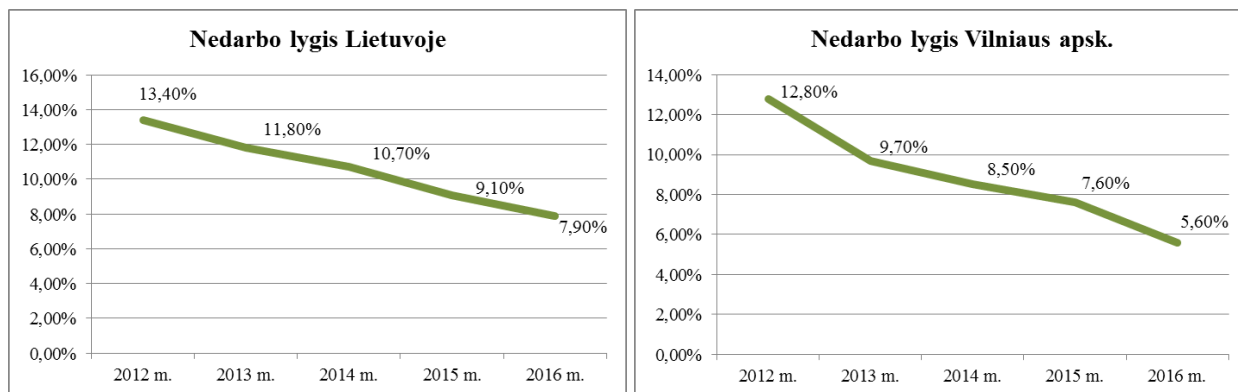
⁷ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>.

⁸ *Ibid.*

2.1.5. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis nedarbo lygis 2012–2016 m. laikotarpiu sumažėjo 5,5 procentiniais punktais – nuo 13,4 proc. 2012 metais iki 7,9 proc. 2016 metais. Mieste 2016 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,9 proc., kaimiškoje teritorijoje gerokai didesnis – 12,4 proc.

Lietuvos darbo birža nurodo, kad registruotų bedarbių skaičius 2017-01-01 sudarė 152 tūkst. (10,6 tūkst. arba 6,5 proc. mažiau nei prieš metus). Išaugęs darbo jėgos aktyvumas sumažino neigiamą demografinių veiksnių poveikį. Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 48 iš 60 šalies savivaldybių, devyniose augo, trijose – nepakito. Teritorinius skirtumus daugiausia nulėmė investicijų pasiskirstymas, veikiančių ūkio subjektų skaičius. Ilgalaikių bedarbių dalis tarp visų bedarbių per metus sudarė 25,7 proc. (tokių bedarbių metų pabaigoje buvo registruota 39,1 tūkst.).⁹



2.6 pav. Nedarbo lygis¹⁰

Vilniaus apskrityje nedarbo lygis yra mažesnis negu visos šalies, 2016 metais sumažėjo iki 5,60 proc. Statistikos departamento duomenimis, 2016 metais Vilniaus apskrityje buvo 416 700 užimtųjų, iš jų: 2,86 proc. buvo užimti žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje; 76,39 proc. – paslaugų sferoje; 7,29 proc. – statyboje ir 13,46 proc. – pramonėje. Vilniaus apskrityje užimtieji 2016 m. sudarė 51,75 proc. visų gyventojų, o Lietuvos Respublikoje – 47,80 proc.

2.1.6. Investicijos

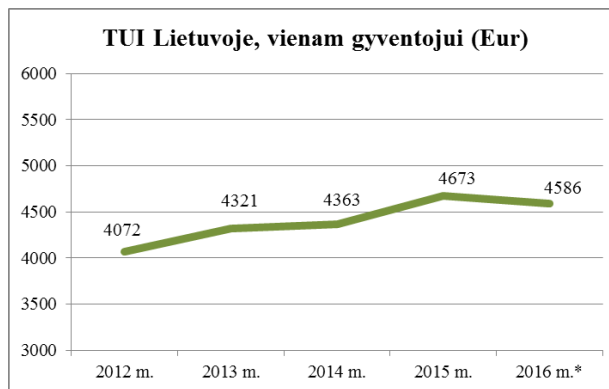
Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2016 m. pabaigoje siekė 13,066 mlrd. Eur, t. y. 3,2 % mažiau nei prieš metus (2015 m. pabaigoje TUI sudarė 13,497 mlrd. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI buvo 4 586 Eur arba 1,86 proc. mažesnės nei prieš metus. 2016 metais (kaip ir 2015 metais) pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos išlieka tos pačios – Švedija (investuota 2496,73 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 1585,68 mln. Eur), Vokietija (investuota 1315,42 mln. Eur), Lenkija (investuota 957,82 mln. Eur), Norvegija (investuota 919,18 mln. Eur), Estija (investuota 696,41 mln. Eur).

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2015 m. duomenimis daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (11830 Eur), Klaipėdos (3732 Eur), Kauno (2612 Eur), Telšių (1867 Eur) apskrityse.

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas 2016 metais pagal savivaldybes. 2015 m. duomenimis Vilniaus rajono savivaldybėje TUI sudarė 1888 Eur vienam gyventojui, tai yra apie 8 proc. mažiau nei 2014 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 2053 Eur. Vilniaus rajonui 2015 metais tekusios TUI vienam gyventojui gerokai atsiliko nuo šalies (4673 Eur) ir Vilniaus apskrities (11830 Eur) vidurkių. Bendra tiesioginių užsienio investicijų suma šioje savivaldybėje 2015 m. pabaigoje sudarė 179,67 mln. Eur.

⁹ Lietuvos darbo birža prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos. 2016 metų veiklos ataskaita. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <<http://www.ldb.lt>>.

¹⁰ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje¹¹

Siekdama ekonominės gerovės Vilniaus rajono savivaldybė intensyviai investuoja į rajoną. Vilniaus rajono savivaldybės administracija aktyviai įgyvendina Europos Sąjungos struktūrinių fondų finansuojamus projektus. Šių projektų dėka yra gerinama savivaldybės ekonominė infrastruktūra, viešųjų paslaugų kokybė. Įgyvendinamų projektų rezultatai yra naudingi gyventojams, padeda plėtoti bendruomenines veiklas, rengti kultūrinius renginius bei organizuoti kitas veiklas. Moderni infrastruktūra ir didesnės veiklos galimybės yra tiesiogiai susiję veiksniai, galintys tapti vienu iš motyvų jaunimui gyventi ir dirbti Vilniaus rajone.

Projektai prisideda prie kaime gyvenančių vaikų, jaunimo ir suaugusiųjų asmenų papildomo ugdymo, kryptingo laisvalaikio užimtumo, įvairios veiklos (prevencinės priemonės, sprendžiant bendruomenės problemas) organizavimo, teikiant jau esamas ir naujas švietimo ir socialines, kultūrines paslaugas. Atnaujinta švietimo įstaigų infrastruktūra sudaro sąlygas gauti geresnės kokybės vaikų ugdymo paslaugas. Rekonstruota pastatų infrastruktūra prisidės prie vaikų sveikatos būklės stiprinimo, o tai sumažins jų sergamumą. Įgyvendinus renovacijos projektus, sumažinamos energetinės sąnaudos, pagerinamos komfortinės vaikų bei švietimo įstaigų darbuotojų sąlygos bei pagerinama bendra pastato atitvarų ir inžinerinių sistemų estetinė bei fizinė būklė.

Vilniaus rajono savivaldybėje 2016 m. iš viso buvo inicijuoti 48 projektai, kurių vertė siekia virš 21 mln. eurų. Juos planuojama įgyvendinti iki 2023 metų.

Vilniaus rajono savivaldybėje 2016 m. panaudojus investicijas atidarytas Maišiagalos Houvaltų dvare įsikūręs Tradicinių amatų centras, Lavoriškių kultūros centras ir Mostiškių mokykla-daugiafunkcis centras.

Savivaldybėje aktyviai vykdomi daugiabučių namų renovacijos darbai. 2016 metais renovuoti 6 daugiabučiai namai, darbų vertė siekia virš 1,3 mln. eurų. Vis daugiau dėmesio skiriama komunalinių paslaugų sričiai. 2016-aisiais baigta nuotekų valymo įrenginių statybos darbų už beveik 1,5 mln. eurų. Gerinama geriamojo vandens kokybė: 2016 m. vandens gerinimo įrenginių projektavimo ir statybos darbams išleista virš 290 tūkst. eurų. Per 2016-uosius buvo daug nuveikta šilumos ūkyje: 2016 m. šilumos tiekimo tinklų rekonstrukcijai skirta lėšų ir rekonstruota 4 kartus daugiau tinklų negu 2015 m.

Vilniaus rajono savivaldybė, užtikrindama saugaus eismo sąlygas, gerina vietinės reikšmės kelių ir gatvių tinklo infrastruktūrą. 2016 m. buvo pasiekta maksimali investicija per Savivaldybės gyvavimo laikotarpį į rajono vietinės reikšmės kelių tiesimą, taisymą ir priežiūrą – iš viso buvo skirta 6 946 500 eurų.¹²

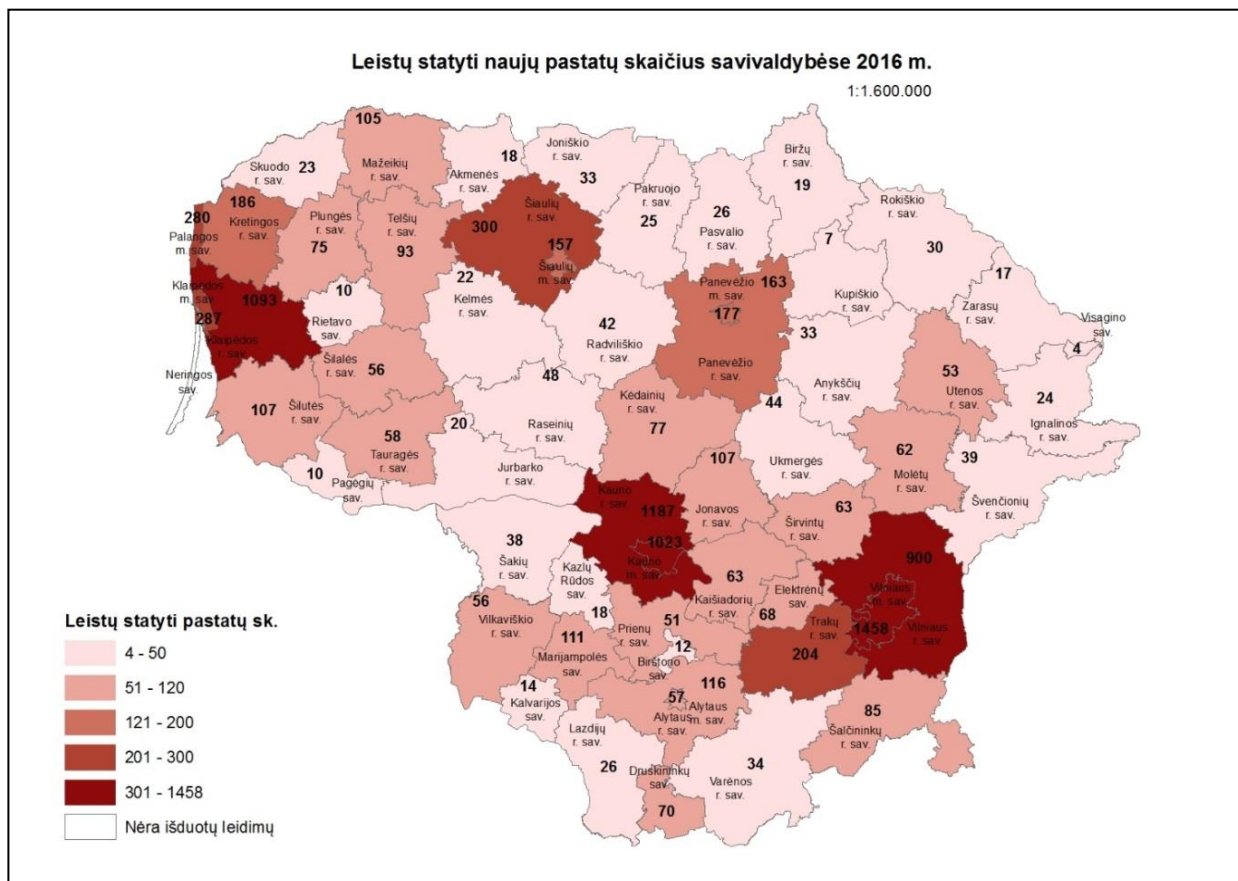
¹¹ Lietuvos darbo birža prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos. 2016 metų veiklos ataskaita. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <<http://www.ldb.lt>>.

* Išankstiniai 2016 m. duomenys.

¹² Mero ataskaitos apžvalga: svarbiausi ir įdomiausi 2016-ųjų įvykiai Vilniaus rajone [interaktyvus]. Vilnius, 2017. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <<https://www.vrsa.lt/index.php?1664732823>>.

2.1.7. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2016 m. iš viso šalyje buvo išduoti statybos leidimai 9584 naujiems pastatams statyti, iš jų 8458 naujiems gyvenamiesiems pastatams ir 1126 negyvenamiesiems pastatams. Daugiausia pastatų leista statyti didžiuosiuose Lietuvos miestuose ir priemiesčių rajonuose (2.8 pav.).



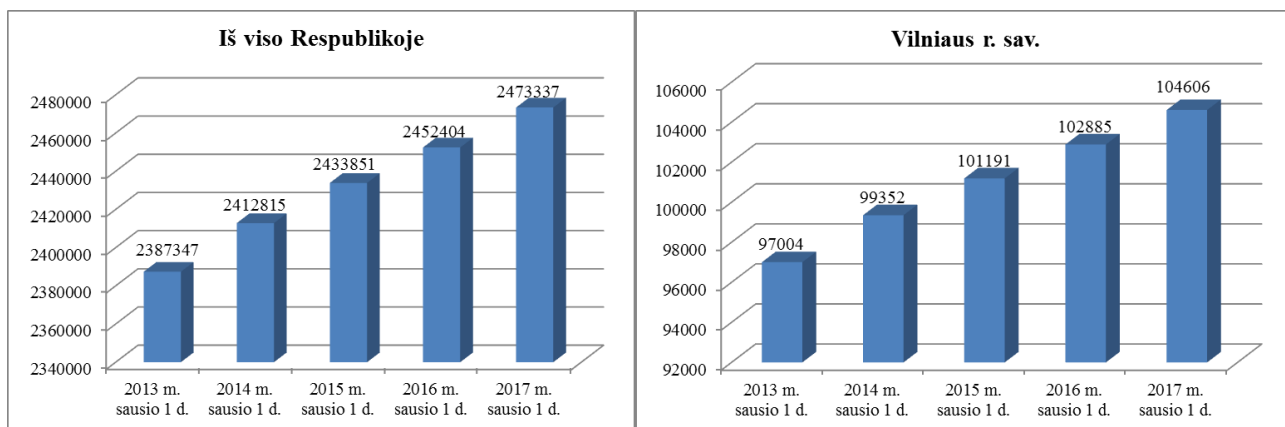
2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius¹³

Vilniaus rajone 2016 m. iš viso leista statyti 900 naujų pastatų, iš jų 852 gyvenamuosius pastatus ir 48 negyvenamuosius pastatus.

2.2. Statinių statistiniai duomenys

Registų centro duomenimis, per paskutinius penkerius metus Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet didėja. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2017 metų pradžioje buvo įregistruota 2 473 337 pastatai, tai yra 20933 pastatais (0,85 proc.) daugiau nei 2016-01-01. Pastebima, kad 2014, 2015 metų pradžios duomenimis pastatų per metus buvo įregistruota daugiau – atitinkamai 25468, 21036 pastatai per metus. Per pastaruosius penkerius metus mažiausias metinis pokytis – 18553 pastatai fiksuojamas 2016 metų pradžioje.

