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 RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATASKAITA

Nr. SMV-186 (7.21 E)

Vertinamas turtas ir jo adresas	Nekilnojamasis turtas, Vilniaus rajono 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 RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS 11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas 11
2.2. Gyventojų skaičius 17
2.3. Gyventojų migracija 17
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija 18
2.5. Įmonių skaičius 19
2.6. Nedarbo lygis 20
2.7. Investicijos 21
2.8. Statybos leidimai 22
2.9. Statinių statistiniai duomenys 23
2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys 29
3. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO ATLIKIMAS 31
3.1. Vertinimo metodai ir jų taikymas vidutinei rinkos vertei nustatyti 31
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos 33
3.3. Vertinimo modelių sudarymo bendrosios taisyklės 34
3.4. Statistinių rodiklių apibūdinimas 37
4. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT LYGINAMUOJU METODU 40
4.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant lyginamąjį metodą 40
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai 40
4.3. Laiko pataisa 41
4.4. Vietos įtakos įvertinimas 42
4.4.1. Verčių zonų žemėlapio sudarymas 42
4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas 43
4.5. Rinkos modeliavimas 54
4.6. Ekspertinis vertinimas 55
4.7. Vertinimo modelių, sudarytų lyginamuoju metodu, patikra 55
5. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS VERTINANT PAJAMŲ METODU 58
5.1. Vertinimo modelių sudarymas taikant pajamų metodą 58
5.2. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, sudarymas 59
5.2.1. Vilniaus rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai 59
5.2.2. Rinkos duomenų patikra 60
5.2.3. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, specifikacija 60
5.2.4. Pagalbinio modelio, nustatančio vidutinę nuomos vertę, patikra 61
5.3. Vertinamo nekilnojamojo turto grynųjų pajamų nustatymas 63
5.4. Kapitalizavimo normos nustatymas 64
5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas 67
6. NEKILNOJAMOJO TURTO VERČIŲ SUVESTINĖ 69
7. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS 74
7.1. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys 74
7.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimas 75

7.2.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas....75
7.2.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos lyginamuoju metodu, apskaičiavimo pavyzdys....76
7.3. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimas....77
7.3.1. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo veiksmų eiliškumas....77
7.3.2. Nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, nustatytos pajamų metodu, apskaičiavimo pavyzdys....78
7.4. Apskaičiuotos vidutinės rinkos vertės apvalinimo tvarka....79
8. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS....80
9. LITERATŪROS SĄRAŠAS....81
10. PRIEDAI....83
1 priedas. Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu, 24 lapai
2 priedas. Vertinimo modeliai pajamų metodu, 8 lapai
3 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas
4 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 9 lapai

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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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

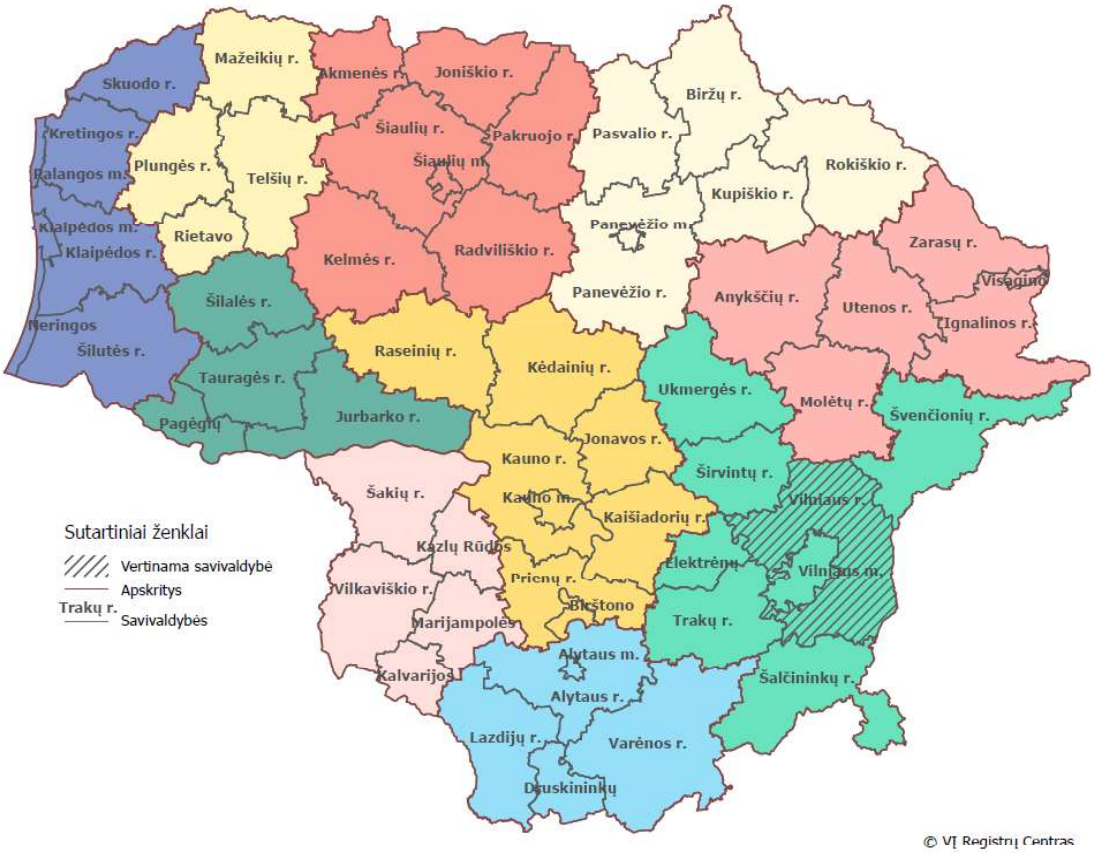
Vadovaujantis Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 34.2 pap., nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo ir svarstymo dokumentai – Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe 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 RAJONO 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]

Vilniaus rajono savivaldybė yra Lietuvos pietryčiuose (2.1 pav. pažymėta pasviraisiais brūkšniais). Vilniaus rajonas iš šiaurės, pietų ir rytų supa Vilniaus miestą. Savivaldybės teritorija šiaurėje ribojasi su Švenčionių ir Molėtų rajonais, šiaurės vakaruose ir vakaruose su Širvintų ir Trakų rajonais, pietuose su Šalčininkų rajonu, rytuose su Baltarusijos Respublika. Tai vienas didžiausių ir gražiausių rajonų Lietuvoje.

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

Jo plotas užima 2 129 km². Didesnę jo teritorijos dalį užima Aukštaičių ir Medininkų aukštumos. Medininkų aukštumoje yra aukščiausias Lietuvos reljefo taškas – Aukštojas (293,84 m). Vilniaus rajono savivaldybės teritorija teka Neris su intakais Vilnia ir Voke. Yra daug nedidelių ežerų (Gilužis, Vilnoja, Riešė, Karvys, Taučiliškių ir kt.), tvenkinių (Nemėžio, Keturiasdešimt Totorių ir kt.), pelkių (Margių ir kt.). Dirvožemiai daugiausia rudžemiai. Vyrauja pušynai ir eglynai, yra beržynų, mišriųjų miškų, didžiausi – Nemenčinės, Sudervės, Lavoriškių giria.

Vilniaus rajono teritorijoje yra vienas miestas – Nemenčinė, keturi miesteliai: Bezdonys, Maišiagala, Mickūnai, Šumskas. Rajone vyrauja kaimo vietovės (iš viso 1163 kaimai), didžiausios gyvenvietės: Skaidiškės, Rudamina, Pagiriai, Nemėžis, Valčiūnai, Kalveliai, Juodšiliai, Avižieniai. Kaimuose gyvenančių gyventojų skaičius Vilniaus rajone siekia 95 proc. savivaldybės gyventojų, tuo tarpu vidutiniškai Lietuvoje 33 proc. gyventojų gyvena kaimuose. Vilniaus rajonas etniškai yra margiausias Lietuvos rajonas. Remiantis Lietuvos statistikos departamento 2021 m. atlikto gyventojų ir būstų surašymo duomenimis, Vilniaus rajone 46,75 proc. sudaro lenkų tautybės gyventojai, 38,52 proc. – lietuvių tautybės gyventojai. Likusią dalį sudaro rusai – 7,35 proc., baltarusiai – 3,26 proc., ukrainiečiai – 0,63 proc. bei kitų tautybių gyventojai (0,86 proc.). 2,64 proc. gyventojų savo tautybės nenurodė.

Be žemės ūkio Vilniaus rajone plėtojama medienos ir baldų, statybinių konstrukcijų, lengvoji ir maisto pramonė, logistikos, paslaugų sferos. Netoli Vilniaus miesto kuriasi vis daugiau naujų įmonių, logistikos centrų. Tai sąlygoja gera strateginė Vilniaus rajono padėtis. Kultūros paminklų gausa, vandens telkiniai ir miškai, turtingi išteklių, gražūs kraštovaizdžiai, būdingi šiam regionui, pritraukia daug turistų ir gamtos iškylautojų, todėl čia kuriasi nauji rekreaciniai centrai, kaimo turizmo sodybos, teikiamos įvairios turistinės paslaugos.[4]

Vilniaus rajono savivaldybės teritorija suskirstyta į 23 seniūnijas.

Avižienių seniūnija yra Vilniaus rajone į šiaurės vakarus nuo Vilniaus, ribojasi su Sudervės, Riešės, Maišiagalos, Zujūnų seniūnijomis bei Vilniaus miestu. Seniūnijos teritorijoje yra išsidėstę 27 kaimai, kurie užima 4 660 ha žemės plotą. Didžiausios gyvenvietės: seniūnijos centras – Avižieniai, bei Bukiškis ir Riešė. Tik dalis Riešės kaimo priklauso Avižienių seniūnijai, kita – dabartinės Didžiosios Riešės seniūnijos teritorijoje. Seniūnijoje veikia: vaikų darželiai, Avižienių ir Riešės gimnazijos, Vilniaus automechanikos ir verslo mokyklos Bukiškio skyrius, du žirgynai, hipodromas, kultūros namai ir kt. Perspektyviausios seniūnijos veiklos sritys: žirgininkystė, augalininkystė, sodininkystė, žaliavų perdirbimas, baldų gamyba, statybinių medžiagų gamyba ir pardavimas, statyba, vystomos paslaugos gyventojų aptarnavimo srityje.

Bezdonių seniūnija yra Vilniaus rajono rytuose, ribojasi su Riešės, Nemenčinės, Buivydžių, Lavoriškių, Mickūnų seniūnijomis bei Vilniaus miestu. Seniūnijos plotas – 12 000 ha. Seniūnijos centras – Bezdonių miestelis. Seniūniją sudaro 40 kaimo gyvenviečių bei 22 sodo bendrijos. Didžiausios gyvenvietės: seniūnijos centras – Bezdonių miestelis, Arvydų bei Ąžuolinės kaimai. Seniūnijoje veikia: Bezdonių Julijaus Slovackio gimnazija, „Saulėtekio" pagrindinė mokykla, vaikų darželis, Šv. Mergelės Marijos Aušros vartų Gailestingumo Motinos bažnyčia, biblioteka, bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, geležinkelio stotis, Bezdonių kultūros centras ir kt. Ąžuolynės kaime yra atliekų rūšiavimo aikštelė. ES lėšomis uždarytas buitinių atliekų sąvartynas Arvydų kaime. Miestelio pakraštyje yra išlikęs XVI a. klasicizmo stiliaus Bezdonių (Arvydų) dvaras. Dabar tai privati nuosavybė. Bezdonių seniūnijos perspektyviausios šakos: žemės ir miškų ūkis, žuvininkystė, statybos paslaugos, gyventojų aptarnavimas.

Buivydžių seniūnija yra Vilniaus rajono rytuose, pasienyje su Baltarusija. Ji ribojasi su Nemenčinės, Bezdonių, Lavoriškių seniūnijomis bei Baltarusija. Seniūnijos plotas – 9 840 ha, 4 840 ha šio ploto užima žemės ūkio naudmenos, 5 000 ha – miškai. Seniūnijos teritorijoje yra 28 kaimai ir 37 vienkiemiai. Didžiausios gyvenvietės: seniūnijos centras – Buivydžių kaimas, Punžonys, Šventininkai, Kaniūkai. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Punžonys, Šventininkai. Seniūnijoje veikia: Šv. Jurgio bažnyčia, Vilniaus

[4] Vilniaus rajono savivaldybė. *LR valstybė. LR valstybinių institucijų kontaktų ir naudingos informacijos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-08-27]. Prieiga per internetą: *https://www.lrvalstybe.lt/savivaldybes/vilniaus-rajono-savivaldybe*.

rajono Buivydžių Tadeušo Konvickio gimnazija, vaikų darželis, medicinos punktas, kultūros centras, bendruomenės centras ir kt. Seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: gyventojų aptarnavimas, žemės ūkis.

Dūkštų seniūnija yra Vilniaus rajono vakaruose, Neries dešiniajame krante. Ji ribojasi su Vilniaus rajono Sudervės ir Maišiagalos bei Elektrėnų ir Širvintų rajonų seniūnijomis. Seniūnijos plotas -9 100 ha, jos teritorijoje yra 49 kaimai. Seniūnijos centras – Dūkštų kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Brinkiškės, Geisiškės, Airėnai I, Miežionys. Dūkštų seniūnijos teritorijoje išsidėstęs Neries regioninis parkas, kraštovaizdžio draustinis. Seniūnijoje veikia: Vilniaus r. Avižienių gimnazijos Dūkštų pagrindinio ugdymo skyrius, Šeimos ir vaiko gerovės centras, privatus vaikų darželis „Terlius", biblioteka, kultūros centras, neogotikinė Šv. Onos bažnyčia, Šv. kankinio Jurgio Nugalėtojo cerkvė, Neries regioninis parkas, Dūkštų girininkija ir kt. Dūkštų seniūnijos perspektyviausios šakos: braškių ir aviečių auginimas, gyvulininkystė, daržininkystė, pieno pardavimas.

Juodšilių seniūnija yra Vilniaus rajone prie pietinės Vilniaus miesto ribos. Ji ribojasi su Marijampolio, Pagirių, Rudaminos seniūnijomis ir Vilniaus miestu. Seniūnijos teritorijos plotas yra 1 783 ha. Seniūnijos teritorijai priklauso 9 kaimai, iš kurių didžiausi yra seniūnijos centras Juodšiliai ir Valčiūnai. Nuo 2007 m. Valčiūnų kaime veikia Juodšilių seniūnijos bendruomenės socialinių paslaugų centras, nuo 2008 m. – Savarankiško gyvenimo namai „Po vienu stogu", yra Juodšilių palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, Juodšilių ambulatorija, Prūdiškių socialinės globos namai. Valčiūnų kaime yra Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM Ugniagesių gelbėtojų mokykla. Seniūnijoje veikia „Šilo" gimnazija, Šv. Uršulės Leduchovskos gimnazija, Valčiūnų vaikų darželis, kultūros centras, dvi bibliotekos ir kt. Juodšilių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: metalo gaminių gamyba, prekyba maisto produktais, konditerinių ir mėsos gaminių gamyba.

Kalvelių seniūnija yra Vilniaus rajono pietryčiuose, pasienyje su Baltarusija. Ji ribojasi su kaimyninėmis Medininkų, Rukainių, Mickūnų, Lavoriškių, Šatrininkų seniūnijomis ir su Baltarusijos Respublika. Seniūnijos plotas – 11 894 ha, iš jų 7 350 ha užima žemės ūkio naudmenos, 3 770 ha – miškai, 774 ha – vandenys ir kitos paskirties plotai. Kalvelių seniūnija yra viena didžiausių seniūnijų Vilniaus rajone. Seniūnijos centras – Kalvelių kaimas. Seniūnijos teritorijoje yra 32 kaimai, didesnės seniūnijos gyvenvietės: Šumskas, Kena, Pakenė. Seniūnijoje veikia: Kalvelių „Aušros" gimnazija, Kalvelių S. Moniuškos gimnazija, Kalvelių vaikų lopšelis-darželis, Šumsko pagrindinė mokykla, Pakenės Č. Milošo pagrindinė mokykla, sporto aikštynas Kalveliuose, dvi sporto aikštelės Kenos kaime ir Šumsko miestelyje, dvi bibliotekos, Vilniaus rajono šeimos ir vaiko krizių centras, Kalvelių kultūros centras, Kalvelių ambulatorija, Šumsko palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, Kuosinės socialinės globos namai, gaisrinė, girininkija, muitinė, Kenos užkarda, Pakenės ir Kenos k. geležinkelio stotys, Šumsko kultūros centras. Kalvelių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas, žuvininkystė, muitinės paslaugos.

Lavoriškių seniūnija yra Vilniaus rajono rytuose, pasienyje su Baltarusija. Ji ribojasi su kaimynėmis Kalvelių, Mickūnų, Bezdonių, Buivydžių seniūnijomis. Seniūnijos plotas – 12 285 ha, 32,9 proc. šio ploto užima žemės ūkio naudmenos, 54,5 proc. – miškai, 0,8 proc. – vandenys ir kitos paskirties plotai. Seniūnijoje yra 69 kaimai ir vienas viensėdis. Didžiausios gyvenvietės: seniūnijos centras – Lavoriškių kaimas, didesni – Mostiškės, Slabada, Petruliškės, Kirtimai, Nevieriškės, Adomaičiai. Seniūnijoje veikia: Vilniaus r. Lavoriškių Stepono Batoro gimnazija, Lavoriškių Stepono Batoro gimnazijos skyrius Mostiškių mokykla-daugiafunkcis centras, kultūros centras, Lavoriškių ambulatorija, VĮ Valstybinių miškų urėdijos Nemenčinės regioninio padalinio Taurijos girininkija, Vilniaus rajono savivaldybės Centrinės bibliotekos Lavoriškių ir Mostiškių struktūriniai padaliniai, Vilniaus r. savivaldybės priešgaisrinės tarnybos Mostiškių ugniagesių komanda, užkarda, Pasienio kontrolės punktas.

Maišiagalos seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurės vakaruose. Ji ribojasi su Dūkštų, Avižienių, Riešės, Paberžės seniūnijomis. Seniūnijos plotas siekia 10 085 ha, jos teritorijoje yra 41 kaimas. Didžiausios

gyvenvietės: seniūnijos centras – Maišiagalos miestelis, Karvys, Gudeliai, Kiemeliai. Seniūnijoje veikia: Maišiagalos kun. Juzefo Obrembskio gimnazija, Maišiagalos Lietuvos didžiojo kunigaikščio Algirdo gimnazija, Maišiagalos vaikų lopšelis-darželis, Riešės šv. Faustinos Kovalskos pagrindinės mokyklos skyrius Karvio mokykla–daugiafunkcis centras, ambulatorija, policijos nuovada, gaisrinė, Paežerių girininkija, 2 kultūros centrai, Tradicinių amatų centras Houvalto dvare, 2 bibliotekos, turgus ir kt. Maišiagalos seniūnijos perspektyviausios šakos: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Marijampolio seniūnija yra Vilniaus rajono pietuose, nutolusi nuo sostinės 18 km. Ribojasi su Vilniaus rajono Pagirių, Rudaminos, Rukainių bei Šalčininkų rajono Jašiūnų ir Turgelių seniūnijomis. Seniūnijos teritorijoje yra 33 kaimai ir 3 viensėdžiai. Didžiausios gyvenvietės: seniūnijos centras – Marijampolio kaimas, Parudaminys, Kalveliai, Rakonys, Terešiškės. Seniūnijos plotas – 12 467 ha, iš jų 6 758 ha užima žemės ūkio naudmenos, apie 5 709 ha – miškai, vandenys ir kitos paskirties plotai. Seniūnijoje veikia: Marijampolio Meilės Lukšienės gimnazija, Rudaminos Ferdinando Ruščico gimnazijos Marijampolio pradinio ugdymo skyrius, Marijampolio vaikų lopšelis-darželis, Rudaminos Ferdinando Ruščico gimnazijos Rakonių pagrindinio ugdymo skyrius, Marijampolio ambulatorija, Vilniaus miškų urėdijos Parudaminio ir Migūnų girininkijos, Vilniaus rajono Centrinės bibliotekos Marijampolio ir Parudaminio skyriai, Marijampolio kultūros centras. Marijampolio seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: gyventojų aptarnavimas, žemės ir miškų ūkis.

Medininkų seniūnija yra įsikūrusi į rytus nuo Vilniaus abiejose magistralės Vilnius-Minskas pusėse. Ji ribojasi su Rukainių ir Kalvelių seniūnijomis, turi 9 km bendros sienos su Baltarusija. Seniūnijos plotas siekia 6 295,5 ha, iš jų 5 001 ha užima žemės ūkio naudmenos, 1 080 ha – miškai, 4,2 ha vandenys ir kitos paskirties plotai. Seniūnijos centras – Medininkų kaimas. Seniūnijos teritorijoje yra išsidėstę 37 kaimai, didesnės seniūnijos gyvenvietės: Padvarionys, Laibiškės, Pilkapiai. Seniūnijoje veikia: Rukainių gimnazijos Medininkų skyrius, kultūros centras, biblioteka, Šv. Kazimiero bažnyčia, muitinės kontrolės postas, Pasieniečių mokykla, du sargybos punktai ir kt. Seniūnijos teritorijoje yra didelius turistų srautus pritraukianti Medininkų pilis, užimanti apie 2 ha teritoriją. Medininkų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: logistikos paslaugos, gyventojų aptarnavimas.

Mickūnų seniūnija yra Vilniaus rajone, į rytus nuo Vilniaus miesto. Ji ribojasi su Vilniaus rajono Lavoriškių, Šatrininkų, Kalvelių seniūnijomis bei Vilniaus miesto Naujosios Vilnios seniūnija. Seniūnijos 5400 ha plote išsidėstę 34 kaimai. Seniūnijos centras – Mickūnų miestelis. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Galgiai, Skaisteriai, Uosininkai I. Seniūnijoje veikia: Mickūnų gimnazija Mickūnų miestelyje ir Šv. Jono Bosko gimnazija Egliškių kaime, 2 vaikų darželiai, Mickūnų bendruomenės namai, 2 bibliotekos – Galgių k. ir Mickūnų mstl., ambulatorija, Vilnios hidrografinis draustinis, VĮ Vilniaus miškų urėdija, Valstybės sienos apsaugos tarnybos Vilniaus pasienio rinktinė ir kt. Mickūnų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: logistikos paslaugos, gyventojų aptarnavimas.

Nemenčinės seniūnija yra Vilniaus rajono savivaldybės šiaurės rytuose. Ji ribojasi su kaimyninėmis Bezdonių, Buivydžių, Sužionių, Paberžės, Riešės ir Nemenčinės miesto seniūnijomis. Seniūnijos plotas yra 15 251 ha. Seniūnijoje yra 108 kaimai. Didesnės gyvenvietės: Didžiosios Kabiškės, Rudausiai, Kreivalaužiai, Eitminiškės. Nemenčinės apylinkės pasižymi gražiu gamtovaizdžiu (pušynai, vandens telkiniai). Ypač turistų ir poilsiautojų pamėgtas Gėlos ežeras. Per seniūniją teka Neris bei keletas jos intakų. Seniūnijoje veikia: Eitminiškių pagrindinė mokykla, Eitminiškių gimnazija, Nemenčinės vaikų darželio skyrius Rudausių daugiafunkcis centras, Kabiškių vaikų lopšelis-darželis, Rudausių kultūros centras, 3 bibliotekos, kultūros centras. Nemenčinės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: nealkoholinių gėrimų gamyba, mėsos perdirbimas, buitinės chemijos gamyba, gyventojų aptarnavimas.

Nemenčinės miesto seniūnija. Nemenčinė – vienintelis Vilniaus rajono miestas. Nemenčinės miesto seniūnija įsikūrusi abipus Neries apie 20 km į šiaurės rytus nuo Vilniaus, ties Nemenčios žiotimis, prie Vilniaus–Švenčionių plento. Miestą supa pušynai. Nemenčinės miesto seniūnijos teritorija – 393 ha, iš jų 87 ha užima miškai, 17 ha vandens telkiniai. Seniūnijoje veikia: Konstanto Parčevskio ir Gedimino

gimnazijos, vaikų muzikos mokykla, VŠĮ „Vaikų ir paauglių socialinis centras“, Neįgaliųjų dienos užimtumo centras, Vilniaus rajono pedagoginė psichologinė tarnyba, Nemenčinės poliklinika, palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, Nemenčinės kultūros centras, Vilniaus rajono sporto mokykla, Vilniaus rajono Nemenčines sporto mokykla, Vilniaus krašto etnografinis muziejus, 2 bibliotekos, turgus ir kt. Nemenčinės miesto seniūnijos perspektyviausios šakos: baldų gamyba, gyventojų aptarnavimas, turizmas ir aktyvaus laisvalaikio veikla.

Nemėžio seniūnija yra prie pietrytinės Vilniaus miesto ribos. Ji ribojasi su Rudaminos, Rukainių, Šatrininkų seniūnijomis bei Vilniaus miestu. Nemėžio seniūnijos plotas siekia 3 958 ha, jos teritorijoje yra 23 kaimai ir trys sodininkų bendrijos. Seniūnijos centras – Nemėžio kaimas. Didesnės gyvenvietės: Skaidiškės, Daržininkai, Kuprioniškės, Didžiasalis. Seniūnijoje veikia: Nemėžio šv. Rapolo Kalinausko gimnazija, Nemėžio vaikų lopšelis-darželis, Skaidiškių mokykla-darželis, 2 bibliotekos, 2 ambulatorijos, Vilniaus rajono savivaldybės priešgaisrinės tarnybos Nemėžio ugniagesių komanda, vandenlenčių sporto trasa, Nemėžio multifunkcinė sporto aikštelė, sporto aikštelė Skaidiškių parke, Benedikto Tiškevičiaus dvaras ir kt. Nemėžio seniūnijos perspektyviausios šakos: gyventojų aptarnavimas, logistika, metalo gaminių gamyba, prekyba maisto produktais, žemės ūkis.

Paberžės seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurės vakarų dalyje. Ji ribojasi su kaimyninėmis Maišiagalos, Riešės, Nemenčinės, Sužionių seniūnijomis bei su Širvintų ir Molėtų rajonais. Seniūnijos plotas 20 900 ha, 66,80 proc. iš jų užima žemės ūkio naudmenos, 8,02 proc. - miškai, 25,18 proc. - vandens telkiniai ir kitos paskirties žemė. Seniūnijoje yra 130 kaimų. Seniūnijos centras – Paberžės kaimas. Didesnės gyvenvietės: Glitiškės, Anavilis, Visalaukė I. Seniūnijoje veikia: ambulatorija, Paberžės šv. S. Kostkos ir „Verdenės“ gimnazijos, darželis, darželis Glitiškių kaime, Visalaukės mokykla-daugiafunkcis centras, Anavilio ikimokyklinio ugdymo skyrius, bibliotekos veikia Glitiškių, Paberžės, Visalaukės kaimuose. Glitiškių kaime yra kultūros centras. Lygialaukio kaime veikia Paberžės socialines globos namai. Paberžės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Pagirių seniūnija yra prie pietvakarinės Vilniaus miesto ribos. Ji ribojasi su kaimyninėmis Marijampolio, Juodšilių seniūnijomis, Vilniaus miestu bei Šalčininkų ir Trakų rajonais. Seniūnijos teritorijos plotas siekia 8 723 ha, iš jų – 4 931 ha užima žemės ūkio naudmenos, 1 052 ha – miškai ir 2 740 ha – vandenys ir kitos paskirties plotai. Pagirių seniūnijos teritorijoje yra 25 kaimai. Seniūnijos centras – Pagirių kaimas. Didesnės gyvenvietės: Vaidotai, Papiškės, Keturiasdešimt Totorių, Didieji Lygainiai. Seniūnijoje veikia: Pagirių gimnazija, Pagirių meno mokykla, Pagirių vaikų darželis-lopšelis „Pelėdžiukas“, Vilniaus r. Vaidotų lopšelis-darželis „Margaspalvis aitvarėlis“, Vilniaus agroekologijos mokymo centras, Rudaminos kultūros centro Vaidotų skyrius, Pagirių ambulatorija, 3 bibliotekos.

Riešės seniūnija yra iš abiejų Vilniaus–Utenos plento pusių Vilniaus rajono šiaurinėje dalyje. Ji ribojasi su kaimyninėmis Avižienių, Bezdonių, Maišiagalos, Paberžės, Nemenčinės seniūnijomis bei su Vilniaus miestu. Seniūnijos plotas – 7 439 ha. Seniūnijos teritorijoje yra 45 kaimai, 25 viensėdžiai. Seniūnijos centras – Didžiosios Riešės kaimas. Didesnės gyvenvietės: Pikeliškės, Raudondvaris, Ažulaukė, Jadvygiškės. Seniūnijoje veikia: Riešės Šv. Faustynos Kovalskos pagrindinė mokykla ir Pikeliškių pradinio ugdymo skyrius, Eitminiškių gimnazijos Ažulaukės pradinio ugdymo filialas, Pikeliškių ir Ažulaukės kaimų bibliotekos, Čekoniškių verbų ir buities seklyčia, Riešės palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, didelis prekybos centras „Link Molėtų“ ir kt.. Riešės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: gyventojų aptarnavimas.

Rudaminos seniūnija yra Vilniaus rajono pietuose. Ribojasi su Juodšilių, Marijampolio, Nemėžio, Rukainių seniūnijomis bei Vilniaus miesto Rasų seniūnija. Seniūnijos plotas siekia 4 000 ha. Jos teritorijoje išsidėstę 29 kaimai. Seniūnijos centras – Rudaminos kaimas. Didesnės gyvenvietės: Kalviškės, Totorinė. Rudaminos apylinkės pasižymi gražiu gamtovaizdžiu: kalvoti miškai, piliakalniai, Medininkų aukštumos masyvas. Seniūnijoje veikia: „Ryto“ ir Ferdinando Ruščico gimnazijos, Rudaminos meno mokykla, Vilniaus rajono savivaldybės Centrinė biblioteka, Rudaminos kultūros centras, 2 vaikų lopšeliai–darželiai,

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

Rukainių seniūnija yra Vilniaus rajono pietryčiuose. Ji ribojasi su Kalvelių, Medininkų, Marijampolio, Rudaminos, Nemėžio, Šatrininkų ir Mickūnų seniūnijomis. Seniūnijos plotas – 15 000 ha. Seniūnijos teritorijoje yra išsidėstę 64 kaimai. Seniūnijos centras – Rukainių kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Savičiūnai, Žemaitėliai, Užukenė, Mykoliškės. Seniūnijoje veikia: Rukainių gimnazija, vaikų darželis, ambulatorija, medicinos punktas, 4 bibliotekos, gaisrinė, V. Sirokomlės muziejus, Rukainių bendruomenės centras, Vilniaus rajono Rudaminos daugiafunkcinio kultūros centro Savičiūnų skyrius ir kt. Rukainių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Sudervės seniūnija yra Vilniaus rajono vakaruose. Ji ribojasi su kaimyninėmis Zujūnų, Avižienių, Maišiagalos, Dūkštų seniūnijomis bei Trakų rajono ir Elektrėnų savivaldybėmis. Seniūnijos plotas – 7 911 ha, iš jų 4 761 ha - žemės ūkio naudmenos, 3 150 ha – miškų, vandenų ir kitos paskirties plotai. Seniūnijos teritorijoje yra išsidėstęs 31 kaimas. Seniūnijos centras – Sudervės kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Rastinėnai, Grikieniai. Seniūnijoje veikia: Vilniaus r. Sudervės M. Zdziechovskio pagrindinė mokykla, Vilniaus r. M. Zdziechovskio pagrindinės mokyklos Rastinėnų pagrindinio ugdymo skyrius, Buivydiškių pagrindinės mokyklos Sudervės pradinio ugdymo skyrius, Valstybinės miškų urėdijos Nemenčinės regioninio padalinio Neries girininkija, Nemenčinės kultūros centro Sudervės ir Rastinėnų skyriai, Vilniaus rajono savivaldybės Centrinės bibliotekos Sudervės ir Rastinėnų struktūriniai padaliniai, Vilniaus rajono centrinės poliklinikos Sudervės bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, žirgynai, akmens skulptūrų parkas „Vilnoja“. Sudervės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Sužionių seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurės rytuose. Ji ribojasi su Vilniaus rajono Paberžės, Nemenčinės seniūnijomis, Švenčionių rajono Pabradės ir Magūnų seniūnijomis ir Molėtų rajono Dubingių ir Joniškių seniūnijomis. Seniūnijos plotas siekia 16 014 ha, iš jų 9 870 ha užima žemės ūkio naudmenos, 3 800 ha – miškai, 2 344 ha – vandenys ir kitos paskirties plotai. Seniūnijoje yra 90 kaimų. Seniūnijos centras – Sužionių kaimas. Didesnės gyvenvietės: Veriškės, Skirlėnai, Griciūnai. Seniūnijoje veikia: Sužionių pagrindinė mokykla, Sužionių pagrindinės mokyklos ikimokyklinio ugdymo skyrius, Eitminiškių gimnazijos Sužionių pradinio ugdymo skyrius, Nemenčinės Gedimino gimnazijos Veriškių pradinio ugdymo skyrius, 3 bibliotekos ir kt. Sužionių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

Šatrininkų seniūnija yra Vilniaus rajono pietinėje dalyje. Ji ribojasi su Vilniaus miesto Naujosios Vilnios seniūnija ir su Vilniaus rajono Mickūnų, Kalvelių, Rukainių, Nemėžio seniūnijomis. Seniūnijos plotas – 3 600 ha. Seniūnijoje yra 15 kaimų. Seniūnijos centras – Šatrininkų kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Grigaičiai, Vėliučionys, Kyviškės. Seniūnijoje veikia: Kyviškių pagrindinė mokykla, Nemėžio šv. Rapolo Kalinausko gimnazijos Grigaičių pradinio ugdymo skyrius, Nemėžio šv. Rapolo Kalinausko gimnazijos Vėliučionių ikimokyklinio ugdymo skyrius, vaikų ugdymo centras-darželis „Saulės gojus“, Grigaičių kultūros centras ir biblioteka, Antano Gustaičio aviacijos instituto skrydžių praktikos bazė, Vilniaus Dariaus ir Girėno aeroklubas, 2 sodo bendrijos. Šatrininkų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ūkis, gyventojų aptarnavimas.

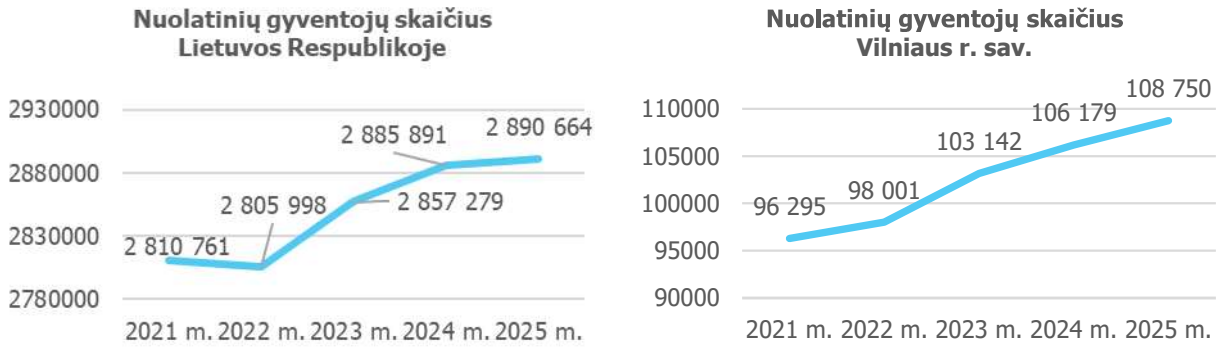
Zujūnų seniūnija. Zujūnų seniūnija yra į šiaurės vakarus nuo Vilniaus miesto. Zujūnų seniūnija yra 11 km. nuo sostinės centro, faktiškai – vakarinis Vilniaus priemiestis. Ji ribojasi su Vilniaus miestu, Vilniaus rajono Sudervės ir Avižienių seniūnijomis bei Trakų rajonu. Seniūnijos teritorijos plotas yra 6 300 ha, jos teritorijoje yra 45 kaimai. Seniūnijos centras – Zujūnų kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Buivydiškės, Gineitiškės, Antežeriai, Papiškės. Zujūnų apylinkės pasižymi gražiu gamtovaizdžiu. Jų teritorijoje yra Medžiakalnio geomorfologinis draustinis, Griovių geomorfologinis draustinis, Neries regioninis parkas. Seniūnijoje veikia: Vilniaus rajono Zujūnų gimnazija, Buivydiškių pradinė ir pagrindinė mokykla, vaikų darželis, Čekoniškių verbų ir buities seklyčia, biblioteka Zujūnuose, koncertų ir renginių

salės (Rudaminos daugiafunkcinio kultūros centro Čekoniškių skyrius ir Rudaminos daugiafunkcinio kultūros centro Zujūnų skyrius), Mozūriškių dvaras ir parkas, Buivydiškių dvaras ir parkas. Zujūnų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: daržininkystė, gyventojų aptarnavimas.[5]

2.2. Gyventojų skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[6], 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[7], 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[8]

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[9], 2025 m. pradžioje Vilniaus rajono savivaldybėje gyveno 108 750 nuolatinių gyventojų, tai yra 2 571 gyventoju (2,42 proc.) daugiau nei 2024 m. Per pastaruosius 5 metus nuolatinių gyventojų skaičius Vilniaus rajono savivaldybėje padidėjo 12 455 gyventojais (12,93 proc.). 2025 m. pradžioje mieste gyveno 4 452 gyventojai (4,09 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 104 298 gyventojai (95,91 proc.). Darbingo amžiaus žmonės sudarė 66,67 proc. (72 502 asmenys) nuolatinių savivaldybės gyventojų. 2025 m. pradžioje gyventojų tankis Vilniaus rajono savivaldybėje buvo 51,1 žmogaus viename kvadratiniame kilometre.

