PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos finansų ministro
2025 m. gruodžio 18 d. įsakymu Nr. 1K-313

VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS
Studentų g. 39, 08106 Vilnius, tel. +370 5 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. SMV-179 (7.21 E)

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Vilniaus miesto savivaldybė
Vertinimo data	2025-08-01
Ataskaitos surašymo data	2025-01-01– 2025-12-02
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (į. k. 124110246)
Turto vertintojai	Mariana Makovskė Mindaugas Vrubliauskas Miglė Jakubkienė Vaida Mačiolė Kristina Bakanienė

Vilnius, 2025 m.

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS 4
1.1. Masinio vertinimo samprata 4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas 5
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta 6
1.4. Užsakovas 6
1.5. Vertintojas 6
1.6. Vertinimo data 10
1.7. Ataskaitos surašymo data 10
1.8. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai 10
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS 11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas 11
2.2. Gyventojų skaičius 13
2.3. Gyventojų migracija 13
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija 14
2.5. Įmonių skaičius 15
2.6. Nedarbo lygis 16
2.7. Investicijos 17
2.8. Statybos leidimai 17
2.9. Statinių statistiniai duomenys 18
2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys 24
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS 26
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti 26
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos 28
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės 29
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas 32
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 žemėlapio sudarymas 37
4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas 38
4.5. Rinkos modeliavimas 49
4.6. Ekspertinis vertinimas 49
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra 49
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU 52
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą 52
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas 53
5.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai 53
5.2.2. Rinkos duomenų patikra 54
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija 54
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra 55
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas 57
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas 58
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas 61
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ 64
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS 69
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys 69
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas 70

7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas....70
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys....71
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas....72
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas....72
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys....73
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka....74
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS....75
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS....76
10. PRIEDAI....78
1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu, 42 lapai
2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 8 lapai
3 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas
4 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 11 lapų

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Nekilnojamojo turto masinis vertinimas[1] – nekilnojamojo turto vertinimo būdas, kai per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir automatizuotas Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenų bazėse sukauptų duomenų analizės ir vertinimo technologijas, yra įvertinama panašių nekilnojamojo turto objektų grupė. Atlikus nekilnojamojo turto masinį vertinimą, parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita, o kiekvieno nekilnojamojo turto vieneto ataskaita nerengiama (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 7 d.). Masinis vertinimas, kurio rezultatas – vertės apskaičiavimo modelis (formulė), imituojantis paklausos ir pasiūlos faktorių veikimą didelėje teritorijoje, leidžia per santykinai trumpą laiką, vienodais principais, taikant unifikuotas ir kompiuterizuotas statistinės analizės bei vertinimo procedūras, įvertinti didelį skaičių turto objektų. Dėl šių savybių, taip pat nedidelių kaštų ir atitikties bendriesiems socialinio teisingumo, skaidrumo bei gero administravimo principams, toks vertinimo būdas taikomas mokesčiams ir kitoms valstybės reikmėms.

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatydama nekilnojamojo turto (statinių) mokestines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama teisės aktais pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė statinių vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė statinių masinio vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos finansų ministro valdymo sričių 2025–2027 metų strateginio veiklos plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos finansų ministro 2025 m. vasario 28 d. įsakymu Nr. 1K-40 „Dėl Lietuvos Respublikos finansų ministro valdymo sričių 2025–2027 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo" viešųjų finansų valdymo programos priemonę „Skirti lėšas valstybės įmonei Registrų centrui žemės sklypams ir statiniams, įregistruotiems Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, įvertinti masinio vertinimo būdu" (kodas 04-001-11-02-09 (TP).

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, Statybos techniniu reglamentu STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas", patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 „Dėl Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių ir patalpų klasifikavimas" patvirtinimo" (toliau – Reglamentas), Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo" (toliau – Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės), Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. birželio 26 d. įsakymu Nr. D1-89 „Dėl Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos nuostatų patvirtinimo" (toliau – Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos nuostatai), Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo" (toliau – Turto ir verslo vertinimo metodika), ir kitais teisės aktais.

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

[1] Vadovaujantis nuo 2026-01-01 įsigaliosiančio naujos redakcijos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 5 d. bus naudojama sąvoka „masinis nekilnojamojo turto vertinimas". Atsižvelgiant į tai, šioje ataskaitoje naudojama sąvoka „nekilnojamojo turto masinis vertinimas", apibrėžta pagal vertinimo ataskaitos rengimo metu galiojančio Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 2 str. 7 d., nuo 2026-01-01 laikytina atitinkančia sąvoką „masinis nekilnojamojo turto vertinimas".

1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

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

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 3 d., nekilnojamojo turto (statinių) masinis vertinimas, skirtas nekilnojamojo turto mokestinėms vertėms nustatyti, atliekamas ne rečiau kaip kas penkerius metus[2]:

1. 2005 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2006 m. sausio 1 d. penkerius metus (2006, 2007, 2008, 2009, 2010 m.);
2. 2010 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2011 m. sausio 1 d. penkerius metus (2011, 2012, 2013, 2014, 2015 m.);
3. 2015 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2016 m. sausio 1 d. penkerius metus (2016, 2017, 2018, 2019, 2020 m.);
4. 2020 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galiojo nuo 2021 m. sausio 1 d. penkerius metus (2021, 2022, 2023, 2024, 2025 m.);
5. 2025 m. atlikto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos nustatytos mokestinės vertės galioja nuo 2026 m. sausio 1 d. iki tol, kol Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka bus patvirtintos naujos mokestinės vertės.

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

1. nuompinigiams už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą apskaičiuoti;
2. savivaldybių sprendimams dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo priimti;
3. paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro atlyginimui už nekilnojamųjų daiktų sandorių patvirtinimą apskaičiuoti;
5. turto deklaravimui ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatyme, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatyme, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatyme, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatyme, Lietuvos Respublikos paveldimo turto mokesčio įstatyme, Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2025 m. birželio 26 d. nutarimu Nr. 1R-201 „Dėl Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos nuostatų patvirtinimo“, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėse, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. rugsėjo 30 d. įsakymu Nr. 1K-306 „Dėl Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą

[2] Vadovaujantis nuo 2026-01-01 įsigaliosiančio naujos redakcijos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 4 d., masinis nekilnojamojo turto vertinimas bus atliekamas Vyriausybės nustatyta tvarka ne rečiau kaip kas 3 metai.

skaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Socialinio būsto ir kito savivaldybės būsto nuomos mokesčių apskaičiavimo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 472 „Dėl Socialinio būsto ir kito savivaldybės būsto nuomos mokesčių apskaičiavimo metodikos patvirtinimo“, Valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos viešojo konkurso ir nuomos be konkurso organizavimo ir vykdymo tvarkos apraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto, valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto nuomos“, Notarų atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas bei technines paslaugas dydžių (įkainių) ir atleidimo nuo šio atlyginimo mokėjimo atvejų sąraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2023 m. birželio 28 d. nutarimu Nr. 498 „Dėl Notarų atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas bei technines paslaugas dydžių (įkainių) ir atleidimo nuo šio atlyginimo mokėjimo atvejų sąrašo patvirtinimo“, numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – Registrų centras, Studentų g. 39, 08106 Vilnius, tel. +370 5 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1-38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą“ – Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą. Registrų centro turto ir verslo vertintojų profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas ar polisas Nr. LT25-TVCA-00000016-0 galioja nuo 2025 m. vasario 17 d. iki 2026 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir (arba) nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas ar polisas Nr. LT25-TVCAP-00000331-2 galioja nuo 2025 m. vasario 17 d. iki 2026 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

– Mariana Makovskė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000156);

– Mindaugas Vrubliauskas, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausiasis specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000230);

– Miglė Jakubkienė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000578);

– Vaida Mačiolė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000024);

– Kristina Bakanienė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001875).

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

– Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

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

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

– Jurgita Jagučanskienė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus techninė produktų vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000270);

– Božena Sinickaja, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000165);

– Loreta Eimontaitė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė;

– Juliana Karčiauskienė, Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė.

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

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

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

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

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
5.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. v-282 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos ir savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2009 metų dokumentų tvirtinimo“	2009-06-01	2010-01-01
6.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2010 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1K-402 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01
7.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2011 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. v-258 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2011 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2012 m. sausio 1 d.“	2011-08-01	2012-01-01
8.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2012 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-357 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2012 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2013 m. sausio 1 d.“	2012-08-01	2013-01-01
9.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2013 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. v-292 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2013 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2014 m. sausio 1 d.“	2013-08-01	2014-01-01
10.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2014 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. v-285 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2014 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2015 metų sausio 1 d.“	2014-08-01	2015-01-01
11.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2015 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1K-374 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01
12.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. v-389 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2016 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2017 m. sausio 1 d.“	2016-08-01	2017-01-01
13.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2017 m. gruodžio 14 d. įsakymas Nr. v-334 „Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo 2017 metų duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę tvirtinimo nuo 2018 m. sausio 1 d.“	2017-08-01	2018-01-01

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaita	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
14.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro direktoriaus 2018 m. gruodžio 27 d. įsakymas Nr. v-495 „Dėl 2018 m. nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo duomenų ir vietovės pataisos koeficientų pagal turto paskirtį ir vietovę nuo 2019 m. sausio 1 d. patvirtinimo“	2018-08-01	2019-01-01
15.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2019 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. VE-661 (1.3 E) „Dėl 2019 m. Vilniaus apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01
16.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 1K-442 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2020-08-01	2021-01-01
17.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2021 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. VE-894 (1.3 E) „Dėl 2021 m. Vilniaus apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2021-08-01	2022-01-01
18.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2022 m. gruodžio 19 d. įsakymas Nr. VE-935 (1.3 E) „Dėl 2022 m. Vilniaus apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2022-08-01	2023-01-01
19.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2023 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. VE-610 (1.3 E) „Dėl 2023 m. Vilniaus apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2023-08-01	2024-01-01
20.	Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita	Valstybės įmonės Registrų centro generalinio direktoriaus 2024 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. VE-821 (1.3 E) „Dėl 2024 m. Vilniaus apskrities savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo“	2024-08-01	2025-01-01

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

2025 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

Ataskaitos surašymo data nurodyta ataskaitos pirmame puslapyje.

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

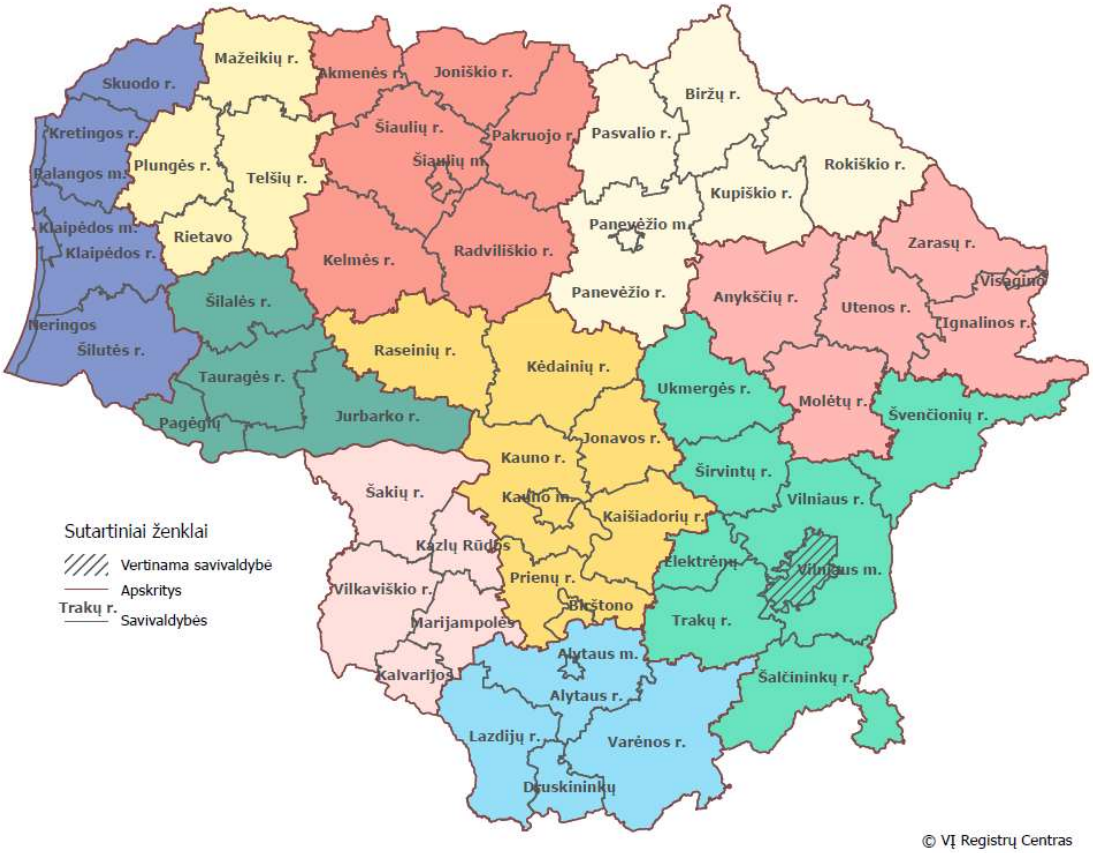
Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2 pap., nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo ir svarstymo dokumentai – Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita – pateikiami vertinimo ataskaitos 4 priede *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai.* Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo dokumentas – Registrų centro generalinio direktoriaus įsakymas – pateikiamas atskiru dokumentu.

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

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymą, Lietuvos Respublikos teritorijos administraciniai vienetai yra apskritys ir savivaldybės. Šiuo metu Lietuvos Respublikos teritorija suskirstyta į 10 apskričių ir 60 savivaldybių (2.1 pav.).

Apskritis yra aukštesnysis administracinis vienetas. Ji sudaroma iš savivaldybių teritorijų, pasižyminčių socialinių, ekonominių ir etnokultūrinių interesų bendrumu. 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). Savivaldybių teritorijos susideda iš gyvenamųjų vietovių, kurios skirstomos į miesto ir kaimo gyvenamąsias vietoves. Miesto gyvenamosioms vietovėms priskiriami miestai, kaimo gyvenamosioms vietovėms – miesteliai, kaimai ir viensėdžiai.



2.1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas[3]

Vilnius įsikūręs pietrytinėje Lietuvos dalyje, Vilnios ir Neries santakoje, maždaug 20 km į pietus nuo geografinio Europos centro ir 312 km nuo Baltijos jūros. Miestas įsikūręs Baltijos aukštumų kalvyno juostoje, giliai išraižytoje vingiuoto Neries slėnio. Pietryčiuose paviršius kyla į kalvotą ir slėniuotą Medininkų aukštumą, šiaurėje – į ežeringą Aukštaičių aukštumą, kurios pietinis pakraštys – Riešės aukštuma – kyla

[3] Lietuvos Respublikos adresų registro 2025 m. duomenys.

ties šiaurės vakariniais miesto pakraščiais (pradedant Šeškine, Viršuliškėmis, Baltupiais, Santariškėmis). Šiaurės rytinė miesto dalis plyti Neries–Žeimenos žemumoje. Centrinė miesto dalis yra plačiame (apie 5 km) Neries senslėnyje, kuris link upės leidžiasi aštuoniomis terasomis. Gilų slėnį taip pat sudaro ir Neries intakas Vilnia. Aukštumos į senslėnį leidžiasi daugiausia stačiais, raguvų išraižytais, šaltiniuotais šlaitais. Vietomis aukštumos priartėja prie pat upių ir taip dėl erozijos atsiveria skardžiai (Pūčkorių atodanga, Plikakalnio atodanga, Naujanerių atodanga). Žemiausia miesto vieta (97 m) yra Neries pakrantėse, o aukščiausiai paviršius iškyla (234 m) Pavilnyje (Rokantiškių kalva).

Ežeringiausia yra šiaurės rytinė Vilniaus dalis, kur Antavilių miškuose telkšo Balžio, Antavilio, Juodžio, Tapelių, Skarbelio ežerai bei šiaurėje, šalia Verkių, Riešės esantis Žaliųjų ežerų ežerynas (Balsys, Gulbinas, Mažasis Gulbinų ežeras, Raistelis ir kt.). Vakariniame pakraštyje, prie Pilaitės, telkšo Gelūžės, Salotės, Baltiešos ežerai. Keli smulkesni ežerėliai (Kairėnų ežeras, Naujųjų Verkių ežeras) bei tvenkiniai (Cedrono tvenkinys, Jeruzalės tvenkinys, Rokantiškių tvenkinys) telkšo kitur mieste. Šiaurės rytiniame Vilniaus pakraštyje plyti Šeškučių pelkė.[4]

Vilniaus miesto savivaldybė yra vienintelė miesto savivaldybė šalyje, kuri apima ne vieną miestą (kaip kitų miestų savivaldybės), bet du miestus (Vilnių ir Grigiškes). Nepaisant to, didžiąja dalimi savivaldybė sutampa su Vilniaus miesto ribomis. Vilnius suskirstytas į 21 seniūniją, kurios sudarytos iš smulkesnių administracinių vienetų, vadinamų rajonais arba mikrorajonais.[5] Vilnius yra Lietuvos sostinė, svarbiausias šalies politinis, ūkio, kultūros ir švietimo centras čia veikia aukščiausios valdžios institucijos – Lietuvos Respublikos prezidentūra, Lietuvos Seimas, Lietuvos Vyriausybė, ministerijos, Lietuvos Aukščiausiasis ir Konstitucinis teismai, užsienio valstybių ambasados ir atstovybės, diplomatinės misijos, tarptautinių organizacijų atstovybės.

Vilnius išsiskiria turtingu ir įvairiu kultūros paveldu, kuris atsispindinti miesto istorijoje, architektūroje ir socialinėje raidoje. Vilnius, kaip Lietuvos sostinė, per šimtmečius buvo įvairių kultūrų ir civilizacijų susikirtimo taškas. Šiandien Vilniaus kultūros paveldas yra neatsiejama miesto tapatybės dalis. Restauracijos pastangos ir projektai, skirti paveldo išsaugojimui, prisideda prie miesto ekonominės plėtros, kultūros sklaidos ir bendruomenės identiteto stiprinimo. Vilniaus senamiestis – seniausioji Vilniaus miesto dalis, esanti kairiajame Neries krante į pietus nuo Pilies kalno. Vilnius – vienas labiausiai į rytus nutolusių Europos gotikos, renesanso ir baroko architektūros centrų. 1994 m. Vilniaus senamiestis įtrauktas į UNESCO pasaulio kultūros paveldo sąrašą, kaip vienas gražiausių Senojo žemyno miestų, turintis didžiausią barokinį senamiestį visoje Rytų ir Vidurio Europoje. Vilniaus senamiesčio apsaugos zona apima 1912 ha.[6]

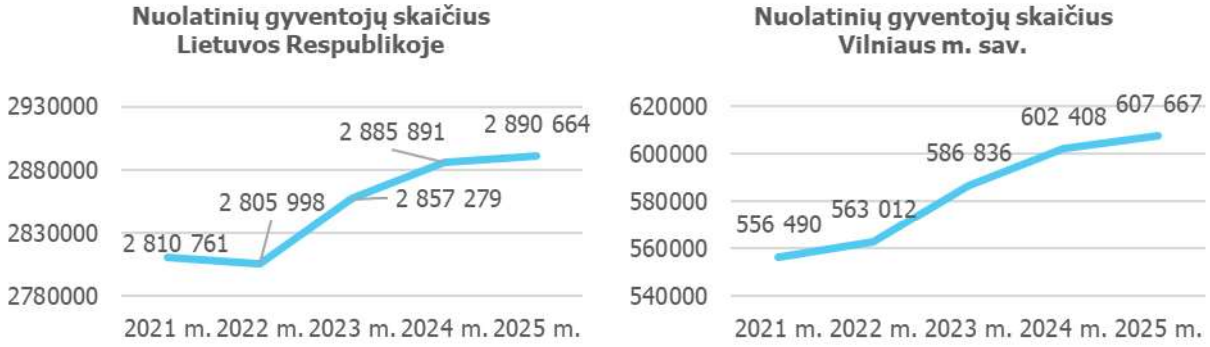
Vilniaus miesto savivaldybės taryba 2021 m. birželio 2 d. patvirtino Vilniaus miesto bendrąjį planą, kuris galios 10-15 metų. Bendrojo plano pagrindinės miesto strateginės kryptys: darnus judumas, patogūs gyvenamieji rajonai, pietinio Vilniaus plėtra. Tai reiškia, kad ateityje daug dėmesio bus skiriama kokybiškai architektūrai ir urbanistikai – architektūros taisyklių ir gatvių standartų įtvirtinimui. Taip pat bendrajame plane atsispindi „Miestas+" programos principai – žaliųjų erdvių plėtra, gyvenamųjų rajonų modernizavimas, socialinės infrastruktūros plėtra. Daug dėmesio, kaip ir iki šiol, bus skiriama pėsčiųjų ir dviračių takų tinklo plėtrai, viešojo transporto gerinimui ir dalijimosi ekonomikos vystymui.[7]

[4] Vilnius. Visuotinė lietuvių enciklopedija, T. XV (Venk–Žvo). – Vilnius: Mokslo ir enciklopedijų leidybos institutas, 2014.
[5] Vilniaus miesto savivaldybė. *Seniūnijos ir bendruomenė* [interaktyvus][žiūrėta 2025-08-25]. Prieiga per internetą: *https://vilnius.lt/savivaldybe/seniunijos-ir-bendruomenes.*
[6] Vilniaus senamiesčio atnaujinimo agentūra. *Apie senamiestį* [interaktyvus][žiūrėta 2025-08-25]. Prieiga per internetą: *https://www.vsaa.lt/apie-senamiesti/.*
[7] Vilniaus miesto savivaldybė. *LR valstybė. LR valstybinių institucijų kontaktų ir naudingos informacijos portalas* [interaktyvus][žiūrėta 2025-08-25]. Prieiga per internetą: *https://vilnius.lt/lt/2021/06/02/vilnius-pradeda-nauja-etapa-patvirtintas-miesto-bendrasis-planas/.*

2.2. Gyventojų skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[8], 2025 m. pradžioje Lietuvoje gyveno 2 890 664 nuolatiniai gyventojai. Nuo 2024 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje padidėjo 4 773 gyventojais. Nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį per 2024 m. lėmė teigiama neto tarptautinė migracija – imigravo 23 140 žmonių daugiau nei emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – mirė 18 367 žmonėmis daugiau negu gimė kūdikių. Nepaisant blogesnio bendrojo gimstamumo rodiklio (palyginti su 2023 m., 2024 m. kūdikių gimė apie 7,5 proc. mažiau) ir didelio mirtingumo, praėjusiais metais dėl didelės imigracijos bendras nuolatinių gyventojų skaičius išaugo.

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[9], 2025 m. pradžioje 68,51 proc. nuolatinių Lietuvos gyventojų gyveno miestuose, 31,49 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojai sudarė 63,07 proc. visų nuolatinių Lietuvos gyventojų. 2025 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 44,3 žmonės viename kvadratiniame kilometre.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje[10]

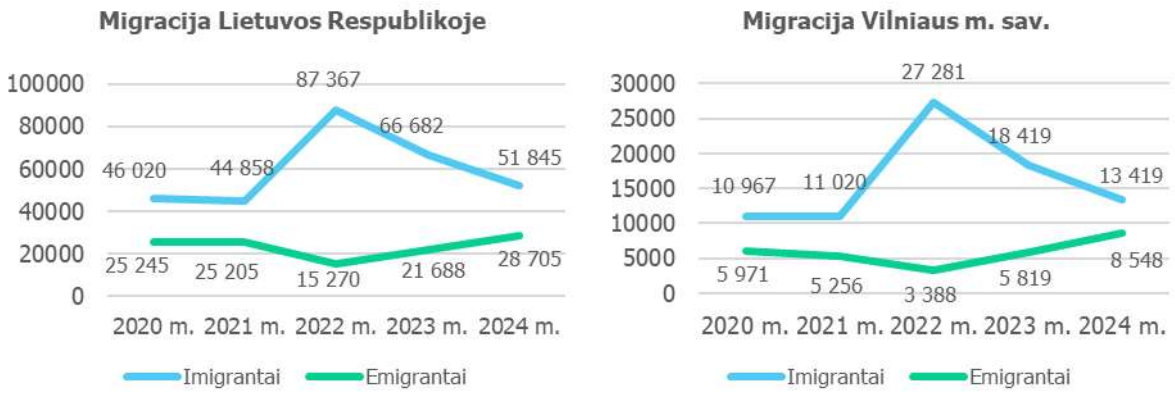
Valstybės duomenų agentūros duomenimis[11], 2025 m. pradžioje Vilniaus miesto savivaldybėje gyveno 607 667 nuolatiniai gyventojai, tai yra 5 259 gyventojais (0,87 proc.) daugiau nei 2024 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Vilniaus miesto savivaldybėje padidėjo 51 177 gyventojais (9,20 proc.). 2025 m. pradžioje mieste gyveno 607 196 gyventojai (99,92 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 471 gyventojas (0,08 proc.). Darbingo amžiaus žmonės sudarė 64,18 proc. (389 971 asmuo) nuolatinių savivaldybės gyventojų. 2025 m. pradžioje gyventojų tankis Vilniaus miesto savivaldybėje buvo 1 517,5 žmonių viename kvadratiniame kilometre.

2.3. Gyventojų migracija

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[12], nuo 2020 m. Lietuvoje fiksuojamas teigiamas neto tarptautinės migracijos skaičius (2.3 pav.): 2020 m. – 20 775, 2021 m. – 19 653, 2022 m. – 72 097, 2023 m. – 44 994 ir 2024 m. – 23 140. 2024 m. iš šalies emigravo 28 705 gyventojai, t. y. 32,35 proc. daugiau nei 2023 m., imigravo – 51 845 asmenys, t. y. 22,25 proc. mažiau nei prieš metus.

2022 m. pirmą kartą visose Lietuvos apskrityse emigrantų skaičius buvo mažesnis nei imigrantų, 2024 m. ši tendencija išliko visose savivaldybėse, išskyrus Utenos rajono. Iš viso dėl migracijos nuolatinių gyventojų Lietuvoje per penkerius metus (2020–2024 m.) padaugėjo 180 659 žmonėmis.

[8] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-11]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt*.
[9] *Ibid.*
[10] *Ibid.*
[11] *Ibid.*
[12] *Ibid.*



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija[13]

Vilniaus miesto savivaldybėje neto tarptautinės migracijos skaičius 2020–2024 m. buvo teigiamas. 2024 m. iš Vilniaus miesto savivaldybės emigravo 8 548 gyventojai, imigravo – 13 419 asmenų, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 4 871 žmogus. Iš viso dėl tarptautinės migracijos nuolatinių gyventojų skaičius Vilniaus miesto savivaldybėje per penkerius metus (2020–2024 m.) padidėjo 52 124 žmonėmis.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

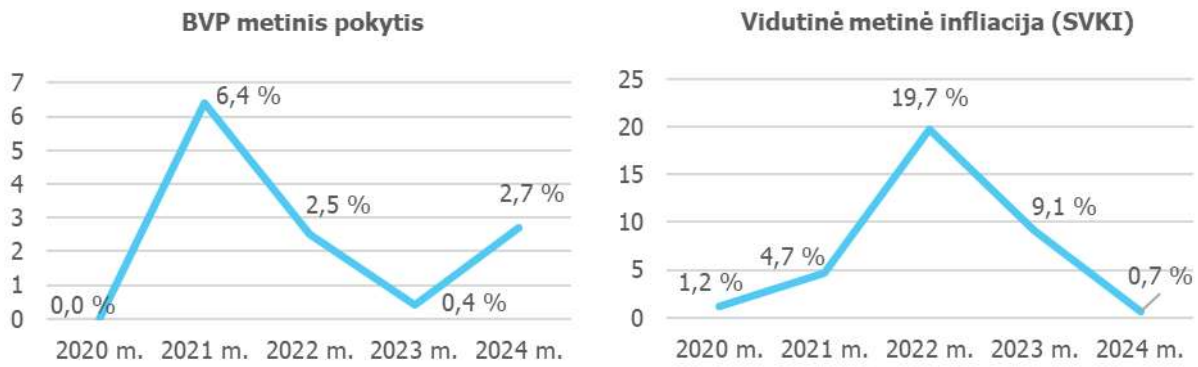
Lietuvos banko 2025 m. kovo mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje[14] nurodoma, kad Lietuvos ekonomika ir toliau yra atspari. 2024 m. antrąjį pusmetį Lietuvos ekonomikos ketvirtinė plėtra vėl priartėjo prie ilgalaikio plėtros tempo. Labiausiai prie šio atsigavimo prisidėjo atsigaunantis namų ūkių vartojimas. Jis 2024 m. paskutinį ketvirtį buvo 4,9 proc. didesnis nei prieš metus ir reikšmingai viršijo pastarojo dešimtmečio vidurkį. Labiausiai prie tokios namų ūkių vartojimo raidos prisideda atsigaunantis trumpalaikio vartojimo prekių ir augantis paslaugų vartojimas. Kito vidaus paklausos veiksnio – investicijų – raida buvo mažiau palanki. Po spartaus augimo 2021–2023 m., 2024 metais investicijos sumenko. Tiesa, jų apimtis, lyginant su šalies bendruoju vidaus produktu (BVP), tebėra istoriškai aukšto lygio.

2024 m. trečiąjį ketvirtį, lyginant su ankstesniu ketvirčiu, ekonomikos aktyvumas padidėjo 1,1, o ketvirtąjį ketvirtį – 0,8 proc. ir, vertinant bendrai, viršijo ilgalaikį vidurkį. Šios tendencijos lėmė, kad 2024 m. Lietuvos BVP buvo 2,7 proc. didesnis nei prieš metus. 2024 m. antrojo pusmečio ekonomikos augimas buvo plataus masto – didėjo beveik visų ekonominių veiklų pridėtinė vertė, o prie to daugiausia prisidėjo apdirbamoji gamyba ir prekyba, reikšmingą įtaką darė ir kitos paslaugos. Tačiau transporto ir saugojimo veikla susidūrė su didesniais sunkumais – šios veiklos sąstingis buvo nulemtas vangios ES ekonomikos raidos ir susidariusio pervežimų pajėgumų pertekliaus Vakarų rinkose.

Lietuvos banko ekonomistai prognozuoja Lietuvos ekonomikos plėtrą, stiprėjimą. Tai lems palengva atsigaunanti išorės paklausa, toliau didėjanti namų ūkių perkamoji galia, kuri skatins vartojimą, bei dėl didėjančių ES paramos fondų srautų ir menkstančio anksčiau griežtintos pinigų politikos poveikio augančios investicijos. Prognozuojama, kad 2025 metais realusis BVP bus 2,9 proc. didesnis nei pernai, o 2026 ir 2027 m. augs po 3,0 proc.

[13] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-11]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt.*

[14] Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2025 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-27]. Prieiga per internetą: *https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/51335_03d639db216014839979f4d211b27125.pdf.*



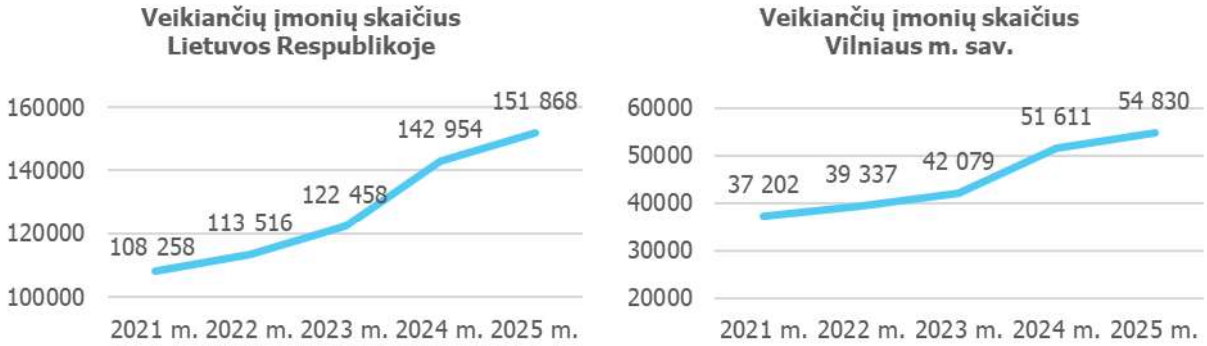
2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija[15]

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[16], vidutinė metinė infliacija 2024 m. Lietuvoje siekė 0,7 proc. ir, lyginant su 2023 m., sumažėjo 8,4 procentinių punktų.

Pasak Lietuvos banko ekonomistų, beveik dvejus metus reikšmingiau nesikeitęs bendrasis kainų lygis 2025 m. didėja sparčiau. Daugelio energijos išteklių ir kitų žaliavų kainoms kylant bei toliau sparčiai augant darbo užmokesčiui, infliacinis spaudimas didėja. Visa tai – atsigaunantis vartojimas ir nuo 2025 m. sausio mėn. padidinti mokesčiai lemia šoktelėjusią metinę infliaciją: sausį ji sudarė 3,4 proc. Prognozuojama, kad 2025 m. vidutinė metinė infliacija bus 3,3 proc., o 2026 m. sumažės ir tiek 2026 m., tiek 2027 m. sudarys po 2,6 proc.[17]

2.5. Įmonių skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[18], 2025 m. pradžioje šalyje veikė 151 868 įmonės (ūkio subjektai pagal visas teisines formas), t. y. 6,24 proc. daugiau nei 2024 m. pradžioje. Didžiųjų Lietuvos miestų savivaldybėse įregistruota apie du trečdalius (61,16 proc.) šalyje veikiančių įmonių: Vilniaus miesto savivaldybėje – 36,1 proc., Kauno – 13,5 proc., Klaipėdos – 5,79 proc., Šiaulių – 3,15 proc., Panevėžio – 2,62 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarosios akcinės bendrovės – 54,36 proc., mažosios bendrijos – 22,82 proc., viešosios įstaigos – 4,54 proc., asociacijos – 5,83 proc., individualios įmonės – 5,19 proc., bendrijos – 3,32 proc., biudžetinės įstaigos – 1,7 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro 3,95 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje[19]

[15] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-15]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt*.
[16] *Ibid.*
[17] Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2025 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-27]. Prieiga per internetą: *https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/51335_03d639db216014839979f4d211b27125.pdf*.
[18] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-15]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt*.
[19] *Ibid.*

Vilniaus miesto savivaldybėje 2025 m. pradžioje veikė 54 830 įmonių (3 219 įmonių daugiau nei prieš metus). Mieste vyrauja labai mažos įmonės (88,62 proc.) ir mažos įmonės (8,55 proc.). O didesnės, 50 ir daugiau darbuotojų turinčios įmonės, sudaro 2,83 proc.

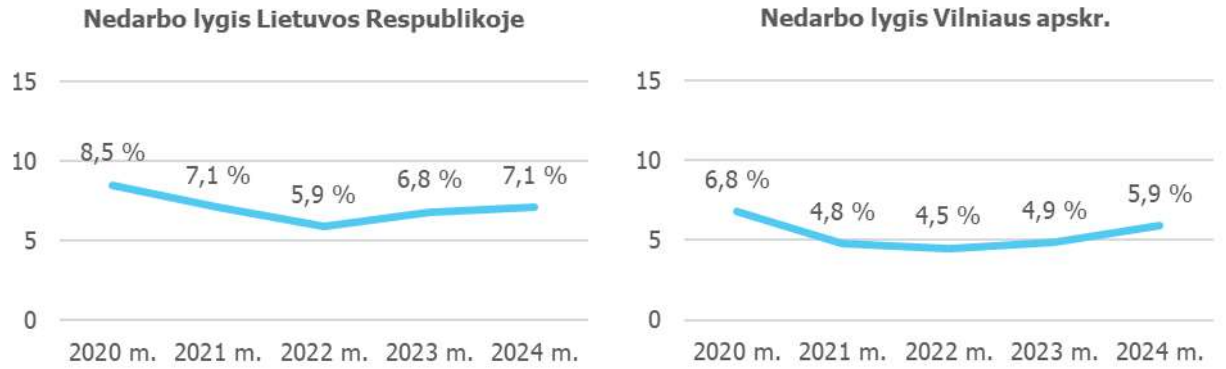
2.6. Nedarbo lygis

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[20], 2024 m. nedarbo lygis Lietuvoje buvo 7,1 proc. ir lyginant su 2023 m. padidėjo 0,3 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2024 m. užfiksuotas nedarbo lygis yra 6,2 proc., kaimiškoje teritorijoje – 9,1 proc. 2024 m., lyginant su ankstesniais metais, nedarbo lygis miestuose padidėjo 0,2 procentinio punkto, o kaimiškoje teritorijoje – 0,3 procentinio punkto. Moterų nedarbo lygis 2024 m. buvo 6,4 proc., vyrų – 7,7 proc. Vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius Lietuvoje 2024 m. buvo 158,5 tūkst. (3,73 proc. didesnis nei prieš metus), tai sudarė 8,7 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų.

Lietuvos banko publikuotoje Lietuvos ekonomikos apžvalgoje[21] skelbiama, kad Lietuvos darbo rinkos būklė 2024 m. pabaigoje ir toliau buvo gera. Pastarųjų metų palankios migracijos tendencijos reikšmingai veikia darbo rinkos rodiklius. Darbo jėgos lygis pasiekė aukštumas, kurios paskutinį kartą fiksuotos tik apie 2004 m. – prieš didžiąją emigracijos bangą įstojus į ES. Lietuvoje trečius metus iš eilės didėjant gyventojų skaičiui ir į darbo rinką įsiliejant vis daugiau darbuotojų, dirbančiųjų skaičius yra aukščiausio lygio nuo 1998 m. 2024 m. pradžioje ūgtelėjęs nedarbas taip pat sumažėjo, o darbo užmokestis toliau didėja dviženkliu tempu.

Užimtųjų skaičius šalyje per metus padidėjo, tačiau užimtumo raida atskiruose sektoriuose nevienoda. 2024 m. bendras užimtųjų skaičius šalyje sudarė 1,464 mln. ir buvo 1,6 proc. didesnis nei 2023 m. Užimtųjų skaičių reikšmingai didino sėkminga užsieniečių integracija į Lietuvos darbo rinką. Daugiau nei pusę visų užimtųjų skaičiaus augimo per metus lėmė užsieniečiai. Labiausiai prie užimtųjų augimo prisidėjo pramonė, kurios darbo jėgos poreikį didino atsigaunanti eksporto apimtis. Užimtumo raidą Lietuvoje itin neigiamai veikė sunkumai transporto sektoriuje. Šios veiklos sąstingį lėmė vangi ES ekonomikos raida ir susidaręs pervežimų pajėgumų perteklius Vakarų rinkose.

Lietuvos bankas[22] prognozuoja, kad 2025 m. nedarbo lygis sudarys 6,8 proc., o 2026 m. sumažės iki 6,7 proc.



2.6 pav. Nedarbo lygis[23]

[20] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-15]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt.*
[21] Lietuvos bankas. *Lietuvos ekonomikos apžvalga*, 2025 m. kovas [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-30]. Prieiga per internetą: *https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/51335_03d639db216014839979f4d211b27125.pdf.*
[22] *Ibid.*
[23] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-15]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt.*

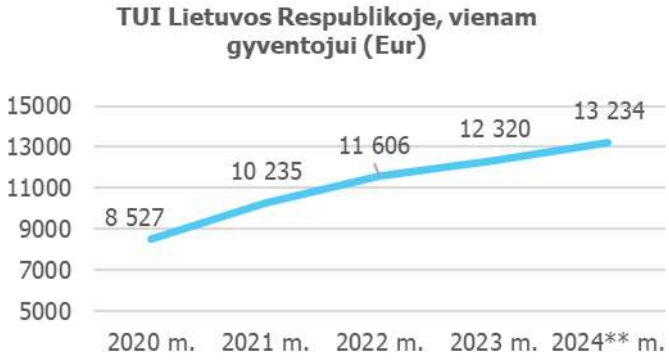
Vilniaus apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei vidutiniškai šalyje. Valstybės duomenų agentūros duomenimis[24], nedarbo lygis Vilniaus apskrityje per metus padidėjo 1,0 procentiniu punktu nuo 4,9 proc., 2024 m. siekė 5,9 proc. Vilniaus miesto savivaldybėje vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius 2024 m. buvo 32 616, tai sudarė 8,5 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų savivaldybėje (Vilniaus apskrityje šis rodiklis siekia 8,6 proc.).

2.7. Investicijos

Remiantis Valstybės duomenų agentūros išankstiniais duomenimis[25], tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2024 m. pabaigoje siekė 38 247,79 mln. Eur, t. y. 7,58 proc. daugiau nei prieš metus (2023 m. pabaigoje TUI sudarė 35 553,92 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2024 m. pabaigoje buvo 13 234 Eur (2.7 pav.) arba 7,42 proc. didesnės nei prieš metus.

Pagal investicijų dydį didžiausios šalys investuotojos 2024 m. buvo Vokietija (investuota 5 873,26 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 5 254,71 mln. Eur), Estija (investuota 3 841,62 mln. Eur), Švedija (investuota 3 667,52 mln. Eur), Latvija (investuota 2 474,66 mln. Eur), Jungtinė Karalystė (investuota 2 059,47 mln. Eur), Liuksemburgas (investuota 1 917,79 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 283,25 mln. Eur), Danija (investuota 1 170 mln. Eur) ir Kipras (investuota 1 035,11 mln. Eur).

TUI Lietuvoje pasiskirsto netolygiai – 2023 m. duomenimis*, daugiausiai investicijų sulaukta Vilniaus apskrityje – 26 683,36 mln. Eur, Kauno – 3 699,46 mln. Eur, Klaipėdos – 2 236,96 mln. Eur, Telšių – 801,37 mln. Eur, Šiaulių – 670,19 mln. Eur, Panevėžio – 610,62 mln. Eur, Alytaus – 281,58 mln. Eur, Marijampolės – 243,57 mln. Eur, Utenos – 196,8 mln. Eur, Tauragės – 130,01 mln. Eur.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje[26]

2023 m. duomenimis*, Vilniaus miesto savivaldybėje tiesioginės užsienio investicijos sudarė 25 564 mln. Eur, t. y. 7,80 proc. daugiau nei 2022 m., kai TUI buvo 23 714,36 mln. Eur.

2.8. Statybos leidimai

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[27], 2024 m. išduoti 5 602 (9,88 proc. mažiau nei 2023 m.) statybos leidimai 6 018 naujų gyvenamųjų pastatų statybai ir 735 (0,27 proc. daugiau nei 2023 m.) statybos leidimai 1 032 naujiems negyvenamiesiems pastatams statyti.

---

[24] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-07-15]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt.*

[25] *Ibid.*

* Ataskaitos rengimo metu oficialiosios statistikos portale nėra paskelbti 2024 m. duomenys apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, tad apžvalgai naudoti 2023 m. duomenys.

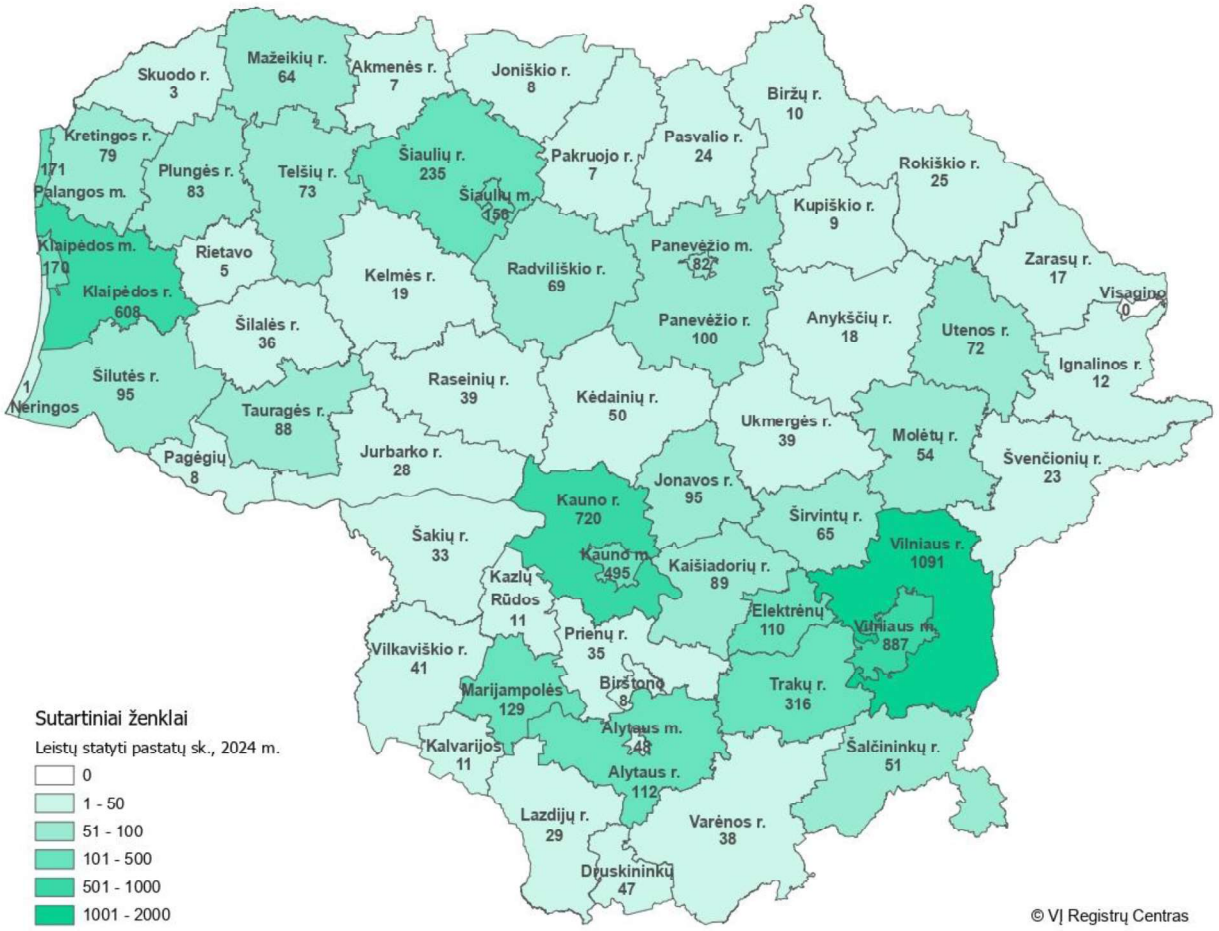
** Išankstiniai 2024 m. duomenys.

[26] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-13]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt*.

[27] *Ibid.*

2024 m. baigti statyti 7 711 naujų gyvenamųjų pastatų (1 401,4 tūkst. m^2), iš kurių vieno ir dviejų būstų – 7 462 pastatai (1 046,3 tūkst. m^2), trijų ar daugiau būstų – 229 pastatai (348 tūkst. m^2), ir 20 bendrabučių (7,1 tūkst. m^2).

2024 m. baigti statyti 1 462 nauji negyvenamieji pastatai (1 445,3 tūkst. m^2), iš kurių 226 prekybos, viešbučių ir maitinimo įmonių pastatai (223,8 tūkst. m^2), 52 įstaigų pastatai (102 tūkst. m^2), 59 transporto ir ryšių pastatai (41,7 tūkst. m^2), 350 pramoninių pastatų ir sandėlių (669,1 tūkst. m^2), 15 mokyklų, universitetų ir tyrimų centrų pastatų (81,6 tūkst. m^2), 5 ligoninių ir slaugos įstaigų pastatai (8,3 tūkst. m^2), 10 kultūros ir sporto renginių pastatų (31 tūkst. m^2), 351 negyvenamas ūkinis pastatas (168,3 tūkst. m^2) ir 394 kitos paskirties negyvenamieji pastatai (119,4 tūkst. m^2).



2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius[28]

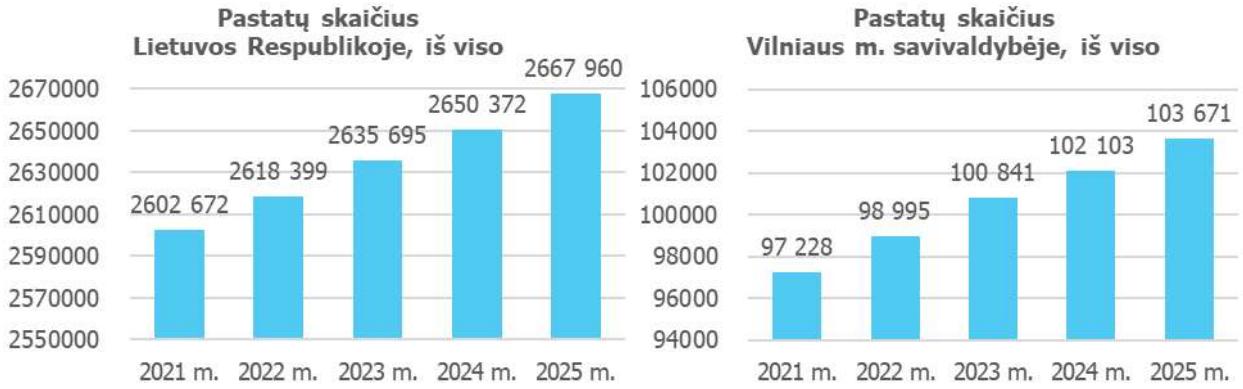
Vilniaus miesto savivaldybėje 2024 m. iš viso leista statyti 887 naujus pastatus, iš jų 826 gyvenamuosius ir 61 negyvenamąjį pastatą[29].