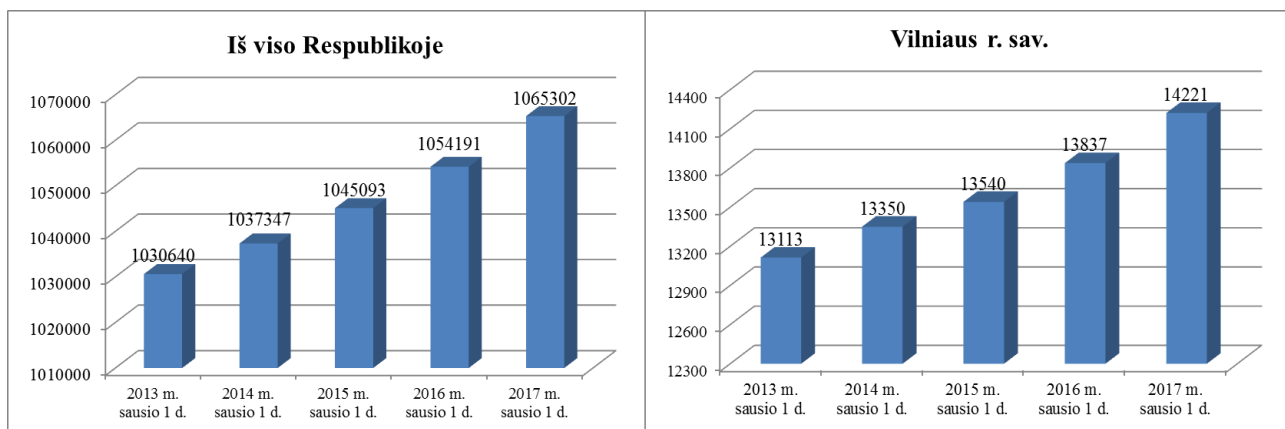
¹³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-25]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika¹⁴

Nekilnojamojo turto registro duomenimis 2017-01-01 Vilniaus rajono savivaldybėje buvo įregistruoti 104 606 pastatai, tai yra 1 721 pastatu (1,67 proc.) daugiau nei 2016-01-01. Per paskutinius penkerius metus įregistruotų pastatų skaičius didėja vidutiniškai apie 2 050 pastatų per metus: 2013 metų pradžioje – 2 647 pastatais daugiau nei prieš metus, 2014 – 2 348 pastatais, 2015 – 1 839 pastatais, 2016 – 1 694 pastatais.

Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičiaus dinamika pateikta 2.10 pav. Iš viso Nekilnojamojo turto registre 2017 metų pradžioje buvo įregistruotos 1 065 302 patalpos. Patalpų, įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, skaičius kasmet didėja: 2013 metų pradžioje – 6 524, 2014 m. – 6 707, 2015 m. – 7 746, 2016 m. – 9 098 patalpomis per metus. 2017 metais įregistruota 11 111 patalpa (1,04 proc.) daugiau nei 2016 metų pradžioje, tai yra didžiausias metinis pokytis per paskutinius penkerius metus.

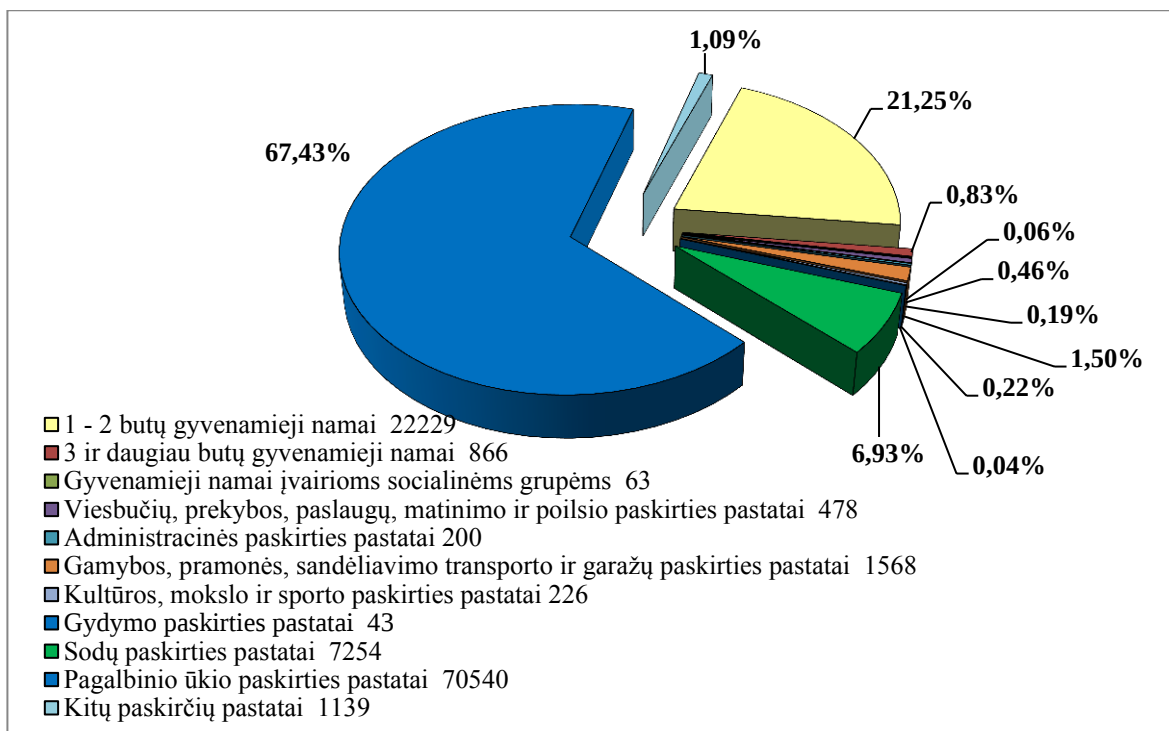


2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika¹⁵

Nekilnojamojo turto registro duomenimis Vilniaus rajono savivaldybėje 2017-01-01 buvo įregistruota 14 221 patalpa, tai yra 384 patalpomis (2,78 proc.) daugiau nei prieš metus. Ankstesniais laikotarpiais 2014, 2015 ir 2016 metų pradžios duomenimis įregistruotų patalpų skaičius didėjo atitinkamai 1,81 proc., 1,42 proc. ir 2,19 proc. per metus.

¹⁴ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013–2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2013–2017.

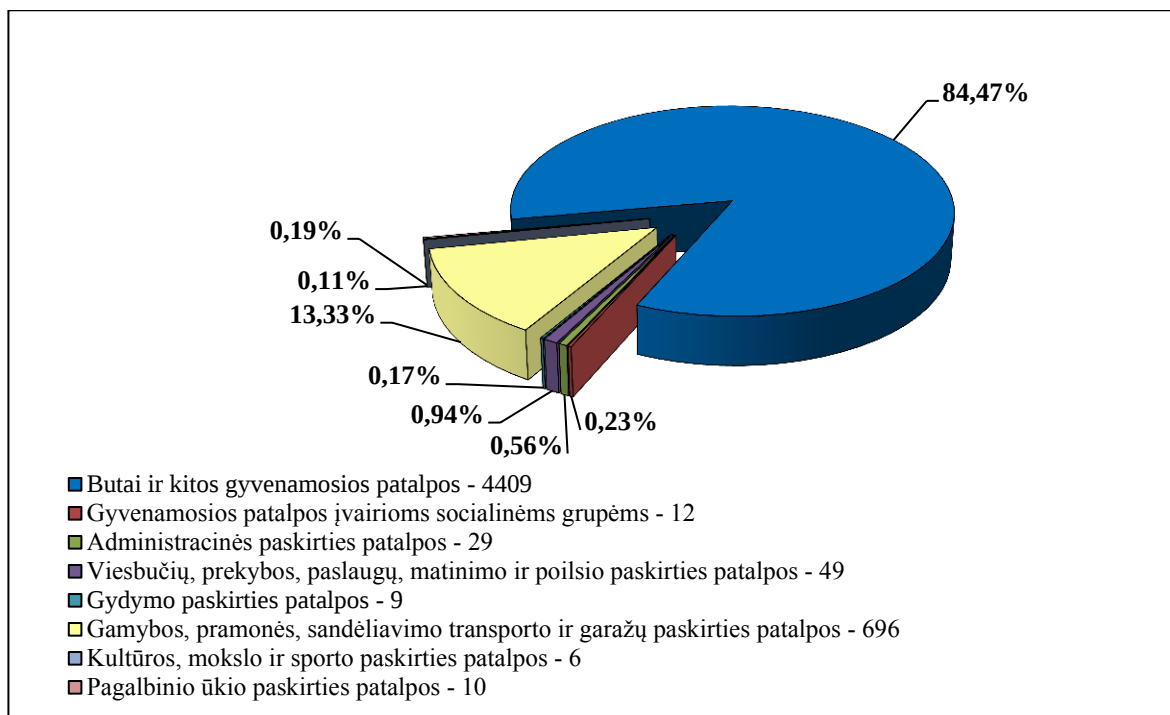
¹⁵ *Ibid.*



2.11 pav. Pastatų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2017 m. sausio 1 d.¹⁶

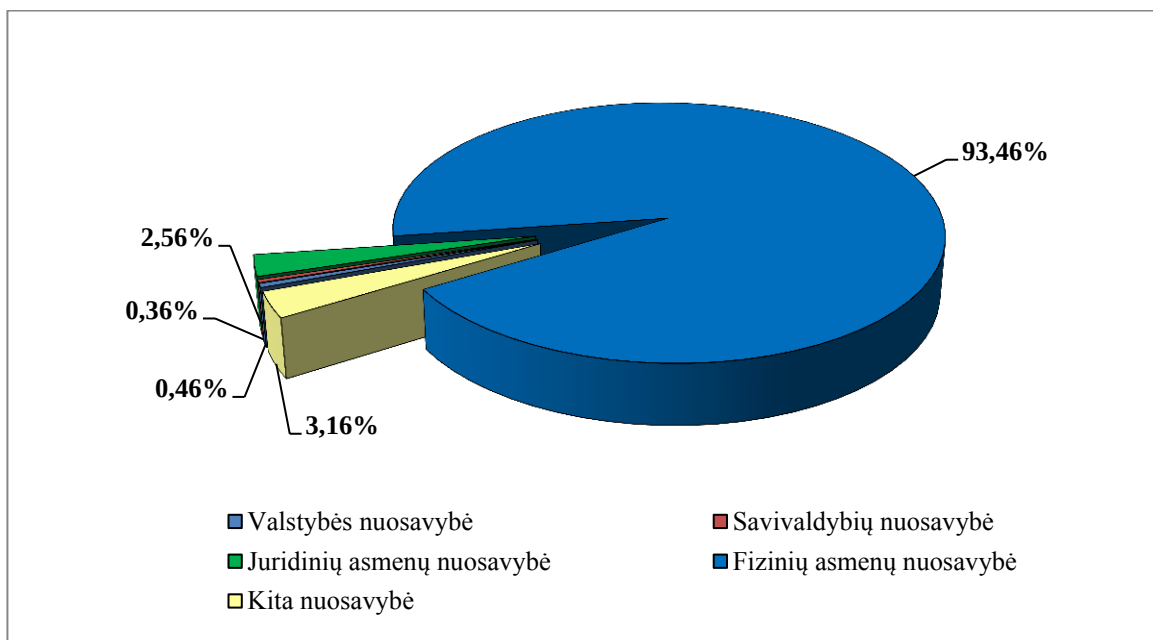
Vilniaus rajono savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausiai įregistruota pagalbinio ūkio paskirties pastatų – 70 540 (67,43 proc.), mažiausiai įregistruota gydymo paskirties pastatų– 43 (0,04 proc.), 1-2 butų gyvenamųjų namų įregistruota 22 229 (21,25 proc.), trijų ir daugiau butų gyvenamųjų namų – 866 (0,83 proc.), sodų paskirties pastatų – 7 254 (0,6,93 proc.), gyvenamųjų namų įvairioms socialinėms grupėms – 63 (0,06 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties pastatų – 1 568 (1,50 proc.), administracinės paskirties pastatų – 200 (0,19 proc.), viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties pastatų – 478 (0,46 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties pastatų – 226 (0,22 proc.). Likusių paskirčių pastatai sudaro tik 1,09 proc., iš jų: žemės ūkio (fermų, ūkio, šiltnamių) paskirties pastatų – 520 (0,50 proc.), specialiosios, religinės ir kitos paskirties pastatų – 619 (0,59 proc.).

¹⁶ Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2017. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d.



2.12 pav. Patalpų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2017 m. sausio 1 d.¹⁷

Vilniaus rajono savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre pagal naudojimo paskirtį daugiausiai įregistruota butų ir gyvenamųjų patalpų – 11 785 (85,46 proc.), mažiausiai įregistruota gydymo paskirties patalpų – tik 17 (0,12 proc.). Gyvenamųjų patalpų įvairioms socialinėms grupėms – 359 (2,60 proc.), administracinės paskirties patalpų – 44 (0,32 proc.), viešbučių, prekybos, maitinimo ir poilsio paskirties patalpų – 104 (0,76 proc.), gamybos, pramonės, sandėliavimo, transporto ir garažų paskirties – 1 303 (9,45 proc.), kultūros, mokslo ir sporto paskirties – 18 (0,13 proc.) ir pagalbinio ūkio paskirties patalpų – 160 (1,16 proc.).

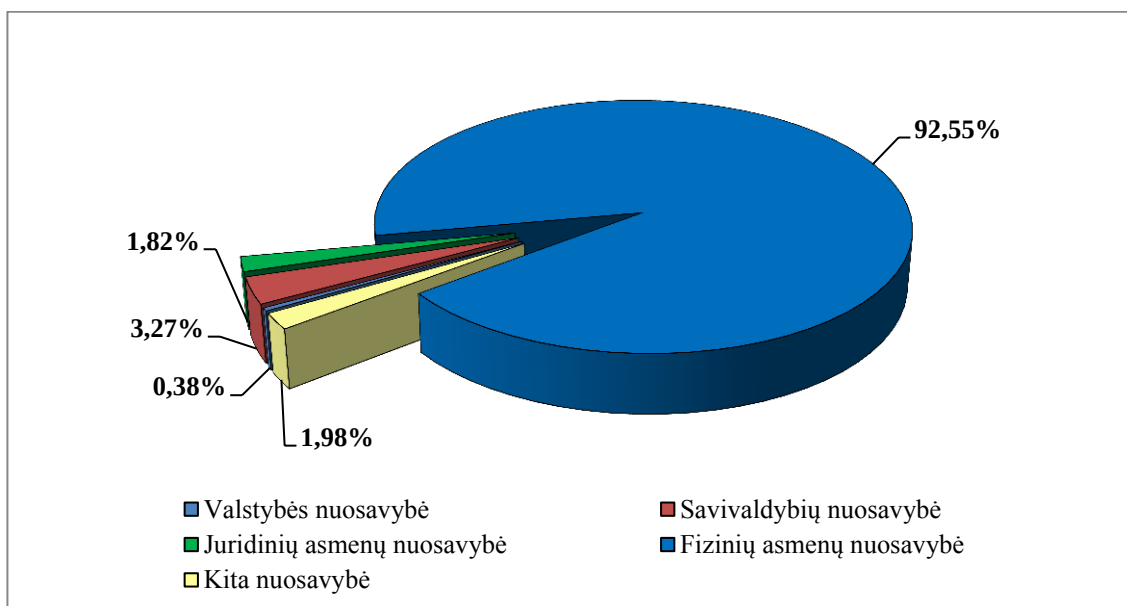


2.13 pav. Pastatų Vilniaus rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į juos 2017 m. sausio 1 d.¹⁸

¹⁷ Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2017. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d.