2.3. Gyventojų migracija

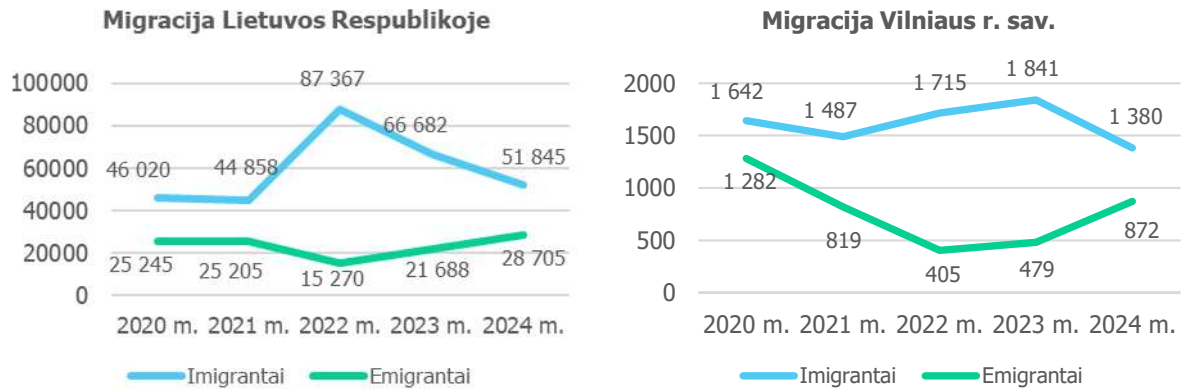
Valstybės duomenų agentūros duomenimis[10], nuo 2020 m. Lietuvoje fiksuojamas teigiamas neto tarptautinės migracijos skaičius (2.3 pav.): 2020 m. – 20 775, 2021 m. – 19 653, 2022 m. – 72 097,

---

[5] Vilniaus rajono savivaldybė. *Seniūnijos* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-08-27]. Prieiga per internetą: *https://www.vrsa.lt/savivaldybes-administracija/seniunijos/3*.
[6] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-11]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt*.
[7] *Ibid.*
[8] *Ibid.*
[9] *Ibid.*
[10] *Ibid.*

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.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija[11]

Vilniaus rajono savivaldybėje neto tarptautinės migracijos skaičius 2020–2024 m buvo teigiamas. 2024 m. iš Vilniaus rajono savivaldybės emigravo 872 gyventojai, imigravo – 1 380 asmenų, neto tarptautinė migracija buvo teigiama – 508 žmonės. Iš viso dėl tarptautinės migracijos nuolatinių gyventojų skaičius Vilniaus rajono savivaldybėje per penkerius metus (2020–2024 m.) padidėjo 4 208 žmonėmis.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos banko 2025 m. kovo mėn. Lietuvos ekonomikos apžvalgoje[12] 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.

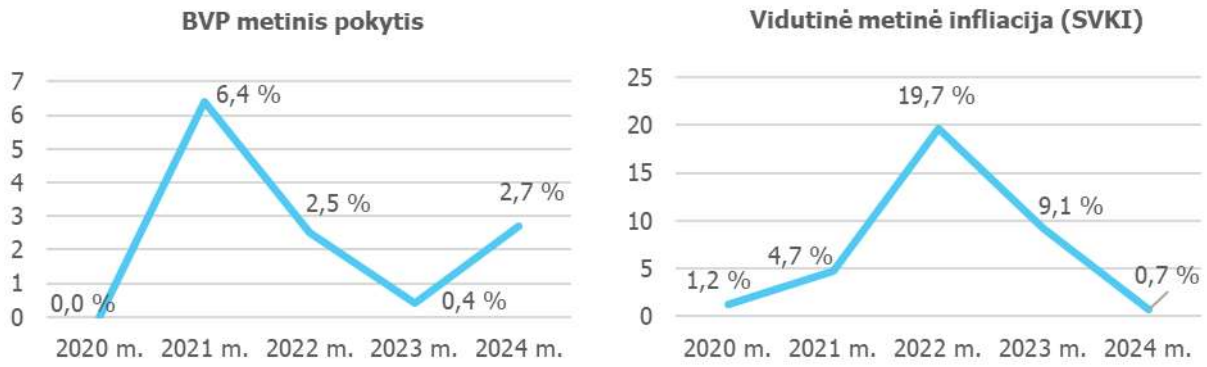
2024 m. trečiąjį ketvirtį, lyginant su ankstesniu ketvirčiu, ekonomikos aktyvumas padidėjo 1,1, o ketvirtąjį ketvirtį – 0,8 proc. ir, vertinant bendrai, viršijo ilgalaikį vidurkį. Šios tendencijos lėmė, kad 2024 m. Lietuvos BVP buvo 2,7 proc. didesnis nei prieš metus. 2024 m. antrojo pusmečio ekonomikos 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

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

[12] 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*.

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.



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija[13]

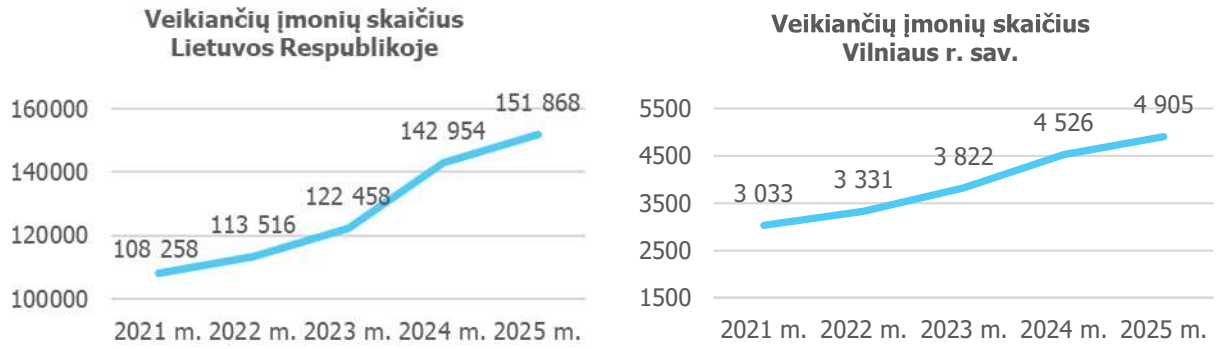
Valstybės duomenų agentūros duomenimis[14], vidutinė metinė infliacija 2024 m. Lietuvoje siekė 0,7 proc. ir, lyginant su 2023 m., sumažėjo 8,4 procentinių punktų.

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.[15]

2.5. Įmonių skaičius

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[16], 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.

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



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje[17]

Vilniaus rajono savivaldybėje 2025 m. pradžioje veikė 4 905 įmonės (379 įmonėmis daugiau nei prieš metus). Savivaldybėje vyrauja labai mažos įmonės (87,66 proc.) ir mažos įmonės (9,79 proc.). Didesnės įmonės, turinčios 50 ir daugiau darbuotojų, tesudaro 2,55 proc. visų savivaldybėje veikiančių įmonių.

2.6. Nedarbo lygis

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[18], 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[19] 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[20] prognozuoja, kad 2025 m. nedarbo lygis sudarys 6,8 proc., o 2026 m. sumažės iki 6,7 proc.

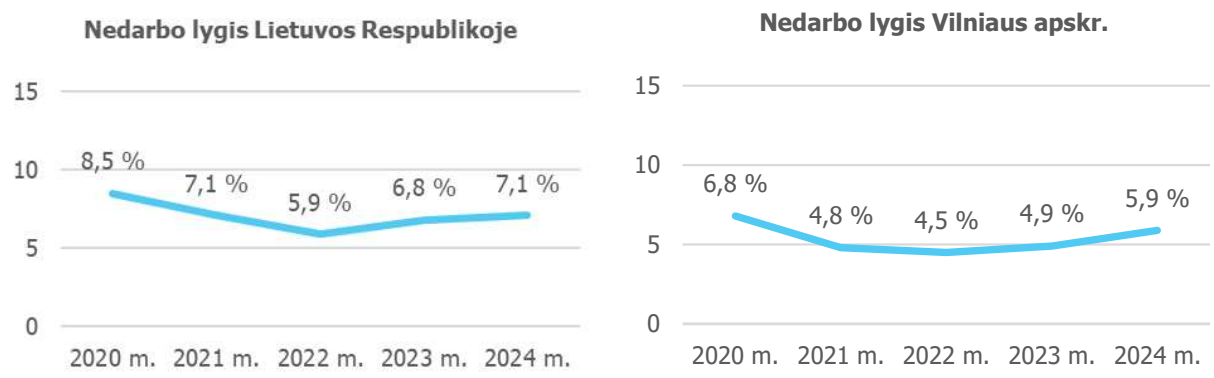
---

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

[18] *Ibid.*

[19] 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*.

[20] *Ibid.*



2.6 pav. Nedarbo lygis[21]

Vilniaus apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei vidutiniškai šalyje. Valstybės duomenų agentūros duomenimis[22], nedarbo lygis Vilniaus apskrityje per metus padidėjo 1,0 procentiniu punktu nuo 4,9 proc., 2024 m. siekė 5,9 proc. Vilniaus rajono savivaldybėje vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius 2024 m. buvo 6 021, tai sudarė 8,6 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų savivaldybėje (Vilniaus apskrityje šis rodiklis siekia 8,6 proc.).

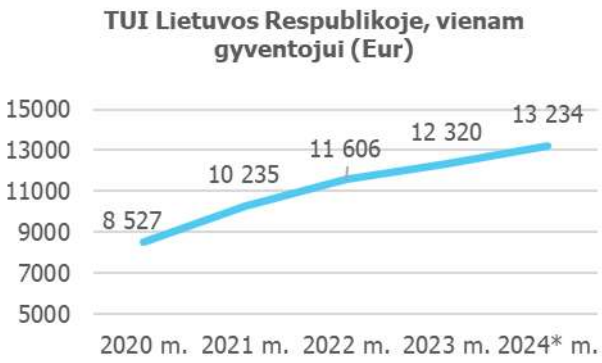
2.7. Investicijos

Remiantis Valstybės duomenų agentūros išankstiniais duomenimis[23], 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.

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



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje[24]

2023 m. duomenimis**, Vilniaus rajono savivaldybėje tiesioginės užsienio investicijos sudarė 546,79 mln. Eur, t. y. 5,5 proc. mažiau nei 2022 m., kai TUI buvo 578,62 mln. Eur.

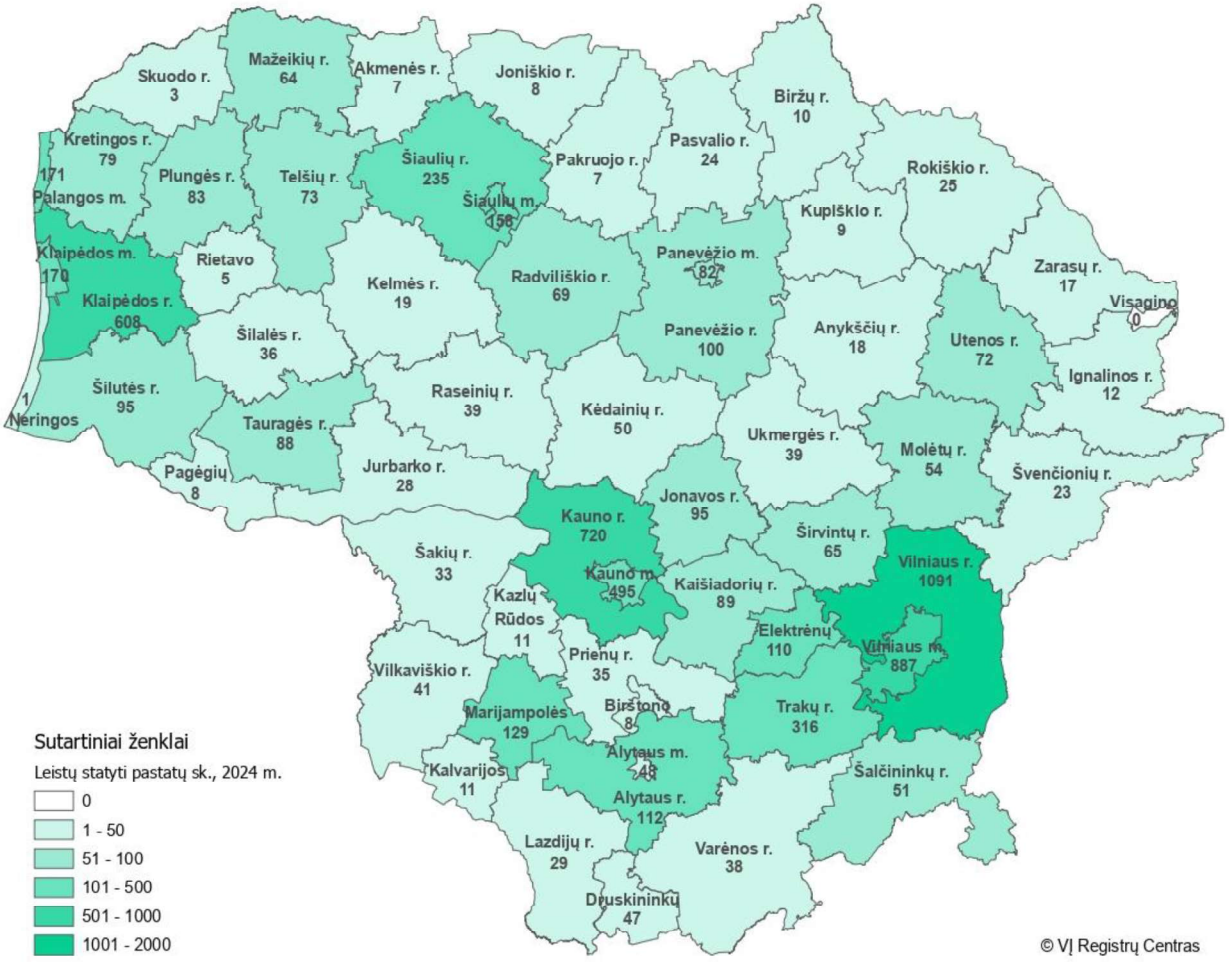
2.8. Statybos leidimai

Valstybės duomenų agentūros duomenimis[25], 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.

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).

* Išankstiniai 2024 m. duomenys.
** Ataskaitos rengimo metu oficialiosios statistikos portale nėra paskelbti 2024 m. duomenys apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse, tad apžvalgai naudoti 2023 m. duomenys.
[24] Valstybės duomenų agentūra. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2025-06-13]. Prieiga per internetą: *https://osp.stat.gov.lt.*
[25] *Ibid.*



2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius[26]

Vilniaus rajono savivaldybėje 2024 m. iš viso leista statyti 1 091 naują pastatą, iš jų 1 025 gyvenamuosius ir 66 negyvenamuosius pastatus[27].

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 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.

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

2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų pastatų skaičiaus dinamika metų pradžioje[28]

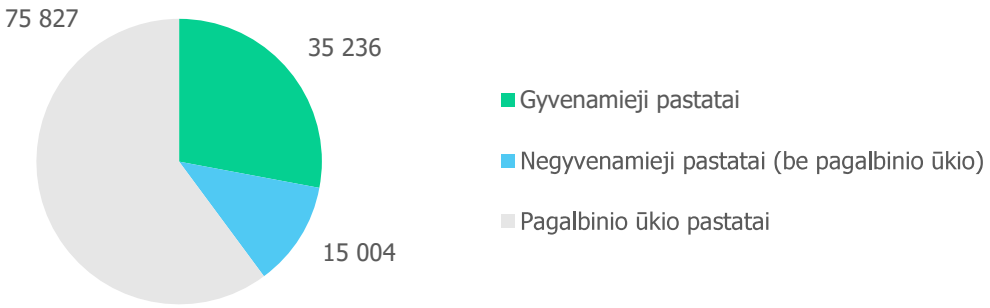
Registrų centro duomenimis, 2025 m. sausio 1 d. Vilniaus rajono savivaldybėje buvo įregistruoti 126 067 pastatai, tai yra 2 626 pastatais (2,13 proc.) daugiau nei prieš metus ir 9 031 pastatu (7,72 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis augimas – 1 857 pastatai (1,59 proc.) – buvo užfiksuotas 2022 m. pradžioje, o didžiausias – 2025 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[29]

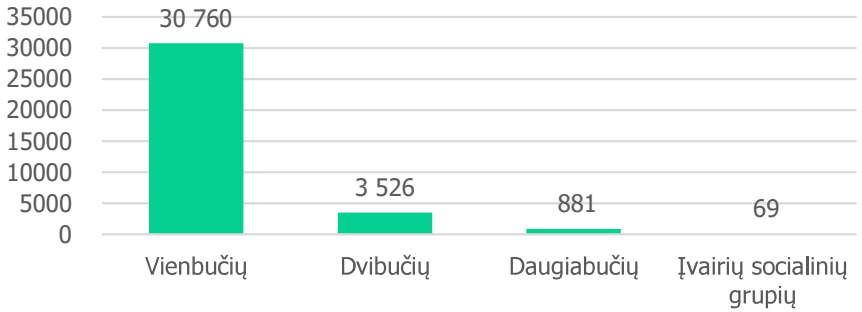
Registrų centro duomenimis, 2025 m. sausio 1 d. Vilniaus rajono savivaldybėje buvo įregistruotos 20 125 patalpos, tai yra 573 patalpomis arba 2,93 proc. daugiau nei prieš metus ir 3 100 patalpų (18,21 proc.) daugiau nei 2021 m. sausio 1 d. Per analizuojamą laikotarpį mažiausias metinis augimas užfiksuotas šių metų pradžioje, o didžiausias – 1 029 patalpos (5,79 proc.) – 2023 metų pradžioje.

[28] Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos 2025 m. duomenys.
[29] *Ibid.*



2.11 pav. Gyvenamųjų, negyvenamųjų (be pagalbinio ūkio) ir pagalbinio ūkio pastatų skaičius Vilniaus rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d.[30]

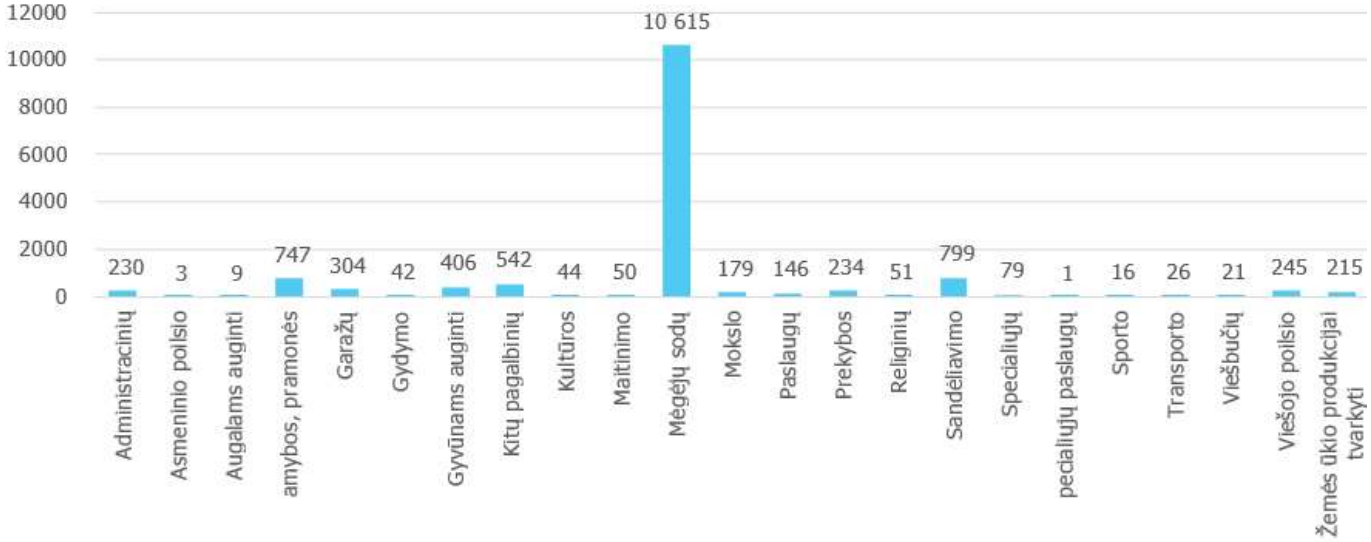
Registrų centro duomenimis, Vilniaus rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruoti 35 236 gyvenamieji pastatai ir 90 831 negyvenamasis pastatas, iš kurių 75 827– pagalbinio ūkio pastatai.



2.12 pav. Gyvenamųjų pastatų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.[31]

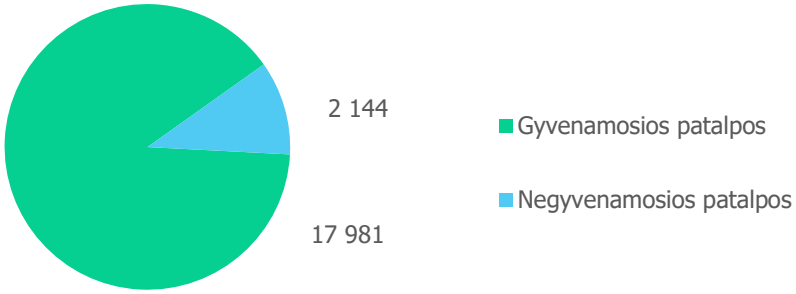
Registrų centro duomenimis, Vilniaus rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamieji pastatai pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota vienbučių paskirties pastatų – 30 760, dvibučių paskirties pastatų buvo įregistruota 3 526, daugiabučių paskirties pastatų – 881, įvairių socialinių grupių paskirties pastatų – 69.

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



2.13 pav. Negyvenamųjų pastatų (be pagalbinio ūkio) pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.[32]

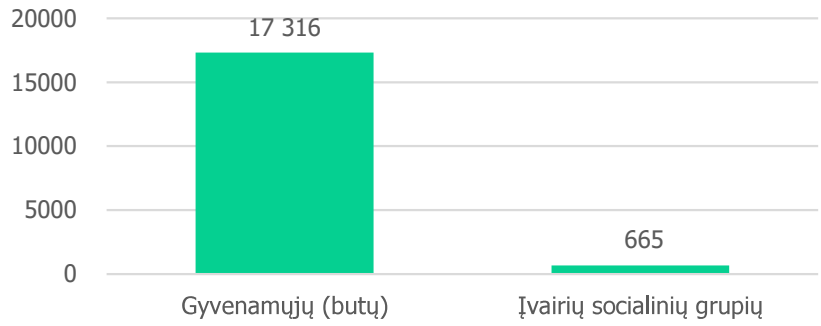
Registrų centro duomenimis, Vilniaus rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamieji pastatai (be pagalbinio ūkio) pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota mėgėjų sodų paskirties pastatų – 10 615, administracinių paskirties pastatų buvo įregistruota 230, asmeninio poilsio paskirties pastatų – 3, augalams auginti paskirties pastatų – 9, gamybos, pramonės paskirties pastatų – 747, garažų paskirties pastatų – 304, gydymo paskirties pastatų– 42, gyvūnams auginti paskirties pastatų – 406, kitų pagalbinių paskirties pastatų – 542, kultūros paskirties pastatų – 44, maitinimo paskirties pastatų – 50, mokslo paskirties pastatų – 179, paslaugų paskirties pastatų – 146, prekybos paskirties pastatų – 234, religinių paskirties pastatų – 51, sandėliavimo paskirties pastatų – 799, specialiųjų paskirties pastatų – 79, specialiųjų paslaugų paskirties pastatų – 1, sporto paskirties pastatų – 16, transporto paskirties pastatų – 26, viešbučių paskirties pastatų – 21, viešojo poilsio paskirties pastatų – 254, žemės ūkio produkcijai tvarkyti paskirties pastatų – 215.



2.14 pav. Gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų skaičius Vilniaus rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. [33]

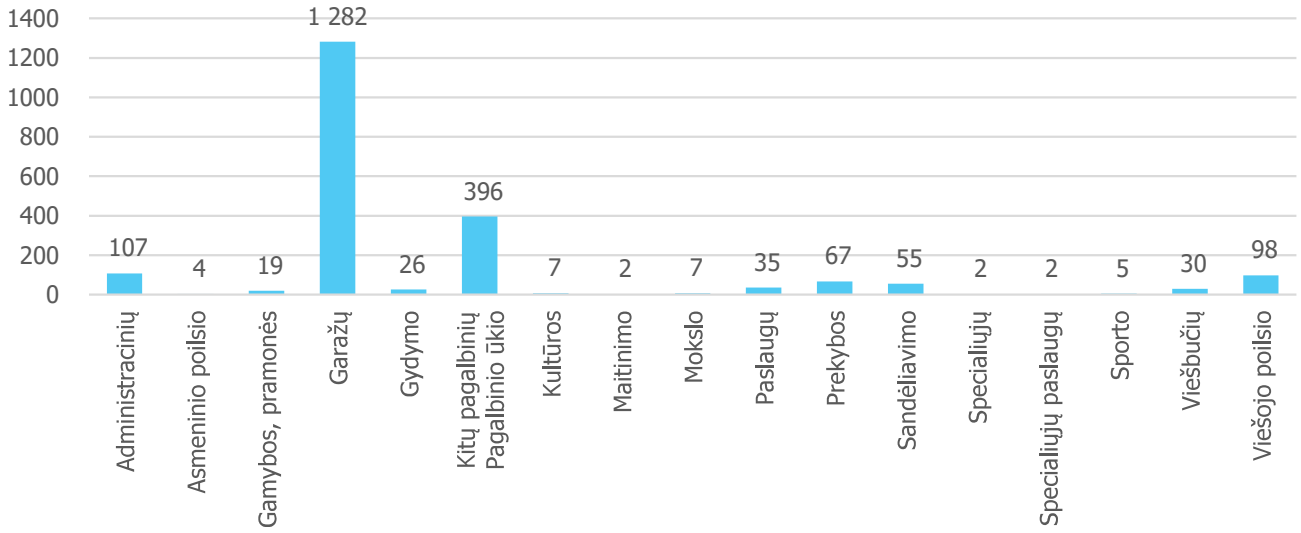
Registrų centro duomenimis, Vilniaus rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruota 17 981 gyvenamoji ir 2 144 negyvenamosios patalpos.

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



2.15 pav. Gyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.[34]

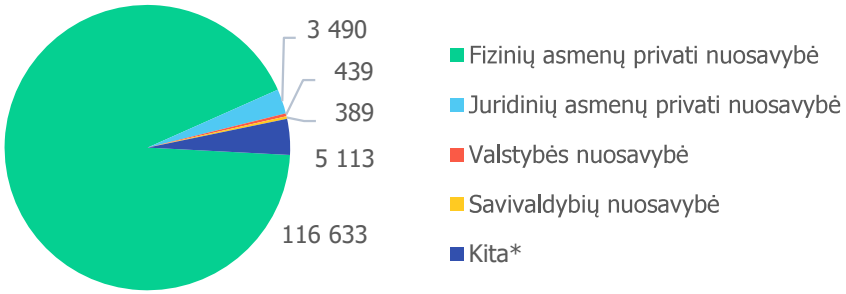
Registrų centro duomenimis, Vilniaus rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre gyvenamosios patalpos pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota gyvenamųjų (butų) paskirties patalpų – 17 316, įvairių socialinių grupių paskirties patalpų – 665.



2.16 pav. Negyvenamųjų patalpų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal naudojimo paskirtį 2025 m. sausio 1 d.[35]

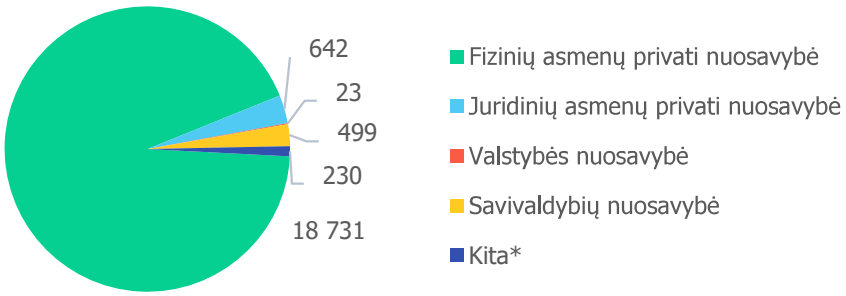
Registrų centro duomenimis, Vilniaus rajono savivaldybėje 2025 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre negyvenamosios patalpos pagal naudojimo paskirtį pasiskirstė taip: daugiausia buvo įregistruota garažų paskirties patalpų – 1 282, administracinių paskirties patalpų buvo įregistruota 107, asmeninio poilsio paskirties patalpų – 4, gamybos, pramonės paskirties patalpų – 19, gydymo paskirties patalpų – 26, kitų pagalbinių bei pagalbinio ūkio paskirčių patalpų – 396, kultūros paskirties patalpų – 7, maitinimo paskirties patalpų – 2, mokslo paskirties patalpų – 7, paslaugų paskirties patalpų – 35, prekybos paskirties patalpų – 67, sandėliavimo paskirties patalpų – 55, specialiųjų paskirties patalpų – 2, specialiųjų paslaugų paskirties patalpų – 2, sporto paskirties patalpų – 5, viešbučių paskirties patalpų – 30, viešojo poilsio paskirties patalpų – 98.

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



2.17 pav. Pastatų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2025 m. sausio 1 d. [36]

Registrų centro duomenimis, pastatai Vilniaus rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į juos 2025 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 116 633 pastatai, juridiniams asmenims – 3 490 pastatų, valstybės nuosavybė – 439 pastatai, savivaldybių nuosavybė – 389 pastatai, kita nuosavybė – 5 113 pastatų.



2.18 pav. Patalpų pasiskirstymas Vilniaus rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2025 m. sausio 1 d.[37]

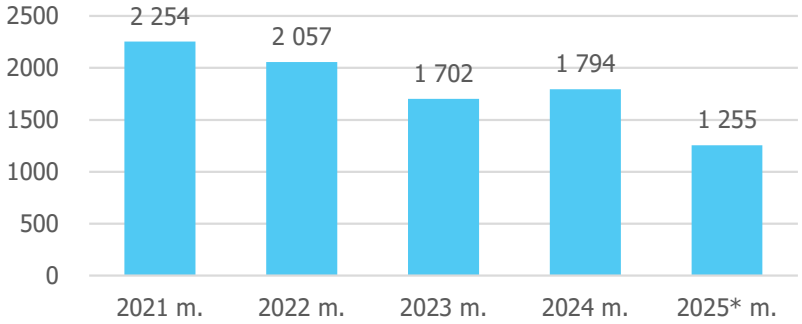
Registrų centro duomenimis, patalpos Vilniaus rajono savivaldybėje pagal nuosavybės teises į jas 2025 m. sausio 1 d. pasiskirstė taip: fiziniams asmenims nuosavybės teise priklausė 18 731 patalpa, juridiniams asmenims – 642 patalpos, valstybės nuosavybė – 23 patalpos, savivaldybių nuosavybė – 499 patalpos, kita nuosavybė – 230 patalpų.

* 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.

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

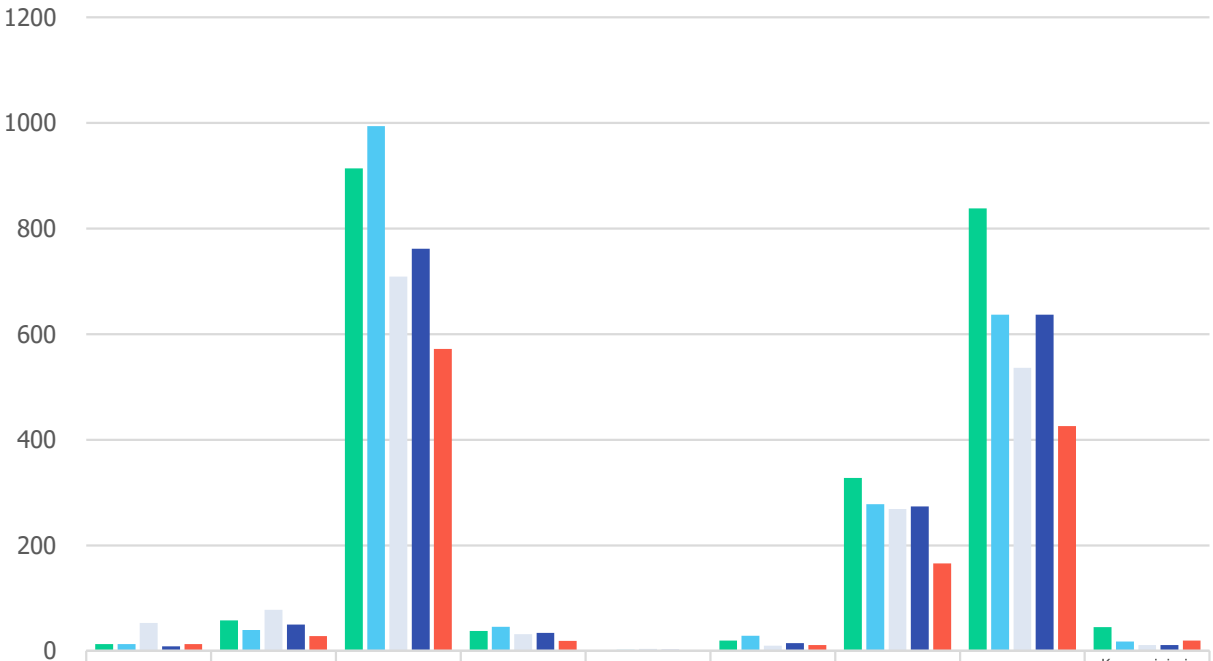
[37] *Ibid.*

2.10. Nekilnojamojo turto rinkos statistiniai duomenys



2.19 pav. 2021–2025 m. Vilniaus rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius**[38]*

Vilniaus rajono savivaldybėje 2023 metais buvo parduoti 1 702 pastatai ir patalpos, t. y. 17,26 proc. mažiau nei 2022 m., 5,13 proc. mažiau nei 2024 m. ir tai yra mažiausias užfiksuotas pardavimų skaičius per nagrinėjamą 2021–2025* m. laikotarpį. Didžiausias parduotų pastatų ir patalpų skaičius buvo užfiksuotas 2021 m. – parduoti 2 254 objektai. 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.	13	58	914	38	0	20	328	838	45
2022 m.	13	40	994	46	2	29	278	637	18
2023 m.	53	78	709	32	4	10	269	536	11
2024 m.	9	50	762	34	2	15	274	637	11
2025* m.	13	28	572	19	0	11	166	426	20

2.20 pav. 2021–2025 m. Vilniaus rajono savivaldybėje parduotų pastatų ir patalpų skaičius** pagal paskirčių grupes[39]*

* 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).
[38] Nekilnojamojo turto rinkos sandorių duomenys, 2025 m., Registrų centras.
[39] *Ibid.*

Vilniaus rajono savivaldybėje per 2021–2025* m. iš viso buvo parduoti 9 062 pastatai ir patalpos. Šiuo laikotarpiu aktyviausiai buvo perkami ir parduodami vienbučiai-dvibučiai namai, sodų pastatai ir butai. Vilniaus rajono savivaldybėje 2024 m. parduotų pastatų ir patalpų skaičiaus didėjimas fiksuojamas visose, išskyrus administracinių ir gydymo, įvairių socialinių grupių, kultūros ir mokslo bei komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupėse. 2024 m. daugiausia buvo parduota butų – 762, tai yra 7,48 proc. daugiau nei 2023 m., kai buvo perleisti 709 butai. Vilniaus rajono savivaldybėje 2024 metais perleisti 274 sodų pastatai (1,86 proc. daugiau nei 2023 m.), 637 vienbučiai-dvibučiai namai (18,84 proc. daugiau 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[40].

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

Eil. Nr.	Naudojimo paskirtis[41]	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[42]	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

[40] 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.

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

[42] 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[43]	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.

[43] 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[44].

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.

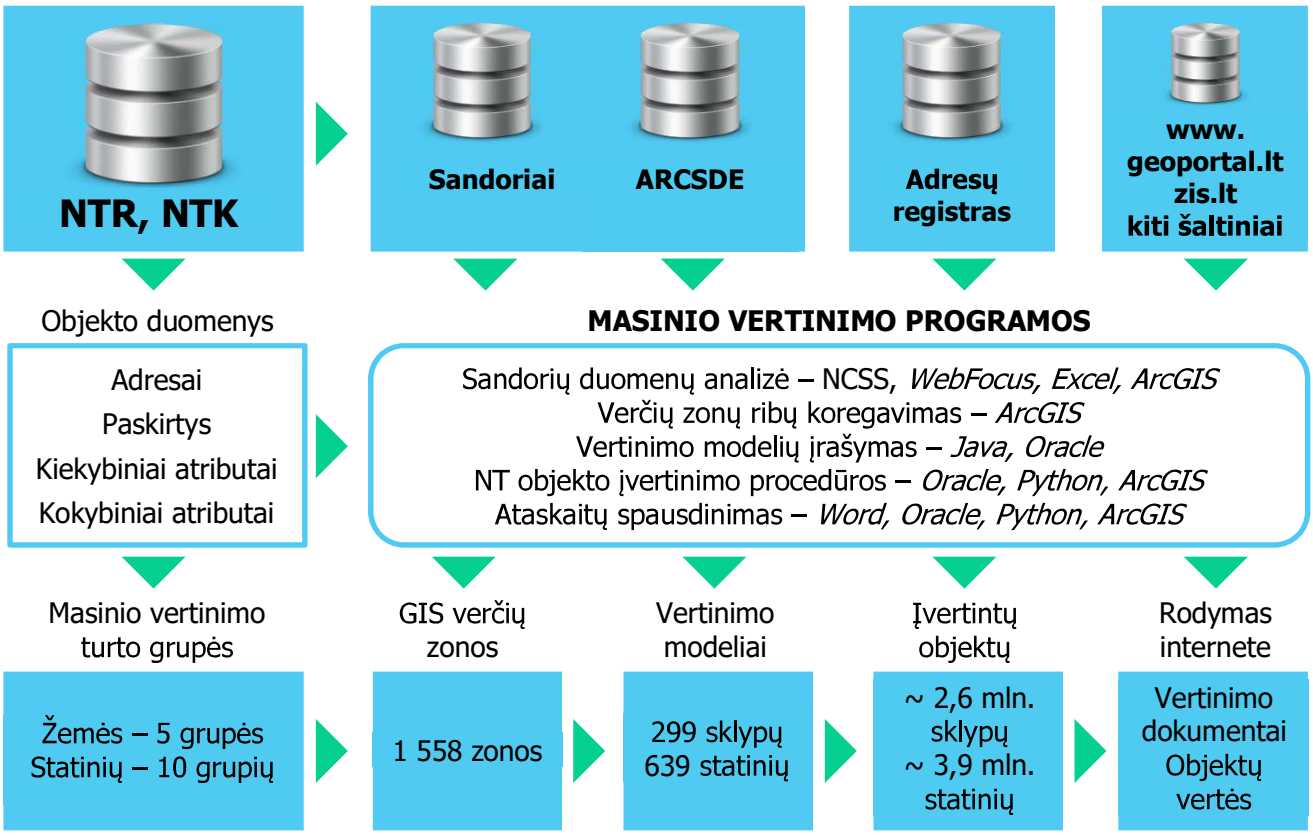
3.2. Masiniam vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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.