2.9. Statinių statistiniai duomenys

Registrų centro duomenimis, nuo 2021 m. sausio 1 d. iki 2025 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų pastatų skaičius kasmet augo (2.9 pav.). 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre iš viso buvo įregistruota 2 667 960 pastatų, tai yra 17 588 pastatais (0,66 proc.) daugiau nei prieš metus ir 65 288 pastatais (2,51 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Šių metų pradžioje fiksuotas įregistruotų

[28] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-13]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt.*
[29] *Ibid.*

pastatų augimas yra didžiausias metinis augimas per analizuojamą laikotarpį, o mažiausias metinis augimas – 14 677 pastatai (0,56 proc.) – buvo fiksuotas 2024 m. sausio 1 d.



2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika metų pradžioje[30]

Registrų centro duomenimis, 2025 m. sausio 1 d. Vilniaus miesto savivaldybėje buvo įregistruotas 103 671 pastatas, tai yra 1 568 pastatais (1,54 proc.) daugiau nei prieš metus ir 6 443 pastatais (6,63 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis augimas – 1 262 pastatai (1,25 proc.) – buvo užfiksuotas 2024 m. pradžioje, o didžiausias – 2023 metų pradžioje.

Registrų centro duomenimis, nuo 2021 m. sausio 1 d. iki 2025 m. sausio 1 d. Lietuvoje įregistruotų patalpų skaičius kasmet augo (2.10 pav.). 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre iš viso buvo įregistruotos 1 208 999 patalpos, tai yra 11 274 patalpomis (0,94 proc.) daugiau nei prieš metus ir 55 105 patalpomis (4,78 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Šių metų pradžioje fiksuotas įregistruotų patalpų augimas yra mažiausias metinis augimas per analizuojamą laikotarpį, o didžiausias – 16 432 patalpos (1,41 proc.) – 2023 m. pradžioje.

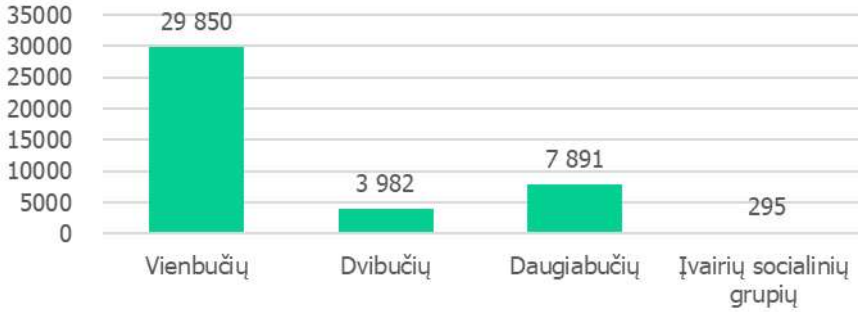
2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų patalpų skaičiaus dinamika metų pradžioje[31]

Registrų centro duomenimis, 2025 m. sausio 1 d. Vilniaus miesto savivaldybėje buvo įregistruotos 350 984 patalpos, tai yra 3 981 patalpa arba 1,15 proc. daugiau nei prieš metus (per analizuojamą laikotarpį tai yra mažiausias metinis augimas) ir 24 782 patalpomis (7,60 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d.

[30] Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 2025 m. duomenys.
[31] *Ibid.*

2.11 pav. Gyvenamųjų, negyvenamųjų (be pagalbinio ūkio) ir pagalbinio ūkio pastatų skaičius Vilniaus miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d.[32]

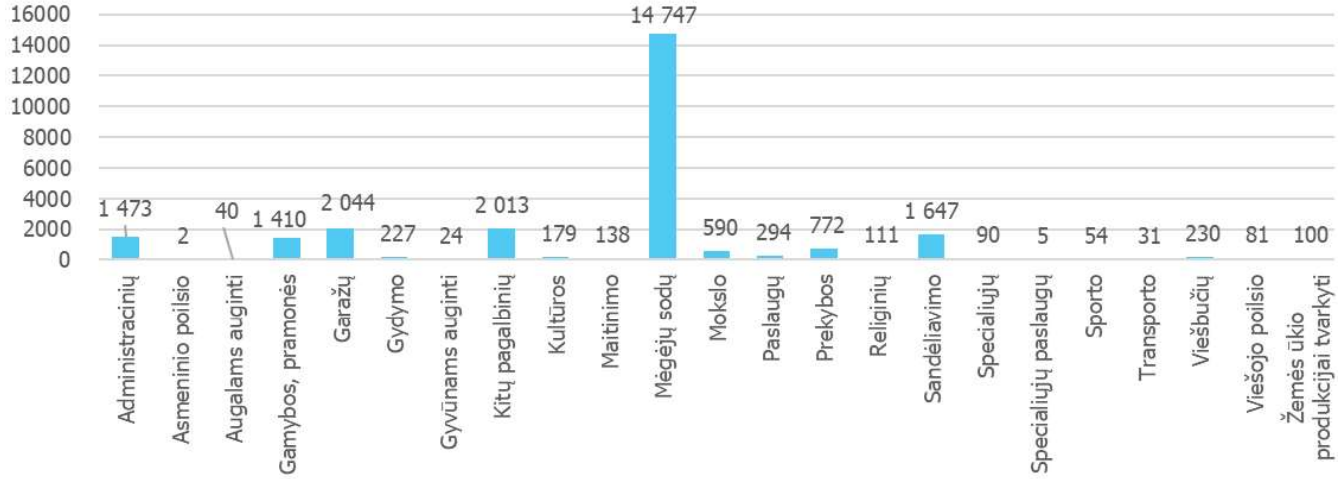
Registrų centro duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruota 42 018 gyvenamųjų pastatų ir 61 653 negyvenamieji pastatai, iš kurių 35 351 – pagalbinio ūkio pastatas.



2.12 pav. Gyvenamųjų pastatų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.[33]

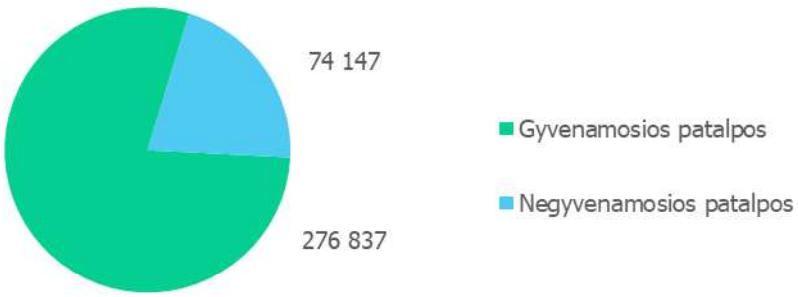
Registrų centro duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamieji pastatai pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota vienbučių paskirties pastatų – 29 850, dvibučių paskirties pastatų buvo įregistruota 3 982, daugiabučių paskirties pastatų – 7 891, įvairių socialinių grupių paskirties pastatų – 295.

[32] Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 2025 m. duomenys.
[33] *Ibid.*



2.13 pav. Negyvenamųjų pastatų (be pagalbinio ūkio) pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.[34]

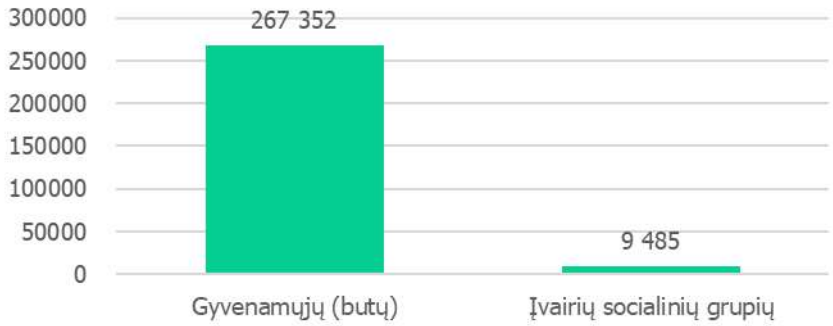
Registrų centro duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamieji pastatai (be pagalbinio ūkio) pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota mėgėjų sodų paskirties pastatų – 14 747, administracinių paskirties pastatų buvo įregistruota 1 473, asmeninio poilsio paskirties pastatų – 2, augalams auginti paskirties pastatų – 40, gamybos, pramonės paskirties pastatų – 1 410, garažų paskirties pastatų – 2 044, gydymo paskirties pastatų – 227, gyvūnams auginti paskirties pastatų – 24, kitų pagalbinių paskirties pastatų – 2 013, kultūros paskirties pastatų – 179, maitinimo paskirties pastatų – 138, mokslo paskirties pastatų – 590, paslaugų paskirties pastatų – 294, prekybos paskirties pastatų – 772, religinių paskirties pastatų – 111, sandėliavimo paskirties pastatų – 1 647, specialiųjų paskirties pastatų – 90, specialiųjų paslaugų paskirties pastatų – 5, sporto paskirties pastatų – 54, transporto paskirties pastatų – 31, viešbučių paskirties pastatų – 230, viešojo poilsio paskirties pastatų – 81, žemės ūkio produkcijai tvarkyti paskirties pastatų – 100.



2.14 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų skaičius Vilniaus miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. [35]

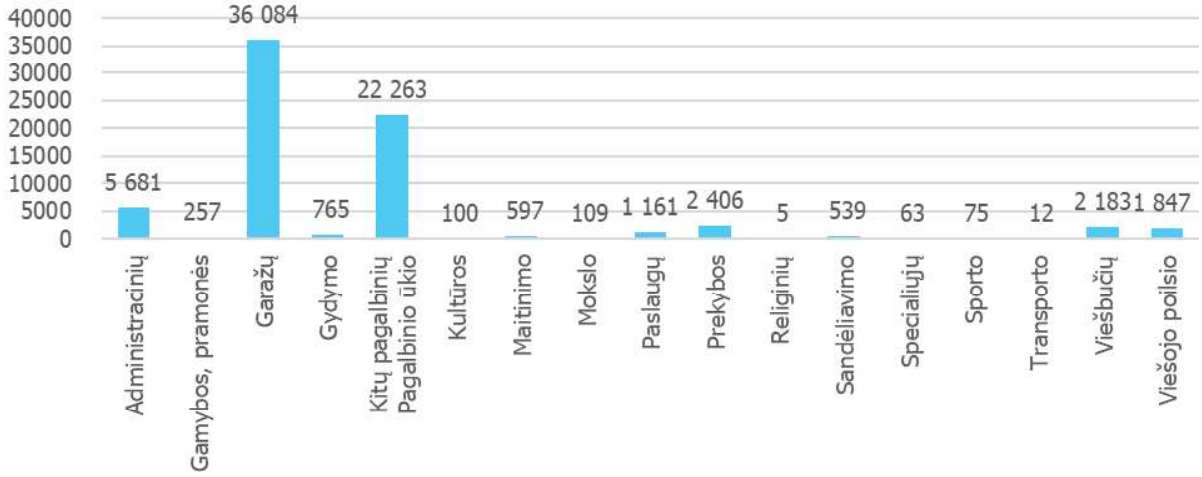
Registrų centro duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruotos 276 837 gyvenamosios ir 74 147 negyvenamosios patalpos.

[34] Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 2025 m. duomenys.
[35] *Ibid.*



2.15 pav. Gyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.[36]

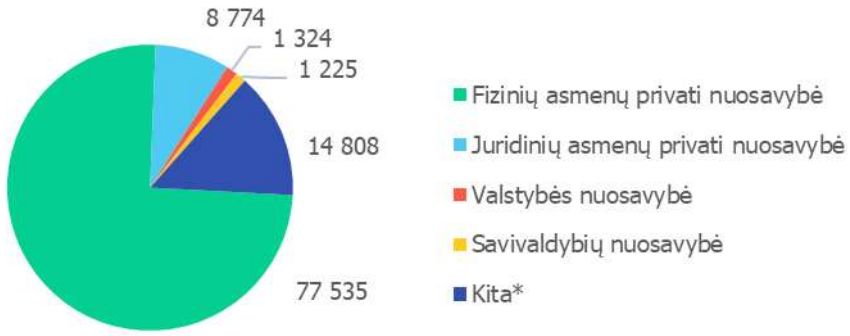
Registrų centro duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamosios patalpos pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota gyvenamųjų (butų) paskirties patalpų – 267 352, įvairių socialinių grupių paskirties patalpų – 9 485.



2.16 pav. Negyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.[37]

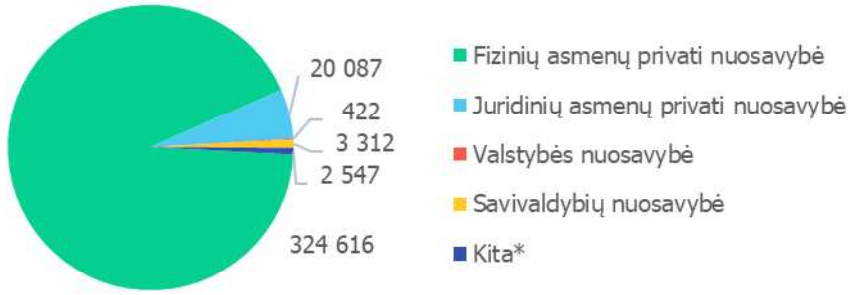
Registrų centro duomenimis, Vilniaus miesto savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamosios patalpos pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota garažų paskirties patalpų – 36 084, administracinių paskirties patalpų buvo įregistruota 5 681, gamybos, pramonės paskirties patalpų – 257, gydymo paskirties patalpų – 765, kitų pagalbinių bei pagalbinio ūkio paskirčių patalpų – 22 263, kultūros paskirties patalpų – 100, maitinimo paskirties patalpų – 597, mokslo paskirties patalpų – 109, paslaugų paskirties patalpų – 1 161, prekybos paskirties patalpų – 2 406, religinių paskirties patalpų – 5, sandėliavimo paskirties patalpų – 539, specialiųjų paskirties patalpų – 63, sporto paskirties patalpų – 75, transporto paskirties patalpų – 12, viešbučių paskirties patalpų – 2 183, viešojo poilsio – 1 847.

[36] Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 2025 m. duomenys.
[37] *Ibid.*



2.17 pav. Pastatų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2025 m. sausio 1 d. [38]

Registrų centro duomenimis, pastatai Vilniaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2025 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 77 535 pastatai, juridiniams asmenims – 8 774 pastatai, valstybės nuosavybė – 1 324 pastatai, savivaldybių nuosavybė – 1 225 pastatai, kita nuosavybė – 14 808 pastatai.



2.18 pav. Patalpų pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2025 m. sausio 1 d.[39]

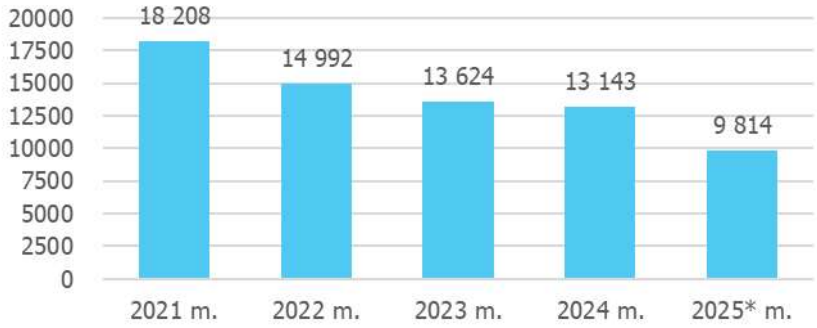
Registrų centro duomenimis, patalpos Vilniaus miesto savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2025 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 324 616 patalpų, juridiniams asmenims – 20 087 patalpos, valstybės nuosavybė – 422 patalpos, savivaldybių nuosavybė – 3 312 patalpų, kita nuosavybė – 2 547 patalpos.

* Bendroji fizinių ir juridinių asmenų, valstybės ir savivaldybių, valstybės ir fizinių bei juridinių asmenų, savivaldybių ir fizinių bei juridinių asmenų nuosavybė arba nuosavybės teisės neįregistruotos.

[38] Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 2025 m. duomenys.

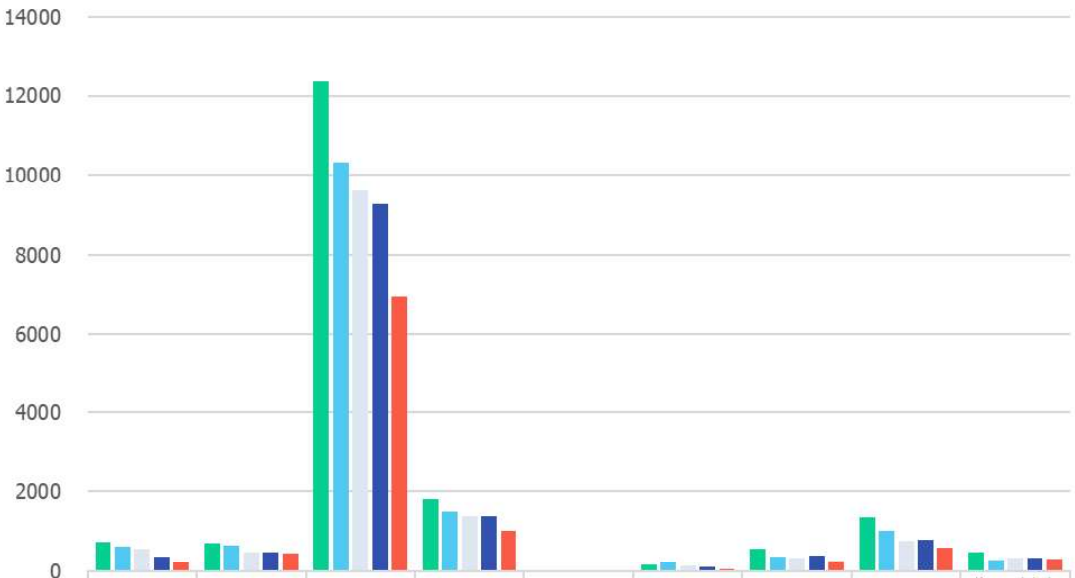
[39] *Ibid.*

2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.19 pav. 2021–2025 m. Vilniaus miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius***[40]

Vilniaus miesto savivaldybėje 2024 metais buvo parduota 13 143 pastatai ir patalpos, t. y. 3,53 proc. mažiau nei 2023 m., ir mažiausias užfiksuotas pardavimų skaičius per nagrinėjamą 2021– 2025* m. laikotarpį. Vilniaus miesto savivaldybėje per nagrinėjamą 2021–2025* m. laikotarpį didžiausias parduotų pastatų ir patalpų skaičius buvo užfiksuotas 2021 m. – parduota 18 208 objektai, tačiau 2022 m. buvo perleista 17,66 proc. mažiau objektų lyginant su rekordiniais 2021 m. 2025 m. nurodytas parduotų pastatų ir patalpų skaičius tik sausio–liepos mėnesiais, todėl su ankstesnių metų pardavimais nėra lygintinas.



	Administracinių ir gydymo	Įvairių socialinių grupių	Butai	Garažai	Kultūros ir mokslo	Poilsio ir sporto	Sodų pastatai	Vienbučiai–dvibučiai namai	Komercinių ir specialiųjų paslaugų
2021 m.	726	717	12374	1821	9	178	559	1343	481
2022 m.	629	644	10316	1510	17	213	369	1022	272
2023 m.	562	470	9625	1387	14	138	326	763	339
2024 m.	371	479	9285	1373	5	117	394	780	339
2025* m.	212	437	6927	1026	9	59	249	592	303

2.20 pav. 2021–2025 m. Vilniaus miesto savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes[41]*

* Sandoriai, įvykę 2025 m. sausio–liepos mėnesiais.
** Į parduotų pastatų ir patalpų skaičių: 1) neįtraukti pagalbinio ūkio pastatų ir patalpų paskirčių grupės pardavimai, 2) įtraukti asmeninio poilsio paskirties pardavimai (į poilsio ir sporto paskirčių grupę), 3) įtraukti specialiųjų paslaugų paskirties pardavimai (į komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupę).
[40] Nekilnojamojo turto rinkos sandorių duomenys, 2025 m., Registrų centras.
[41] *Ibid.*

Vilniaus miesto savivaldybėje per 2021–2025* m. iš viso buvo parduota 69 781 pastatas ir patalpa. Šiuo laikotarpiu aktyviausiai buvo perkami ir parduodami butai, garažai ir vienbučiai-dvibučiai namai. Vilniaus miesto savivaldybėje 2024 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus sumažėjimas fiksuojamas visose, išskyrus vienbučių-dvibučių namų, sodų pastatų ir įvairių socialinių grupių paskirčių grupėse. 2024 m. daugiausia buvo parduota butų – 9 285, tai yra 3,5 proc. mažiau nei 2023 m., kai buvo perleisti 9 625 butai. Vilniaus miesto savivaldybėje 2024 metais perleisti 1 373 garažai (1,0 proc. mažiau nei 2023 m.), 780 vienbučių-dvibučių namų (2,2 proc. daugiau nei 2023 m.), 479 įvairių socialinių grupių paskirčių grupės objektai (1,9 proc. daugiau nei 2023 m.), 339 komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupės objektai (tiek pat kaip ir 2023 m.), 371 administracinių ir gydymo paskirčių grupės objektas (34,0 proc. mažiau nei 2023 m.), 5 kultūros ir mokslo paskirčių grupės objektai (64,3 proc. mažiau nei 2023 m.), 117 poilsio ir sporto paskirčių grupės objektų (15,2 proc. mažiau nei 2023 m.).

* Sandoriai, įvykę 2025 m. sausio–liepos mėnesiais.

3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti

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

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

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

Vadovaujantis Reglamentu ir atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (panašumą vertingumo požiūriu), nekilnojamasis turtas masiniam vertinimui yra sugrupuotas pagal naudojimo paskirtis į paskirčių grupes. Paskirčių grupės ir taikomi vertinimo metodai nurodyti 3.1 lentelėje. Nebaigtų statyti ir fiziškai pažeistų pastatų, kurių vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti taikant masinį vertinimą reikalingi kadastro duomenys nenustatyti, vidutinė rinkos vertė nustatoma atkuriamosios vertės (kaštų) metodu[42].

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

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis[43]	Paskirčių grupė masiniam vertinimui	Vertinimo metodas
1.	Vienbučių Dvibučių	Vienbučiai–dvibučiai namai	Lyginamasis metodas
2.	Gyvenamųjų (butų) Daugiabučių	Butai	Lyginamasis metodas
3.	Įvairių socialinių grupių	Įvairių socialinių grupių	Lyginamasis metodas
4.	Viešbučių Prekybos Paslaugų Maitinimo	Komercinių ir specialiųjų paslaugų[44]	Lyginamasis metodas arba pajamų metodas
5.	Administracinių Gydymo	Administracinių ir gydymo	Lyginamasis metodas arba pajamų metodas
6.	Garažų	Garažai	Lyginamasis metodas
7.	Kultūros Mokslo	Kultūros ir mokslo	Lyginamasis metodas

[42] Vadovaujantis nuo 2026-01-01 įsigaliosiančio naujos redakcijos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 p., nekilnojamasis turtas, kai trūksta kadastro duomenų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti masiniu vertinimo būdu, – išlaidų (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą), taikant vietovės pataisos koeficientą, kuriuo įvertinama nekilnojamojo turto buvimo vietos įtaka, naudojant Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos ir Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos duomenis, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus ir statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus, atliekant paskesnį vertinimą, išlaidų (kaštų) metodu vertinamo nekilnojamojo turto statybos kaina indeksuojama Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

[43] Pastatų ir patalpų klasifikavimas pagal naudojimo paskirtį apibrėžtas Reglamento 1 ir 2 prieduose.

[44] Nuo 2026-01-01 komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupei masiniam vertinimui bus priskiriamos ir bendro gyvenimo namų bei specialiųjų paslaugų naudojimo paskirtys, kurioms vertinti, vadovaujantis nuo 2026-01-01 įsigaliosiančio naujos redakcijos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., bus taikomas lyginamasis metodas arba pajamų metodas.

8.	Sporto Viešojo poilsio	Poilsio ir sporto[45]	Lyginamasis metodas
9.	Pagalbinio ūkio	Pagalbinio ūkio pastatų Pagalbinio ūkio patalpų	Lyginamasis metodas
10.	Mėgėjų sodų	Sodų pastatai	Lyginamasis metodas

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

$$RV = PK + PV,$$

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

Platesnis lyginamojo metodo panaudojimo aprašymas vertinant nekilnojamąjį turtą masinio vertinimo būdu pateikiamas 4 skyriuje.

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

$$OV=GP / r,$$

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

Grynosios pajamos apskaičiuojamos pagal formulę:

$$GP = BP – I,$$

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

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

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

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

[45] Nuo 2026-01-01 poilsio ir sporto paskirčių grupei masiniam vertinimui bus priskiriama ir asmeninio poilsio naudojimo paskirtis, kuriai vertinti, vadovaujantis nuo 2026-01-01 įsigaliosiančio naujos redakcijos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., bus taikomas lyginamasis metodas.

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

Išlaidų (kaštų) metodu vertinamas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 ir 4 p. nurodytas nekilnojamasis turtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nustatyta tvarka[46].

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

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

Vertinant turtą išlaidų (kaštų) metodu, apskaičiuojama:

1. nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo kaštai) – objekto dydį (kubatūrą, kvadratūrą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 m^3 (1 m^2 ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybos vertės) kainynuose;
2. nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo procentu, apskaičiuotu už visus nekilnojamojo turto eksploatavimo metus, vadovaujantis reikalavimais, nustatytais Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių III skyriuje;
3. nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3 p. nurodytam nekilnojamajam turtui.

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

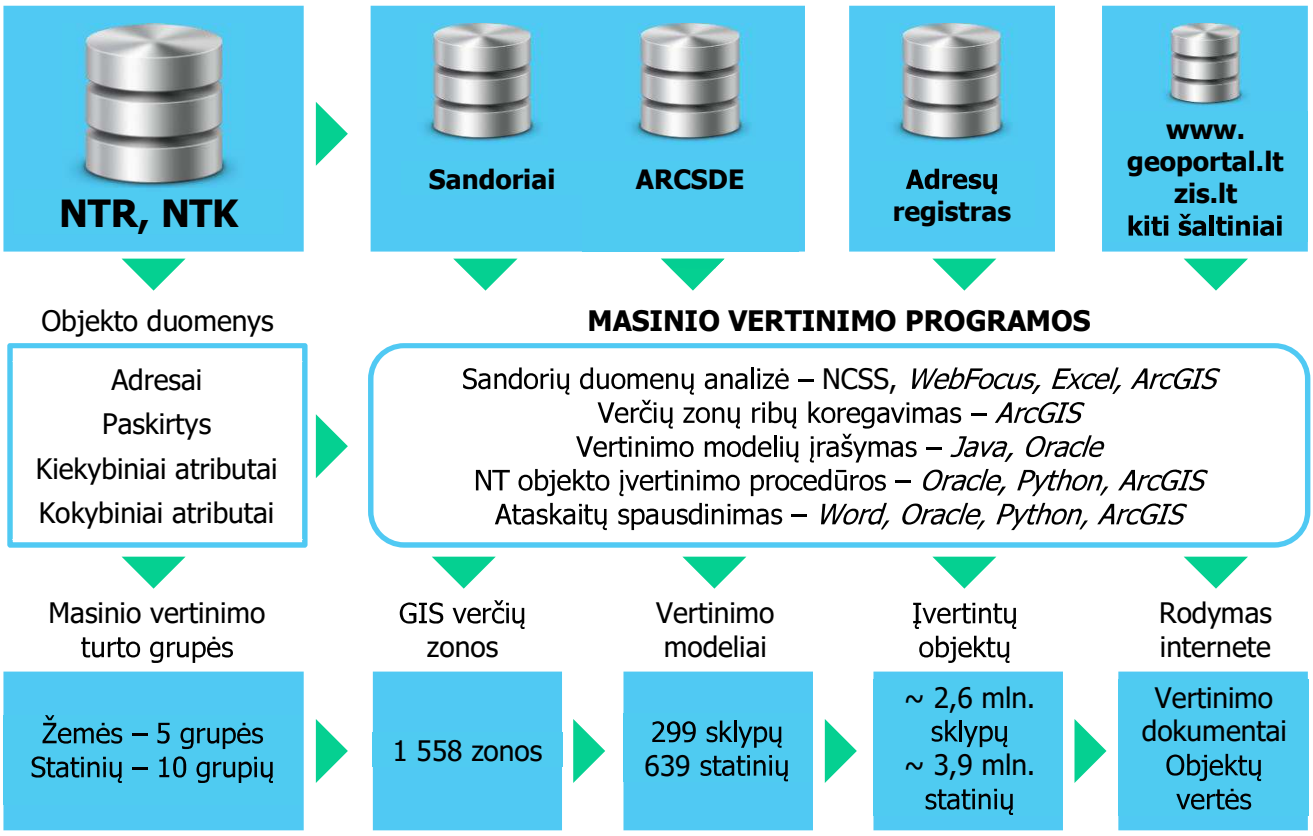
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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

1. sandorių duomenų analizę;
2. verčių zonų ribų koregavimą;
3. vertinimo modelių įvedimą ir koregavimą;
4. nekilnojamojo turto objektų įvertinimą;
5. ataskaitų rengimą.

[46] Vadovaujantis nuo 2026-01-01 įsigaliosiančio naujos redakcijos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 3, 4 ir 5 p. nurodytas turtas bus vertinamas išlaidų (kaštų) metodu (apskaičiuojant fizinio nusidėvėjimo procentą), taikant vietovės pataisos koeficientą (netaikomas Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 4 p. nurodytam turtui), kuriuo įvertinama nekilnojamojo turto buvimo vietos įtaka, naudojant Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos ir Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos duomenis, nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus ir statinių vidutinės naudojimo trukmės normatyvus, atliekant paskesnį vertinimą, išlaidų (kaštų) metodu vertinamo nekilnojamojo turto statybos kaina indeksuojama Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema parodyta 3.1 pav.



3.1 pav. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo informacinių priemonių schema

3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės

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

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

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

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

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

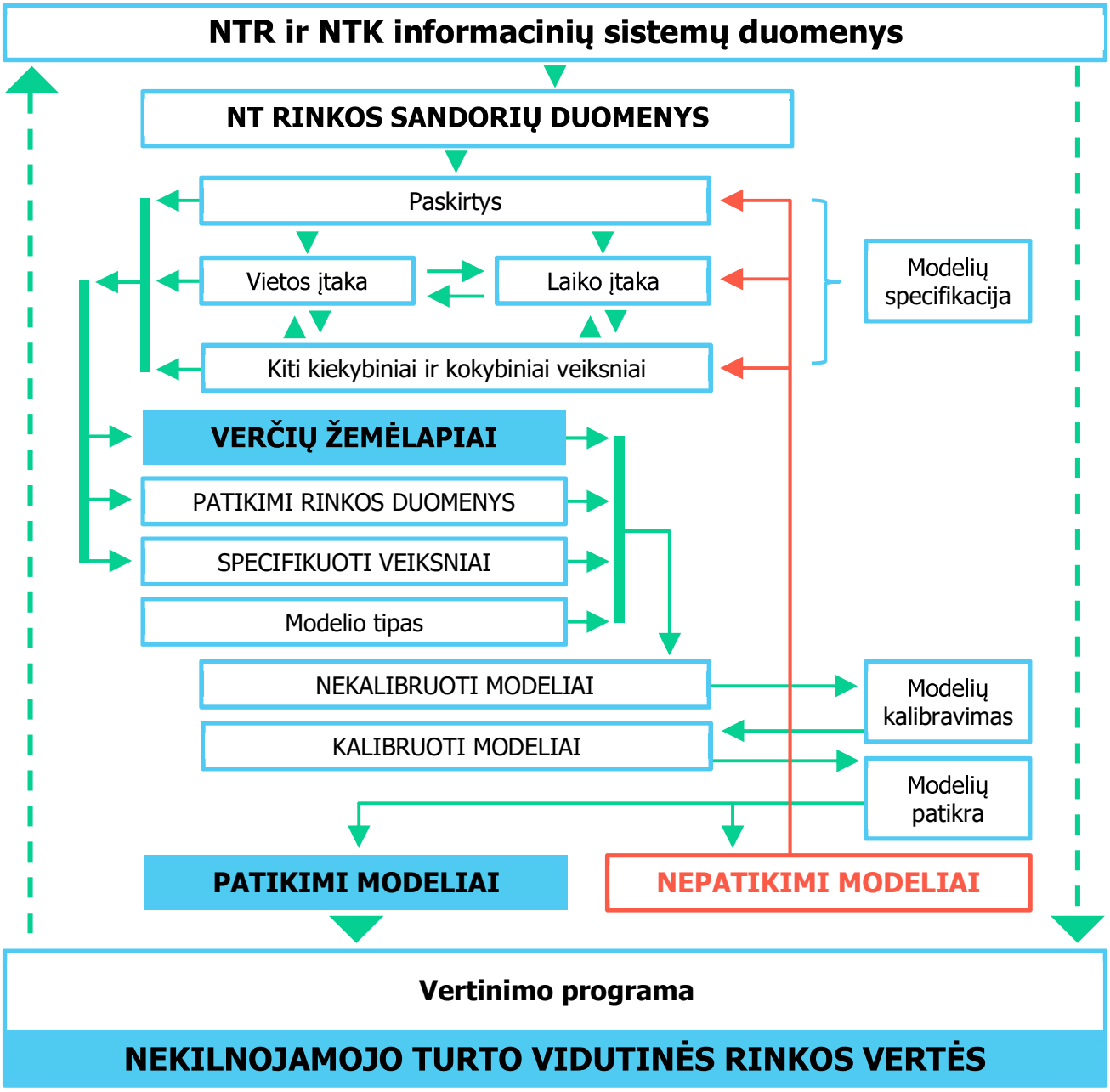
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m^2 – kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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

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

Vienas iš svarbiausių vertę lemiančių veiksnių – vietos įtaka, įvertinama sudarant verčių zonų žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietos įtaka rinkos vertei ir dėl veiksnių homogeniškumo vertės zonoje sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateikiamos ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

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



3.2 pav. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapių ir modelių sudarymo schema

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

Adityvinis modelis. Bendra adityvinio modelio forma yra tokia:

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

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

Multiplikatyvinis modelis. Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

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

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

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

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

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

Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas modelio kalibravimas. *Modelio kalibravimas* – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota daugianarė regresinė analizė (toliau – 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 pateikiamas 3.4 poskyryje.

3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

Moda – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojusi reikšmė. Jeigu kelių gretimų variacinės eilutės reikšmių pasirodymo dažnis vienodas ir jis yra didesnis negu bet kuris kitas dažnis, moda yra šių reikšmių aritmetinis vidurkis. Jeigu visos reikšmės statistinėje eilutėje kartojasi vienodai dažnai, tokia duomenų aibė modų neturi. Modą galima skaičiuoti tiek kiekybiniams tiek ir kokybiniams duomenims.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

Koreliacinė analizė leidžia nustatyti, ar yra ryšys tarp kintamųjų, kokia jo kryptis ir stiprumas. Koreliacija apibūdinama skaitinėmis charakteristikomis, iš kurių dažniausiai naudojama – koreliacijos koeficientas. Tiriant kelių kintamųjų koreliaciją skaičiuojami daugybiniai koreliacijos koeficientai, koreliacinės matricos.

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

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

Normalusis skirstinys – „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 – kelių nepriklausomų veiksnių įtakos išraiška lygtimi. Sudarant regresijos lygtį neesminių priežasčių įtaka atmetama, todėl koreliacinis ryšys „virsta" funkciniu. Regresijos lygtys dažniausiai būna tiesinės, parabolinės, hiperbolinės, laipsninės ar rodiklinės.

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

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

Beta koeficientai išreiškia atskirų kintamųjų reikšmingumą vienas kito atžvilgiu ir jų ryšį lygtyje (juos normuoja). Kuo absoliučiu didumu beta koeficientas didesnis, tuo atitinkamo kintamojo įtaka modelyje yra didesnė.

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 $\hat{S}_i$, – modeliu remiantis nustatyta kaina.

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

4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU

4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą

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

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

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

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

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

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

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje 2021-01-01–2025-08-01 laikotarpiu daugiausia sudaryta butų ir garažų sandorių, atitinkamai 51 267 ir 20 251 sandoris. Mažiausiai sudaryta kultūros ir mokslo, poilsio ir sporto paskirčių grupių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Vilniaus miesto savivaldybės 2021-01-01–2025-08-01 pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal paskirčių grupes masiniam vertinimui

Paskirčių grupė		Sandorių skaičius	Pardavimo kainų 1 m², Eur, pagalbinio ūkio pastatų 1 m³, Eur statistiniai rodikliai				
			Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Vienbučiai–dvibučiai namai		4 776	1	16 842	1 360	831	1 275
Butai		51 267	1	35 403	2 456	1 090	2 298
Įvairių socialinių grupių		3 061	3	33 294	2 038	1 239	1 928
Komercinių ir specialiųjų paslaugų		1 959	4	42 842	2 521	1 695	2 366
Administracinių ir gydymo		3 154	1	12 705	1 960	1 087	1 829
Garažai		20 251	1	12 644	478	364	391
Kultūros ir mokslo		78	201	5 475	1 990	1 190	1 881
Poilsio ir sporto		716	19	46 100	2 928	1 956	2 886
Sodų pastatai		1 937	1	3 627	538	484	377
Pagalbinio ūkio	pastatų	3 654	1	42 000	124	1 325	40
	patalpų	6 461	1	37 019	756	810	600

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 6 p., nekilnojamojo turto rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais

ir naudojami nekilnojamojo turto verčių zonoms ir vertinimo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys nekilnojamajam turtui vertinti nenaudojami.

4.3. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Vertinimo data yra 2025 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra apskaičiuota ir, prireikus, atlikta korekcija prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti taikomi šie metodai:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vilniaus miesto savivaldybėje laiko pataisa apskaičiuota panaudojant pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizę ir nustatyta reikšminga visoms nekilnojamojo turto paskirčių grupėms (vienbučiai-dvibučiai namai; butai; įvairių socialinių grupių; komercinių ir specialiųjų paslaugų; administracinių ir gydymo; garažų; kultūros ir mokslo; poilsio ir sporto; sodų pastatai; pagalbinio ūkio pastatai; pagalbinio ūkio patalpos); pardavimo kainos 2025-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

4.4. Vietos įtakos įvertinimas

4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas

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

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

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

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.6.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės nekilnojamojo turto rinkos duomenis, atsižvelgta į ankstesnių ir šio žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu pateiktas savininkų, savivaldybių specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu ir viešo nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų ir verčių aptarimo metu.

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

Verčių zonoms sudaryti parduotų objektų 1 m^2 kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir paskirčių grupes. Nekilnojamojo turto verčių zonos sudarytos laikantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 7 p. reikalavimų:

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

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

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

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

GIS taikomojoje programoje suformavus verčių zonas ir parengus skaitmeninį verčių žemėlapį, nekilnojamojo turto objektams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių taikymas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius nekilnojamojo turto objektams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat panaikinamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

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

Susipažinti su verčių zonų žemėlapiais ir atlikti verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje *https://regia.lt/map/regia2.* Nurodytame puslapyje, pagrindinio naudotojo lango Meniu skiltyje paspaudus ant pliuso išskleidžiama sluoksnių grupė *NT verčių zonos ir apleistos žemės* ir varnele pažymimas sluoksnis *Verčių zonos*. Žemėlapyje identifikavus pageidaujamą vietą paryškinama verčių zona ir iššokančiame langelyje pateikiamas verčių zonos numeris.

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

4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Vilniaus miesto savivaldybėje sudaryta 91 verčių zona.

57.1 verčių zona – centrinė Vilniaus miesto dalis, apimanti Pilies, Aušros vartų, Vokiečių ir Didžiąją gatves bei dalį Gedimino prospekto. Šioje teritorijoje yra pastatai, reprezentuojantys Vilniaus miestą – Aušros Vartų pastatų kompleksas, Vilniaus rotušė, Lietuvos nacionalinė filharmonija bei Lietuvos Respublikos Vyriausybės pastatas. Ši verčių zona yra reikšminga miesto urbanistinei struktūrai ir funkcijoms, jungianti svarbias viešojo administravimo, kultūros ir visuomeninės veiklos erdves. Teritorijoje vyrauja komercinės žemės grupės žemės sklypai, administraciniai bei daugiabučiai pastatai.

57.2 verčių zona – dalis Vilniaus miesto Senamiesčio, apimanti Dominikonų, Stiklių, Šv. Ignoto ir kitas centrinės dalies gatves. Šioje verčių zonoje daugelyje pastatų vykdytos restauracijos, siekiant išsaugoti Senamiesčio istorinę architektūrą ir miesto urbanistinę struktūrą. Teritorijoje yra žinomi kultūros, administraciniai ir švietimo objektai, tokie kaip Vilniaus universiteto ir Prezidentūros rūmai bei Simono Daukanto aikštė. Taip pat šioje verčių zonoje yra Radvilų rūmai ir keli žinomi viešbučiai. Vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, daugiabučiai ir administraciniai pastatai.

57.3 verčių zona – Vilniaus miesto Senamiesčio dalis, išsidėsčiusi palei Vilnelės upės vingį. Šioje teritorijoje yra reikšmingi sostinės urbanistiniai, kultūros ir kraštovaizdžio objektai, tokie kaip Vilniaus katedra, Gedimino pilies bokštas, Bernardinų sodas, Trijų kryžių kalnas, Kalnų parkas ir Vilniaus gynybinės sienos bastėja. Verčių zonoje dominuoja gyvenamieji pastatai, administraciniai, kultūros ir visuomeniniai objektai.

57.4 verčių zona – pietvakarinė Senamiesčio dalis, esanti dešinėje Pylimo gatvės pusėje. Į šią verčių zoną patenka Trakų, Arklių, Šiaulių, Karmelių, Pranciškonų, Rūdininkų ir kitos mažesnės gatvės. Teritorijoje dominuoja daugiabučiai namai, kurių pirmuosiuose aukštuose yra įrengtos komercinės, paslaugų ir administracinės patalpos. Šioje verčių zonoje yra žymesni pastatai, tokie kaip Vilniaus Visų Šventųjų bažnyčia, Lietuvos dailės muziejus bei Rūdininkų ir Lazdynų Pelėdos skverai.

57.5 verčių zona – dalis Naujamiesčio seniūnijos ir nedidelė dalis Senamiesčio seniūnijos teritorijos, apimanti Pamėnkalnio, K. Kalinausko, dalį J. Basanavičiaus, Tauro, Vingrių, Mindaugo ir kitas šioje teritorijoje esančias gatves. Dominuoja pastatai, statyti 1940 m. ir pokario laikotarpiu, daugiausia gyvenamaisiais daugiabučiais namais iki 6 aukštų, kurių pirmuosiuose aukštuose yra administracinės ir komercinės patalpos. Taip pat pastaraisiais metais šioje teritorijoje statomi nauji daugiabučiai ir administraciniai pastatai. Šioje verčių zonoje yra Tauro kalnas, Reformatų skveras, P. Cvirkos aikštė, VšĮ Centro poliklinika bei Mo muziejus. Teritorijoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai bei daugiabučiai pastatai.

57.6 verčių zona – centrinė miesto dalis, išsidėsčiusi pietinėje Neries upės pusėje. Teritorija apima Žygimantų gatvę, dalį Gedimino prospekto, Lukiškių gatvę ir aikštę, Gynėjų, A. Vienuolio ir kitas žinomas

gatves. Verčių zonoje yra įvairūs statiniai: komerciniai, administraciniai, viešbučiai, taip pat daugiabučiai namai. Teritorijoje išsidėstę reikšmingi miesto ir valstybės objektai, tokie kaip Lukiškių ir Nepriklausomybės aikštės, Lietuvos Respublikos Seimo rūmai, Lietuvos nacionalinis operos ir baleto teatras, Lietuvos muzikos ir teatro akademija, Lietuvos nacionalinė Martyno Mažvydo biblioteka.

57.7 verčių zona – į rytus nuo Senamiesčio, dešiniajame Vilnios krante išsidėstęs Užupio rajonas ir dalis Malūnų, Užupio, Paupio, Krivių bei Aukštaičių gatvių. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai. Tai vienas seniausių buvusių Vilniaus priemiesčių, kuriame vykdomi restauracijos ir atnaujinimo darbai, siekiant išlaikyti istorinę ir urbanistinę rajono struktūrą. Rajone yra restauruoti istoriniai pastatai ir sutvarkyti vidiniai kiemai. Šioje teritorijoje įsikūrę kultūros, švietimo ir meninės veiklos objektai, tokie kaip Vilniaus dailės Akademija ir Užupio meno inkubatorius. Anksčiau veikusių gamyklų „Vilija" ir „Skaiteks" teritorijose pastatyti Užupio krantinių ir Paupio namų gyvenamieji kvartalai su komercinėmis patalpomis.

57.8 verčių zona apima Vilniaus Senamiesčio rytinę seniūnijos dalį, besiribojančią su Vilnios upe ir Paupio gatve bei dalį Rasų seniūnijos. Šioje verčių zonoje išsidėsčiusios gatvės arba jų dalys: Subačiaus, Paupio, Paplaujos, Manufaktūrų, Kaukysos, Drujos. Taip pat teritorijoje yra Tymo turgus, Kūdrų parkas – reikšmingas rekreacinis objektas, užimantis dalį šios verčių zonos teritorijos. Verčių zona išsiskiria buvusių pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų konversijos atvejais – Manufaktūrų, Paplaujos ir Kaukysos gatvėse pastatyti arba rekonstruoti tiek gyvenamųjų namų kompleksai, tiek komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupės pastatai bei patalpos, formuojama visa infrastruktūra. Vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, užstatyti daugiabučiais, vienbučiais gyvenamaisiais namais bei įvairioms socialinėms grupėms skirtais pastatais.

57.9 verčių zona apima pietrytinę Vilniaus miesto dalį – Markučių teritoriją. Į verčių zoną patenka Rasų seniūnijos teritorijos dalis, įskaitant Subačiaus, Rasų, Sukilėlių, Pakraščio, M. Daukšos ir kitas šioje teritorijoje esančias gatves. Teritorija ribojasi su Užupio, Belmonto ir Naujininkų rajonais. Markučių verčių zona yra netoli Vilniaus miesto centro – apie 2–3 km atstumu į rytus nuo jo. Teritorijoje yra reikšmingas kultūros paveldo objektas – senosios Rasų kapinės, taip pat netoliese yra Markučių parkas ir buvusio Markučių dvaro teritorija (muziejus). Tai reikšmingi kraštovaizdžio ir kultūrinės aplinkos elementai. Verčių zonoje vyrauja prieškario ir pokario laikotarpiu susiformavęs užstatymas – daugiausia vienbučiai gyvenamieji namai. Taip pat yra pavieniai naujos statybos daugiabučiai namai.

57.10 verčių zona – šiaurinė Naujininkų seniūnijos dalis, iš dviejų pusių (šiaurėje ir vakaruose) apribota geležinkelio linijomis. Šiame rajone vyrauja senos statybos daugiabučiai namai, bendrabučiai, prieš karą ir pokario metais statyti privatūs mediniai gyvenamieji namai. Teritorija išsidėsčiusi tarp Vilniaus geležinkelio stoties ir Vilniaus oro uosto, pro verčių zoną eina pietinis Vilniaus miesto aplinkkelis, todėl teritorijoje įsikūrę didelio masto komerciniai ir logistikos objektai, tarp jų – prekybos centras IKEA Lietuva, prekybos zona „Nordika", vystomos logistikai ir verslui skirtos teritorijos.

57.11 verčių zona – pietinė Naujamiesčio ir Senamiesčio seniūnijų dalis, užstatyta prieškario ir pokario laikų daugiabučiais namais ir buvusiais pramoniniais objektais, esančiais Kauno, Algirdo, K.Vanagėlio ir kt. gatvėse. Šioje verčių zonoje išsidėsčiusi rekonstruota seniausia Vilniaus miesto – Halės turgavietė, Vilniaus geležinkelio ir autobusų stotys, yra keletas mokyklų, daug viešbučių, komercinių, maitinimo įstaigų. Vyrauja pokario metais statyti daugiabučiai namai, pastaraisiais metais intensyviai statomi nauji daugiabučiai namai.

57.12 verčių zona – centrinė Naujamiesčio seniūnijos teritorijos dalis, išsidėsčiusi J. Basanavičiaus gatvės kairėje, apima A. Vivulskio, Naugarduko, Žemaitės, Vytenio, T. Ševčenkos gatves, centrinę Švitrigailos gatvės dalį. Šioje teritorijoje yra dideli prekybos centrai, Vilniaus apskrities vyriausiasis policijos komisariatas, gėlių turgus ir kt. Pastaraisiais metais šioje verčių zonoje pastatyta daug naujų daugiabučių namų. Buvusios sovietinių laikų gamyklos dabar nugriautos arba rekonstruotos, skaidomos, keičiama jų paskirtis. Vyrauja gyvenamųjų teritorijų ir komercinės žemės grupių žemės sklypai.