¹⁸ *Ibid.*

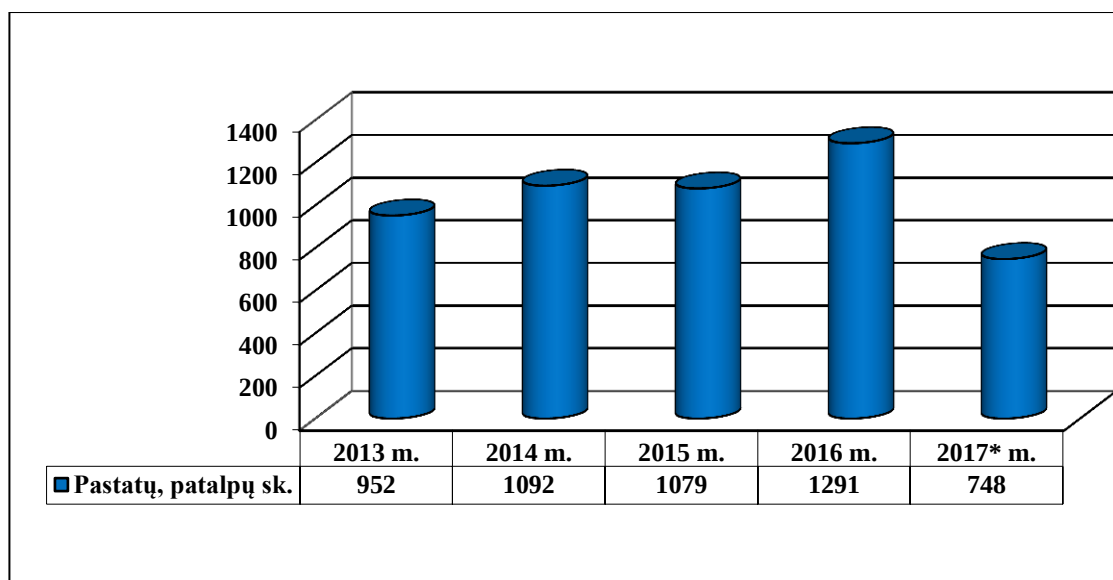
Pastatų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2017 m. sausio 1 d.: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 97 767 arba 93,46 proc. visų įregistruotų pastatų (104 606); juridinių asmenų nuosavybė sudarė 2,56 proc. (2 675 pastatai), valstybės nuosavybė – 0,46 proc. (481 pastatas), savivaldybių nuosavybė – 0,36 proc. (378 pastatai), kita nuosavybė – 3,16 proc. (3 305 pastatai) visų įregistruotų pastatų.



2.14 pav. Patalpų Vilniaus rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal nuosavybės teises į jas 2017 m. sausio 1 d.¹⁹

Patalpos Vilniaus rajono savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d. pagal nuosavybės teises į jas: fizinių asmenų nuosavybė – 13 162 patalpų (92,55 proc.), juridinių asmenų nuosavybė – 259 (1,82 proc.), valstybės nuosavybė – 54 (0,38 proc.), savivaldybių nuosavybė – 465 (3,27 proc.), 1,98 proc. (281 patalpa) sudaro patalpos, priklausančios kita nuosavybės teise (mišria ir kt.).

2.3. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



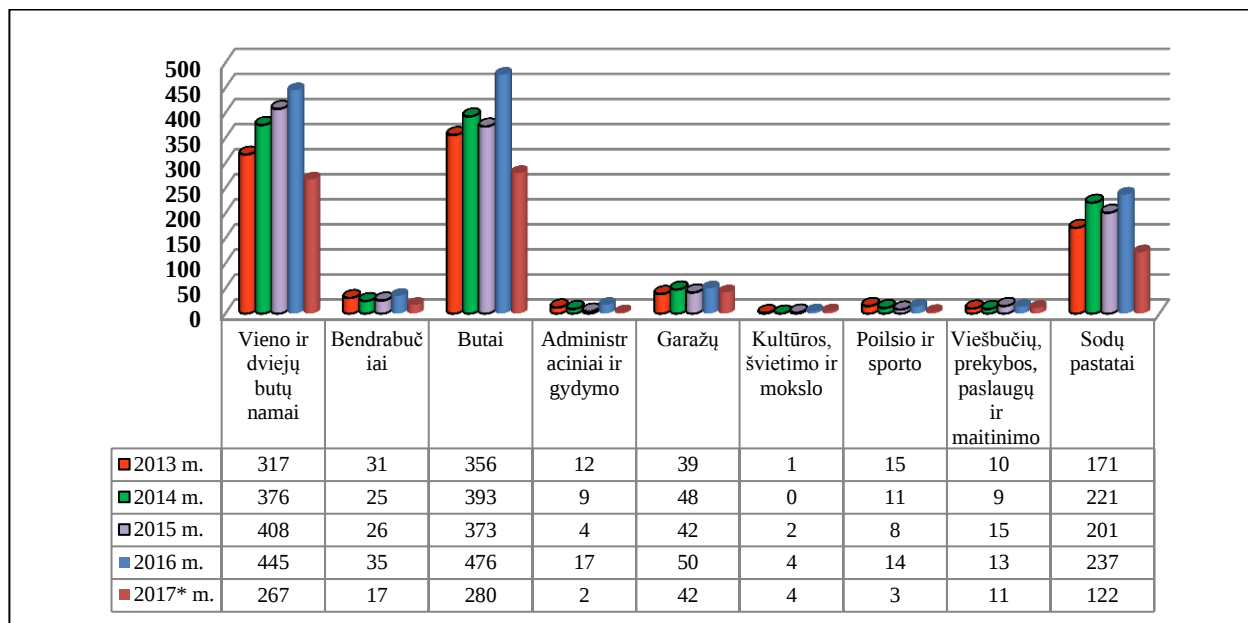
2.15 pav. 2013–2017* m. Vilniaus rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius²⁰

¹⁹ Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Registrų centras. Vilnius, 2017. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d.

²⁰ VĮ Registrų centras. Vilnius, 2017. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

* 2017 - sandoriai, įvykę 2017 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. 2013–2017* m. Vilniaus savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio pastatų ir patalpų.

Vilniaus rajono savivaldybėje 2016 metais buvo parduoti 748 pastatai ir patalpos, t. y. 19,65 proc. daugiau negu 2015 metais. Per nagrinėjamą laikotarpį perleistų pastatų ir patalpų kito nežymiai, daugiausiai pastatų ir patalpų parduota per 2016 m., mažiausiai – 2013 m. Lyginant 2014 m. su 2013 m., parduotų pastatų ir patalpų skaičius padidėjo 14,71 proc., o 2015 m. buvo parduota 1,19 proc. mažiau objektų nei 2014 m. 2017 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



2.16 pav. 2013–2017* m. Vilniaus rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pagal paskirties grupes²¹

Vilniaus rajono savivaldybėje per analizuojamą laikotarpį aktyviausia buvo gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka. Didžiausią paklausą nekilnojamojo turto rinkoje turėjo butai ir 1–2 butų gyvenamieji namai. Daugiausiai 1–2 butų gyvenamųjų namų parduota 2016 m. (445 objektai), tai sudarė 34,47 proc. visų tais metais parduotų pastatų ir patalpų. 2013 m. parduota 317 namų, 2014 m. – 376, 2015 m. – 408. Butų pirkimo-pardavimo sandorių rinka aktyviausia buvo taip pat 2016 m. – parduoti 476 butai. 2013 m. perleisti 356 butai, 2014 m. – 393, 2015 m. – 373.

Sodų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka aktyviausia buvo 2016 m. – 237 parduoti objektai, tai sudarė 18,36 proc. visų 2016 m. šioje savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų. 2013 m. parduotas 171 sodų pastatas, 2014 m. – 221, 2015 m. – 201.

Garažų paskirties nekilnojamojo turto objektų rinka aktyviausia buvo 2014 m. ir 2016 m. – atitinkamai 48 ir 50 parduotų objektų.

2015 – 2016 m., palyginus su 2013 – 2014 m., padidėjo viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirties ir patalpų rinkos aktyvumas. 2013 m. parduota 10 objektų, 2014 m. – 9, 2015 m. – 15, 2016 m. – 13.

Kitų paskirčių turto grupių: bendrabučių, administracinės ir gydymo, švietimo ir kultūros bei poilsio ir sporto nekilnojamojo turto objektų per nagrinėjamą laikotarpį parduotų objektų skaičius yra mažas.

2013 – 2016 m. Vilniaus rajono savivaldybėje vidutiniškai buvo parduota po 1104 pastatus ir patalpas kiekvienais metais. Kasmet vidutiniškai buvo parduodama po 400 butus, tai sudaro apie 36,20 proc. visų vidutiniškai per metus parduotų pastatų ir patalpų. Vieno-dviejų butų namų vidutiniškai buvo parduodama po 387 per metus, tai sudaro apie 35 proc. visų vidutiniškai per metus parduodamų objektų.

²¹ VĮ Registrų centras. Vilnius, 2017. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys.

* 2017 - sandoriai, įvykę 2017 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. 2013–2017* m. Vilniaus rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius pateiktas be pagalbinio ūkio pastatų ir patalpų.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

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

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatais ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą vertingumo požiūriu) nekilnojamas turtas masiniam vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirties grupes. Paskirties grupės ir taikomi vertinimo metodai nurodyti 3.1 lentelėje. Tačiau nesant arba trūkstant Registrų centro nekilnojamojo turto duomenų bazei reikiamų kadastro rodiklių (ploto, sienų medžiagos ir pan.) nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė nustatoma išlaidų (kaštų) metodu.

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

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

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

$$RV = PK + PV,$$

čia: 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 vertinimu 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 iš visų pajamų, susijusių su turto naudojimu, atėmus visas su turto naudojimu susijusias išlaidas. Objekto vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$OV = GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP - I,$$

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

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

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

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

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

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

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. Nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubaturą, kvadratūrą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 m³ (1 m² ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose.

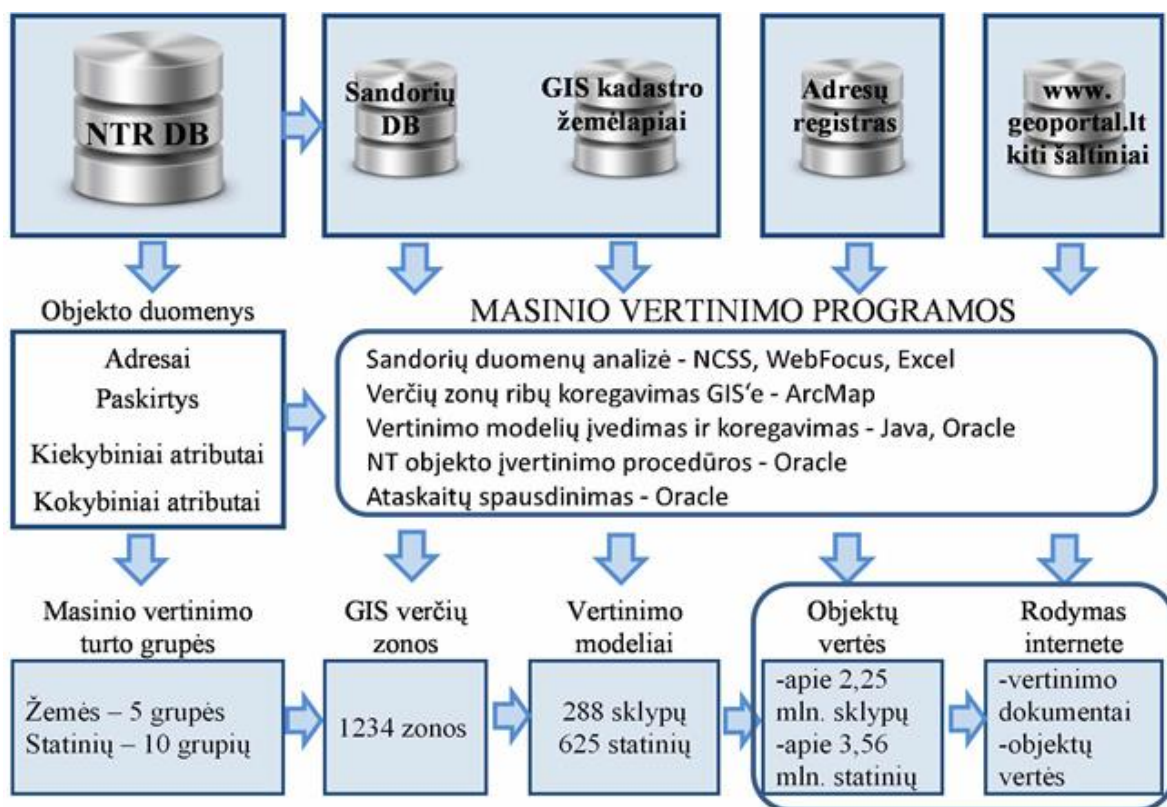
2. Nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto eksploatavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių III skyriuje.

3. Nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 p. nurodytam nekilnojamajam turtui.

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

3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti Nekilnojamojo turto registro duomenys, nekilnojamojo turto masinio vertinimo programa, zonavimo programa ir geografinių informacijos sistemų programa, reikalinga verčių žemėlapiams parengti. Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema.

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendros taisyklės

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

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

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

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

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

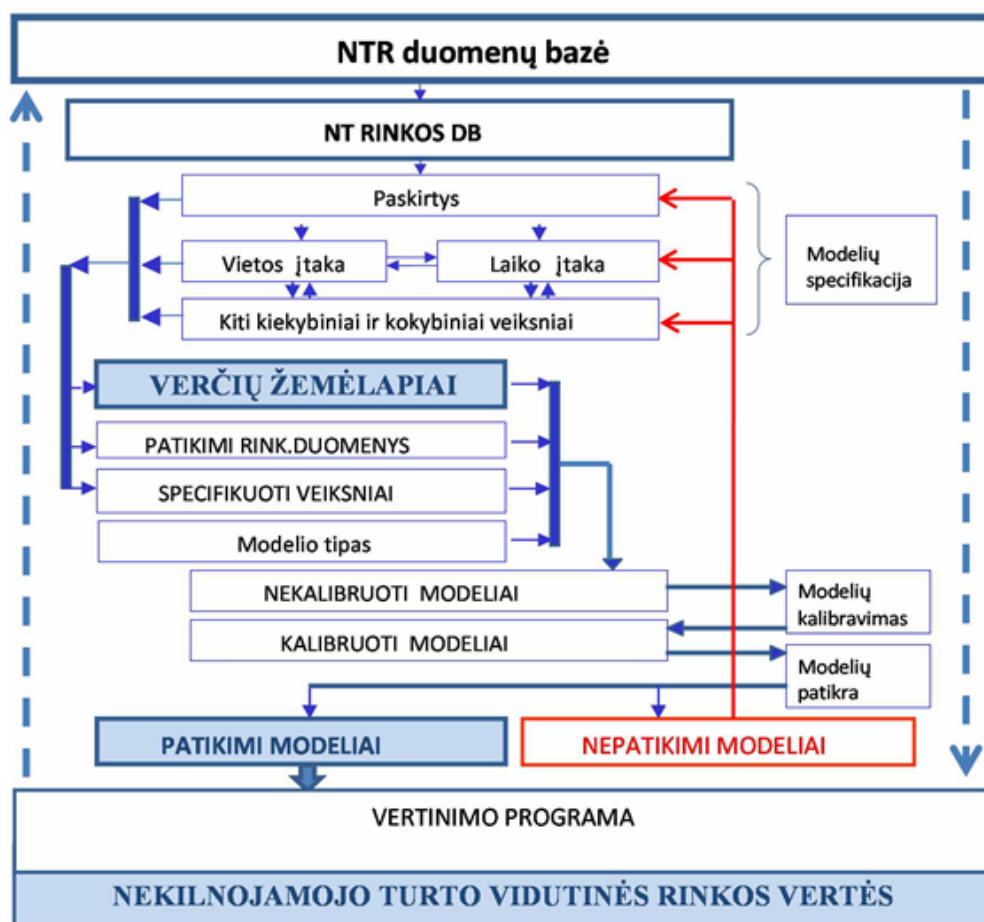
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m² kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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 4.3 skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti naudojant rinkos kainų tendencijos koeficiento analizę ir porinę pardavimų analizę (naudojant laikotarpio pradžios ir laikotarpio pabaigos mėnesių kainų medianas). Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus sandorius, atliekama modelių specifikacija.