[44] 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.

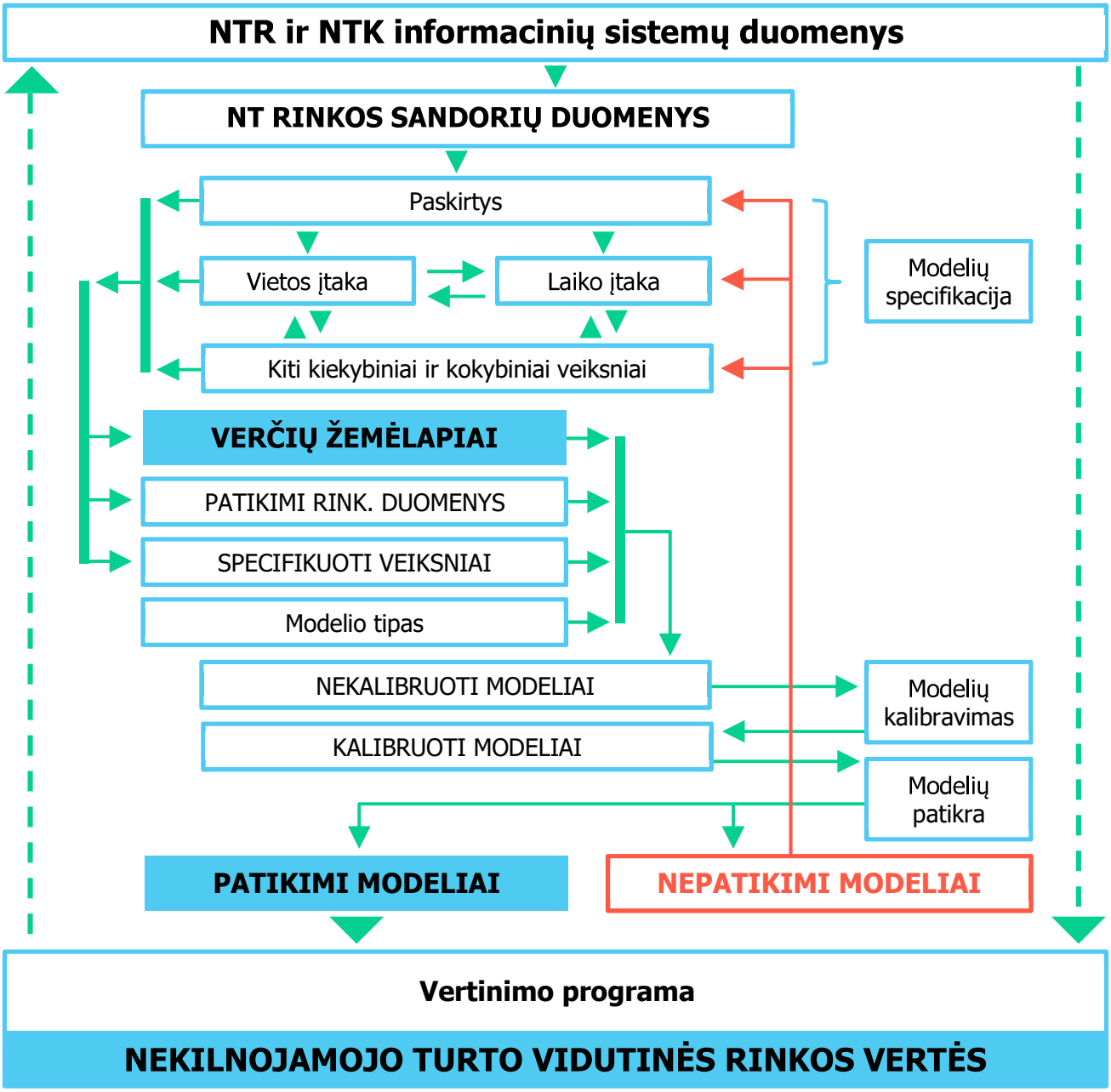
Pirmiesiems 3 kriterijams užtikrinti atlikta išvestinio rodiklio – 1 m^2 – kainų analizė. Jos metu atsisakyta sandorių, kurių kainos neatitinka rinkos konjunktūros.

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 rajono savivaldybės teritorijoje 2020-08-02–2025-08-01 laikotarpiu daugiausia sudaryta butų, vienbučių-dvibučių namų ir pagalbinio ūkio pastatų sandorių, atitinkamai 4 410, 3 462 ir 5 366 sandoriai. Mažiausiai sudaryta kultūros ir mokslo, poilsio ir sporto paskirčių grupių objektų sandorių.

4.1 lentelė. Vilniaus rajono savivaldybės 2020-08-02–2025-08-01 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		3 462	1	5 348	874	664	823
Butai		4 410	1	4 092	1 281	542	1 235
Įvairių socialinių grupių		315	104	36 567	1 834	4 568	1 119
Komercinių ir specialiųjų paslaugų		148	5	11 262	1 026	1 354	816
Administracinių ir gydymo		205	6	2 557	745	438	736
Garažai		209	2	1 168	274	247	194
Kultūros ir mokslo		8	50	1 153	459	326	425
Poilsio ir sporto		79	154	2 900	1 699	850	2 028
Sodų pastatai		1 469	1	3 754	436	379	322
Pagalbinio ūkio	pastatų	5 366	1	8 000	27	189	10
	patalpų	84	8	1 290	277	249	189

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

4.4.2. Trumpas verčių zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Vilniaus rajono savivaldybėje sudarytos 99 verčių zonos.

58.1 verčių zona – teritorija, esanti greta Vilniaus miesto vakarinės ribos, tarp Vilniaus miesto Pašilaičių ir Pilaitės seniūnijų. Verčių zona apima Antežerių, Buivydiškių, Gineitiškių, Pašilaičių, Zujūnų ir Tarandės kaimų teritorijas, priklausančias Zujūnų ir Avižienių seniūnijoms. Tai viena labiausiai urbanizuotų Vilniaus rajono vietovių, pasižyminti išvystyta socialine ir inžinerine infrastruktūra. Verčių zonoje dominuoja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, užstatyti tiek naujos, tiek senesnės statybos vienbučiais bei dvibučiais gyvenamaisiais namais. Teritorijos patrauklumą didina Buivydiškių tvenkiniai ir Gineitiškių ežeras.

58.2 verčių zona – nedidelė Zujūnų seniūnijos teritorijos dalis, esanti greta Vilniaus miesto vakarinės ribos, besiribojanti su Vilniaus miesto Pilaitės ir Lazdynų seniūnijomis bei Neries upe. Ji apima Dvarykščių, Griovių, Gudelių, Naujakiemio, Raišių, Salotės ir Vilkeliškių kaimus bei jų dalis. Teritorija pasižymi miškinga, vertinga gamtine aplinka – čia yra Baltiešos ir Salotės ežerai. Dėl gero susisiekimo (šalia Vilniaus vakarinio aplinkkelio), artumo Vilniaus miestui ir vertingos gamtinės aplinkos verčių zonoje vyksta intensyvi vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba.

58.3 verčių zona – teritorija, apimanti centrinę Zujūnų seniūnijos ir pietrytinę Sudervės seniūnijos dalį. Perspektyvi, greta Vilniaus miesto vakarinės ribos esanti verčių zona, tačiau šiuo metu aktyvi plėtra čia nevyksta. Verčių zonoje vyrauja žemės ūkio paskirties sklypai. Gyvenamosiose teritorijose dominuoja mažaaukštė statyba – tiek senesnės, tiek naujos statybos gyvenamieji namai. Nemažą verčių zonos dalį užima Vilniaus miesto Karveliškių kapinės.

58.4 verčių zona – teritorija, esanti greta Vilniaus miesto vakarinės ribos, tarp Vilniaus miesto Pilaitės seniūnijos, 58.1 verčių zonos ir 58.3 verčių zonos. Ji apima Geležių, Papiškių, Platiniškių ir kitų aplinkinių kaimų teritorijas, priklausančias Zujūnų ir Avižienių seniūnijoms. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, kuriuose intensyviai statomi nauji vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai.

58.5 verčių zona – teritorija Sudervės ir Zujūnų seniūnijose, apimanti Leičių, Šilėnų ir kitų aplinkinių kaimų dalis. Verčių zona yra maždaug 7 km į vakarus nuo Vilniaus miesto ribos, greta Neries upės ir krašto kelio Pilaitė–Sudervė (A. Mickevičiaus g.). Verčių zona pasižymi retu užstatymu ir vertinga gamtine aplinka – didžiąją jos dalį užima miškai, patenkantys į Neries regioninį parką.

58.6 verčių zona – teritorija, esanti šalia šiaurės vakarinės Vilniaus miesto ribos, atokiau nuo magistralinių kelių. Ji apima Mažosios Riešės ir Žemųjų Rusokų viensėdžių, Lindiniškių, Bendorių ir kitų aplinkinių kaimų teritorijas, priklausančias Avižienių, Maišiagalos ir Riešės seniūnijoms. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai. Teritorija intensyviai urbanizuojama – keičiama žemės naudojimo paskirtis, įrenginėjama infrastruktūra ir pradedami statyti nauji vienbučiai bei dvibučiai gyvenamieji namai.

58.7 verčių zona – Sudervės ir Zujūnų seniūnijų teritorijų dalys, apimančios Kasmiškių, Mikališkių, Pakonių, Rastinėnų ir kitų aplinkinių kaimų teritorijas. Verčių zona yra Vilniaus rajono vakarinėje dalyje, nuo Vilniaus miesto ribos nutolusi apie 9 km, greta rajoninio kelio Pilaitė–Čekoniškės–Sudervė (A.Mickevičiaus gatvė). Teritorijoje išsidėstęs vienas didžiausių sodininkų bendrijų masyvų Lietuvoje – čia yra apie 3 800 mėgėjų sodo žemės sklypų. Teritorija pasižymi vertinga gamtine aplinka – verčių zona driekiasi palei Neries regioninį parką. Pastaruoju metu čia statomi nauji individualūs gyvenamieji namai ir sodo pastatai.

58.8 verčių zona – teritorija Vilniaus rajono vakariniame pakraštyje, įsiterpusi tarp 58.7 verčių zonos ir Dūkštų kaimo. Ji apima dalį Dūkštų, Maišiagalos ir Sudervės seniūnijų teritorijų. Verčių zonos vakarinė dalis driekiasi palei Neries upę ir ribojasi su Elektrėnų savivaldybe. Teritorijoje vyrauja miškų masyvai, didelė jų dalis patenka į Neries regioninį parką. Likusi teritorijos dalis – žemės ūkio naudmenos ir pavienės sodybos, daugiausia užstatytos senos statybos gyvenamaisiais namais.

58.9 verčių zona – Dūkštų seniūnijos teritorija, apimanti Dūkštų, Daubarų, Karmazinų, Verkšnionių ir kitų aplinkinių kaimų dalis. Verčių zona yra Vilniaus rajono šiaurės vakarinėje dalyje, apie 17 km nuo Vilniaus miesto ribos, greta krašto kelių Vievis–Maišiagala–Nemenčinė ir Bukiškis–Sudervė–Dūkštos sankirtos. Teritorijoje vyrauja mažaaukštė statyba, daugiausia senos statybos individualūs gyvenamieji namai. Verkšnionių kaime suformuotas naujas individualių gyvenamųjų namų kvartalas. Teritorija pasižymi vertinga gamtine aplinka – zona driekiasi palei Neries upę, didžioji jos dalis patenka į Neries regioninį parką.

58.10 verčių zona – atokiausiai į šiaurės vakarus nuo Vilniaus miesto nutolusi Vilniaus rajono teritorija, išsidėsčiusi Neries upės vingyje ir besiribojanti su Elektrėnų ir Širvintų rajonu. Tai Dūkštų seniūnijos teritorija, kurioje vyrauja miškai ir nedideli kaimai, su senais mediniais gyvenamaisiais namais bei nedideliais žemės ūkio paskirties sklypais. Verčių zona pasižymi gražia gamtine aplinka – dalis teritorijos patenka į Neries regioninį parką. Antakalnių kaime įsikūrusi sodininkų bendrija.

58.11 verčių zona – teritorija Vilniaus rajono šiaurės vakariniame pakraštyje, prie Širvintų rajono savivaldybės ribos. Ji juosia Sudervės miestelį iš vakarų, pietų ir rytų pusių ir apima dalį Dūkštų, Maišiagalos bei Sudervės seniūnijų teritorijų. Verčių zonoje vyrauja žemės ūkio naudmenos. Gyvenamosiose teritorijose dominuoja namų valdos, užstatytos senos statybos gyvenamaisiais namais. Pavienių naujų individualių gyvenamųjų namų statybos daugiausia vyksta Kiemelių kaime, aplink Kiemelių tvenkinį.

58.12 verčių zona – Maišiagalos miestelis, nutolęs apie 25 km nuo Vilniaus miesto centro, šalia Širvintų rajono savivaldybės ribos ir magistralinio kelio Vilnius–Panevėžys. Maišiagala – seniūnijos administracinis centras, kuriame veikia švietimo įstaigos, kitos visuomeninės institucijos bei smulkiojo verslo subjektai. Gyvenvietės užstatymas susiformavęs istoriškai – vyrauja senesnės statybos vienbučiai ir nedideli daugiabučiai gyvenamieji namai. Aktyvesnė nekilnojamojo turto plėtra šioje teritorijoje nevyksta.

58.13 verčių zona – teritorija Maišiagalos seniūnijoje, apimanti Karvio, Paežerės ir kitų aplinkinių kaimų dalis aplink Karvio ežerą. Verčių zona yra šiaurės vakarinėje Vilniaus rajono dalyje, ribojasi su Širvintų rajonu, maždaug 4 km į rytus nuo Maišiagalos miestelio, greta krašto kelio Vievis–Nemenčinė. Teritorijoje vyrauja mažaaukštė gyvenamoji statyba – daugiausia senesnės statybos individualūs ir daugiabučiai namai.

58.14 verčių zona – teritorija, esanti apie 9 km į šiaurės vakarus nuo Vilniaus miesto, apimanti dalį Avižienių, Dūkštų, Maišiagalos, Riešės ir Sudervės seniūnijų. Verčių zona driekiasi į šiaurės rytus nuo Sudervės iki Pikeliškių kaimo. Teritoriją kerta magistralinis kelias Vilnius–Panevėžys. Verčių zona pasižymi vertinga gamtine aplinka – čia gausu miškų ir vandens telkinių. Aktyvesnė nekilnojamojo turto plėtra kol kas nevyksta. Didesnių gyvenviečių nėra – vyrauja pavienės senesnės ir naujos statybos sodybos. Verčių zonoje įsikūrusios dvi sodininkų bendrijos.

58.15 verčių zona – teritorija, esanti Maišiagalos ir Riešės seniūnijose, aplink Pikeliškių ežerą ir Molėtų plentą, maždaug 7 km į šiaurę nuo Vilniaus miesto ribos. Ji apima Gegliškių, Pikeliškių,

Nemenčinėlės, Palaukinės ir kitų aplinkinių kaimų teritorijas. Verčių zonoje veikia kelios sodininkų bendrijos. Teritorijoje vyrauja mažaaukštė statyba – tiek senesnės, tiek naujesnės statybos sodo pastatai ir vienbučiai gyvenamieji namai.

58.16 verčių zona – teritorija, esanti Avižienių, Maišiagalos, Riešės ir Sudervės seniūnijose, išsidėsčiusi abipus automagistralės Vilnius–Panevėžys, maždaug 8 km į šiaurės vakarus nuo Vilniaus miesto ribos. Ji apima Aukštųjų Rusokų viensėdžio, Galinės, Gudelių, Putiniškių ir kitų aplinkinių kaimų teritorijas. Pastaraisiais metais teritorijoje vyksta intensyvi plėtra – keičiama žemės naudojimo paskirtis, įrengiama infrastruktūra ir statomi nauji gyvenamieji namai. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, daugiausia užstatyti naujos statybos vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais namais. Greta automagistralės vystomi gamybos ir logistikos paskirties objektai.

58.17 verčių zona – teritorija, esanti Avižienių, Maišiagalos ir Riešės seniūnijose, apimanti Riešės ir kitų aplinkinių kaimų dalis. Tai šiaurinis Vilniaus priemiestis, pasižymintis geru privažiavimu ir susiformavusia inžinerine bei socialine infrastruktūra. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, užstatyti tiek naujos, tiek senesnės statybos gyvenamaisiais namais. Taip pat čia yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektai, kuriuose vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Nemažą zonos dalį užima žirgyno teritorija.

58.18 verčių zona – teritorija, apimanti Didžiųjų Gulbinų, Didžiosios Riešės, Jadvygiškių, Riešės ir Vanaginės kaimų dalis, esančias Avižienių ir Riešės seniūnijose. Ji ribojasi su šiaurine Vilniaus miesto riba ir driekiasi palei Molėtų plentą. Tai urbanizuotas priemiestis, turintis gerai išvystytą inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą. Teritorijoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, daugiausia užstatyti tiek naujos, tiek senesnės statybos gyvenamaisiais namais. Greta Molėtų plento statomi nauji komercinės paskirties objektai.

58.19 verčių zona – teritorija, esanti Bezdonių, Nemenčinės ir Riešės seniūnijose, dešiniajame Neries upės krante, besidriekianti nuo Nemenčinės miesto iki Vilniaus miesto ribos. Teritorija pasižymi vertinga gamtine aplinka – didelę jos dalį užima miškų masyvai. Čia veikia Europos centro muziejus Europos parkas ir Liubavo dvaro muziejus. Verčių zonoje nėra didesnių gyvenviečių, vyrauja mėgėjų sodo žemės sklypai, esantys sodininkų bendrijose netoli Neries upės, Bratoniškių ir Skirgiškių kaimuose.

58.20 verčių zona – teritorija, esanti Bezdonių ir Nemenčinės seniūnijose, kairiajame Neries upės krante, besidriekianti nuo Nemenčinės miesto iki Vilniaus miesto ribos. Teritorijoje nėra didesnių gyvenviečių – beveik visą jos plotą užima miškų masyvai. Bilkiškių kaime įsikūrusi nedidelė sodininkų bendrija.

58.21 verčių zona – Bezdonių seniūnijos teritorijos dalis, besiribojanti su šiaurine Vilniaus miesto dalimi, greta Nemenčinės plento. Teritorija pasižymi gera geografine padėtimi ir patogiu susisiekimu su miestu. Didžiąją zonos dalį sudaro miškai, tarp kurių įsiterpusios kelios sodininkų bendrijos ir keli, daugiausia naujų, individualių gyvenamųjų namų kvartalai.

58.22 verčių zona – teritorija, esanti Riešės seniūnijoje, apie 8 km į šiaurę nuo Vilniaus miesto ribos, dešinėje Molėtų plento pusėje. Ji apima Ažulaukės, Bielazariškių, Žalesos ir kitų aplinkinių kaimų teritorijas. Teritorija miškinga, vyrauja žemės ūkio ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, užstatyti tiek naujos, tiek senesnės statybos gyvenamaisiais namais. Pastaraisiais metais čia formuojami nauji gyvenamųjų namų kvartalai.

58.23 verčių zona – teritorija, esanti į šiaurę nuo Nemenčinės miesto, Nemenčinės seniūnijoje. Ji apima Didžiųjų Kabiškių, Mažųjų Kabiškių, Piliakalnio, Pučkalaukio ir kitų aplinkinių kaimų teritorijas. Verčių zona pasižymi gera geografine padėtimi ir patogiu susisiekimu su Nemenčine. Vyrauja žemės ūkio ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, gyvenamosiose vietovėse dominuoja mažaaukštė statyba – daugiausia senos statybos vienbučiai gyvenamieji namai. Pastaraisiais metais čia statomi pavieniai naujos statybos gyvenamieji namai.

58.24 verčių zona – Nemenčinės miestas ir aplinkinių kaimų teritorijų dalys. Nemenčinė – vienintelis Vilniaus rajono miestas, esantis apie 20 km į šiaurės rytus nuo Vilniaus centro ir maždaug 5 km nuo Vilniaus miesto ribos, įsikūręs abipus Neries upės, ties Nemenčios žiotimis, prie magistralinio kelio Vilnius–Švenčionys. Miestą supa pušynai, suteikiantys teritorijai vertingą gamtinę aplinką. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, daugiausia užstatyti senos statybos vienbučiais ir daugiabučiais namais. Taip pat čia yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektai, kuriuose vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla.

58.25 verčių zona – retai apgyvendinta Riešės ir Nemenčinės seniūnijų teritorija, apimanti Gaukštonių, Kunos, Medžiūniškių, Poškonių ir kitus aplinkinius kaimus. Verčių zona yra apie 2 km į šiaurės vakarus nuo Nemenčinės miesto, greta krašto kelio Vievis-Maišiagala-Nemenčinė. Teritorijoje dominuoja žemės ūkio paskirties žemės sklypai.

58.26 verčių zona – teritorija Vilniaus rajono šiaurinėje dalyje. Ji prasideda maždaug už 4 km į šiaurę nuo Nemenčinės miesto ir apima dalį Nemenčinės, Paberžės, Riešės bei Sužionių seniūnijų teritorijų. Verčių zona driekiasi nuo magistralinio kelio Vilnius–Utena vakaruose iki Žeimenos ir Neries upių santakos rytuose. Tai viena didžiausių verčių zonų Vilniaus rajone – joje yra apie 4 200 žemės sklypų, iš kurių dauguma yra žemės ūkio paskirties (daugiau nei 3 400 sklypų). Teritorijoje didesnių gyvenviečių nėra – vyrauja žemės ūkio naudmenos ir miškų masyvai, taip pat yra kelios sodininkų bendrijos. Gyvenamosiose teritorijose vyrauja namų valdos, užstatytos senos statybos gyvenamaisiais namais.

58.27 verčių zona – teritorija, apimanti Sužionių seniūnijos Vėriškių kaimą ir aplinkinių kaimų dalis, esančias apie 6 km į šiaurę nuo Nemenčinės miesto, prie rajoninio kelio Nemenčinė–Sužionys. Verčių zonoje vyrauja žemės ūkio paskirties ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai. Gyvenamosiose teritorijose dominuoja mažaaukštė gyvenamoji statyba – daugiausia senesnės statybos vienbučiai ir nedideli daugiabučiai gyvenamieji namai.

58.28 verčių zona – teritorija, apimanti Nemenčinės seniūnijos Eitminiškių kaimą ir aplinkinių kaimų dalis, esančias Vilniaus rajono šiaurinėje dalyje, apie 4 km į rytus nuo magistralinio kelio Vilnius–Utena, prie rajoninio kelio Paberžė–Eitminiškės–Nemenčinė. Eitminiškės – nedidelė gyvenvietė, kurioje vyrauja namų valdos, daugiausia užstatytos senesnės statybos gyvenamaisiais namais. Čia veikia 2022 metais rekonstruota Eitminiškių gimnazija.

58.29 verčių zona - teritorija, apimanti Paberžės kaimą bei urbanizuotas Anavilio kaimo ir Šunelių viensėdžio dalis, nutolusias apie 17 km į šiaurę nuo Vilniaus miesto ribos, prie krašto kelio Raudondvaris–Molėtai. Paberžė – Paberžės seniūnijos administracinis centras, kuriame veikia švietimo įstaigos, kitos visuomeninės institucijos bei smulkiojo verslo subjektai. Verčių zonoje vyrauja žemės ūkio paskirties ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai. Gyvenamosiose teritorijose dominuoja mažaaukštė gyvenamoji statyba – daugiausia senesnės statybos vienbučiai ir nedideli daugiabučiai gyvenamieji namai.

58.30 verčių zona – teritorija Vilniaus rajono šiaurinėje dalyje. Ji prasideda maždaug už 10 km į šiaurę nuo Nemenčinės miesto ir apima dalį Nemenčinės, Paberžės bei Sužionių seniūnijų teritorijų. Verčių zona driekiasi nuo magistralinio kelio Vilnius–Utena vakaruose iki Žeimenos upės (Švenčionių rajono) rytuose. Teritorijoje didesnių gyvenviečių nėra – vyrauja žemės ūkio naudmenos ir miškų masyvai. Gyvenamosiose teritorijose dominuoja namų valdos, užstatytos senos statybos gyvenamaisiais namais.

58.31 verčių zona – teritorija, esanti šiauriniame Vilniaus rajono pakraštyje, apie 3 km į rytus nuo magistralinio kelio Vilnius–Utena. Ji apima dalį Paberžės ir Sužionių seniūnijų teritorijų. Šiaurinėje dalyje verčių zona ribojasi su Molėtų rajonu – riba driekiasi palei Asvejos ir Gaveikių ežerus. Teritorijoje didesnių gyvenviečių nėra – vyrauja žemės ūkio naudmenos ir miškų masyvai. Gyvenamosiose teritorijose dominuoja namų valdos, užstatytos senos statybos gyvenamaisiais namais.

58.32 verčių zona – teritorija, apimanti Glitiškių kaimą, greta esančius Skliausčių ir Užuežerės kaimus bei kitų aplinkinių kaimų dalis, esančias Paberžės seniūnijoje. Verčių zona yra šiaurinėje Vilniaus rajono dalyje, apie 4 km į šiaurę nuo Paberžės kaimo, prie krašto kelio Raudondvaris–Molėtai. Teritorija

daugiausia užstatyta senesnės statybos vienbučiais ir daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Verčių zonoje esantys Širvio ir Musios ežerai, istorinis Glitiškių dvaras bei geras susisiekimas lemia didesnį rekreacinį verčių zonos patrauklumą.

58.33 verčių zona – teritorija, apimanti Visalaukės I ir kitų aplinkinių kaimų dalis, esanti Paberžės seniūnijoje. Ji yra šiaurės vakarinėje Vilniaus rajono dalyje, prie magistralinio kelio Vilnius–Utena, maždaug 39 km nuo Vilniaus miesto centro. Verčių zonoje vyrauja žemės ūkio paskirties ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai. Gyvenamosiose teritorijose dominuoja mažaaukštė gyvenamoji statyba – daugiausia senesnės statybos vienbučiai ir nedideli daugiabučiai gyvenamieji namai.

58.34 verčių zona – teritorija, apimanti Sužionių ir kitų aplinkinių kaimų dalis, esančias Sužionių seniūnijoje. Verčių zona yra šiaurinėje Vilniaus rajono dalyje, šalia rajoninių kelių Sapiegiškės–Sužionys–Dirmeitai ir Nemenčinė–Sužionys sankirtos, apie 16 km į šiaurę nuo Nemenčinės miesto. Sužionys – seniūnijos administracinis centras, kuriame veikia švietimo įstaigos, kitos visuomeninės institucijos bei smulkiojo verslo subjektai. Verčių zonoje vyrauja žemės ūkio paskirties ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai. Gyvenamosiose teritorijose dominuoja mažaaukštė gyvenamoji statyba – daugiausia senesnės statybos vienbučiai ir nedideli daugiabučiai gyvenamieji namai.

58.35 verčių zona – teritorija, apimanti Skirlėnų, Dvyliškio ir kitų aplinkinių kaimų dalis, esančias Sužionių seniūnijoje. Verčių zona yra šiaurės rytinėje Vilniaus rajono dalyje, šalia rajoninio kelio Sapiegiškės–Sužionys–Dirmeitai, apie 21 km nuo Nemenčinės miesto. Verčių zonoje vyrauja žemės ūkio paskirties ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai. Gyvenamosiose teritorijose dominuoja mažaaukštė gyvenamoji statyba – daugiausia senesnės statybos vienbučiai ir nedideli daugiabučiai gyvenamieji namai.

58.36 verčių zona – teritorija, apimanti Sklėriškių, Rudausių ir kitų aplinkinių kaimų dalis, esančias Nemenčinės seniūnijoje. Ji išsidėsčiusi šiaurės rytinėje Vilniaus rajono dalyje, šalia krašto kelio Vilnius–Zarasai, maždaug 10 km nuo Nemenčinės miesto. Teritorijoje vyrauja mažaaukštė gyvenamoji statyba – daugiausia senesnės statybos vienbučiai ir nedideli daugiabučiai gyvenamieji namai.

58.37 verčių zona – teritorija Vilniaus rajono šiaurės rytiniame pakraštyje. Ji apima dalį Bezdonių, Buivydžių, Lavoriškių ir Nemenčinės seniūnijų teritorijų. Verčių zona rytuose ribojasi su Baltarusijos Respublika, o šiaurėje – su Švenčionių rajonu; čia riba driekiasi palei Neries upę. Teritorijoje didesnių gyvenviečių nėra – vyrauja žemės ūkio naudmenos ir miškų masyvai. Gyvenamosiose teritorijose vyrauja namų valdos, užstatytos senos statybos gyvenamaisiais namais.

58.38 verčių zona – teritorija, esanti Buivydžių seniūnijoje, apimanti Buivydžių I, Girdžiūnų ir kitų aplinkinių kaimų dalis. Ji išsidėsčiusi rytinėje Vilniaus rajono dalyje, pasienyje su Baltarusijos Respublika, šalia Buivydžių upelio ir Neries santakos, maždaug 20 km į rytus nuo Nemenčinės miesto. Teritorijoje vyrauja namų valdos, užstatytos senesnės statybos gyvenamaisiais namais.

58.39 verčių zona – teritorija, apimanti Bezdonių, Mickūnų ir Nemenčinės seniūnijų dalis, besidriekiančias šalia Vilniaus miesto šiaurės rytinės ribos. Teritorijoje vyrauja miškingos vietovės, tarp kurių įsiterpusios sodininkų bendrijos. Verčių zonoje dominuoja mėgėjų sodų žemės sklypai – jų šioje teritorijoje registruota daugiau kaip 1600. Teritorija pasižymi palankia geografine padėtimi, geru susisiekimu su Vilniaus miestu ir vertinga gamtine aplinka. Pastaruoju metu čia statomi nauji individualūs gyvenamieji namai ir sodo pastatai.

58.40 verčių zona – teritorija, apimanti Bezdonių, Buivydžių, Mickūnų ir Nemenčinės seniūnijų dalis, į kurias patenka Arvydų, Aukštuolės, Bezdonių miestelio, Piliakalnio viensėdžio ir kitų aplinkinių kaimų teritorijos. Verčių zona yra Vilniaus rajono rytinėje dalyje, apie 3 km nuo Vilniaus miesto ribos. Didžiąją verčių zonos dalį užima miškai, o urbanizuotos teritorijos koncentruojasi aplink Arvydų kaimą ir Bezdonių miestelį. Teritorijoje vyrauja mažaaukštė gyvenamoji statyba – daugiausia senesnės statybos vienbučiai gyvenamieji namai. Verčių zonoje veikia kelios sodininkų bendrijos.

58.41 verčių zona – teritorija, apimanti Tapelių ir Šeškučių kaimų dalis, esančias Bezdonių seniūnijoje, greta šiaurės rytinės Vilniaus miesto ribos. Teritorija retai apgyvendinta, pasižymi vertinga

gamtine aplinka, didžiąją jos dalį sudaro miškai. Teritorijoje yra smulkių vandens telkinių, kurių aplinkoje statomi pavieniai nauji gyvenamieji namai.

58.42 verčių zona – teritorija, apimanti urbanizuotą Čekoniškių kaimo dalį ir aplinkinių kaimų dalis, esančias Zujūnų seniūnijos centrinėje dalyje. Verčių zona yra apie 6 km į vakarus nuo Vilniaus miesto ribos, prie kelio Pilaitė-Sudervė (A. Mickevičiaus g.). Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, daugiausia užstatyti senesnės statybos vienbučiais gyvenamaisiais namais. Teritorijoje veikia stambus pramonės objektas – UAB „Lietpak" gamykla.

58.43 verčių zona – teritorija, apimanti Mostiškių, Karoliškių ir kitų aplinkinių kaimų dalis Lavoriškių seniūnijoje. Verčių zona yra rytinėje Vilniaus rajono dalyje, netoli valstybės sienos su Baltarusijos Respublika, prie rajoninio kelio Buivydžiai–Lavoriškės–Kena. Verčių zonoje vyrauja žemės ūkio paskirties ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai. Gyvenamosiose teritorijose dominuoja mažaaukštė gyvenamoji statyba – daugiausia senesnės statybos vienbučiai gyvenamieji namai.

58.44 verčių zona – teritorija Mickūnų seniūnijoje, apimanti Egliškių, Gailiūnų, Galgių, Paliuliškių ir aplinkinių kaimų dalis. Verčių zona yra rytinėje Vilniaus rajono dalyje, ribojasi su Vilniaus miesto Antakalnio ir Naujosios Vilnios seniūnijomis. Teritorija pasižymi palankia geografine padėtimi ir geru susisiekimu su Vilniaus miestu. Tai vienas sparčiausiai urbanizuojamų Vilniaus priemiesčių, kur intensyviai plėtojama inžinerinė ir socialinė infrastruktūra bei vyksta naujų gyvenamųjų namų statyba. Verčių zonoje daugiausia yra gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų, užstatytų tiek naujos, tiek senesnės statybos vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais namais.

58.45 verčių zona – teritorija, apimanti Mickūnų miestelį ir aplinkinių kaimų teritorijas, esančias Mickūnų seniūnijoje. Verčių zona yra rytinėje Vilniaus rajono dalyje, ribojasi su Vilniaus miesto Naujosios Vilnios seniūnija. Mickūnų miestelis – seniūnijos administracinis centras, esantis maždaug 3 km į rytus nuo Vilniaus miesto ribos. Miestelis pasižymi išvystyta inžinerine ir socialine infrastruktūra, geru susisiekimu su sostine bei patogia gyvenamąja aplinka. Teritorijoje vyrauja mažaaukštė gyvenamoji statyba – dauguma sklypų užstatyta senesnės statybos vienbučiais gyvenamaisiais namais. Aktyvesnė naujų gyvenamųjų namų statyba vyksta verčių zonos vakarinėje dalyje, arčiau Vilniaus miesto ribos.

58.46 verčių zona – teritorija rytinėje Vilniaus rajono dalyje, išsidėsčiusi abipus krašto kelio Vilnius–Polockas, tarp Mickūnų miestelio ir Lavoriškių kaimo. Teritorija apima dalį Kalvelių, Lavoriškių ir Mickūnų seniūnijų. Tai mažai urbanizuota verčių zona, kurioje vyrauja miškai, užimantys didžiąją teritorijos dalį. Teritorijoje taip pat yra nedidelė sodininkų bendrija.

58.47 verčių zona – teritorija Lavoriškių seniūnijoje, apimanti Lavoriškių ir kitų aplinkinių kaimų dalis. Verčių zona yra rytinėje Vilniaus rajono dalyje, maždaug 12 km nuo Vilniaus miesto ribos, prie krašto kelio Vilnius–Polockas. Lavoriškės – nedidelė gyvenvietė, seniūnijos administracinis centras. Teritorijoje vyrauja žemės ūkio ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, daugiausia užstatyti senesnės statybos vienbučiais gyvenamaisiais namais.

58.48 verčių zona – teritorija rytinėje Vilniaus rajono dalyje, apimanti Mickūnų, Nemėžio ir Šatrininkų seniūnijų dalis, išsidėsčiusias aplink Šumsko plentą. Verčių zona apima Didžiųjų Karklėnų, Karklėnų, Šatrininkų, Vėliučionių bei kitų aplinkinių kaimų teritorijas. Važiuojant Šumsko plentu, verčių zona nutolusi apie 5 km į rytus nuo Vilniaus miesto ribos, o šiaurėje ribojasi su Vilniaus miesto Naujosios Vilnios seniūnija. Verčių zonoje vyrauja žemės ūkio ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai. Gyvenamosiose teritorijose vyrauja mažaaukštė gyvenamoji statyba – daugiausia naujos ir senesnės statybos vienbučiai gyvenamieji namai. Dėl palankios geografinės padėties ir gero susisiekimo su Vilniaus miestu teritorija pasižymi plėtros potencialu. Verčių zonoje taip pat yra nedidelė sodininkų bendrija.

58.49 verčių zona – teritorija, apimanti Didžiasalio, Grigaičių, Nemėžio, Pakalniškių, Rokantiškių ir kitų aplinkinių kaimų dalis, esančias Nemėžio ir Šatrininkų seniūnijose. Verčių zona driekiasi į šiaurę nuo Minsko plento, palei Vilniaus miesto rytinę ribą. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai. Teritorijoje vyksta intensyvi nekilnojamojo turto plėtra, ypač tarp Šumsko ir Minsko plentų, kur statomi

nauji vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai. Verčių zonoje taip pat veikia dvi sodininkų bendrijos. Šumsko plente įrengtas naujas Rokantiškių karinis miestelis.

58.50 verčių zona – dalis Nemėžio ir Rudaminos seniūnijų teritorijų, esanti tarp Nemėžio, Skaidiškių ir Rudaminos gyvenviečių. Verčių zona vakaruose ribojasi su Vilniaus miestu. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, tačiau aktyvi urbanistinė plėtra šiuo metu dar nevyksta. Dėl palankios geografinės padėties, geros susisiekimo infrastruktūros ir artumo Vilniaus miestui teritorija pasižymi dideliu plėtros potencialu.

58.51 verčių zona – teritorija, esanti į pietryčius nuo Skaidiškių gyvenvietės, išsidėsčiusi abipus magistralinio kelio Vilnius–Minskas. Ji apima dalį Nemėžio, Rudaminos ir Rukainių seniūnijų teritorijų. Nuo Vilniaus miesto ribos verčių zona nutolusi maždaug 7 km. Verčių zonoje vyrauja žemės ūkio paskirties žemės sklypai, tarp kurių įsiterpusios gyvenamosios teritorijos, užstatytos tiek naujos, tiek senesnės statybos vienbučiais gyvenamaisiais namais. Šiuo metu aktyvi urbanistinė plėtra zonoje nevyksta, tačiau dėl patogaus susisiekimo su Vilniaus miestu teritorija pasižymi plėtros potencialu. Teritorijos pietinėje dalyje yra dvi sodininkų bendrijos.