57.13 verčių zona – Vilkpėdės seniūnijos teritorijos dalis, kurioje dominuoja 7–9 dešimtmetyje statyti daugiabučiai namai, statomi ir nauji daugiabučiai, yra Vilniaus Gerosios Vilties progimnazija, Vilniaus Jono Basanavičiaus gimnazija, Vilkpėdės ligoninė ir kt.

57.14 verčių zona – Naujamiesčio seniūnijos vakarinė dalis, išsidėsčiusi pagal Neries upės vingį, apimanti labai populiarias gatves: A. Goštauto, S. Konarskio, K. Donelaičio, J. Jasinskio, M. K. Čiurlionio bei kitas, užstatytas prieškario ir pokario metais statytais daugiabučiais namais, kurių pirmuosiuose aukštuose įrengtos komercinės bei administracinės patalpos. Šioje miesto dalyje įsikūrę: LRT pastatų kompleksas, Vilniaus universiteto korpusai, kino teatras „Forum Cinemas Vingis", viešbutis „Crowne Plaza" Vilnius, biurų kompleksas – „Verslo trikampis", daug užsienio ambasadų, viešbučių bei kitų administracinių bei komercinių pastatų.

57.15 verčių zona – vienas iš seniausių Vilniaus miesto gyvenamųjų rajonų – Žvėrynas, išsidėstęs Neries upės vingyje, apsuptas miškų. Žvėryno rajonas nuo pokario laikų žinomas kaip gyvenamasis. Šis rajonas su apribojimais (centrinė jo dalis yra saugoma kultūros vertybė) intensyviai urbanizuojamas iki šiol: statomi prabangūs vienbučiai ir daugiabučiai namai, verslo objektai, užsienio ambasados, parduotuvės, rekonstruojami mediniai pastatai. Teritorijoje yra Vilniaus Žvėryno gimnazija, Vilniaus kolegija, vaikų darželiai ir kt.

57.16 verčių zona – šiaurinė Žvėryno bei pietinė Šeškinės seniūnijų dalis. Šioje verčių zonoje yra buvusio Lietuvos edukologijos universiteto pastatai, Vilniaus Ozo gimnazija, Vilniaus Genio progimnazija, Vilniaus „SOS Vaikų kaimas", „SEB Arena", vienas didžiausių mieste komercinis kompleksas „PLC Panorama", „Danske" miestelis, dalis Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio, Saltoniškių kapinės. Pastaruoju metu šioje teritorijoje vyksta intensyvios statybos: statomi nauji šiuolaikiški administraciniai, verslo, daugiabučiai namai, įrengiama infrastruktūra. Komercinių objektų statyba vyksta T. Narbuto, Saltoniškių, Pieninės gatvėse. Vyrauja gyvenamųjų teritorijų ir komercinės žemės grupių žemės sklypai.

57.17 verčių zona – Šnipiškių seniūnijos teritorijos dalis, kuri ribojasi su Vilniaus miesto centrinėmis 57.18 ir 57.19 verčių zonomis. Teritorijoje yra dideliais transporto ir žmonių srautais pasižyminčios Žalgirio ir Kalvarijų gatvės. Šioje verčių zonoje yra Skansenas – Šnipiškių seniūnijos dalis, užstatyta prieškario metais statytais mediniais gyvenamaisiais namais, saugoma valstybės kaip urbanistinė, architektūrinė ir etnokultūrinė vertybė. Verčių zonoje įrengtos ir plėtojamos viešosios erdvės: japoniškas sodas „Taku-Soku En", „Šnipiškių aikštė", laisvalaikio zona „Drakonų pieva". Teritorijoje taip pat įsikūręs Kalvarijų turgus. Plečiantis miesto komercinei ir visuomeninei centrinei daliai, gretimose verčių zonos gatvėse (Žalgirio, Kernavės, Daugėliškio ir kt.) plėtojami nauji daugiabučių namų kvartalai, statomi administraciniai ir verslo pastatai. Teritorijoje atlikta gatvių rekonstrukcija, išplėtota dviračių takų sistema.

57.18 verčių zona – Vilniaus centrinis verslo rajonas, sparčiai formuojamas dešiniajame Neries krante, išsidėstęs abipus Konstitucijos prospekto, kur praeina didžiausi transporto ir žmonių srautai. Šioje komercinėje verčių zonoje yra administraciniai, verslo, viešbučių, bankų, komerciniai bei pramogų kompleksai. Čia sutelkti didžiausi Vilniaus miesto verslo centrai: „Europa", „Tower", „3 BURĖS", „Quadrum", „Flow", „K29", „Artery" ir kt., Nacionalinė Dailės Galerija, Vilniaus miesto savivaldybės administracinis pastatas, Vilniaus kooperacijos kolegija, sostinės vaikų ir jaunimo centras „Hobiverse" – didžiausia Lietuvos neformaliojo ugdymo įstaiga, prekybos centrai „Europa" ir „VCUP", pramogų centras „Forum Palace", viešbučiai: „Radisson Blu Lietuva", „Best Western" ir kiti komerciniai bei paslaugų centrai. Konstitucijos prospektas žymus aukščiausiais pastatais, kurie tapo Vilniaus miesto simboliais, ne tik visoje Lietuvoje, bet ir Pabaltijyje. Verčių zonoje vyrauja komercinės žemės grupės žemės sklypai.

57.19 verčių zona – pietinė Šnipiškių bei Žirmūnų seniūnijų dalis, paklausi tiek komerciniu, tiek ir daugiabučių namų statybai Vilniaus miesto teritorija (Šeimyniškių, Sporto, A. Juozapavičiaus gatvės, dalis Kalvarijų ir Rinktinės gatvės). Teritorija žinoma Sporto rūmais, buvusiu Žalgirio stadionu. Šioje verčių zonoje esančioje Rinktinės gatvėje pastatyti nauji administraciniai, verslo, viešbučių kompleksai,

daugiabučiai namai. Buvusioje Žalgirio stadiono vietoje pastatyti tarptautinio lygio „Marriott" ir „ibis Vilnius Centre" viešbučiai, greta – A klasės verslo pastatai.

57.20 verčių zona – pietinė Antakalnio seniūnijos dalis, turinti senas tradicijas bei populiari gyvenamųjų namų statybai teritorija, išskirta į atskirą verčių zoną. Pagrindinės gatvės: Antakalnio, L. Sapiegos, Rudens, Pavasario, Vasaros, Mildos užstatytos daugiausiai senais daugiabučiais namais, o atokesnės gatvės – vienbučiais gyvenamaisiais namais. Šios verčių zonos teritorijos simbolis – Vilniaus Šv. Apaštalų Petro ir Povilo bažnyčia, Vilniaus technologijų ir dizaino kolegija, nemažas teritorijas užima generolo Jono Žemaičio Lietuvos karo akademija, Antakalnio kapinės, Antakalnio šilo miško parkas, L. Sapiegos gatvėje įkurtas inovacijų centras – Vilniaus technologijų ir meno centras. Dabar vyksta šios teritorijos sutankinimas: statomi daugiabučiai ir vienbučiai gyvenamieji namai.

57.21 verčių zona – šiaurinė Rasų seniūnijos dalis, kuri yra miškinga, kalvota, besiribojanti su Vilnios upe, patraukli tiek rekreacijai, tiek gyvenamųjų namų statybai teritorija. Šioje verčių zonoje vyrauja Pavilnių regioninio parko miškai, Belmonto miško parkas. Teritorijoje dominuoja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai su mažaaukščiais daugiabučiais ir vienbučiais gyvenamaisiais namais, Peteliškių ir dalis Filaretų gatvės užstatytos daugiabučiais namais, yra Lietuvos kurčiųjų ir neprigirdinčiųjų ugdymo centras, Filaretų pradinė mokykla, Vilniaus laidojimo rūmai. Dėl saugomų teritorijų (Pavilnių regioninis parkas) šiose vietose statybos ribojamos.

57.22 verčių zona yra Vilniaus miesto rytinėje dalyje, Naujosios Vilnios seniūnijoje. Ji apima Gurius, Tuputiškes, Žemutinį ir Aukštutinį Pavilnį. Teritorija ribojasi su Vilnios upe, o pagrindinės šioje verčių zonoje esančios gatvės: Džiaugsmo, Juodojo kelio, Tolimoji, Žemoji, Versmių ir kt. Didelė dalis teritorijos patenka į Pavilnių regioninio parko ribas, todėl joje taikomi tam tikri teritorijų planavimo ir statybos apribojimai – ribojama daugiaaukščių pastatų statyba bei rekonstrukcija. Dėl šios priežasties verčių zonoje vyrauja mažaaukštė gyvenamoji statyba – įvairių laikotarpių mediniai ir mūriniai vienbučiai gyvenamieji namai. Šioje teritorijoje taip pat yra dideli sodų bendrijų masyvai, ypač Aukštutiniame Pavilnyje ir Guriuose, kuriuose vyrauja gyvenamųjų teritorijų ir mėgėjų sodo žemės sklypai.

57.23 verčių zona – pietrytinė Naujosios Vilnios seniūnijos dalis, apimanti dalį Pavilnio ir Pūčkorių miško parkų bei prijungtas prie Vilniaus miesto Strielčiukų, Grigaičių, Rokantiškių buvusias kaimų gyvenvietes. Pastaraisiais metais šioje verčių zonoje intensyviai vykdoma gyvenamoji statyba, ypač vienbučių gyvenamųjų namų kvartaluose Džiaugsmo ir aplinkinėse gatvėse. Plėtojama teritorijos infrastruktūra, atsižvelgiant į urbanizacijos augimą.

57.24 verčių zona – prijungtos prie Vilniaus miesto Nemėžio, Juodojo Kelio gyvenvietės. Šioje buvusioje žemės ūkio paskirties teritorijoje, besiribojančioje su Minsko plentu, dabar sparčiai ruošiami detalieji planai, keičiama žemės sklypų paskirtis, projektuojami bei statomi komerciniai, logistikos pastatai šalia Minsko plento automagistralės, atokiau nuo magistralės ir šiuolaikiškų vienbučių gyvenamųjų namų kvartalai, formuojama inžinerinė infrastruktūra. Šiuo metu vyrauja žemės ūkio paskirties, gyvenamųjų teritorijų bei pramonės ir sandėliavimo žemės sklypai.

57.25 verčių zona – apima Ribiškių vietovę, esančią Rasų seniūnijoje. Tai išimtinai kalvota Pavilnių regioninio parko vietovė, kurioje ribojamos statybos. Vietovė žinoma dėl senų Rasų kapinių, taip pat dėl Liepkalnio kalne įrengtų slidinėjimo trasų. Palyginti su kitomis Vilniaus miesto teritorijomis – tai mažai urbanizuota vietovė. Dominuoja gyvenamųjų teritorijų ir mėgėjų sodo žemės sklypai. Yra gyvenamųjų namų (Rasų kvartalas) bei sodų bendrija „Ribiškės".

57.26 verčių zona yra pietinėje Vilniaus miesto dalyje, Naujininkų seniūnijoje. Teritorijoje yra Tarptautinis Vilniaus oro uostas, užimantis didelę šios verčių zonos dalį, prie jo statosi logistikos, verslo, viešbučių pastatai, automobilių stovėjimo aikštelės su gerai išvystyta infrastruktūra, yra Aviacijos mokymo institutas. Verčių zonos pietinėje dalyje, šalia oro uosto teritorijos yra Rodūnios Kelio ir Salininkų sodininkų bendrijos. Vilniaus miesto bendrajame plane ši teritorija numatyta logistikos bei verslo objektų statybai. Verčių zonoje daugiausia yra mėgėjų sodo bei pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų.

57.27 verčių zona – prijungtos prie Vilniaus miesto buvusios Vilniaus rajono teritorijos – Pupinės, Salininkų, Kelmijos, Kuzmiškių, Daškūnų, Barkiškių kaimai, – pietinė ir rytinė Vilniaus miesto dalis, besiribojanti su geležinkelio linija ir Vilniaus rajono savivaldybės riba. Verčių zonoje vyrauja vienbučių gyvenamųjų namų užstatymas. Didelė teritorijos dalis užimta mėgėjų sodo naudojimo būdo žemės sklypais. Taip pat yra reikšminga dalis žemės ūkio paskirties žemės sklypų.

57.28 verčių zona yra pietrytinėje Vilniaus miesto dalyje, Naujininkų seniūnijoje. Į verčių zoną patenka Salininkų gyvenvietė ir Eišiškių plento apylinkės. Teritorija ribojasi su Vilniaus oro uosto ir Kirtimų pramoninės verčių zonos teritorijomis. Šioje verčių zonoje dominuoja įvairių statybos metų vienbučiai mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai, didelės sodų bendrijų teritorijos, nemažą teritoriją užima Raistelių miško parkas. Salininkuose yra ir daugiabučių namų, parduotuvės, Salininkų gimnazija.

57.29 verčių zona yra pietvakarinėje Vilniaus miesto dalyje, Panerių seniūnijoje. Į verčių zoną patenka Aukštųjų Panerių, Liudvinavo, Naujakiemio ir Kazbėjų gyvenvietės. Teritorija apima Graičiūno, Kirtimų, Žarijų ir Lentvario gatvių rajonus. Tai pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai, kuriuose sutelkta daug stambių pramonės, sandėliavimo ir logistikos objektų. Verčių zonoje išsidėstęs Panerių geležinkelio stoties mazgas. Didelę verčių zonos dalį užima Baltosios Vokės miškai. Gyvenamųjų teritorijų žemė sklypai yra išsidėstę Liudvinavo, Kadugių ir Juodšilių gatvėse. Verčių zonoje vyrauja pramonės ir sandėliavimo bei gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai.

57.30 verčių zona – pietinė Panerių seniūnijos dalis. Didelę teritorijos dalį užima gyvenamųjų teritorijų ir žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Tai verčių zona, užstatyta vienbučiais gyvenamaisiais namais. Miestui plečiantis į pakraščius teritorija palaipsniui urbanizuojama.

57.31 verčių zona – atokiausiai nuo miesto centro nutolusi Panerių seniūnijos dalis, mažiausiai urbanizuota Vilniaus miesto teritorija: prijungtos prie Vilniaus miesto Dobrovolės, Guobų, Račkūnų gyvenvietės. Šioje verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų ir žemės ūkio paskirties žemės sklypai su senais vienbučiais namais.

57.32 verčių zonos – šiaurinė Panerių seniūnijos dalis. Didelę teritorijos dalį užima gyvenamųjų teritorijų bei pramonės ir sandėliavimo žemės, taip pat žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Tai verčių zona, užstatyta vienbučiais gyvenamaisiais namais, išskyrus Trakų Vokę, kurioje yra daugiabučių namų.

57.33 verčių zona apima Grigiškių seniūnijos teritoriją – Grigiškių miestą ir aplink jį esančias vietoves, esančias pietvakarinėje Vilniaus miesto savivaldybės dalyje. Teritorija ribojasi su Trakų rajono savivaldybe. Verčių zonos centrinėje dalyje išsidėstęs Grigiškių miestas, įsikūręs abipus pagrindinės Vilniaus gatvės bei Neries upės vingyje. Per teritoriją teka Vokės upelis, yra Grigiškių tvenkinys. Verčių zonoje dominuoja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai su pastatais – vienbučiai ir daugiabučiai namai. Taip pat teritorijoje yra pramonės objektų, įskaitant popieriaus pramonės kompleksą, užimantį reikšmingą dalį verčių zonos. Teritoriją kerta automagistralė Vilnius – Klaipėda (A1), kuri dalina Grigiškes į dvi dalis.

57.34 verčių zona yra pietvakarinėje Vilniaus miesto dalyje, Panerių seniūnijoje. Teritorija išsidėsčiusi greta Vilniaus–Kauno automagistralės (A1), ribojasi su Grigiškių seniūnija. Tai pramonės ir sandėliavimo bei komercinės žemės grupių žemės sklypų verčių zona. Joje išsidėstę dideli prekybos, logistikos ir paslaugų objektai, automobilių prekybos aikštelės, pramoniniai kompleksai. Didelę verčių zonos dalį užima termofikacinė elektrinė, vandens valymo įrenginiai bei stambūs prekybos ir sandėliavimo pastatai.

57.35 verčių zona yra pietinėje Vilkpėdės seniūnijos dalyje, abipus Savanorių prospekto, Neries upės vingyje. Teritorijoje yra išlikę dideli pramonės ir sandėliavimo kompleksai. Taip pat yra gyvenamojo turto – vienbučiai ir daugiabučiai namai išsidėstę Ūmėdžių ir Vaduvos gatvėse.

57.36 verčių zona yra centrinėje Vilkpėdės seniūnijos dalyje, abipus Savanorių prospekto, Neries upės vingyje. Tai pramonės ir sandėliavimo bei komercinės žemės grupių žemės sklypų verčių zona. Teritorijoje yra išlikę dideli gamybos ir sandėliavimo kompleksai, taip pat yra reikšminga dalis prekybos ir

paslaugų objektų, automobilių aptarnavimo infrastruktūra, degalinės. Yra ir gyvenamojo turto – vienbučiai gyvenamieji namai išsidėstę Riovonių gatvėje.

57.37 verčių zona – pramoninė, Vilkpėdės ir Naujamiesčio seniūnijų teritorija, kurios didelę dalį užima geležinkelio depas ir geležinkelio linijos, kuro bazės, seni gamybiniai, administraciniai pastatai, kurie rekonstruojami, keičiama paskirtis. Šioje verčių zonoje yra ir nemažai veikiančių gamybos įmonių. Šiuo metu statomi nauji daugiabučiai, kurie pasižymi nedideliu atstumu iki senamiesčio.

57.38 verčių zona – pietvakarinė Lazdynų seniūnijos dalis, esanti Neries upės dešiniajame krante, apimanti Bukčių ir Buktos miško parkus ir Bukčių bei Lazdynėlių teritorijas, naujai pastatytus daugiabučių namų kvartalus. Tai vienbučiais bei daugiabučiais namais užstatyta ir toliau intensyviai vystoma teritorija.

57.39 verčių zona – senais stambiaplokščiais daugiabučiais namais užstatyta Lazdynų seniūnijos dalis. Šiose verčių zonoje yra Respublikinė Vilniaus universitetinė ligoninė.

57.40 verčių zona – teritorija, kurios ribos beveik sutampa su Karoliniškių seniūnijos ribomis. Tai senais stambiaplokščiais daugiabučiais namais užstatyta verčių zona. Teritorijoje yra Televizijos bokštas – žinomi visos Lietuvos mastu.

57.41 verčių zona – teritorija – buvę Pilaitės, Smalinės ir Gudelių kaimai, Pilaitės seniūnijos dalis, besiribojanti su Vakariniu aplinkkeliu, kurios nemažą pietinę dalį užima Girulių miškas, o šiaurinę – Buivydiškių vienbučių gyvenamųjų namų kvartalas ir Pilaitės sodininkų bendrijos masyvas, kuriame intensyviai statomi nauji, rekonstruojami seni vienbučiai namai. Šalia Pilaitės prospekto pastatytas Valstybės saugumo departamento pastatų kompleksas, yra senų gamybinių pastatų masyvas.

57.42 verčių zona – Pilaitės seniūnijos pietinė dalis – Tolminkiemio, I. Kanto, Vydūno, Gilužio, Karaliaučiaus gatvės, kuriose vyrauja senesni daugiabučiai namai. Šiaurinė Pilaitės seniūnijos dalis – Naujoji Pilaitė, miesto bendrajame plane numatyta daugiabučių namų kvartalų statybai: šioje verčių zonoje parengti detalūs planai, suprojektuotos gatvės, pastatyti ir dar statomi daugiabučiai namai, nutiestos komunikacijos. Teritorija ypač sparčiai kompleksiškai urbanizuojama. Šios verčių zonos didžiausią teritoriją užima naujų gyvenamųjų namų kvartalai. Teritorijoje yra Vilniaus Pilaitės gimnazija, Martyno Mažvydo progimnazija, keletas vaikų darželių- lopšelių, Vilniaus Šv. Juozapo bažnyčia.

57.43 verčių zona – vakarinė Pilaitės seniūnijos dalis. Tai prie Vilniaus miesto prijungtos buvusios Vilniaus rajono žemės ūkio paskirties sklypų teritorijos – Kriaučiūnų ir Platiniškių kaimai. Ši teritorija perspektyvoje numatyta gyvenamajai statybai, todėl palaipsniui urbanizuojama: daromi detalūs planai, keičiama žemės sklypų paskirtis bei statomi vienbučiai bei sublokuoti (rytinėje dalyje) gyvenamieji namai.

57.44 verčių zona – šiaurinė Pilaitės seniūnijos dalis – Naujoji Pilaitė, kurioje pastatyti ir statomi vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų kvartalai: šioje verčių zonoje parengti detalūs planai, suprojektuotos gatvės, nutiestos ir tiesiamos komunikacijos. Teritorija ypač sparčiai urbanizuojama. Šios verčių zonos beveik visą teritoriją užima naujų vienbučių gyvenamųjų namų kvartalai. Vakarinėje Gelūžės ežero pakrantėje formuojasi naujų mažaaukščių daugiabučių namų kvartalai.

57.45 verčių zona – teritorija iš vienos pusės besiribojanti su Vilniaus miesto Pašilaičių, Justiniškių, Viršuliškių „miegamaisiais" mikrorajonais, iš kitos – su Vilniaus rajono Zujūnų, Gineitiškių, Pašilaičių kaimais. Didelę šios verčių zonos dalį užima senų metalinių garažų masyvai, kurie palaipsniui griaunami, atlaisvinant vietoves naujų pastatų statyboms. Verčių zonos vakarinėje dalyje yra Buvydiškių tvenkiniai, šalia kurių statomi naujų gyvenamųjų namų kvartalai. Šią teritoriją, kerta Vilniaus miesto Vakarinis aplinkkelis, kuris formuoja nekilnojamojo turto pasiskirstymą šiose vietovėse: atokiau nuo kelio statomi vienbučiai, o šiaurinėje dalyje – ir daugiabučiai namai, šalia aplinkkelio pradėtos logistikos ir kitų komercinių objektų statybos.

57.46 verčių zona – Pašilaičių seniūnijos šiaurinė dalis, prijungta prie Vilniaus miesto buvusi Vilniaus rajono teritorija – Gineitiškių, Tarandės, Pavilionių kaimai, esantys kairėje Ukmergės automagistralės pusėje. Ši teritorija pastaruoju metu buvo intensyviai urbanizuojama: statomi vienbučiai gyvenamieji namai, plėtojama infrastruktūra.

57.47 verčių zona – abipus Laisvės prospekto esantys Viršuliškių ir Justiniškių mikrorajonai – senais stambiaplokščiais daugiabučiais namais užstatytos teritorijos. Verčių zonoje, tankinant esamas daugiabučių teritorijas, statomi nauji daugiabučiai namai, renovuojami seni daugiabučiai, komerciniai ir administraciniai objektai.

57.48 verčių zona – Šeškinės seniūnijos dalis, užstatyta išimtinai daugiabučiais namais. Tai kvartalai su savo infrastruktūra: mokyklomis, vaikų darželiais, prekybos centrais. Verčių zonoje taip pat yra daug garažų paskirties statinių.

57.49 verčių zona – Šeškinės, Šnipiškių ir Verkių seniūnijų dalis. Teritorija, kurioje yra prekybos ir pramogų kompleksai „Akropolis", „Ozas", „Vichy" vandens parkas, greta jo yra sporto arenų kompleksas, „Compensa" koncertų salė, verslo pastatai, prabangūs autosalonai. Šios teritorijos užstatytos įvairiais pastatais: pietinėje Šnipiškių seniūnijos dalyje vyrauja – seni mediniai ir mūriniai vienbučiai gyvenamieji namai, taip pat seni bei naujai statomi daugiabučiai namai.

57.50 verčių zona – Žirmūnų, Verkių ir Šnipiškių seniūnijų teritorijos, rytine dalimi besiribojančios su Neries upe. Žirmūnuose dominuoja seni daugiabučiai pastatai. Buvusio karinio šiaurės miestelio vietoje pastatyta daug komercinių, administracinių objektų, naujų daugiabučių namų. Taip pat didžiausi Vilniaus miesto prekybos kompleksai „Banginis", „Domus Galerija", „Outlet park", „Medžio centras", „Baldų rojus", sutraukia didelius transporto ir žmonių srautus, buvę Kuro aparatūros gamybiniai pastatai rekonstruojami pritaikant gyvenimui, administracinei bei komercinei veiklai. Šių teritorijų urbanizavimas vykdomas labai sparčiai. Vyrauja gyvenamųjų teritorijų ir komercinės žemės grupių žemės sklypai.

57.51 verčių zona – Pašilaičių seniūnijos teritorija, užstatyta išimtinai daugiabučiais namais. Tai kvartalai su savo infrastruktūra: mokyklomis, vaikų darželiais, prekybos centrais. Verčių zonoje taip pat yra daug garažų paskirties statinių.

57.52 verčių zona – Vilniaus miesto vakarinėje dalyje esanti teritorija, priklausanti Pašilaičių ir Fabijoniškių seniūnijoms. Verčių zona išsidėsčiusi aplink pagrindinę miesto magistralę – Ukmergės gatvę, tarp Justiniškių, Perkūnkiemio, Pavilnionių ir L. Giros gatvių. Teritorijoje yra reikšmingi komerciniai ir paslaugų objektai: dideli prekybos centrai, administracinių ir paslaugų paskirties pastatai, automobilių prekybos ir aptarnavimo centrai. Į verčių zoną taip pat patenka tankiai užstatyta daugiabučių namų teritorija – Perkūnkiemio kvartalas.

57.53 verčių zona – Fabijoniškių seniūnijos teritorija, užstatyta daugiabučiais namais. Dabar vykstanti tendencija: miesto užstatymo sutankinimas, laisvas teritorijas užstatant naujais statiniais, pasireiškia ir šiame mikrorajone – statomi nauji daugiabučiai. Verčių zonoje dominuoja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai.

57.54 verčių zona – teritorijos, apimančios Naujakiemio, Baltupių, Jeruzalės rajonus. Šioje teritorijoje pastatyti senesnės statybos daugiabučiai namai, o pastaraisiais metais statomi ir nauji daugiabučiai, vienbučiai namai bei kotedžai. Dominuoja įvairaus aukštingumo gyvenamieji pastatai.

57.55 verčių zona – pietinė Verkių seniūnijos dalis, kurioje yra Kalvarijų Sodų ir Šeškinės Sodų sodininkų bendrijų teritorijos, užstatomos vienbučiais namais. Tai pat yra socialinės globos įstaiga „Pušyno kelias", Vilniaus kunigų seminarija, Trinapolio vienuolynas.

57.56 verčių zona – centrinė Verkių seniūnijos dalis, apimanti Jeruzalę ir dalį Visorių mikrorajonų, išsidėsčiusi abipus Geležinio Vilko gatvės. Tai verčių zona, kurios šiaurinė ir rytinė dalis užstatyta senais vienbučiais namais ir naujai statomais daugiabučiais. Šios verčių zonos vakarinė dalis: buvusi Visorių sodų bendrijų teritorija ir greta esančios vietovės intensyviai urbanizuojamos (statomi daugiabučiai, vienbučiai bei sublokuoti gyvenamieji namai, plėtojama infrastruktūra). Verčių zonos pietinėje dalyje abipus Ateities gatvės išsidėstę komerciniai, verslo, autosalonų ir autoservisų pastatai.

57.57 verčių zona – Fabijoniškių seniūnijos dalis (Bajorai), kurios pietinėje dalyje S. Nėries gatvėje pastatytas daugiabučių namų kvartalas. Bajorų gyvenvietėje įrengta infrastruktūra: vyrauja vienbučiai gyvenamieji namai. Vakarinėje dalyje dar yra žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių paskirtis sparčiai

keičiama, įrengiamos miesto komunikacijos ir kita infrastruktūra, statomi daugiabučiai namai. Rytinę šios teritorijos dalį užima nemaži miškų masyvai.

57.58 verčių zona – Verkių seniūnijos dalis, apimanti Bajorų, Skersinės ir Vanaginės gyvenvietes bei didelius Bajorų ir Skersinės sodų bendrijų masyvus. Verčių zonoje taip pat yra Visorių miškas. Pietinėje verčių zonos dalyje, Mokslininkų ir Akademijos gatvėse, yra įsikūręs mokslo ir technologijų parkas su švietimo ir administracinių paskirties pastatais, įskaitant Vilniaus universiteto Matematikos ir informatikos institutą. Šalia jų yra komercinės, administracinių ir paslaugų paskirties pastatai. Bajorų kelio ir Fizikų gatvių prieigose vystomi nauji daugiabučių namų kvartalai.

57.59 verčių zona – Santariškių teritorija Vilniaus miesto šiaurinėje dalyje, žinoma dėl čia esačių gydymo įstaigų: VUL Santaros klinikų korpusai, Nacionalinis vėžio institutas, VU vaikų ligoninė, VUL Infekcinių ligų centras ir kt. Teritorijos infrastruktūra pritaikyta šių gydymo įstaigų aptarnavimui: įrengtos poilsio žalios zonos, pastatytos automobilių stovėjimo aikštelės. Rytinėje dalyje veikia farmacijos įmonės UAB „Teva Baltics" ir UAB „Valentis". Šiaurinėje dalyje pastatytas Santariškių daugiabučių ir vienbučių namų kvartalas. Didelę verčių zonos dalį užima Verkių miškas.

57.60 verčių zona – Verkių seniūnijos dalis. Teritorija apima buvusius Dvariškių, Vanaginės, Didžiųjų ir Mažųjų Gulbinų kaimus. Dalis buvusių kaimo teritorijų užstatyta vienbučiais gyvenamaisiais namais, yra Gulbinų sodininkų bendrijos sklypai, rytine dalimi teka Riešės upelis. Šiaurinėje ir centrinėje dalyje suprojektuoti ir statomi naujų vienbučių gyvenamųjų namų kvartalai. Vyrauja gyvenamųjų teritorijų bei pramonės ir sandėliavimo žemės sklypai.

57.61 verčių zona – šiauriausia Vilniaus miesto teritorija, labiausiai nutolusi nuo miesto centro, apimanti Sakališkių, Naujanerių, Pagubės, Birelių kaimus, prijungtus prie Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos. Apie pusę šios teritorijos užima sodininkų bendrijų masyvai su mėgėjų sodų pastatais, kitą dalį – miškų masyvai bei pastaraisiais metais statomi sublokuotų bei vienbučių gyvenamųjų namų kvartalai. Šios verčių zonos teritorijoje yra Gulbinų ir Balsių ežerai. Vyrauja mėgėjų sodo ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai.

57.62 verčių zona – Verkių seniūnijoje, Neries upės vingyje esantis Balsių privačių gyvenamųjų namų kvartalas ir šalia jo esančios Kryžiokų, Ožkinių, Babinių sodininkų bendrijų teritorijos. Vietovė vilniečiams žinoma dėl Žaliųjų ežerų paplūdimių. Ši verčių zona apima Ožkinių, Naujųjų Verkių, Kryžiokų, Verkių Riešės vietoves, kurios užstatytos naujais ir senesniais vieno–dviejų aukštų plytų mūro bei mediniais vienbučiais gyvenamaisiais namais, 2013 m. pastatyta Vilniaus Balsių pagrindinė mokykla, 2020 m. Balsių pradinė mokykla. Vyrauja mėgėjų sodo ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai.

57.63 verčių zona – Verkių seniūnijos teritorija šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje (Popieriaus, Verkių, Ožkinių, Žaliųjų Ežerų gatvės), besiribojanti su Neries upe. Tai mažai urbanizuota, saugoma teritorija (Verkių regioninis parkas). Didesnę dalį šios teritorijos užima Verkių miškų masyvai, yra keletas nedidelių ežerų, Verknės ir Turniškių upeliai su tvenkiniais, Neries vingyje yra Verkių sodininkų bendrija. Teritorija žinoma dėl čia esančių Verkių rūmų, Gamtos tyrimų centro Botanikos instituto. Vyrauja mėgėjų sodo bei gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai.

57.64 verčių zona – šiaurinė Antakalnio seniūnijos dalis, kurioje šalia Neries upės išsidėstę Laurų bei kitų sodininkų bendrijų masyvai. Tai rekreacinės Vilniaus miesto teritorijos. Vyrauja mėgėjų sodo žemės sklypai.

57.65 verčių zona – šiaurinė Antakalnio seniūnijos dalis. Verčių zonoje yra Antavilių, Balžio, Juodžio ežerai, dominuoja miškų masyvai. Ši teritorija išsiskiria gamtine aplinka, o urbanizuoti plotai koncentruojasi ties Antavilių gyvenviete – vyrauja vienbučiai namai.

57.66 verčių zona – Antakalnio seniūnijos dalis, Veržuvų, Baniškių, Kairėnų, Šilėnų gyvenvietės. Šioje verčių zonoje, kaip ir greta esančiose, vyrauja miškų masyvai bei Vinciūniškių, Vismaliukų, Veržuvos sodininkų bendrijos, kurios užstatytos senesnės ir naujos statybos vienbučiais gyvenamaisiais namais,

pavieniai gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai išsibarstę visoje teritorijoje. Vismaliukuose, buvusios karinės bazės teritorijoje, įsikūręs Vilniaus miesto inovacijų pramonės parko operatorius VŠĮ „Northtown Vilnius".

57.67 verčių zona – Antakalnio seniūnijos dalis, kurioje yra vienos seniausių Vilniaus miesto sodininkų bendrijos: Gvazdikų, Smėlynės, Gelvadiškių, Rudausių ir Turniškių sodų, apsuptos miškų, išsidėsčiusios Neries upės vingyje, abipus Nemenčinės plento. Šiuose mėgėjų sodo žemės sklypuose dominuoja vienbučiai gyvenamieji namai.

57.68 verčių zona – Valakampių ir Turniškių vietovės. Teritorija pasižymi neužterštu miesto oru, ramia aplinka (iš vienos pusės juosia upė Neris, iš kitų – miškai), sukurta infrastruktūra. Šiame rajone statomi prabangūs vienbučiai gyvenamieji namai, ambasadorių ir vyriausybinės rezidencijos, privačios klinikos.

57.69 verčių zona – šiaurinė Antakalnio gatvės dalis (nuo Šilo tilto iki Žirgo gatvės.) bei Šveicarijos miško parkas. Šioje verčių zonoje yra Vilniaus miesto klinikinės ligoninės pastatų kompleksas, Antakalnio poliklinika, Nacionalinis kraujo centras, Vilniaus technologijų ir dizaino kolegija, Vilniaus troleibusų parkas, komerciniai ir administraciniai pastatai koncentruojami yra Antakalnio gatvėje, daugiabučiai namai pastatyti abipus Antakalnio gatvės ir gretimose gatvėse. Atokesnės gatvės užstatytos senesnės statybos vienbučiais gyvenamaisiais namais. Pastaruoju metu Žolyno, Šilo gatvėse statomi nauji pavieniai daugiabučiai bei vienbučiai gyvenamieji namai – vyksta rajono sutankinimas. Šalia Nemenčinės plento, buvusioje Lietuvos Kino studijos teritorijoje pastatytas daugiabučių namų kvartalas „Antakalnio terasos", Lietuvos valstybės centrinis archyvas.

57.70 verčių zona – Antakalnio seniūnijos dalis. Teritorijoje dominuoja Mileišiškių, Pragiedrulių bei Viršupio sodininkų bendrijų masyvai, kuriuose pastaraisiais metais statomi vienbučiai namai.

57.71 verčių zona – Antakalnio seniūnijos dalis, Sapieginės miškai, Rokantiškės. Šiose miškingose miesto teritorijose (Šilo, Viršupio, Žolyno gatvėse) dominuoja pavieniai gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai užstatyti vienbučiais, yra didelis augalų centras. Dėl saugomų teritorijų (Pavilnių regioninis parkas) šiose vietose naujos statybos ribojamos.

57.72 verčių zona – Antakalnio seniūnijos dalis, Dvarčionių ir Pupojų vienbučių gyvenamųjų namų kvartalai ir dideli Rokantiškių, Pupojų, Juodvarnių sodininkų bendrijų masyvai. Verčių zonoje yra buvusios Dvarčionių keramikos gamyklos pastatų kompleksas, kuris dabar skaidomas pritaikant kitoms paskirtims. Dvarčionių centre yra keletas daugiabučių gyvenamųjų namų, aplink - senų ir naujų vienbučių namų kvartalai.

57.73 verčių zona – Antakalnio seniūnijos dalis, Kairėnų vienbučių gyvenamųjų namų kvartalas. Kairėnų gyvenvietė (kita jos dalis priklauso Vilniaus rajono savivaldybei) – palyginti naujas vienbučių gyvenamųjų namų kvartalas, į kurį iki šiol nenutiesti visi miesto inžineriniai tinklai. Ši teritorija žinoma dėl Vilniaus universiteto žirgyno ir botanikos sodo, kuriame yra išlikę Kairėnų dvaro pastatai. Dominuoja gyvenamosios teritorijos žemės sklypai, užstatyti vienbučiais namais.

57.74 verčių zona – šiaurinė Naujosios Vilnios seniūnijos dalis, kurioje dominuoja Ateities, Uosių ir Šiaurės sodininkų bendrijų masyvai. Taip pat nemažai yra ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų, užstatytų vienbučiais namais.

57.75 verčių zona – prie Vilniaus miesto prijungtos teritorijos – rytinė Naujosios Vilnios seniūnijos dalis: Karklėnų, Dievoniškių, Egliškių gyvenvietės. Verčių zoną kerta geležinkelis, Vilnios upė, yra Viktariškių miškas. Pramonės ir verslo įmonės kuriasi abipus Pramonės gatvės, buvusiuose gamyklų pastatuose. Tai lėtai urbanizuojama teritorija: statomi vienbučiai gyvenamieji namai, plėtojamos šiaurinėje dalyje esančios Arimų ir Eglinės sodininkų bendrijų teritorijos. Vyrauja mėgėjų sodo bei gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai.

57.76 verčių zona yra centrinėje Naujosios Vilnios dalyje, už geležinkelio linijos. Teritorijoje sutelkta nemažai 1950–1980 m. statytų gamybos bei pramonės pastatų, kurie rekonstruojami, po rekonstrukcijos kuriasi naujos logistikos, verslo įmonės. Šioje verčių zonoje yra didelis geležinkelio transporto mazgas,

Respublikinė Vilniaus psichiatrijos ligoninė, administraciniai, komerciniai pastatai bei vienbučiai ir daugiabučiai namai.

57.77 verčių zona yra išsidėsčiusi aplink naują transporto mazgą – viaduko Pilaitės pr. ir Vakarinio aplinkkelio sankirtoje, Viršuliškių, Karoliniškių ir Pilaitės seniūnijų teritorija. Šioje verčių zonoje yra daugiaaukščiai (administracinių bei daugiabučių paskirties) pastatai, didžiausias Lietuvoje komercinis kompleksas „Outlet park", čia stūkso vienas aukščiausių Vilniaus miesto pastatų – Bendras „ESO" ir „Lietuvos dujų tiekimo" klientų aptarnavimo centras, Lietuvos kelių policija, Greitosios medicinos pagalbos centras, Tarptautinė teisės ir verslo aukštoji mokykla, įvairūs autoservisai, Spaudos rūmai, Vilniaus troleibusų parko teritorija, naujai pastatytuose ir statomuose verslo pastatuose kuriasi stambių įmonių atstovybės. Įrengtas Vakarinis Vilniaus aplinkkelis bei autotransporto viadukas sudaro geras susisiekimo galimybes su visais Vilniaus miesto rajonais. Šioje verčių zonoje vyrauja komercinės bei gyvenamųjų teritorijų žemės grupių žemės sklypai.

57.78 verčių zona – teritorija Antakalnio seniūnijoje: Nugalėtojų, Aukštagirio, Lauksargio, Lakštingalų ir kt gatvės, užstatytos senais ir prabangiais naujais vienbučiais gyvenamaisiais namais. Abipus Nemenčinės plento statomi komerciniai pastatai, yra „Baltijos ir Amerikos klinika", privati mokykla. Rajonas pasižymi neužterštu miesto oru, ramia miškinga aplinka, ribojamomis statybomis bei sukurta infrastruktūra.

57.79 verčių zona – ant Neries upės kranto, Antavilių miške, buvusioje vaikų stovykloje pastatytas prestižinis 31 vienbučių gyvenamųjų namų „Laurų" kvartalas. Tai pilnai suformuotas, uždaras, saugomas kvartalas, kuriame įrengta vientisa infrastruktūra. Žemės sklypai – nemažo ploto (iki 30 arų), gyvenamieji namai – prabangūs.

57.80 verčių zona – naujai užstatyta Vilniaus miesto rytinė teritorija, besiribojanti su Pavilnių regioniniu parku, šalia Minsko pl. automagistralės - naujų vienbučių ir sublokuotų gyvenamųjų namų kvartalas – Kalnėnai. Šis gyvenamųjų namų kvartalas yra su pilnai suformuota miesto komunikacijų sistema ir asfaltuotomis gatvėmis. Pastatyta privati „Karalienės Mortos" mokykla.

57.81 verčių zona yra pietrytinėje Vilniaus miesto dalyje, Vilnios upės vingyje, Pavilnių regioninio parko teritorijoje, apsupta Belmonto ir Pūčkorių miškų. Teritorijoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai su mažaaukščiais gyvenamaisiais pastatais. Nauja statyba šioje verčių zonoje yra ribojama dėl saugomų teritorijų. Teritorijoje yra reikšmingų gamtos ir kultūros objektų: Pūčkorių atodanga, Pūčkorių piliakalnis, pažintinis takas, Belmonto dvaro sodyba, veikia rekreacinės ir paslaugų paskirties objektai. Ši verčių zona išskirta dėl unikalios geografinės padėties, kultūrinių ir gamtinių vertybių bei specifinio žemės naudojimo pobūdžio.

57.82 verčių zona yra pietinėje Vilniaus miesto dalyje, Naujininkų seniūnijoje, Burbiškių miško vietovėje. Teritorijoje išsidėstę mažaaukščių daugiabučių namų kvartalai, tarp jų – „Venecijos" ir „Miško ardų". Kvartaluose įrengtos inžinerinės komunikacijos, yra vidinė infrastruktūra. Šalia Eišiškių plento pastatyti keli nauji daugiaaukščiai namai. Netoliese yra Vilniaus pietinis aplinkkelis, užtikrinantis susisiekimą su kitomis miesto dalimis. Šioje verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai.

57.83 verčių zona yra šiaurės rytinėje Vilniaus miesto dalyje, Antakalnio seniūnijoje. Ji apima teritoriją, žinomą Saulėtekio ir Pylimėlių vietovardžiais. Verčių zonoje įsikūrę aukštojo mokslo ir tyrimų objektai – čia yra Vilniaus universiteto ir Vilniaus Gedimino technikos universiteto fakultetų pastatai, studentų bendrabučių kompleksai, Saulėtekio slėnio mokslo ir technologijų parkas. Pylimėlių teritorijoje vyrauja gyvenamoji statyba – statomi vienbučių ir daugiabučių sublokuotų namų kvartalai, plėtojama inžinerinė infrastruktūra. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai bei statiniai, taip pat yra reikšminga dalis mokslinės, švietimo ir visuomeninės paskirties objektų.

57.84. verčių zona – šiaurinėje Vilniaus miesto savivaldybės dalis, išsidėsčiusi Gulbino ežero pakrantėje, Verkių regioninio parko teritorijoje. Ši verčių zona apima rekreacinio pobūdžio teritoriją miško apsuptyje, ežero pakrantėje. Teritorijoje, buvusios vaikų stovyklos vietoje, yra įrengti viešojo poilsio

paskirties pastatai su išvystyta inžinerine infrastruktūra. Didelę verčių zonos dalį sudaro miškai. Pietinėje verčių zonos dalyje, Padvarės ir Pijų gatvių apylinkėse, pastatyti nauji vienbučių gyvenamųjų namų kvartalai. Šioje teritorijoje dominuoja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai bei vienbučiai gyvenamieji namai.

57.85 verčių zona – teritorija, išsidėsčiusi abipus Liepkalnio gatvės ir Minsko plento, Rasų ir Naujininkų seniūnijose. Vilniaus miesto bendrajame plane ši verčių zona numatyta paslaugų bei pramonės ir sandėliavimo objektų statybai ir plėtrai. Ši teritorija dėl šalia esančio pietinio aplinkkelio, Vilniaus tarptautinio oro uosto, netoli esančio geležinkelio, požeminio tunelio Minsko pl. ir Liepkalnio gatvių sankirtoje ypač palanki logistikos, komercijos, verslo plėtrai. Šioje verčių zonoje yra nemažai komercinės, pramonės ir logistikos įmonių. Daugiausiai yra pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų.

57.86 verčių zona – į rytus nuo Senamiesčio, dešiniajame Vilnios krante esanti Užupio rajono rytinė dalis, dalis T. Kosciuškos, Krivių, Filaretų, Polocko gatvių, kertančių Olandų gatvę. Pastaruoju metu restauruoti ir atnaujinti rytinio Užupio namai, sutvarkyti vidiniai kiemai. Verčių zonos pietinėje dalyje yra seniausios Vilniaus miesto Bernardinų kapinės. Šiame rajone iškilo nemažai naujų, šiuolaikiškų daugiabučių namų, yra Nacionalinė Čiurlionio menų mokykla, B. Dvarionio dešimtmetė muzikos mokykla, Lietuvos muzikos ir teatro akademija, Vilniaus Užupio gimnazija, Vilniaus Petro Vileišio progimnazija. Vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai.

57.87 verčių zona – teritorija, išsidėsčiusi abipus Liepkalnio gatvės, labiausiai į pietus nutolusi Vilniaus miesto dalis. Vilniaus miesto bendrajame plane šios teritorijos numatytos paslaugų bei pramonės ir sandėliavimo objektų statybai ir plėtrai. Ši verčių zona išsidėsčiusi šalia pietinio Vilniaus aplinkkelio, netoli Vilniaus tarptautinio oro uosto ir geležinkelio linijos. Teritorijoje yra daug komercinių, pramonės ir logistikos objektų. Verčių zonoje veikia automobilių aptarnavimo, baldų gamybos, logistikos bei kitų paslaugų teikimo objektai. Dėl rekonstruoto Minsko plento, Liepkalnio ir Žirnių gatvių transporto mazgo su tuneliu, užtikrinančiu patogų susisiekimą visomis kryptimis, verčių zonoje intensyviai vystoma verslo, logistikos ir komercinė veikla. Vyrauja pramonės ir sandėliavimo bei žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

57.88 verčių zona – pietinė Vilniaus miesto teritorija, Naujininkų seniūnijos dalis, žinoma kaip Užusienis. Tai - vienbučiais gyvenamaisiais namais užstatytos teritorijos: Užusienio gatvėje dominuoja senesni vienbučiai gyvenamieji namai, o kitose naujai suformuotose gatvėse sparčiai plėtojami nauji gyvenamųjų namų kvartalai. Centrinėje verčių zonos dalyje yra didelio ploto gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų, kuriuose, atlikus detaliuosius planavimus, ateityje bus suformuoti mažesni žemės sklypai vienbučių namų statybai. Ši verčių zona, apsupta miškų, besiribojanti su intensyvaus eismo Eišiškių plentu.

57.89 verčių zona yra Vilniaus miesto centrinėje dalyje, pietinėje Žirmūnų seniūnijos dalyje. Verčių zona apima teritoriją tarp Žirmūnų, Minties ir Tuskulėnų gatvių, vadinamą Žirmūnų trikampiu. Tai tankiai urbanizuota verčių zona, kurioje dominuoja šeštojo–aštuntojo dešimtmečio statybos daugiabučiai namai. Kai kuriose teritorijose įsiterpia naujos statybos daugiabučiai. Verčių zonoje yra Tuskulėnų rimties parkas, taip pat yra administracinių paskirties pastatų, tarp jų – Lietuvos Respublikos Generalinės prokuratūros pastatas. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, taip pat yra dalis visuomeninės paskirties teritorijos naudojimo būdo žemės sklypų bei infrastruktūros objektų.

57.90 verčių zona – Antakalnio seniūnijos dalis, kurioje yra Rokantiškių kapinės ir verčių zonos pietinėje dalyje A. Kojelavičiaus ir Stepono Batoro gatvėse išsidėstę vienbučiai gyvenamieji namai.

57.91 verčių zona – Vilkpėdės ir Lazdynų seniūnijų dalis, išsidėsčiusi abipus Neries upės nuo Vingio parko iki Laisvės prospekto. Ši verčių zona išskirta dėl abejose upės pakrantėse naujai formuojamų daugiabučių namų kvartalų. Teritorijoje taip pat yra Lietuvos parodų ir kongresų centras „LITEXPO“ bei „Business Garden“ verslo centras. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų bei komercinės žemės grupių žemės sklypai.