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

Vienas iš svarbiausių vertę lemiančių veiksnių – vietos įtaka, įvertinama sudarant verčių žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu nustatoma vietos įtaka rinkos vertei ir dėl veiksnių homogeniškumo vertės zonoje sumažinamas vertimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 4.4.1 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 lemia modelių tipai. Teisingas modelio tipo parinkimas garantuoja vertinimo rezultatų kokybę.



3.2 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymas.

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

Adityvinis modelis. Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

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

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:

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

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

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

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

3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$, – prognozuota kaina.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

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

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

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

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

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Nekilnojamojo turto masiniam vertinimui panaudoti įvykę pastatų ir patalpų sandoriai, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pateikiami toliau lentelėje.

Išanalizavus šiuos rodiklius matyti, jog aktyviausios yra gyvenamojo nekilnojamojo turto, t.y. vieno-dviejų butų namų ir butų, ir pagalbinių ūkio paskirties pastatų rinkos. Šio turto sandoriai sudaro 82,35 proc. visų parduotų patalpų ir pastatų skaičiaus. Kitų paskirčių turto grupių: administracinės ir gydymo, kultūros, švietimo ir mokslo, poilsio ir sporto bei pagalbinių ūkio patalpų nekilnojamojo turto objektų sandorių skaičius yra mažas.

4.1. lentelė. Vilniaus rajono savivaldybės 2013–2017* m. pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirties grupes masiniam vertinimui

Sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
45	2	781	155	159	111
<i>Bendrabučių paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
142	6	1132	461	229	436
<i>Butų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
1954	3	1532	616	262	619
<i>Garažų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
229	1	911	108	110	68
<i>Kultūros, švietimo ir mokslo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
11	23	642	138	176	69
<i>Pagalbinio ūkio pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
3429	1	2316	12	68	6
<i>Pagalbinio ūkio patalpų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
29	14	210	76	39	76

* 2017 – sandoriai, įvykę 2017 m. sausio–liepos mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre

Sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
<i>Poilsio ir sporto paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
53	31	4131	841	903	610
<i>Sodų pastatų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
981	10	1089	240	151	202
<i>Vieno–dviejų butų namų paskirties grupės nekilnojamasis turtas</i>					
1838	2	4530	369	294	299
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
58	10	2028	362	367	307

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

4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2017 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, prireikus, atlikta korekcija, prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai:

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

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

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

- kur KLP – pardavimo kaina, pakoreguota vertinimo 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:

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

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

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

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

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

Vilniaus rajono savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamojo turto paskirčių grupėms (vieno–dviejų butų namai; butai; bendrabučiai; viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo; administracinė ir gydymo; garažų; kultūros, švietimo ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio); pardavimo kainos 2017-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas

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

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

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

Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurta aplikaciją, *ArcGIS 10.3.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos duomenis, atsižvelgta į ankstesnių ir šio žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu pateiktas savininkų, savivaldybių specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, ir viešo verčių žemėlapio ir verčių aptarimo metu.

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

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

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

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

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

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

GIS aplikacijoje suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį verčių žemėlapi, nekilnojamojo turto objektams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS sistemų naudojimas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat eliminuojamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir dėl nekilnojamojo turto objekto vietos identifikavimo GIS priemonėmis pagal jo adresą bei koordinates kadastro žemėlapyje verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas objekto geografinės vietos identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstytų aplinkybių nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

Susipažinti su patvirtintais savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapiais ir atlikti verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje www.regia.lt/zemelapis/. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąrašė pažymint norimą savivaldybę, temų sąrašė pažymint laukus – *verčių zonos; sklypai*, adresų paieškos lauke įvedant statinio adresą.

Vilniaus rajono savivaldybės nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis pateiktas atskirame priede „Zonų žemėlapis“.

4.4.2. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Vilniaus rajono savivaldybėje sudaryta 91 verčių zona.

58.1 verčių zona – Antezerių, 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. Nekilnojamasis turtas šioje verčių zonoje turi didelę 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. Zonos patrauklumą didina čia esantis Salotės ežeras. Nekilnojamojo turto kainos šioje teritorijoje yra žymiai 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, dalis Antazerių ir kitos. Tai pastaraisiais metais perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu Zujūnų seniūnijos gyvenvietės, išsidėsčiusios aplink Vilniaus miesto Pilaitės seniūniją bei Neries upės pakrantėje, užstatytos senesnės ir naujesnės statybos individualiais gyvenamaisiais namais, kuriose, miestui plečiantis, tiek žemės sklypai, tiek pastatai tapo paklausūs. Nemažą 58.3 verčių zonos dalį užima Karveliškių kapinės. Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto kainų lygis dėl atstumo iki miesto centro yra tik šiek tiek žemesnis negu Vilniaus m. Pilaitės mikrorajone, bet aukštesnis už gretimų Vilniaus rajono sav. teritorijų, todėl šios vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.5, 58.6, 58.16, 58.42 ir 58.77 verčių zonos – Sudervės, dalis Riešės, Zujūnų ir Avižienių seniūnijų gyvenvietės, iš kurių populiariausios: Šilėnų, Čekoniškių, Leičių, Sviliškių, Lindiniškių, Aukštųjų ir Žemųjų Rusokų, Izabelinės, Grikienių, Švedų, Platiniškių, esančios šalia brangiausių

nekilnojamojo turto požiūriu Vilniaus r. sav. teritorijų. Daug šių vietovių gyventojų dirba Vilniaus mieste. Gyvenamos paskirties nekilnojamojo turto požiūriu tai perspektyvios ir populiarios teritorijos, kuriose nekilnojamojo turto kainos yra žemesnės nei gretimose 58.3 ir 58.4 verčių zonose, bet aukštesnės negu 58.7, 58.14 zonose, todėl minėtos vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas. Vilniaus miestui plečiantis rytų kryptimi, šiose verčių zonose esančios teritorijos sparčiai urbanizuojamos, o tai lėmė nekilnojamojo turto paklausą ir stabilias jo kainas.

58.7, 58.8, 58.9, 58.11, 58.12 ir 58.13 verčių zonos – Sudervės, Dūkštų bei Maišiagalos seniūnijų gyvenvietės: Rastinėnų, Dūkštų, Sudervės, Geležiu, Kiemelių, 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. Didelę 58.7 verčių zonos teritoriją užima vienos didžiausių Rastinėnų sodų bendrijos. 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 nekilnojamojo turto kainų lygis yra didesnis negu gretimose teritorijose, todėl šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.10 verčių zona – atokiausiai į vakarus nuo Vilniaus miesto nutolusi Vilniaus r. sav. teritorija, išsidėsčiusi Neries upės vingyje. Tai Dūkštų seniūnijos teritorija, kurioje dominuoja miškai ir nedideli kaimai, su vyraujančiais senais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais ir nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Pramonės bei komercijos objektų šioje verčių zonoje nėra (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, dalis šalia vandens telkinių) bei Vilniaus miesto plėtros (miestui vystantis šia kryptimi), gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto požiūriu – perspektyvios bei populiarios, kuriose nekilnojamojo turto kainos šiek tiek žemesnės už gretimos 58.16 verčių zonos. Šiose verčių zonose esančios vietovės pastaraisiais metais urbanizuojamos (keičiama žemės sklypų paskirtis, įrenginama infrastruktūra), todėl šios vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas.

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

58.17, 58.19 ir 58.87 verčių zonos – Avižienių ir Riešės seniūnijose esančios Vilniaus r. sav. gyvenvietės, besiribojančios su Vilniaus miesto šiaurine riba. Tai populiarios ir paklausios nekilnojamojo turto požiūriu Vilniaus rajono savivaldybės gyvenvietės: Riešės, Jadvygiškių, Raudondvario, Skirgiškių, kuriose, miestui plečiantis, tiek žemės sklypai, tiek pastatai turi didelę paklausą. Teritorijoje yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla, didžioji dalis gyventojų dirba Vilniaus mieste. Tai sparčiai urbanizuojamos teritorijos, užstatytos senais ir naujais mediniais bei plytų mūro individualiais gyvenamaisiais namais su 10-60 arų ploto žemės sklypais. Į šią verčių zoną patenka Riešės kaimas

(58.17) – populiarūs ir paklausūs gyvenvietės prie Riešės upelio, užstatyti senesnės ir naujos statybos individualiais gyvenamaisiais namais, 58.19 verčių zonoje išsidėstę dideli sodų bendrijų masyvai. NT šiose teritorijose paklausūs ir tokios tendencijos turėtų išlikti ateityje, nes teritorijos patenka į Vilniaus rajono savivaldybės plėtros arealą.

57.18 verčių zona – Riešės seniūnijos Vanaginės, Didžiųjų Gulbinų ir Didžiosios Riešės gyvenvietės – vienos brangiausių Vilniaus r. sav. teritorijų, esančios 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 sferoje Vilniaus mieste. Nekilnojamas turtas šioje Vilniaus r. sav. teritorijoje turi didelę paklausą, todėl jo kainos aukštos ir tokios turėtų išlikti ateityje.

58.20, 58.21 ir 58.41 verčių zonos – nedidelės Bezdonių ir Nemenčinės seniūnijos gyvenvietės: Miškonys, Sakiškės, Bratoniškės, Tapelių k., 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, Buivydių, Nemenčinės, Riešės ir Mickūnų seniūnijose išsidėstę senesnės ir naujesnės statybos individualiais gyvenamaisiais namais užstatyti kaimai ir gyvenvietės, iš kurių didesni ir populiarnesni: Gaukštonys, Čekiškių, Aukštuolės, Vilkiškių, Aukštuolės, Ažuolinės ir kiti. Į šią verčių zoną patenka pagrindiniai Vilniaus rajono savivaldybės miškų masyvai: Nemenčinės ir Bezdonių miškai. Dauguma gyventojų verčiasi žemdirbyste, miškininkyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Dėl teritorijų populiarumo, neužteršto oro, gero susisiekimo, vietovės išskirtos į atskiras zonas.

58.26 ir 58.74 verčių zonos – nemaža šiaurinė 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 pagrindinė įrengtos gyvenamuosiuose namuose), gyventojų užimtumas sutelktas žemės ūkiuose. Dėl išvardintų aplinkybių šiose vietovėse vyrauja vidutinės nekilnojamojo turto kainos (išskyrus nekilnojamąjį turtą, esantį prie vandens telkinių).

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

58.38, 58.43, 58.47, 58.56, 58.57, 58.58, 58.60, 58.61, 58.63 ir 58.80 verčių zonos – Buivydių 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 – teritorijos, besiribojančios su Vilniaus miesto rytine ir pietine riba. Tai perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu Vilniaus r. sav. savivaldybės gyvenvietės, kuriose, miestui plečiantis, tiek žemės sklypai, tiek pastatai tampa paklausūs. Gyvenvietėse yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla, nemažai gyventojų dalis dirba Vilniaus mieste. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujais gyvenamaisiais namais, kurios dėl susiformavusios

infrastruktūros, artumo iki miesto centro bei 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, Kyviškės, Rukainiai, Rudamina, Marijampolis ir kt. – dideli kaimai ir miesteliai, seniūnijų centrai, esantys iki 20 km atstumu nuo Vilniaus miesto. Šiose gyvenvietėse yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, logistikos, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Dalis gyventojų dirba Vilniaus mieste, dalis verčiasi žemdirbyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujais gyvenamaisiais namais, yra sovietiniais laikais statytų daugiabučių gyvenamųjų namų. Dėl susiformavusios infrastruktūros bei gero susisiekimo su Vilniaus miestu, minėtose vietovėse NT turto kainų lygis didesnis už gretimų teritorijų, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.46, 58.53, 58.59, 58.64, 58.68, 58.71, 58.72 ir 58.73 verčių zonos – didelė Vilniaus r. sav. teritorija, esanti pietrytinėje bei pietinėje savivaldybės dalyje, kurioje dominuoja miškai ir nedideli kaimai su vyraujančiais senais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Didelių pramonės bei komercijos objektų šiose verčių zonose nėra, gyventojų užimtumas sutelktas nedideliuose žemės ūkiuose. 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 nepašizymi, 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 veiksnių, šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

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

58.84 verčių zona – seni kaimai su senais ir naujais gyvenamaisiais namais, esantys Asvejos (Dubingių) ežero pakrantėse, Asvejos regioninio parko teritorijoje, kurioje griežtai ribojamos statybos (saugomos teritorijos), todėl šiose vietovėse dominuoja senos statybos bei rekonstruotos namų valdos ir poilsiui skirtos sodybos. Dėl gražių kraštovaizdžių, populiarių vandens telkinių, miškų pastaraisiais metais šiose vietovėse esantis nekilnojamas turtas įgijo didelę paklausą, o tuo pačiu ir didelę kainą.

58.85 verčių zona – Viktoriškių kaimas, besiribojantis su Vilniaus miesto rytine dalimi, išsidėstęs Vilnios upės vingyje. Dėl įrengtos infrastruktūros pastaraisiais metais Viktoriškių kaimas tapo patrauklus ir paklausus individualių gyvenamųjų namų statybai. Populiarus ir paklausus sodų bendrijoje esantis nekilnojamas turtas, todėl Viktoriškių kaimas išskirtas į atskirą verčių zoną.

57.86 ir 58.91 verčių zonos – Riešės seniūnijos Užugriovio, Pamiškių, Paraudondvario, Tekliūnų, Pašilių, Paežerių kaimai – paklausi, o tuo pačiu ir brangi Vilniaus r. sav. teritorija, esanti Molėtų plento kairėje ir dešinėje pusėje. Tai labai perspektyvi gyv. namų statybai Vilniaus r. sav. teritorija, kurioje pastaraisiais metais įrengiama infrastruktūra, statomi nauji gyv. namai. Dalis teritorijos gyventojų dirba įstaigose, pramonės įmonėse, paslaugų sferoje Vilniaus mieste. Dėl

artumo iki Vilniaus miesto, gero susisiekimo nekilnojamas turtas šioje Vilniaus r. sav. teritorijoje turi paklausą, todėl jo kainos kyla ir tokios turėtų išlikti ateityje.

58.88 ir 58.90 ir verčių zonos – Lindiniškių, Užubalių, Klevinės, Bendorių, Pikutiškių, Saldenės – naujų gyvenviečių teritorijos, vienos brangiausių ir populiariausių nekilnojamojo turto požiūriu Vilniaus r. sav. teritorijų. Dauguma šių vietovių gyventojų dirba Vilniaus mieste. Vilniaus miestui plečiantis šiaurės kryptimi, šioje verčių zonoje esančios teritorijos sparčiai urbanizuojamos ir toliau, nuolat įrenginama infrastruktūra, o tai lemia nemažą nekilnojamojo turto paklausą ir stabilias jo kainas.

58.89 verčių zona – Nemenčinės seniūnijos Tuščiaulių, Spragilinių, Gamernės kaimų teritorijos, kurią pietinėje dalyje juosia upė Neris, išimtinai apsupta gražiais apsauginiais miškais. Dėl pastaraisiais metais išaugusios nekilnojamojo turto paklausos, statomų prabangių gyvenamųjų namų, nuolat augančių nekilnojamojo turto kainų šiose vietovėse minėtų kaimų teritorijos išskirtos į atskirą verčių zoną.