58.52 verčių zona – teritorija, apimanti Skaidiškių ir kitų aplinkinių kaimų dalis, esančias Nemėžio ir Rudaminos seniūnijose. Verčių zona yra greta magistralinio kelio Vilnius–Minskas, nutolusi apie 3 km į pietryčius nuo Vilniaus miesto ribos. Skaidiškės – viena didžiausių Vilniaus rajono savivaldybės gyvenviečių, turinti išvystytą socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą. Teritorijoje yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektai, kuriuose vykdoma gamybinė, logistikos, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Gyvenamosiose teritorijose vyrauja tiek naujos, tiek senesnės statybos vienbučiai gyvenamieji namai, taip pat yra senos statybos daugiabučių namų.

58.53 verčių zona – teritorija, esanti rytinėje Vilniaus rajono dalyje, išsidėsčiusi abipus Šumsko plento ir besidriekianti nuo Mickūnų miestelio šiaurėje iki Rukainių kaimo pietuose. Ji apima Kalvelių, Mickūnų, Nemėžio, Rukainių ir Šatrininkų seniūnijų teritorijų dalis. Tai mažai urbanizuota teritorija, kurioje vyrauja žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Gyvenamosiose teritorijose vyrauja senesnės statybos vienbučiai gyvenamieji namai.

58.54 verčių zona – teritorija, apimanti Bareikiškių, Mykoliškių, Rukainių ir kitų aplinkinių kaimų dalis, esančias Nemėžio, Rukainių ir Šatrininkų seniūnijose. Verčių zona išsidėsčiusi aplink Minsko ir Senąjį Minsko plentus, maždaug 9 km į pietryčius nuo Vilniaus miesto ribos. Verčių zonoje vyrauja žemės ūkio paskirties ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, daugumoje užstatyti senesnės statybos vienbučiais gyvenamaisiais namais, o nauji gyvenamieji namai statomi pavieniui.

58.55 verčių zona – teritorija, esanti rytiniame Vilniaus rajono pakraštyje, palei sieną su Baltarusijos Respublika. Ji apima dalį Kalvelių, Lavoriškių, Medininkų ir Rukainių seniūnijų teritorijų. Tai viena didžiausių verčių zonų Vilniaus rajone – joje yra daugiau kaip 4 200 žemės sklypų, iš kurių dauguma yra žemės ūkio paskirties (daugiau kaip 3 600 sklypų). Didžiąją teritorijos dalį sudaro miškų masyvai ir žemės ūkio naudmenos. Gyvenamosiose vietovėse vyrauja namų valdos, užstatytos senos statybos gyvenamaisiais namais.

58.56 verčių zona – teritorija, apimanti Kenos, Pakenės ir kitų aplinkinių kaimų dalis, esančias Kalvelių, Lavoriškių ir Mickūnų seniūnijose. Verčių zona yra Vilniaus rajono rytinėje dalyje, išsidėsčiusi abipus Šumsko plento. Verčių zonoje vyrauja žemės ūkio paskirties ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, užstatyti senesnės statybos vienbučiais gyvenamaisiais namais.

58.57 verčių zona – teritorija Kalvelių seniūnijoje, apimanti Kalvelių ir kitų aplinkinių kaimų dalis. Verčių zona yra Vilniaus rajono rytinėje dalyje, netoli sienos su Baltarusijos Respublika, greta Šumsko plento. Kalvelių gyvenvietė – seniūnijos administracinis centras, kuriame veikia Kenos geležinkelio stotis, švietimo įstaigos, kitos visuomeninės institucijos bei smulkiojo verslo subjektai. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, užstatyti senos statybos vienbučiais ir daugiabučiais gyvenamaisiais namais.

58.58 verčių zona – Šumsko miestelis, esantis Vilniaus rajono rytinėje dalyje, Kalvelių seniūnijoje, netoli Lietuvos Respublikos valstybinės sienos su Baltarusija. Miestelis įsikūręs prie krašto kelio Vilnius–Šumskas, užtikrinančio patogų susisiekimą su sostine bei aplinkinėmis gyvenvietėmis. Teritorijoje vyrauja mažaaukštė gyvenamoji statyba – dauguma sklypų užstatyti senesnės statybos vienbučiais gyvenamaisiais namais.

58.59 verčių zona – teritorija Vilniaus rajono pietrytinėje dalyje, apimanti dalį Kalvelių, Medininkų ir Rukainių seniūnijų teritorijų. Ji išsidėsčiusi tarp Šumsko plento ir Minsko plento, užtikrinančių patogų susisiekimą su Vilniumi bei pasienio teritorijomis. Verčių zona yra mažai urbanizuota – didžiąją jos dalį sudaro miškai ir žemės ūkio naudmenos. Didesnių gyvenviečių teritorijoje nėra.

58.60 verčių zona – teritorija Mickūnų seniūnijoje, apimanti Dievoniškių, Egliškių ir Kairėnų kaimų dalis. Verčių zona yra rytinėje Vilniaus rajono dalyje, ribojasi su Vilniaus miesto Naujosios Vilnios seniūnija. Teritorijoje vyrauja žemės ūkio paskirties žemės sklypai, o aktyvi urbanistinė plėtra, kaip gretimoje 58.44 verčių zonoje, nevyksta. Dėl palankios geografinės padėties, geros susisiekimo infrastruktūros ir artumo Vilniaus miestui teritorija pasižymi dideliu plėtros potencialu.

58.61 verčių zona – teritorija Vilniaus rajono pietrytinėje dalyje, prie sienos su Baltarusijos Respublika, dešinėje magistralinio kelio Vilnius–Minskas pusėje. Verčių zona apima dalį Kalvelių, Medininkų ir Rukainių seniūnijų, į ją patenka Medininkų, Bikiškės, Pilkapių ir kitų aplinkinių kaimų teritorijos. Medininkų gyvenvietė – seniūnijos centras, kuriame stovi istorinė Medininkų pilis, viena žinomiausių regiono kultūros paveldo vietų. Verčių zonoje vyrauja namų valdos, užstatytos senos statybos gyvenamaisiais namais, o likusi teritorijos dalis daugiausia naudojama žemės ūkio veiklai.

58.62 verčių zona – teritorija, esanti pietrytiniame Vilniaus rajono pakraštyje, besiribojanti su Baltarusijos Respublika ir Šalčininkų rajonu. Ji apima dalį Marijampolio, Medininkų ir Rukainių seniūnijų teritorijų. Tai mažai urbanizuota teritorija, kurios didžiąją dalį sudaro miškai ir žemės ūkio naudmenos. Didesnių gyvenviečių čia nėra, o gyvenamosiose teritorijose dominuoja namų valdos, užstatytos senos statybos gyvenamaisiais namais.

58.63 verčių zona – teritorija, esanti pietinėje Vilniaus rajono dalyje, apie 13 km nuo Vilniaus miesto ribos, prie rajoninio kelio Rudamina–Turgeliai. Ji apima Marijampolio seniūnijos dalį – Rakonių ir kitų aplinkinių kaimų teritorijas. Rakonys – nedidelė gyvenvietė, kurioje vyrauja mažaaukštė statyba, daugiausia senesnės statybos gyvenamieji namai, taip pat yra keletas daugiabučių. Likusioje teritorijos dalyje vyrauja žemės ūkio naudmenos.

58.64 verčių zona – teritorija, esanti pietrytinėje Vilniaus rajono dalyje, tarp dviejų magistralinių kelių – Vilnius–Minskas ir Vilnius–Lyda. Ji apima Marijampolio, Nemėžio, Rudaminos ir Rukainių seniūnijų teritorijas. Verčių zona yra mažai urbanizuota – čia vyrauja miškai ir žemės ūkio naudmenos, o pietrytinėje dalyje įsikūrusios kelios sodininkų bendrijos.

58.65 verčių zona – teritorija, apimanti Akalotės, Parapijoniškių, Rudaminos ir kitų aplinkinių kaimų dalis, esančias Nemėžio ir Rudaminos seniūnijose. Verčių zona ribojasi su Vilniaus miesto pietine dalimi. Rudamina, seniūnijos administracinis centras ir viena didžiausių gyvenviečių Vilniaus rajone, pasižymi išvystyta socialine ir inžinerine infrastruktūra. Teritorijoje yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektai, kuriuose vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Gyvenamosiose teritorijose vyrauja naujos ir senos statybos vienbučiai gyvenamieji namai bei senos statybos daugiabučiai. Šioje zonoje veikia vienas didžiausių paukštynų kompleksų Lietuvoje.

58.66 verčių zona – teritorija, apimanti Barkiškių, Juodšilių, Kalviškių ir kitų aplinkinių kaimų dalis, esančias Juodšilių ir Rudaminos seniūnijose. Teritorija ribojasi su Vilniaus miesto pietine dalimi. Juodšiliai – seniūnijos administracinis centras, pasižymintis išvystyta socialine ir inžinerine infrastruktūra. Verčių zona pasižymi vertinga gamtine aplinka, kurioje gausu miškų. Teritorijoje dominuoja mažaaukštė gyvenamoji statyba – daugiausia senos statybos vienbučiai ir daugiabučiai gyvenamieji namai. Miškinių kaimo teritorijoje įsikūrusi sodininkų bendrija.

58.67 verčių zona – teritorija, apimanti Juodšilių, Marijampolio, Pagirių ir Rudaminos seniūnijų dalis, esančias į pietus nuo Vilniaus miesto. Verčių zona apima Dusinėnų, Parudaminio, Prūdiškių, Totorinės, Valčiūnų ir kitų aplinkinių kaimų teritorijas. Teritorijoje yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektai, kuriuose vykdoma gamybinė, logistikos, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Gyvenamosiose teritorijose vyrauja senos statybos vienbučiai ir daugiabučiai gyvenamieji namai. Verčių zonoje veikia kelios sodininkų bendrijos.

58.68 verčių zona – tai Juodšilių ir Pagirių seniūnijų teritorijos, išsidėsčiusios aplink Pagirių ir Keturiasdešimties Totorių gyvenvietes bei besiribojančios su Vilniaus miesto pietine dalimi. Verčių zona apima Baltosios Vokės, Melekonių, Tarnėnų ir kitų aplinkinių kaimų teritorijas. Teritorija yra miškinga, mažiau urbanizuota, vyrauja žemės ūkio paskirties sklypai. Nemažą jos dalį užima Pagirių karjeras, o Melekonių kaime veikia sodininkų bendrija.

58.69 verčių zona – teritorija, apimanti Baltosios Vokės, Pagirių ir kitų aplinkinių kaimų dalis, esančias Pagirių seniūnijoje ir besiribojančias su Vilniaus miesto pietine dalimi. Pagiriai – seniūnijos administracinis centras ir viena didžiausių gyvenviečių Vilniaus rajone, pasižymi išvystyta socialine ir inžinerine infrastruktūra. Verčių zonoje yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektai, kuriuose vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Gyvenamosiose teritorijose vyrauja tiek naujos, tiek senos statybos daugiabučiai gyvenamieji namai, kuriuose yra daugiau nei 1 700 butų. Verčių zonoje yra daug pramonės objektų, užimančių reikšmingą teritorijos dalį.

58.70 verčių zona – Keturiasdešimties Totorių kaimas, esantis Pagirių seniūnijoje, šalia pietinės Vilniaus miesto ribos. Verčių zonoje vyrauja žemės ūkio paskirties ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, užstatyti senos statybos gyvenamaisiais namais. Šiaurinėje verčių zonos dalyje, ties riba su Vilniaus miestu, pradėta naujų gyvenamųjų namų statyba.

58.71 verčių zona – labiausiai į pietus nutolusi Vilniaus rajono teritorija, besiribojanti su Šalčininkų rajono savivaldybe. Ji driekiasi nuo Rakonių kaimo rytuose iki Baltosios Vokės miesto Šalčininkų rajone ir apima Juodšilių, Marijampolio ir Pagirių seniūnijų teritorijas. Teritorijoje vyrauja miškų masyvai ir žemės ūkio naudmenos. Taip pat yra nemažai mėgėjų sodo žemės sklypų (daugiau kaip 1 500). Gyvenamosiose vietovėse vyrauja namų valdos, užstatytos senos statybos gyvenamaisiais namais.

58.72 verčių zona – teritorija, esanti Vilniaus rajono pietrytinėje dalyje, apimanti Marijampolio, Medininkų ir Rukainių seniūnijų teritorijas, kurios driekiasi nuo Minsko plento iki Rakonių gyvenvietės. Tai mažai urbanizuota, miškinga teritorija. Akmeniškių kaime yra vienas didžiausių sodininkų bendrijų masyvų Vilniaus rajone, kuriame suformuota daugiau kaip 2 200 mėgėjų sodo žemės sklypų.

58.73 verčių zona – teritorija, esanti pietrytinėje Vilniaus rajono dalyje, besidriekianti į kairę nuo magistralinio kelio Vilnius–Minskas. Verčių zona apima Marijampolio, Rudaminos ir Rukainių seniūnijų teritorijas. Teritorija yra mažai urbanizuota, miškinga, joje veikia kelios sodininkų bendrijos.

58.74 verčių zona – teritorija šiaurinėje Vilniaus rajono dalyje, besidriekianti nuo magistralinio kelio Vilnius–Utena rytuose iki Karvio kaimo (58.13 verčių zona) vakaruose. Verčių zona apima Maišiagalos, Nemenčinės, Paberžės ir Riešės seniūnijų teritorijas. Tai miškinga, mažai urbanizuota teritorija, kurioje vyrauja žemės ūkio paskirties žemė. Girijos kaime, šalia kelio Vilnius–Utena ir Girijos ežero, įrengti golfo laukai. Radžiulių kaime įsikūrusi sodininkų bendrija.

58.75 verčių zona – teritorija, esanti šiaurinėje Vilniaus rajono dalyje, besidriekianti nuo Širvintų rajono vakaruose iki magistralinio kelio Vilnius–Utena rytuose. Ji apima dalį Paberžės, Nemenčinės ir Sudervės seniūnijų teritorijų, esančių aplink Paberžės kaimą. Verčių zonoje didesnių gyvenviečių nėra – vyrauja žemės ūkio naudmenos ir miškų masyvai. Gyvenamosiose teritorijose dominuoja namų valdos, užstatytos senos statybos gyvenamaisiais namais.

58.76 verčių zona – Paberžės seniūnijos dalis, esanti šiauriniame Vilniaus rajono pakraštyje, greta magistralinio kelio Vilnius–Utena. Vakaruose verčių zona ribojasi su Širvintų rajonu, o šiaurinėje dalyje – su Molėtų rajonu. Verčių zonoje didesnių gyvenviečių nėra – vyrauja žemės ūkio naudmenos ir miškų

masyvai. Gyvenamosiose teritorijose dominuoja namų valdos, užstatytos senos statybos gyvenamaisiais namais.

58.77 verčių zona – teritorija, esanti apie 18 km į šiaurės vakarus nuo Vilniaus miesto centro, išsidėsčiusi abipus krašto kelio Bukiškis–Sudervė–Dūkštos. Ji apima Grikienių, Sudervės, Švedų ir kitų aplinkinių kaimų dalis, priklausančias Avižienių, Dūkštų, Sudervės ir Zujūnų seniūnijoms. Verčių zonoje vyrauja žemės ūkio paskirties ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, užstatyti tiek senos, tiek naujos statybos gyvenamaisiais namais. Teritorijos patrauklumą didina čia esantys Riešės ir Vilnojos ežerai. Šalia Riešės ežero įsikūrusi sodininkų bendrija.

58.78 verčių zona – teritorija, apimanti Purnuškių, Varniškių, Verbiškių ir kitų aplinkinių kaimų dalis, esančias Maišiagalos, Nemenčinės, Paberžės ir Riešės seniūnijose. Teritorija išsidėsčiusi abipus Molėtų plento, apie 9 km į šiaurę nuo Vilniaus miesto ribos. Verčių zonos centrinėje dalyje įsikūrusios sodininkų bendrijos. Likusi zonos dalis yra menkai urbanizuota – vyrauja miškai ir žemės ūkio naudmenos.

58.79 verčių zona – teritorija, apimanti Dobromislės, Kapitulščiznos, Kyviškių ir kitų aplinkinių kaimų dalis. Ji yra apie 8 km nuo Vilniaus miesto ribos, važiuojant Šumsko plentu, Mickūnų ir Šatrininkų seniūnijose. Gyvenamosiose teritorijose vyrauja namų valdos su senos statybos gyvenamaisiais namais, o likusi verčių zonos dalis daugiausia naudojama žemės ūkio veiklai. Nemažą teritorijos dalį užima Kyviškių aerodromas, taip pat yra nedidelė sodininkų bendrija.

58.80 verčių zona – teritorija Rukainių seniūnijoje, Vilniaus rajono pietrytinėje dalyje, apie 17 km nuo Vilniaus miesto ribos, dešinėje magistralinio kelio Vilnius–Minskas pusėje. Verčių zona apima Svironių viensėdžio, Savičiūnų ir kitų aplinkinių kaimų teritorijas. Gyvenamosiose teritorijose vyrauja namų valdos, užstatytos senos statybos gyvenamaisiais namais, o likusi verčių zonos dalis daugiausia naudojama žemės ūkio veiklai. Teritorijos patrauklumą didina čia esantis Kūlių tvenkinys.

58.81 verčių zona – teritorija, esanti Marijampolio seniūnijoje, apimanti urbanizuotą Marijampolio kaimo dalį. Ji yra pietinėje Vilniaus rajono dalyje, apie 7 km nuo Vilniaus miesto ribos, šalia magistralinio kelio Vilnius–Lyda. Marijampolis – seniūnijos administracinis centras, kuriame veikia švietimo įstaigos, kitos visuomeninės institucijos bei smulkiojo verslo subjektai. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, daugiausia užstatyti senos statybos gyvenamaisiais namais. Teritorijoje taip pat yra keletas daugiabučių ir pramoninės paskirties pastatų. Gyvenvietės pietinėje dalyje vystoma naujų individualių gyvenamųjų namų statyba.

58.82 verčių zona – teritorija, esanti Nemėžio seniūnijoje, apimanti Ašmenos Kelio, Daržininkų, Klonių, Kuprioniškių ir Nemėžio kaimų dalis. Verčių zona ribojasi su Vilniaus miestu, yra dešinėje magistralinio kelio Vilnius–Minskas pusėje. Teritorijoje yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektai – čia vykdoma gamybinė, logistikos, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Gamybiniai, logistikos ir komerciniai objektai daugiausia koncentruojasi palei Minsko plentą ir V.Sirokomlės gatvę. Likusioje verčių zonos dalyje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, daugiausia užstatyti tiek naujos, tiek senos statybos vienbučiais gyvenamaisiais namais.

58.83 verčių zona – teritorija, esanti šiaurės vakarinėje Vilniaus rajono dalyje, maždaug 20 km atstumu nuo Vilniaus miesto centro. Ji apima dalį Dūkštų, Maišiagalos ir Sudervės seniūnijų teritorijų, besidriekiančių į šiaurę nuo Sudervės kaimo ir Vilnojos ežero. Didžiąją verčių zonos dalį sudaro vienas didžiausių sodininkų bendrijų masyvų Vilniaus rajone.

58.84 verčių zona – teritorija, esanti Vilniaus rajono šiaurinėje dalyje, apimanti senuosius kaimus, įsikūrusius Asvejos (Dubingių) ežero pakrantėse, Asvejos regioninio parko teritorijoje. Verčių zonoje vyrauja senos statybos ir atnaujinti gyvenamieji namai bei poilsiui skirtos sodybos. Dėl taikomų statybos apribojimų saugomoje teritorijoje nauja plėtra vyksta itin ribotai, todėl išlaikytas tradicinis kaimų charakteris ir natūralus kraštovaizdis. Tai patraukli ir vertinama vietovė poilsiui – gamtinį jos grožį papildo ežerų ir miškų apsuptis.

58.85 verčių zona – teritorija, apimanti Viktariškių, Darželių ir kitų aplinkinių kaimų dalis, esančias Mickūnų ir Šatrininkų seniūnijose. Verčių zona ribojasi su Vilniaus miesto rytine dalimi ir pasižymi geru susisiekimu su sostine. Teritorija išsiskiria vertinga gamtine aplinka – ji išsidėsčiusi Vilnios upės vingyje, apsupta miškų. Verčių zonoje įsikūrusi sodininkų bendrija ir gyvenamųjų namų kvartalas, kuriame vyrauja naujos statybos pastatai.

58.86 verčių zona – teritorija, apimanti dalį Avižienių, Maišiagalos ir Riešės seniūnijų teritorijų, esanti maždaug 1 km į kairę nuo Molėtų plento ir apie 20 km nuo Vilniaus miesto centro. Verčių zonoje vyrauja žemės ūkio paskirties ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai. Pastaraisiais metais teritorijoje keičiama žemės sklypų paskirtis iš žemės ūkio į gyvenamąją, tačiau aktyvi plėtra kol kas nevyksta – statomi tik pavieniai gyvenamieji namai.

58.87 verčių zona – teritorija, išsidėsčiusi abipus Molėtų plento, apimanti Jadvygiškių, Raudondvario, Užugriovio ir kitų aplinkinių kaimų teritorijas, esančias Avižienių ir Riešės seniūnijose. Verčių zona nutolusi apie 16 km nuo Vilniaus miesto centro, rytuose ribojasi su Vilniaus miesto 57.61 verčių zona. Teritorijoje yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektai – vykdoma gamybinė, paslaugų ir komercinė veikla. Verčių zona intensyviai urbanizuojama – čia statomi nauji individualių namų kvartalai.

58.88 verčių zona – teritorija, išsidėsčiusi aplink automagistralę Vilnius–Panevėžys, maždaug 1 km į šiaurės vakarus nuo Vilniaus miesto ribos. Verčių zona apima Bendorių, Klevinės viensėdžio, Užubalių ir kitų aplinkinių kaimų teritorijas, esančias Avižienių seniūnijoje. Teritorijoje yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektai – čia vykdoma gamybinė, logistikos, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Gamybiniai, logistikos ir komerciniai objektai daugiausia koncentruojasi palei automagistralę, o likusioje verčių zonos dalyje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, daugiausia užstatyti naujos statybos vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais namais. Tai vienas sparčiausiai urbanizuojamų Vilniaus miesto priemiesčių.

58.89 verčių zona – teritorija, esanti Nemenčinės seniūnijoje, apimanti Tuščiaulių, Spragilinių, Naujasodės, Vilkaraisčio, Gamernės ir kitų aplinkinių kaimų teritorijas. Verčių zona vakaruose ribojasi su Nemenčinės miestu, pietinėje dalyje ją juosia Neries upė. Teritorija pasižymi vertinga gamtine aplinka – ją supa miškų masyvai, yra Gėlos ir Gėlaičio ežerai. Didžiąją verčių zonos dalį užima miškai, tarp kurių įsiterpusios gyvenamosios teritorijos ir sodininkų bendrija.

58.90 verčių zona – teritorija, apimanti Pikutiškių, Saldenės ir kitų aplinkinių kaimų dalis, esančias Avižienių, Sudervės ir Zujūnų seniūnijose. Verčių zona yra netoli Vilniaus miesto vakarinės ribos, išsidėsčiusi abipus krašto kelio Bukiškis–Sudervė–Dūkštos, ribojasi su Avižienių kaimu. Tai viena sparčiausiai urbanizuojamų Vilniaus rajono teritorijų. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, formuojami nauji gyvenamųjų namų kvartalai, yra keletas daugiabučių namų.

58.91 verčių zona – teritorija, esanti Riešės seniūnijoje, apimanti Paežerių, Pašilių ir kitų aplinkinių kaimų dalis, išsidėsčiusias šalia Molėtų plento. Rytinėje dalyje verčių zona ribojasi su Vilniaus miesto 57.61 verčių zona. Nuo Vilniaus miesto centro ji nutolusi apie 20 km. Verčių zonoje vyrauja žemės ūkio paskirties ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai. Pastaraisiais metais teritorijoje keičiama žemės sklypų paskirtis, plėtojama inžinerinė infrastruktūra ir statomi nauji gyvenamieji namai.

58.92 verčių zona – teritorija, apimanti Avižienių, Gilužių ir kitus aplinkinius kaimus, esančius Avižienių ir Zujūnų seniūnijose. Verčių zona yra šalia vakarinės Vilniaus miesto ribos, ribojasi su Vilniaus miesto 57.46 verčių zona (Tarandė). Avižieniai – seniūnijos administracinis centras, turintis išvystytą socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą. Teritorijoje yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektai, kuriuose vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, užstatyti tiek naujos, tiek senesnės statybos vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais namais, taip pat yra senos statybos daugiabučių namų.

58.93 verčių zona – teritorija Avižienių seniūnijoje, dešinėje Ukmergės gatvės pusėje, šalia šiaurės vakarinės Vilniaus ribos. Verčių zona apima Bajorų, Bukiškio, Lindiniškių, Užubalių ir Užudvarionių kaimų

teritorijas. Verčių zona pasižymi išvystyta socialine ir inžinerine infrastruktūra bei sparčia urbanistine plėtra. Teritorijoje yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektai – čia vykdoma gamybinė, logistikos, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Verčių zonoje dominuoja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, užstatyti tiek naujos, tiek senesnės statybos vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais namais, taip pat yra senos statybos daugiabučių namų.

58.94 verčų zona – teritorija Avižienių seniūnijoje, apimanti Lindiniškių, Užubalių ir Užudvarionių kaimų dalis. Verčių zona yra apie 2 km nuo Vilniaus miesto šiaurės vakarinės ribos, šiauriau Bukiškio kaimo (58.93 verčių zonos). Tai viena sparčiausiai urbanizuojamų Vilniaus rajono teritorijų. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, kuriuose statomi nauji vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji namai.

58.95 verčių zona – teritorija Zujūnų seniūnijoje, šalia Vilniaus miesto vakarinio pakraščio, išsidėsčiusi tarp Vilniaus miesto Pilaitės ir Grigiškių seniūnijų. Verčių zona pasižymi vertinga gamtine aplinka – ji išsidėsčiusi Neries upės vingyje, didžiąją teritorijos dalį užima miškų masyvai. Teritorijoje didesnių gyvenviečių nėra. Verčių zonoje vyrauja namų valdos, užstatytos tiek senos, tiek naujos statybos gyvenamaisiais namais.

58.96 verčių zona – teritorija, esanti Riešės seniūnijoje, apimanti Asiūklės ir Tekliūnų viensėdžius, Naujakiemio bei kitų aplinkinių kaimų dalis, išsidėsčiusias kairėje Molėtų plento pusėje. Nuo Vilniaus miesto centro verčių zona nutolusi apie 20 km. Verčių zonoje vyrauja žemės ūkio paskirties ir gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai. Pastaraisiais metais teritorijoje aktyviai keičiama žemės sklypų paskirtis, plėtojama inžinerinė infrastruktūra ir statomi nauji gyvenamieji namai.

58.97 verčių zona – teritorija, esanti dešinėje Molėtų plento pusėje, greta Vilniaus miesto. Į ją patenka Didžiųjų Gulbinų, Kalino, Didžiosios Riešės, Jadvygiškių ir kitų aplinkinių kaimų teritorijos, priklausančios Riešės seniūnijai. Verčių zonoje vyrauja gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, užstatyti naujos statybos vienbučiais ir dvibučiais gyvenamaisiais namais. Komercinės paskirties sklypai išsidėstę šalia Molėtų plento, o namų valdos – atokiau nuo pagrindinio kelio, Kalino ir Didžiųjų Gulbinų kaimuose. Rytinėje verčių zonos dalyje teritorija ribojasi su miško masyvu, netoliese yra Gulbino ežeras.

58.98 verčių zona – teritorija, esanti Pagirių seniūnijoje, į pietryčius nuo Vilniaus miesto, greta magistralinio kelio Vilnius–Druskininkai. Verčių zona apima Gojaus, Juodbalių, Didžiųjų ir Mažųjų Lygainių, Užubrasčio ir kitų aplinkinių kaimų teritorijas. Šiaurėje ir šiaurės rytuose verčių zona ribojasi su Vilniaus miestu, vakaruose ir pietuose – su Trakų rajonu. Teritorijoje vyrauja žemės ūkio naudmenos, tačiau šiaurinėje dalyje, Užubrasčio kaime ir aplink jį, vystomi nauji gyvenamųjų namų kvartalai. Teritorijos patrauklumą didina Ilgučio ežeras ir keli kiti mažesni vandens telkiniai.

58.99 verčių zona – vaizdingo kraštovaizdžio teritorija, apsupta ežerų ir miškų, esanti dešinėje automagistralės Vilnius–Panevėžys pusėje, maždaug 20 km atstumu nuo Vilniaus miesto centro. Teritorijoje esančiose Ežeraičių ir Masionių gyvenvietėse išplėtota gyvenimui ir poilsiui patraukli infrastruktūra. Verčių zonoje daugiausia parduodami naujos statybos poilsio paskirties pastatai bei patalpos.

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.

Atsižvelgdami į nepakankamą įvairių socialinių grupių paskirčių grupės nekilnojamojo turto sandorių skaičių ir į tai, kad vertinant butus ir įvairių socialinių grupių turtą atsižvelgiama į analogiškus vertei įtaką darančius veiksnius, vertintojai, sudarydami įvairių socialinių grupių masinio vertinimo modelį, apskaičiavo priklausomybės koeficientą tarp butų ir įvairių socialinių grupių paskirčių grupių. Atlikus Vilniaus rajono savivaldybės teritorijose butų ir įvairių socialinių grupių paskirčių grupių nekilnojamojo turto rinkos duomenų statistinę analizę, nustatyta, kad nekilnojamojo turto verčių zonose, nurodytose 4.2 lentelėje, vidutinis skirtumas tarp butų sandorių pardavimo kainų 1 m² medianos ir įvairių socialinių grupių sandorių pardavimo kainų 1 m² medianos yra 20 proc. Taigi sudarant įvairių socialinių grupių masinio vertinimo modelį ir skaičiuojant įvairių socialinių grupių vidutines rinkos vertes, gauta vertė, apskaičiuota pagal butų modelį, dauginama iš nustatyto koeficiento 0,80.

Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas pateikiamas 4.2 lentelėje.

4.2 lentelė. Koeficiento apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zonos Nr.	Butų paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m² mediana, Eur	Įvairių socialinių grupių paskirčių grupės pardavimo kainų 1 m² mediana, Eur	Koeficientas
58.1	1 737	1 390	0,80
58.12	879	656	0,75
58.24	1 785	1 539	0,86
58.52	1 534	1 260	0,82
58.65	1 494	1 160	0,78
58.69	1 477	1 194	0,81
58.89	894	763	0,85
58.92	1 591	1 235	0,78
58.93	1 764	1 343	0,76
		Koeficientų vidurkis:	0,80

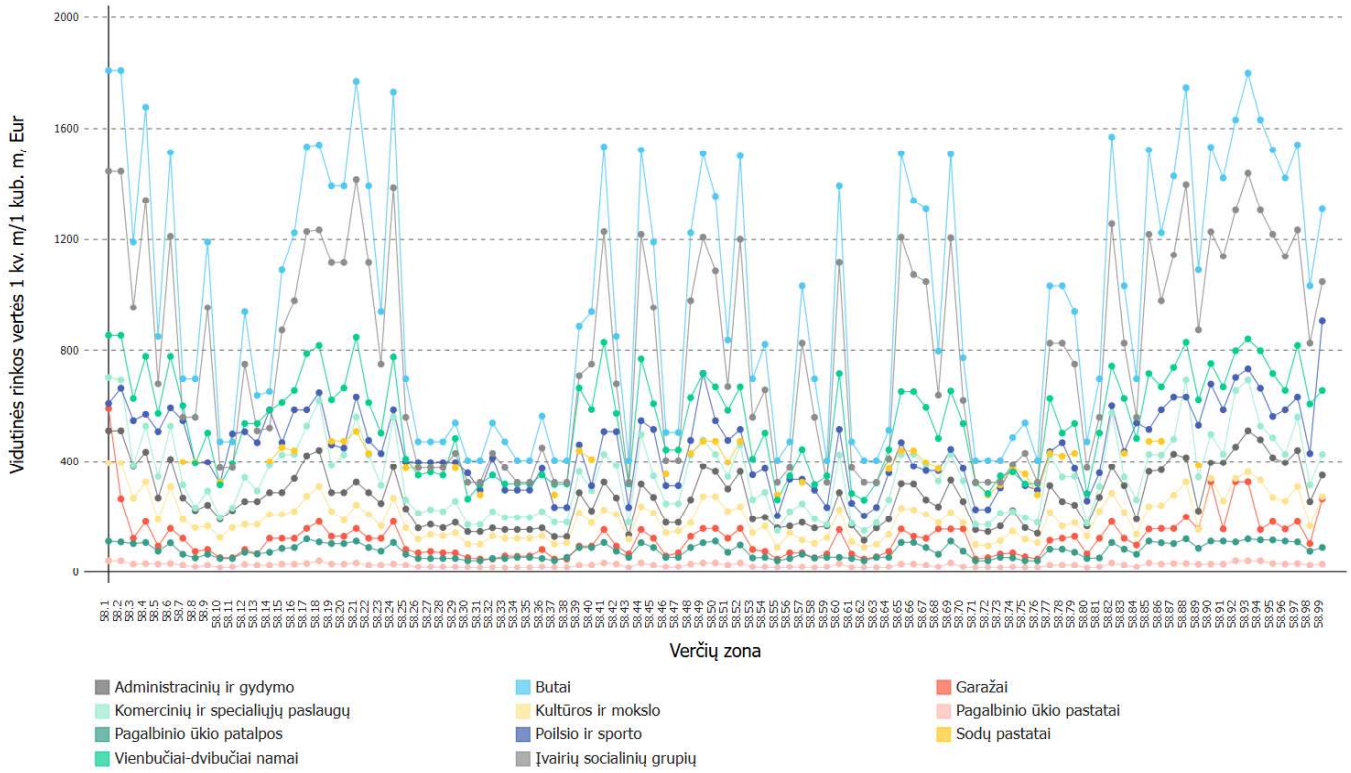
4.6. Ekspertinis vertinimas

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

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



4.1 pav. Vilniaus rajono 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 rajono 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[45] 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[46].

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:

[45] 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.

[46] 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: $BP = (vid.\ nuomos\ vertė \times (BnPl - PgPl \times 0{,}25)) \times 12$;
$vid.\ nuomos\ vertė = b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times ... \times X_p^{bp}$;
$X_1, X_2, ..., X_p$ – 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 rajono savivaldybės nuomos duomenų statistiniai rodikliai

5.2 lentelė. Vilniaus rajono savivaldybės pradinių nuomos duomenų statistiniai rodikliai

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomos kainų 1 m^2 statistiniai rodikliai, Eur/mėn.				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Komercinių ir specialiųjų paslaugų	87	0,1	142,92	15,32	26,5	8

Paskirčių grupė	Sandorių skaičius	Nuomos kainų 1 m² statistiniai rodikliai, Eur/mėn.				
		Minimumas	Maksimumas	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana
Administracinių ir gydymo	33	0,26	133,1	10,42	22,83	4,45

Nekilnojamojo turto nuomos rinka, ypač kaimiškose teritorijose, nėra paplitusi, o galiojantys teisės aktai nenustato privalomo nuomos sandorių registravimo Nekilnojamojo turto registre, todėl Vilniaus rajono savivaldybės užfiksuotų nuomos sandorių skaičius buvo nepakankamas vertinimo modeliams sudaryti, taikant pajamų metodą. Papildomai buvo surinkta žiniasklaidoje ir kituose informaciniuose šaltiniuose skelbiama informacija apie nuomos pasiūlos kainas. Vertinant Vilniaus rajono 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 miesto 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 rajono savivaldybė turi 99 verčių zonas, verčių zonų žemėlapio sudarymas ir trumpas verčių zonų suskirstymo paaiškinimas aprašytas 4.4 poskyryje.

Vilniaus rajono 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:

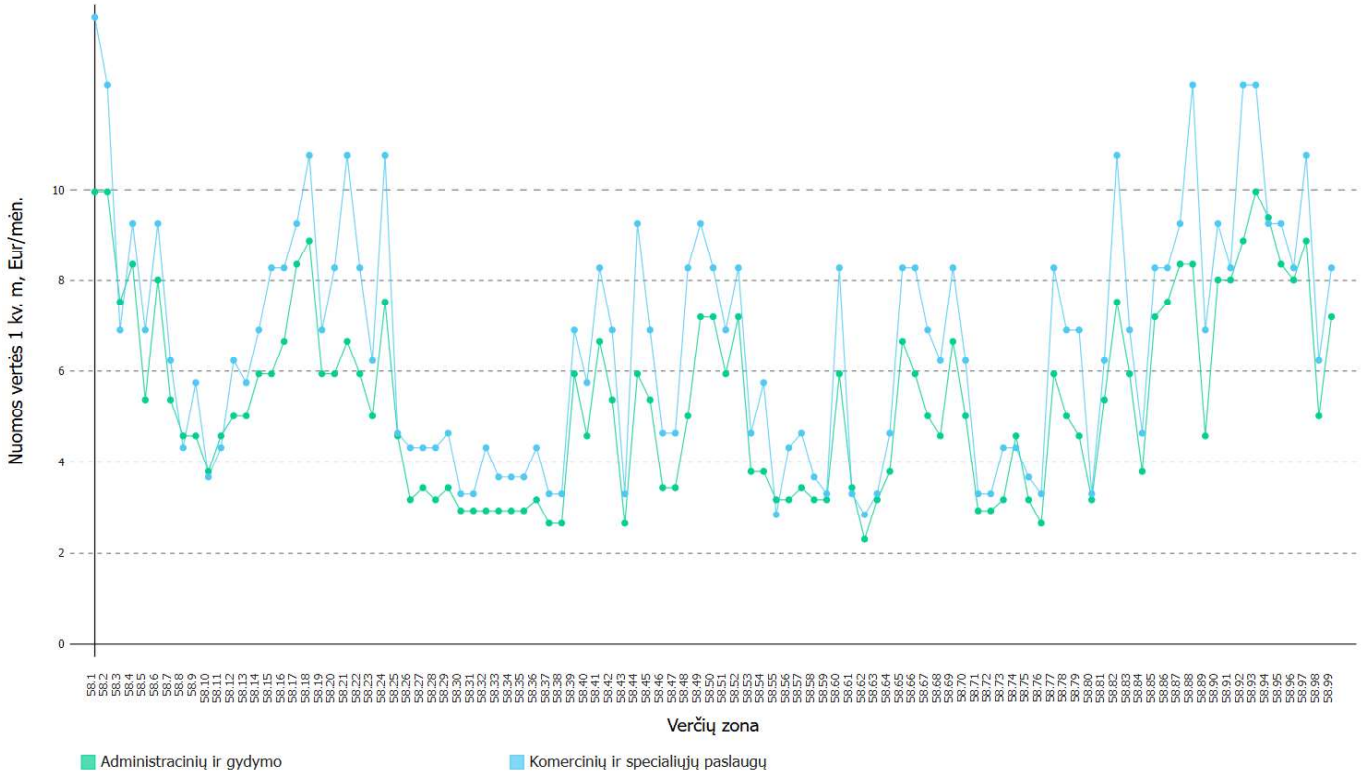
$$S = b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times \ldots \times X_p^{bp},$$

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 rajono 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 rajono 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 rajono savivaldybėje nustatyta, kad gydymo, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių [47] turto neužimtumas yra 20 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,2) = 0,80. Administracinių paskirties turto neužimtumas yra 25 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,25) = 0,75. Viešbučių paskirties[48] turto neužimtumas yra 30 proc., t. y. pajamų netekimo koeficientas (1-0,30) = 0,70.