4.5. Rinkos modeliavimas

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

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

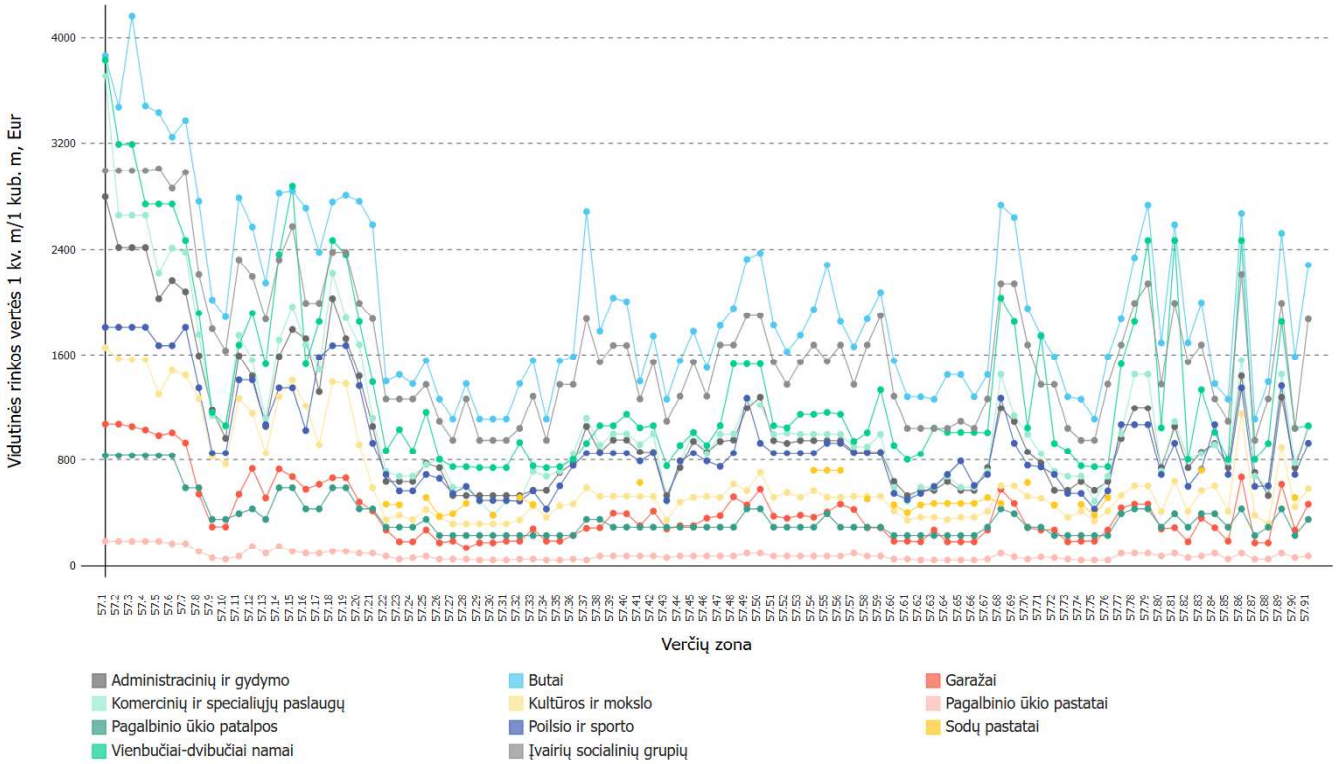
4.6. Ekspertinis vertinimas

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

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

4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra

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



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

4.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės pagalbinio ūkio pastatų – 1 m^3, kitų paskirčių grupių – 1 m^2 vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2025 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo 1 m^2 / 1 m^3 vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikirtus kreivėms, būtina patikrinti modelio teisingumą arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Vilniaus miesto savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu.*

5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU

5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą

Vadovaujantis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas[47] vertinamas lyginamuoju arba pajamų metodais, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą. Pagal to paties įstatymo 2 str. 5 d., *komercinio naudojimo nekilnojamasis turtas – administracinės, maitinimo, paslaugų, prekybos, viešbučių, poilsio, gydymo, kultūros, mokslo ir sporto paskirties statiniai (patalpos)*.

Pasirenkant vertinimo metodą, buvo atsižvelgta į Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo ir Turto ir verslo vertinimo metodikos nuostatas. Viešojo 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[48].

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

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

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

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

$$NV = VP / r,$$

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo modeliams sudaryti pajamų metodu panaudoti:

- Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenys, apimantys jų kiekybines ir kokybines charakteristikas;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenyse;
- nuomos sandorių kainos, užfiksuotos viešuose leidiniuose, internete panaudotos kaip pagalbiniai duomenys;
- individualių vertinimo ataskaitų, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos, nuomos kainas, užimtumą ir kt., panaudota kaip pagalbiniai duomenys.

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

[47] Vadovaujantis nuo 2026-01-01 įsigaliosiančio naujos redakcijos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., lyginamuoju arba pajamų metodu atliekant masinį nekilnojamojo turto vertinimą bus vertinami administracinių, maitinimo, paslaugų, specialiųjų paslaugų, prekybos, viešbučių, bendro gyvenimo namų, viešojo poilsio, asmeninio poilsio, gydymo, kultūros, mokslo, sporto paskirties pastatai (patalpos), išskyrus Lietuvos Respublikos jūrinėje teritorijoje esantį nekilnojamąjį turtą.

[48] Vadovaujantis nuo 2026-01-01 naujos redakcijos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p. ir atsižvelgiant į mažą asmeninio poilsio paskirties pastatų (patalpų) sandorių skaičių, pajamų metodas taip pat nebus taikomas asmeninio poilsio paskirties pastatams (patalpoms).

1. rinkos duomenų patikra;
2. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija;
3. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, kalibravimas;
4. pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra;
5. vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas;
6. kapitalizavimo normos nustatymas;
7. žemės įtakos koeficiento statinyje nustatymas;
8. pagrindinio modelio, nustatančio vertinamo nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, patikra.

Matematine išraiška masinio vertinimo modelis pajamų metodu atrodo taip:

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

čia: BP = (vid. nuomos vertė × (BnPl - PgPl × 0,25)) × 12;
vid. nuomos vertė = $b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times ... \times X_p^{bp}$;
$X_1, X_2, ..., X_p$ – nepriklausomi kintamieji;
b_0 – vidutinė (bazinė) nuomos kaina;
$b_1, b_2, ..., b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai;
0,25 – 25 proc. mažinama pagalbinio ploto vidutinė nuomos vertė;
12 – mėnesių skaičius.

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

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

5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas

5.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Vilniaus miesto savivaldybės pradinių nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomos kainų 1 m² statistiniai rodikliai, Eur/mėn.				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Komercinių ir specialiųjų paslaugų	1215	0,01	220,00	18,59	20,52	13,44

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomos kainų 1 m² statistiniai rodikliai, Eur/mėn.				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Administracinių ir gydymo	1266	0,03	231,15	14,65	23,87	9,01

Vertinant Vilniaus miesto savivaldybės komercinio naudojimo nekilnojamąjį turtą pajamų metodu, buvo rinktos ir analizuotos ne tik šios, bet ir vertės požiūriu panašių teritorijų Elektrėnų, Šalčininkų rajono, Širvintų rajono, Švenčionių rajono, Trakų rajono, Ukmergės rajono ir Vilniaus rajono savivaldybių nuomos kainos.

5.3 lentelė. Vilniaus apskrities savivaldybių pradinių nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomos kainų 1 m² statistiniai rodikliai, Eur/mėn.				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Komercinių ir specialiųjų paslaugų	1 484	0,01	220,00	17,41	83,56	12,26
Administracinių ir gydymo	1 485	0,01	231,15	14,31	128,21	8,01

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

5.2.2. Rinkos duomenų patikra

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

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

5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija

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

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

Vietos veiksnys įvertinamas sudarant verčių zonų žemėlapius. Naudojantis žemėlapiu, nustatoma vietos įtaka vidutinei nuomos vertei ir dėl vertės verčių zonoje esančių veiksnių homogeniškumo

sumažinamas vertinimo modelio kintamųjų skaičius. Nekilnojamojo turto verčių zonų sudarymo taisyklės pateikiamos ataskaitos 4.4.1 skirsnyje.

Vertinant turtą pajamų metodu, naudojamos tos pačios verčių zonos kaip ir vertinant lyginamuoju metodu. Vilniaus miesto savivaldybė turi 91 verčių zoną, verčių zonų žemėlapio sudarymas ir trumpas verčių zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje.

Vilniaus miesto savivaldybėje 2025 m. rugpjūčio 1 d. nuomos kainų laiko pataisa apskaičiuota panaudojant nuomos kainų tendencijos koeficiento analizę, taip pat nekilnojamojo turto paskirčių grupes (komercinių ir specialiųjų paslaugų bei administracinių ir gydymo) ir verčių zonas, kuriose laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga.

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

Nekilnojamojo turto vidutinei nuomos vertei nustatyti pasirinktas multiplikatyvinis modelis.

Multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

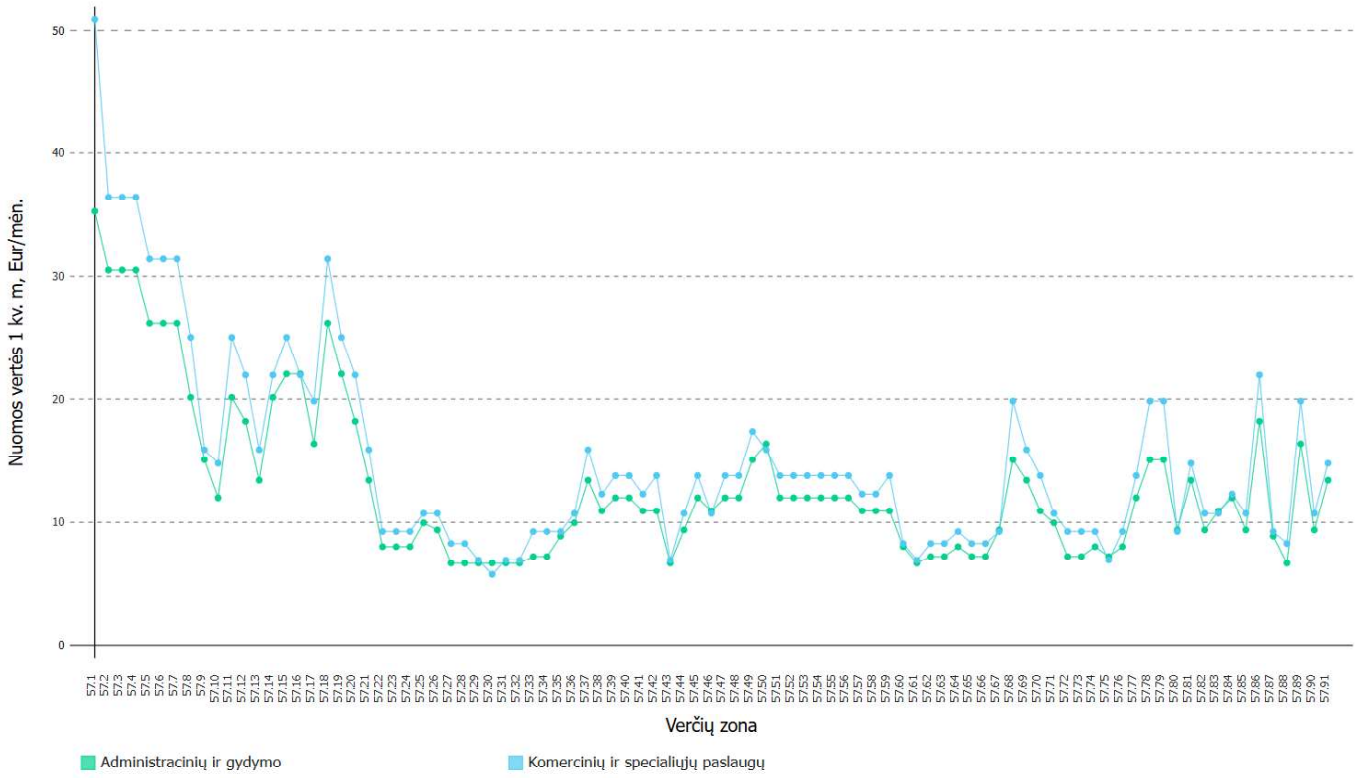
$$S = b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times \ldots \times X_p^{bp},$$

čia: S – apskaičiuojama vertė;
X_1, X_2, …, X_p – nepriklausomi kintamieji;
b_0 – konstanta;
b1, b2, …, bp – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

Nustačius reikšmingus veiksnius ir parinkus modelio tipą, atliekamas modelio kalibravimas. Modelio kalibravimas – koeficientų masinio vertinimo modelyje nustatymo procesas. Kalibravimui panaudota 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 pateikiamas 3.4 poskyryje. Grafinė pagalbinių modelių, kurie nustato vidutinę nuomos vertę, patikra pateikiama 5.1 pav.



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

5.1 pav. grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.), apskaičiuotos pagal parengtus pagalbinius modelius vertinimo dieną – 2025 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės nuomos vertės (Eur/m²/mėn.) kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų kreivių kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad nustatytų vidutinių nuomos verčių vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai – susikertant kreivėms, būtina patikrinti modelių teisingumą ir papildomai atlikti rinkos analizę arba daryti išvadą, kad rinkos sąlygos verčių zonoje turi išskirtines aplinkybes.

Vilniaus miesto savivaldybės patikrinti ir atitinkantys nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą pagalbiniai vertinimo modeliai pateikiami vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu.*

5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas

Grynosios pajamos – skirtumas tarp bendrųjų nuomos pajamų ir išlaidų.

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

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

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

čia 12 – mėnesių skaičius.

Lėšų praradimas dėl neužimtumo arba pajamų netekimas dėl neišnuomoto ploto nustatomas procentais nuo bendrųjų metinių pajamų. Vilniaus miesto savivaldybėje nustatyta, kad administracinių ir gydymo bei prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių[49] turto neužimtumas yra 10 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,1) = 0,9. Viešbučių paskirties[50] turto neužimtumas yra 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,25) = 0,75.

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

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirčių grupė	Procentai
Nekilnojamojo turto mokestis	Administracinių ir gydymo	1
	Komercinių ir specialiųjų paslaugų (prekybos ir paslaugų paskirtys)	1
	Komercinių ir specialiųjų paslaugų (viešbučių ir maitinimo paskirtys)	0,7
Draudimas	Administracinių ir gydymo	0,1
	Komercinių ir specialiųjų paslaugų	0,1
Turto valdymo išlaidos	Administracinių ir gydymo	2

[49] Nuo 2026-01-01 nustatytas pajamų netekimo koeficientas bus taip pat taikomas specialiųjų paslaugų paskirčiai.
[50] Nuo 2026-01-01 nustatytas pajamų netekimo koeficientas bus taip pat taikomas bendro gyvenimo namų paskirčiai.

	Komercinių ir specialiųjų paslaugų	2
Remonto išlaidos	Administracinių ir gydymo	2
	Komercinių ir specialiųjų paslaugų	2

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2021 m. birželio 23 d. sprendimu Nr. 1-1042 „Dėl 2022 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifo nustatymo" nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,7 ir 1 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Tokiu būdu:

*Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė * 0,01 arba Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė x 0,007.*

Interneto puslapyje https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un skelbiama statinio mokestinė vertė.

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

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

4. Remonto išlaidos – 2 proc. bendrųjų metinių pajamų. Remonto išlaidos – tai išlaidos, susijusios su nekilnojamojo turto funkcinės būklės palaikymu, sistemų ar konstrukcijų atnaujinimu ir naudojimo užtikrinimu. Šios išlaidos dažniausiai sudaro 1–3 proc. nuo gaunamų metinių pajamų iš patalpų nuomos.

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

5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas

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

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

Nustatant kapitalizavimo normą grynosioms pajamoms kapitalizuoti, atsižvelgiama į vertinimo metu vyraujančias tendencijas vietinėje nekilnojamojo turto rinkoje. Kapitalizacijos norma[51] (pelningumas su visa rizika) atspindi visus suvokiamus rinkos lūkesčius dėl rizikos, naudos (pajamų augimo ar turto vertės augimo) ir kitus rinkos investuotojų lūkesčius. Kapitalizacijos norma parodo tai, kaip rinkos dalyviai vertina nekilnojamojo turto objekto nuomos augimą ir (arba) turto vertės augimą. Kuo geresnė nekilnojamojo turto objekto vieta ir kokybė, tuo mažesnę riziką mato investuotojai, todėl jie yra labiau linkę pirkti nekilnojamąjį turtą su mažesne kapitalizacijos norma.

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

[51] The European Group of Valuers' Associations. *European Valuation Standards (EVS),10th edition - 2025*. [interaktyvus] [žiūrėta 2025-08-22]. Prieiga per internetą: *https://tegova.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf*.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia: r – kapitalizavimo norma.

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

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

Vilniaus miesto savivaldybėje administracinių ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių[52] nekilnojamajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.5 lentelėje.

[52] Nuo 2026-01-01 priimama kapitalizavimo norma taip pat bus taikoma specialiųjų paslaugų ir bendro gyvenimo namų paskirtims.

5.5 lentelė. Kapitalizavimo normos nustatymas

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Naudojimo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, m²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2024-02	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Lūšių g.	Administracinių	224 000	75,34	17 252	7,70
2024-08	Vilniaus m. sav.	Vilnius	J. Basanavičiaus g.	Viešbučių	433 994	84,18	33 535	7,73
2024-04	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Kalvarijų g.	Administracinių	35 222	27,62	2 722	7,73
2024-04	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Kalvarijų g.	Administracinių	4 778	4,27	371	7,76
2025-07	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Kirtimų g.	Paslaugų	269 000	247,33	20 910	7,77
2024-05	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Laisvės pr.	Prekybos	100 000	54,17	7 784	7,78
2025-03	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Paupio g.	Administracinių	226 676	44,78	17 660	7,79
2024-10	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Algirdo g.	Administracinių	38 000	18,41	2 961	7,79
2024-12	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Trakų g.	Prekybos	145 000	39,87	11 319	7,81
2024-11	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Ulonų g.	Administracinių	312 000	185,17	24 401	7,82
2024-11	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Ukmergės g.	Prekybos	776 480	348,43	60 781	7,83
2025-02	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Kalvarijų g.	Administracinių	990 000	730,28	77 588	7,84
2024-05	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Šv. Stepono g.	Maitinimo	97 000	50,35	7 612	7,85
2025-03	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Birželio 23-iosios g.	Administracinių	255 000	90,86	20 061	7,87
2024-05	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Skroblų g.	Paslaugų	118 000	43,83	9 281	7,87
2025-01	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Kalvarijų g.	Prekybos	138 000	56,51	10 906	7,90
2024-05	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Gariūnų g.	Prekybos	339 073	219,31	26 798	7,90
2024-01	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Birutės g.	Administracinių	20 000	10,3	1 579	7,90
2025-03	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Švitrigailos g.	Viešbučių	868 089	551,22	68 663	7,91
2024-12	Vilniaus m. sav.	Vilnius	J. Jasinskio g.	Maitinimo	130 000	69,62	10 300	7,92
2024-04	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Pašto g.	Administracinių	82 781	124,25	6 569	7,94
2025-02	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Pylimo g.	Administracinių	121 057	74,73	9 618	7,95
2024-11	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Saltoniškių g.	Administracinių	84 594	36,78	6 723	7,95
2024-11	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Savanorių pr.	Prekybos	75 000	66,04	5 962	7,95
2024-12	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Algirdo g.	Administracinių	37 716	17,54	3 002	7,96
2024-10	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Meistrų g.	Administracinių	20 000	21,62	1 592	7,96
2025-05	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Saltoniškių g.	Administracinių	69 000	30,11	5 505	7,98
2024-12	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Algirdo g.	Administracinių	388 711	199,4	31 035	7,98
2024-06	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Šatrijos g.	Prekybos	169 215	49,59	13 511	7,98
2025-07	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Arklių g.	Prekybos	195 000	38,42	15 602	8,00
2024-06	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Gedimino pr.	Administracinių	11 900	4,65	952	8,00
2025-03	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Švitrigailos g.	Viešbučių	463 229	224,58	37 097	8,01
2024-08	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Rygos g.	Prekybos	85 000	56,9	6 818	8,02
2024-12	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Antakalnio g.	Gydymo	340 000	280,41	27 330	8,04
2024-05	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Ulonų g.	Administracinių	164 038	92,06	13 270	8,09
2024-09	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Viršuliškių skg.	Administracinių	130 000	78,7	10 529	8,10
2024-08	Vilniaus m. sav.	Vilnius	J. Basanavičiaus g.	Administracinių	770 890	196,07	62 883	8,16
2024-08	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Meistrų g.	Administracinių	22 000	18,12	1 796	8,16
2024-07	Vilniaus m. sav.	Vilnius	A. Vivulskio g.	Administracinių	92 117	60,15	7 513	8,16
2024-05	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Ulonų g.	Administracinių	407 268	253,66	33 234	8,16
2024-10	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Šatrijos g.	Paslaugų	353 209	167,63	28 904	8,18

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Naudojimo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, m²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2024-11	Vilniaus m. sav.	Vilnius	A. Goštauto g.	Administracinių	90 500	32,33	7 410	8,19
2025-04	Vilniaus m. sav.	Vilnius	A. Vienuolio g.	Prekybos	695 000	236,3	57 007	8,20
2025-04	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Lakūnų g.	Administracinių	126 000	71,88	10 335	8,20
2024-11	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Algirdo g.	Administracinių	76 000	36,4	6 231	8,20
2024-05	Vilniaus m. sav.	Vilnius	V. A. Graičiūno g.	Administracinių	47 053	65,01	3 857	8,20
2025-04	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Žirmūnų g.	Paslaugų	149 900	53,96	12 306	8,21
2024-05	Vilniaus m. sav.	Vilnius	V. A. Graičiūno g.	Administracinių	101 806	139,11	8 355	8,21
2025-03	Vilniaus m. sav.	Vilnius	A. Vienuolio g.	Administracinių	354 277	113,02	29 183	8,24
2024-10	Vilniaus m. sav.	Vilnius	L. Sapiegos g.	Administracinių	565 010	310,44	46 804	8,28
2024-07	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Šeimyniškių g.	Paslaugų	212 000	94,78	17 587	8,30
2024-05	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Tauro g.	Administracinių	159 000	55,82	13 245	8,33
2025-07	Vilniaus m. sav.	Vilnius	Saltoniškių g.	Administracinių	140 566	64,34	11 761	8,37
							Kapitalizavimo norma priimama	8,00

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

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

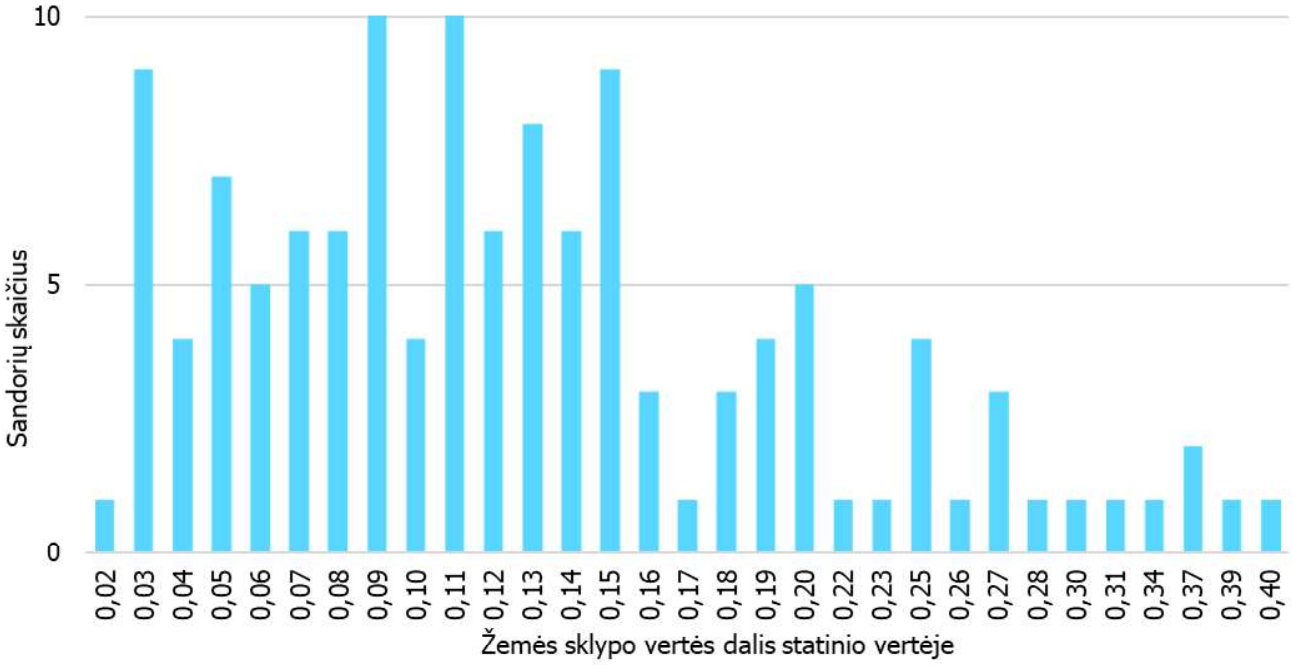
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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

5.6 lentelė. Žemės ir statinių atskyrimo būdas

Sandoryje dalyvavę objektai	Vidutinė rinkos vertė, Eur	Dalis	Koeficientas	Sandorio suma 310 000, Eur	Padalinta objekto kaina, Eur
Žemės sklypas	17 500	17 500 / 350 000	0,05	310 000 × 0,05	15 500
Pastatas	329 000	329 000 / 350 000	0,94	310 000 × 0,94	291 400
Ūkinis pastatas	3 500	3 500 / 350 000	0,01	310 000 × 0,01	3 100
Iš viso	350 000				310 000

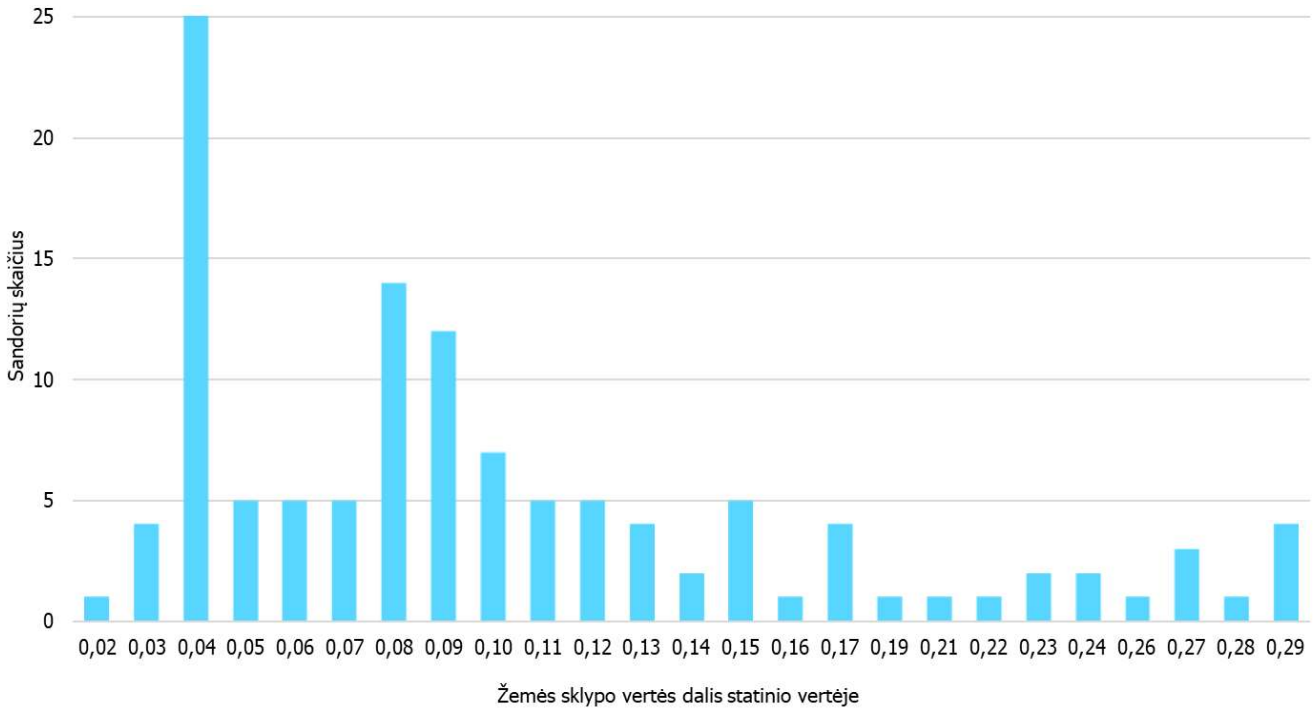
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjamos visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2020-08-02–2025-08-01 sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenyse. Analizės rezultatai pateikiami 5.2 ir 5.3 pav.



Vidurkis	0,13
Mediana	0,12

5.2 pav. Žemės sklypo vertės dalies statinio vertėje miestuose-savivaldybėse analizė

Išnagrinėjus vertinamų paskirčių miestuose-savivaldybėse 125 sandorius, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinio vertėje sudaro 12 proc.



Vidurkis	0,10
Mediana	0,09

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

Išnagrinėjus likusiuose miesteliuose ir kaimuose 120 sandorių, nustatyta, kad žemės sklypo vertės dalis statinio vertėje sudaro 9 proc.

6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ

Komercinių ir specialiųjų paslaugų bei administracinių ir gydymo paskirčių grupių nekilnojamojo turto vertės nustatytos lyginamuoju ir pajamų metodais.

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

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

Verčių zonos Nr.	Įvertintų daiktų skaičius	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas lyginamuoju metodu (Eur/m²)	Vieneto svertinis vidurkis, apskaičiuotas pajamų metodu (Eur/m²)	Verčių procentinis skirtumas (%)
Administracinių ir gydymo paskirčių grupė				
57.1	1	1 024,03	1 007,81	1,61
57.2	5	543,26	548,32	-0,92
57.3	2	379,31	407,82	-6,99
57.4	6	572,99	574,13	-0,20
57.5	1	656,14	646,77	1,45
57.6	9	1 177,89	1 136,36	3,65
57.7	100	888,76	874,04	1,68
57.8	1	1 261,99	1 373,04	-8,09
57.9	3	720,51	736,96	-2,23
57.10	1	387,85	401,61	-3,43
57.11	1	432,61	478,40	-9,57
57.12	17	604,27	597,96	1,06
57.13	100	456,33	455,04	0,28
57.14	141	556,61	553,37	0,59
57.15	156	876,93	823,03	6,55
57.16	9	1 290,23	1 254,88	2,82
57.17	4	1 081,71	1 051,60	2,86
57.18	2	850,64	819,44	3,81
57.19	6	759,86	730,66	4,00
57.20	1	934,09	1071,60	-12,83
57.21	32	696,46	704,17	-1,09
57.22	23	1 374,23	1 358,58	1,15
57.25	6	913,66	879,10	3,93
57.26	4	537,19	487,29	10,24
57.27	52	1 027,19	1056,20	-2,75
57.28	2	823,75	810,32	1,66
57.29	24	897,78	909,12	-1,25
57.30	1	1 024,03	1 007,81	1,61
57.32	5	543,26	548,32	-0,92
57.33	2	379,31	407,82	-6,99
57.34	6	572,99	574,13	-0,20
57.35	1	656,14	646,77	1,45
57.36	9	1 177,89	1 136,36	3,65

57.37	100	888,76	874,04	1,68
57.38	1	1 261,99	1 373,04	-8,09
57.39	3	720,51	736,96	-2,23
57.40	1	387,85	401,61	-3,43
57.41	1	432,61	478,40	-9,57
57.42	17	604,27	597,96	1,06
57.43	100	456,33	455,04	0,28
57.44	141	556,61	553,37	0,59
57.45	156	876,93	823,03	6,55
57.46	9	1 290,23	1 254,88	2,82
57.47	4	1 081,71	1 051,60	2,86
57.48	2	850,64	819,44	3,81
57.49	6	759,86	730,66	4,00
57.50	1	934,09	1 071,60	-12,83
57.51	32	696,46	704,17	-1,09
57.52	23	1 374,23	1 358,58	1,15
57.53	6	913,66	879,10	3,93
57.54	4	537,19	487,29	10,24
57.55	52	1 027,19	1 056,20	-2,75
57.56	2	823,75	810,32	1,66
57.57	24	897,78	909,12	-1,25
57.58	1	1 024,03	1 007,81	1,61
57.59	5	543,26	548,32	-0,92
57.61	2	379,31	407,82	-6,99
57.62	6	572,99	574,13	-0,20
57.63	1	656,14	646,77	1,45
57.64	9	1 177,89	1 136,36	3,65
57.65	100	888,76	874,04	1,68
57.66	1	1 261,99	1 373,04	-8,09
57.68	3	720,51	736,96	-2,23
57.69	1	387,85	401,61	-3,43
57.70	1	432,61	478,40	-9,57
57.71	17	604,27	597,96	1,06
57.72	100	456,33	455,04	0,28
57.73	141	556,61	553,37	0,59
57.74	156	876,93	823,03	6,55
57.75	9	1 290,23	1 254,88	2,82
57.76	4	1 081,71	1 051,60	2,86
57.77	2	850,64	819,44	3,81
57.78	6	759,86	730,66	4,00
57.80	1	934,09	1 071,60	-12,83
57.82	32	696,46	704,17	-1,09
57.83	23	1 374,23	1 358,58	1,15
57.84	6	913,66	879,10	3,93
57.85	4	537,19	487,29	10,24
57.86	52	1 027,19	1 056,20	-2,75
57.87	2	823,75	810,32	1,66
57.88	24	897,78	909,12	-1,25
57.89	1	1 024,03	1 007,81	1,61
57.90	5	543,26	548,32	-0,92
57.91	2	379,31	407,82	-6,99
Komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupė				
57.1	421	3 028,6	2 817,59	7,49

57.2	125	2 588,15	2 524,05	2,54
57.3	95	2 489,40	2 249,84	10,65
57.4	156	2 907,46	2 947,00	-1,34
57.5	314	2 201,28	2 220,31	-0,86
57.6	176	1 934,56	1 762,11	9,79
57.7	143	3 001,45	3 112,60	-3,57
57.8	148	1 703,55	1 588,45	7,25
57.9	9	1 315,57	1 501,52	-12,38
57.10	83	836,43	926,09	-9,68
57.11	391	1 449,73	1 463,19	-0,92
57.12	652	1 391,73	1 416,11	-1,72
57.13	111	1 157,85	1 306,60	-11,38
57.14	153	1 527,57	1 347,14	13,39
57.15	138	2 221,67	2 019,07	10,03
57.16	28	674,40	678,49	-0,60
57.17	371	1 542,23	1 561,99	-1,27
57.18	24	1 273,06	1 240,17	2,65
57.19	119	1 791,03	1 631,55	9,77
57.20	50	1 341,08	1411,60	-5,00
57.21	8	876,40	995,44	-11,96
57.22	11	905,20	911,79	-0,72
57.23	2	893,40	980,83	-8,91
57.24	10	553,99	597,17	-7,23
57.25	7	739,26	829,18	-10,84
57.26	70	701,93	722,60	-2,86
57.27	4	918,19	1 043,28	-11,99
57.28	18	725,91	807,33	-10,09
57.29	78	347,05	387,34	-10,40
57.30	2	322,52	384,41	-16,10
57.31	2	635,63	715,85	-11,21
57.32	20	495,05	559,47	-11,51
57.33	47	763,71	787,49	-3,02
57.34	89	420,79	453,18	-7,15
57.35	28	677,98	697,49	-2,80
57.36	91	598,48	606,48	-1,32
57.37	83	869,93	989,64	-12,10
57.38	6	1 112,44	1 203,99	-7,60
57.39	91	840,49	930,74	-9,70
57.40	90	875,01	958,49	-8,71
57.41	3	1 358,91	1 428,19	-4,85
57.42	108	944,80	1 039,42	-9,10
57.43	9	694,28	771,15	-9,97
57.44	14	1 132,87	1 211,96	-6,53
57.45	34	879,50	963,60	-8,73
57.46	30	883,96	887,06	-0,35
57.47	129	780,51	860,86	-9,33
57.48	88	799,72	873,80	-8,48
57.49	263	605,19	622,99	-2,86
57.50	416	888,89	915,95	-2,95
57.51	164	893,98	978,14	-8,60
57.52	132	825,28	888,46	-7,11
57.53	70	817,19	906,21	-9,82
57.54	71	1 113,90	1 176,91	-5,35

57.55	27	1 540,77	1 727,88	-10,83
57.56	74	900,59	989,31	-8,97
57.57	10	1 169,16	1 273,81	-8,22
57.58	21	972,68	1 016,28	-4,29
57.59	6	1 228,02	1 374,14	-10,63
57.60	5	509,57	574,43	-11,29
57.61	2	592,73	680,04	-12,84
57.62	7	618,71	685,36	-9,72
57.63	5	507,73	525,95	-3,46
57.65	4	549,30	607,51	-9,58
57.67	1	863,89	882,17	-2,07
57.68	55	1 727,92	1 574,71	9,73
57.69	98	1 270,58	1 413,65	-10,12
57.72	4	669,42	694,83	-3,66
57.73	4	924,91	1 012,44	-8,65
57.74	26	641,70	702,43	-8,65
57.75	16	379,23	437,82	-13,38
57.76	87	686,25	748,06	-8,26
57.77	41	686,95	743,53	-7,61
57.78	8	1 669,99	1 842,95	-9,38
57.80	5	779,96	822,01	-5,12
57.81	6	1 122,24	1 136,39	-1,25
57.82	86	1 030,36	895,98	15,00
57.83	43	1 047,01	977,33	7,13
57.84	1	1 243,55	1 326,46	-6,25
57.85	21	793,16	843,36	-5,95
57.86	31	1 732,42	1 883,19	-8,01
57.87	9	807,83	866,28	-6,75
57.88	2	610,56	678,23	-9,98
57.89	54	1 137,08	1 221,72	-6,93
57.90	3	541,28	593,86	-8,85
57.91	20	1 141,87	1 282,34	-10,95

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto masinį vertinimą pagal 2025 m. rugpjūčio 1 d. rinkos būklę, komercinių ir specialiųjų paslaugų bei administracinių ir gydymo paskirčių grupių objektus įvertino lyginamuoju ir pajamų (pajamų kapitalizavimo) metodais.

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

arba rinkos modeliavimo būdu. Vienas svarbiausių pajamų metodo elementų – nekilnojamojo turto kapitalizavimo norma buvo nustatyta rinkos analogų metodu.

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

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

7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1.1. adresas;

1.2. objekto charakteristika:

- naudojimo paskirtis;
- bendras plotas (m²);
- kitos charakteristikos, nurodytos modelio kintamųjų ir jų koeficientų lentelėse;

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

1.4. vertės apskaičiavimo modelis.

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

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

7.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai

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

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

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

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

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

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

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

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

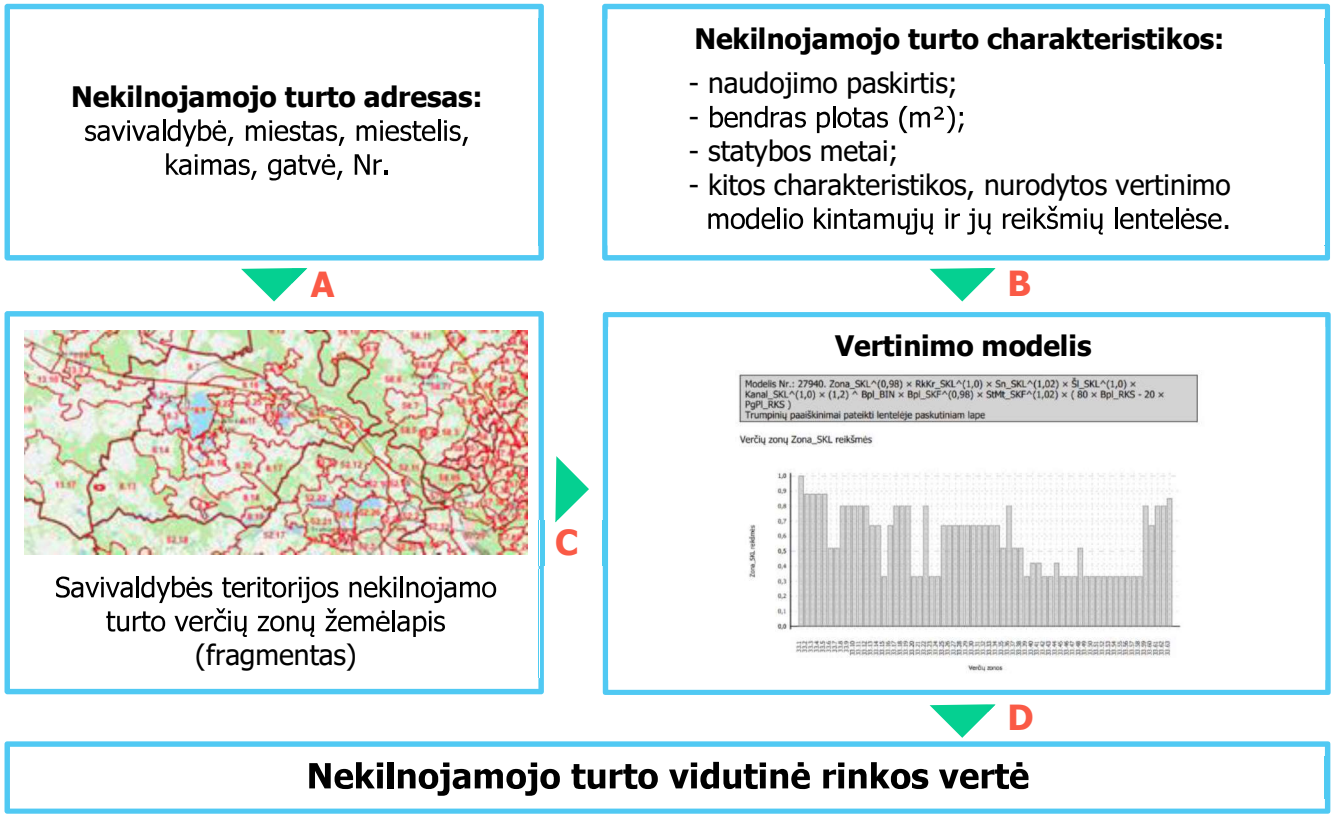
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

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

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

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

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



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

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

Vertinamo objekto duomenys:

- adresas: Vilnius, Pramonės g.;
- vertinamo objekto tipas: negyvenamoji patalpa;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 57.75;
- naudojimo paskirtis: prekybos;
- statybos pradžios metai: 1967;
- statybos pabaigos metai: 1967;
- kapitalinio remonto pabaigos metai: 2016;
- rekonstravimo pabaigos metai: - ;
- atnaujinimo (modernizavimo) metai: - ;
- sienų medžiaga: metalas su karkasu;
- aukštas: 1;
- baigtumo procentas: 100 proc.;
- bendras plotas: 137,76 m^2;
- pagrindinis plotas: 135,55 m^2;
- pagalbinis plotas: 2,21 m^2;
- šildymas: individuali centrinio šildymo sistema;
- nuotekų šalinimas: komunalinis nuotekų šalinimas.

Vertinamo prekybos paskirties objekto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal Vilniaus miesto savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu* – pateikiamą komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupės modelį Nr. 28226.

Vertinimo modelių formulėse naudojamų atributų trumpinių paaiškinimai pateikiami vertinimo ataskaitos 7.1 lentelėje *Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai.*

Pagal vertinamo objekto duomenis parenkamos vertinimo modelio kintamųjų reikšmės, ir atlikus aritmetinius veiksmus, apskaičiuojama vidutinė rinkos vertė:

S = Pask_SKL^1 × Zona_SKL^0,976 × RkKr_SKL^1,026 × AmPb_SKL^1 × Sn_SKL^1,05 × Auk_SKL^0,95 × Šl_SKL^0,95 × Kanal_SKL^1 × ObjTi_SKL^1 × Bpl_SKF^0,986 × StMt_SKF^0,958 × (Bpl_RKS × 1335 + PgPl_RKS × (-401)) = 1^1 × 0,483^0,976 × 1,15^1,026 × 1^1 × 0,92^1,05 × 1^0,95 × 1^0,95 × 1^1 × 1^1 × 0,9543^0,986 × 0,9362^0,958 × (137,76 × 1335 + 2,21 × (-401)) = 85 277 Eur, suapvalinus – 85 300 Eur.

Išvada. Vilniuje, Pramonės g. esančio 137,76 m² bendro ploto prekybos paskirties objekto vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 85 300 Eur.

Taip pat, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojamos ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinės rinkos vertės.

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

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

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

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

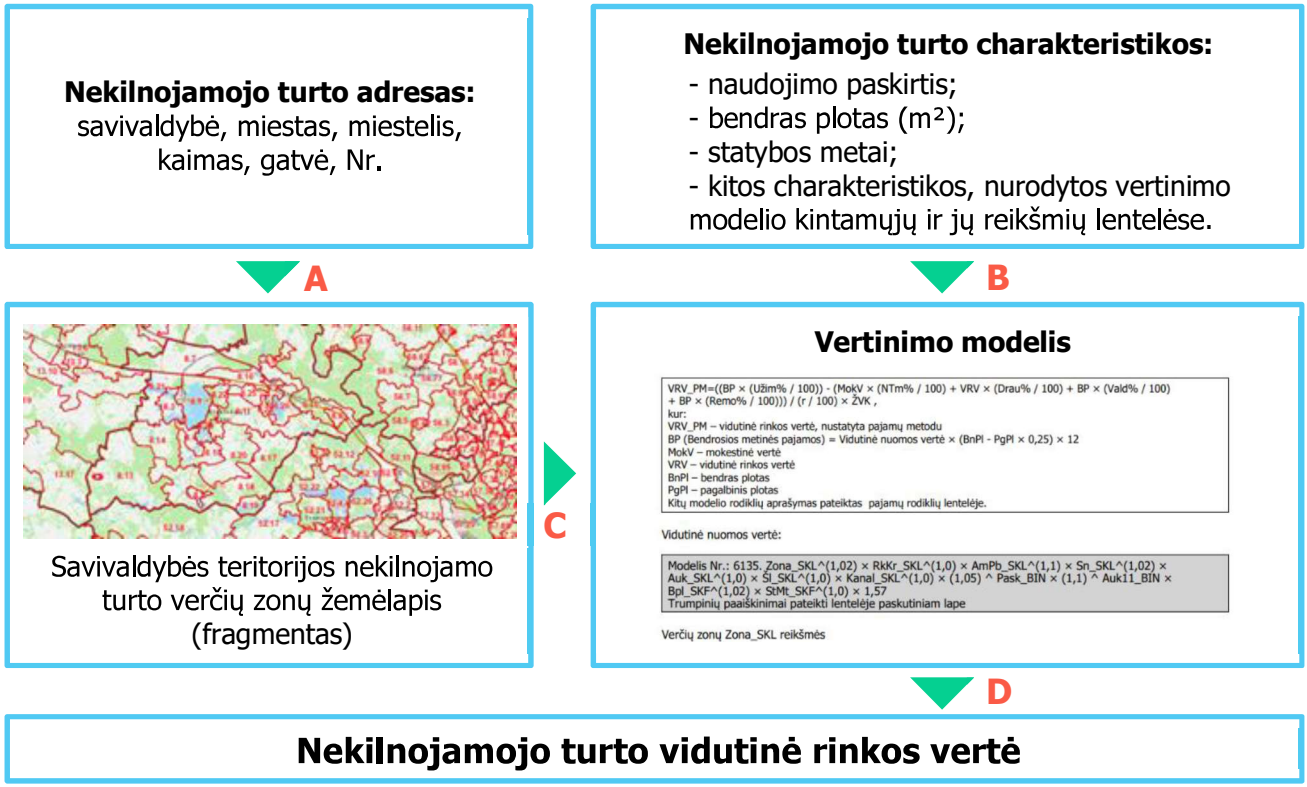
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.2 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant pajamų metodą, pateikiami vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu*.

3. Pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma verčių zona. Verčių zonos numeris GIS priemonėmis pagal vertinamo nekilnojamojo turto adresą arba koordinates nustatomas savivaldybės teritorijos verčių zonų žemėlapyje (7.2 pav. A rodyklė).

4. Pagal nekilnojamo turto verčių zonos numerį ir kitas charakteristikas parenkamos reikšmės, nurodytos vertinimo modelyje (7.2 pav. B ir C rodyklės).

5. Įrašius į vertinimo modelį reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (7.2 pav. D rodyklė).

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



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

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

Vertinamo objekto duomenys:

- adresas: Vilnius, Pramonės g.;
- vertinamo objekto tipas: negyvenamas pastatas;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 57.75;
- naudojimo paskirtis: prekybos;
- statybos pradžios metai: 1968;
- statybos pabaigos metai: 1968;
- kapitalinio remonto pabaigos metai: - ;
- rekonstravimo pabaigos metai: 2008;
- atnaujinimo (modernizavimo) metai: - ;
- sienų medžiaga: plytos;
- aukštas: - ;
- baigtumo procentas: 100;
- bendras plotas: 140,09 m^2;
- pagrindinis plotas: 121,93 m^2;
- pagalbinis plotas: 18,16 m^2;
- šildymas: vietinis centrinis šildymas;
- nuotekų šalinimas: komunalinis nuotekų šalinimas.