4.5. Statybos ir rekonstrukcijos metų įtaka

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

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

4.6. Rinkos modeliavimas

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

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

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

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Bendrabučių paskirties koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	Bendrabučių paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Butų paskirties grupės sandorių kainos mediana, Eur/kv.m	Koeficientas
8.1	279	397	0,70
8.2	232	331	0,70
48.1.3	144	201	0,72
49.1.2	148	221	0,67
49.2	112	166	0,67
52.2	381	546	0,70
53.1.3	165	231	0,71
53.1.4	186	254	0,73
53.5	41	60	0,68
58.1	530	740	0,72
58.52	396	566	0,70
58.69	457	648	0,71
58.75	90	128	0,70
Koeficientų vidurkis:			0,70

4.7. Ekspertinis vertinimas

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

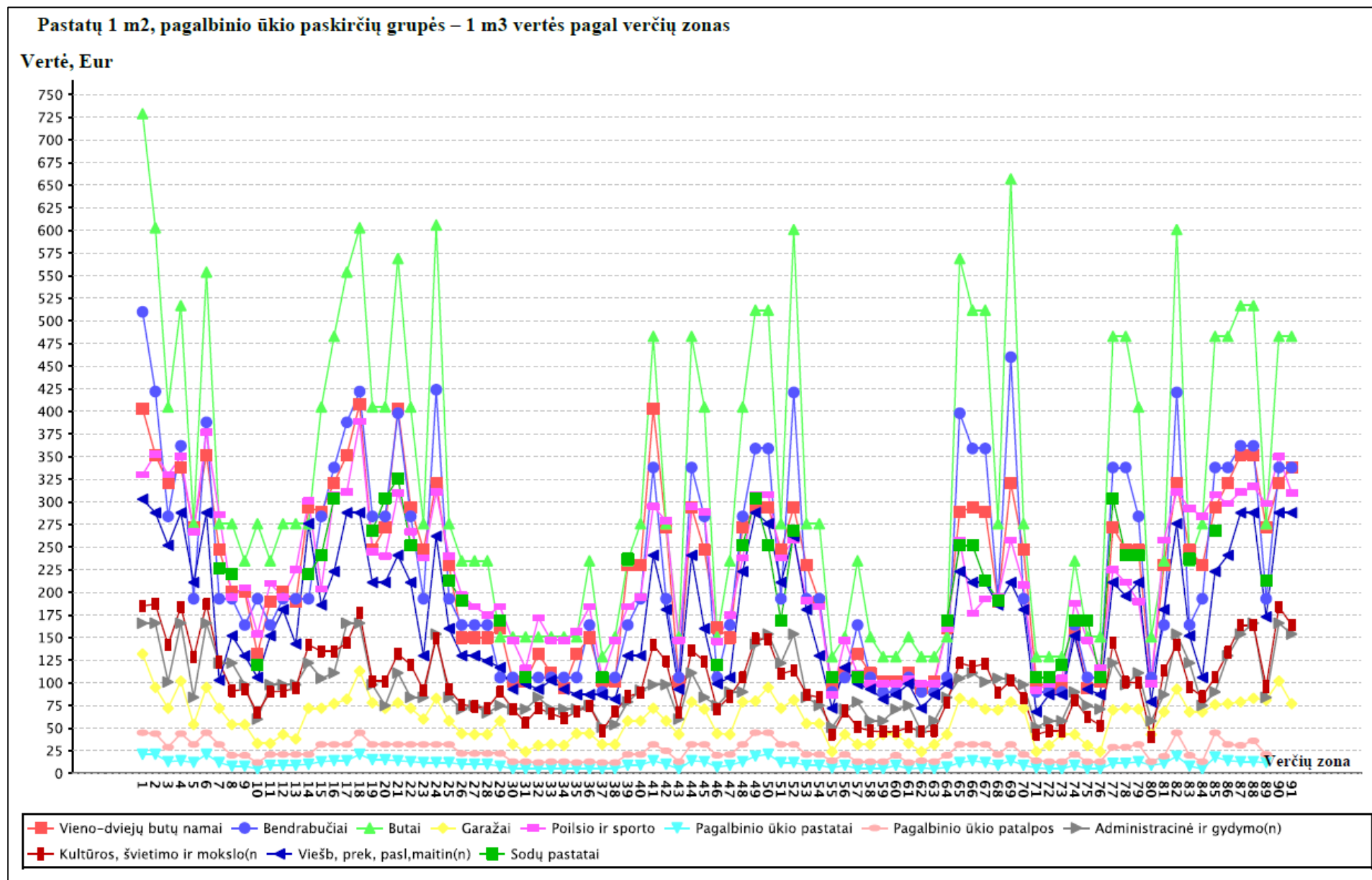
Ekspertinis vertinimas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti palyginamąjį arba pajamų metodą.

4.8. Modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

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

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės 1 m² vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2017 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m² vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikirtus kreivėms, būtina patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą modeliai surašomi į lenteles. Vilniaus r. savivaldybės vertinimo modeliai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“.



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

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

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

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

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

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

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

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

$$NV = VP / r,$$

čia: **NV** – naudojimo vertė;

VP – veiklos pajamos per metus;

r – kapitalizavimo normos rodiklis.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

- nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos VĮ Registrų centre;
 - nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudoti kaip pagalbiniai duomenys;
 - individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt. panaudoti kaip pagalbiniai duomenys.

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

1. Rinkos duomenų patikra.
2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija.
3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, kalibravimas.
4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra.
5. Vertinamo nekilnojamojo turto grynujų pajamų nustatymas.
6. Kapitalizavimo normos nustatymas.
7. Žemės įtakos koeficiento statinyje nustatymas.
8. Pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikra.

Matematinė išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

čia: $BP = (\text{vid. nuomos vertė} \times (BnPl - PgPl \times 0,25)) \times 12,$

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

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

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

12 – mėnesių skaičius.

5.1. lentelė. Masinio vertinimo modelio pajamų metodu kintamieji 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
Nekilnojamojo turto mokesčio tarifas, proc.	NTm%
Vidutinė rinkos vertė	VRV
Žemės vertės įtakos koef.	ŽVK
Mokestinė vertė	MokV
Grynosios veiklos pajamos, gaunamos iš nekilnojamojo turto	GP
Bendrosios pajamos	BP

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Vilniaus rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2. lentelė. Vilniaus r. sav. 2013-01-01 – 2017-08-01 pradinių nuomos sandorių duomenų statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
38	18,58	3,07	42,89	0,43	177,79
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
37	8,77	3,07	21,94	0,04	133,49

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

5.3 lentelė. Vilniaus aps. 2013-01-01 – 2017-08-01 pradinių nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Nuomos sandorių ir nuomos kainų skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimali vnt. kaina	Maksimali vnt. kaina
<i>Administracinės ir gydymo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
4168	13,01	7,24	78,16	0,02	2941,00
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės nekilnojamasis turtas</i>					
2305	26,31	8,57	185,51	0,01	4543,87

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

5.2.2. Rinkos duomenų patikra

Modeliams sudaryti reikalingos sandorių nuomos kainos patikrinamos pagal komerciškumą ir vienodą sandorių sudarymo laiką. Komerciškumo kriterijus nustatomas atliekant išvestinio rodiklio – $1 \text{ m}^2/\text{mėn.}$ – nuomos kainų analizę, prieš tai atsisakant sandorių, kurių nuomos kainos neatitinka rinkos konjunktūros. Laiko kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos nuomos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 4.3 skyriuje. Panaudojant ilgesnio laikotarpio nuomos kainas, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti atliekant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę. Tais atvejais, kai pagalbiniam modeliui sudaryti užtenka paskutinių metų duomenų ir kai per tą laikotarpį nuomos vertės pokyčiai dėl laiko įtakos nėra reikšmingi, laiko pataisos nereikalingos.

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

5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

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

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

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

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Vilniaus rajono savivaldybė turi 91 verčių zoną, verčių zonų žemėlapiu sudarymas ir trumpas zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4.2 poskyryje. Atlikus vertinamų paskirčių grupių rinkos analizę pagal vertinamo turto tipus, statybos metus ir nuomos kainas, verčių zonos buvo sujungtos taip pat, kaip ir vertinant lyginamuoju metodu.

Vilniaus r. savivaldybėje 2017 m. rugpjūčio 1 d. nuomos verčių laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę, taip pat nekilnojamojo turto paskirčių grupes (viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo bei administracinės ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

Kitiems 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 kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant nekilnojamojo turto vidutinę nuomos vertę. Lieka nustatyti veiksnių sąveikos ryšius. Sąveikos ryšiai nustatomi pasirenkant modelio tipą.

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

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

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.

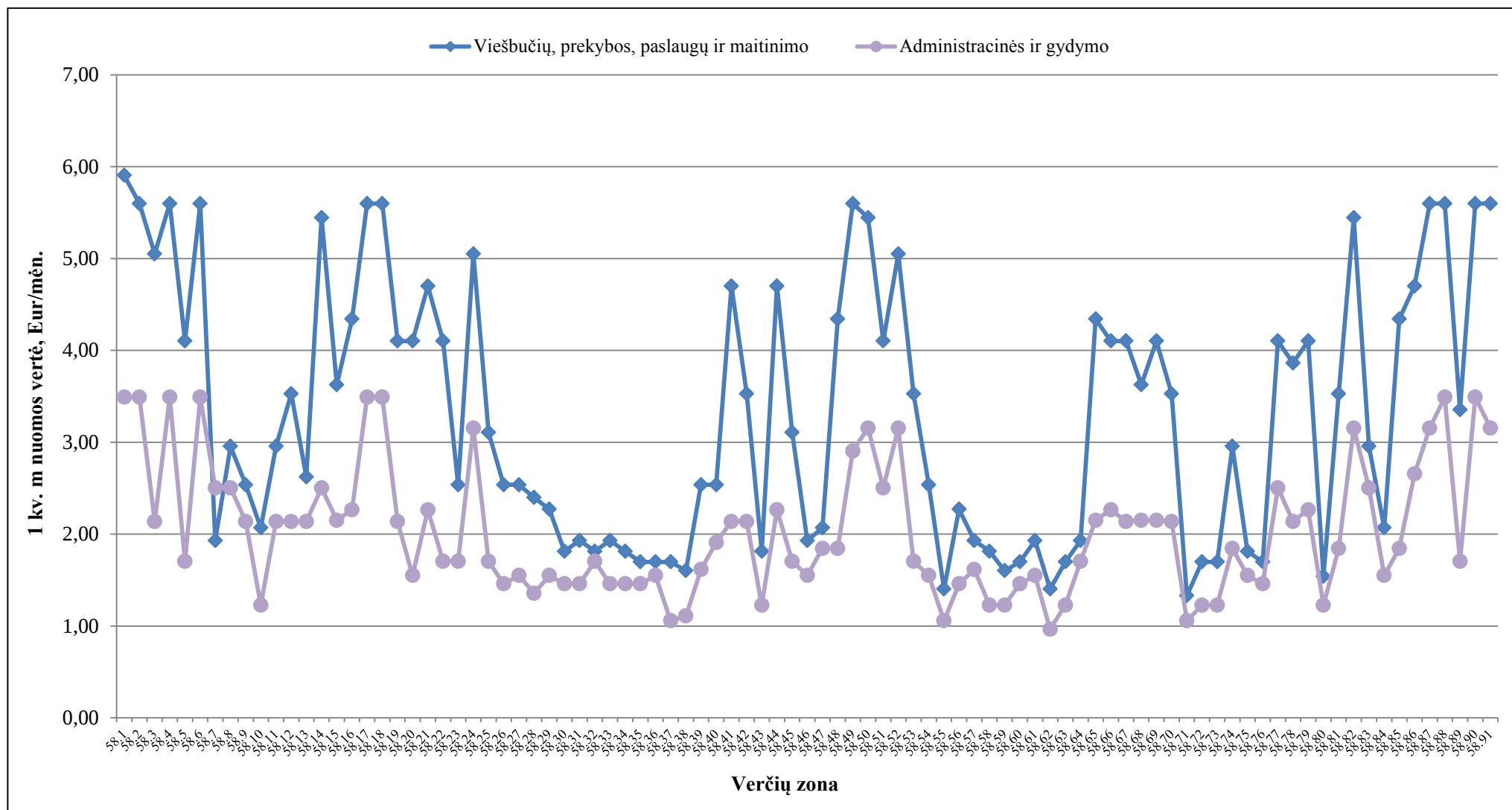
Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas modelio kalibravimas. Modelio kalibravimas – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugianarė regresinė analizė (DRA). DRA – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą informaciją,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

5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra

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

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2017 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atlikti rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

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



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

5.3. 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,
čia: 12 – mėnesių skaičius.

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

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

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirtis	Procentais
Nekilnojamojo turto mokestis ¹	Administracinė ir gydymo	0,8
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,8
Draudimas ²	Administracinė ir gydymo	0,1
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	0,1
Turto valdymo išlaidos ³	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2
Einamojo remonto išlaidos ⁴	Administracinė ir gydymo	2
	Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo	2

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Vilniaus r. sav. 2016 m. gegužės 27 d. sprendimu Nr. T3-186 nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,8 proc. nuo nekilnojamojo turto mokestinės vertės.

*Tokiu būdu: Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė * 0,008.*

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

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

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

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

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

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

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

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

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

Sprendžiant, kokią kapitalizavimo normą pasirinkti kapitalizuojant grynąsias pajamas, sprendžiama pagal vertinimo metu vyraujančius santykius vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Be to, ypatingą reikšmę čia turi pasiūlos ir paklausos santykis. Į skirtingus kapitalizavimo normų dydžius atsižvelgiama pagal pastatų rūšį. Taip pat kaimo vietovėje esančio pastato kapitalizavimo norma didesnė nei miesto, nes čia nuomos mokesčio dydis remiasi realiąja verte ir paprastai būna mažesnis nei miestuose. Vadinasi, kaimo teritorijoje esantis nekilnojamas turtas blogiau kapitalizuojamas nei mieste esantys objektai. Jei paklausa labai didelė, kapitalizavimo normų dydžius reikia sumažinti, ir priešingai, sunkiai parduodamo nekilnojamojo turto kapitalizavimo normos turi būti didinamos.

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, kai naudojamos skolinamos lėšos. Šie metodai nėra pagrindiniai, labiau pagalbiniai, nes gaunama orientacinė kapitalizavimo normos reikšmė, kai rinkos duomenys nepakankamai patikimi.

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

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

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

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

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

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

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

Vilniaus rajono savivaldybėje 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 priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.5 lentelėje.