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

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

5.4 lentelė. Vertinamam turtui tenkančios metinės išlaidos

Išlaidos	Paskirčių grupė	Procentai
Nekilnojamojo turto mokestis	Administracinių ir gydymo	0,8
	Komercinių ir specialiųjų paslaugų	0,8
Draudimas	Administracinių ir gydymo	0,1
	Komercinių ir specialiųjų paslaugų	0,1
Turto valdymo išlaidos	Administracinių ir gydymo	2
	Komercinių ir specialiųjų paslaugų	2
Remonto išlaidos	Administracinių ir gydymo	2
	Komercinių ir specialiųjų paslaugų	2

1. Nekilnojamojo turto mokestis. Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2020 m. birželio 5 d. sprendimu Nr. T3-163 „Dėl nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo" nekilnojamojo turto mokestis yra nustatytas 0,8 proc. nekilnojamojo turto mokestinės vertės. Tokiu būdu:

Nekilnojamojo turto mokestis = galiojanti objekto mokestinė vertė × 0,008.

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[49] (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:

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.

[49] 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*.

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

Vilniaus rajono savivaldybėje kapitalizavimo normos nustatymui pasirinktas rinkos analogų metodas. Kapitalizavimo normos nustatymui atlikta komercinio naudojimo objektų nagrinėjamoje teritorijoje pardavimo ir nuomos kainų analizė. Kadangi Vilniaus rajono savivaldybėje per metus įvykę nedaug komercinio naudojimo turto pirkimo–pardavimo sandorių, jie buvo parinkti iš panašių vertės požiūriu teritorijų. Išanalizavus skirtumus tarp komercinio naudojimo turto paskirčių kapitalizavimo normų, paskirčių įtaka kapitalizavimo normai nenustatyta.

Vilniaus rajono savivaldybėje administracinių ir gydymo bei viešbučių, prekybos, paslaugų ir maitinimo paskirčių[50] nekilnojamajam turtui priimama kapitalizavimo norma nurodyta 5.5 lentelėje.

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.
2025-03	Vilniaus r. sav.	Bukiškis	Sedulų g.	Prekybos	634 662	321,02	50 751	8,00
2025-04	Vilniaus r. sav.	Bukiškis	Sedulų g.	Prekybos	624 850	320,47	50 669	8,11
2025-05	Šalčininkų r. sav.	Druskininkai		Paslaugų	9 000	49,38	732	8,13
2025-07	Vilniaus r. sav.	Bukiškis	Sedulų g.	Prekybos	855 023	468,1	70 432	8,24
2025-05	Elektrėnų sav.	Daugirdiškės	Monio g.	Maitinimo	55 220	240,52	4 678	8,47
2024-12	Elektrėnų sav.	Vievis	Vilniaus g.	Administracinių	104 000	209,94	9 021	8,67
2024-03	Trakų r. sav.	Lentvaris	Kęstučio g.	Gydymo	76 121	127,34	6 623	8,70
2025-04	Vilniaus r. sav.	Avižieniai	Sudervės g.	Administracinių	15 063	22,76	1 316	8,74
2025-04	Vilniaus r. sav.	Avižieniai	Sudervės g.	Administracinių	20 704	23,95	1 826	8,82
2024-05	Trakų r. sav.	Lentvaris	Lauko g.	Prekybos	46 080	52,96	4 062	8,82
2025-06	Trakų r. sav.	Trakai	Žalioji g.	Prekybos	43 925	39,21	3 934	8,96
2024-10	Trakų r. sav.	Trakai	Vytauto g.	Administracinių	30 000	30,55	2 687	8,96
2024-11	Vilniaus r. sav.	Buivydiškės	Beržų g.	Maitinimo	789 474	1 470,81	71 403	9,04
2025-03	Trakų r. sav.	Trakai	Vytauto g.	Administracinių	398 998	718,59	36 313	9,10
2024-10	Ukmergės r. sav.	Taujėnai	Ukmergės g.	Administracinių	7 000	91,12	641	9,16
2024-04	Švenčionių r. sav.	Švenčionėliai	Priestočio g.	Prekybos	24 000	97,71	2 273	9,47
2025-05	Vilniaus r. sav.	Viktariškės	Eglių g.	Administracinių	82 177	66,11	7 830	9,53
2025-07	Vilniaus r. sav.	Bukiškis	Sedulų g.	Administracinių	1 009 127	1 060,21	101 913	10,10
2024-06	Vilniaus r. sav.	Akmenytė	Medelyno g.	Administracinių	20 913	68,34	2 116	10,12
2024-08	Vilniaus r. sav.	Klevinė	Sūkurio g.	Viešbučių	93 792	70,45	9 527	10,16
2024-02	Trakų r. sav.	Lentvaris	Lauko g.	Prekybos	45 880	48,95	4 770	10,40
2025-03	Trakų r. sav.	Trakai	V. Kudirkos g.	Administracinių	50 700	138,01	5 396	10,64
2024-06	Švenčionių r. sav.	Švenčionys	Vilniaus g.	Administracinių	70 000	365,19	7 461	10,66
2025-07	Šalčininkų r. sav.	Jančiūnai	Parko g.	Paslaugų	5 000	42,56	541	10,82
2024-04	Vilniaus r. sav.	Avižieniai	Perkūno g.	Administracinių	351 458	403,88	38 129	10,85
2025-07	Ukmergės r. sav.	Šešuoliai	Kiauklių g.	Administracinių	6 916	244,04	788	11,39
2024-02	Švenčionių r. sav.	Pabradė	Pašto g.	Prekybos	17 784	109,6	2 033	11,43

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

Sandorio data	Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Naudojimo paskirtis	Sandorio suma, Eur	Įsigytas plotas, m²	Grynosios metinės pajamos, Eur	r, proc.
2025-05	Švenčionių r. sav.	Reškutėnai	Reškutėnų g.	Prekybos	6 500	66,57	766	11,78
2024-10	Vilniaus r. sav.	Anteženiai	Žirgų g.	Prekybos	1 396 308	1 414,66	169 847	12,16
2024-09	Vilniaus r. sav.	Juodšiliai	Pušų g.	Administracinių	9 861	66,06	1 280	12,98
2025-03	Švenčionių r. sav.	Švenčionys	Vilniaus g.	Administracinių	14 000	94,44	1 930	13,79
2025-02	Vilniaus r. sav.	Buivydžiai I	Vilniaus g.	Prekybos	16 732	100,07	2 331	13,93
							Kapitalizavimo norma priimama	10,00

5.5. Žemės vertės įtakos koeficientas

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

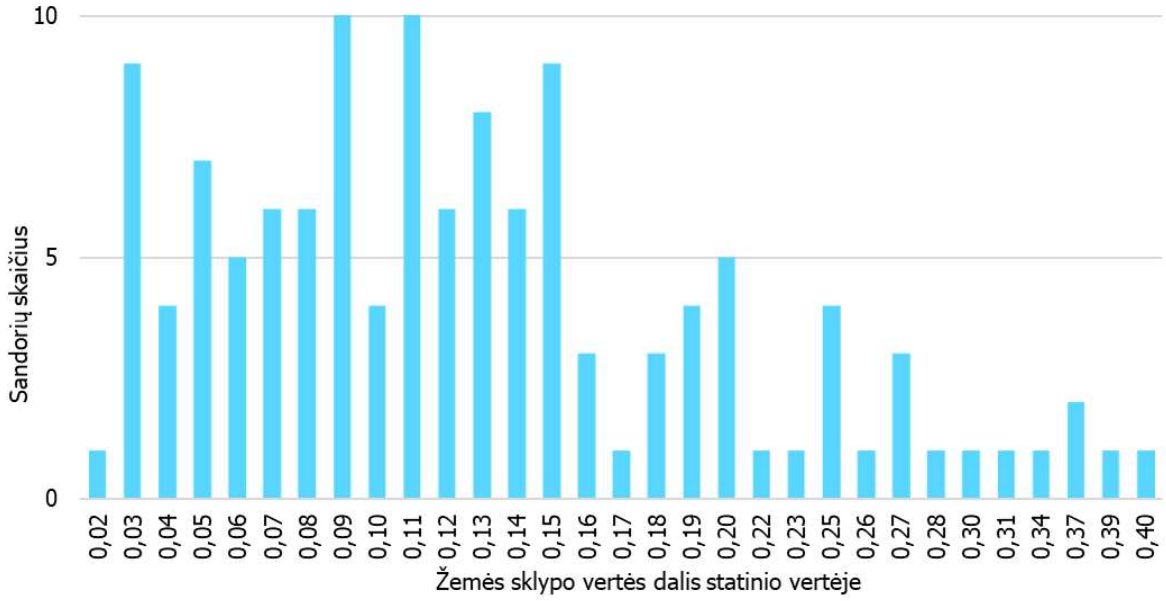
Atsižvelgiant į užsienio ekspertų rekomendacijas, nustatant žemės vertės dalį bendroje statinio vertėje, kuri nustatyta pajamų metodu, arba žemės vertės įtakos koeficientą (ŽVK), reikia atsižvelgti į vietovę (miestas, miestelis, kaimas ir pan.), paskirtį, žemės sklypo dydį, užstatymą ir pan.

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

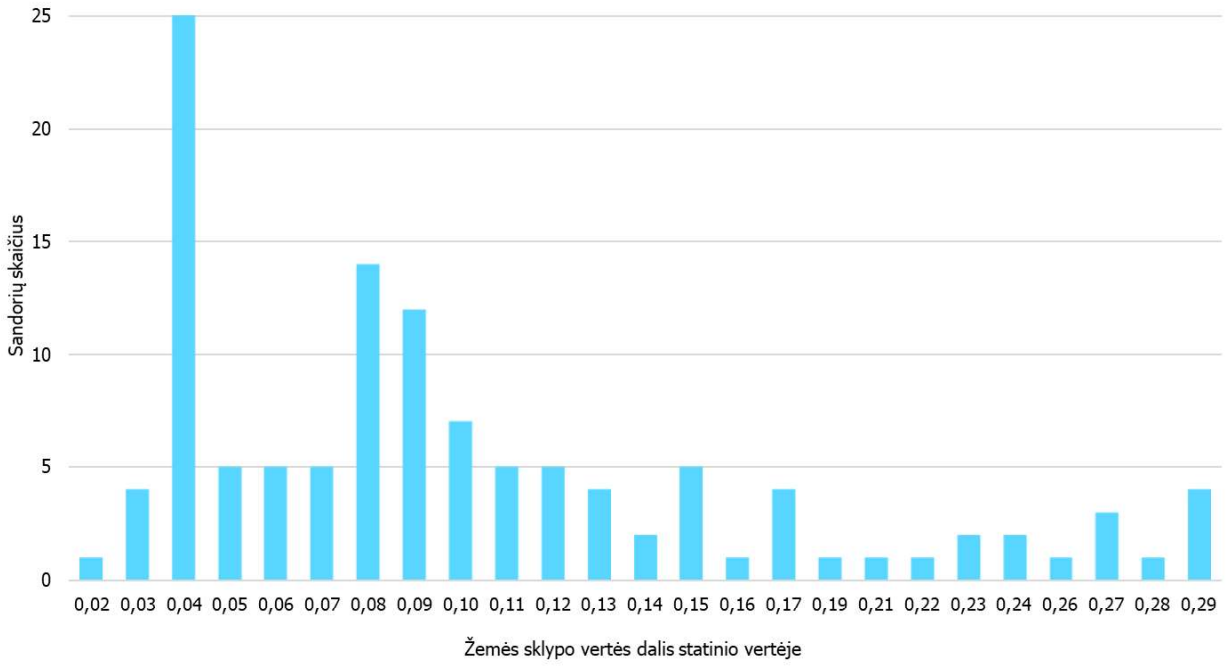
Nustatant žemės vertės įtakos koeficientą, buvo nagrinėjamos visos Lietuvos Respublikos vertinamų paskirčių 2020-08-02–2025-08-01 sandorių kainos, užfiksuotos Sandorių duomenyse. Analizės rezultatai pateikiami 5.2 ir 5.3 pav.



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 rajono 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				
58.1	10	791,16	760,50	4,03
58.4	2	491,99	468,99	4,90
58.6	3	848,97	806,53	5,26
58.9	9	300,90	275,79	9,10
58.10	3	245,24	237,44	3,29
58.12	4	296,83	283,5	4,70
58.15	2	231,73	235,51	-1,61
58.16	1	306,28	294,26	4,08
58.17	6	546,46	528,38	3,42
58.18	5	543,11	539,82	0,61
58.20	4	263,66	262,34	0,50
58.21	1	369,69	362,80	1,90
58.23	3	255,02	246,63	3,40
58.24	39	376,13	363,97	3,34
58.25	4	198,22	196,09	1,09
58.26	1	123,24	115,23	6,95
58.28	2	147,74	139,95	5,57
58.29	8	179,36	169,36	5,90
58.32	2	165,91	144,26	15,01
58.33	1	172,94	158,57	9,06
58.34	3	186,78	175,64	6,34
58.35	1	164,16	149,37	9,90
58.36	1	182,25	170,89	6,65
58.37	3	142,83	143,57	-0,52
58.38	3	99,96	100,42	-0,46
58.40	7	175,18	173,81	0,79
58.42	2	351,42	340,99	3,06
58.43	7	142,55	138,15	3,18
58.44	3	359,80	326,19	10,30

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 (%)
58.45	10	301,78	292,70	3,10
58.46	1	168,77	152,55	10,63
58.47	4	217,93	201,57	8,12
58.48	5	175,25	164,05	6,83
58.49	4	272,20	244,97	11,12
58.50	2	537,53	504,33	6,58
58.51	1	476,86	453,33	5,19
58.52	14	359,64	340,25	5,70
58.53	1	146,69	139,58	5,09
58.54	3	231,72	222,18	4,29
58.55	1	50,12	47,02	6,59
58.56	1	176,82	175,86	0,55
58.57	12	190,60	178,71	6,65
58.58	2	142,30	145,89	-2,46
58.61	8	217,34	213,82	1,65
58.62	1	95,80	94,10	1,81
58.65	11	303,79	310,15	-2,05
58.66	8	355,42	331,81	7,12
58.67	13	271,27	260,45	4,15
58.68	1	298,09	283,61	5,11
58.69	19	305,80	301,11	1,56
58.74	2	291,58	286,03	1,94
58.75	5	110,40	107,25	2,94
58.77	9	358,76	325,39	10,26
58.79	3	226,61	202,51	11,90
58.81	4	342,31	334,41	2,36
58.82	6	522,25	496,37	5,21
58.84	2	214,36	208,83	2,65
58.85	4	1062,22	1025,8	3,55
58.86	1	302,78	314,34	-3,68
58.87	1	431,68	408,67	5,63
58.88	7	485,46	467,35	3,88
58.89	16	181,87	193,47	-6,00
58.92	48	587,25	554,47	5,91
58.93	6	790,70	742,51	6,49
58.96	1	960,94	937,16	2,54
58.97	2	273,11	283,27	-3,59
Komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupė				
58.1	13	929,12	993,56	-6,49
58.2	1	1 452,45	1 402,71	3,55
58.4	3	907,80	857,74	5,84
58.7	1	315,57	342,10	-7,76
58.9	4	335,84	359,68	-6,63
58.10	2	216,33	216,96	-0,29

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 (%)
58.12	15	322,33	310,93	3,67
58.13	2	231,64	246,47	-6,02
58.14	1	398,15	380,24	4,71
58.15	5	446,52	472,41	-5,48
58.16	2	688,04	722,44	-4,76
58.17	18	767,20	725,15	5,80
58.18	23	599,76	559,51	7,19
58.20	5	433,07	459,11	-5,67
58.22	1	806,07	855,80	-5,81
58.23	3	268,04	288,63	-7,13
58.24	55	648,32	670,42	-3,30
58.25	2	449,39	431,58	4,13
58.26	4	346,37	378,77	-8,55
58.27	3	209,91	216,64	-3,11
58.28	3	196,58	209,39	-6,12
58.29	12	251,68	246,31	2,18
58.30	3	157,19	164,17	-4,25
58.32	3	236,73	254,59	-7,02
58.33	3	179,22	179,69	-0,26
58.34	5	175,52	176,93	-0,80
58.35	3	201,22	203,36	-1,05
58.36	3	197,59	213,09	-7,27
58.37	1	235,76	235,04	0,31
58.38	3	159,30	158,34	0,61
58.40	5	285,97	304,52	-6,09
58.42	5	342,35	330,47	3,59
58.43	6	186,40	183,15	1,77
58.44	19	776,42	739,20	5,04
58.45	11	342,61	371,17	-7,69
58.47	4	204,72	209,21	-2,15
58.48	3	400,53	423,67	-5,46
58.49	13	644,46	667,40	-3,44
58.50	2	265,41	277,06	-4,20
58.52	26	523,05	476,23	9,83
58.53	2	268,66	253,24	6,09
58.54	5	348,99	380,57	-8,30
58.55	4	133,86	137,22	-2,45
58.56	3	312,32	333,27	-6,29
58.57	6	233,28	239,47	-2,58
58.58	3	129,68	134,55	-3,62
58.61	8	199,24	202,48	-1,60
58.62	2	107,00	110,89	-3,51
58.63	3	237,99	239,44	-0,61
58.65	15	484,45	509,85	-4,98

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 (%)
58.66	45	402,72	422,68	-4,72
58.67	16	379,25	360,47	5,21
58.68	3	314,81	321,80	-2,17
58.69	25	468,15	491,98	-4,84
58.70	3	385,53	394,26	-2,21
58.71	3	131,69	138,82	-5,14
58.72	3	195,52	202,00	-3,21
58.73	1	272,27	301,35	-9,65
58.75	4	205,59	207,76	-1,04
58.76	2	168,59	169,44	-0,50
58.77	7	540,31	572,42	-5,61
58.78	1	435,91	476,54	-8,53
58.79	2	371,73	402,10	-7,55
58.80	1	193,39	197,96	-2,31
58.81	3	382,52	376,72	1,54
58.82	17	674,79	683,79	-1,32
58.84	1	302,85	293,08	3,33
58.87	13	411,51	427,41	-3,72
58.88	32	673,29	639,37	5,31
58.89	4	343,06	335,27	2,32
58.90	2	734,89	736,41	-0,21
58.92	12	699,83	708,82	-1,27
58.93	49	944,80	908,57	3,99
58.96	1	731,63	767,23	-4,64
58.97	1	446,40	465,16	-4,03
58.99	4	196,69	174,85	12,49

Vadovaudamasis Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 str. 2 d. 1 p., Registrų centras, atlikdamas Vilniaus rajono 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 rajono 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.

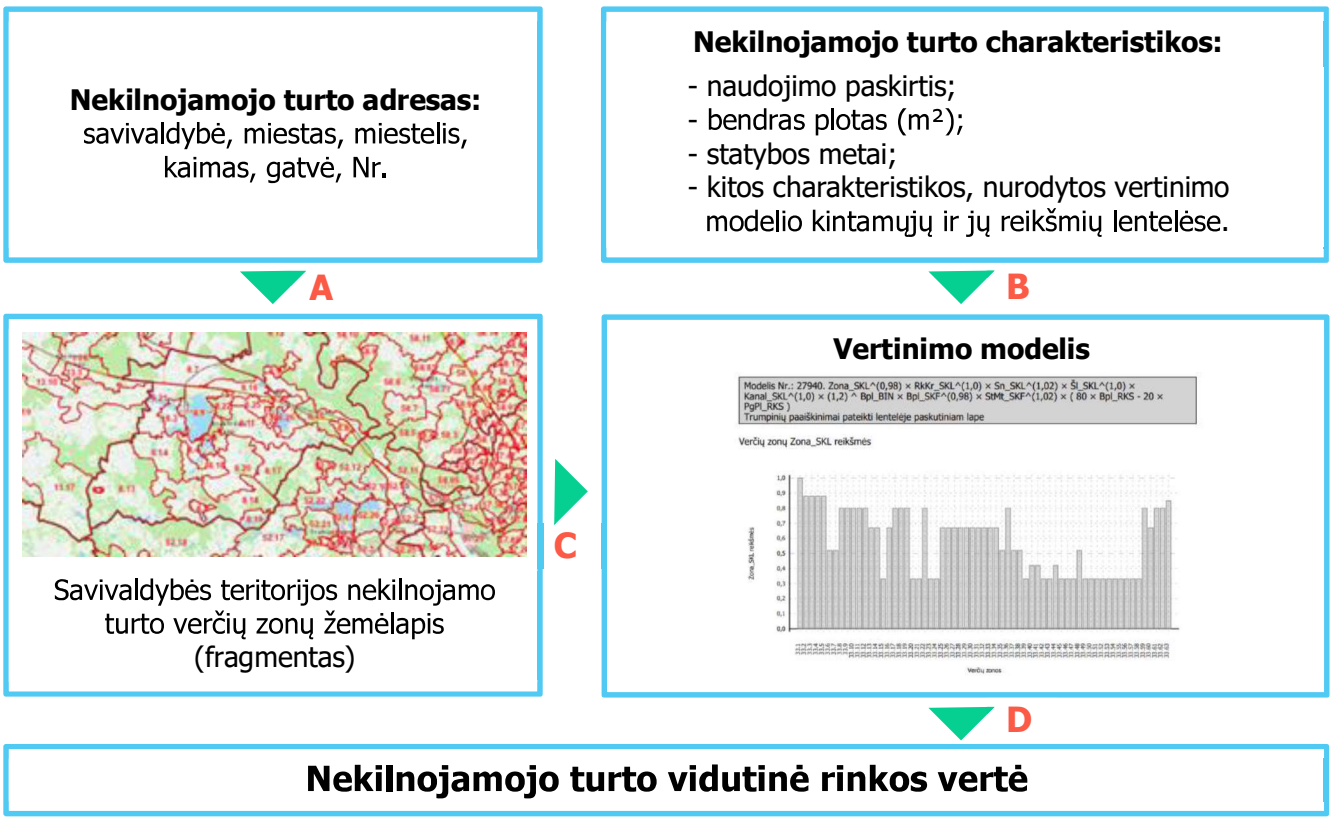
2. Pagal paskirčių grupę parenkamas vertinimo modelis (7.1 pav. B rodyklė). Nekilnojamojo turto vertinimo modeliai, sudaryti taikant lyginamąjį metodą, pateikiami vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu*.

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: Vilniaus r. sav., Nemenčinė, Švenčionių g.;
- vertinamo objekto tipas: negyvenamas pastatas;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 58.24;
- naudojimo paskirtis: prekybos;
- statybos pradžios metai: 1940;
- statybos pabaigos metai: 1940;
- kapitalinio remonto pabaigos metai: - ;
- rekonstravimo pabaigos metai: 2014;
- atnaujinimo (modernizavimo) metai: - ;
- sienų medžiaga: blokeliai;
- sienų medžiaga: blokeliai;
- aukštas: - ;
- baigtumo procentas: 100;
- bendras plotas: 193,87 m^2;
- pagrindinis plotas: 160,4 m^2;
- pagalbinis plotas: 33,47 m^2;
- šildymas: vietinis centrinis šildymas;
- nuotekų šalinimas: komunalinis nuotekų šalinimas.

Vertinamo prekybos paskirties objekto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal Vilniaus rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai lyginamuoju metodu* – pateikiamą komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupės modelį Nr. 28249.

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:

VRV = Zona_SKL^0,992 × Pask_SKL^1 × RkKr_SKL^1,06 × AmPb_SKL^0,9 × Sn_SKL^1,05 × Auk_SKL^1,05 × Šl_SKL^0,95 × Kanal_SKL^1 × ObjTi_SKL^1 × Bpl_SKF^1,005 × StMt_SKF^0,945 × (Bpl_RKS × 622 + PgPl_RKS × (-156)) = 1,315^0,992 × 1^1 × 1,15^1,06 × 1^0,9 × 1^1,05 × 1^1,05 × 1^0,95 × 1^1 × 1,05^1 × 0,8866^1,005 × 0,7352^0,945 × (193,87 × 622 + 33,47 × (-156)) = 122 124 Eur, suapvalinus – 122 000 Eur.

Išvada. Vilniaus rajono savivaldybėje, Nemenčinėje, Švenčionių g. esančio 193,87 m² bendro ploto prekybos paskirties objekto vidutinė rinkos vertė, nustatyta lyginamuoju metodu, yra 122 000 Eur.

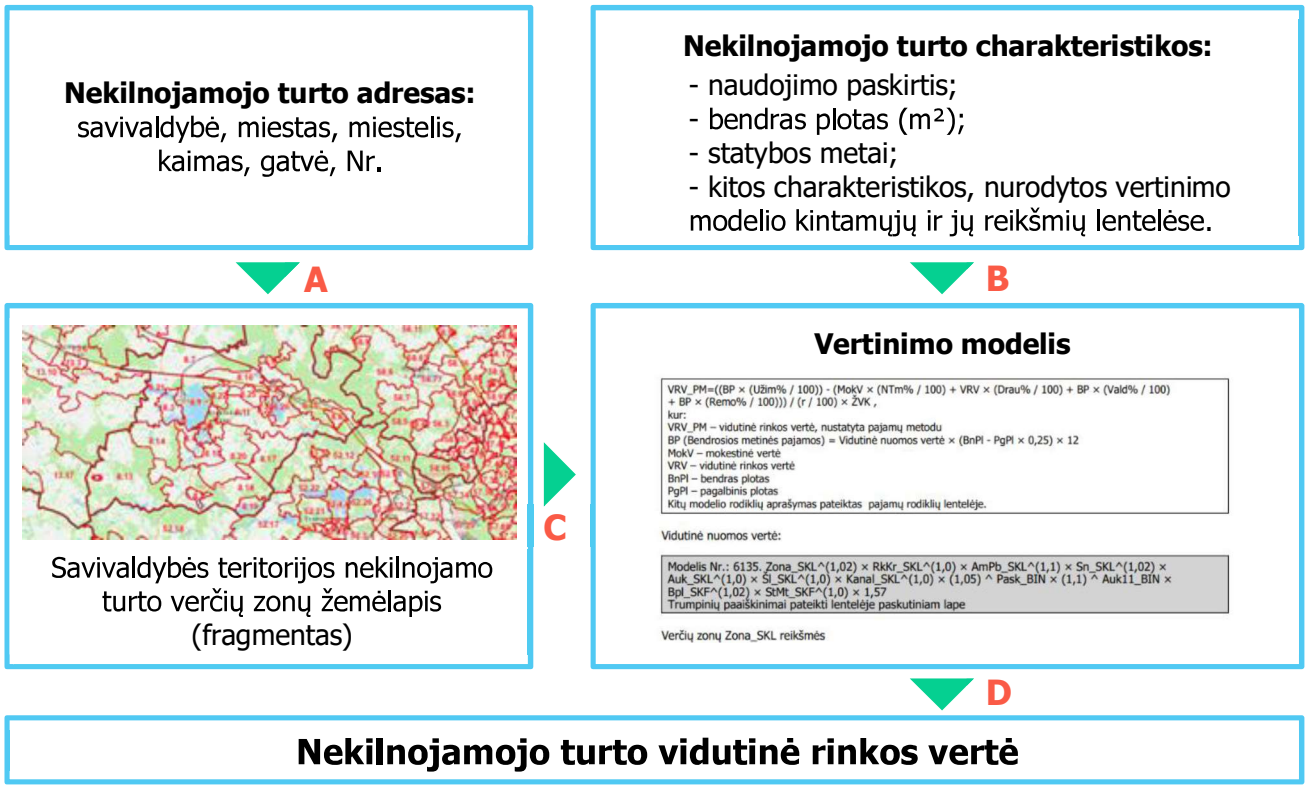
Taip pat, taikant lyginamąjį metodą, apskaičiuojamos ir kitų paskirčių grupių nekilnojamojo turto objektų vidutinės rinkos vertės.

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: Vilniaus r. sav., Pagirių sen., Pagirių k., Šiltnamių g.
- vertinamo objekto tipas: negyvenamoji patalpa;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris: 58.69;
- naudojimo paskirtis: paslaugų;
- statybos pradžios metai: 1978;
- statybos pabaigos metai: 1978;
- kap. remonto pabaigos metai: - ;
- rekonstravimo pabaigos metai: - ;
- atnaujinimo (modernizavimo) metai: - (pastato);
- sienų medžiaga: plytos (pastato);
- aukštas: 1;
- baigtumo procentas: 100;
- bendras plotas: 33,6 m^2;
- pagrindinis plotas: 32,6 m^2;
- pagalbinis plotas: 1 m^2;
- šildymas: centrinis šildymas iš centralizuotų sistemų;
- nuotekų šalinimas: komunalinis nuotekų šalinimas.

Vertinamo prekybos paskirties objekto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal Vilniaus rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 2 priede – *Vertinimo modeliai pajamų metodu* pateikiamą komercinių ir specialiųjų paslaugų paskirčių grupės modelį Nr. 6151.

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 × RkKr_SKL^1,06 × AmPb_SKL^0,9 × Sn_SKL^1,05 × Auk_SKL^1,05 × Šl_SKL^0,95 × Kanal_SKL^1 × ObjTi_SKL^1 × Bpl_SKF^1,005 × StMt_SKF^0,945 × 13,79 = 0,584^0,95 × 0,9^1 × 1^1,06 × 1^0,9 × 1^1,05 × 1,05^1,05 × 1^0,95 × 1^1 × 1^1 × 1^1,005 × 0,8794^0,945 × 13,79 = 6,9407 Eur/m2/mėn.

Bendrosios metinės pajamos:

BP = VNV × (BnPL - PgPl × 0,25) × 12 = 6,9407 × (33,6 - 1 × 0,25) × 12 = 2 777,67 Eur.

Vidutinė rinkos vertė:

S = ((BP × (Užim% / 100)) - (MokV × (NTm% / 100) + VRV × (Drau% / 100) + BP × (Vald% / 100) + BP × (Remo% / 100))) / (r / 100) × ŽVK = ((2 777,67 × (80 / 100)) - (9 630 × (0,8 / 100) + 17 400 × (0,1 / 100) + 2 777,67 × (2 / 100) + 2 777,67 × (2 / 100))) / (10 / 100) × 0,91 = 18 351 Eur, suapvalinus – 18 400 Eur.

Išvada. Vilniaus rajono savivaldybėje, Pagirių kaime, Šiltnamių g. esančių 33,6 m² bendro ploto paslaugų paskirties objekto vidutinė rinkos vertė, nustatyta pajamų metodu, yra 18 400 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 rajono 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.

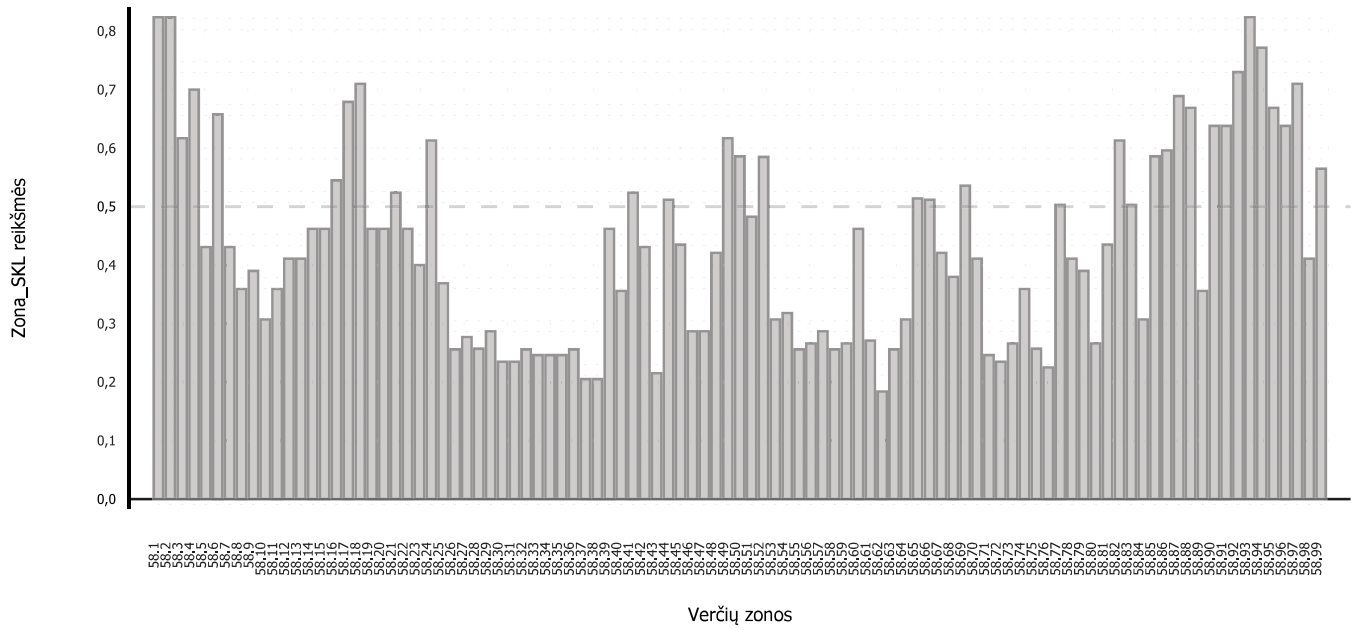
Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos
nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaitos
1 priedas

2026 m. masinis vertinimas

VERTINIMO MODELIAI LYGINAMUOJU METODU
Administracinių ir gydymo

Modelis Nr.: 28250. Zona_SKL^(0,995) × Pask_SKL^(1,0) × AmPb_SKL^(1,0) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(1,001) × Auk_SKL^(1,0) × Sl_SKL^(0,995) × Kanal_SKL^(1,0) × ObjTi_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(0,993) × StMt_SKF^(1,02) × (970 × Bpl_RKS - 291 × 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: 1,00
1000 - 2000	1,00	2001 - 2005	1,05	2006 - 2010	1,10
2011 - 2015	1,15	2016 - 2020	1,20	2021 - 2030	1,25

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL		laipsnis: 1,00
1000 - 2009	1,0	2010 - 2030	1,1	

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 1,001
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,65	Metalas su karkasu	0,90

Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,65
Plytos	1,00	Rąstai	0,65	Stiklas su karkasu	0,98

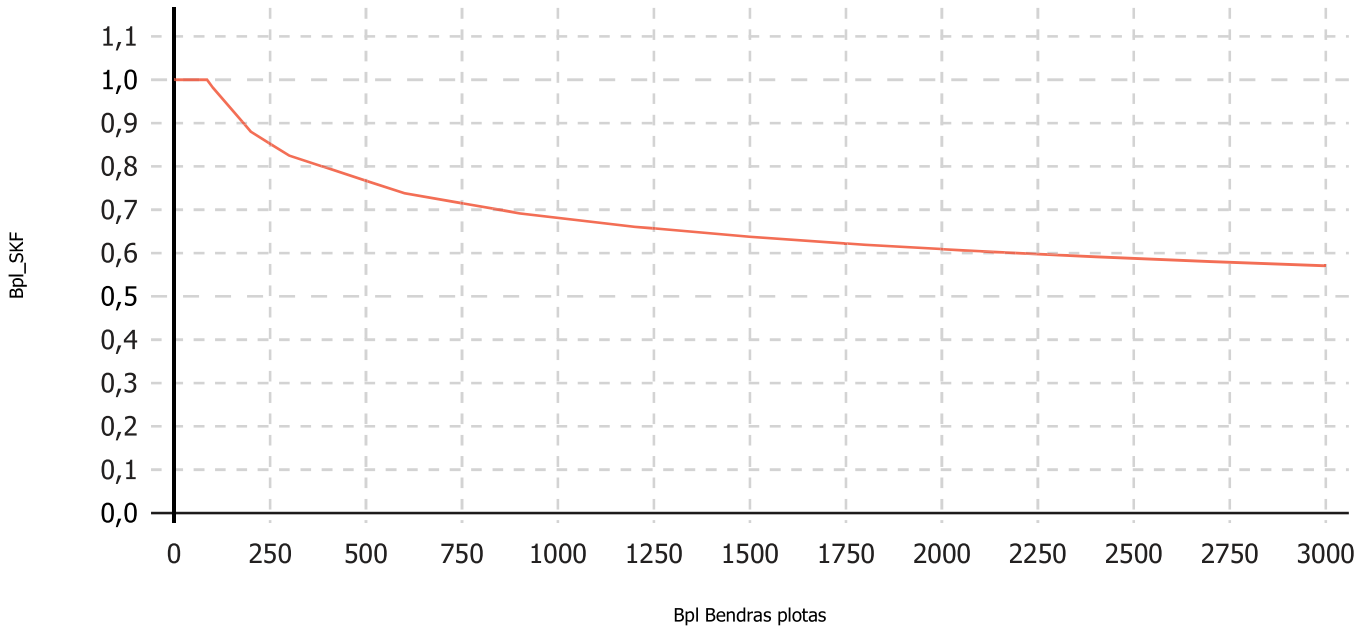
Aukštas	pagrindas: Auk_SKL			laipsnis: 1,00	
0 - 0	0,80	1 - 1	1,00	2 - 2	0,95
3 - 3	0,90	4 - 50	0,85		

Šildymas	pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 0,995	
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