Vertinamo prekybos paskirties objekto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal Vilniaus miesto savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu* pateikiamą komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupės modelį Nr. 6115.

Vertinimo modelių formulėse naudojamų atributų trumpinių paaiškinimai pateikiami vertinimo ataskaitos 7.1 lentelėje *Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų pavadinimai,* vertinimo modelyje.

Pagal vertinamo objekto duomenis parenkamos vertinimo modelio kintamųjų reikšmės, ir atlikus aritmetinius veiksmus, apskaičiuojama:

Vidutinė nuomos vertė:

VNV = Zona_SKL^0,95 × Pask_SKL^1 × AmPb_SKL^1 × RkKr_SKL^1,026 × Sn_SKL^1,05 × Auk_SKL^0,95 × Šl_SKL^0,95 × Kanal_SKL^1 × ObjTi_SKL^1 × Bpl_SKF^0,986 × StMt_SKF^0,958 × 13,79 = 0,483^0,95 × 1^1 × 1^1 × 1,1^1,026 × 1^1,05 × 1^0,95 × 1^0,95 × 1^1 × 1,05^1 × 0,952^0,986 × 0,9386^0,958 × 13,79 = 7,1704 Eur/m2/mėn.

Bendrosios metinės pajamos:

BP = VNV × (BnPL - PgPl × 0,25) × 12 = 7,1704 × (140,09 - 18,16 × 0,25) × 12 = 11 663,37 Eur.

Vidutinė rinkos vertė:

S = ((BP × (Užim% / 100)) - (MokV × (NTm% / 100) + VRV × (Drau% / 100) + BP × (Vald% / 100) + BP × (Remo% / 100))) / (r / 100) × ŽVK = ((11 663,37 × (90 / 100)) - (49 400 × (1 / 100) + 91 700 × (0,1 / 100) + 11 663,37 × (2 / 100) + 11 663,37 × (2 / 100))) / (8 / 100) × 0,88 = 10 3893 Eur, suapvalinus – 104 000 Eur.

Išvada. Vilniuje, Pramonės g. esančio 140,09 m² bendro ploto prekybos paskirties objekto vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 104 000 Eur.

Taip pat, taikant pajamų metodą, apskaičiuojamos ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinės rinkos vertės.

7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka

Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė apvalinama Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 22 p. nustatyta tvarka:

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

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

8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės ir vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymu patvirtintais Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais, kurie yra skelbiami Registrų centro interneto puslapyje *https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php* ir Teisės aktų registro interneto puslapyje *https://www.e-tar.lt*. Masinio vertinimo dokumentų pagrindu apskaičiuotos mokestinės vertės, paieškos lauke įvedus nekilnojamojo turto unikalų numerį, skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje *https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un*, vidutinės rinkos vertės – Registrų centro interneto puslapyje *https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-obj.* Taip pat nekilnojamojo turto (statinių) mokestinių verčių, vidutinių rinkos verčių ir verčių zonų paieška galima Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje *https://www.regia.lt/map/regia2.*

Nekilnojamojo turto (statinių) mokestinės ir vidutinės rinkos vertės naudojamos nuo 2026 m. sausio 1 d.

Registrų tvarkymo direktorius	Kazys Maksvytis
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000156)	Mariana Makovskė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausiasis specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000230)	Mindaugas Vrubliauskas
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000578)	Miglė Jakubkienė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000024)	Vaida Mačiolė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001875)	Kristina Bakanienė

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 teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymas.
5. Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. birželio 26 d. įsakymu Nr. D1-89 „Dėl Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos nuostatų patvirtinimo".
6. Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2025 m. birželio 26 d. nutarimu Nr. 1R-201 „Dėl Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos nuostatų patvirtinimo".
7. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo".
8. 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".
9. 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".
10. 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".
11. Lietuvos Respublikos finansų ministro 2020 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 1K-442 „Dėl Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų patvirtinimo".
12. Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS), įsigalioja 2025 m. sausio 31 d. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, IVSC. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: *https://avnt.lrv.lt/public/canonical/1726036160/565/Tarptautiniai+vertnimo+standartai+nuo+2025-01-31.pdf.*
13. European Valuation Standards (EVS), The European Group of Valuers' Associations, 10th edition - 2025. Prieiga per internetą: *https://tegova.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf.*
14. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2025.
15. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
16. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
17. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
18. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
19. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
20. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
21. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.

22. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001.

23. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.

24. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2025 m. Valstybės įmonė Registrų centras.

25. Valstybės duomenų agentūra. Oficialiosios statistikos portalas. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt.*

26. Lietuvos ekonomikos apžvalga, 2025 m. kovas. Lietuvos bankas. Prieiga per internetą: *https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/51335_03d639db216014839979f4d211b27125.pdf.*

27. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011*. Vilnius, 2011.

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

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

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

31. Richard Borst, PhD. Improving Mass Appraisal Valuation Models Using Spatio-Temporal Methods. International Property Tax Institute, 2014.

10. PRIEDAI

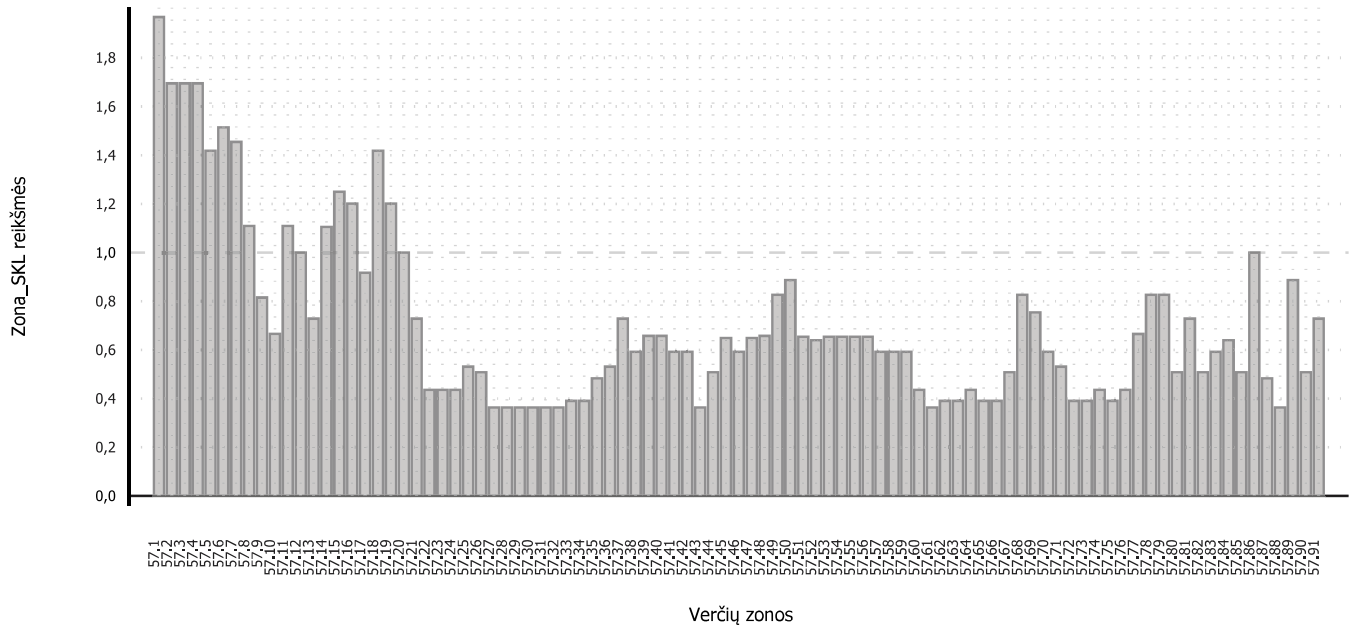
Siekiant didesnės dokumentų raiškos ataskaita ir jos priedai Registrų centro interneto puslapyje *https://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php* yra pateikiami atskiromis bylomis, surandami paieškos lauke *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir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

2026 m. masinis vertinimas

VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU
Administracinių ir gydymo

Modelis Nr.: 28229. Pask_SKL^(1,0) × Zona_SKL^(0,982) × AmPb_SKL^(1,055) × RkKr_SKL^(0,973) × Sn_SKL^(1,05) × Auk_SKL^(0,997) × Šl_SKL^(1,05) × Kanal_SKL^(1,0) × ObjTi_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(0,973) × StMt_SKF^(1,017) × (2025 × Bpl_RKS - 810 × PgPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		pagrindas: Pask_SKL			laipsnis: 1,00
Administracinių	1,00	Gydymo	1,05		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 0,973
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,10	2011 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL			laipsnis: 1,055
1000 - 2010	1,00	2011 - 2020	1,05	2021 - 2030	1,10

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 1,05
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,93

Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	0,99

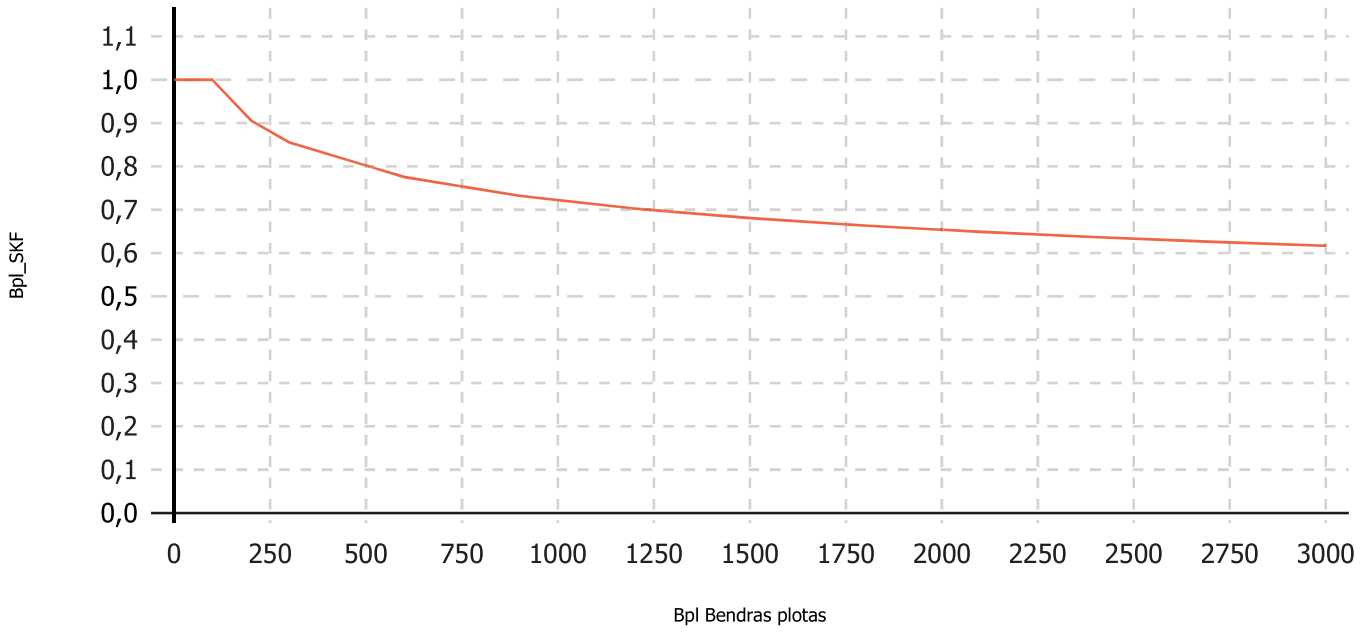
Aukštas	pagrindas: Auk_SKL			laipsnis: 0,997	
0 - 0	0,80	1 - 1	1,00	2 - 2	0,95
3 - 3	0,90	4 - 50	0,85		

Šildymas	pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 1,05	
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

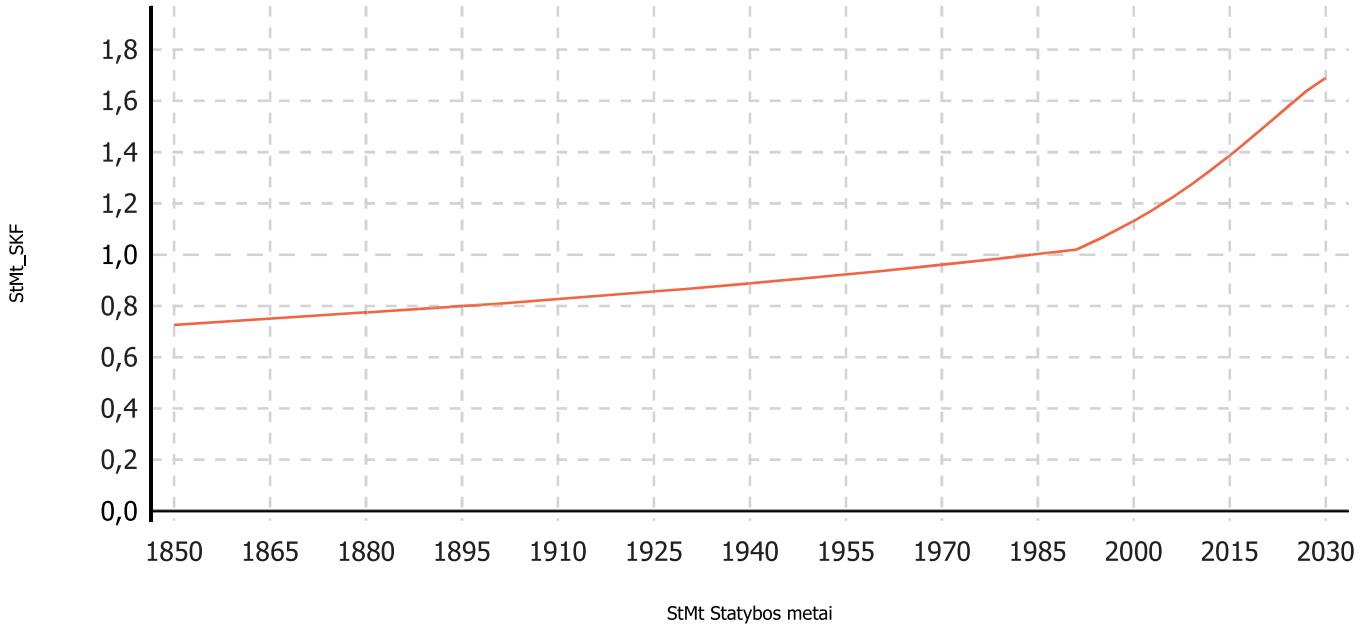
Nuotekų šalinimas	pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00	
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,97

Objekto tipas	pagrindas: ObjTi_SKL			laipsnis: 1,00	
Mišrus pastatas	1,05	Negyvenamasis pastatas	1,05	Negyvenamoji patalpa	1,00

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,973

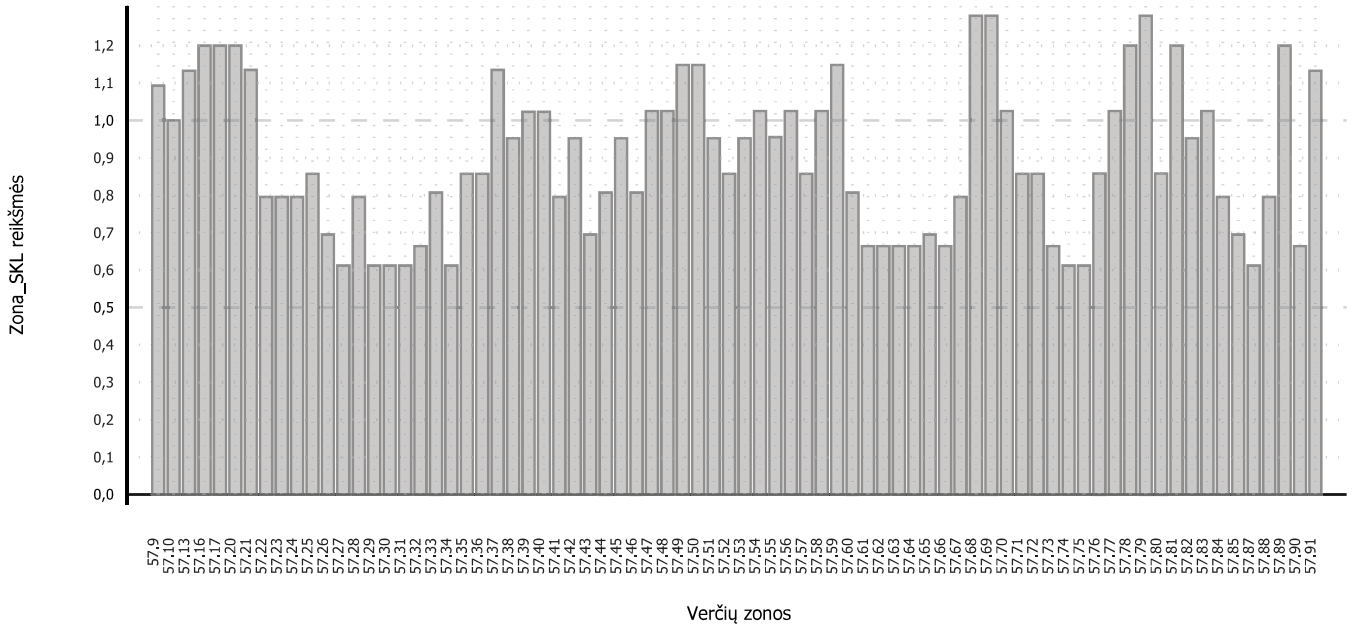


Statybos metai	StMt_SKF	1,017



Modelis Nr.: 28241. Zona_SKL^(1,1) × RkKr_SKL^(0,998) × AmPb_SKL^(0,998) × Sn_SKL^(0,998) × Auk_SKL^(0,998) × AukSk_SKL^(1,008) × Šl_SKL^(1,002) × Kanal_SKL^(1,002) × (0,97) ^ AukV_BIN × (1,01) ^ Rūs_BIN × (0,95) ^ Ppoz_BIN × Bpl_SKF^(0,997) × StMt_SKF^(0,981) × (1744 × Bpl_RKS - 611 × PgNPl_RKS - 611 × RūsPl_RKS - 611 × GarPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL			laipsnis: 0,998
1000 - 2010	1,00	2011 - 2020	1,05	2021 - 2030	1,10

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 0,998
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,05	2011 - 2020	1,10
2021 - 2030	1,15				

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,998
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	0,98
Gelžbetonio plokštės	0,96	Medis su karkasu	0,65	Metalas su karkasu	0,96
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,97	Plastikas su karkasu	0,65
Plytos	1,00	Rąstai	0,70	Stiklas su karkasu	0,93

Aukštas		pagrindas: Auk_SKL			laipsnis: 0,998
0 - 0	0,82	1 - 1	0,97	13 - 19	1,04
2 - 2	0,99	20 - 26	1,06	27 - 50	1,10
3 - 5	1,00	6 - 12	1,02		

Aukštų sk.		pagrindas: AukSk_SKL			laipsnis: 1,008
1 - 1	1,05	2 - 2	1,03	21 - 24	1,02

25 - 50	1,03	3 - 4	1,02	5 - 20	1,00

Šildymas	pagrindas: ŠI_SKL			laipsnis: 1,002	
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,03	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,94				

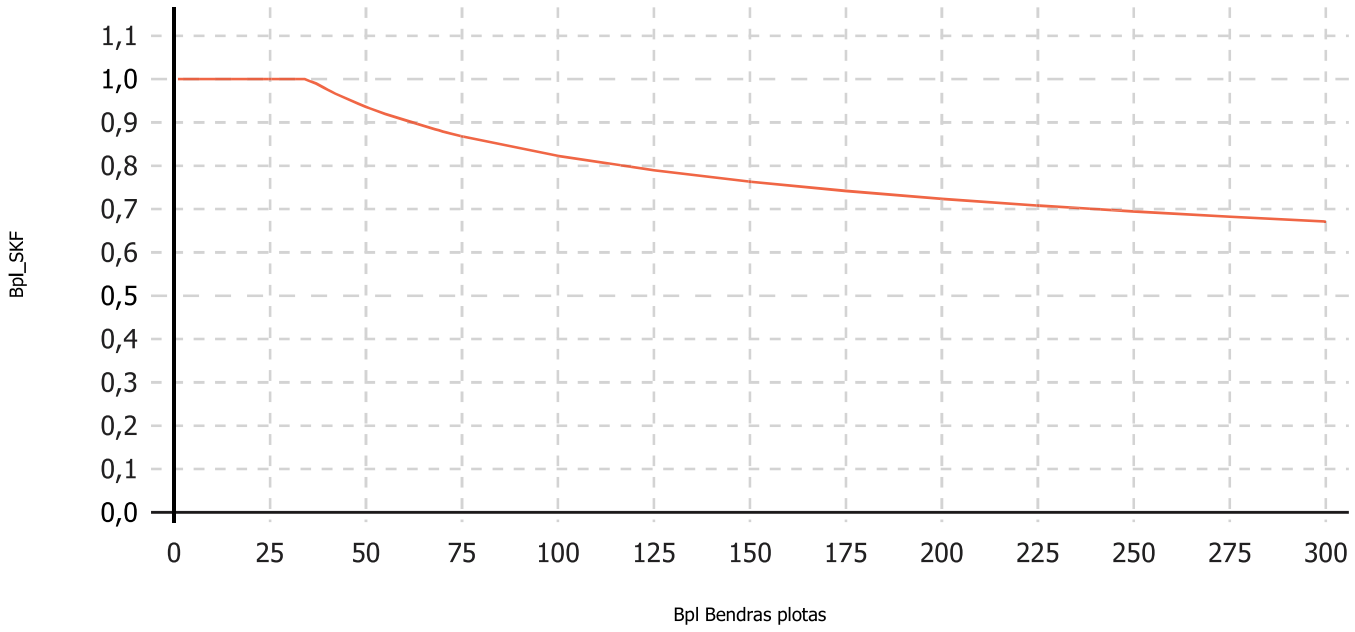
Nuotekų šalinimas	pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,002	
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,97

Viršutinis aukštas	laipsnis: AukV_BIN	pagrindas: 0,97
1 - 1	1	

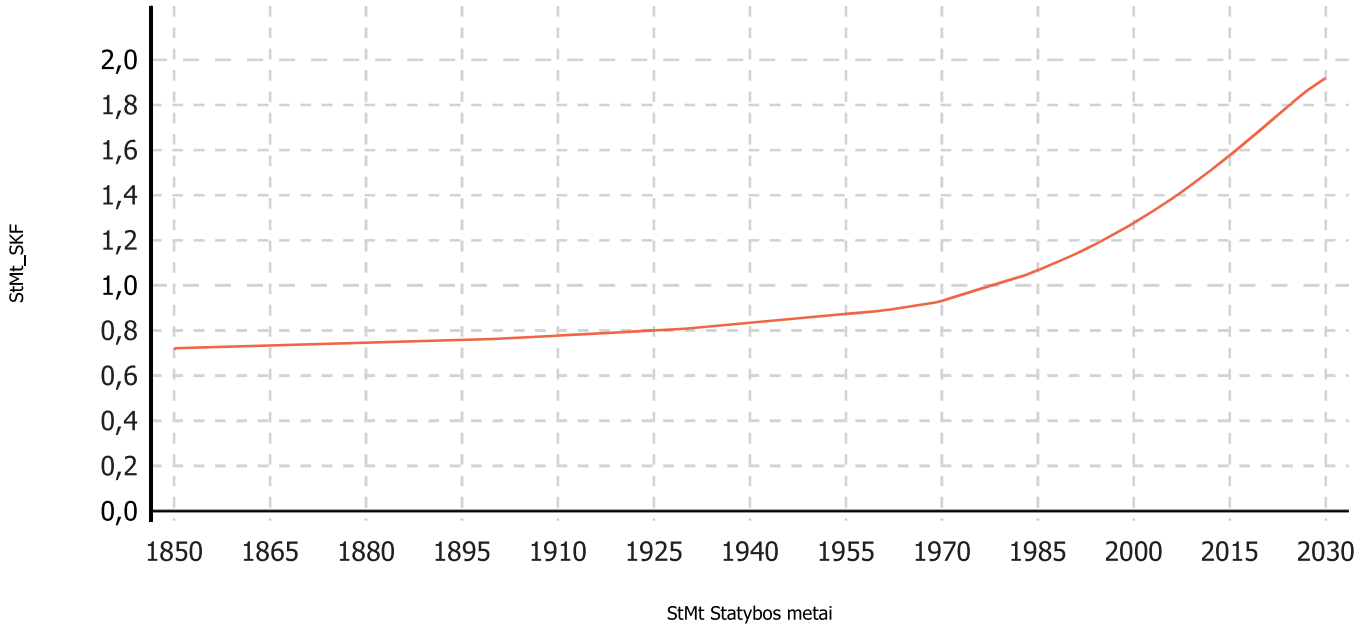
Rūsys	laipsnis: Rūs_BIN		pagrindas: 1,01
Nėra	0	Yra	1

Patalpa yra pastogėje	laipsnis: Ppoz_BIN	pagrindas: 0,95
Patalpa yra pastogėje	1	

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,997

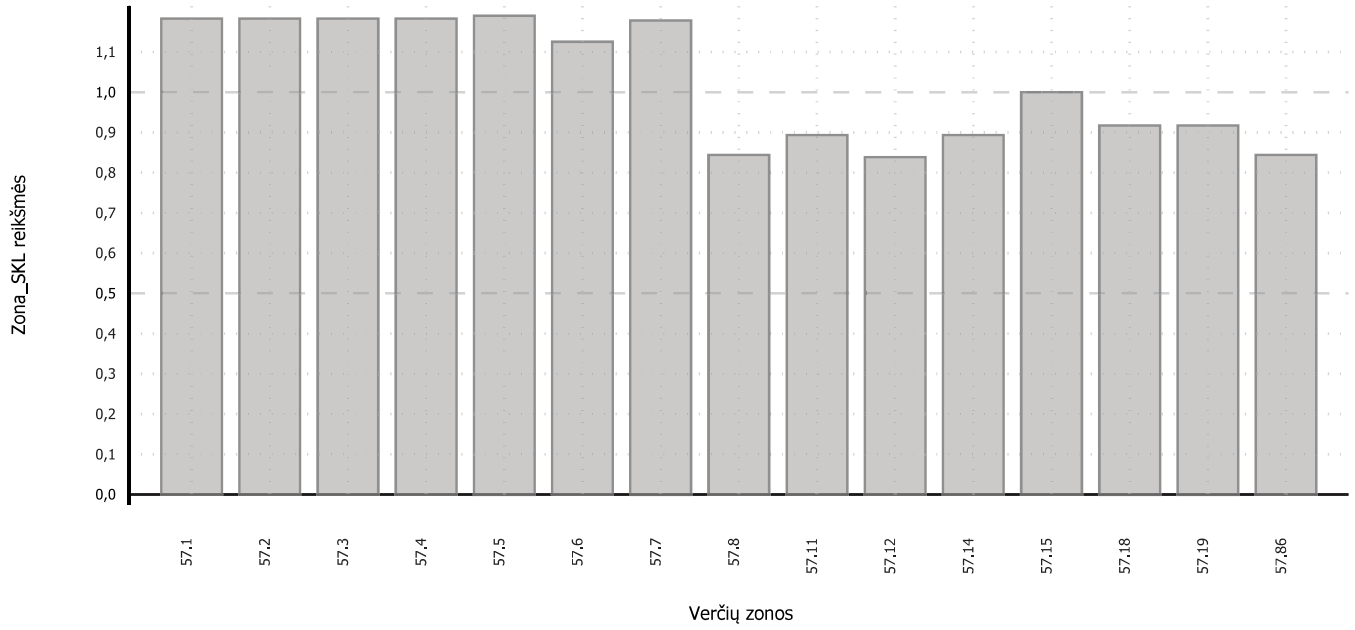


Statybos metai	StMt_SKF	0,981



Modelis Nr.: 28242. Zona_SKL^(0,9) × RkKr_SKL^(0,998) × AmPb_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(0,998) × Auk_SKL^(0,999) × AukSk_SKL^(1,008) × Šl_SKL^(1,002) × Kanal_SKL^(1,0) × (0,97) ^ AukV_BIN × (1,01) ^ Rūs_BIN × (0,95) ^ Ppoz_BIN × Bpl_SKF^(0,997) × StMt_SKF^(0,989) × (2916 × Bpl_RKS - 1021 × PgNPl_RKS - 1021 × RūsPl_RKS - 1021 × GarPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL			laipsnis: 1,00
1000 - 2010	1,00	2011 - 2020	1,05	2021 - 2030	1,10

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 0,998
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,05	2011 - 2020	1,10
2021 - 2030	1,15				

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,998
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	0,98
Gelžbetonio plokštės	0,96	Medis su karkasu	0,65	Metalas su karkasu	0,96
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,97	Plastikas su karkasu	0,65
Plytos	1,00	Rąstai	0,70	Stiklas su karkasu	0,93

Aukštas		pagrindas: Auk_SKL			laipsnis: 0,999
0 - 0	0,82	1 - 1	0,98	11 - 15	1,12
16 - 18	1,20	19 - 22	1,24	2 - 2	1,00
23 - 28	1,30	29 - 50	1,35	3 - 5	1,04
6 - 7	1,06	8 - 10	1,08		

Aukštų sk.	pagrindas: AukSk_SKL	laipsnis: 1,008

1 - 1	1,00	2 - 4	0,97	5 - 50	0,96

Šildymas	pagrindas: ŠI_SKL			laipsnis: 1,002	
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,03	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,94				

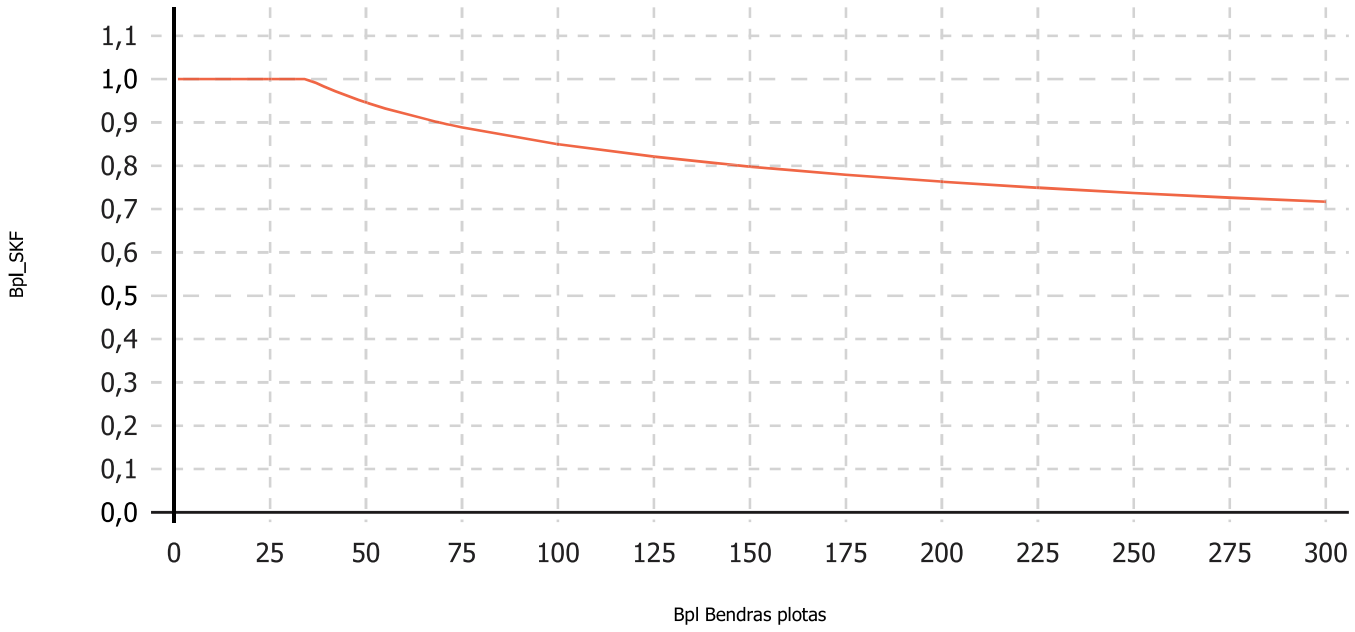
Nuotekų šalinimas	pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00	
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,97

Viršutinis aukštas	laipsnis: AukV_BIN	pagrindas: 0,97
1 - 1	1	

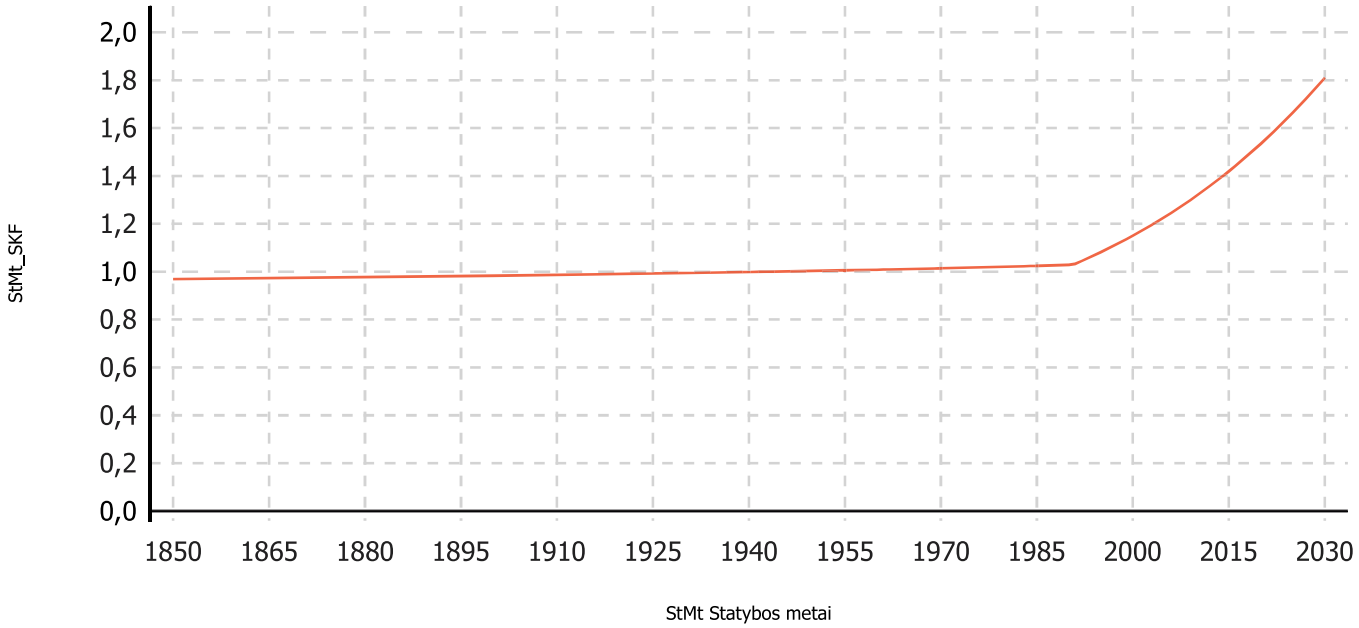
Rūsys	laipsnis: Rūs_BIN	pagrindas: 1,01	
Nėra	0	Yra	1

Patalpa yra pastogėje	laipsnis: Ppoz_BIN	pagrindas: 0,95
Patalpa yra pastogėje	1	

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,997

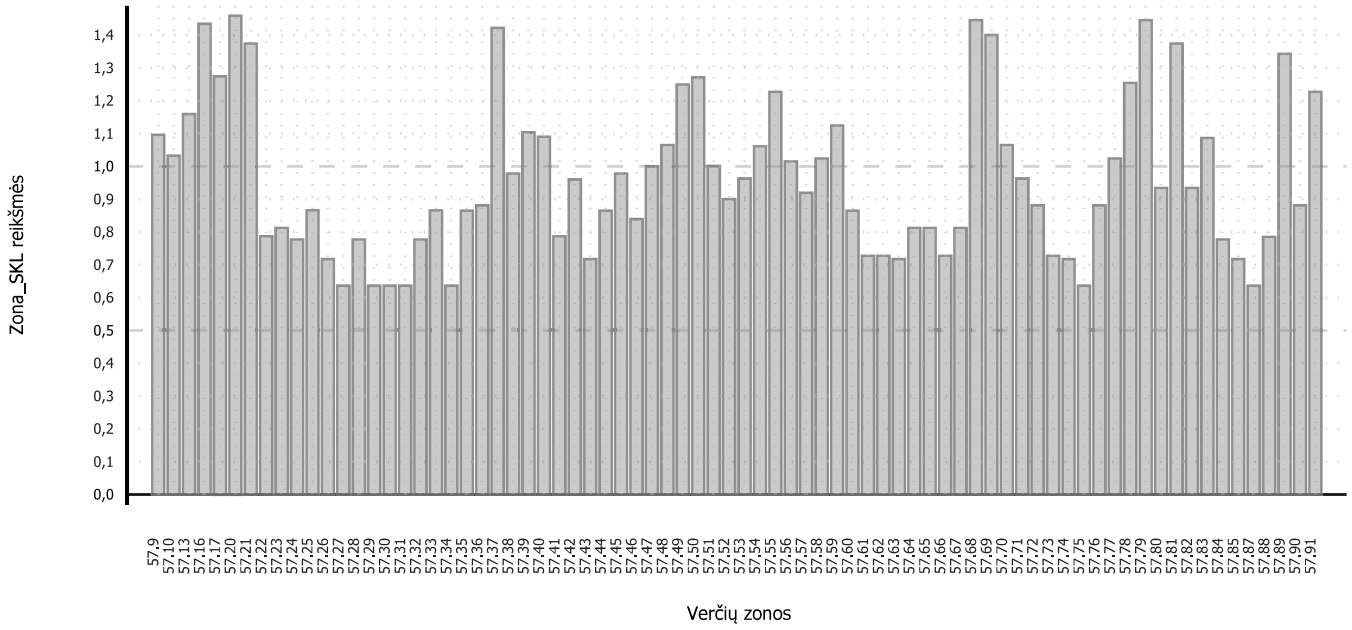


Statybos metai	StMt_SKF	0,989



Modelis Nr.: 28225. Zona_SKL^(1,1) × RkKr_SKL^(0,998) × AmPb_SKL^(1,002) × Sn_SKL^(0,998) × Auk_SKL^(0,998) × AukSk_SKL^(0,998) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,002) × (0,97) ^ AukV_BIN × (1,01) ^ Rūs_BIN × (0,95) ^ Ppoz_BIN × Bpl_SKF^(0,997) × StMt_SKF^(0,981) × (1950 × Bpl_RKS - 878 × PgNPl_RKS - 878 × RūsPl_RKS - 878 × GarPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL			laipsnis: 1,002
1000 - 2010	1,00	2011 - 2020	1,05	2021 - 2030	1,10

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 0,998
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,05	2011 - 2020	1,10
2021 - 2030	1,15				

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,998
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	0,98
Gelžbetonio plokštės	0,96	Medis su karkasu	0,65	Metalas su karkasu	0,96
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,97	Plastikas su karkasu	0,65
Plytos	1,00	Rąstai	0,67	Stiklas su karkasu	0,93

Aukštas		pagrindas: Auk_SKL			laipsnis: 0,998
0 - 0	0,82	1 - 1	0,97	13 - 19	1,04
2 - 2	0,99	20 - 26	1,06	27 - 50	1,10
3 - 5	1,00	6 - 12	1,02		

Aukštų sk.		pagrindas: AukSk_SKL			laipsnis: 0,998
1 - 1	1,05	2 - 2	1,03	21 - 24	1,02

25 - 50	1,03	3 - 4	1,02	5 - 20	1,00

Šildymas	pagrindas: ŠI_SKL			laipsnis: 1,00	
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,03	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,94				

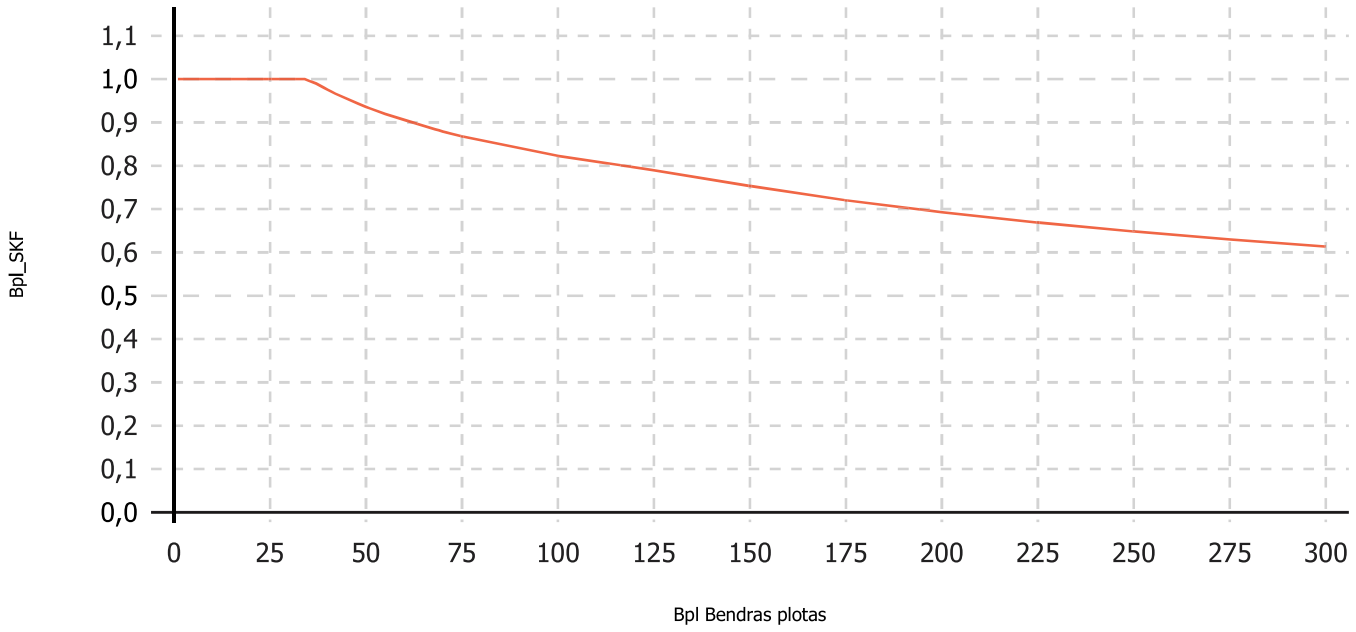
Nuotekų šalinimas	pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,002	
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,97

Viršutinis aukštas	laipsnis: AukV_BIN	pagrindas: 0,97
1 - 1	1	

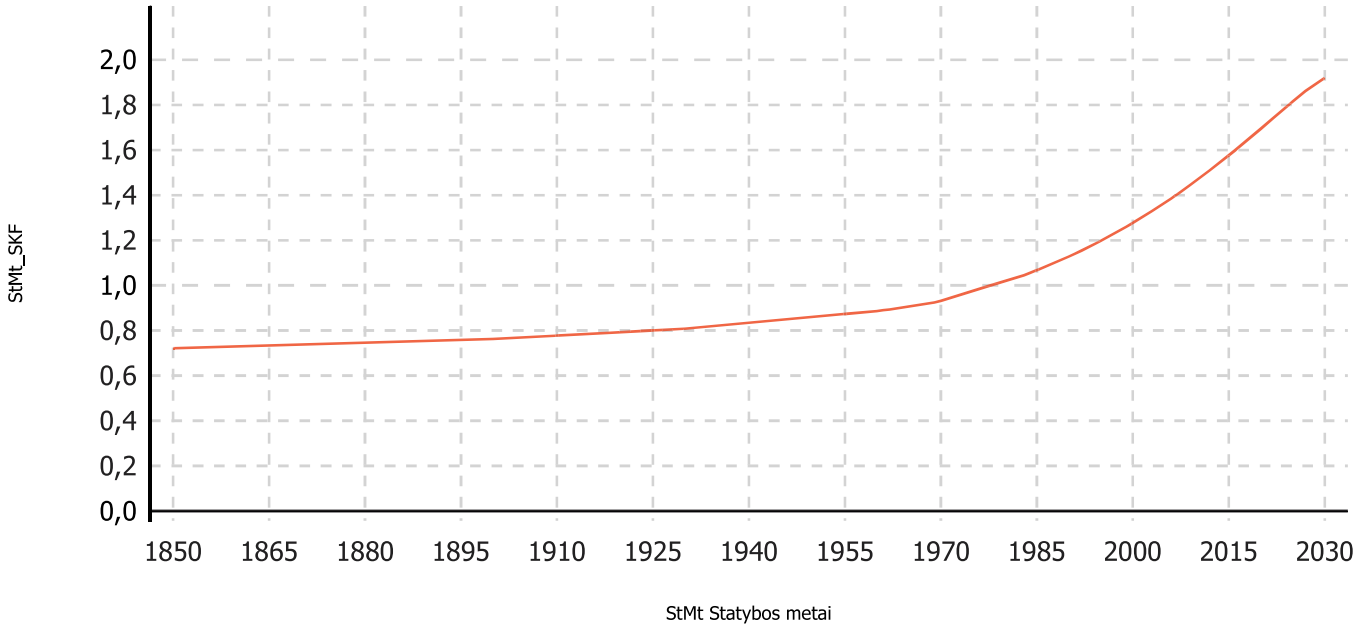
Rūsys	laipsnis: Rūs_BIN	pagrindas: 1,01	
Nėra	0	Yra	1

Patalpa yra pastogėje	laipsnis: Ppoz_BIN	pagrindas: 0,95
Patalpa yra pastogėje	1	

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,997

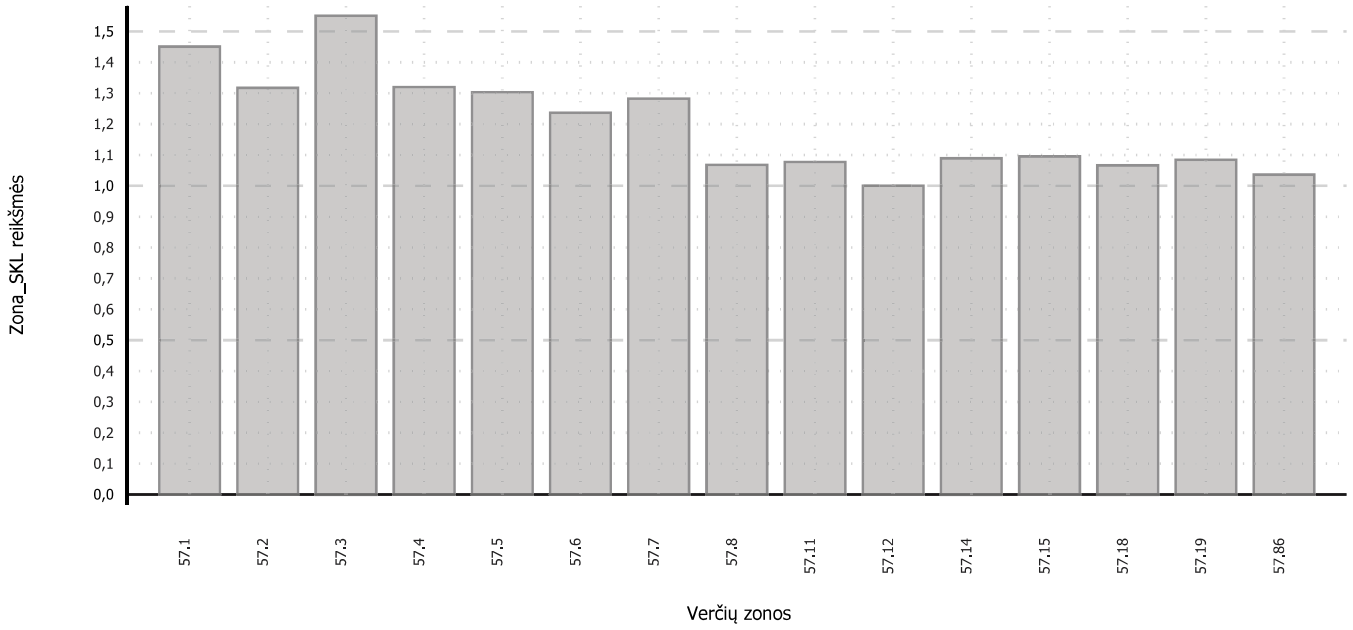


Statybos metai	StMt_SKF	0,981



Modelis Nr.: 28233. Zona_SKL^(1,1) × RkKr_SKL^(1,002) × AmPb_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(0,998) × Auk_SKL^(0,998) × AukSk_SKL^(0,998) × Šl_SKL^(0,998) × Kanal_SKL^(0,998) × (1,01) ^ Rūs_BIN × (0,95) ^ Ppoz_BIN × Bpl_SKF^(0,989) × StMt_SKF^(0,989) × (2793 × Bpl_RKS - 978 × PgNPl_RKS - 978 × RūsPl_RKS - 978 × GarPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,002
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,05	2011 - 2020	1,10
2021 - 2030	1,15				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	pagrindas: AmPb_SKL				laipsnis: 1,00
1000 - 2010	1,00	2011 - 2020	1,05	2021 - 2030	1,10