5.5 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas, kv.m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2013-10	Šalčininkų r. sav.	Šalčininkai	Vilniaus g.	Administracinė	881,60	199838	9133	9,01
2017-01	Vilniaus r. sav.	Paberžė	Vilniaus g.	Prekybos	562,45	86866	7801	9,01
2013-11	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Vytauto g.	Maitinimo	55,63	12743	1149	9,02
2013-08	Šalčininkų r. sav.	Jašiūnai	M. Balinskio g.	Maitinimo	465,47	98471	4491	9,05
2015-03	Švenčionių r. sav.	Augustavas		Administracinė	244,53	37000	1225	9,06
2013-06	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Viešbučių	55,98	26066	2364	9,07
2016-06	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Viešbučių	59,44	27653	2516	9,10
2015-10	Trakų r. sav.	Trakai	Mindaugo g.	Administracinė	66,24	32400	3011	9,30
2013-10	Ukmergės r. sav.	Pabaiskas	Vintaros g.	Paslaugų	85,26	5792	541	9,32
2013-06	Šalčininkų r. sav.	Šalčininkai	Vilniaus g.	Prekybos	35,27	43443	676	9,33
2014-04	Elektrėnų sav.	Vievis	Vilniaus g.	Prekybos	229,86	65165	5475	9,36
2015-09	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Viešbučių	88,23	38519	3663	9,50
2013-08	Šalčininkų r. sav.	Jašiūnai	M. Balinskio g.	Prekybos	317,49	98471	3716	9,53
2014-07	Vilniaus r. sav.	Nemenčinė	Bažnyčios g.	Administracinė	89,94	21722	2094	9,64
2015-07	Vilniaus r. sav.	Rudamina	Gamyklos g.	Prekybos	760,41	259000	19908	9,81
2014-08	Elektrėnų sav.	Vievis	Semeliškių g.	Prekybos	431,06	86886	7933	9,82
2014-03	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Kauno g.	Paslaugų	19,24	4344	427	9,82
2016-12	Vilniaus r. sav.	Nemenčinė	Piliakalnio g.	Administracinė	214,34	58000	4103	9,85
2017-01	Vilniaus r. sav.	Avižieniai	Klevų g.	Administracinė	106,09	344850	1643	9,87
2013-02	Vilniaus r. sav.	Juodšiliai	Pušų g.	Maitinimo	94,91	26066	1728	9,89
2014-04	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Viešbučių	79,54	33306	3306	9,92
2014-11	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Klaipėdos g.	Prekybos	156,69	37651	3685	9,99
2017-06	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Vilniaus g.	Prekybos	36,91	10000	888	10,01
2017-03	Ukmergės r. sav.	Ukmergė	Vilniaus g.	Prekybos	36,91	10000	888	10,01
2013-06	Vilniaus r. sav.	Petruliškės		Prekybos	251,66	21722	2174	10,01
2013-09	Šalčininkų r. sav.	Šalčininkai	Vilniaus g.	Administracinė	243,36	43443	2685	10,31
2013-01	Trakų r. sav.	Jankovicai	Vilkokšnio g.	Administracinė	19,84	14481	189	10,38
2013-10	Šalčininkų r. sav.	Šalčininkai	Vilniaus g.	Prekybos	385,18	78197	6678	10,39
2013-01	Trakų r. sav.	Jankovicai	Vilkokšnio g.	Administracinė	19,54	14481	187	10,44
2015-08	Trakų r. sav.	Trakai	Aukštadvario g.	Paslaugų	22,26	61000	885	10,48
2015-08	Trakų r. sav.	Trakai	Aukštadvario g.	Paslaugų	158,53	61000	5524	10,51

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Paskirtis	Įsigytas plotas, kv.m	Sandorio suma, Eur	Grynosios metinės pajamos, Eur	r proc.
2015-01	Ukmergės r. sav.	Deltuvėlė		Administracinė	365,05	17377	1772	10,53
2014-02	Vilniaus r. sav.	Nemenčinė	T.Kosciuškos g.	Paslaugų	43,43	13033	1382	10,61
2013-10	Šalčininkų r. sav.	Šalčininkai	Vilniaus g.	Prekybos	69,56	78197	1487	10,66
2016-10	Švenčionių r. sav.	Švenčionėliai	Kaltanėnų g.	Prekybos	333,13	35760	3617	10,70
2015-09	Trakų r. sav.	Trakai	Vytauto g.	Administracinė	16,27	10000	1071	10,71
2013-05	Vilniaus r. sav.	Žemaitėliai		Prekybos	48,38	2896	314	10,82
2013-04	Vilniaus r. sav.	Raudondvaris	A. Parčevskio g.	Administracinė	677,86	40547	4403	10,83
2017-06	Švenčionių r. sav.	Švenčionys	Adutiškio g.	Prekybos	117,42	153400	1504	10,86
2017-05	Vilniaus r. sav.	Visalaukė I		Maitinimo	428,22	40000	4325	10,86
2013-12	Vilniaus r. sav.	Skaidiškės	Sodų g.	Viešbučių	79,54	30410	3306	10,87
2013-12	Švenčionių r. sav.	Švenčionėliai	Bažnyčios g.	Prekybos	44,89	4924	524	10,88
2015-06	Vilniaus r. sav.	Rudamina	Gamyklos g.	Prekybos	760,41	199000	19908	10,88
Kapitalizavimo norma priimama:								10,00

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

Nustatant nekilnojamojo turto rinkos vertę pajamų metodu, turtinio komplekso vertė sudėtinėms vertinamo objekto dalims turėtų būti paskirstoma proporcingai, o ne sumavimo ar atėmimo būdu. Pajamų ir pelno srantai 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 mokėtojai priklauso nuosavybės teise.

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

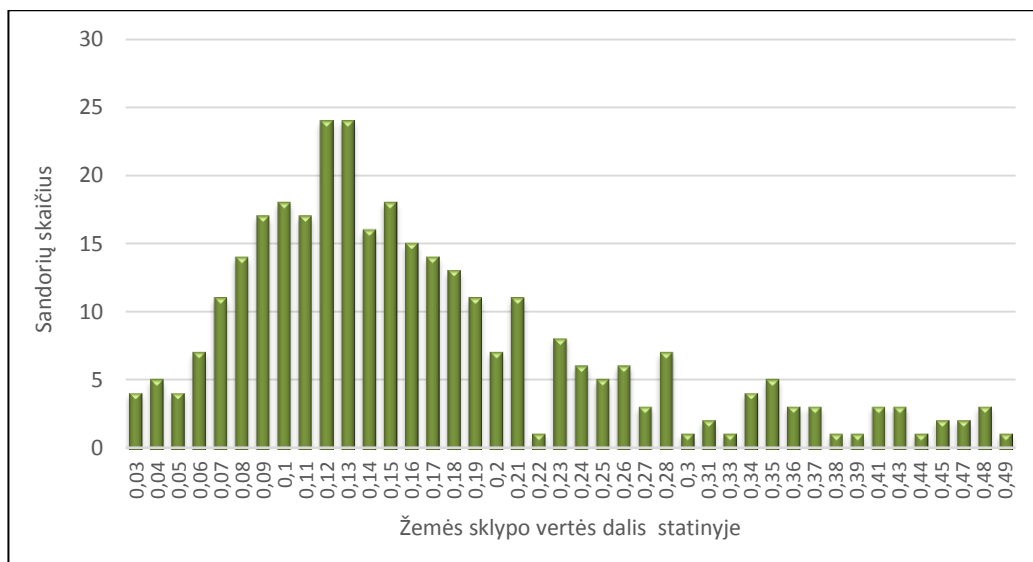
Praktikoje plačiai naudojami įvairūs žemės ir statinių atskyrimo metodai. Vienas iš jų yra santykio metodas – analizuojant panašius pardavimus, nustatomas žemės vertės ir pastatų bei statinių vertės santykis, kurį naudojant bendra turto vertė paskirstoma žemei ir statiniams. Pavyzdys, kaip atskiriama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

5.6 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

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

Norint nustatyti žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjami visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2012–2017* m. sandoriai. Analizės rezultatai pateikti 5.2 pav. ir 5.3 pav.

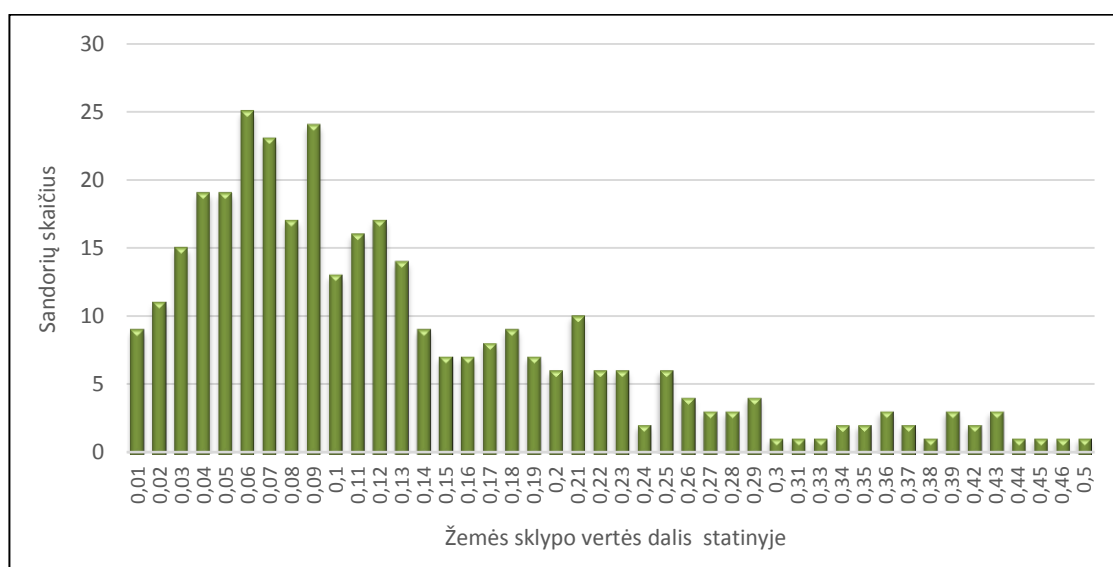
* 2017 – sandoriai, įvykę 2017 m. sausio–birželio mėnesiais ir įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.



Vidurkis	0,17
Mediana	0,15

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

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 322 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 15 proc.



Vidurkis	0,13
Mediana	0,10

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 344 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinyje sudaro 10 proc.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

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

Turto vertinimo praktika rodo, jei turtas naudojamas laikantis maksimalaus ir geriausio panaudojimo principo, turto (verslo) vadyba yra efektyvi, o verslas neturi skolų ar kitų įsipareigojimų, tiek lyginamuoju, tiek pajamų metodu nustatyta turto vertė sutampa arba yra artimos. Masinio vertinimo rezultatai, t. y. Vilniaus rajono savivaldybės teritorijoje esančių nekilnojamojo turto objektų verčių zonos 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	214,72	198,63	8,10%
58.3	1	136,59	125,52	8,82%
58.4	2	215,56	198,57	8,56%
58.6	3	259,27	237,34	9,24%
58.9	7	113,43	108,00	5,02%
58.10	3	88,07	77,65	13,43%
58.12	5	134,68	131,15	2,69%
58.15	1	99,66	88,42	12,71%
58.16	1	120,34	105,91	13,62%
58.17	4	221,82	205,28	8,06%
58.18	4	209,70	193,69	8,27%
58.20	4	86,94	77,19	12,62%
58.21	2	134,87	122,71	9,92%
58.22	1	114,46	100,38	14,02%
58.23	3	110,53	97,47	13,39%
58.24	41	174,93	158,73	10,21%
58.25	4	89,61	80,07	11,91%
58.26	1	78,71	69,73	12,89%
58.28	2	70,74	62,69	12,85%
58.29	8	93,51	85,87	8,89%
58.32	2	93,70	84,36	11,07%
58.33	1	96,66	85,87	12,56%
58.34	3	96,39	86,87	10,95%
58.35	1	91,90	81,47	12,80%
58.36	1	99,64	88,54	12,54%
58.37	4	60,94	54,19	12,46%
58.38	2	48,77	44,27	10,16%
58.39	5	69,50	62,27	11,61%
58.40	2	116,04	104,15	11,42%
58.42	2	136,06	129,05	5,43%
58.43	4	74,30	66,37	11,95%
58.44	3	143,60	126,63	13,40%
58.45	10	106,55	94,15	13,17%
58.46	1	84,08	77,48	8,53%
58.47	4	123,18	111,11	10,86%

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.
58.48	5	82,98	73,96	12,21%
58.49	4	151,69	132,93	14,12%
58.50	2	205,06	181,89	12,73%
58.52	13	146,98	131,93	11,41%
58.53	1	79,27	72,95	8,66%
58.54	5	101,50	93,50	8,56%
58.56	1	90,52	86,87	4,20%
58.57	12	97,44	88,11	10,59%
58.58	3	58,23	56,09	3,82%
58.59	1	79,58	73,10	8,85%
58.61	7	103,27	92,28	11,92%
58.62	1	52,56	47,47	10,71%
58.65	11	114,49	103,02	11,13%
58.66	9	140,50	131,57	6,79%
58.67	12	120,47	113,81	5,85%
58.68	1	152,06	134,56	13,00%
58.69	18	105,69	95,47	10,71%
58.74	2	133,28	118,60	12,37%
58.75	5	63,90	59,10	8,13%
58.77	9	165,33	147,67	11,96%
58.79	3	126,11	110,75	13,86%
58.81	3	107,00	101,07	5,87%
58.82	6	230,87	206,74	11,67%
58.84	1	81,81	74,43	9,92%
58.86	1	122,75	109,75	11,84%
58.87	2	142,01	135,69	4,66%
58.88	5	186,65	171,47	8,85%
58.89	15	78,85	73,97	6,59%
<i>Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupė</i>				
58.1	24	317,20	300,53	5,55%
58.7	1	113,72	101,40	12,15%
58.9	2	170,21	160,67	5,94%
58.10	4	140,08	132,50	5,72%
58.12	11	188,94	178,58	5,80%
58.13	2	135,45	120,36	12,54%
58.14	4	158,10	152,60	3,60%
58.15	5	238,93	225,02	6,18%
58.16	1	191,23	181,34	5,45%
58.17	7	311,78	294,25	5,96%
58.18	6	238,89	225,20	6,08%
58.20	4	238,56	225,14	5,96%
58.21	2	243,92	231,17	5,52%
58.22	1	429,21	405,65	5,81%
58.23	2	115,75	109,01	6,18%
58.24	46	289,10	270,58	6,85%
58.25	1	217,28	204,65	6,17%
58.26	3	171,19	161,66	5,89%
58.27	2	117,95	111,47	5,82%
58.28	3	126,84	119,09	6,51%
58.29	12	129,13	121,93	5,90%
58.30	3	91,37	86,83	5,23%

Zonos nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/kv. m)	Vieneto svertinis vidurkis apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/kv. m)	Verčių pokytis, proc.
58.32	3	124,59	117,54	5,99%
58.33	3	108,48	98,25	10,41%
58.34	5	93,12	88,17	5,61%
58.35	3	105,00	99,13	5,92%
58.36	3	95,83	90,31	6,11%
58.37	2	111,50	105,39	5,79%
58.38	3	84,32	80,05	5,33%
58.39	1	149,78	141,51	5,84%
58.40	4	156,16	147,80	5,65%
58.42	5	213,07	201,51	5,74%
58.43	8	104,32	99,14	5,23%
58.44	18	418,21	398,13	5,04%
58.45	9	167,16	157,47	6,15%
58.47	4	108,37	102,53	5,70%
58.48	4	254,97	240,47	6,03%
58.49	2	388,89	368,12	5,64%
58.50	1	156,52	150,06	4,31%
58.52	23	338,30	316,83	6,78%
58.53	2	233,52	220,67	5,83%
58.54	4	123,52	116,68	5,86%
58.55	2	74,55	70,77	5,33%
58.56	3	122,15	115,81	5,47%
58.57	6	109,85	104,29	5,33%
58.58	4	82,11	78,00	5,26%
58.59	1	54,55	51,82	5,26%
58.61	8	126,71	120,35	5,28%
58.62	2	63,37	60,11	5,42%
58.63	3	130,64	123,68	5,62%
58.65	13	250,73	236,38	6,07%
58.66	16	187,97	176,89	6,26%
58.67	14	218,05	205,09	6,32%
58.68	3	187,83	175,78	6,86%
58.69	21	181,38	170,71	6,25%
58.70	2	234,11	221,34	5,77%
58.71	3	60,69	54,70	10,94%
58.72	2	100,32	94,28	6,40%
58.73	1	120,54	113,67	6,05%
58.75	4	102,71	97,29	5,57%
58.77	6	243,56	231,15	5,37%
58.78	1	264,50	253,42	4,37%
58.79	2	193,60	183,30	5,62%
58.80	1	104,13	98,41	5,81%
58.81	5	226,32	213,34	6,09%
58.82	12	334,36	320,62	4,29%
58.83	1	343,33	325,56	5,46%
58.84	1	111,18	105,31	5,57%
58.87	13	254,46	240,74	5,70%
58.88	6	365,71	344,68	6,10%
58.89	6	167,55	158,72	5,57%
58.90	1	408,35	383,39	6,51%

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Vilniaus rajono savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2017 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, viešbučių, prekybos, paslaugų, maitinimo, administracinės ir gydymo paskirties objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodu.