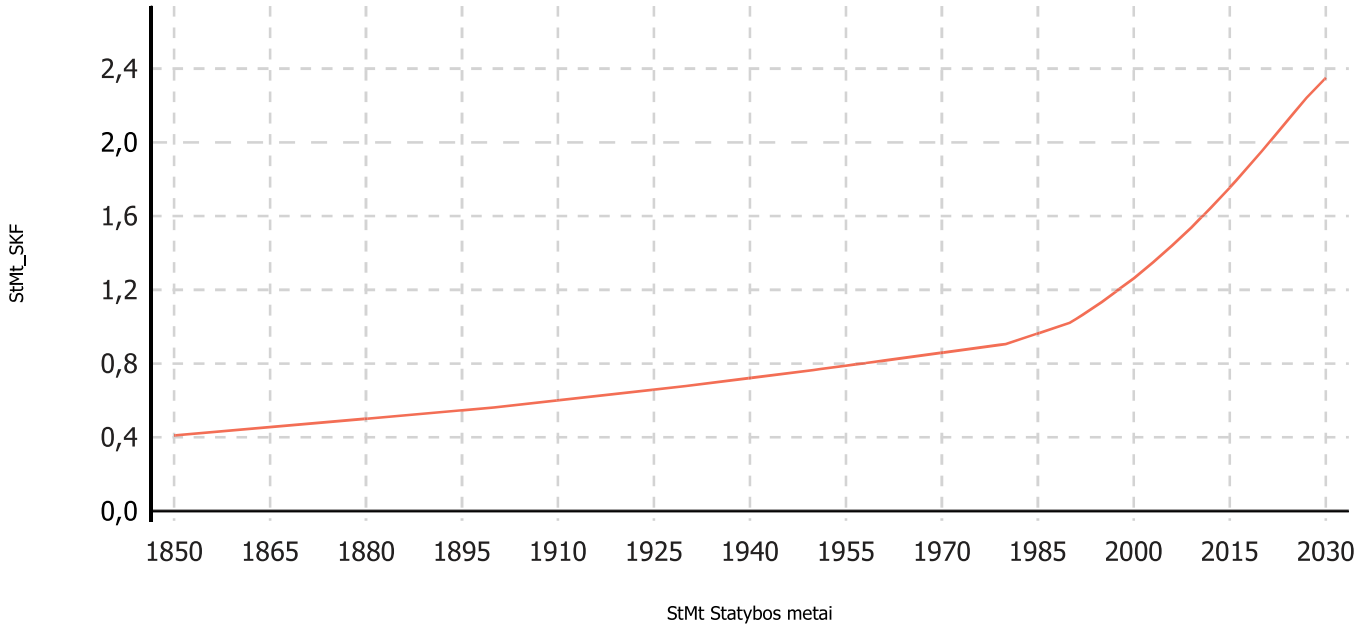
Nuotekų šalinimas	pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00	
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,96

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,993

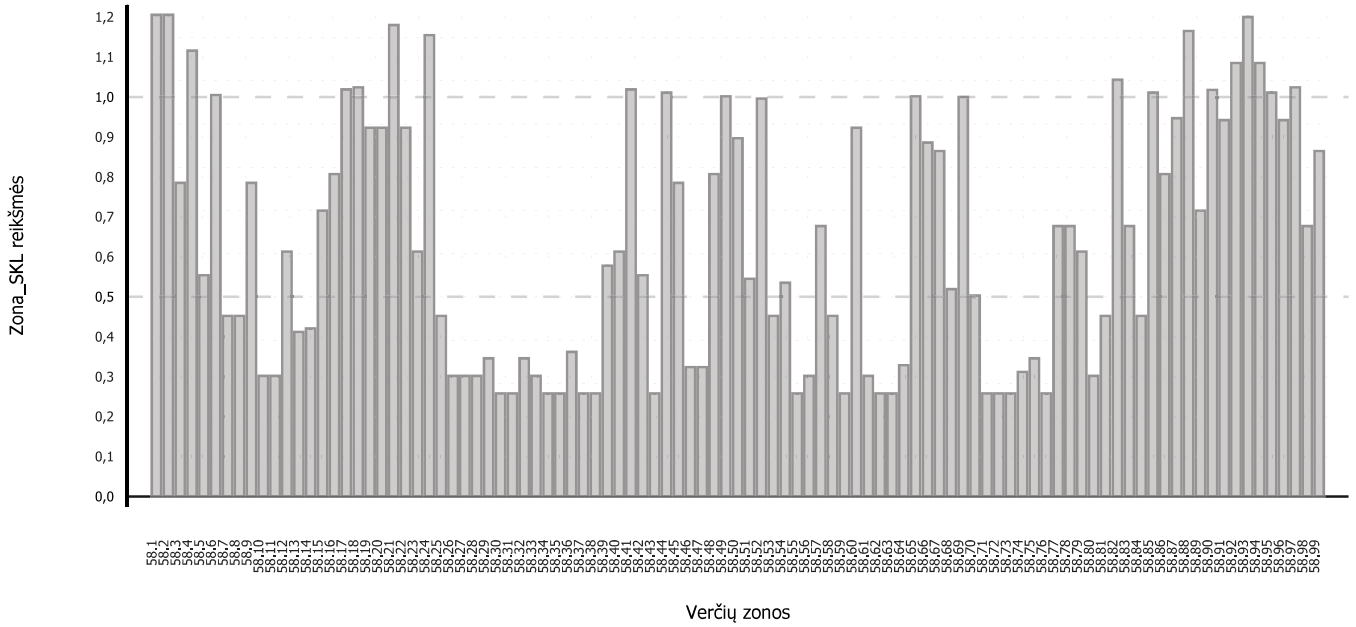


Statybos metai	StMt_SKF	1,02



Modelis Nr.: 28244. Zona_SKL^(0,971) × AmPb_SKL^(1,0) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(0,991) × Auk_SKL^(0,982) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × (1,02) ^ Rūs_BIN × Bpl_SKF^(0,985) × StMt_SKF^(1,03) × (1323 × Bpl_RKS - 594 × PgNPl_RKS - 594 × RūsPl_RKS - 594 × 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 - 2009	1,0	2010 - 2030	1,1		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,00
1000 - 2000	1,00	2001 - 2005	1,03	2006 - 2010	1,05
2011 - 2015	1,10	2016 - 2020	1,15	2021 - 2030	1,20

Sienų medžiagos	pagrindas: Sn_SKL				laipsnis: 0,991
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,97	Medis su karkasu	0,66	Metalas su karkasu	0,90
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,96	Plastikas su karkasu	0,66
Plytos	1,00	Rąstai	0,70	Stiklas su karkasu	0,94

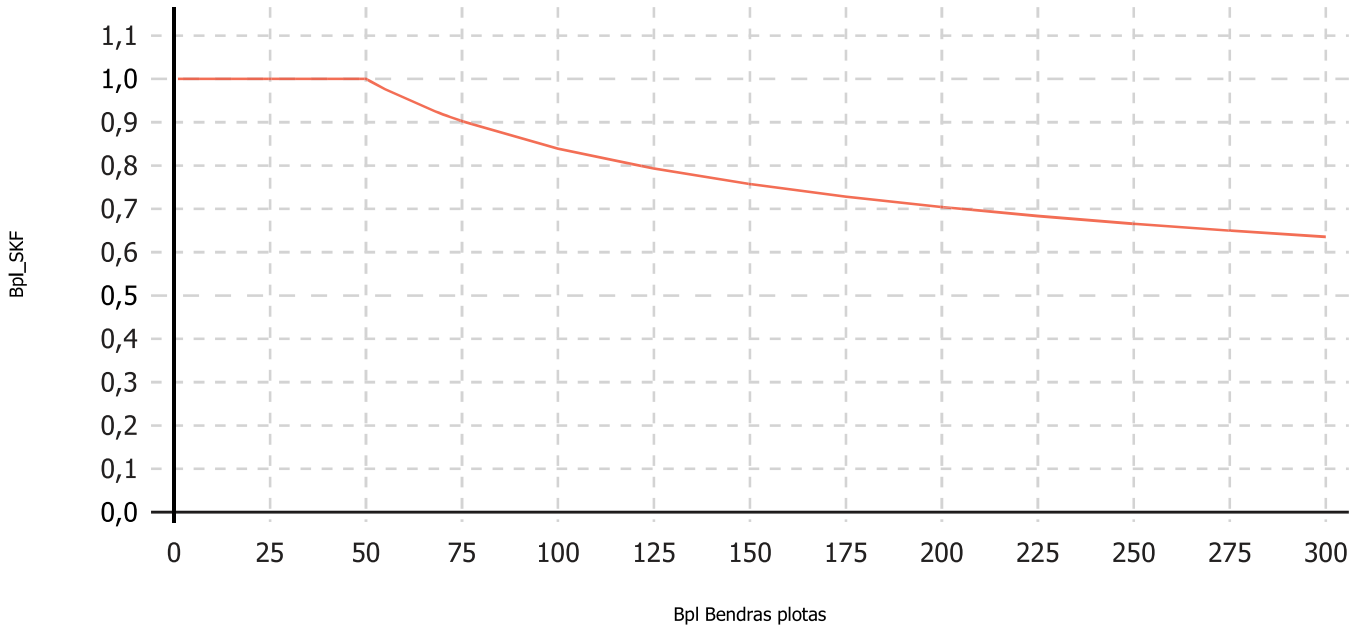
Aukštas	pagrindas: Auk_SKL				laipsnis: 0,982
0 - 0	0,80	1 - 1	1,00	2 - 4	1,05
5 - 6	1,00	7 - 50	1,03		

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

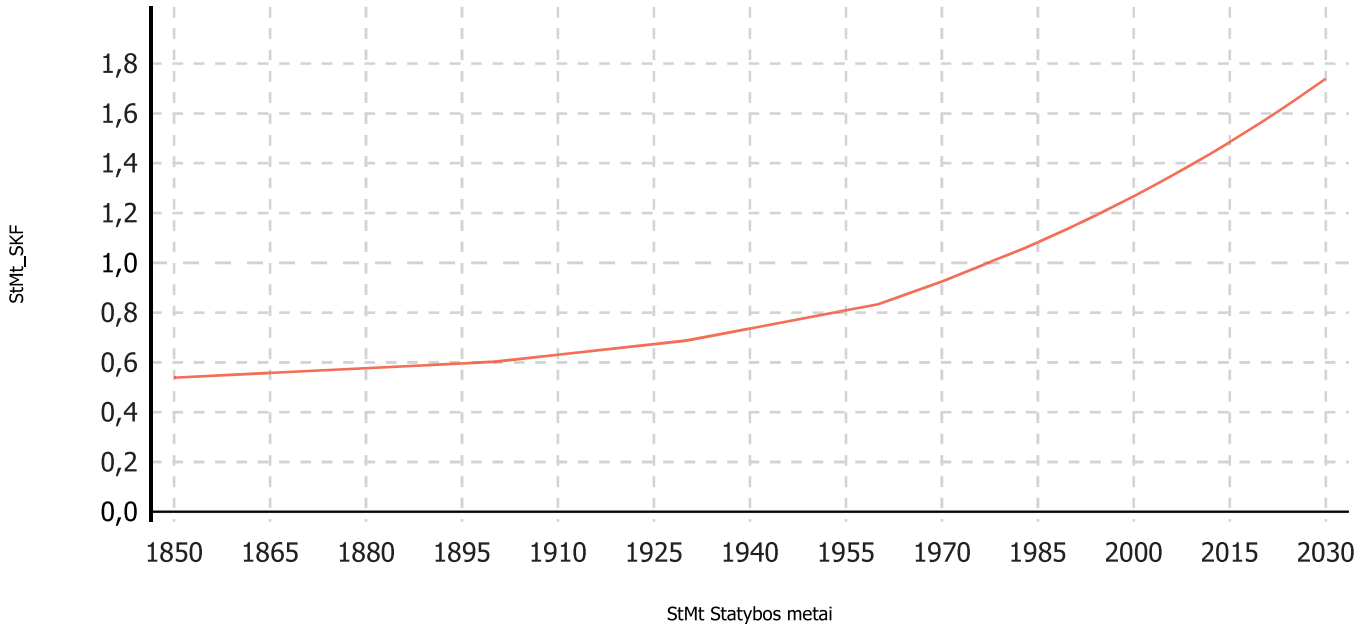
Nuotekų šalinimas	pagrindas: Kanal_SKL				laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,95

Rūsys	laipsnis: Rūs_BIN		pagrindas: 1,02
Nėra	0	Yra	1

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,985

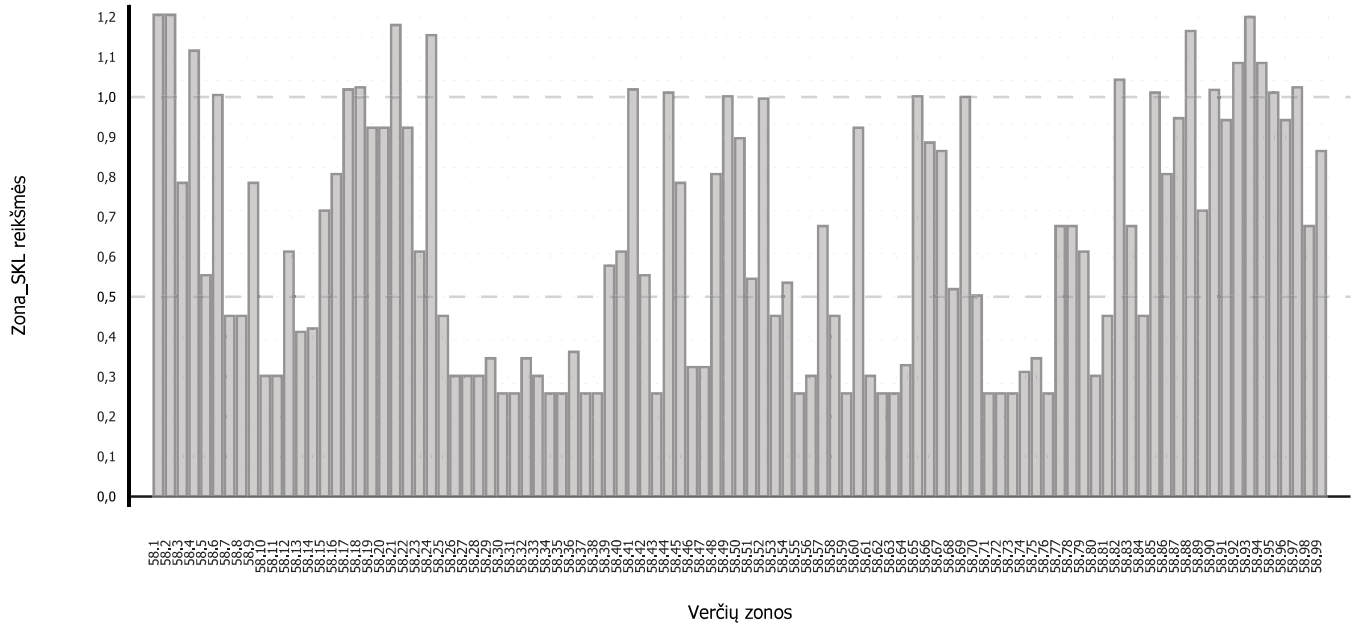


Statybos metai	StMt_SKF	1,03



Modelis Nr.: 28244. Zona_SKL^(0,971) × AmPb_SKL^(1,0) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(0,991) × Auk_SKL^(0,982) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × (1,02) ^ Rūs_BIN × Bpl_SKF^(0,985) × StMt_SKF^(1,03) × (1323 × Bpl_RKS - 594 × PgNPl_RKS - 594 × RūsPl_RKS - 594 × GarPl_RKS) × 0,8
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 - 2009	1,0	2010 - 2030	1,1		

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,00
1000 - 2000	1,00	2001 - 2005	1,03	2006 - 2010	1,05
2011 - 2015	1,10	2016 - 2020	1,15	2021 - 2030	1,20

Sienų medžiagos	pagrindas: Sn_SKL				laipsnis: 0,991
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,97	Medis su karkasu	0,66	Metalas su karkasu	0,90
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,96	Plastikas su karkasu	0,66
Plytos	1,00	Rąstai	0,70	Stiklas su karkasu	0,94

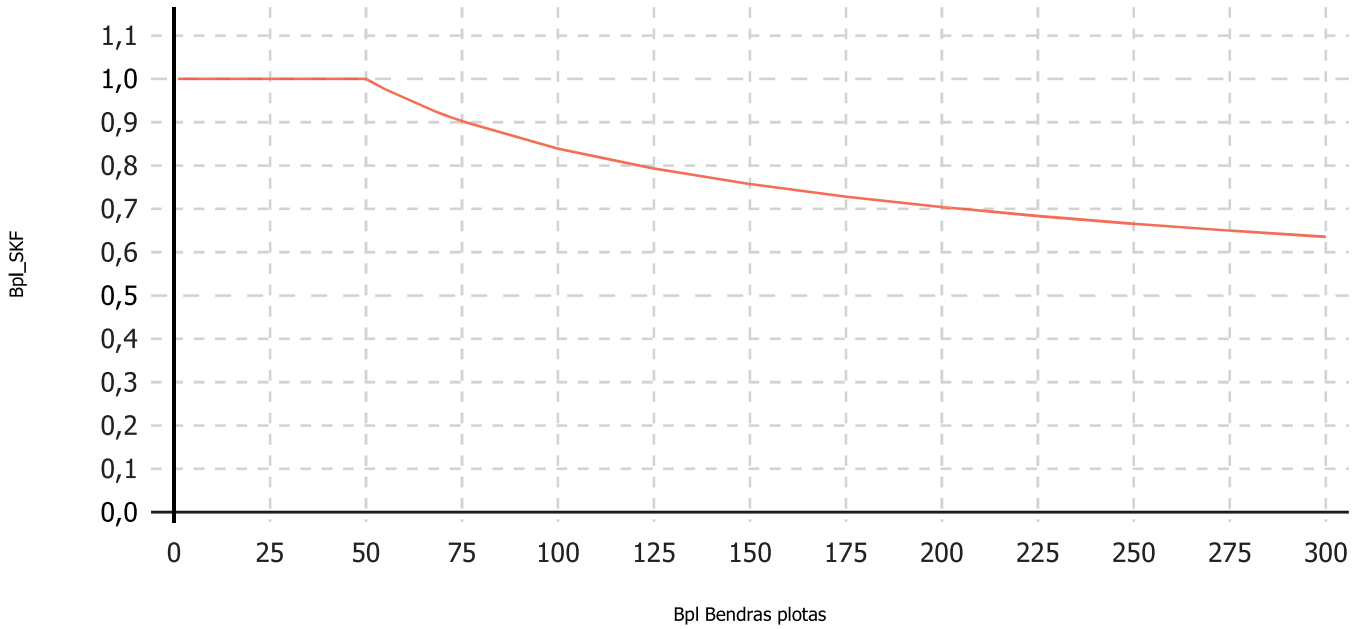
Aukštas	pagrindas: Auk_SKL				laipsnis: 0,982
0 - 0	0,80	1 - 1	1,00	2 - 4	1,05
5 - 6	1,00	7 - 50	1,03		

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

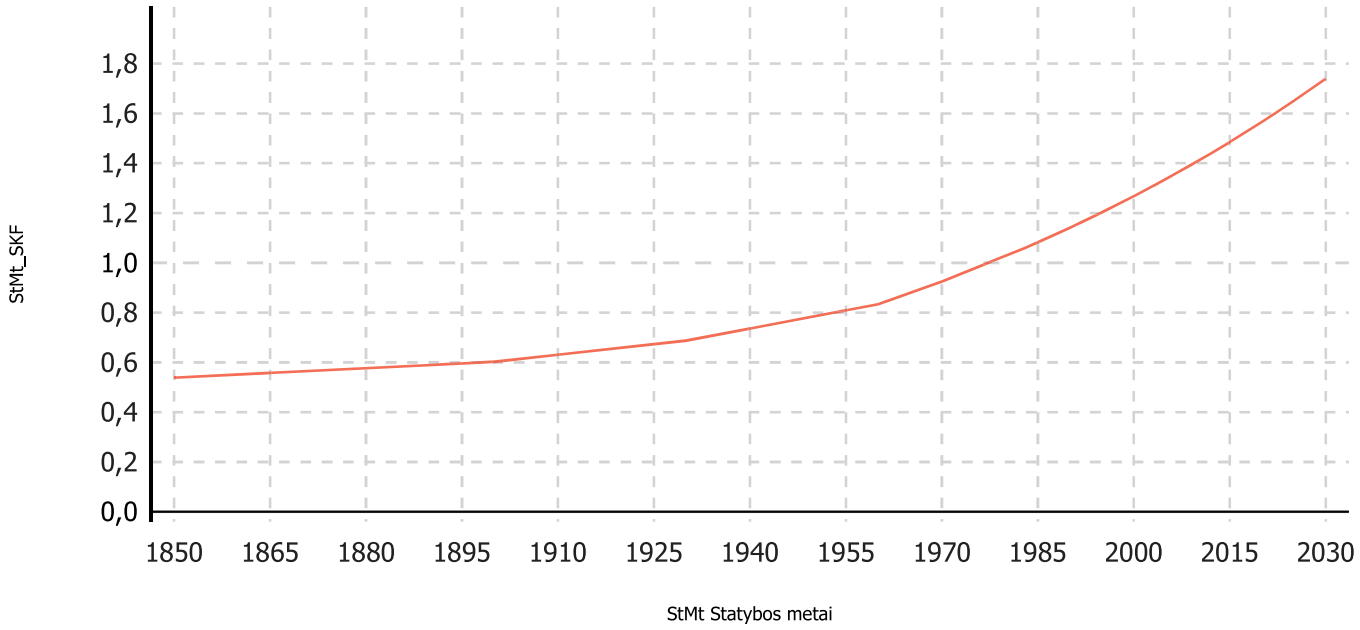
Nuotekų šalinimas	pagrindas: Kanal_SKL				laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,95

Rūsys	laipsnis: Rūs_BIN		pagrindas: 1,02
Nėra	0	Yra	1

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,985

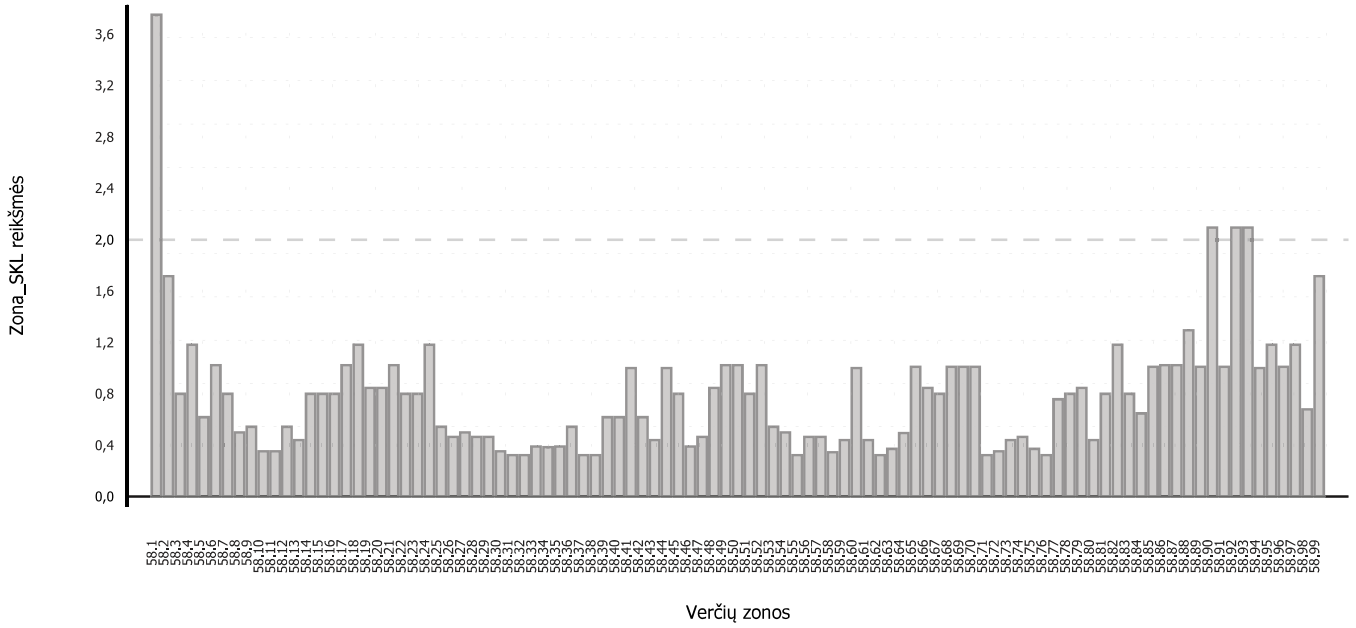


Statybos metai	StMt_SKF	1,03



Modelis Nr.: 28246. Zona_SKL^(1,021) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(0,998) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × ObjTi_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(0,999) × StMt_SKF^(0,97) × (157 × 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 - 2005	1,05	2006 - 2010	1,10
2011 - 2015	1,15	2016 - 2020	1,17	2021 - 2030	1,20

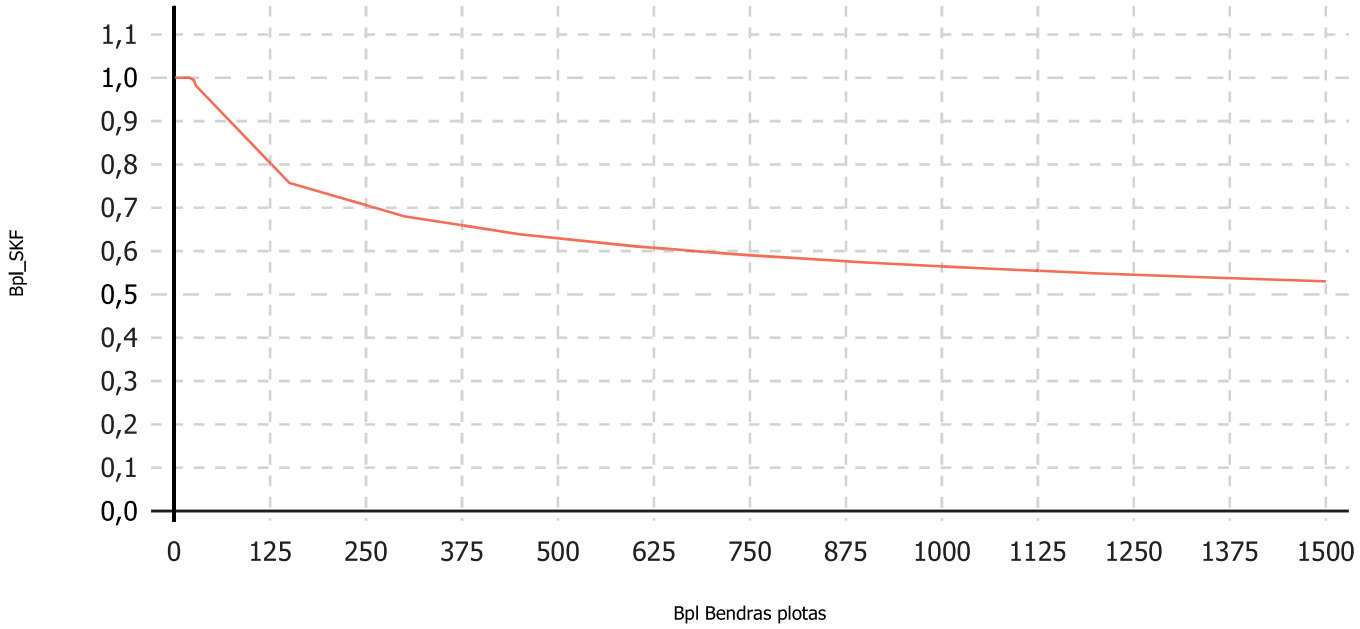
Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,998
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,95	Medis su karkasu	0,65	Metalas su karkasu	0,90
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,97	Plastikas su karkasu	0,65
Plytos	1,00	Rąstai	0,70	Stiklas su karkasu	0,90

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

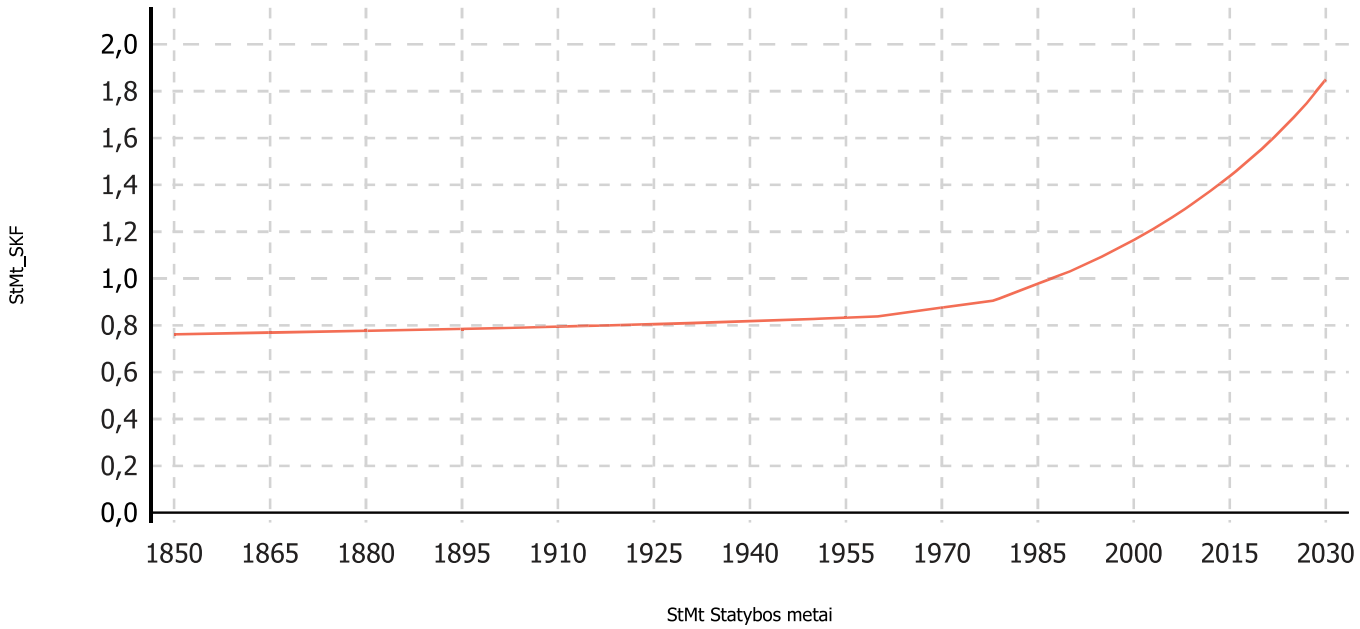
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,05	Nėra	1,00	Vietinis nuotekų šalinimas	1,05

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,999

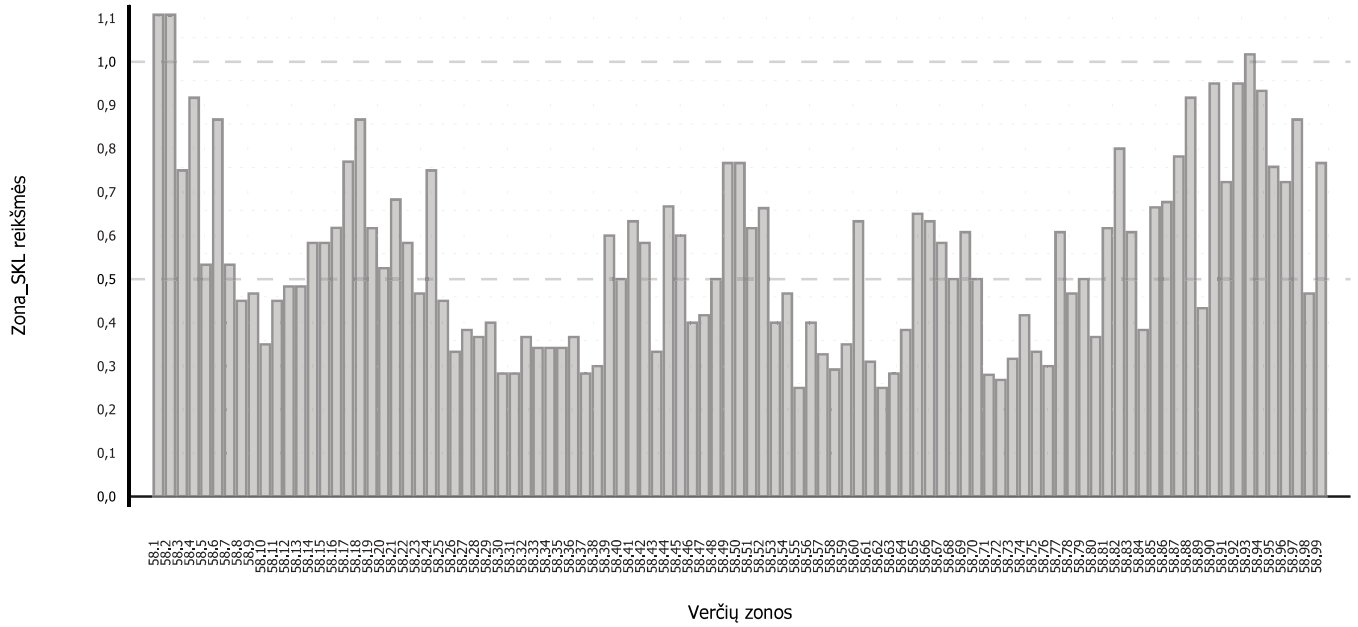


Statybos metai	StMt_SKF	0,97



Modelis Nr.: 28251. Zona_SKL^(1,0) × AmPb_SKL^(1,0) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(1,0) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × ObjTi_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(0,99) × StMt_SKF^(1,05) × (600 × Bpl_RKS - 150 × 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 - 2009	1,0	2010 - 2030	1,1		

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

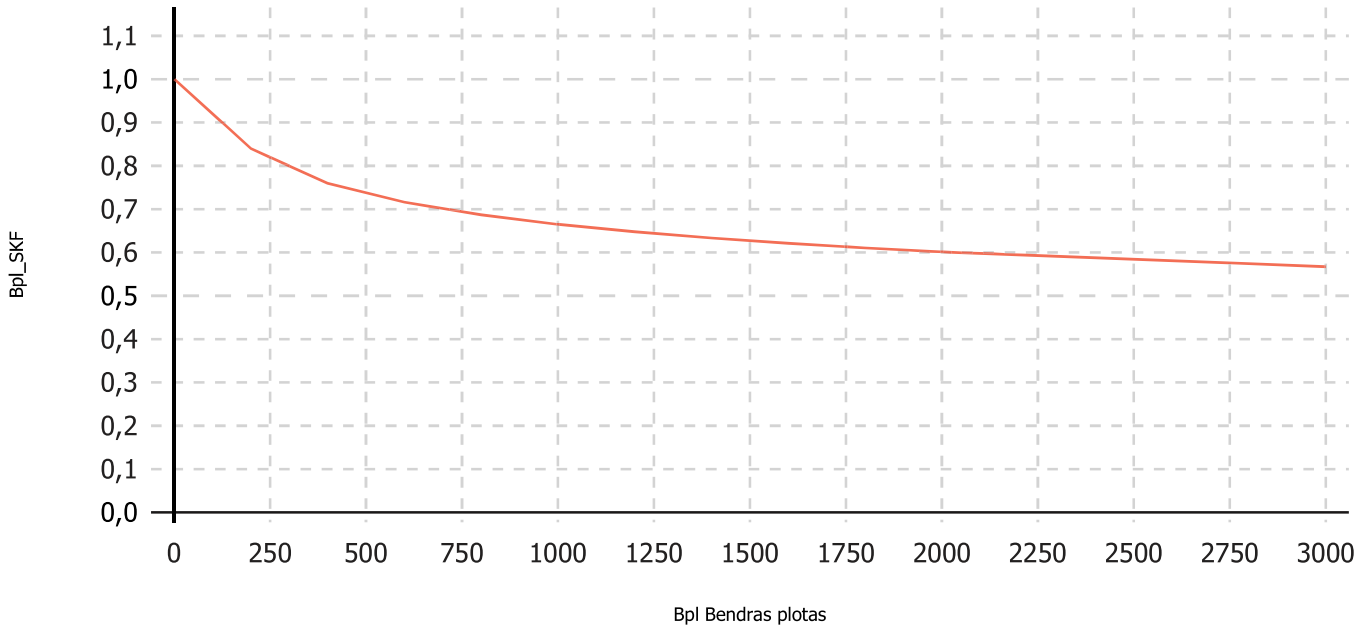
Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 1,00
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,65	Metalas su karkasu	0,90
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,65
Plytos	1,00	Rąstai	0,75	Stiklas su karkasu	0,97

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

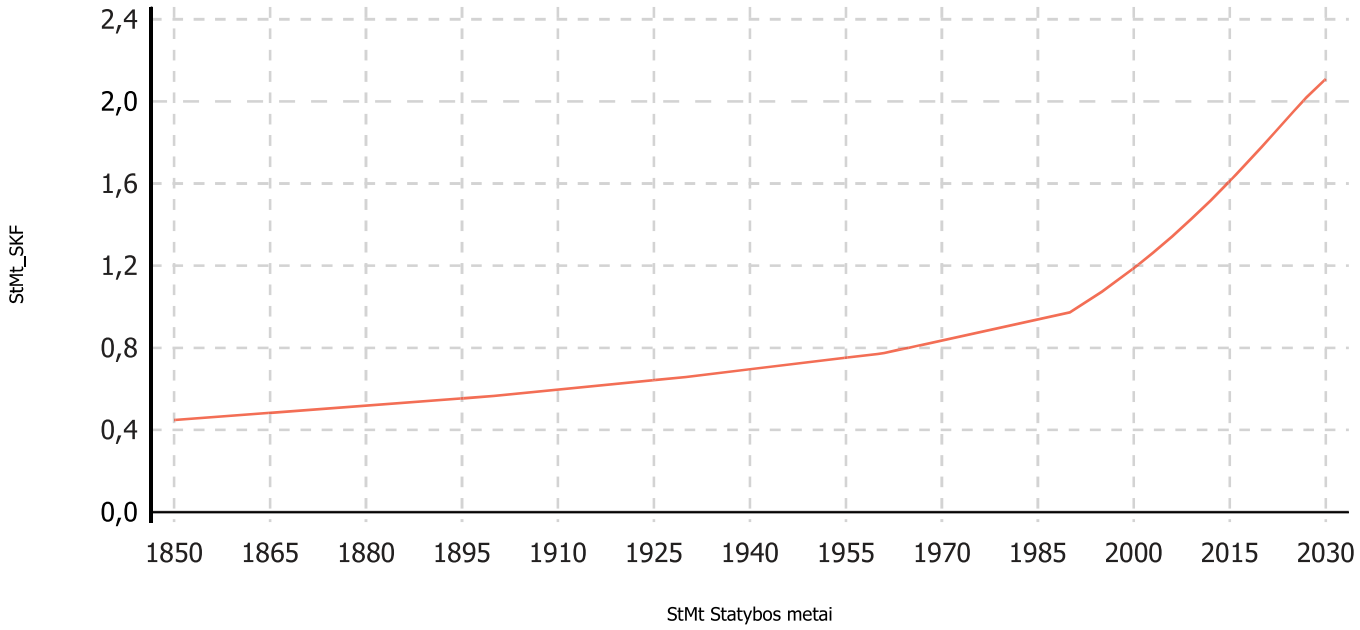
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,95