Sienų medžiagos	pagrindas: Sn_SKL				laipsnis: 0,998
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	0,98
Gelžbetonio plokštės	0,93	Medis su karkasu	0,65	Metalas su karkasu	0,98
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,97	Plastikas su karkasu	0,65
Plytos	1,00	Rąstai	0,70	Stiklas su karkasu	0,93

Aukštas	pagrindas: Auk_SKL				laipsnis: 0,998
0 - 0	0,82	1 - 1	0,98	11 - 15	1,12
16 - 18	1,20	19 - 22	1,24	2 - 2	1,00
23 - 28	1,30	29 - 50	1,35	3 - 5	1,04
6 - 7	1,06	8 - 10	1,08		

Aukštų sk.	pagrindas: AukSk_SKL	laipsnis: 0,998

1 - 1	1,00	2 - 4	0,97	5 - 50	0,96

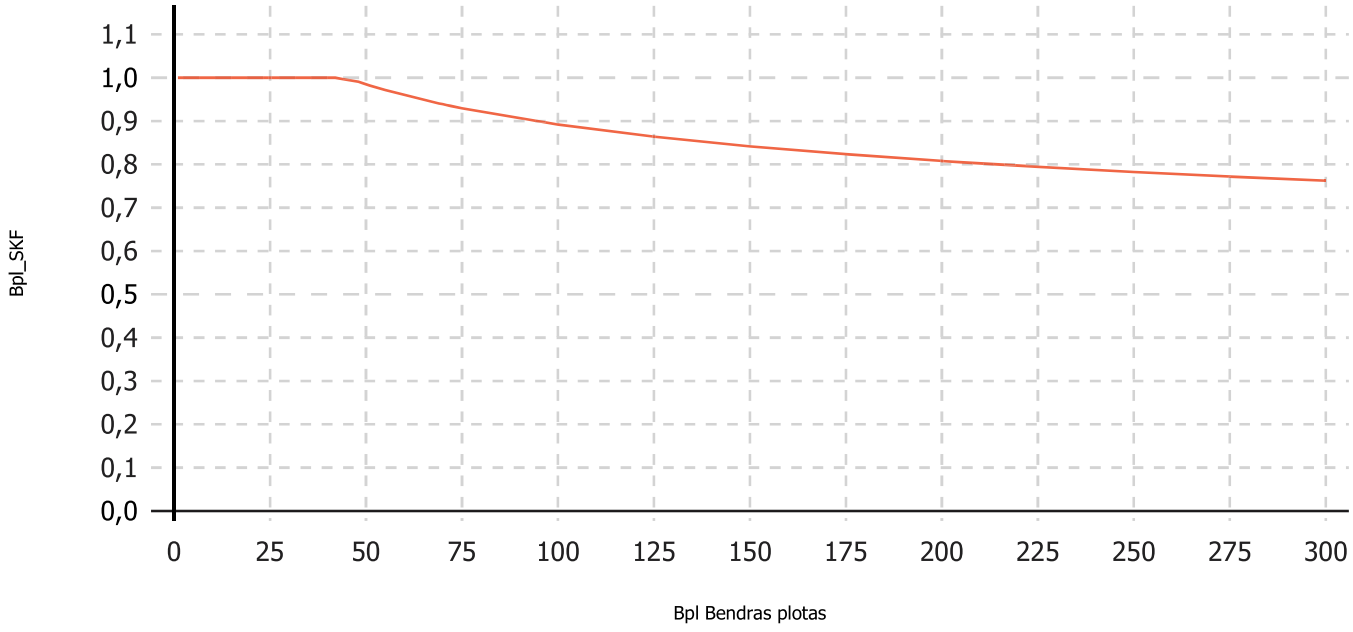
Šildymas	pagrindas: ŠI_SKL			laipsnis: 0,998	
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,03	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,94				

Nuotekų šalinimas	pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 0,998	
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,97

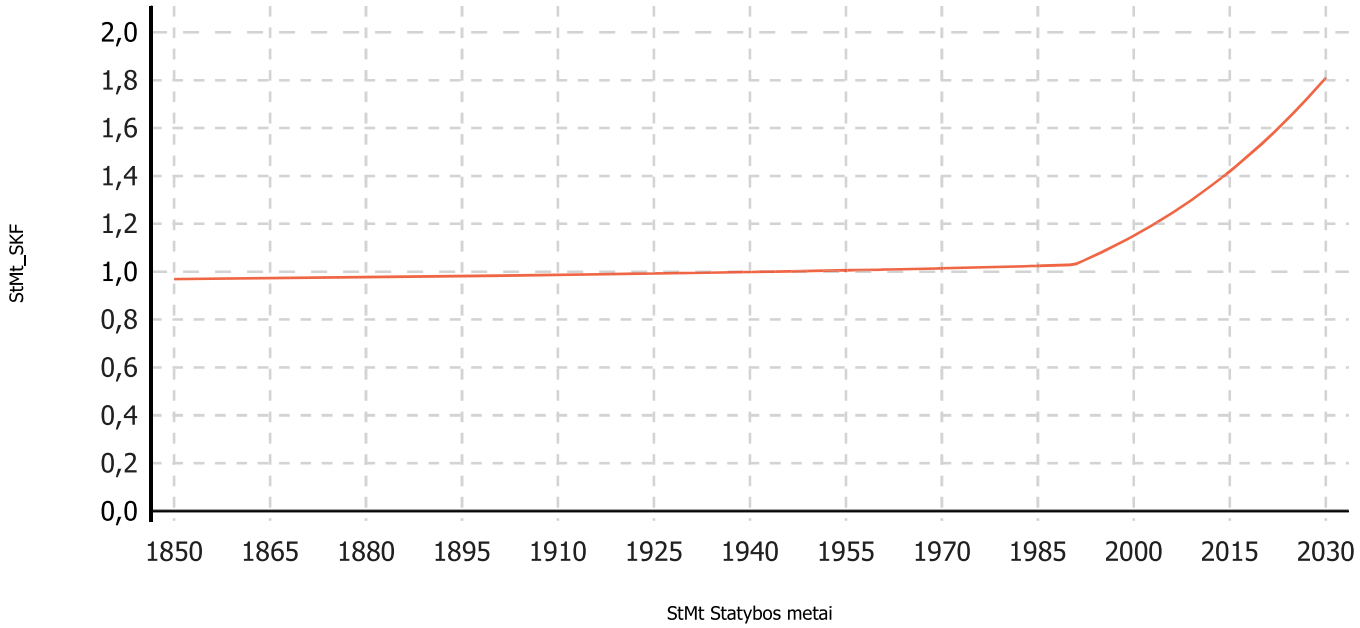
Rūsys	laipsnis: Rūs_BIN		pagrindas: 1,01
Nėra	0	Yra	1

Patalpa yra pastogėje	laipsnis: Ppoz_BIN	pagrindas: 0,95
Patalpa yra pastogėje	1	

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,989

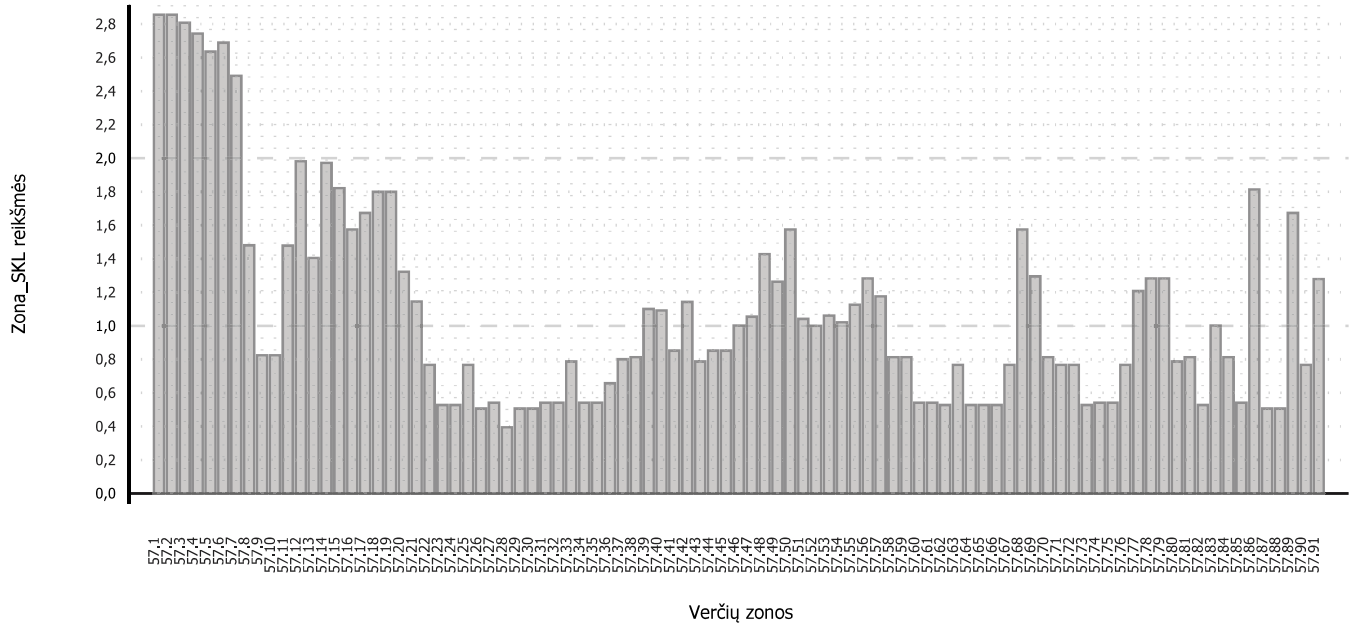


Statybos metai	StMt_SKF	0,989



Modelis Nr.: 28230. Zona_SKL^(1,033) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(0,998) × Šl_SKL^(1,002) × Kanal_SKL^(1,002) × ObjTi_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(0,998) × StMt_SKF^(0,981) × (361 × Bpl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,00
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,05	2011 - 2020	1,10
2021 - 2030	1,15				

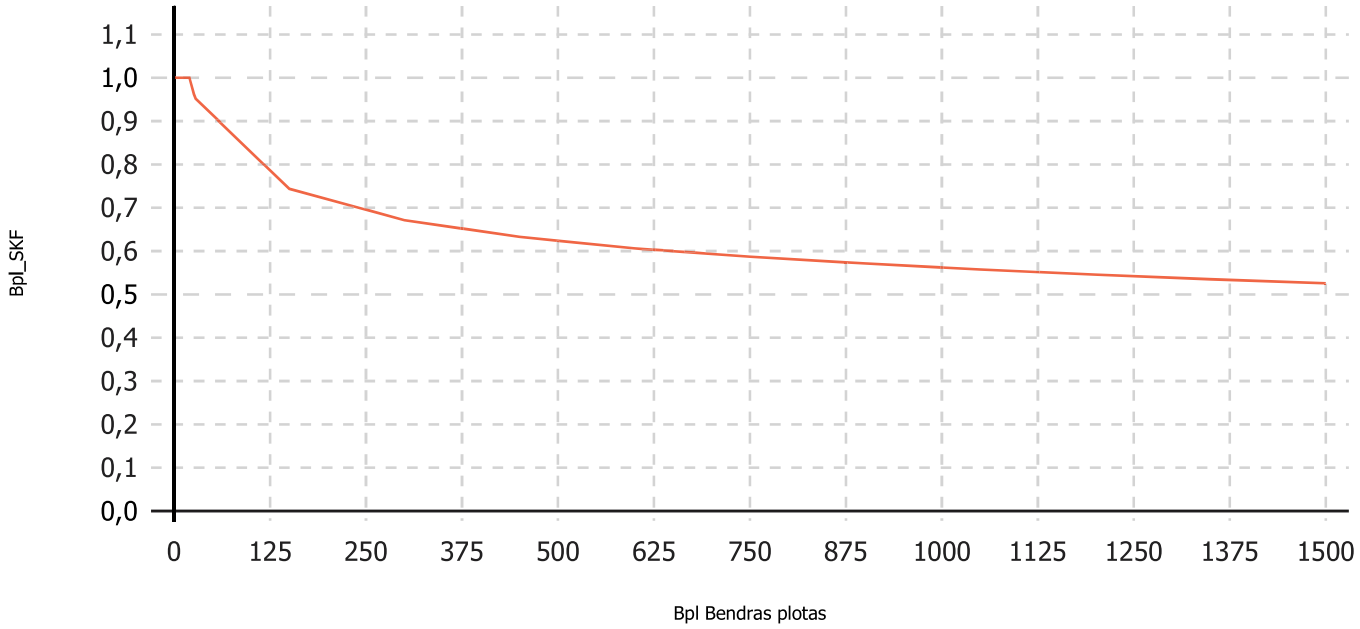
Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,998
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,50	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,92	Medis su karkasu	0,60	Metalas su karkasu	0,90
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,98	Plastikas su karkasu	0,60
Plytos	1,00	Rąstai	0,70	Stiklas su karkasu	0,90

Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 1,002
Bendras centrinis šildymas	1,08	Ind. centrinis šildymas	1,08	Nėra	1,00
Vietinis šildymas	1,05				

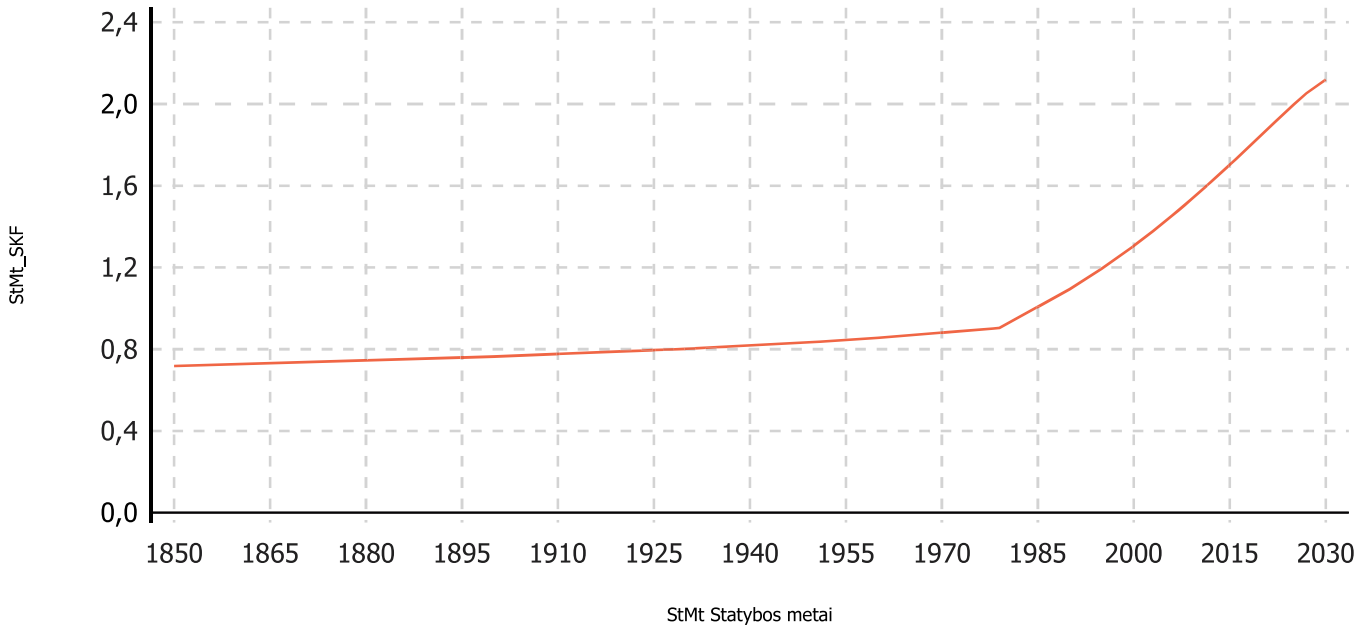
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,002
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,05	Nėra	1,00	Vietinis nuotekų šalinimas	1,05

Objekto tipas		pagrindas: ObjTi_SKL			laipsnis: 1,00
Mišrus pastatas	1,05	Negyvenamasis pastatas	1,05	Negyvenamoji patalpa	1,00

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,998

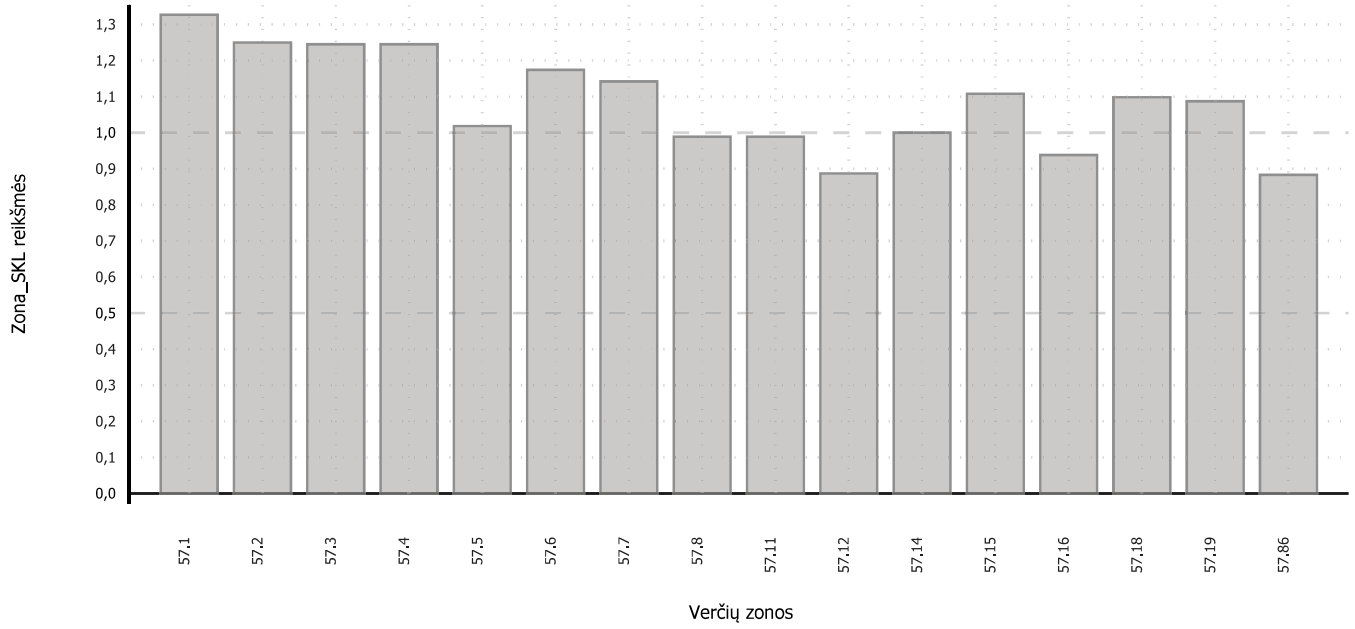


Statybos metai	StMt_SKF	0,981



Modelis Nr.: 28232. Zona_SKL^(0,9) × AmPb_SKL^(1,0) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(0,998) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × ObjTi_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(1,0) × StMt_SKF^(1,6) × (1814 × Bpl_RKS - 726 × PgPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL			laipsnis: 1,00
1000 - 2010	1,00	2011 - 2020	1,05	2021 - 2030	1,10

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 1,00
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,10	2011 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,25				

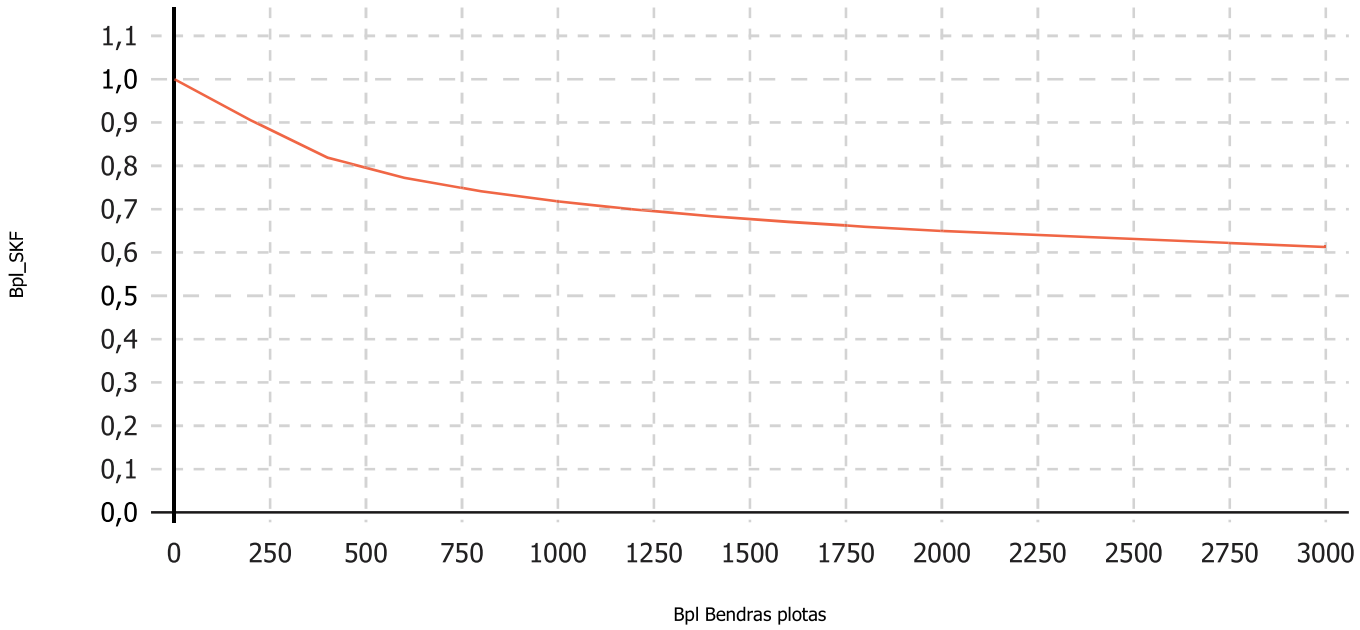
Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,998
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,65	Metalas su karkasu	0,95
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,65
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	1,00

Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 1,00
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

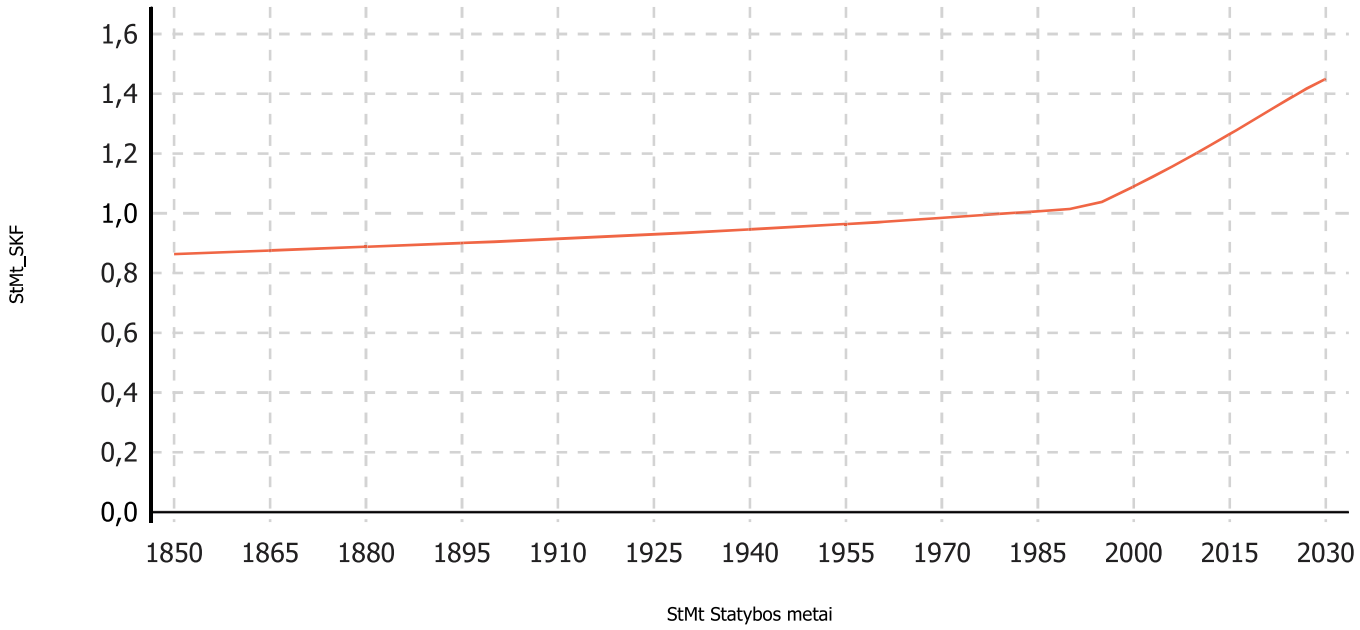
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,97

Objekto tipas	pagrindas: ObjTi_SKL				laipsnis: 1,00
Mišrus pastatas	1,05	Negyvenamasis pastatas	1,05	Negyvenamoji patalpa	1,00

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,00

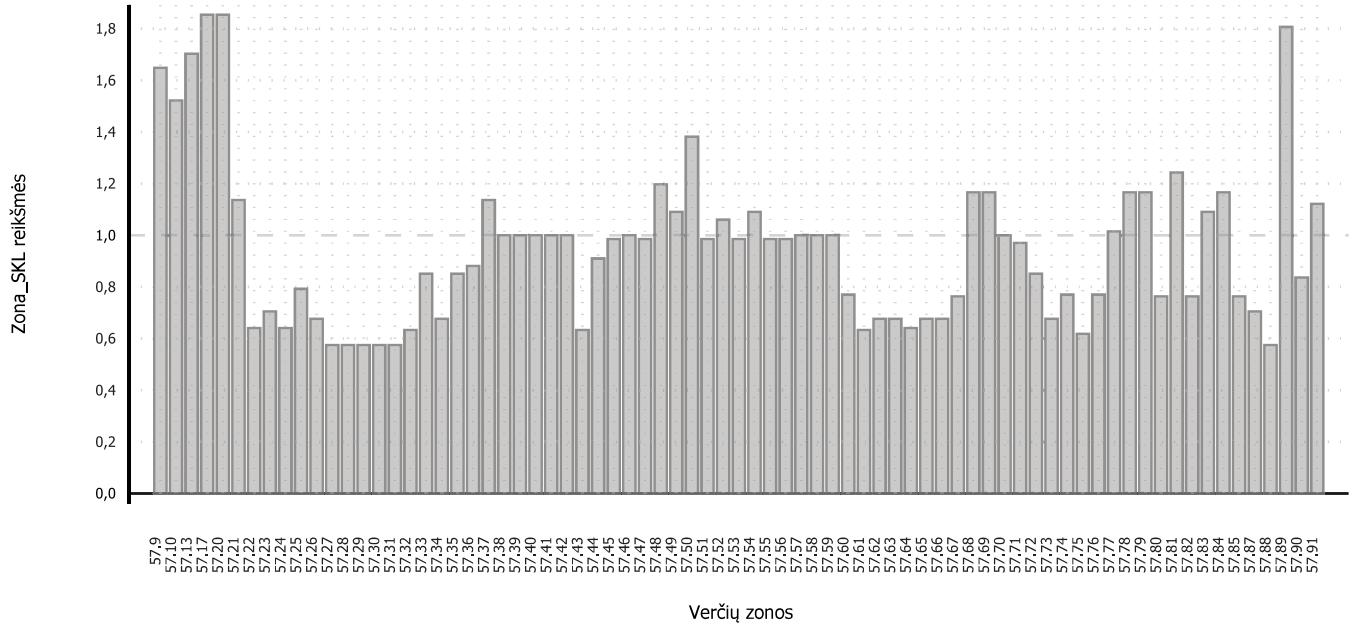


Statybos metai	StMt_SKF	1,60



Modelis Nr.: 28235. Zona_SKL^(0,9) × AmPb_SKL^(1,0) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(0,998) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × ObjTi_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(1,0) × StMt_SKF^(1,0) × (740 × Bpl_RKS - 296 × PgPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL			laipsnis: 1,00
1000 - 2010	1,00	2011 - 2020	1,05	2021 - 2030	1,10

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 1,00
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,10	2011 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,25				

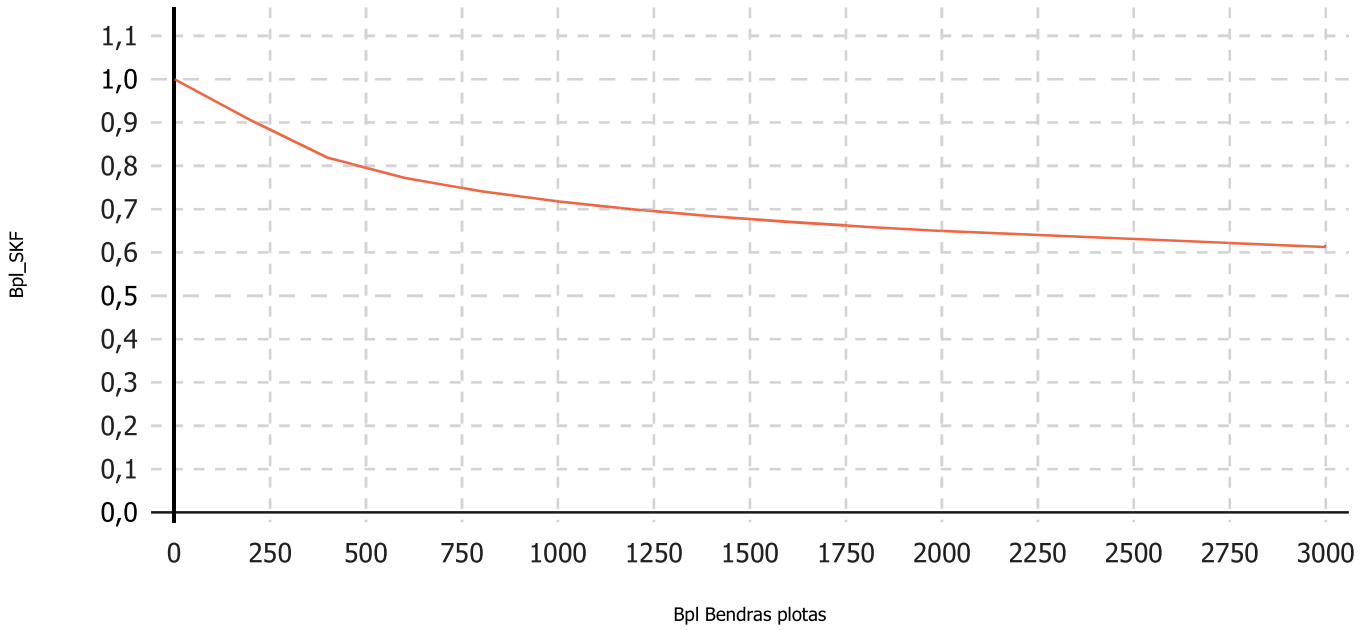
Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,998
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,65	Metalas su karkasu	0,95
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,65
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	1,00

Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 1,00
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

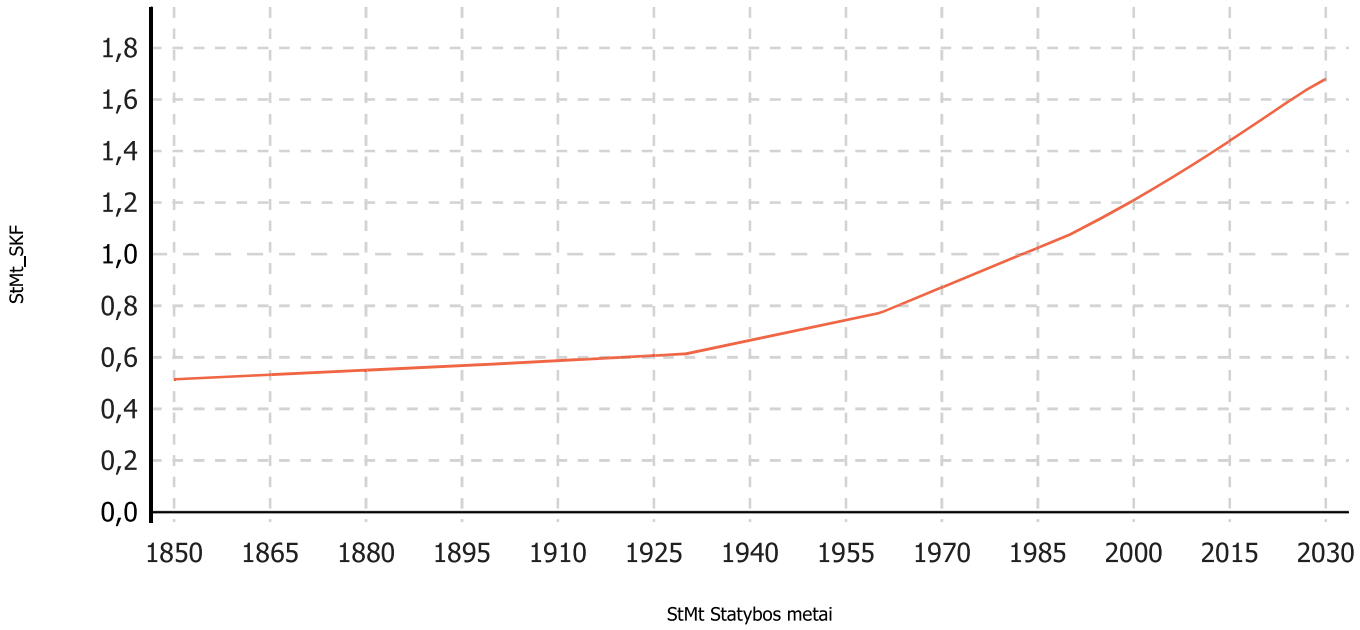
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,97

Objekto tipas	pagrindas: ObjTi_SKL				laipsnis: 1,00
Mišrus pastatas	1,05	Negyvenamasis pastatas	1,05	Negyvenamoji patalpa	1,00

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,00

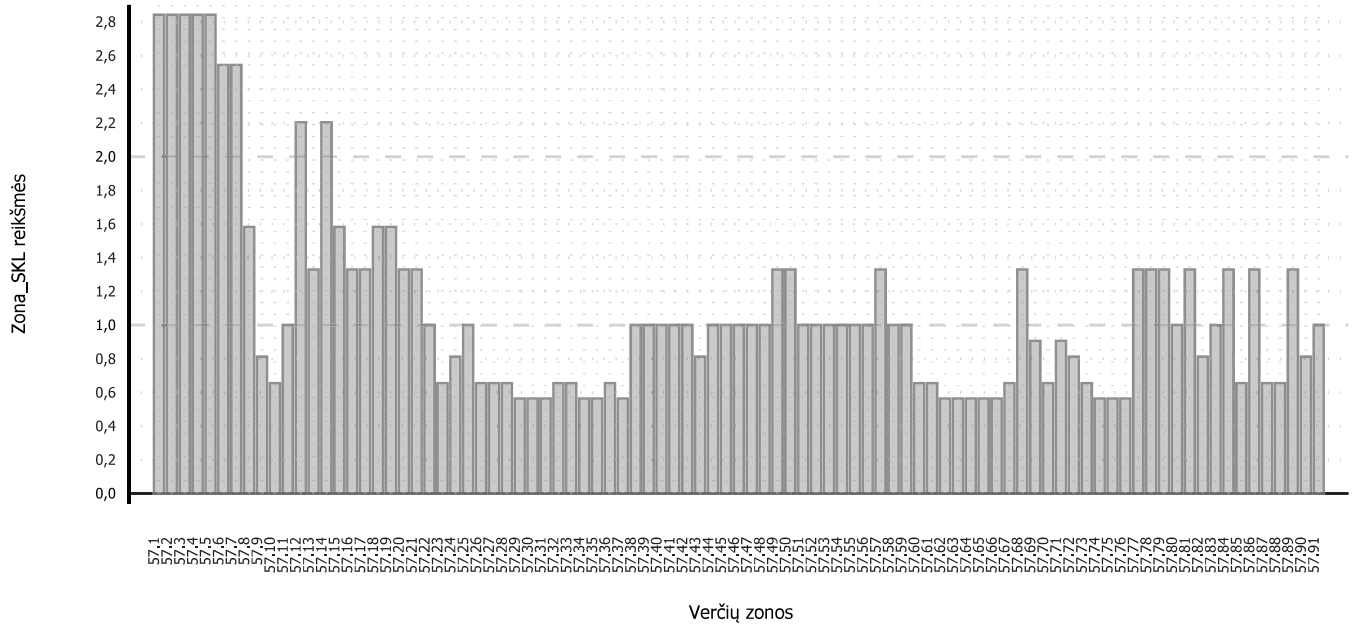


Statybos metai	StMt_SKF	1,00



Modelis Nr.: 28237. Zona_SKL^(0,9) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(0,998) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × Tūris_SKF^(0,998) × StMt_SKF^(0,998) × (82 × Tūris_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

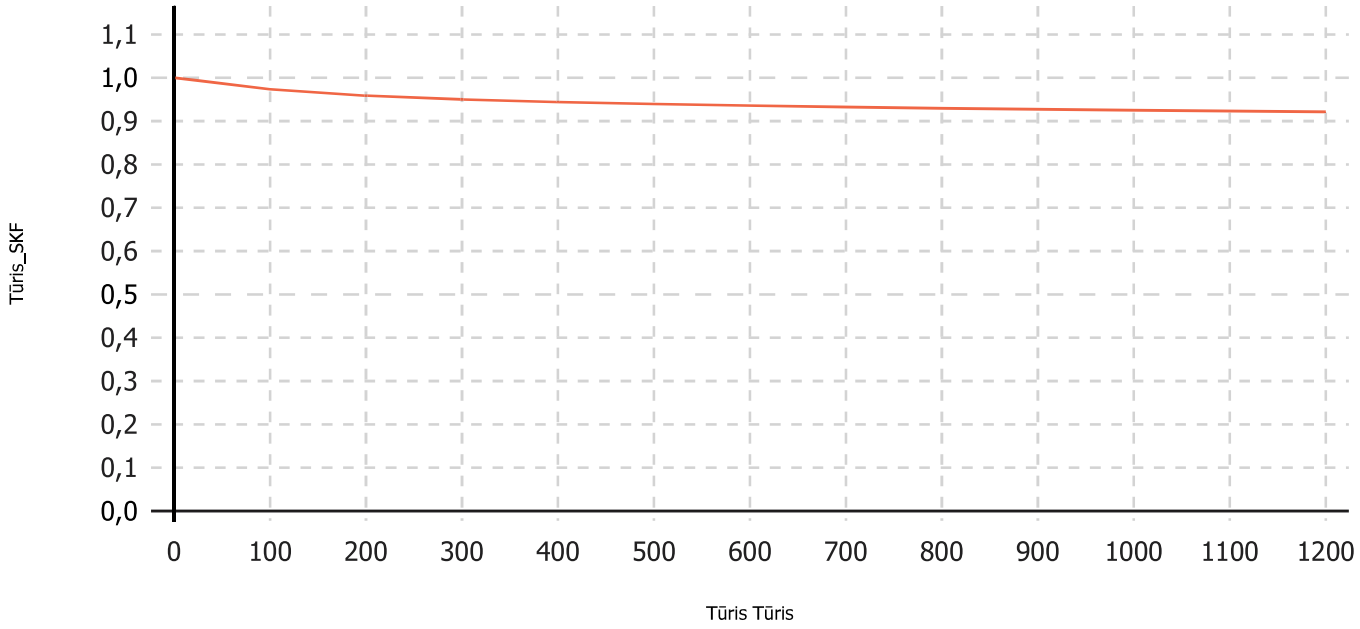
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,00
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,05	2011 - 2020	1,10
2021 - 2030	1,15				

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,998
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,95	Medis su karkasu	0,60	Metalas su karkasu	0,90
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,98	Plastikas su karkasu	0,60
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	0,70

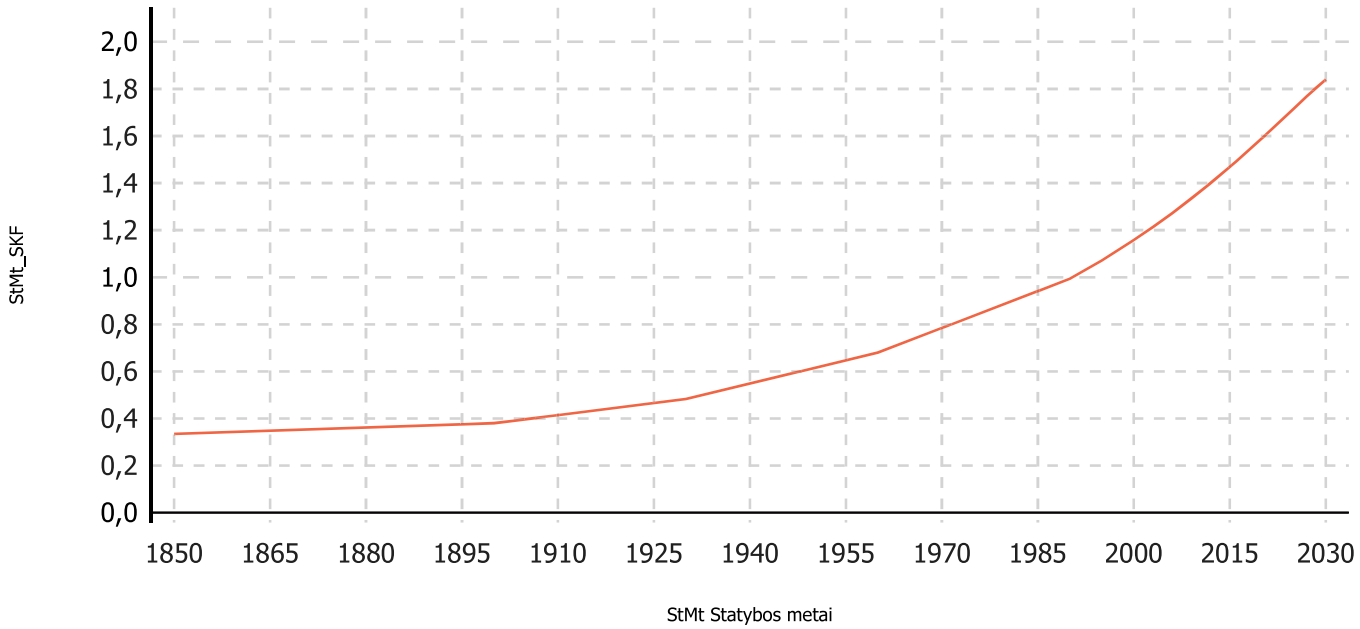
Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 1,00
Bendras centrinis šildymas	1,10	Ind. centrinis šildymas	1,10	Nėra	1,00
Vietinis šildymas	1,05				

Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,05	Nėra	1,00	Vietinis nuotekų šalinimas	1,05

Tūris	Tūris_SKF	0,998

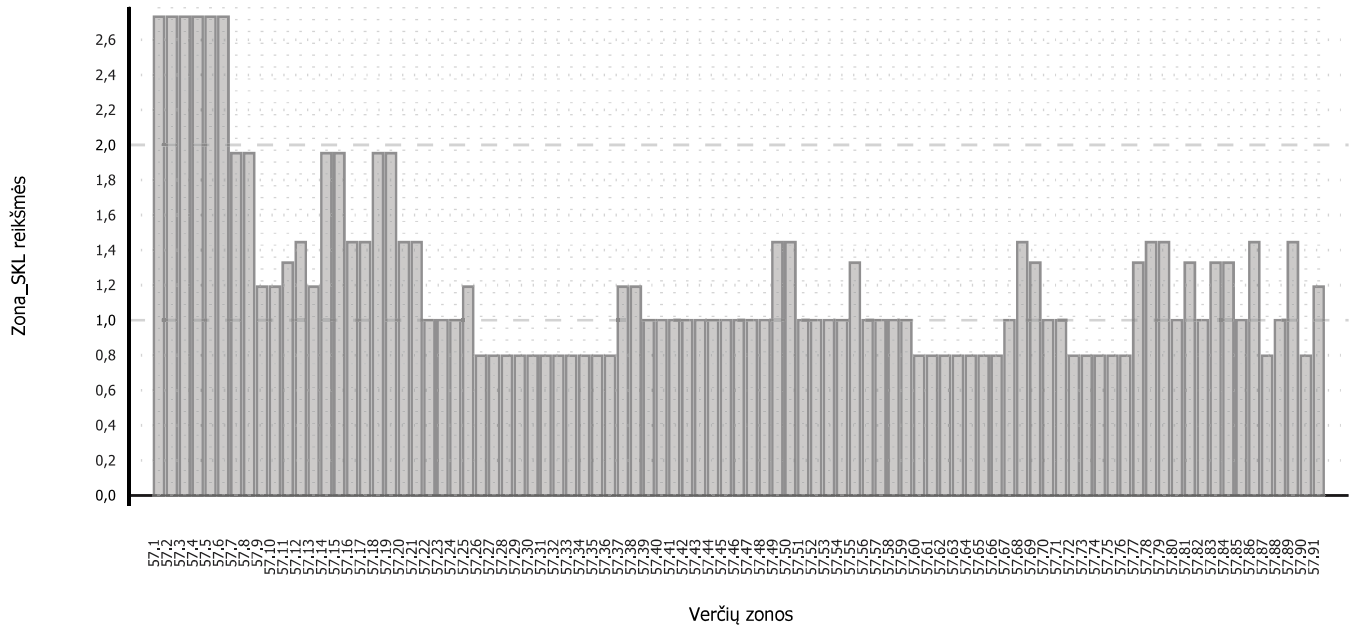


Statybos metai	StMt_SKF	0,998



Modelis Nr.: 28236. Zona_SKL^(1,03) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(1,002) × Šl_SKL^(0,998) × Kanal_SKL^(0,998) × Bpl_SKF^(1,001) × StMt_SKF^(0,999) × (390 × Bpl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

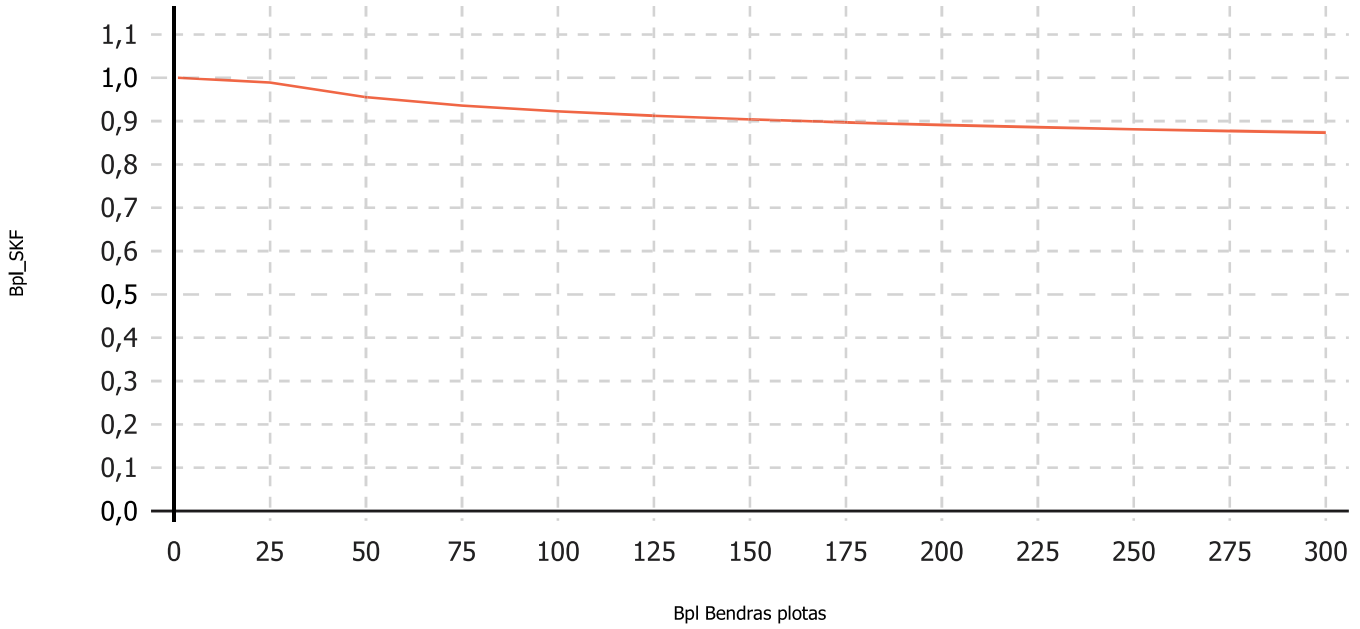
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,00
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,05	2011 - 2020	1,10
2021 - 2030	1,15				

Sienų medžiagos	pagrindas: Sn_SKL				laipsnis: 1,002
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,95	Medis su karkasu	0,60	Metalas su karkasu	0,90
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,98	Plastikas su karkasu	0,60
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	0,70