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

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

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

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

- 1.1. adresas;
 - 1.2. objekto charakteristika:
 - naudojimo paskirtis;
 - bendras plotas (m²);
 - kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;
 - 1.3. verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
 - 1.4. vertės apskaičiavimo modelis;
- Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

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

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

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

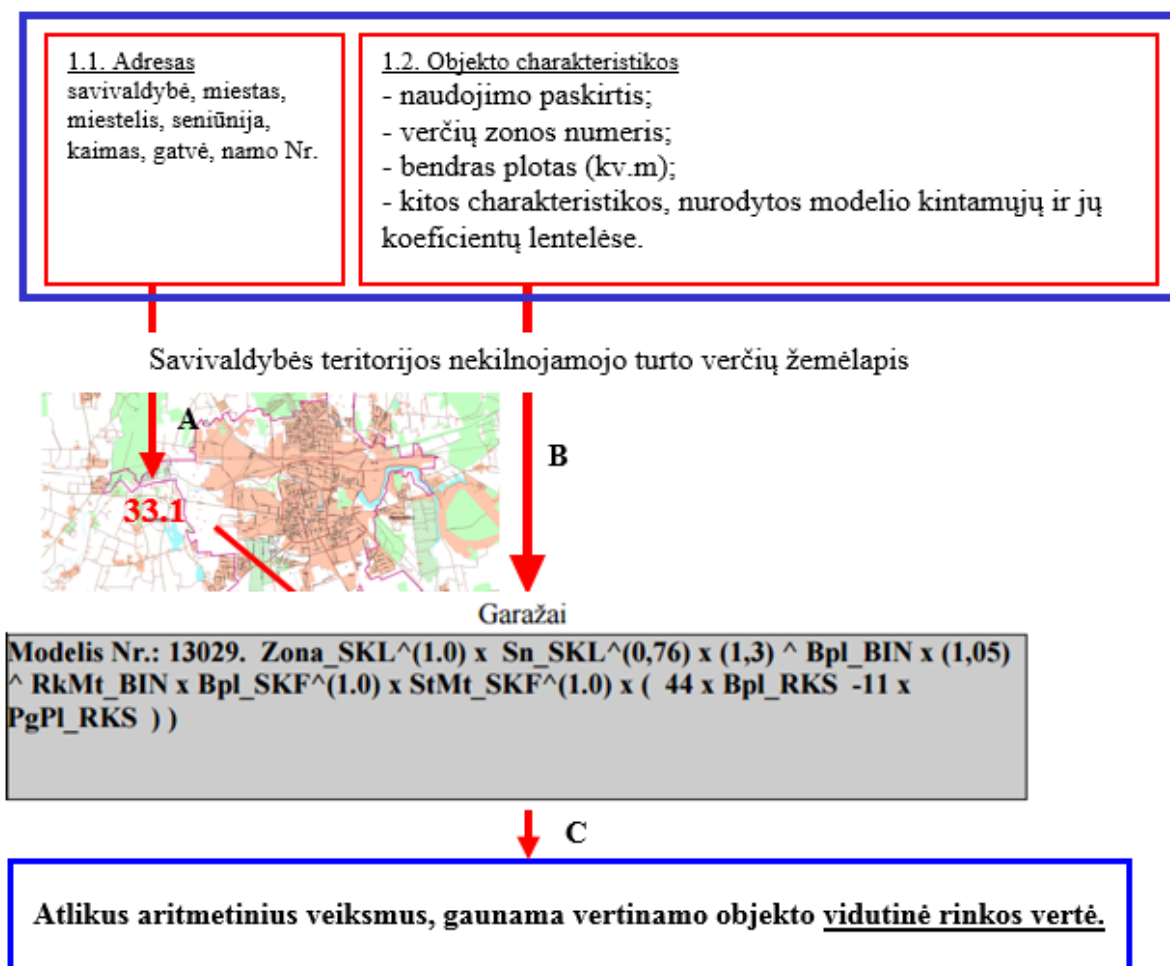
Prie vertinamo atributo sutrumpinto pavadinimo gali būti pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcija, RKS – reikšmė, RKL – rodiklis.

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

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

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

1. Pagal 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 GIS priemonėmis pagal vertinamo objekto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.1 pav. A rodyklė).



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

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

Vertinamo objekto charakteristika:

Adresas	– 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 turto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal šį modelį:

2018 m. masinis vertinimas

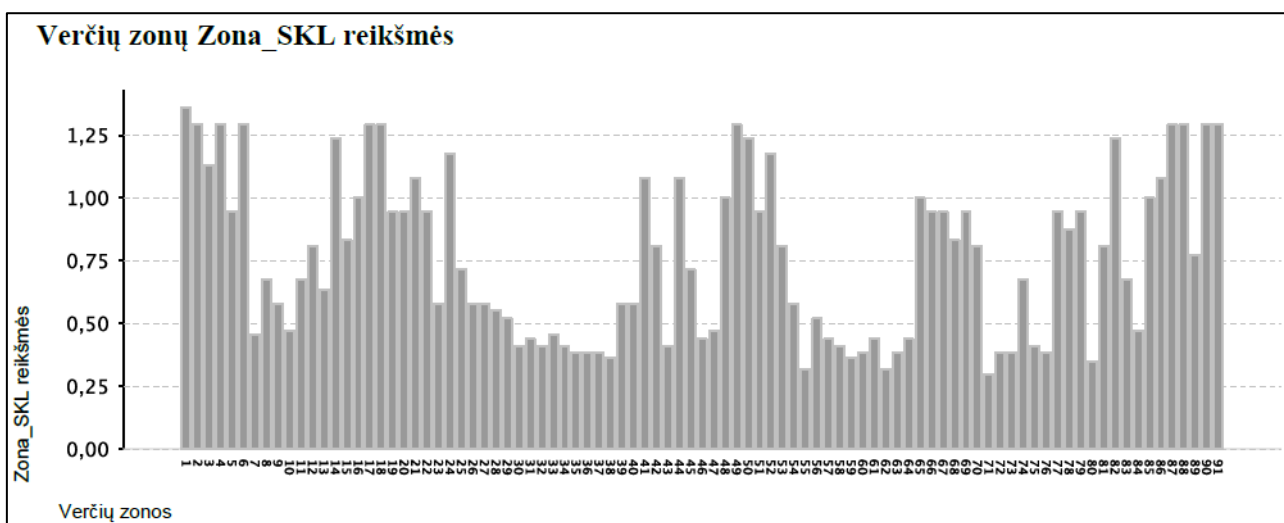
Vilniaus r. sav.

Viešb, prek, pasl, maitin(n)

Modelis Nr.: 15677. $Zona_SKL^{(0,99)} \times Pask_SKL^{(0,989)} \times RkMt_SKL^{(1,0)} \times Sn_SKL^{(0,527)} \times Auk_SKL^{(1,0)} \times (0,95)^{Šl_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,98)} \times StMt_SKF^{(0,951)} \times (348 \times Bpl_RKS - 87 \times PgPl_RKS)$

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

Vilniaus g., Nemenčinės m., Vilniaus r. sav. yra 58.24 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse (atskiras priedas „Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu“) parenkami vertinimo koeficientai.



7.3 pav. Parinkto vertinimo modelio lyginamuoju metodu iškarpa (vertinimo modelio verčių zonų skaliarų reikšmės)

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Pagrindas: Pask_SKL		Laipsnis: 0.989	
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: 0.527	
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

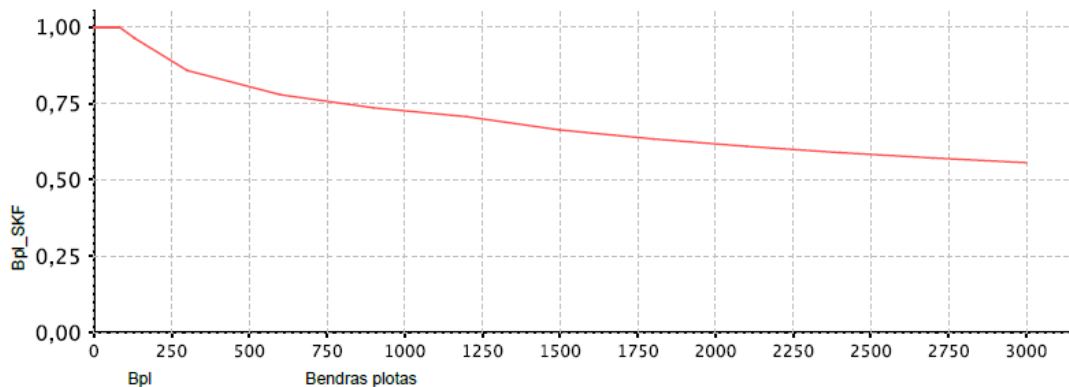
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

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

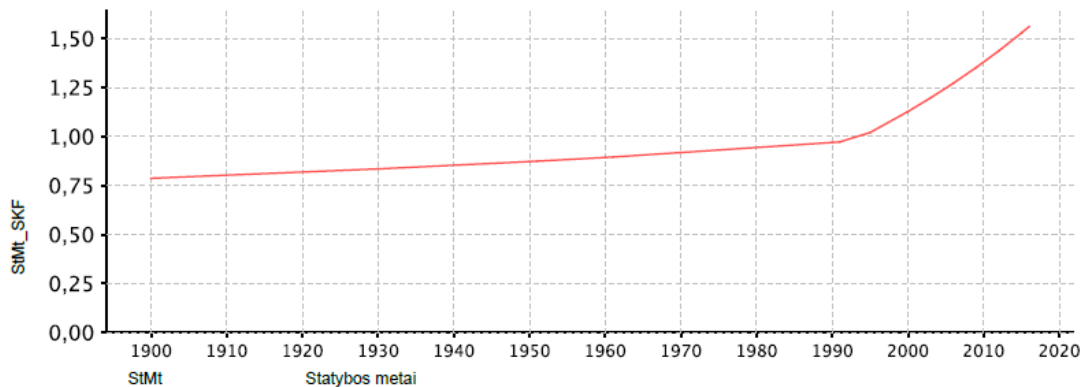
Nuotekų šalinimas		Laipsnis: Kanal_BIN		Pagrindas: 0.95	
Komunalinis nuotekų	0.0	Nėra	1.0	Vietinis nuotekų šalinimas	0.0

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

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



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



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

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

$$S = (1,176^{0,99}) \cdot (1^{0,989}) \cdot (1^{0,527}) \cdot (1,05^1) \cdot (0,95^0) \cdot (0,95^0) \cdot (1,05^0) \cdot (0,93^{0,98}) \cdot (0,96^{0,951}) \cdot ((348 \cdot 172,42) - (87 \cdot 30))$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 1,174 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,931 \cdot 0,962 \cdot (60002,16 - 2610) = 63363;$$

$$S = 63\,363 \text{ Eur, suapvalinus} - 63\,400 \text{ Eur.}$$

Išvada: Prekybos paskirties patalpų (172,42 kv. m bendro ploto, iš kurių 30 kv. m sudaro pagalbinis plotas), esančių Vilniaus g., Nemenčinės m., Vilniaus r. sav., išsidėsčiusių 1986 m. pastatyto plytinio pastato pirmame aukšte, turinčių miesto komunikacijas, vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 63 400 Eur.

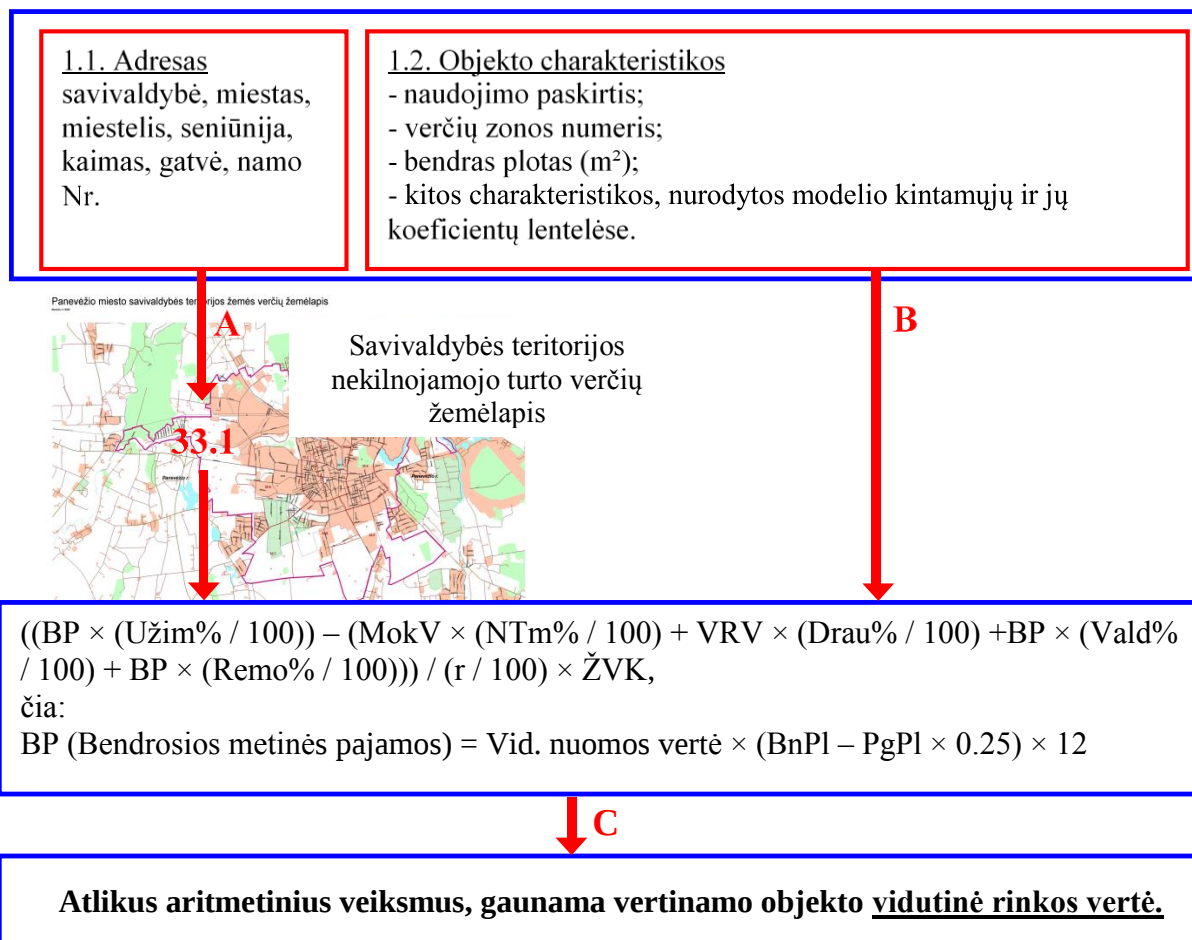
Tokiu pačiu principu, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojama ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinė rinkos vertė lyginamuoju metodu.

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

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

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

1. Pagal 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 GIS priemonėmis pagal vertinamo objekto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių žemėlapyje (7.5 pav. A rodyklė).