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,99

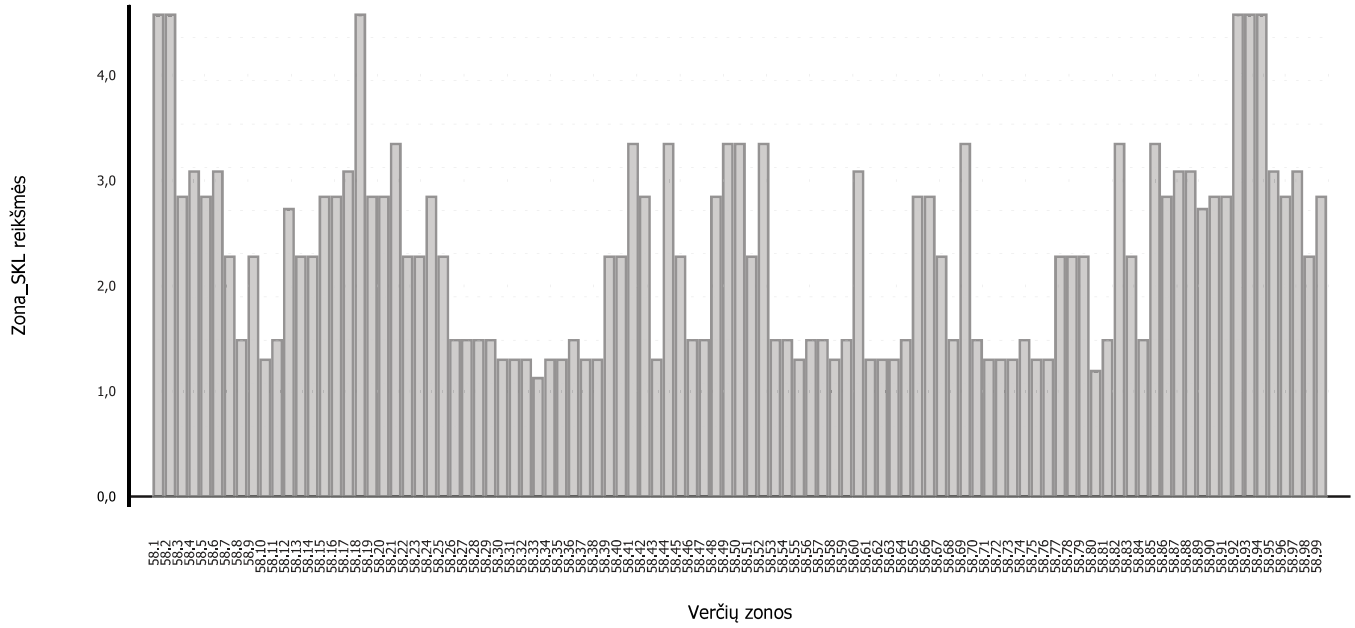


Statybos metai	StMt_SKF	1,05



Modelis Nr.: 28248. Zona_SKL^(0,7) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(0,9) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × Tūris_SKF^(0,998) × StMt_SKF^(0,998) × (17 × Tūris_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

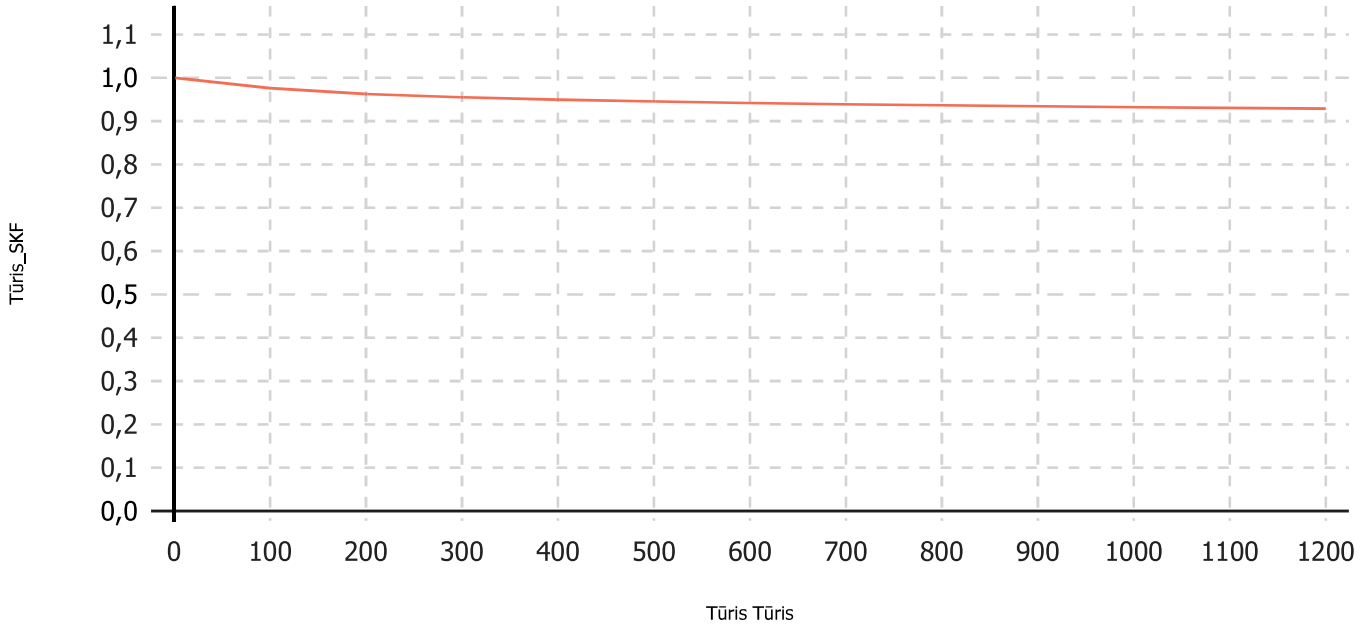
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 1,00
1000 - 2000	1,00	2001 - 2005	1,05	2006 - 2010	1,10
2011 - 2015	1,15	2016 - 2020	1,17	2021 - 2030	1,20

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

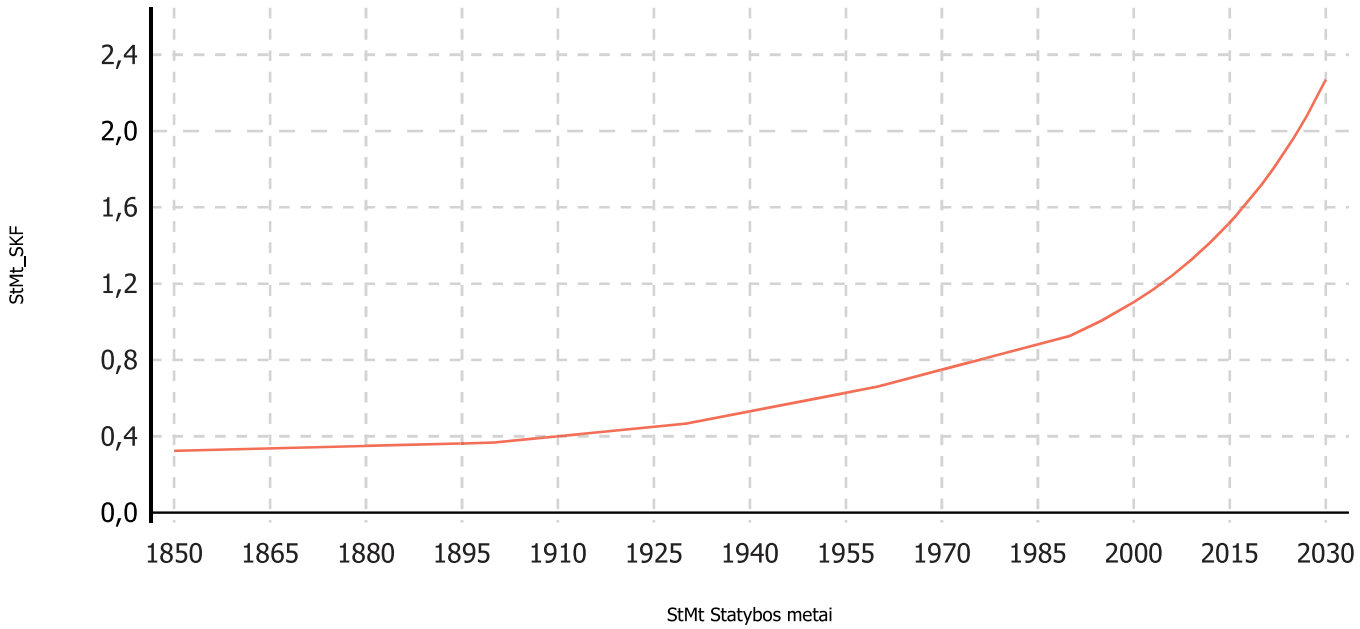
Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 1,00
Bendras centrinis šildymas	1,10	Ind. centrinis šildymas	1,10	Nėra	1,00
Vietinis šildymas	1,05				

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

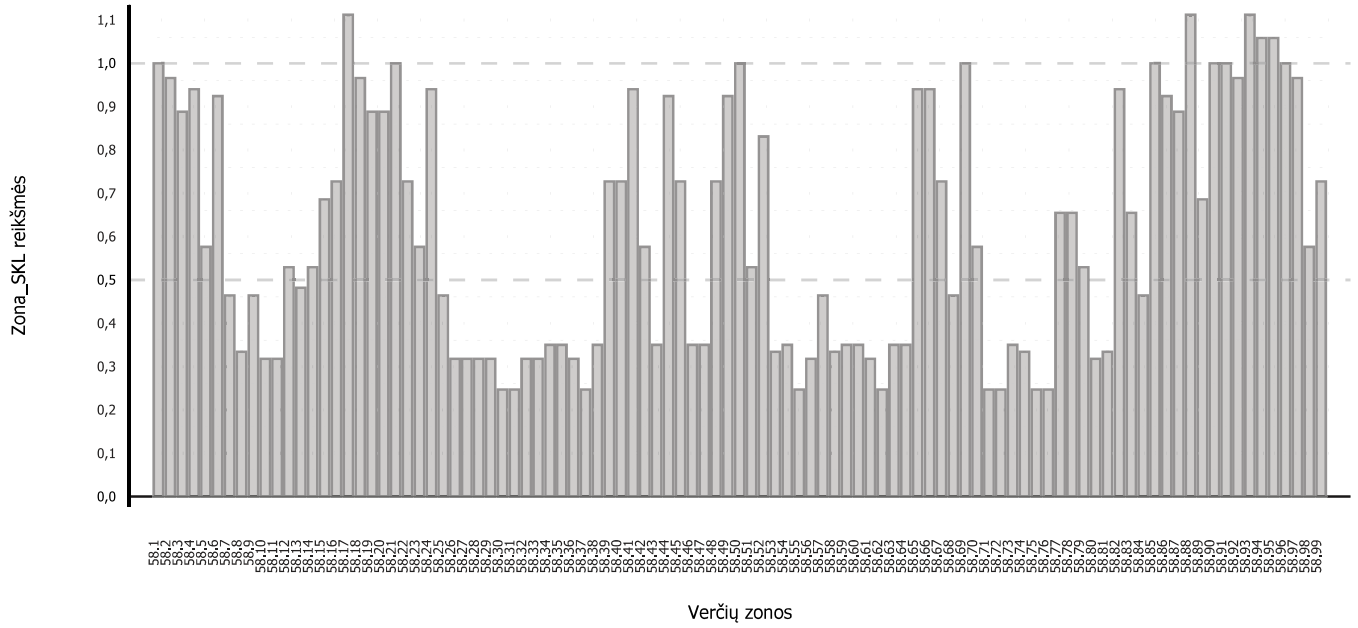


Statybos metai	StMt_SKF	0,998



Modelis Nr.: 28247. Zona_SKL^(0,7) × AmPb_SKL^(1,0) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(0,9) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(0,998) × StMt_SKF^(0,998) × (125 × 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 - 2005	1,05	2006 - 2010	1,10
2011 - 2015	1,15	2016 - 2020	1,17	2021 - 2030	1,20

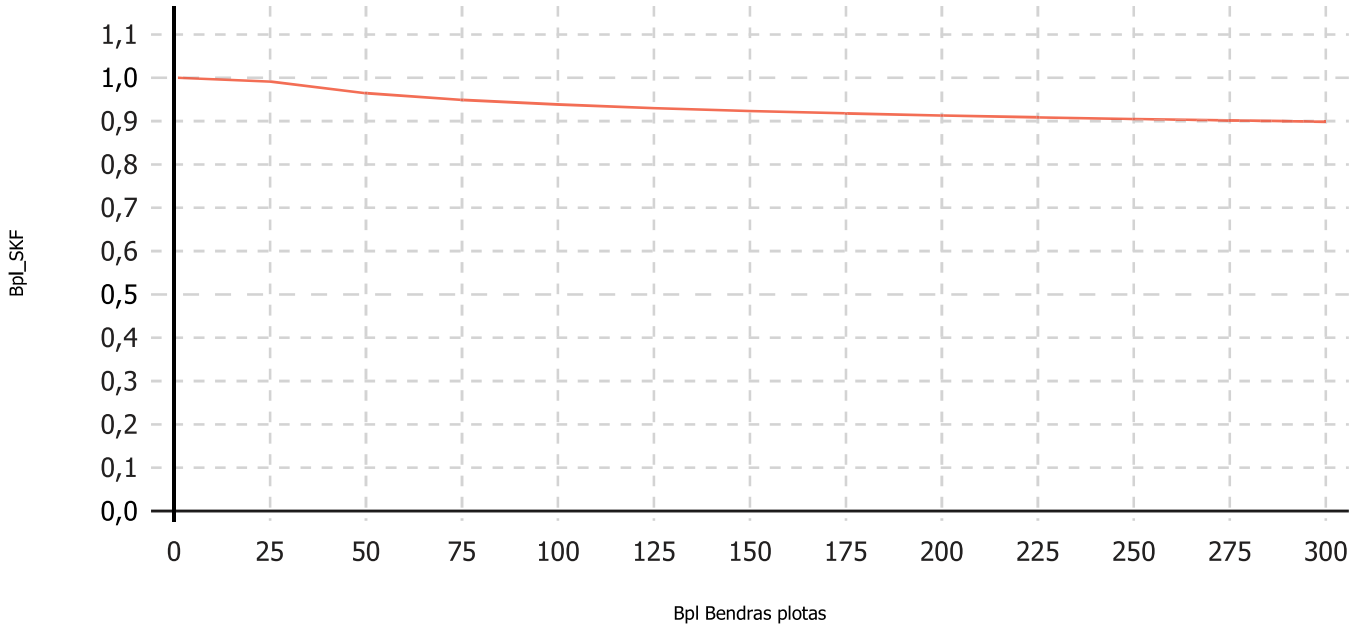
Atnaujinimo (modernizavimo) metai	pagrindas: AmPb_SKL		laipsnis: 1,00
1000 - 2009	1,0	2010 - 2030	1,1

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

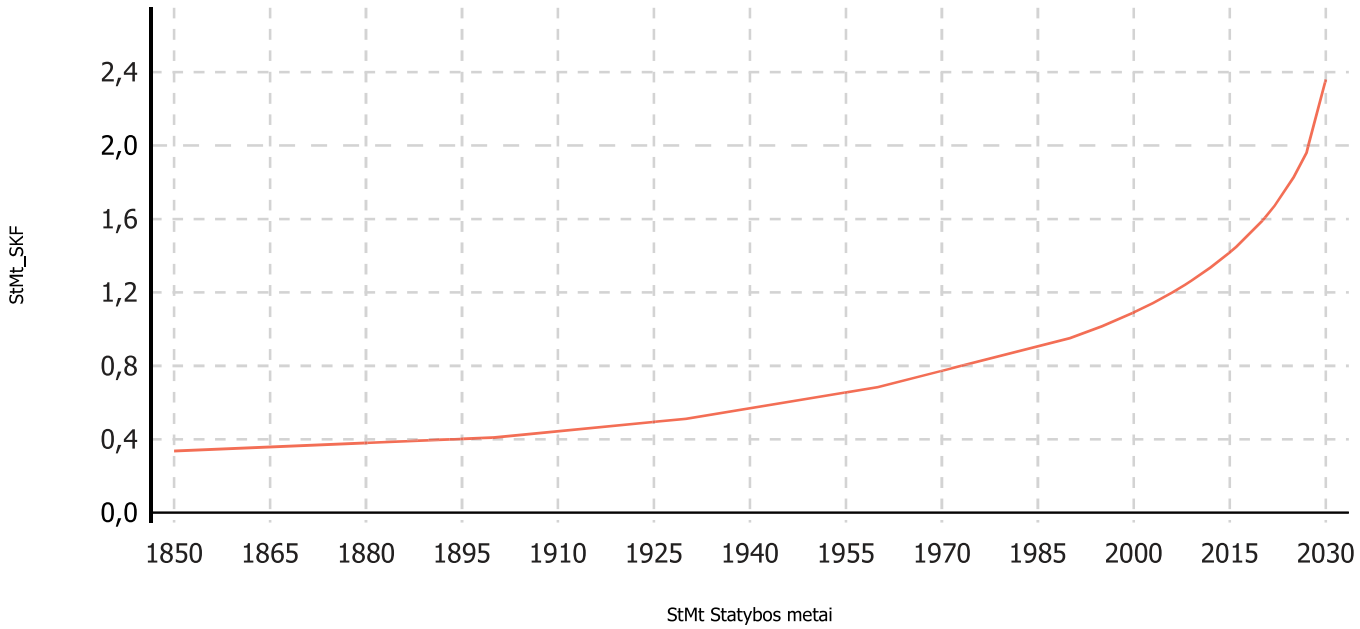
Šildymas	pagrindas: Šl_SKL				laipsnis: 1,00
Bendras centrinis šildymas	1,10	Ind. centrinis šildymas	1,10	Nėra	1,00
Vietinis šildymas	1,05				

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,998

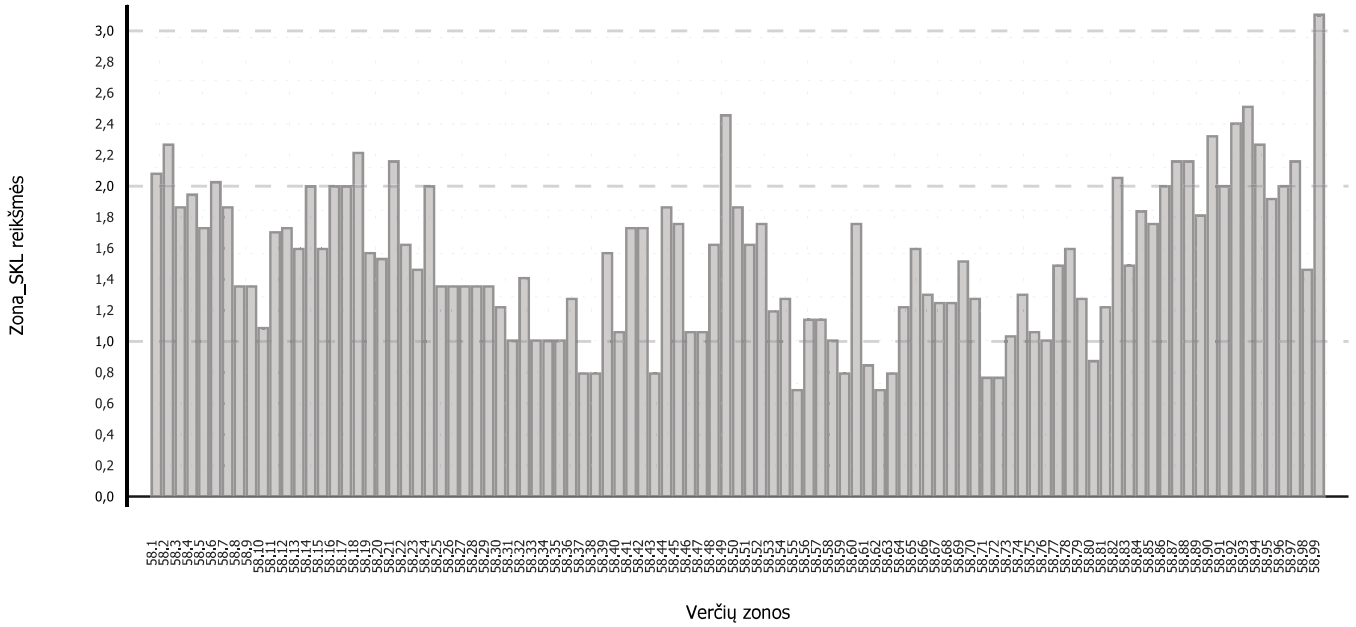


Statybos metai	StMt_SKF	0,998



Modelis Nr.: 28252, Zona_SKL^(0,99) × Pask_SKL^(1,0) × RkKr_SKL^(0,99) × AmPb_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(1,02) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × ObjTi_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(0,993) × StMt_SKF^(1,01) × (378 × Bpl_RKS - 94 × 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
Asmeninio poilsio	1,00	Sporto	0,85	Viešojo poilsio	1,00

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 0,99
1000 - 2000	1,00	2001 - 2005	1,05	2006 - 2010	1,10
2011 - 2015	1,15	2016 - 2020	1,20	2021 - 2030	1,25

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL		laipsnis: 1,00
1000 - 2009	1,0	2010 - 2030	1,1	

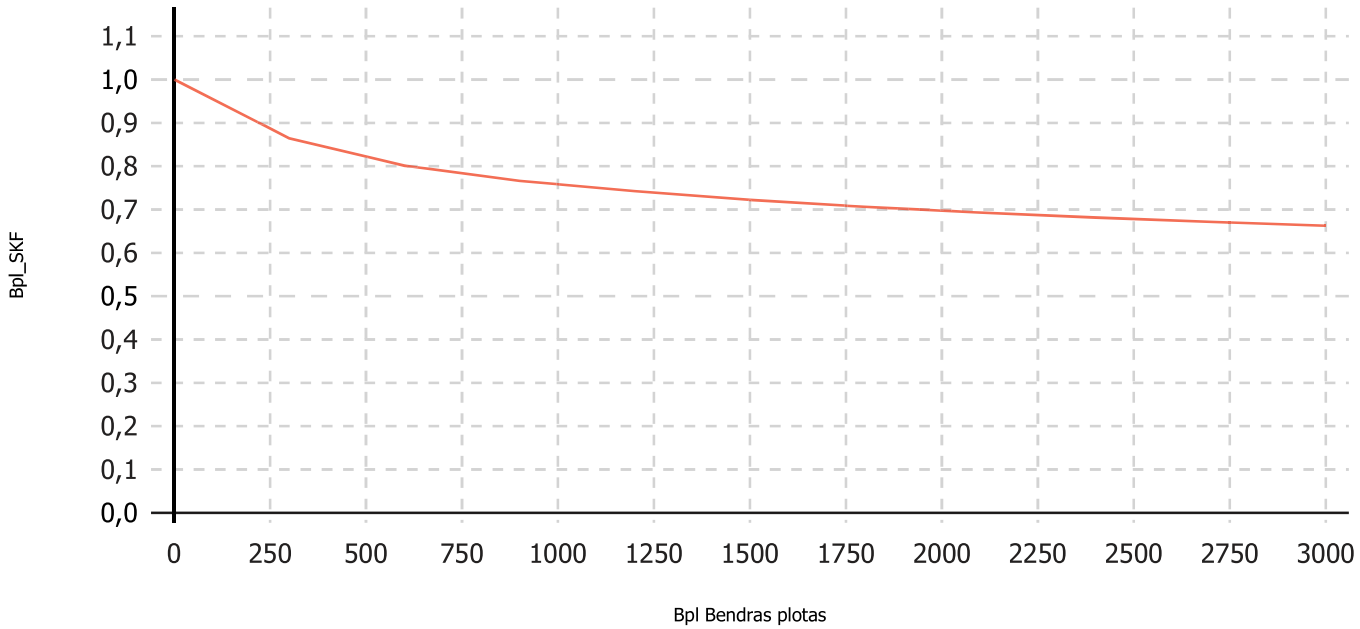
Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 1,02
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,70	Metalas su karkasu	0,91
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	0,95

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

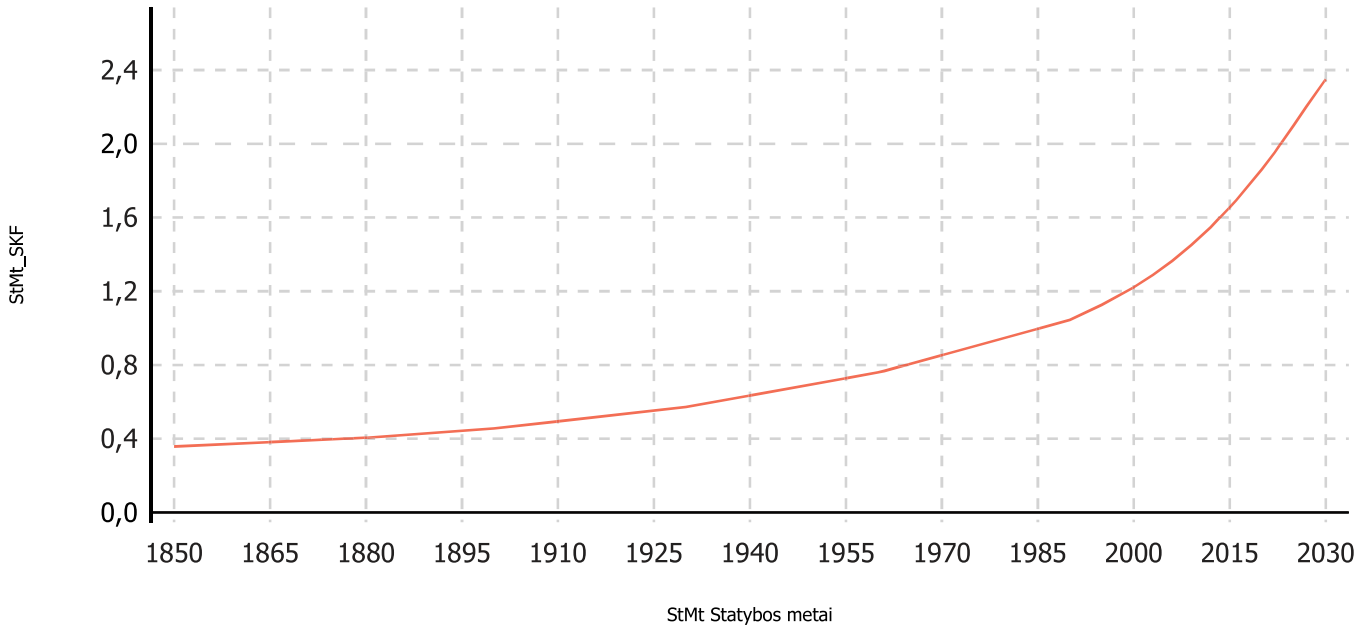
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,02	Nėra	0,95	Vietinis nuotekų šalinimas	1,00

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,993

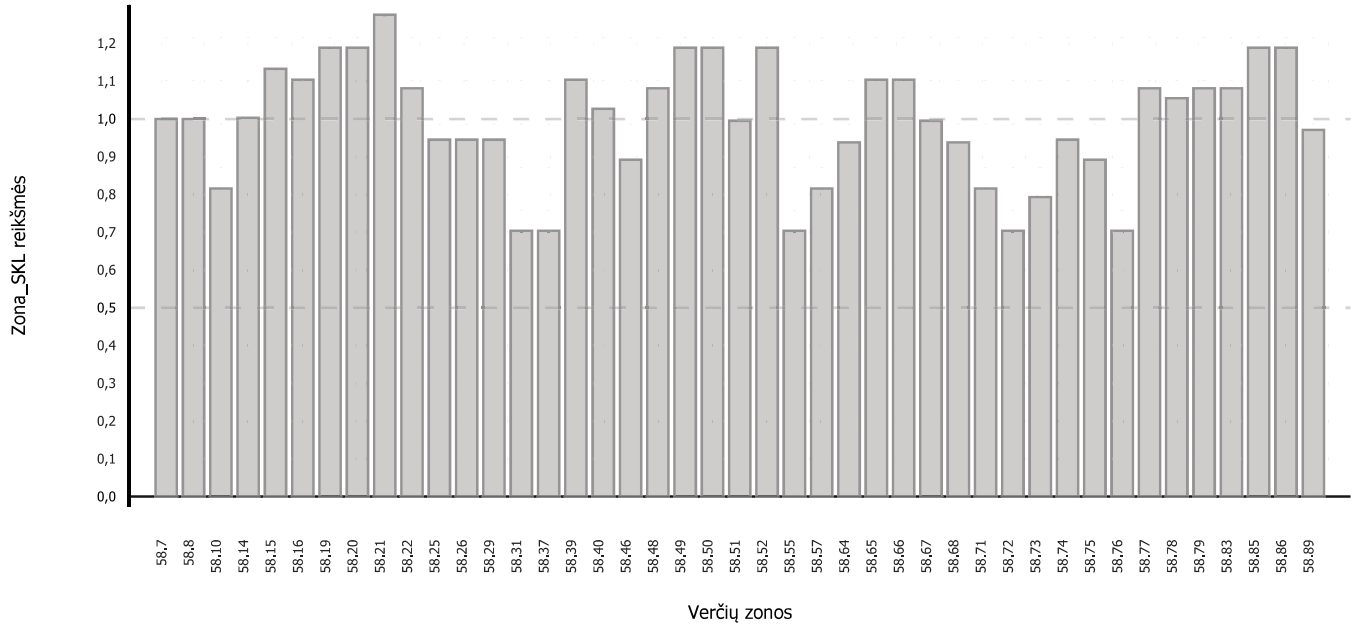


Statybos metai	StMt_SKF	1,01



Modelis Nr.: 28245. Zona_SKL^(1,008) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(0,991) × Šl_SKL^(1,0) × Kanal_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(0,984) × StMt_SKF^(1,012) × (468 × Bpl_RKS - 116 × PgPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

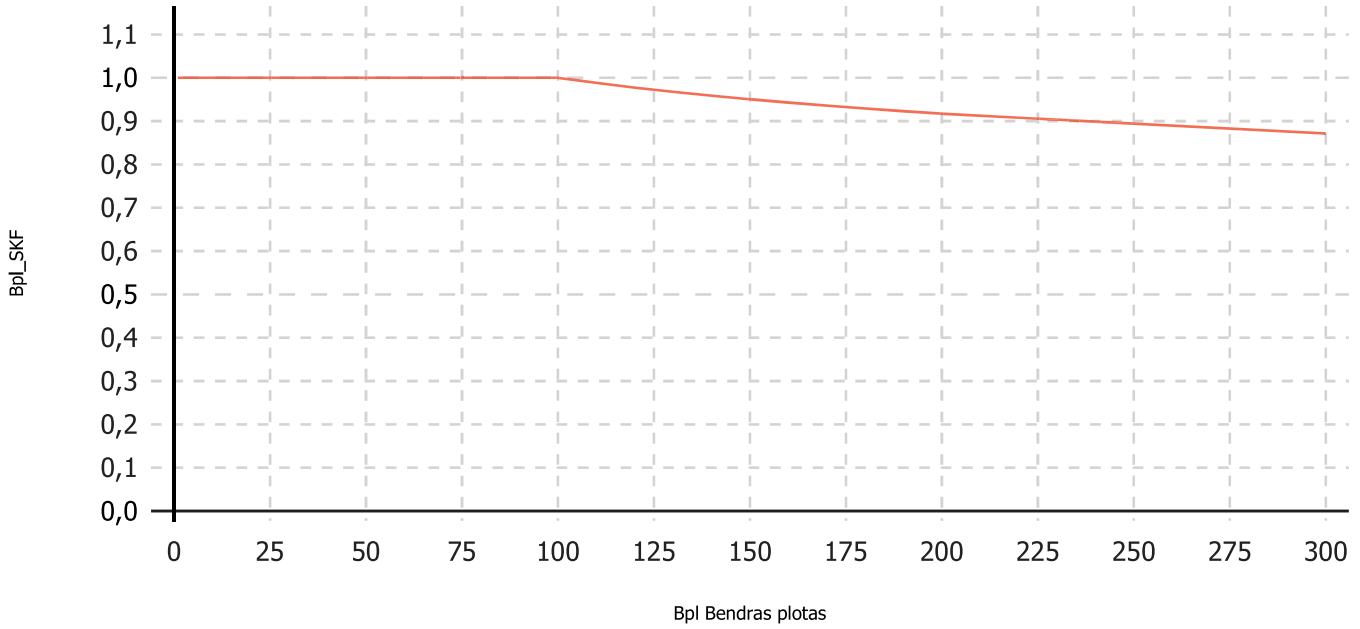
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,00
1000 - 2000	1,00	2001 - 2005	1,05	2006 - 2010	1,10
2011 - 2015	1,15	2016 - 2020	1,20	2021 - 2030	1,25

Sienų medžiagos	pagrindas: Sn_SKL				laipsnis: 0,991
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,72	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

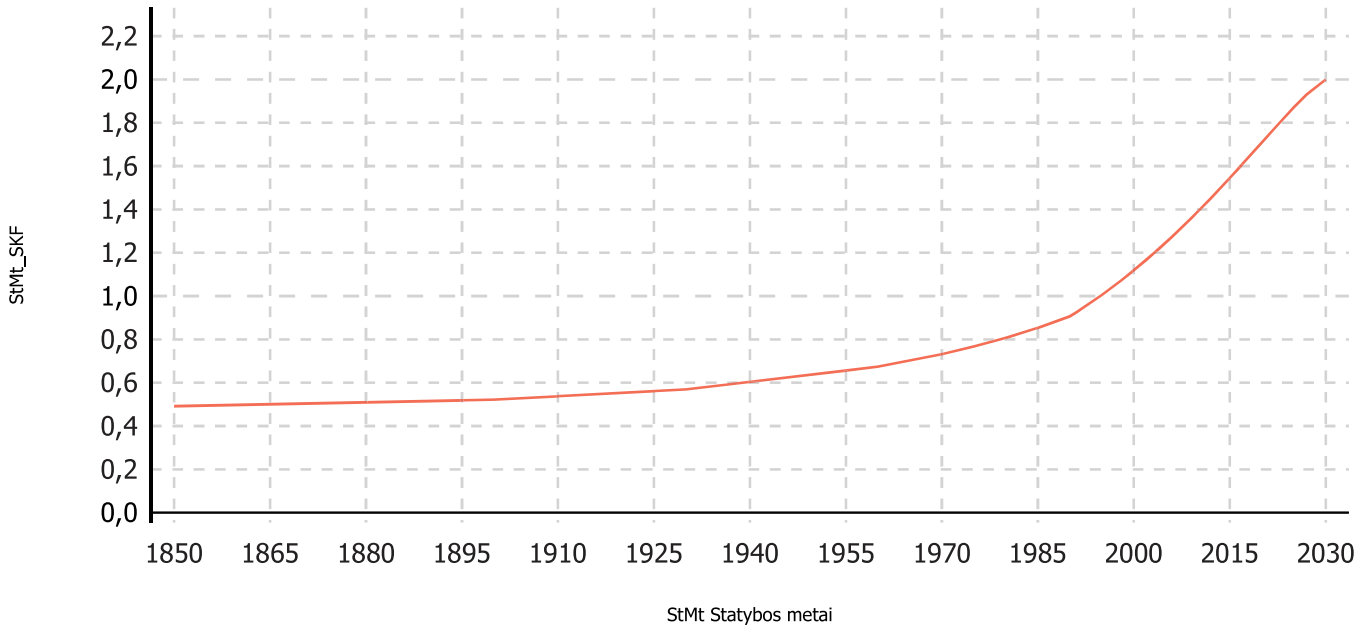
Šildymas	pagrindas: Šl_SKL				laipsnis: 1,00
Bendras centrinis šildymas	1,05	Ind. centrinis šildymas	1,05	Nėra	0,95
Vietinis šildymas	1,00				

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,984

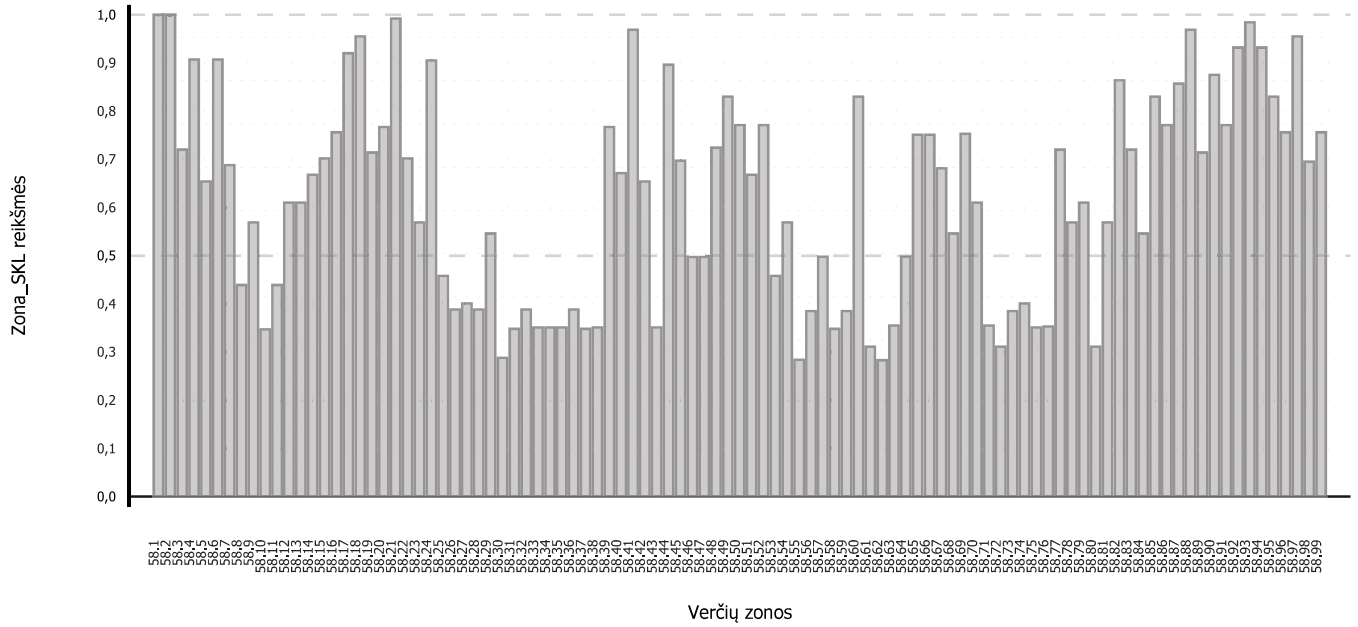


Statybos metai	StMt_SKF	1,012



Modelis Nr.: 28243. Zona_SKL^(0,941) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(0,995) × Šl_SKL^(0,991) × Kanal_SKL^(0,991) × Bpl_SKF^(0,956) × StMt_SKF^(0,889) × (1758 × Bpl_RKS - 792 × PgNPl_RKS - 792 × RūsPl_RKS - 792 × GarPl_RKS)
Trumpinių paaiškinimai pateikti lentelėje paskutiniam lape