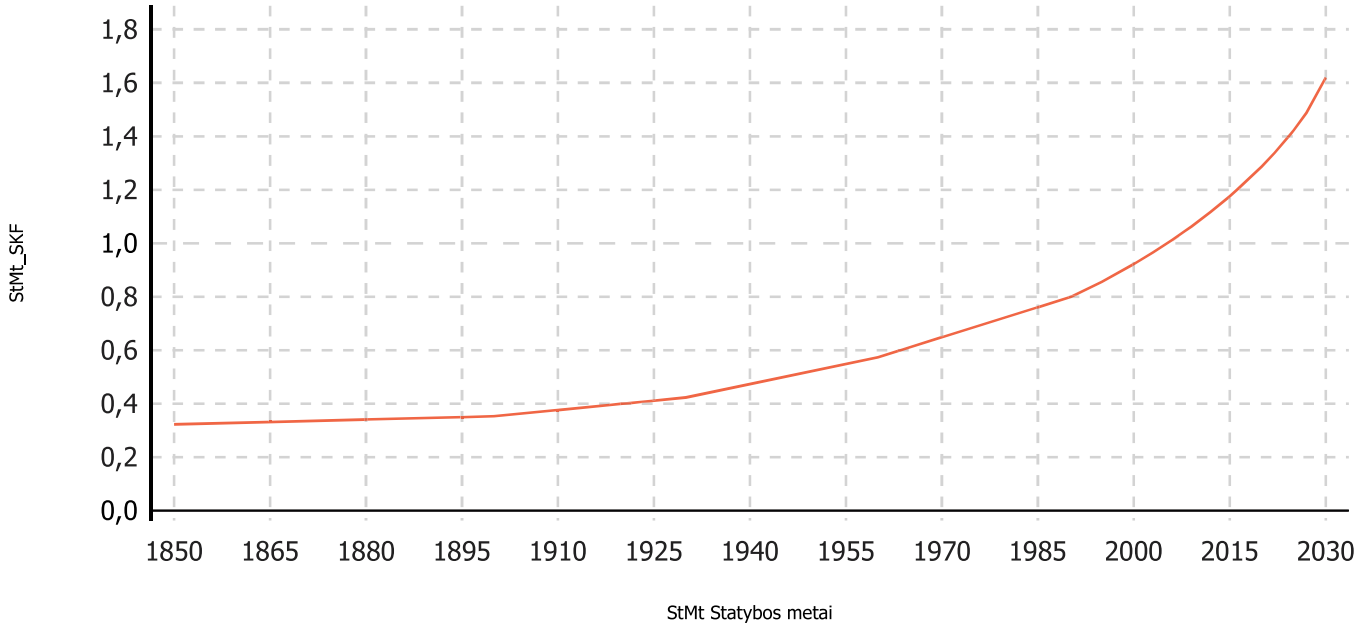
Šildymas	pagrindas: Šl_SKL				laipsnis: 0,998
Bendras centrinis šildymas	1,10	Ind. centrinis šildymas	1,10	Nėra	1,00
Vietinis šildymas	1,05				

Nuotekų šalinimas	pagrindas: Kanal_SKL				laipsnis: 0,998
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,05	Nėra	1,00	Vietinis nuotekų šalinimas	1,05

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,001

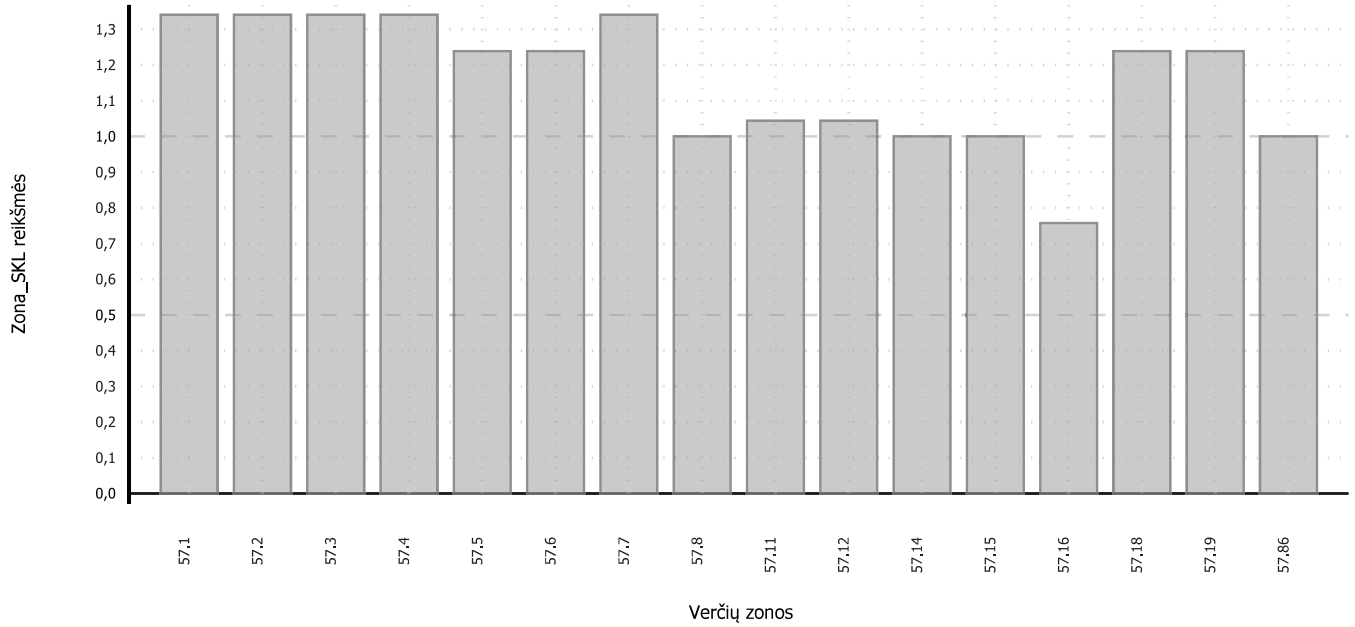


Statybos metai	StMt_SKF	0,999



Modelis Nr.: 28231. Pask_SKL^(0,995) × Zona_SKL^(0,995) × RkKr_SKL^(1,022) × AmPb_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(0,965) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × ObjTi_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(0,991) × StMt_SKF^(0,996) × (2047 × Bpl_RKS - 614 × PgPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		pagrindas: Pask_SKL			laipsnis: 0,995
Asmeninio poilsio	1,00	Sporto	0,75	Viešojo poilsio	1,00

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL			laipsnis: 1,00
1000 - 2010	1,00	2011 - 2020	1,05	2021 - 2030	1,10

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 1,022
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,10	2011 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

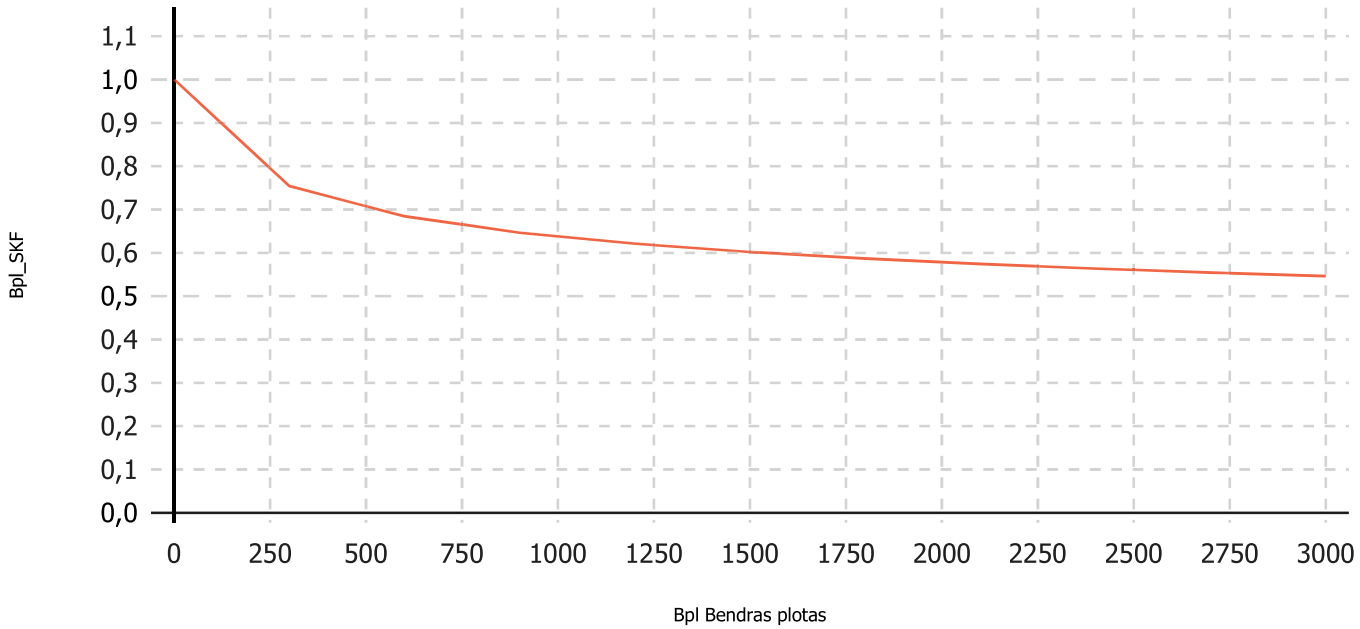
Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,965
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,90
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,98	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	1,00

Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 1,00
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

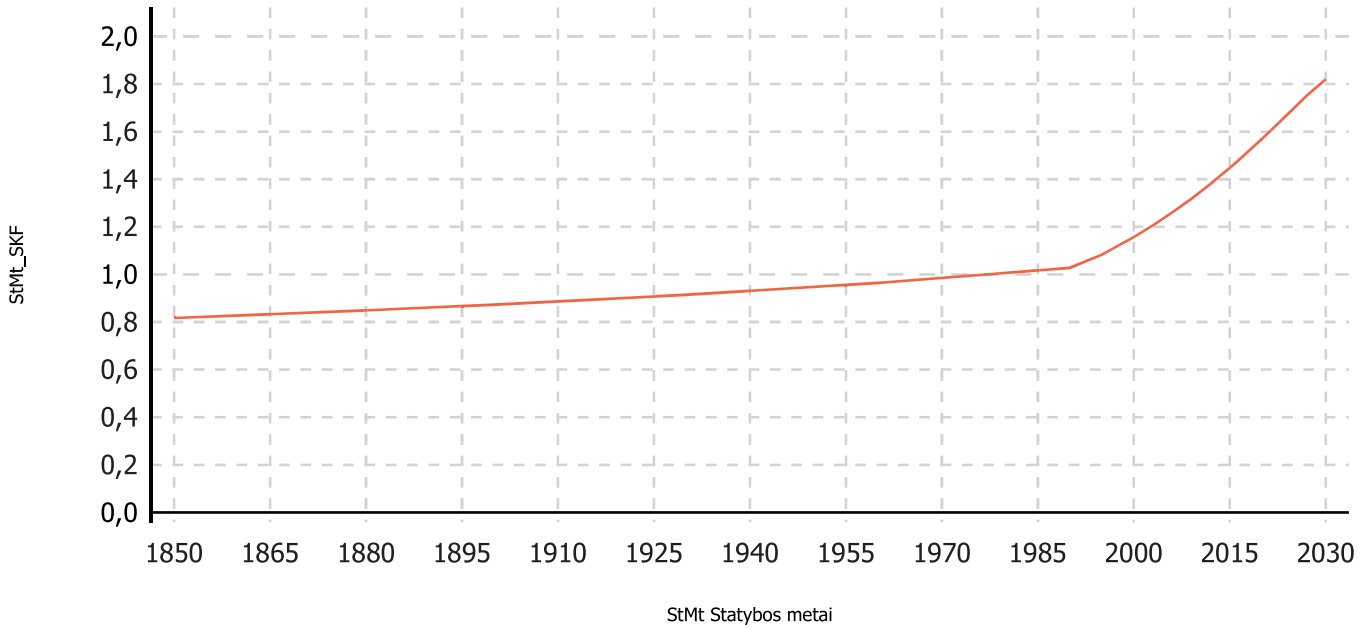
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,98

Objekto tipas		pagrindas: ObjTi_SKL			laipsnis: 1,00
Mišrus pastatas	1,05	Negyvenamasis pastatas	1,05	Negyvenamoji patalpa	1,00

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,991

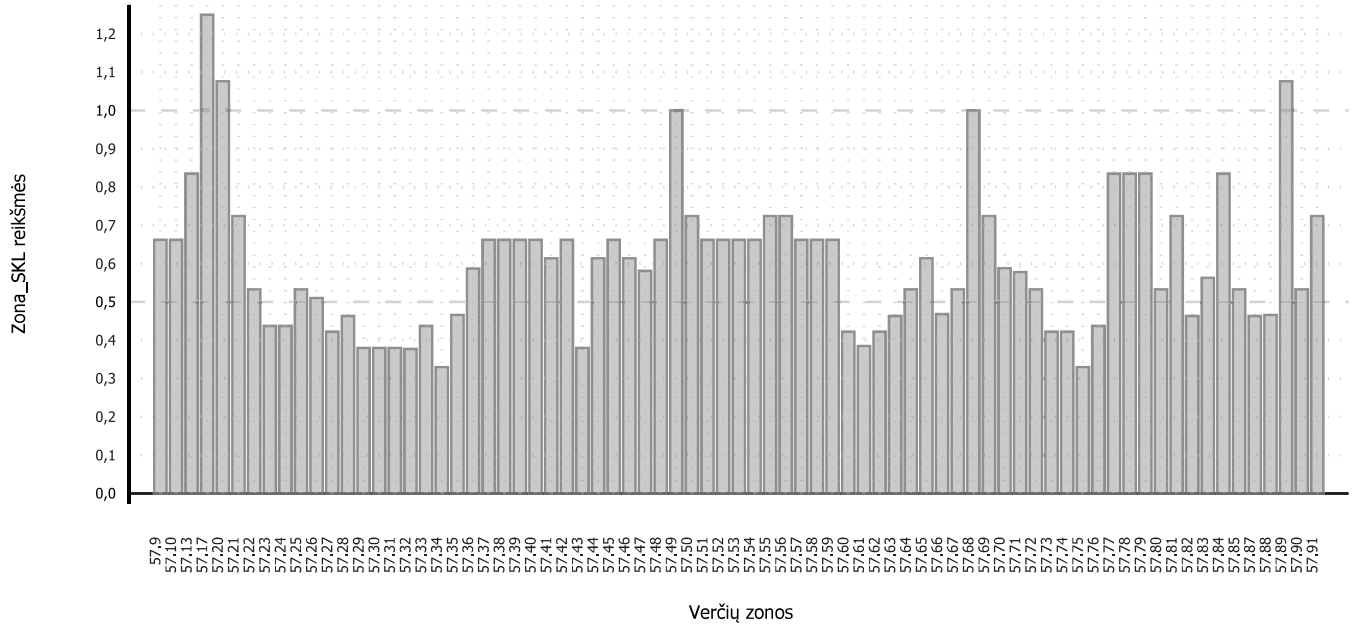


Statybos metai	StMt_SKF	0,996



Modelis Nr.: 28234. Pask_SKL^(0,92) × Zona_SKL^(0,975) × RkKr_SKL^(1,02) × AmPb_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(1,035) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × ObjTi_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(1,003) × StMt_SKF^(0,985) × (1927 × Bpl_RKS - 578 × PgPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		pagrindas: Pask_SKL			laipsnis: 0,92
Asmeninio poilsio	1,00	Sporto	0,75	Viešojo poilsio	1,00

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL			laipsnis: 1,00
1000 - 2010	1,00	2011 - 2020	1,05	2021 - 2030	1,10

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 1,02
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,10	2011 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

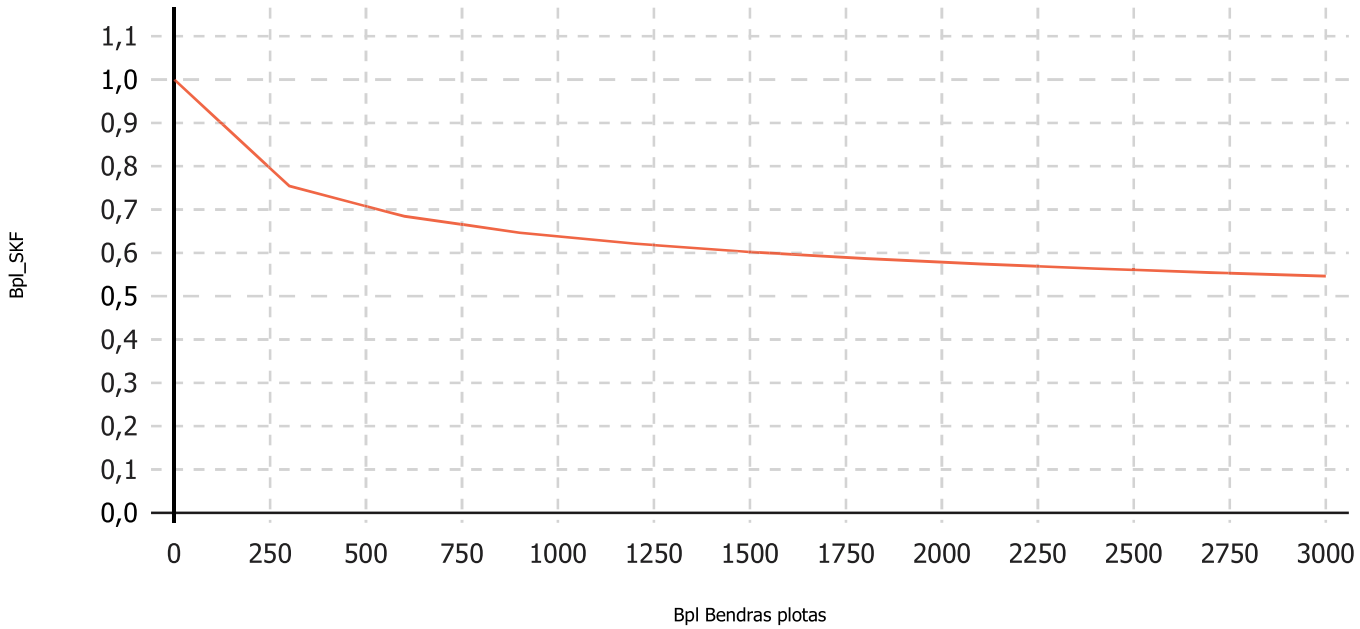
Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 1,035
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,85	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,90
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,98	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	1,00

Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 1,00
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

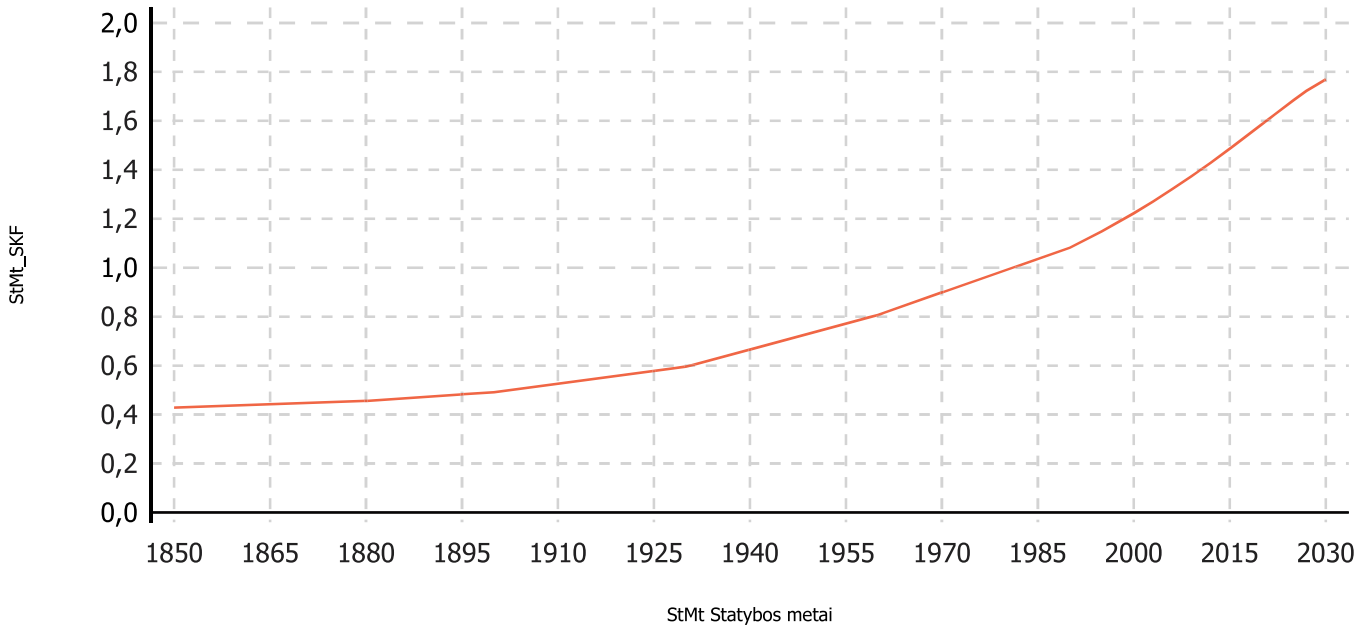
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,98

Objekto tipas		pagrindas: ObjTi_SKL			laipsnis: 1,00
Mišrus pastatas	1,05	Negyvenamasis pastatas	1,05	Negyvenamoji patalpa	1,00

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,003

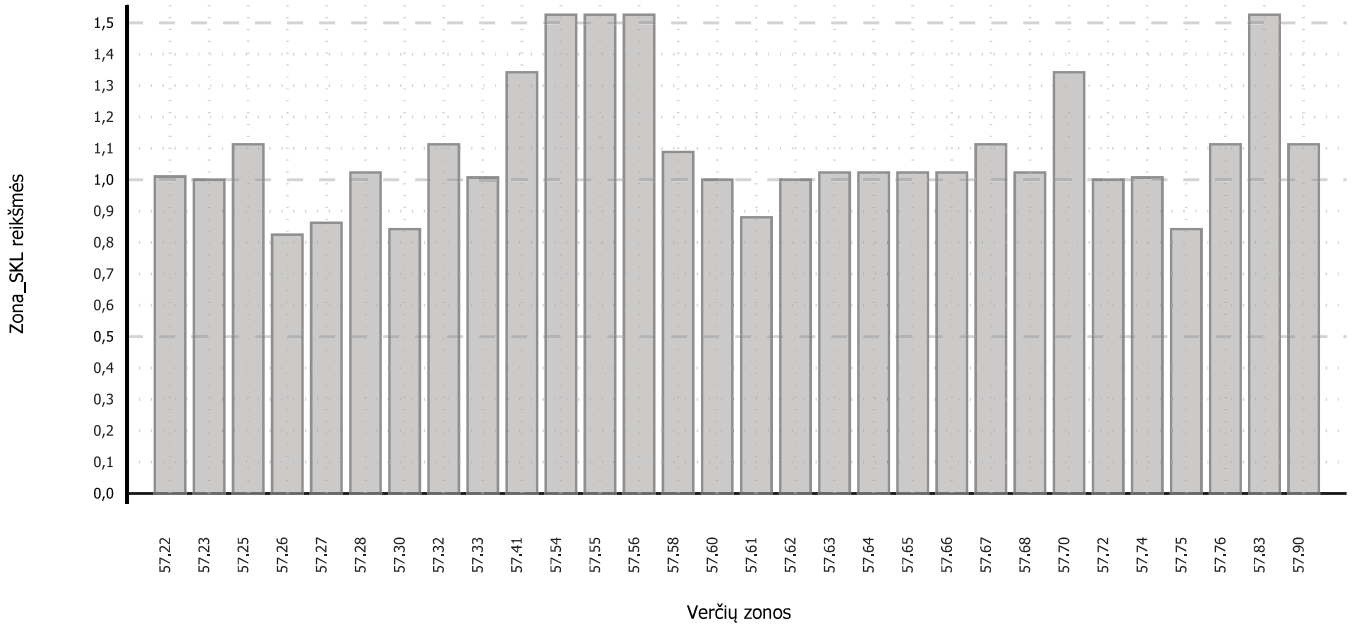


Statybos metai	StMt_SKF	0,985



Modelis Nr.: 28228. Zona_SKL^(1,05) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(0,998) × Šl_SKL^(1,002) × Kanal_SKL^(1,002) × Bpl_SKF^(0,998) × StMt_SKF^(0,984) × (515 × Bpl_RKS - 129 × PgPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

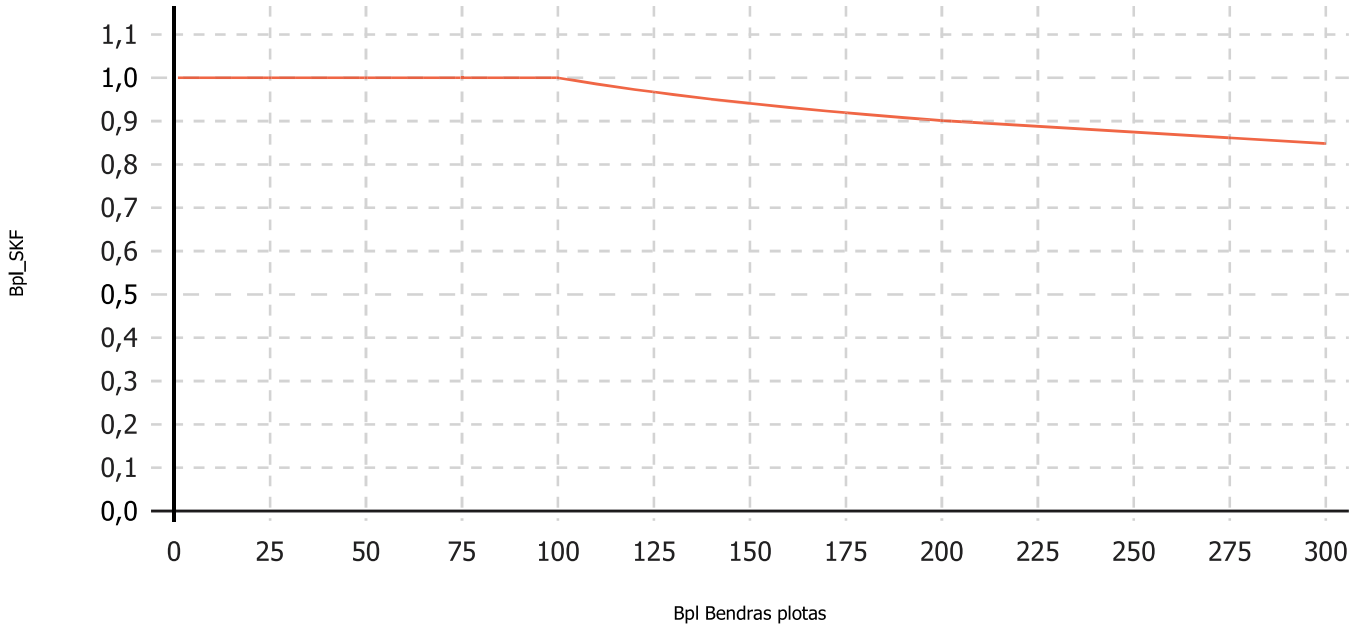
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,00
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,10	2011 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

Sienų medžiagos	pagrindas: Sn_SKL				laipsnis: 0,998
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,90
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,98	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,85	Stiklas su karkasu	0,90

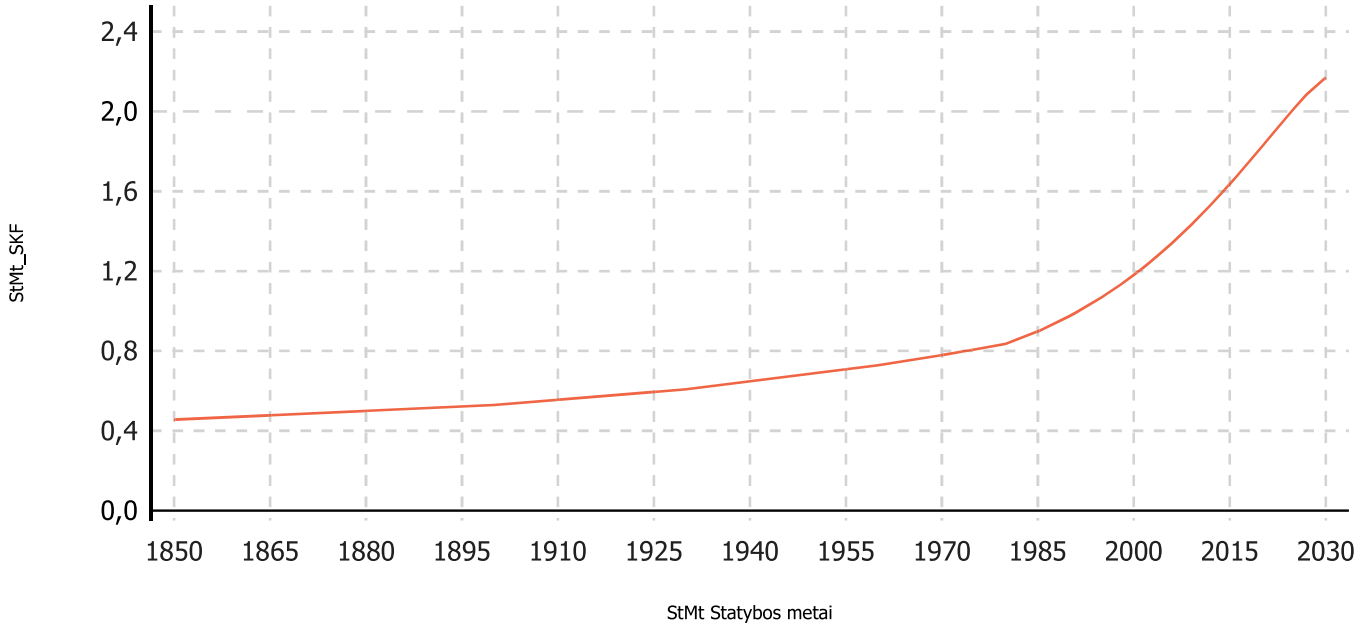
Šildymas	pagrindas: Šl_SKL				laipsnis: 1,002
Bendras centrinis šildymas	1,05	Ind. centrinis šildymas	1,05	Nėra	0,95
Vietinis šildymas	1,00				

Nuotekų šalinimas	pagrindas: Kanal_SKL				laipsnis: 1,002
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,05	Nėra	0,95	Vietinis nuotekų šalinimas	1,00

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,998

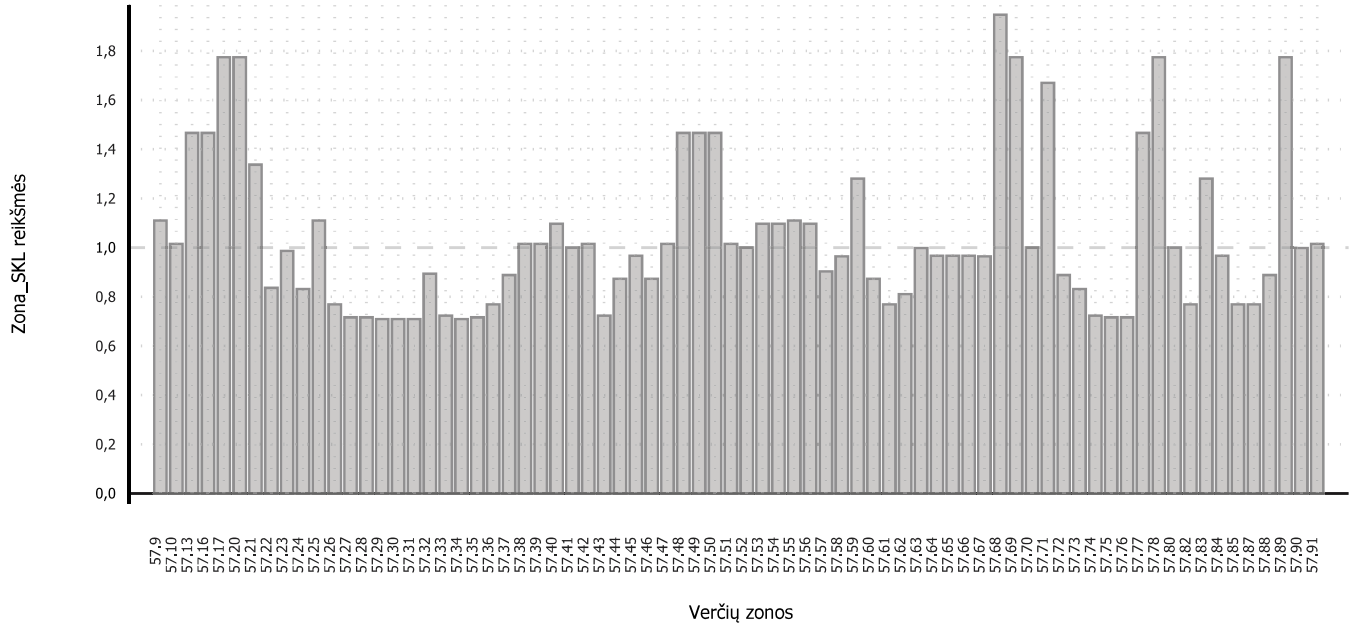


Statybos metai	StMt_SKF	0,984



Modelis Nr.: 28227. Zona_SKL^(1,0) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(0,998) × Šl_SKL^(0,998) × Kanal_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(0,998) × StMt_SKF^(0,989) × (1315 × Bpl_RKS - 526 × PgNPl_RKS - 526 × RūsPl_RKS - 526 × GarPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

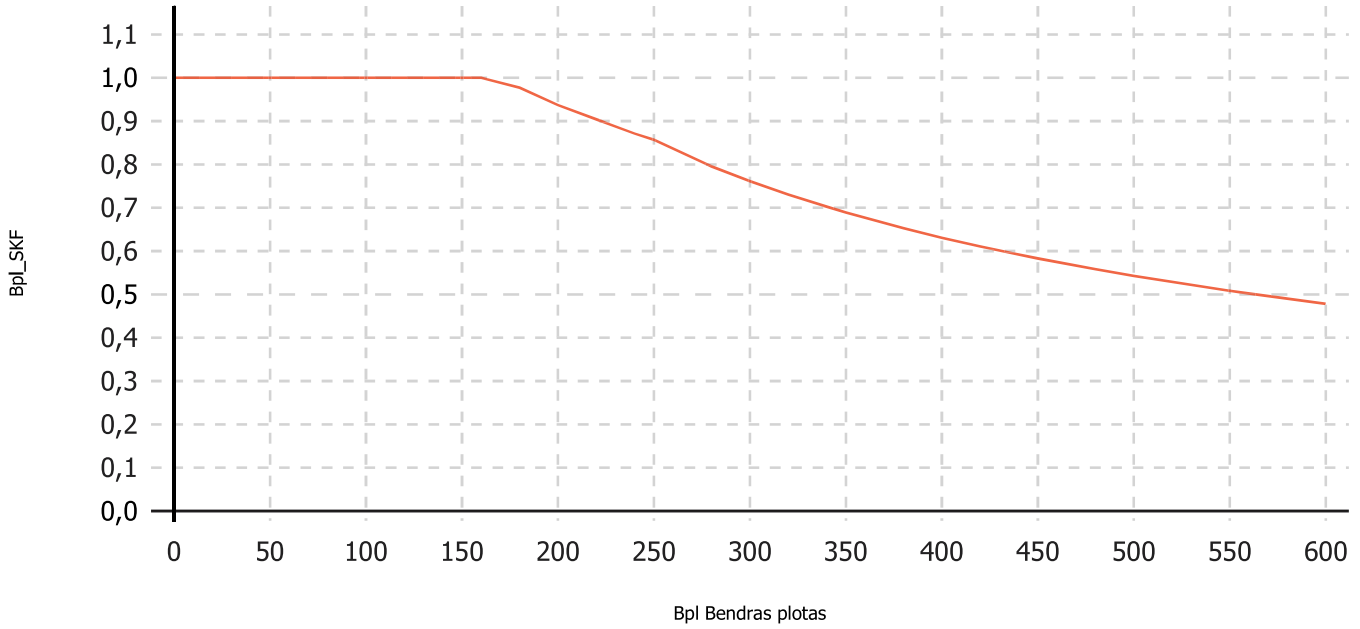
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,00
1000 - 1995	1,00	1996 - 2000	1,05	2001 - 2005	1,10
2006 - 2010	1,15	2011 - 2015	1,20	2016 - 2020	1,25
2021 - 2030	1,30				

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,998
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,95	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,92
Molis	0,68	Monolitinis gelžbetonis	0,97	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	0,95

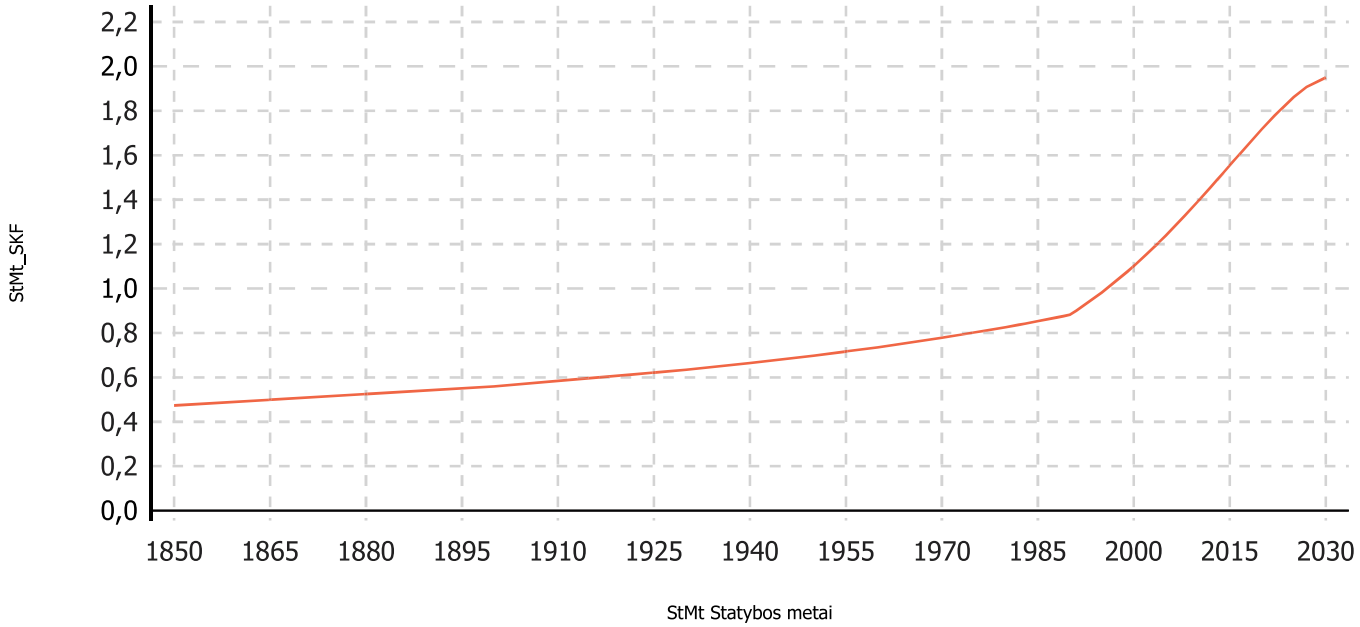
Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 0,998
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,98

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,998

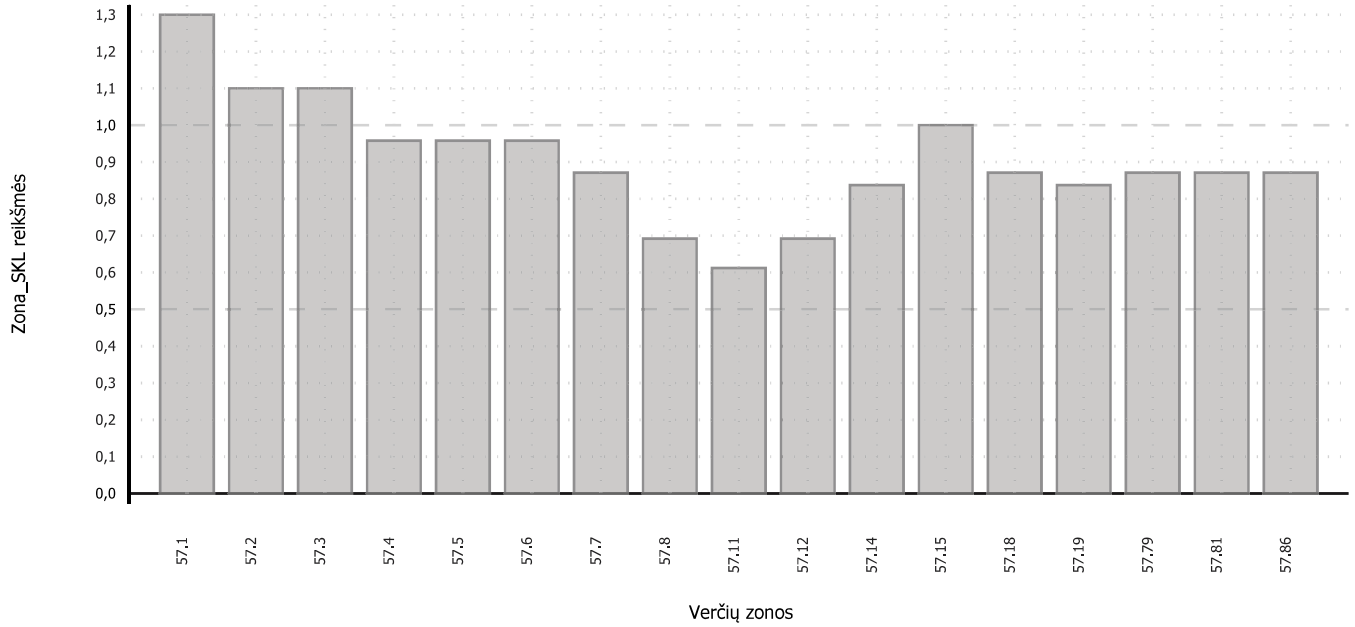


Statybos metai	StMt_SKF	0,989



Modelis Nr.: 28238. Zona_SKL^(1,1) × RkKr_SKL^(0,998) × Sn_SKL^(0,998) × Šl_SKL^(0,998) × Kanal_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(0,998) × StMt_SKF^(0,988) × (3039 × Bpl_RKS - 1063 × PgNPl_RKS - 1063 × RūsPl_RKS - 1063 × GarPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

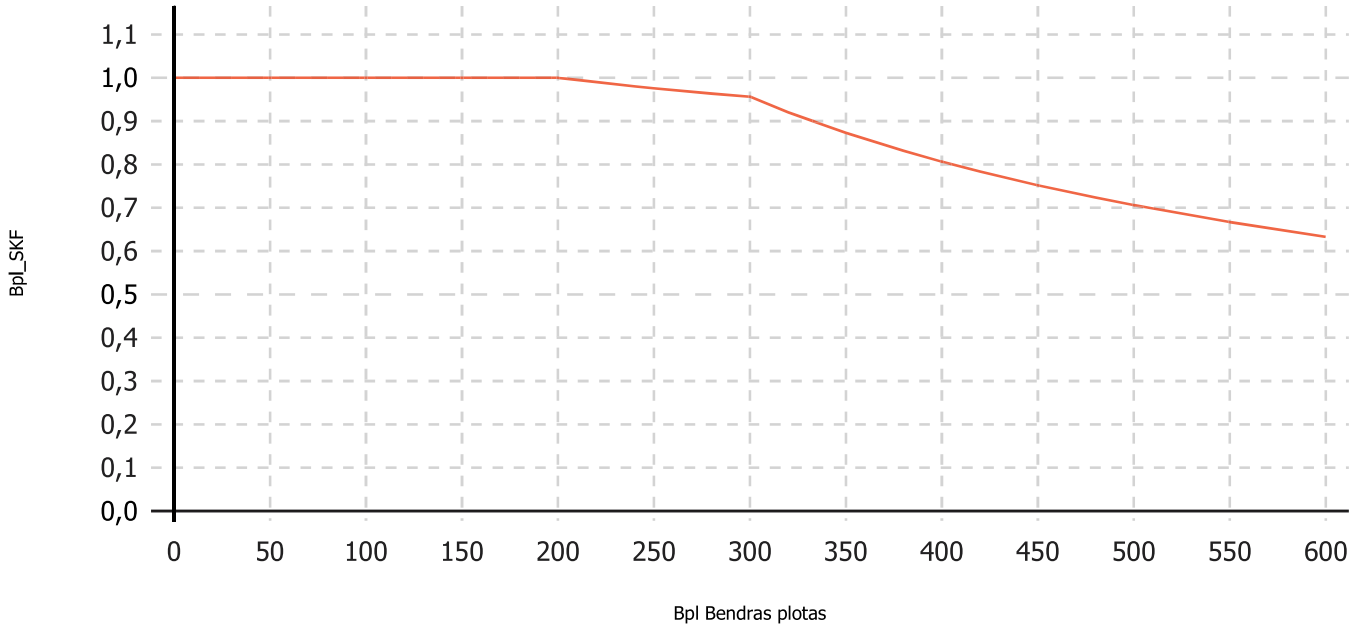
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 0,998
1000 - 1995	1,00	1996 - 2000	1,05	2001 - 2005	1,10
2006 - 2010	1,15	2011 - 2015	1,20	2016 - 2020	1,25
2021 - 2030	1,30				

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,998
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,95	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,92
Molis	0,68	Monolitinis gelžbetonis	0,97	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	0,95

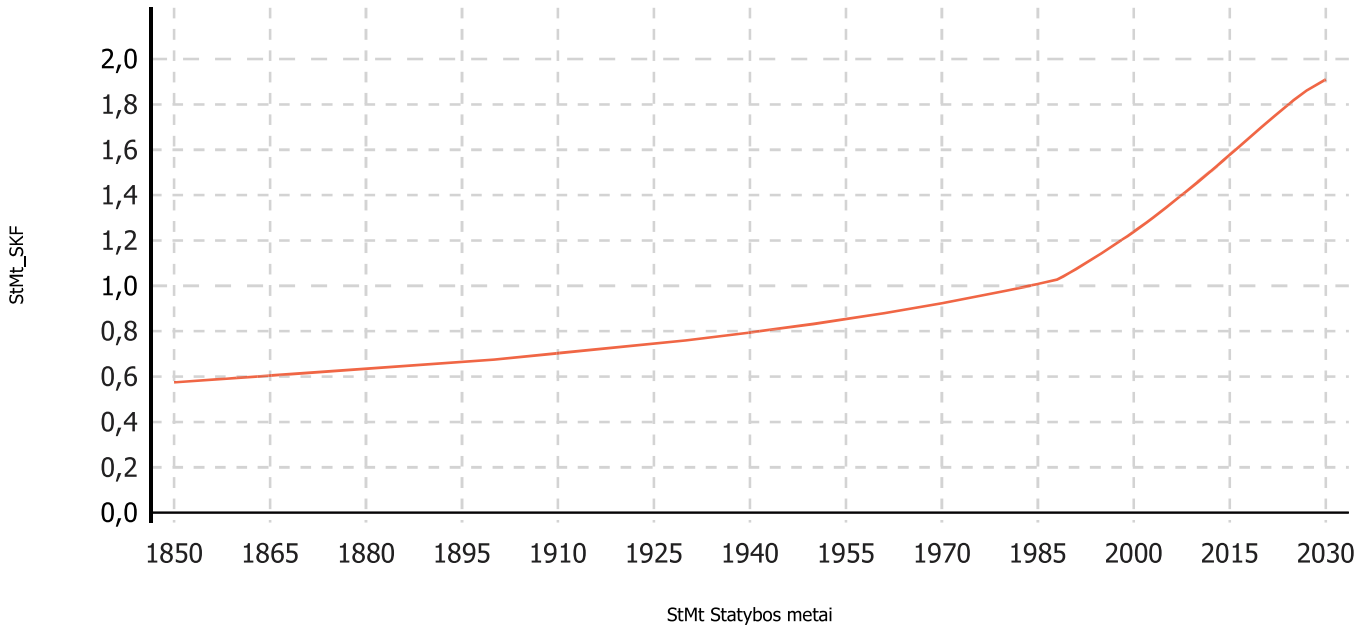
Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 0,998
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,95