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

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

Vertinamo objekto charakteristika:

Adresas	– 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 m²	– 329,98
Objekto pagalbinis plotas m²	– 112,88

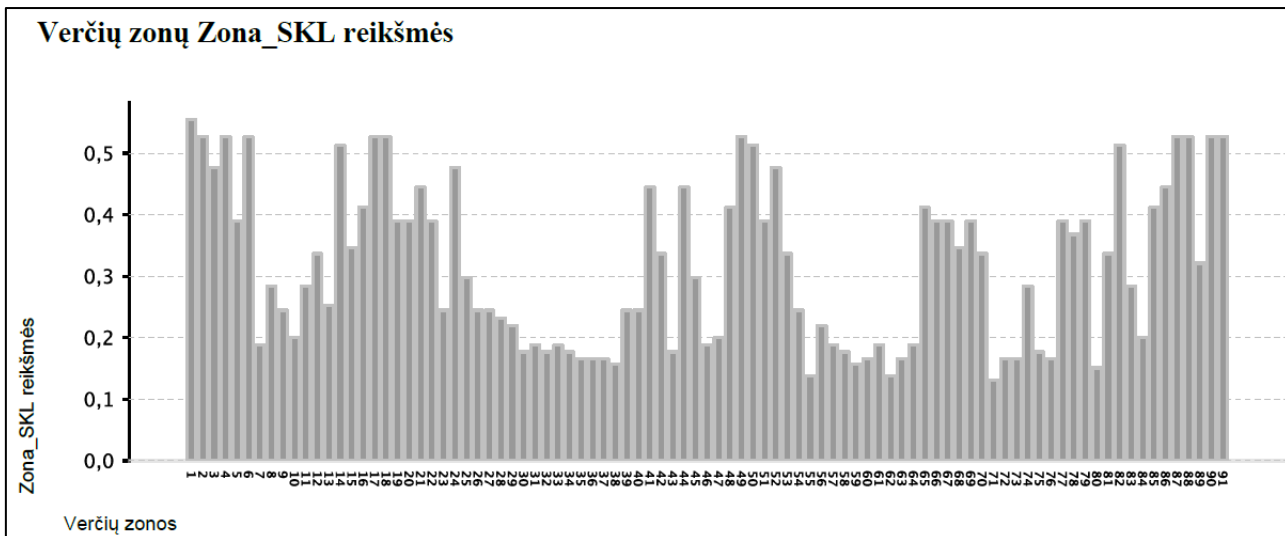
Viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių grupės vidutinės nuomos vertės vertinimo modelis yra toks:

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6117. Zona $SKL^{(1,033)} \times$ Pask $SKL^{(0,989)} \times$ RkMt $SKL^{(1,0)} \times$ Sn $SKL^{(0,527)} \times$ Auk $SKL^{(1,0)} \times (0,95)^{\dot{S}l_BIN} \times (0,95)^{Kanal_BIN} \times (1,05)^{ObjTi_BIN} \times Bpl_SKF^{(0,98)} \times StMt_SKF^{(0,951)} \times 10,85$

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

Mūrininkų k., Rukainių sen., Vilniaus r. sav. yra 58.59 verčių zonoje – nustatoma pagal verčių zonų žemėlapi. 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: 0.989	
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: 0.527	
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

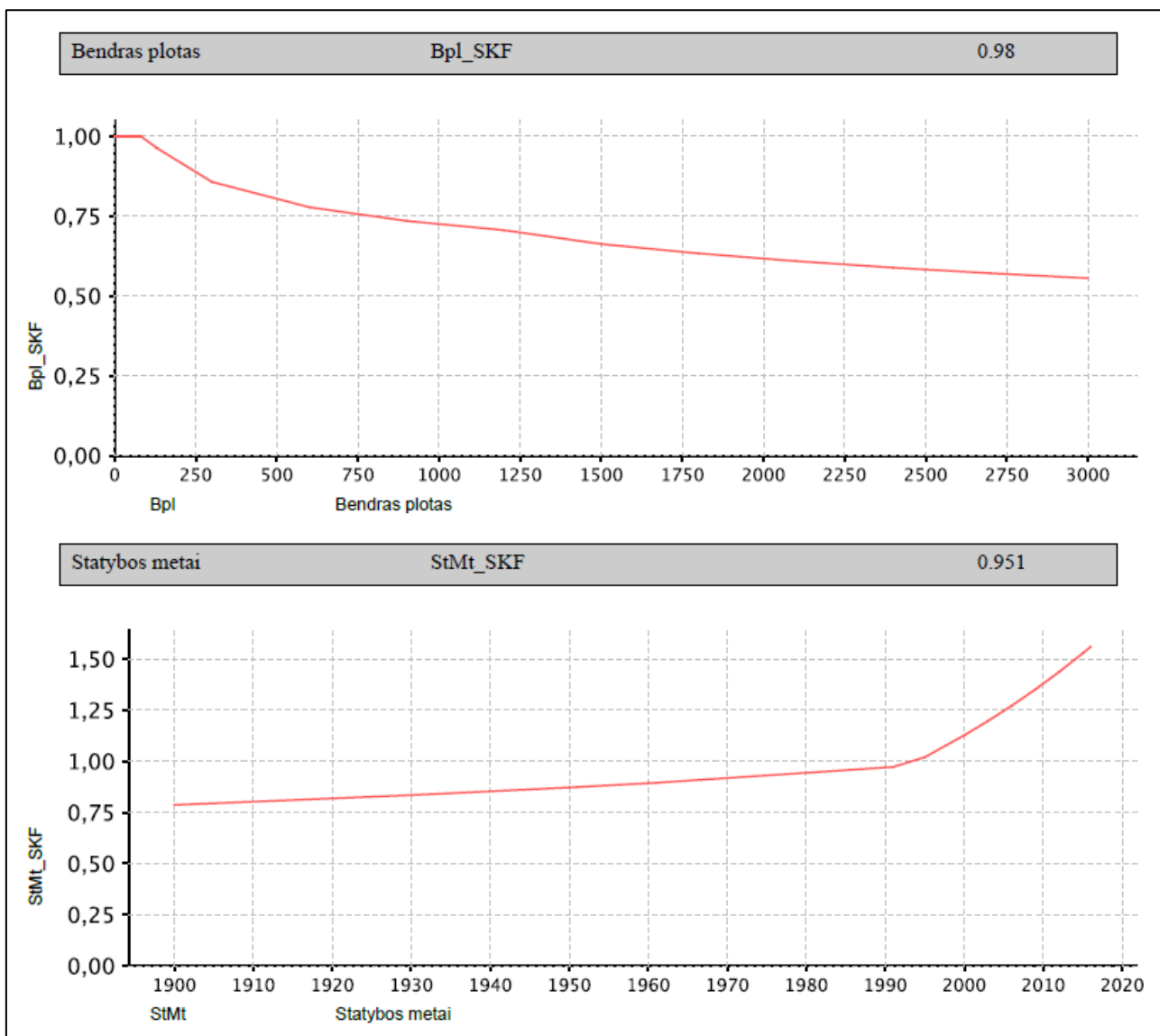
Aukštas		Pagrindas: Auk_SKL		Laipsnis: 1.0	
0-0	0.8	1-1	1.05	2-25	1.0

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



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

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

$$S = (0,157^{1,033}) * (0,78^{0,989}) * (0,45^{0,527}) * (0,95^0) * (0,95^0) * (1,05^1) * (0,85^{0,98}) * (1,02^{0,951}) * 10,85.$$

Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$S = 0,148 * 0,782 * 0,657 * 1,00 * 1,00 * 1,05 * 0,853 * 1,019 * 10,85 = 0,75 \text{ Eur.}$$

$$\text{Vidutinė nuomos kaina} = 0,75 \text{ Eur/m}^2/\text{mėn.}$$

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

kur:

BP (Bendrosios metinės pajamos) =

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

MokV - mokestinė vertė

VRV - vidutinė rinkos vertė

BnPl - bendras plotas

PgPl - pagalbinis plotas

Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Pajamų rodikliai

Paskirtis:	Paslaugų	
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,9

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

Atliekami skaičiavimai:

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

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

$$((2716 \times (80/100)) - (17939 \times (0,8/100) + 18091 \times (0,1/100) + 2716 \times (2/100) + 2716 \times (2/100))) / (10/100) \times 0,9 = 17\,123 \text{ Eur, suapvalinus – } 17\,100 \text{ Eur.}$$

Išvada: Paslaugų paskirties pastato (329,98 kv. m bendro ploto, iš kurio 112,88 kv. m sudaro pagalbinis plotas), esančio Mūrininkų k., Rukainių sen., Vilniaus r. sav., pastatyto 1995 m., vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 17 100 Eur.

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

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

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

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

1. iki 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).

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Pagal šią ataskaitą apskaičiuojamos Vilniaus rajono savivaldybės teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės.

Ši ataskaita yra vieša ir skelbiama valstybės įmonės Registrų centro interneto puslapyje www.registrucentras.lt Pagal ataskaitą apskaičiuotos nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos taikant masinį vertinimą, yra skelbiamos valstybės įmonės Registrų centro interneto puslapyje ir Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje adresu www.regia.lt, įvedus statinio unikalų numerį.

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

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui



Arvydas Bagdonavičius

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

Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji 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,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001350)

Mariana Makovskė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas

Miglė Lazauskaitė

9. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas;
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas;
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas;
4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“;
5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“;
6. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymas Nr. 1K-159 „Dėl turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“;
7. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“;
8. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“;
9. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2017, *Tarptautiniai vertinimo standartai*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. (pirminė vertimo versija). Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/IVS-2017-LT2red.pdf>;
10. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf>;
11. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2013 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2013;
12. 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;
13. 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;
14. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2016 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2016;
15. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių apskaitos duomenys 2017 m. sausio 1 d. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2017;
16. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
17. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;
18. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
19. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;
20. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
21. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;

22. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
23. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
24. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001;
25. Tumelionis, A. Nekilnojamajo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Interneto prieiga: www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf;
26. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;
27. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;
28. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

10. PRIEDAI

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



VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TARYBA

SPRENDIMAS DĖL 2017 M. NEKILNOJAMOJO TURTO MOKESČIO TARIFŲ NUSTATYMO

2016 m. gegužės 27 d. Nr. T3-186
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. 0,8 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės;

1.2. 3 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės patalpoms ir statiniams, įtrauktiems į Vilniaus rajono savivaldybės tarybos patvirtintą nenaudojamų, apleistų arba neprižiūrimų patalpų ir statinių sąrašą.

2. Taikyti 1 punkte nustatytus mokesčio tarifus apskaičiuojant nekilnojamojo turto mokestį mokesčio mokėtojams nuo 2017 m. sausio 1 d.

Šį sprendimą teisės aktų nustatyta tvarka paskelbti Teisės aktų registre, vietinėje spaudoje ir Savivaldybės tinklalapyje.

Savivaldybės merė

Marija Rekst

2. 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“, 37 punktu valstybės įmonė Registrų centras nuo 2017 m. rugsėjo 18–29 d. pristatė Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus viešam svarstymui su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2017 m. rugsėjo 2 d. buvo paskelbta leidinyje „Sostinė“.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene rezultatai:

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nei vienas gyventojas. Pastabų ir pasiūlymų iš gyventojų negauta.

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

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

Jekaterina Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji 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 Bakaniene

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001350)

Mariana Makovskė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas

Miglė Lazauskaitė

3. 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
				2017m. rugsejo 18 d. - rugsejo 29 d. susipažinti su Vilniaus m. sav. teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nei vienas interesantas, taip pat nebuvo sulaukta vi interesantų skambučio.	


 JEKATERINA VALENTINAVICIENE
 Jekaterina Sinickaja Sinf
 Kristina Bakanienė K Bakan
 Marius Liakovski
 Sigle Lazauskaitė

4. 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, valstybės įmonė Registrų centras 2017-09-11 raštu Nr. (1.1.31)s-7709 „Dėl 2017 m. žemės ir nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo dokumentų pateikimo“ paprašė Vilniaus rajono savivaldybės pateikti pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų.

Vilniaus rajono savivaldybės administracija 2017-10-13 raštu Nr. A33(1)-6769-(4.14) „Dėl 2017 m. žemės ir nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo dokumentų pateikimo“ informavo, kad nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo dokumentams esminių pastabų neturi. Atsižvelgiant į tai, jog buvo atlikta savivaldybės švietimo įstaigų statuso pakeitimų, Vilniaus rajono savivaldybės administracija paprašė vertinimo ataskaitos aprašomojoje dalyje patikslinti švietimo įstaigų pavadinimus.

Registrų centras, atsižvelgdamas į Vilniaus rajono savivaldybės administracijos prašymą, vertinimo ataskaitos aprašomojoje dalyje patikslino švietimo įstaigų pavadinimus.

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos raštas pridedamas.

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



Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji 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,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001350)



Mariana Makovskė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas



Miglė Lazauskaitė



VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Biudžetinė įstaiga, Rinktinės g. 50, LT-09318 Vilnius, tel.: (8 5) 275 1961, 275 6925,
faks. (8 5) 275 1990, el. p. vrsta@vrsta.lt, interneto svetainė www.vrsta.lt,
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188708224

Valstybės įmonei Registrų centrai
Vincio Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius
el. p. info@registrucentras.lt

2017-10-13 Nr. 133(1)-6469-(614)
I 2017-09-11 Nr. (1.1.31.)s-7709

DĖL 2017 M. ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ PATEIKIMO

Pranešame, kad Vilniaus rajono savivaldybė susipažino su projektuojamomis savivaldybės teritorijos žemės ir statinių 2017 m. masinio vertinimo ataskaitomis ir esminių pastabų neturi. Kadangi buvo savivaldybės švietimo įstaigų statuso pakeitimų, prašome Jūsų ataskaitos aprašomojoje dalyje taisyti:

11 puslapyje vietoj „Bezdonių Julijaus Slovackio vidurinė mokykla“ įrašyti „Bezdonių Julijaus Slovackio gimnazija“, vietoj „Buivydžių vidurinė mokykla“ įrašyti „Buivydžių Tadeušo Konvickio gimnazija“;

12 puslapyje išbraukti „Maišiagalos kunigo J. Obrembskio vidurinės mokyklos Airėnų pradinio ugdymo skyrius“, vietoj „Maišiagalos Lietuvos didžiojo kunigaikščio Algirdo vidurinės mokyklos Airėnų pradinio ugdymo skyrius“ įrašyti „Maišiagalos Lietuvos didžiojo kunigaikščio Algirdo gimnazijos Airėnų pradinio ugdymo skyrius“, išbraukti antrą kartą įrašytą „Dūkštų pagrindinė mokykla“, vietoj „šv. Uršulės Leduchovskos vidurinė mokykla“ įrašyti „Juodšilių šv. Uršulės Leduchovskos gimnazija“, vietoj „šv. Uršulės Leduchovskos vidurinės mokyklos Valčiūnų pradinio ugdymo skyrius“ įrašyti „Juodšilių šv. Uršulės Leduchovskos gimnazijos Valčiūnų pradinio ugdymo skyrius“, vietoj „Kenos pagrindinė mokykla“ įrašyti „Pakenės Česlovo Mилоšo pagrindinė mokykla“, vietoj Lavoriškių Seniūnijoje veikia „2 vidurinės mokyklos“ įrašyti „2 gimnazijos“, vietoj „2 vaikų darželiai“ įrašyti „vaikų darželis“;

13 puslapyje vietoj „Maišiagalos kun. Juzefo Obrembskio vidurinė mokykla“ įrašyti „Maišiagalos kun. Juzefo Obrembskio gimnazija“, vietoj „Maišiagalos Lietuvos didžiojo kunigaikščio Algirdo vidurinė mokykla“ įrašyti „Maišiagalos Lietuvos didžiojo kunigaikščio Algirdo gimnazija“, vietoj „Marijampolio vidurinė mokykla“ įrašyti „Marijampolio Meilės Lukšienės gimnazija“, vietoj „pradinės mokyklos“ įrašyti „Rakonių pagrindinės mokyklos Marijampolio pradinio ugdymo skyrius“, vietoj „Medininkų vidurinė mokykla“ įrašyti „Medininkų šv. Kazimiero gimnazija“, išbraukti „Lavoriškių pagrindinės mokyklos Medininkų skyrius“, vietoj „Mickūnų vidurinė mokykla vidurinė mokykla Egliškių kaime“ įrašyti „Mickūnų gimnazija Mickūnų miestelyje ir šv. Jono Bosko gimnazija Egliškių kaime“;

15 puslapyje vietoj „Paberžės ir „Verdenės“ vidurinės mokyklos“ įrašyti „Paberžės šv. S. Kostkos ir Paberžės „Verdenės“ gimnazijos“, išbraukti „vaikų darželis Anavilio kaime, Visalaukės pagrindinė mokykla ir Eitminiškių pagrindinės mokyklos filialas“, įrašyti „Paberžės šv. Stanislovo Kostkos gimnazijos skyrius Visalaukės mokykla-daugiafunkcis centras“, „Paberžės šv. Stanislovo Kostkos gimnazijos Anavilio ikimokyklinio ugdymo skyrius“;

16 puslapyje išbraukti „Eitminiškių vidurinės mokyklos Sužionių skyrius“, „Sužionių vaikų darželis“, įrašyti „Sužionių pagrindinės mokyklos Sužionių ikimokyklinio ugdymo skyrius“;

17 puslapyje vietoj „Zujūnų vidurinė mokykla“ įrašyti „Zujūnų gimnazija“.

Administracijos direktorė



Liucina Kotlovskė

Originalas nebus siunčiamas.

Halina Zenkevič, tel. (8 5) 275 5077, el. p. halina.zenkevic@vrsa.lt