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

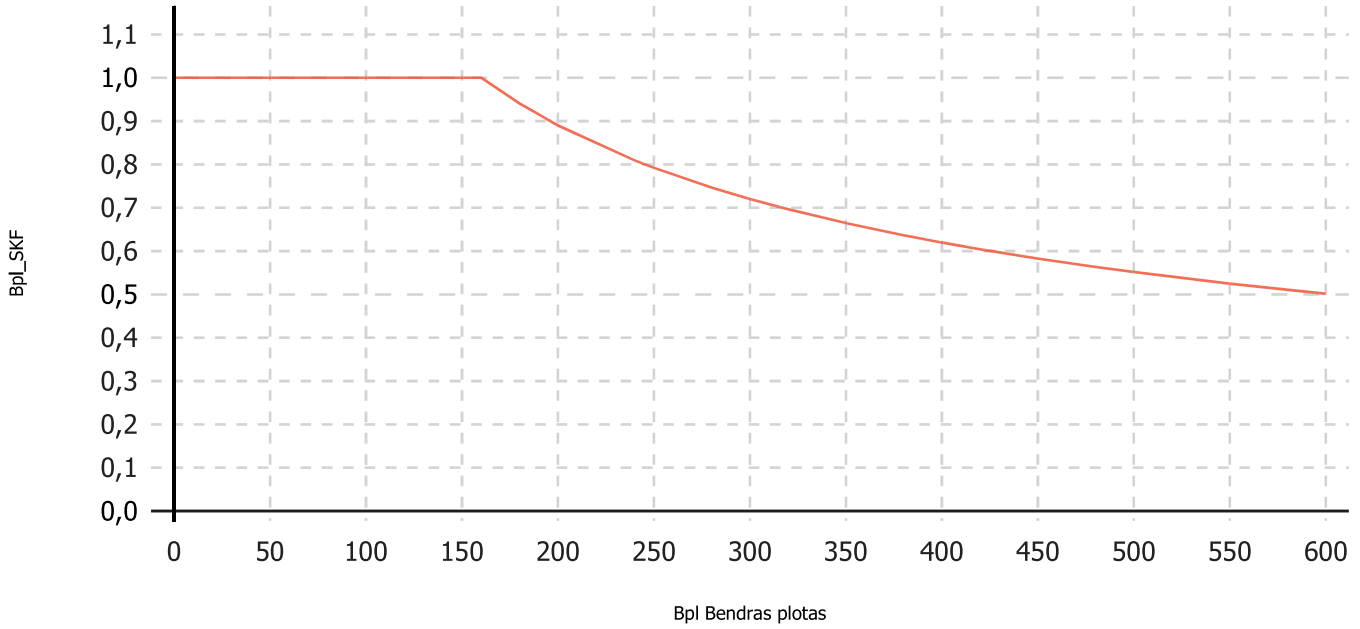
Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,00
1000 - 2000	1,00	2001 - 2005	1,05	2006 - 2010	1,10
2011 - 2015	1,15	2016 - 2020	1,20	2021 - 2030	1,25

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 0,995
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,95	Medis su karkasu	0,76	Metalas su karkasu	0,90
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	0,93

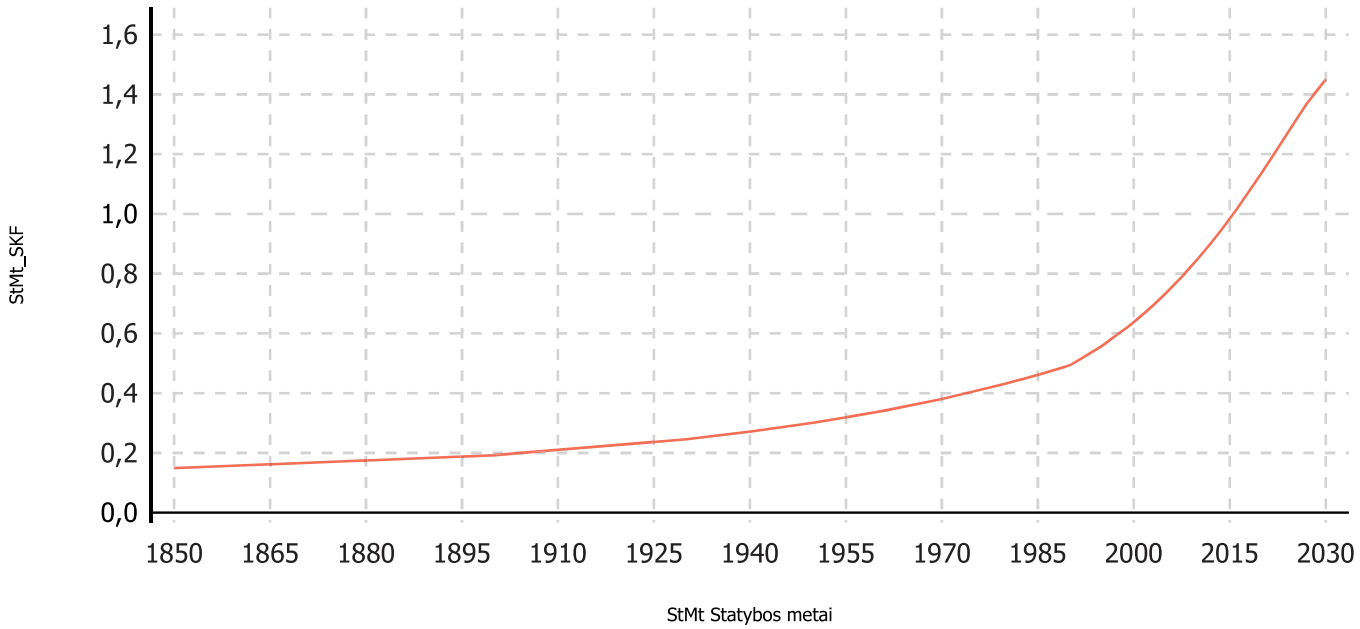
Šildymas		pagrindas: Šl_SKL			laipsnis: 0,991
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 0,991
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,05	Nėra	0,95	Vietinis nuotekų šalinimas	1,00

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,956

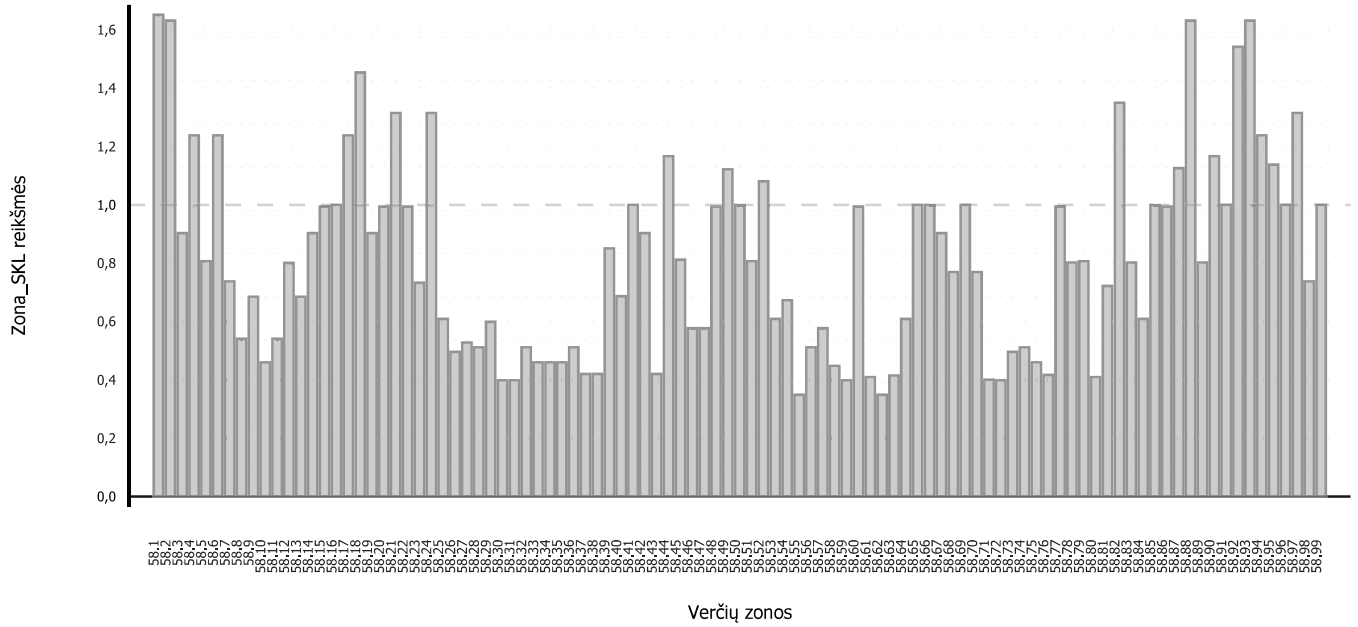


Statybos metai	StMt_SKF	0,889



Modelis Nr.: 28249. Zona_SKL^(0,992) × Pask_SKL^(1,0) × AmPb_SKL^(0,9) × RkKr_SKL^(1,06) × Sn_SKL^(1,05) × Auk_SKL^(1,05) × Sl_SKL^(0,95) × Kanal_SKL^(1,0) × ObjTi_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(1,005) × StMt_SKF^(0,945) × (622 × Bpl_RKS - 156 × 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	0,98	Maitinimo	0,90	Paslaugų	0,90
Prekybos	1,00	Specialiųjų paslaugų	0,90	Viešbučių	0,98

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL	laipsnis: 0,90
1000 - 2009	1,0	2010 - 2030	1,1

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 1,06
1000 - 2000	1,00	2001 - 2005	1,05	2006 - 2010	1,10
2011 - 2015	1,15	2016 - 2020	1,20	2021 - 2030	1,25

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	0,90
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	0,94

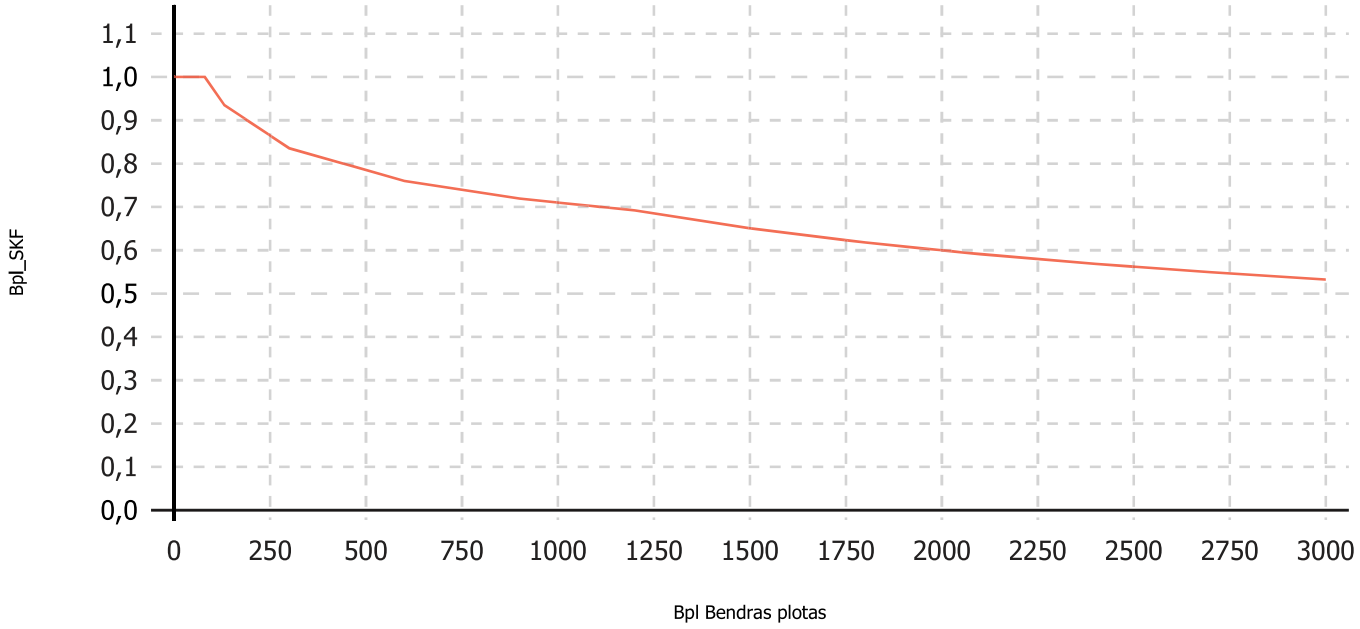
Aukštas		pagrindas: Auk_SKL			laipsnis: 1,05
0 - 0	0,80	1 - 1	1,05	2 - 50	1,00

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

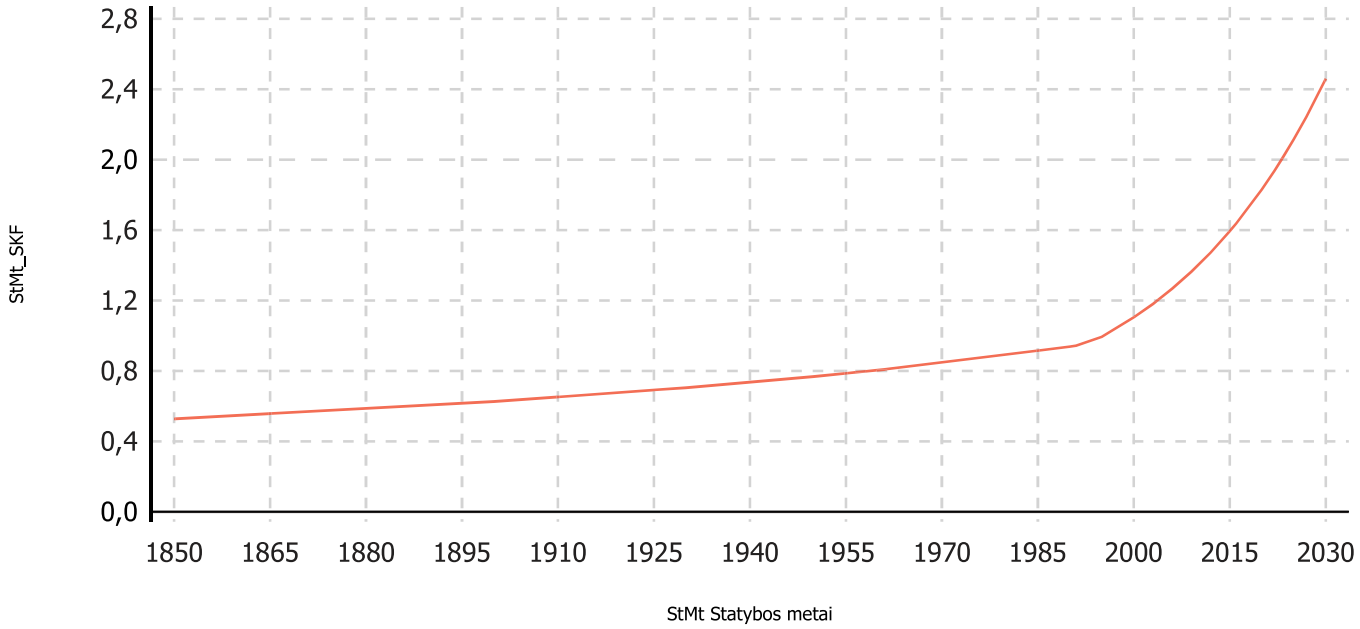
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,97

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,005



Statybos metai	StMt_SKF	0,945



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

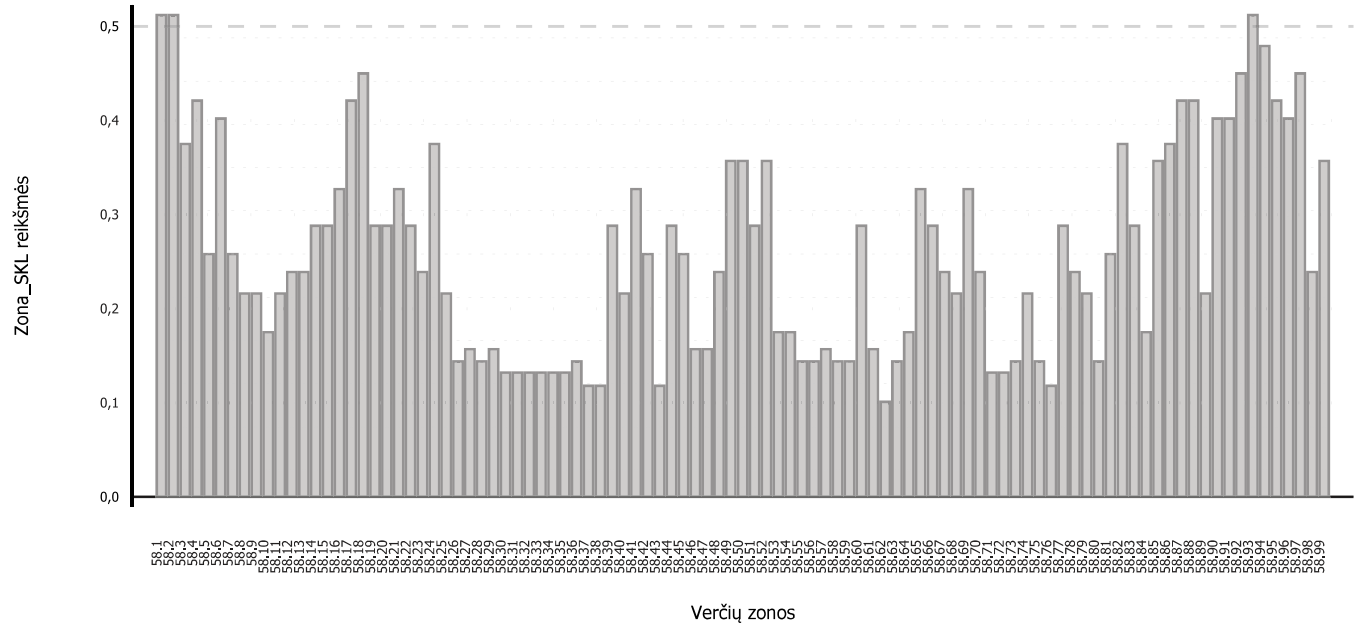
VERTINIMO MODELIAI PAJAMŲ METODU
Administracinių ir gydymo

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.: 6157. Pask_SKL^(1,0) × Zona_SKL^(0,9) × AmPb_SKL^(1,0) × RkKr_SKL^(1,0) × Sn_SKL^(1,001) × Auk_SKL^(1,0) × Šl_SKL^(0,995) × Kanal_SKL^(1,0) × ObjTi_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(0,993) × StMt_SKF^(1,02) × 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	

Atnaujinimo (modernizavimo) metai	pagrindas: AmPb_SKL	laipsnis: 1,00

1000 - 2009	1,0	2010 - 2030	1,1

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai	pagrindas: RkKr_SKL				laipsnis: 1,00
1000 - 1999	1,00	2000 - 2005	1,05	2006 - 2010	1,10
2011 - 2015	1,15	2016 - 2020	1,20	2021 - 2030	1,25

Sienų medžiagos		pagrindas: Sn_SKL			laipsnis: 1,001
Akmenbetonis	0,90	Asbestcementis su karkasu	0,60	Blokeliai	1,00
Gelžbetonio plokštės	0,90	Medis su karkasu	0,65	Metalas su karkasu	0,90
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,65
Plytos	1,00	Rąstai	0,65	Stiklas su karkasu	0,98

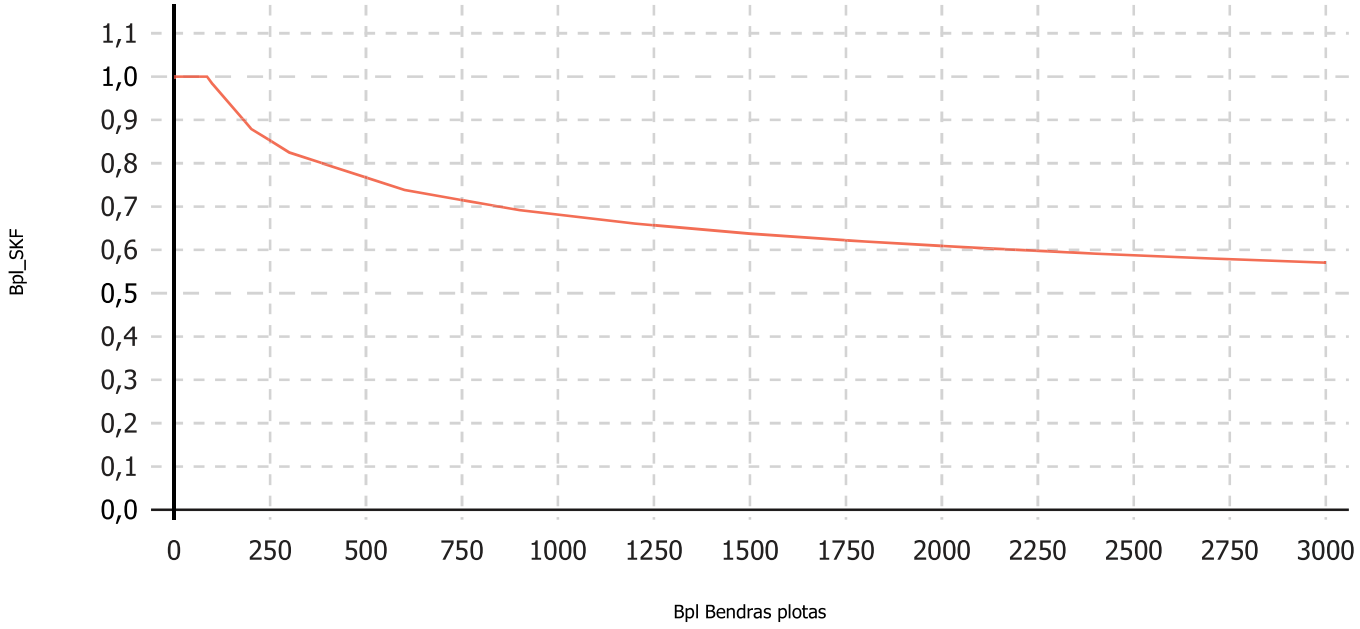
Aukštas		pagrindas: Auk_SKL			laipsnis: 1,00
0 - 0	0,80	1 - 1	1,00	2 - 2	0,95
3 - 3	0,90	4 - 50	0,85		

Šildymas		pagrindas: ŠI_SKL			laipsnis: 0,995
Bendras centrinis šildymas	1,00	Ind. centrinis šildymas	1,00	Nėra	0,90
Vietinis šildymas	0,95				

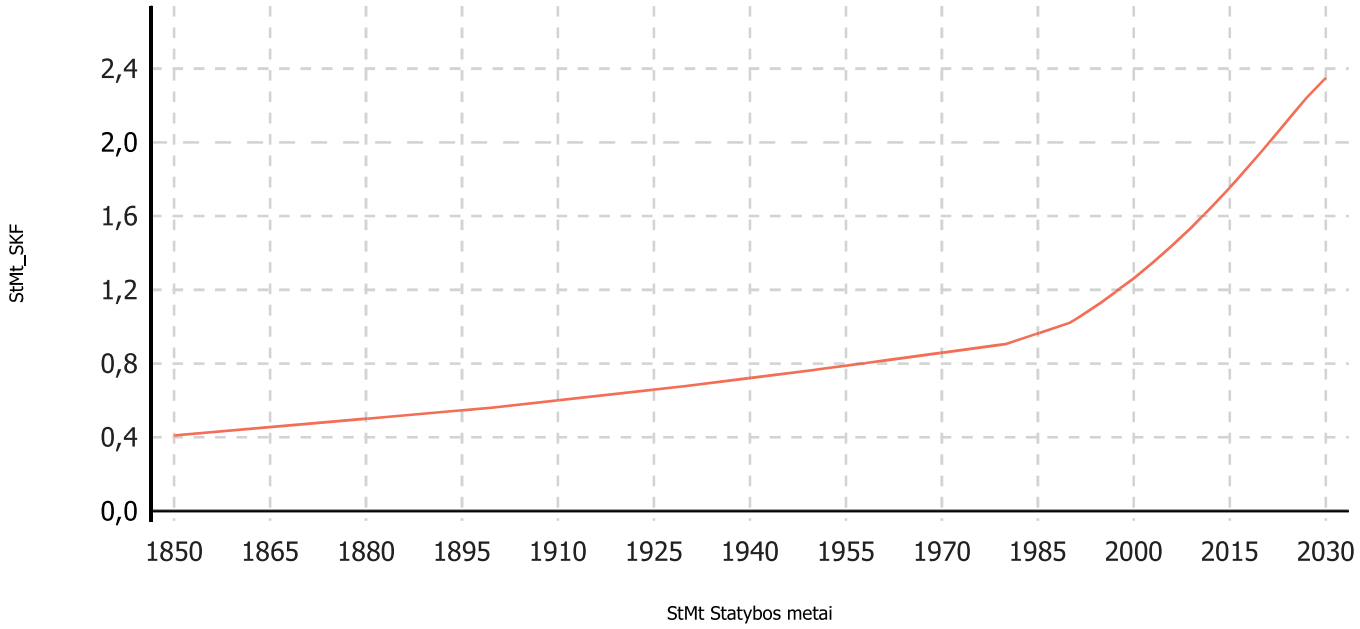
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,96

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	0,993



Statybos metai	StMt_SKF	1,02



Pajamų rodikliai

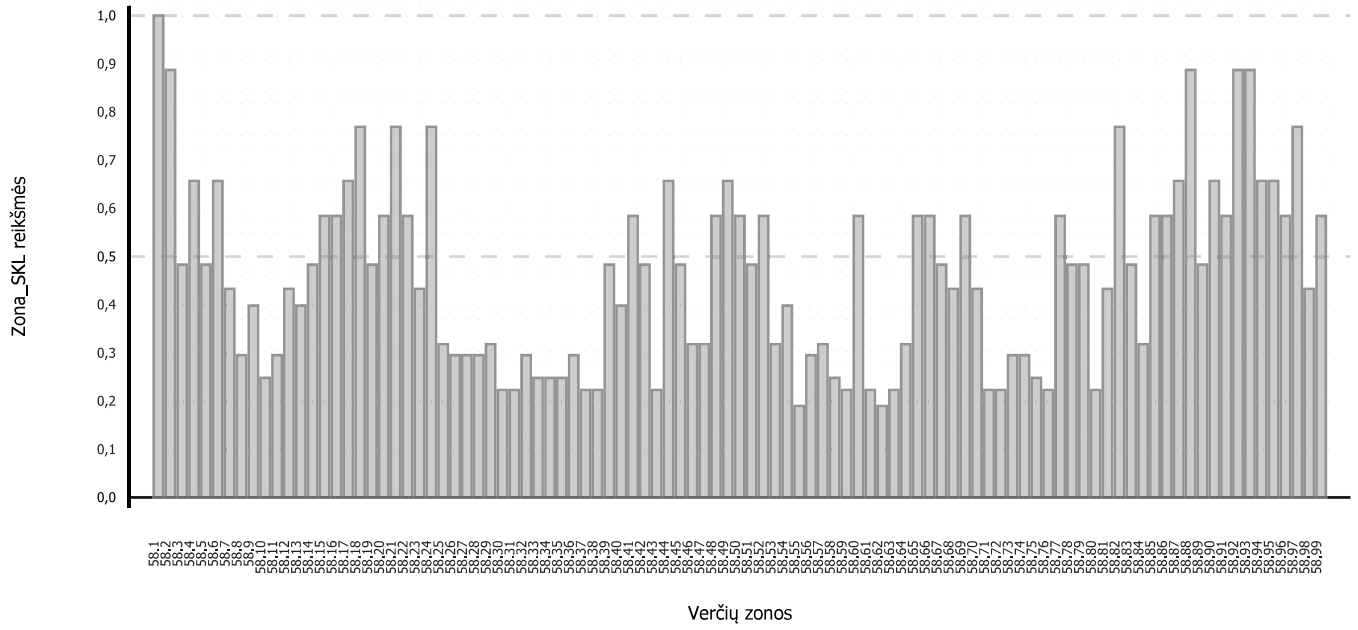
Administracinių paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	75
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,91
Gydymo paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,91

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.: 6151. Pask_SKL^(1,0) × Zona_SKL^(0,95) × AmPb_SKL^(0,9) × RkKr_SKL^(1,06) × Sn_SKL^(1,05) × Auk_SKL^(1,05) × Šl_SKL^(0,95) × Kanal_SKL^(1,0) × ObjTi_SKL^(1,0) × Bpl_SKF^(1,005) × StMt_SKF^(0,945) × 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	0,98	Maitinimo	0,90	Paslaugų	0,90
Prekybos	1,00	Specialiųjų paslaugų	0,90	Viešbučių	0,98

Atnaujinimo (modernizavimo) metai		pagrindas: AmPb_SKL		laipsnis: 0,90
1000 - 2009	1,0	2010 - 2030	1,1	

Rekonstravimo / kapitalinio remonto metai		pagrindas: RkKr_SKL			laipsnis: 1,06
1000 - 2000	1,00	2001 - 2005	1,05	2006 - 2010	1,10
2011 - 2015	1,15	2016 - 2020	1,20	2021 - 2030	1,25

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	0,90
Molis	0,60	Monolitinis gelžbetonis	0,95	Plastikas su karkasu	0,70
Plytos	1,00	Rąstai	0,80	Stiklas su karkasu	0,94

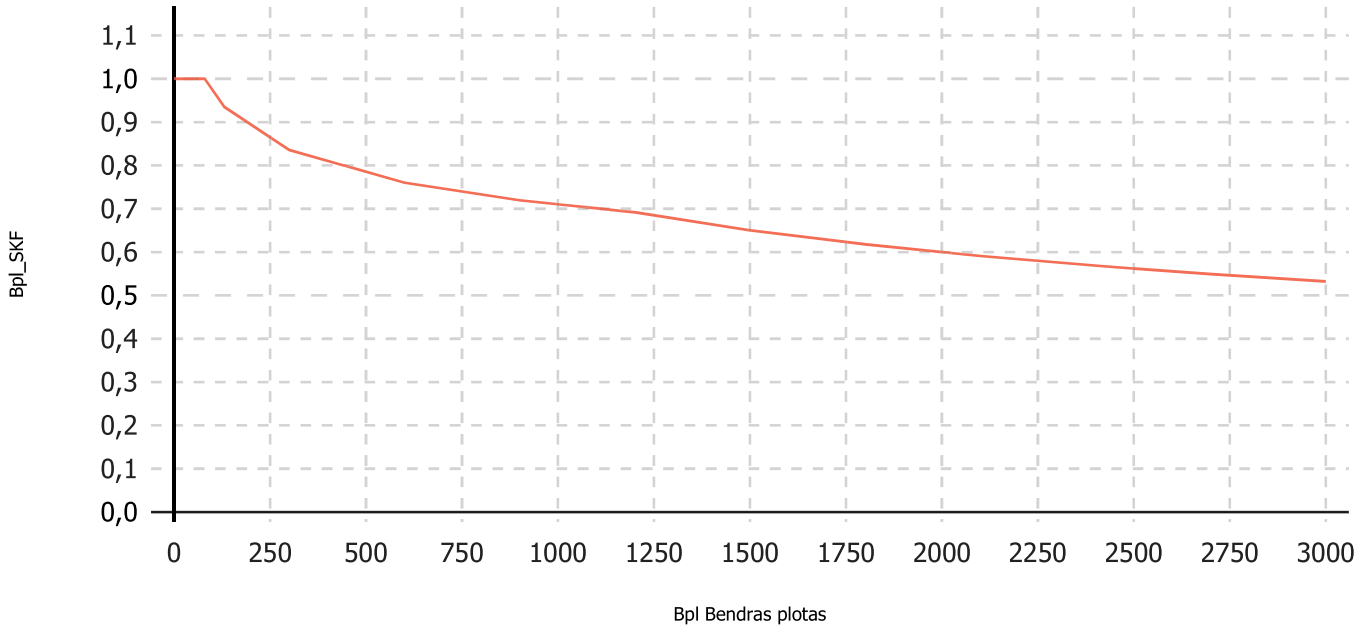
Aukštas		pagrindas: Auk_SKL			laipsnis: 1,05
0 - 0	0,80	1 - 1	1,05	2 - 50	1,00

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

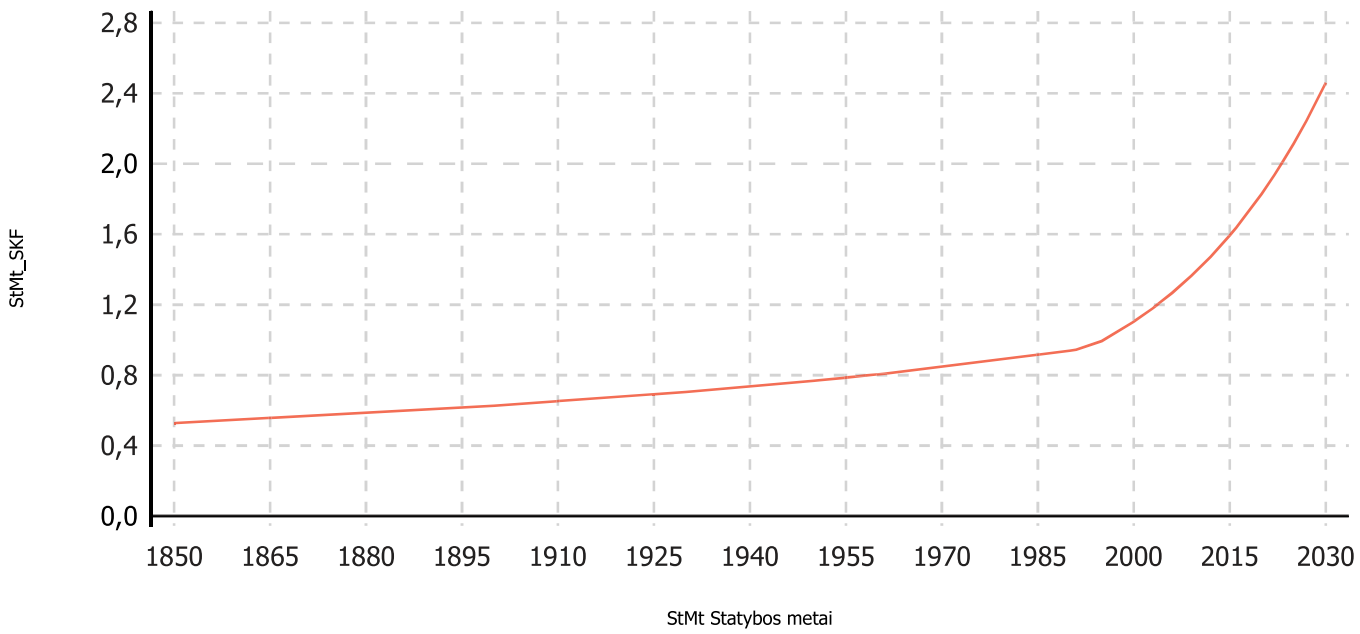
Nuotekų šalinimas		pagrindas: Kanal_SKL			laipsnis: 1,00
Komunalinis nuotekų šalinimas	1,00	Nėra	0,90	Vietinis nuotekų šalinimas	0,97

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

Bendras plotas	Bpl_SKF	1,005



Statybos metai	StMt_SKF	0,945



Pajamų rodikliai

Viešbučių paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,91
Prekybos paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,91
Paslaugų paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80

Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,91
Maitinimo paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,91
Bendro gyvenimo namų paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	70
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,91
Specialiųjų paslaugų paskirtis		
Trumpinys	**Rodiklio pavadinimas**	**Reikšmė**
Drau%	Draudimo išlaidų procentas	0,1
r	Kapitalizavimo norma	10
NTm%	NT mokesčio išlaidų procentas	0,8
Remo%	Remonto išlaidų procentas	2
Užim%	Užimtumo procentas	80
Vald%	Turto valdymo išlaidų procentas	2
ŽVK	Žemės vertės įtakos koeficientas	0,91

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 rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:210.000

Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba
- **58.1** 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 rajono 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 rajono 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 rajono 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-56 (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	Mindaugas Vrubliauskas Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-09 15:50
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-09 15:51
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	Vaida Mačiolė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-09 15:52
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-09 15:53
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 16:00
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-09 16:00
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	2025-10-09 16:01
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-09 16:01
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 16:08
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-09 16:08
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 (2025-10-09)
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2025-10-09 nuorašą suformavo Mindaugas Vrubliauskas
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-10-09 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 rajono savivaldybei apie parengtus ir valstybės įmonės Registrų centro interneto svetainėje paskelbtus nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus bei paprašė pateikti pastabas.

Per nustatytą 30 dienų laikotarpį Vilniaus rajono savivaldybė pastabų dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų nepateikė.

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-107 (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	Mindaugas Vrubliauskas Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-22 14:40
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-22 14:40
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	Miglė Jakubkienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-22 14:43
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-22 14:43
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	Vaida Mačiolė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-22 14:44
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-22 14:45
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	Kristina Bakanienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2025-10-22 14:51
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-22 14:51
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	2025-10-22 14:58
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2025-10-22 14:58
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 Mindaugas Vrubliauskas
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	Nuorašą suformavo 2025-10-23 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“