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,998

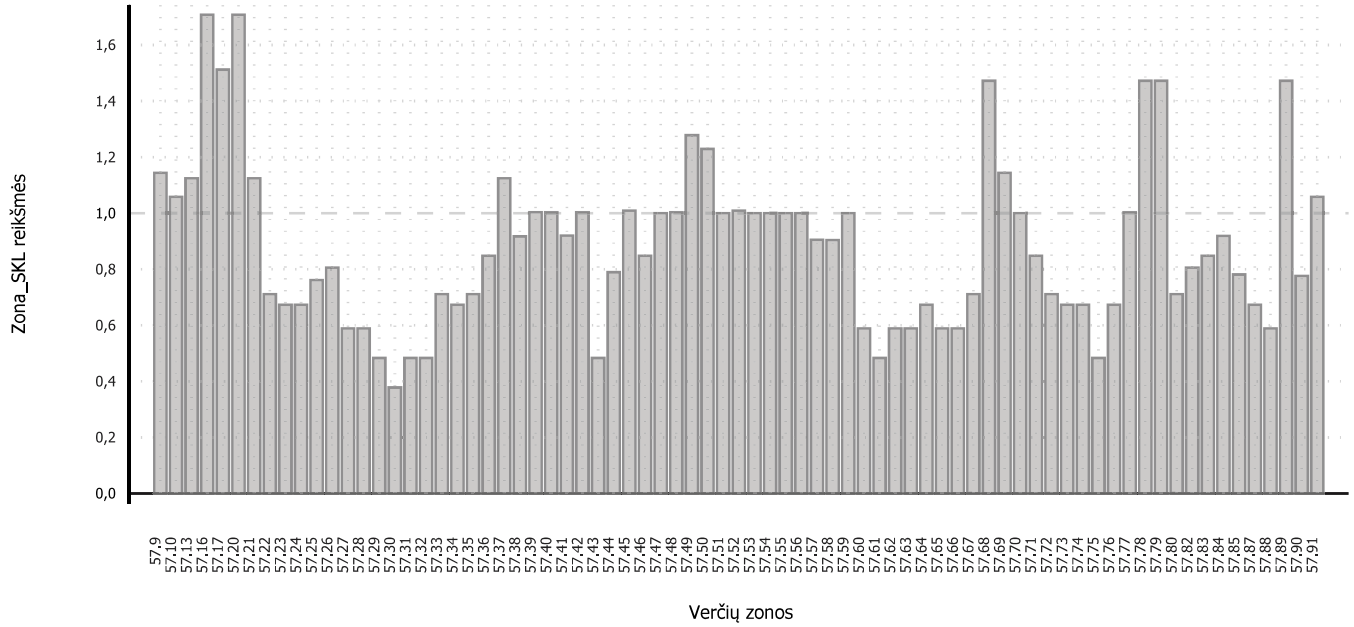


Statybos metai	StMt_SKF	0,988



Modelis Nr.: 28226. Zona_SKL^(0,976) × Pask_SKL^(1,0) × RkKr_SKL^(1,026) × AmPb_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(1,05) × Auk_SKL^(0,95) × Sl_SKL^(0,95) × Kanal_SKL^(1,0) × ObjTi_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(0,986) × StMt_SKF^(0,958) × (1335 × Bpl_RKS - 401 × PgPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		pagrindas: Pask_SKL			laipsnis: 1,00
Bendro gyvenimo namų	1,05	Maitinimo	0,97	Paslaugų	0,92
Prekybos	1,00	Specialiųjų paslaugų	0,92	Viešbučių	1,05

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 1,026
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,10	2011 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL			laipsnis: 1,00
1000 - 2010	1,00	2011 - 2020	1,05	2021 - 2030	1,10

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 1,05
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,92
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,70	Stiklas su karkasu	0,97

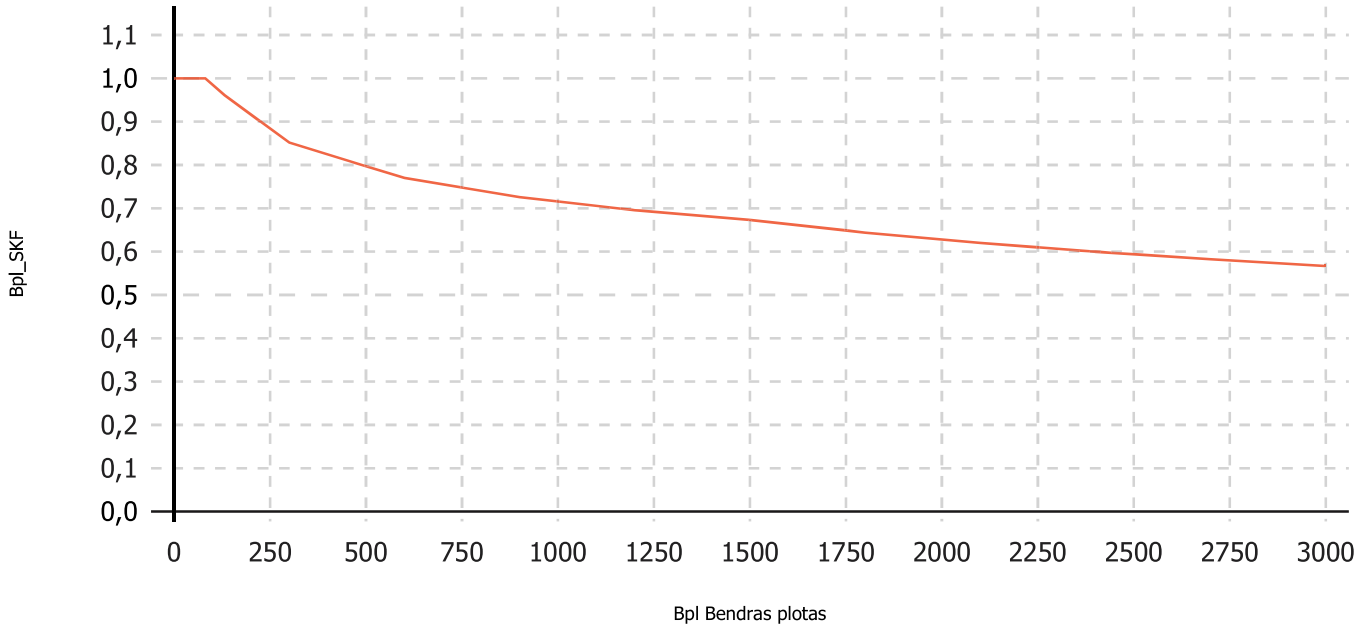
Aukštas		pagrindas: Auk_SKL			laipsnis: 0,95
0 - 0	0,80	1 - 1	1,00	2 - 2	0,95
3 - 3	0,90	4 - 50	0,80		

Šildymas		pagrindas: ŠI_SKL			laipsnis: 0,95
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

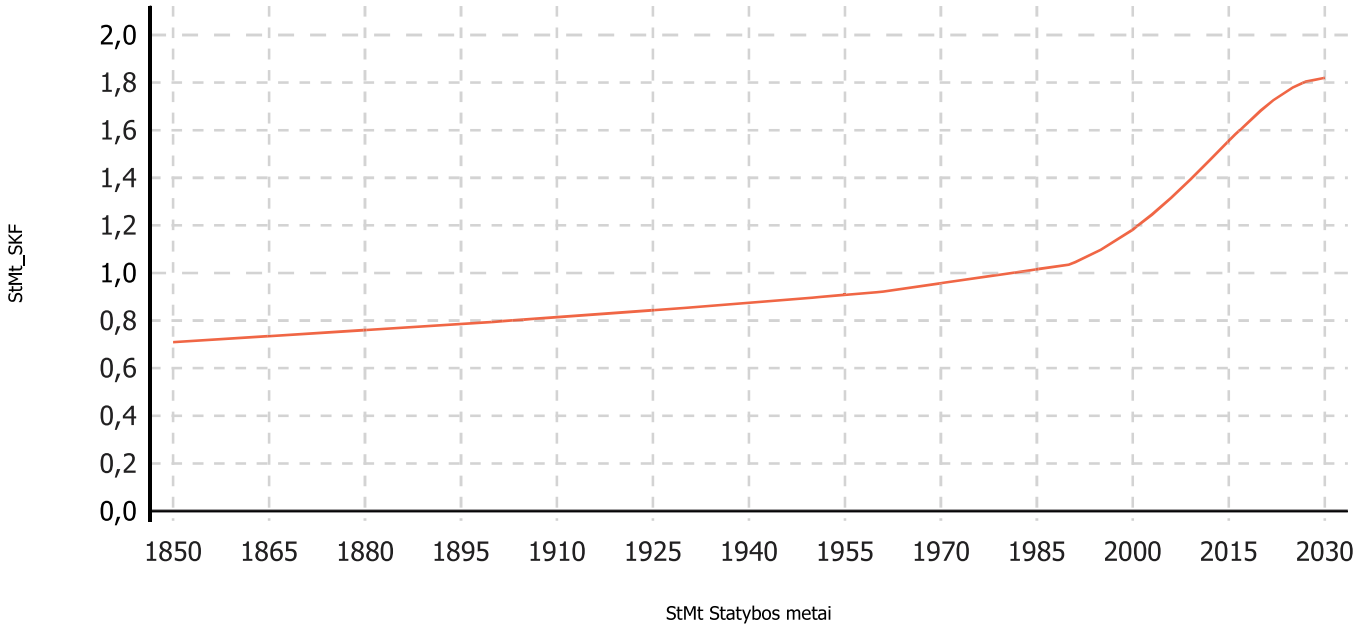
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,97

Objekto tipas		pagrindas: ObjTi_SKL			laipsnis: 1,00
Mišrus pastatas	1,05	Negyvenamasis pastatas	1,05	Negyvenamoji patalpa	1,00

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,986

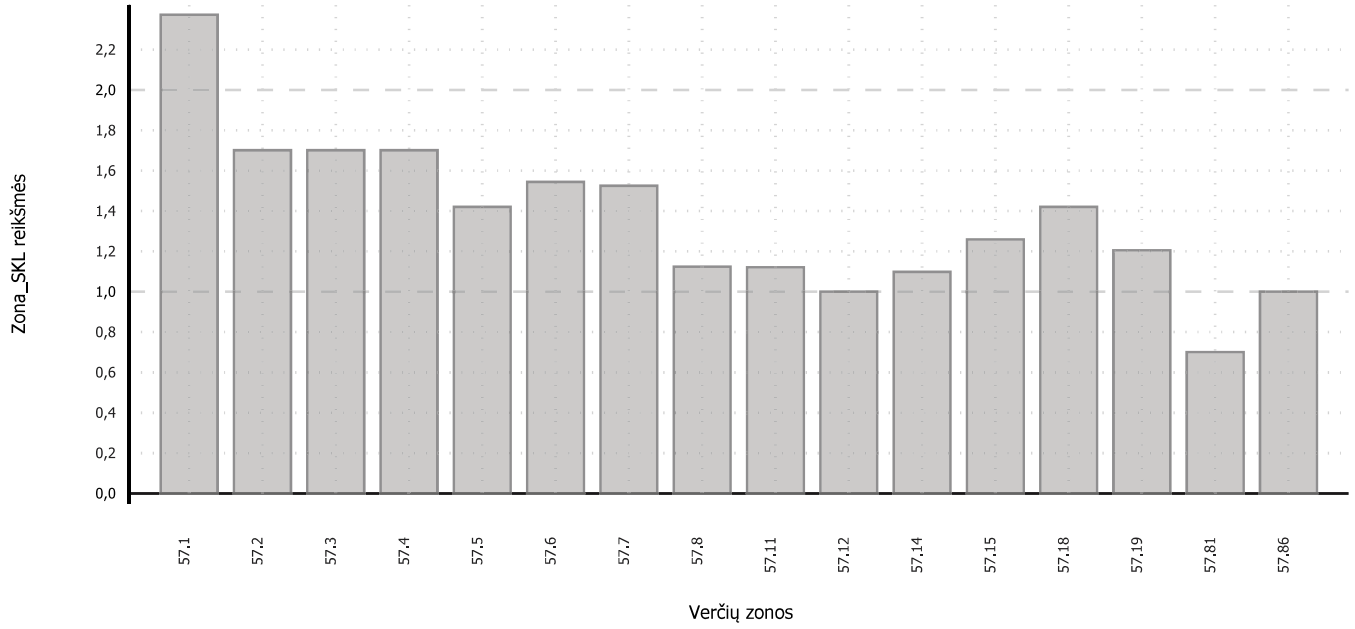


Statybos metai	StMt_SKF	0,958



Modelis Nr.: 28239. Zona_SKL^(1,004) × Pask_SKL^(1,0) × RkKr_SKL^(1,05) × AmPb_SKL^(0,9) × Sn_SKL^(0,959) × Auk_SKL^(1,04) × Šl_SKL^(1,05) × Kanal_SKL^(1,0) × ObjTi_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(0,987) × StMt_SKF^(0,948) × (2002 × Bpl_RKS - 601 × PgPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		pagrindas: Pask_SKL			laipsnis: 1,00
Bendro gyvenimo namų	1,05	Maitinimo	0,98	Paslaugų	0,95
Prekybos	1,00	Specialiųjų paslaugų	0,95	Viešbučių	1,05

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 1,05
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,10	2011 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL			laipsnis: 0,90
1000 - 2010	1,00	2011 - 2020	1,05	2021 - 2030	1,10

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,959
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,92
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,70	Stiklas su karkasu	0,97

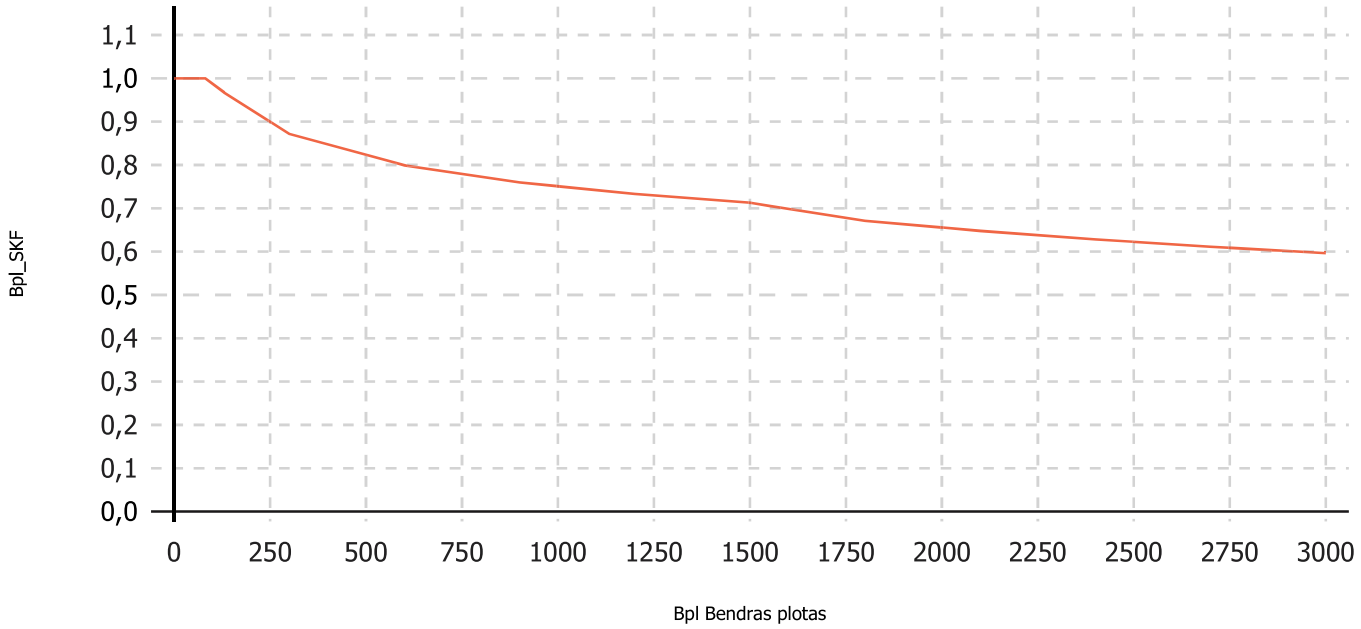
Aukštas		pagrindas: Auk_SKL			laipsnis: 1,04
0 - 0	0,75	1 - 1	1,00	2 - 2	0,95
3 - 3	0,90	4 - 50	0,80		

Šildymas		pagrindas: ŠI_SKL			laipsnis: 1,05
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

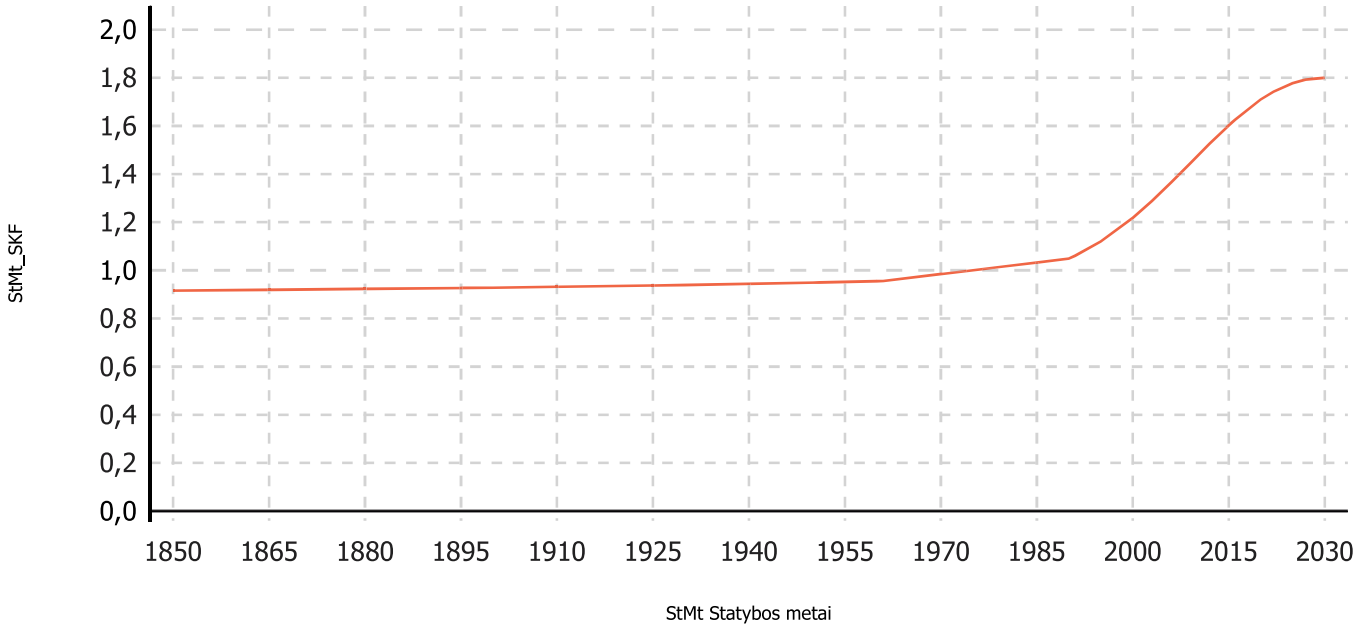
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,97

Objekto tipas		pagrindas: ObjTi_SKL			laipsnis: 1,00
Mišrus pastatas	1,05	Negyvenamasis pastatas	1,05	Negyvenamoji patalpa	1,00

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,987



Statybos metai	StMt_SKF	0,948



Trumpinių paaiškinimas:	
Sn	sienų medžiaga
ŠI	šildymas
Kanal	nuotekų šalinimas
IsApd	apmūrytas
Duj	dujos
Rūs	rūsys
Bpl	bendras plotas
PgNPl	pagalbinis nenaudingasis plotas
RūsPl	rūsių (pusrūsių) plotas
GarPl	garažų plotas
PgPl	pagalbinis plotas
Auk	aukštas
AukSk	aukštų skaičius (pastato)
Tūris	tūris
StMt	statybos metai (statybos pradžios ir pabaigos metų vidurkis)
RkKr	rekonstravimo / kapitalinio remonto pabaigos metai (kai Nekilnojamojo turto registre įrašyti ir rekonstravimo, ir kapitalinio remonto metai, taikomi tik vėlesni iš jų)
AmPb	atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai (pastato)
Kamb	kambarių skaičius
Pask	paskirtis
Zona	verčių zona
NPask	namo paskirtis
ObjTi	objekto tipas
Auk1	pirmas aukštas
AukV	viršutinis aukštas
Auk11	vieno aukšto arba pirmas aukštas
Ppoz	patalpa yra pastogėje

2026 m. masinis vertinimas

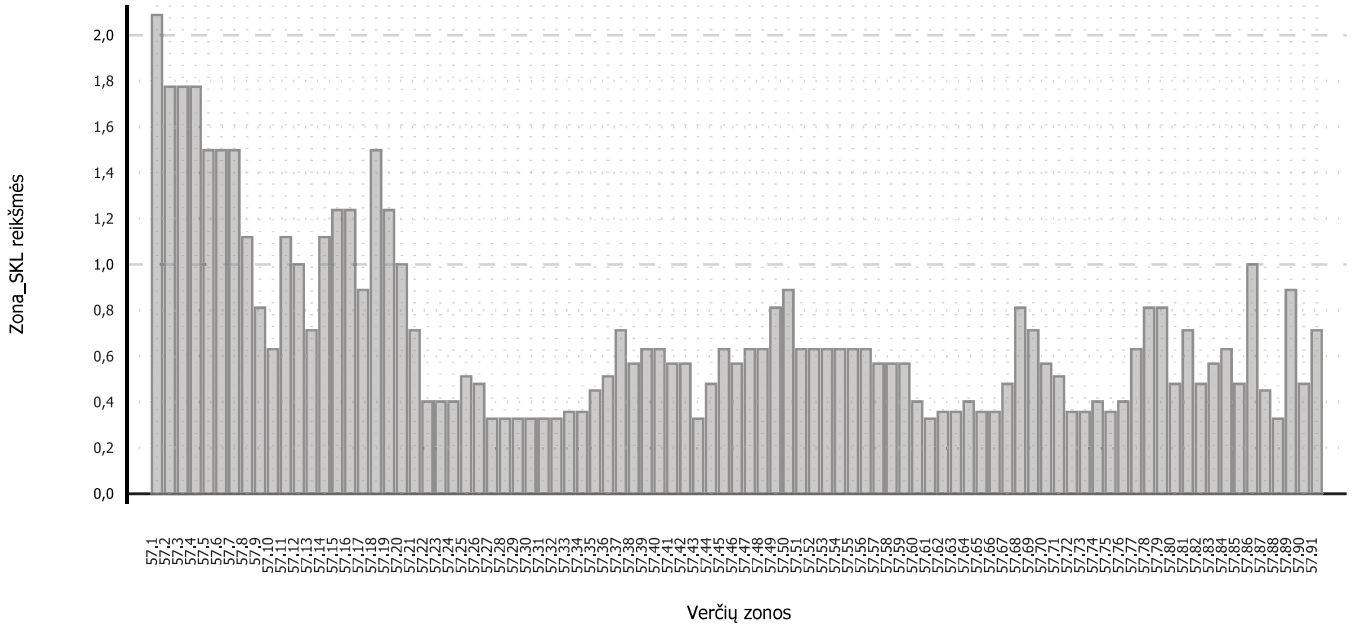
VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU
Administracinių ir gydymo

VRV_PM=((BP × (Užim% / 100)) - (MokV × (NTm% / 100) + VRV × (Drau% / 100) + BP × (Vald% / 100) + BP × (Remo% / 100))) / (r / 100) × ŽVK ,
kur:
VRV_PM – vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu
BP (Bendrosios metinės pajamos) = Vidutinė nuomos vertė × (BnPl - PgPl × 0,25) × 12
MokV – mokestinė vertė
VRV – vidutinė rinkos vertė
BnPl – bendras plotas
PgPl – pagalbinis plotas
Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6133. Zona_SKL^(0,9) × Pask_SKL^(1,0) × AmPb_SKL^(1,055) × RkKr_SKL^(0,973) × Sn_SKL^(1,05) × Auk_SKL^(0,997) × Šl_SKL^(1,05) × Kanal_SKL^(1,0) × ObjTi_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(0,973) × StMt_SKF^(1,017) × 18,2
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		pagrindas: Pask_SKL		laipsnis: 1,00
Administracinių	1,00	Gydymo	1,05	

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL	laipsnis: 0,973

1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,10	2011 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL			laipsnis: 1,055
1000 - 2010	1,00	2011 - 2020	1,05	2021 - 2030	1,10

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 1,05
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,93
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	0,99

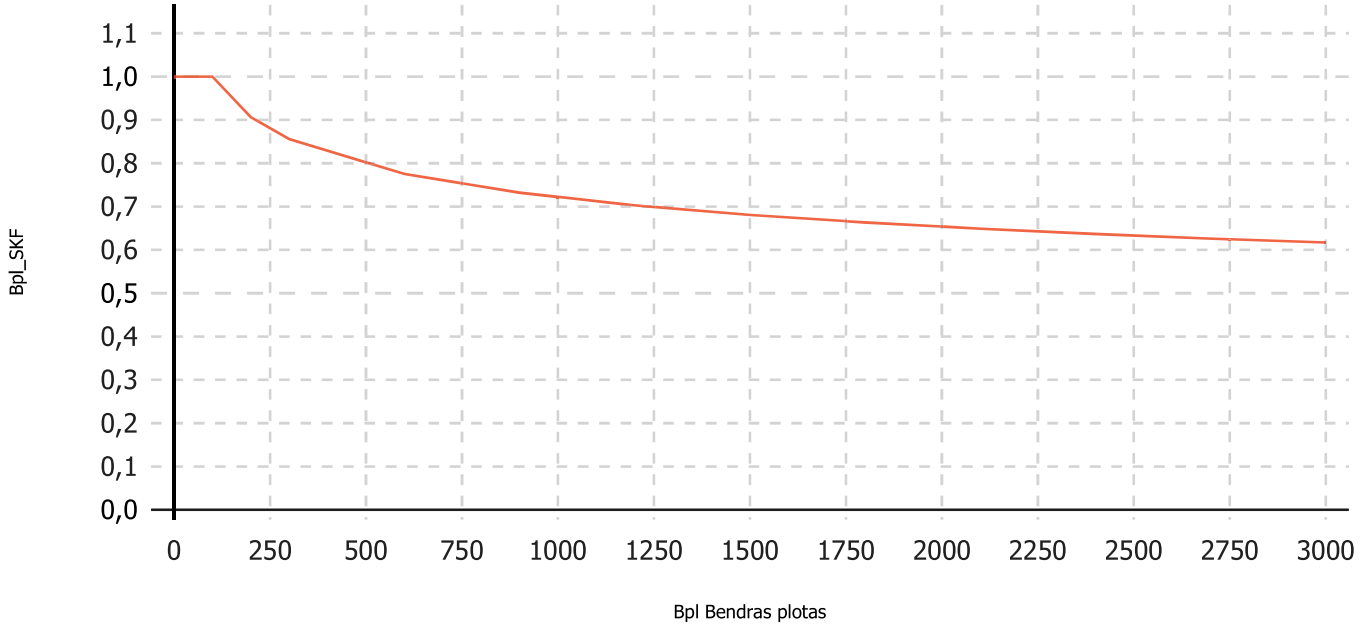
Aukštas		pagrindas: Auk_SKL			laipsnis: 0,997
0 - 0	0,80	1 - 1	1,00	2 - 2	0,95
3 - 3	0,90	4 - 50	0,85		

Šildymas		pagrindas: ŠI_SKL			laipsnis: 1,05
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

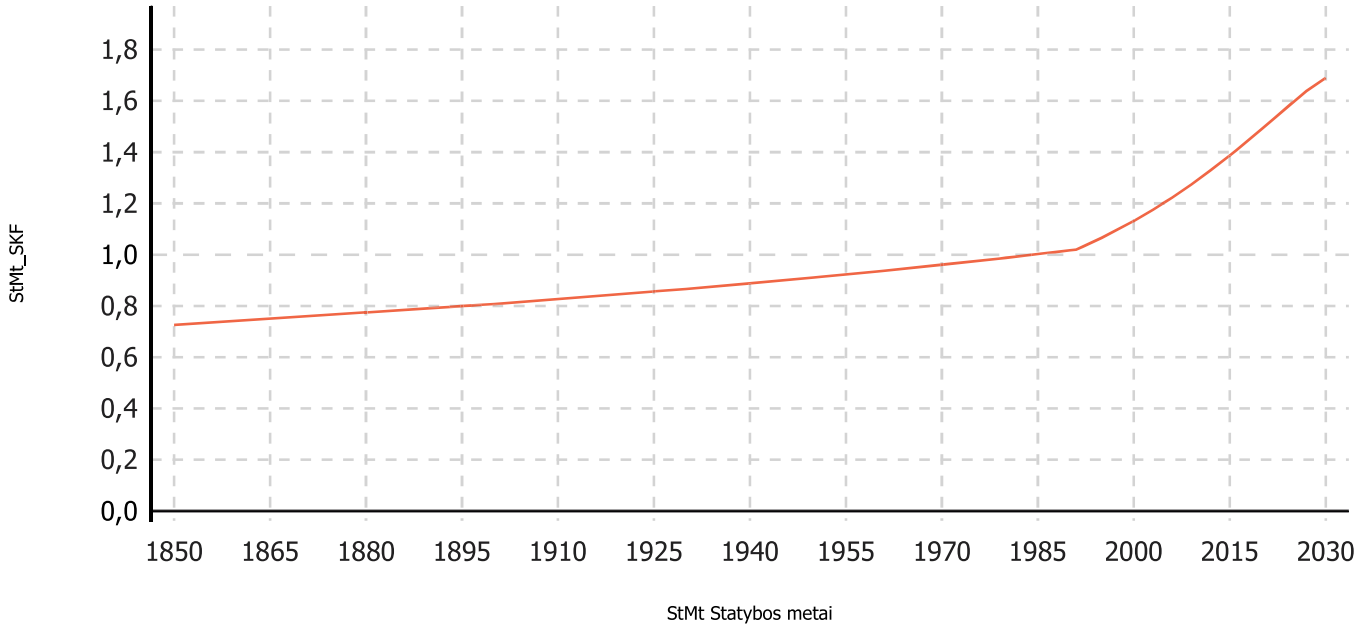
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,97

Objekto tipas		pagrindas: ObjTi_SKL			laipsnis: 1,00
Mišrus pastatas	1,05	Negyvenamasis pastatas	1,05	Negyvenamoji patalpa	1,00

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,973



Statybos metai	StMt_SKF	1,017



Pajamų rodikliai

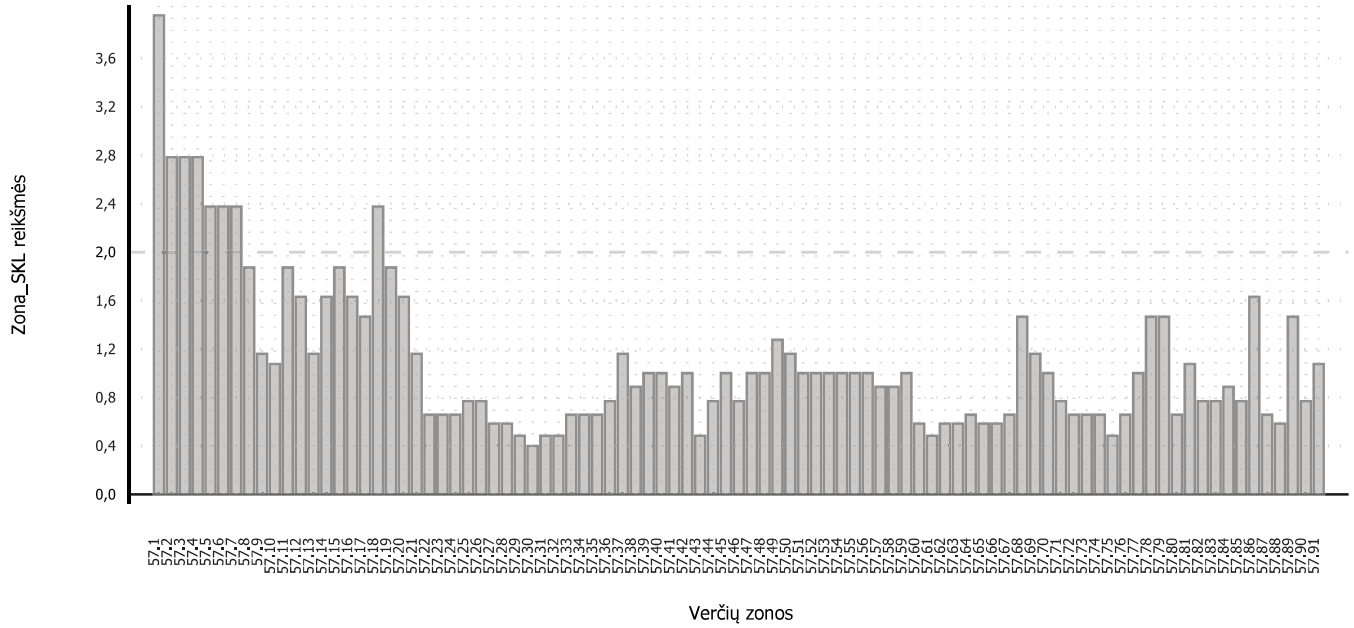
Administracinių paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,88
Gydymo paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,88

VRV_PM=((BP × (Užim% / 100)) - (MokV × (NTm% / 100) + VRV × (Drau% / 100) + BP × (Vald% / 100) + BP × (Remo% / 100))) / (r / 100) × ŽVK ,
kur:
VRV_PM – vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu
BP (Bendrosios metinės pajamos) = Vidutinė nuomos vertė × (BnPl - PgPl × 0,25) × 12
MokV – mokestinė vertė
VRV – vidutinė rinkos vertė
BnPl – bendras plotas
PgPl – pagalbinis plotas
Kitų modelio rodiklių aprašymas pateiktas pajamų rodiklių lentelėje.

Vidutinė nuomos vertė:

Modelis Nr.: 6115. Zona_SKL^(0,95) × Pask_SKL^(1,0) × AmPb_SKL^(1,0) × RkKr_SKL^(1,026) × Sn_SKL^(1,05) × Auk_SKL^(0,95) × Šl_SKL^(0,95) × Kanal_SKL^(1,0) × ObjTi_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(0,986) × StMt_SKF^(0,958) × 13,79
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		pagrindas: Pask_SKL			laipsnis: 1,00
Bendro gyvenimo namų	1,05	Maitinimo	0,97	Paslaugų	0,92
Prekybos	1,00	Specialiųjų paslaugų	0,92	Viešbučių	1,05

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL			laipsnis: 1,00
1000 - 2010	1,00	2011 - 2020	1,05	2021 - 2030	1,10

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 1,026
1000 - 2000	1,00	2001 - 2010	1,10	2011 - 2020	1,15
2021 - 2030	1,20				

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 1,05
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,92
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,70	Stiklas su karkasu	0,97

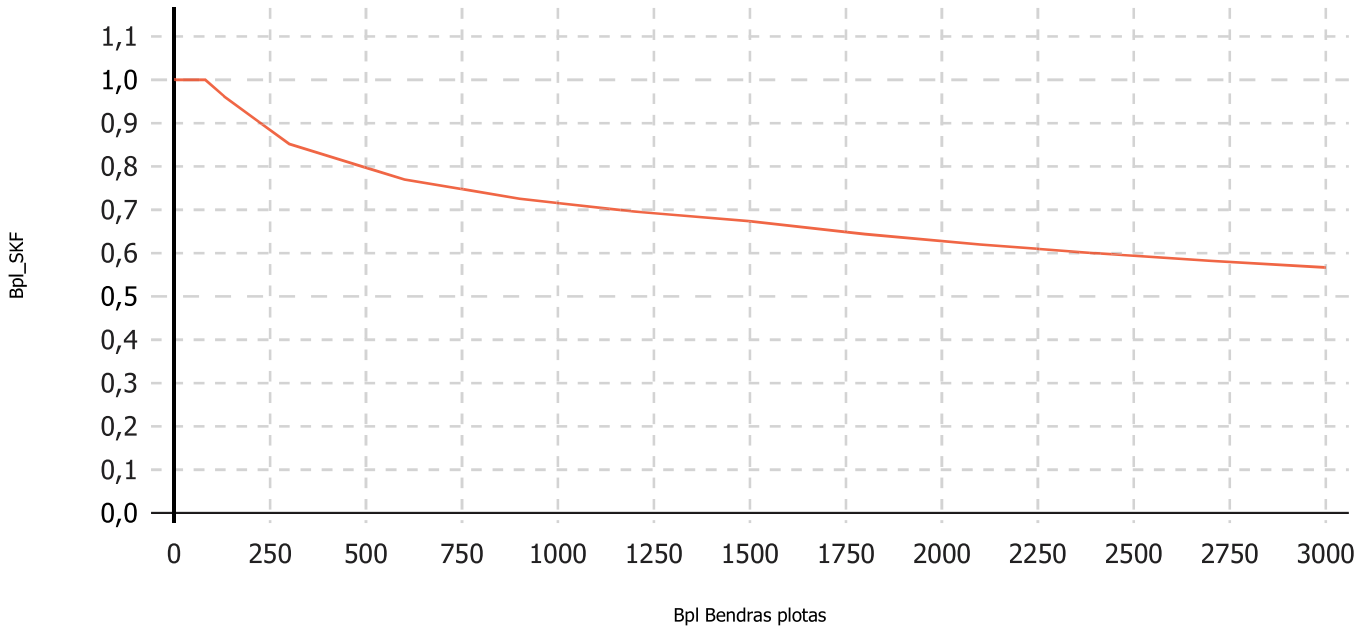
Aukštas		pagrindas: Auk_SKL			laipsnis: 0,95
0 - 0	0,80	1 - 1	1,00	2 - 2	0,95
3 - 3	0,90	4 - 50	0,80		

Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 0,95
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

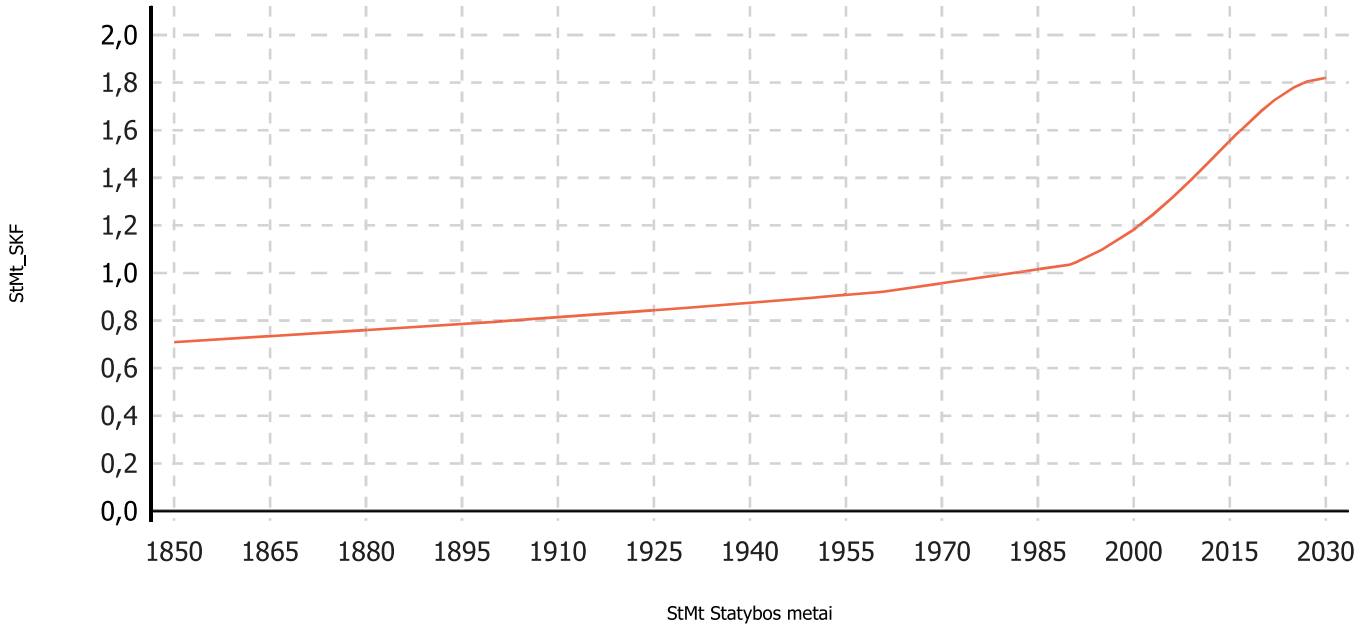
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,97

Objekto tipas		pagrindas: ObjTi_SKL			laipsnis: 1,00
Mišrus pastatas	1,05	Negyvenamasis pastatas	1,05	Negyvenamoji patalpa	1,00

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,986



Statybos metai	StMt_SKF	0,958



Pajamų rodikliai

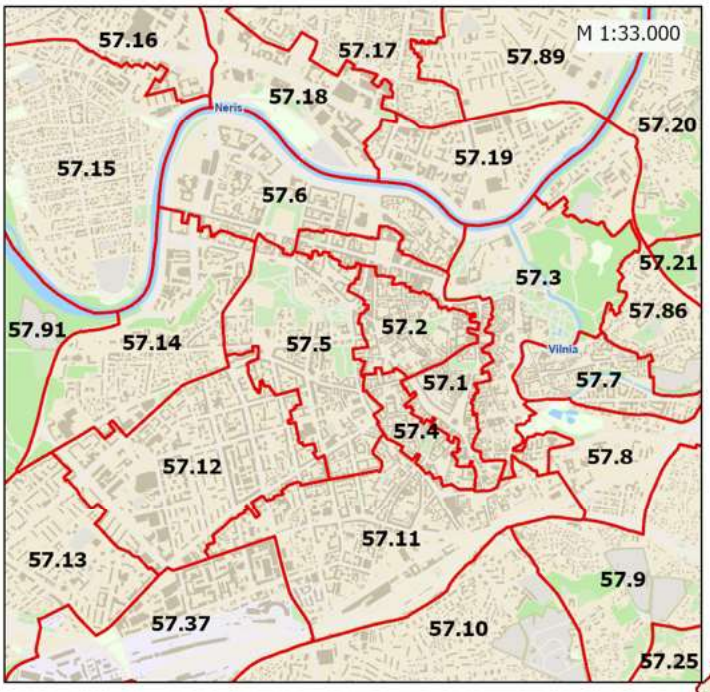
Viešbučių paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,88
Prekybos paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,88
Paslaugų paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90

Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,88
Maitinimo paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,7
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,88
Bendro gyvenimo namų paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,88
Specialiųjų paslaugų paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	8
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	1
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	90
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,88

Trumpinių paaiškinimas:	
Sn	sienų medžiaga
Šl	šildymas
Kanal	nuotekų šalinimas
Bpl	bendras plotas
Auk	aukštas
StMt	statybos metai (statybos pradžios ir pabaigos metų vidurkis)
RkKr	rekonstravimo / kapitalinio remonto pabaigos metai (kai Nekilnojamojo turto registre įrašyti ir rekonstravimo, ir kapitalinio remonto metai, taikomi tik vėlesni iš jų)
AmPb	atnaujinimo (modernizavimo) pabaigos metai (pastato)
Pask	paskirtis
Zona	verčių zona
ObjTi	objekto tipas
Auk11	vieno aukšto arba pirmas aukštas

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:103.000



Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba
- **57.3** Verčių zonos numeris

RENGĖJAS:
REGISTRŲ CENTRAS

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GRPK
© LR Aplinkos ministerija 2025

Sudarymo data: 2025 m. rugpjūčio 1 d.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos
nekilnojamojo turto masinio vertinimo
ataskaitos
4 priedas

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 37 p., valstybės įmonė Registrų centras 2025 m. rugsėjo 22 d. – spalio 3 d. atliko Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą su visuomene. Apie nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą 2025 m. rugpjūčio 29 d. buvo paskelbta leidinyje „Sostinė“.

Per nustatytą 10 d. d. laikotarpį susipažinti su Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas suinteresuotas asmuo, pastabų ir pasiūlymų negauta.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000156)	Mariana Makovskė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausiasis specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000230)	Mindaugas Vrubliauskas
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000578)	Miglė Jakubkienė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000024)	Vaida Mačiolė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus 1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001875)	Kristina Bakanienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-10-09 Nr. SMV-44 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Vaida Mačiolė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-09 13:51
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-09 13:52
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2024-12-03 09:10 - 2029-12-02 09:10
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Miglė Jakubkienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-09 13:55
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-09 13:56
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2024-12-09 14:36 - 2029-12-08 14:36
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Vrubliauskas Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-09 13:56
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-09 13:56
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2024-12-09 15:10 - 2029-12-08 15:10
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Kristina Bakanienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-09 13:59
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-09 14:00
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-02 11:01 - 2030-04-01 11:01
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mariana Makovskė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-09 15:07
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-09 15:07
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2024-12-09 14:28 - 2029-12-08 14:28
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0

Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20250923.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-10-10)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-10-10 nuorašą suformavo Vaida Mačiolė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-10-10 Dokumentų valdymo sistema „Kontora“

NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA

Vadovaudamasi Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo", 36.1 pap., valstybės įmonė Registrų centras 2025 m. rugsėjo 16 d. raštu Nr. S-8741 (1.4 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo" pranešė Vilniaus miesto savivaldybei apie parengtus ir valstybės įmonės Registrų centro interneto svetainėje paskelbtus nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus bei paprašė pateikti pastabas.

Vilniaus miesto savivaldybės administracija 2025 m. spalio 20 d. raštu Nr. A51-167768/25 „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų" informavo, kad dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų bei projektinių nekilnojamojo turto vidutinių rinkos verčių pastabų ir pasiūlymų neturi.

PRIDEDAMA. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2025 m. spalio 20 d. raštas Nr. A51- 167768/25 „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų", 2 lapai.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000156) — Mariana Makovskė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000578) — Miglė Jakubkienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000024) — Vaida Mačiolė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001875) — Kristina Bakanienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
1 turto vertinimo valstybės reikmėms grupės vyriausiasis specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000230) — Mindaugas Vrubliauskas

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-10-22 Nr. SMV-105 (7.21 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Vaida Mačiolė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-22 13:53
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-22 13:54
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2024-12-03 09:10 - 2029-12-02 09:10
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Miglė Jakubkienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-22 13:59
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-22 13:59
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2024-12-09 14:36 - 2029-12-08 14:36
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Kristina Bakanienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-22 14:05
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-22 14:05
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2025-04-02 11:01 - 2030-04-01 11:01
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Vrubliauskas Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-22 14:21
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-22 14:22
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2024-12-09 15:10 - 2029-12-08 15:10
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mariana Makovskė Grupės vadovė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-22 14:56
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-22 14:56
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2024-12-09 14:28 - 2029-12-08 14:28
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0

Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Elpako v.20251015.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-10-23)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-10-23 nuorašą suformavo Vaida Mačiolė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-10-23 Dokumentų valdymo sistema „Kontora“

VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS
ŽEMĖS TVARKYMO IR ADMINISTRAVIMO SKYRIUS

VĮ Registrų centrui
info@registrucentras.lt

2025-10- Nr. A51- /25
Į Į 2025-09-16 Nr. S-8741(1.4 E)

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Su Jūsų 2025 m. rugsėjo 16 d. raštu Nr. S-8741 (1.4 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ susipažinome.

Informuojame, kad dėl Valstybės įmonės Registrų centro interneto svetainėje adresu https://www.registrucentras.lt/p/nt-masinis-vertinimas skelbiamų savivaldybės teritorijos žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų bei projektinių žemės ir nekilnojamojo turto vidutinės rinkos verčių pastabų ir pasiūlymų neturime.

Skyriaus vedėjas Mindaugas Joteika

Giedrė Avulienė, tel. (0 5) 211 2464, el. p. giedre.avuliene@vilnius.lt

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Vilniaus miesto savivaldybė
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-10-20 Nr. A51-167768/25
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento adresatas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų centras
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Joteika Žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-20 14:16
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-20 14:17
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC
Sertifikato galiojimo laikas	2024-06-28 08:19 - 2028-06-27 08:19
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dokumentų valdymo sistema Avilys
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-20 14:22
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2024-12-18 11:49 - 2027-12-18 11:49
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema „Avilys“, versija 3.5.88
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-10-20)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-10-20 nuorašą suformavo Asta Paškevičienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-10-20 Dokumentų valdymo sistema „Kontora“

LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Valstybės įmonei Registrų centrui

Į 2025-11-05 Nr. S-10306 (1.4 E)

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO

Lietuvos Respublikos finansų ministerija, susipažinusi su Jūsų parengtais 2026 m. nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentais: savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitomis kartu su nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaitomis ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybėmis ataskaitomis, Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita, pagal kompetenciją pastabų ir pasiūlymų neturi.

Finansų viceministras

Gabija Brazauskienė, tel. +370 681 28 396, el. p. gabija.brazauskiene@finmin.lt

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Lietuvos Respublikos finansų ministerija
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų pateikimo
Dokumento registracijos data ir numeris	2025-11-19 Nr. 6K-25/5757
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento adresatas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų centras
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Darius Sadeckas Viceministras
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-11-18 19:35
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-11-18 19:35
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA ECC
Sertifikato galiojimo laikas	2024-06-12 09:10 - 2028-06-11 09:10
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	DBSIS
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-11-19 07:02
Parašo formatas	Einamojo galiojimo (XAdES-EPES)
Laiko žymoje nurodytas laikas	
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA-2
Sertifikato galiojimo laikas	2025-05-16 11:31 - 2028-05-15 11:31
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DBSIS, versija 3.5.85.4
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	Tikrinant dokumentą nenustatyta jokių klaidų (2025-11-19)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-11-19 nuorašą suformavo Asta Paškevičienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-11-19 Dokumentų valdymo sistema „Kontora“