



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
VILNIAUS FILIALAS**

Valstybės įmonė. V. Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius-9, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246
Filialo duomenys: valstybės įmonės filialas, Lvovo g. 25, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 266 2100, faks. (8 5) 262 8823, el. p. vilniausfl@registrucentras.lt, filialo kodas 124208338

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
ŽEMĖS VERTINIMO MASINIU BŪDU ATASKAITA**

Nr. 2011-13-10

Objekto adresas	Vilniaus miesto savivaldybė
Vertinimo data	2011-08-01
Vertinimo tikslas	Teisės aktų nustatytiems tikslams
Užsakovai	Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir Lietuvos Respublikos finansų ministerija
Vertinanti įmonė	Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas (į. k. 124208338)
Turto vertintojai	Veronika Valentinavičienė Aušra Baronaitė-Deveikienė Mariana Makovskė Olga Gorelik Kristina Pulokaitė Karolina Šventickienė

Vilnius, 2011

Ataskaitoje yra 59 lapai pagrindinio teksto, 8 lapai priedų, iš viso 67 lapai. Skelbti, dauginti ar kitaip panaudoti ataskaitos duomenis galima tik davus nuorodą į ataskaitos rengėją.

TURINYS

1. ĮVADAS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo pagrindas.....	4
1.3. Vertinimo tikslas	4
1.4. Užsakovas.....	4
1.5. Vertintojas.....	4
1.6. Vertinimo data.....	6
1.7. Žemės verčių žemėlapių derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai.....	6
2. ŽEMĖS RINKOS VILNIAUS M. SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS.....	7
2.1. Geografinis apibūdinimas	7
2.2. Savivaldybės plotas, miestai, miesteliai, gyventojų skaičius mieste ir kaimo vietovėje	8
2.3. 2007 – 2011 m. laikotarpiu įregistruotų Lietuvoje, Vilniaus apskrityje ir Vilniaus miesto savivaldybėje esančių žemės sklypų skaičius (kiekvienų metų sausio 1 d., Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis).....	9
2.4. Žemės fondo pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2011 m. sausio 1 d. (procentais).....	10
2.5. Žemės fondo pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal žemės naudmenų plotą 2011 m. sausio 1 d. (procentais).....	10
2.6. Privachios žemės savininkų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2011 m. sausio 1 d.....	11
2.7. Per metus parduotų žemės sklypų skaičius 2006 – 2011* m. laikotarpiu.....	11
2.8. Per metus parduotų žemės sklypų skaičius pagal žemės naudojimo paskirtį 2006 – 2011* m. laikotarpiu....	12
3. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS.....	12
3.1. Teorinis – metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas.....	12
3.2. Laiko pataisa.....	17
3.3. Vietos įtakos įvertinimas	18
3.3.1. Teorinis – metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas.....	18
3.3.2. Zonų aprašymas tekstu	20
3.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas.....	28
4. RINKOS DUOMENŲ IR VERTINIMO MODELIŲ STATISTINIS ĮVERTINIMAS, RINKOS MODELIAVIMO IR EKSPERTINIO VERTINIMO BŪDAI, REKREACINIO VEIKSNIO ĮVERTINIMAS	36
4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	36
4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai	38
4.3. Rinkos modeliavimas.....	39
4.4. Ekspertinis vertinimas.....	39
4.5. Žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės, naudojamos rekreacijai, įvertinimas.....	39
4.6. Kitos ne žemės ir ne miškų ūkio veiklos ir kitos specialios paskirčių žemės vertinimas	41
4.7. Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertinimas.....	41
4.8. Pelkių, pažastos ir nenaudojamos žemės vertinimas.....	42
4.9. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų našumo balo įvertinimas.....	43
4.10. Žemės sklypų, kurių paskirtis „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ arba pobūdžiai „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“ ir „daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos“, įvertinimas.....	43
4.11. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo pobūdis – tvenkinių žuvininkystės ūkių, įvertinimas.....	45
4.12. Žemės sklypų paskirties – kita, naudojimo būdo – gyvenamosios teritorijos, mažesnių kaip 4 arai, įvertinimas.....	45
4.13. Žemės sklypų vertinimas zonose, kurioms nėra parengtas reikiamos žemės naudojimo paskirties (naudojimo būdo) vertinimo modelis.....	45
4.14. Žemės ūkio paskirties žemės vertinimas atsižvelgiant į bendrojo plano sprendinius.....	45
4.15. Paskirties – kita, naudojimo būdo – bendro naudojimo teritorijos, žemės vertinimas.....	46
4.16. Konservacinės paskirties žemės vertinimas.....	46
4.17. Paskirties – kita, naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, žemės vertinimas	47
5. ŽEMĖS SKLYPŲ VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS.....	48
5.1. Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys.....	48
5.2. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksnių eiliškumas.....	49
5.3. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžiai.....	52
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	59

7. PRIEDAI.....	60
1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos žemės vertinimo žemėlapiu viešojo svarstymo ataskaita, 1 lapas.	
2. Vilniaus miesto savivaldybės žemės verčių žemėlapiu viešojo svarstymo pastabų ir pasiūlymų registracijos žurnalas, 1 lapas.	
3. Pakeitimai, atlikti atsižvelgiant į visuomenės ir savivaldybės mero pastabas ir pasiūlymus, 1 lapas.	
4. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabos dėl žemės verčių žemėlapių ir vertinimo masiniu būdu ataskaitų, 3 lapai.	
5. Pakeitimai, atlikti atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabas dėl žemės verčių žemėlapių ir vertinimo masiniu būdu ataskaitų, 1 lapas.	

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Masinių turto vertinimą Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (1999 m. gegužės 25 d. Nr. VIII – 1202) apibrėžia taip: masinis turto ar verslo (toliau – turto) vertinimas – toks turto vertinimo būdas, kai konkretaus turto vertė nėra nustatoma, o surinktos informacijos apie vertinamąjį turtą analizės būdu nustatomos verčių ribos, apimančios vertinamojo turto vertę. Duomenys renkami, analizuojami ir apskaičiavimai atliekami sisteminimo pagrindu. Šiuo vertinimo būdu vertinami turto objektai, kurie turi daug panašumų.

A. Woolery „Property Tax Principles and Practice“ knygoje pateikiamas toks masinio vertinimo apibrėžimas: masinis vertinimas – tai procesas, kurio metu per apibrėžtą laiką įvertinama labai daug panašių objektų, kurių įvertinimui taikoma vienoda metodologija ir technologija. Atlikus masinį vertinimą, parengiama bendra panašaus turto grupės vertinimo ataskaita, tačiau neparengiama kiekvieno turto vieneto vertinimo ataskaita.

Žemės masinis vertinimas šioje vertinimo ataskaitoje atliktas ir pateiktas vadovaujantis aukščiau pateiktų apibrėžimų nuostatomis, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 515 patvirtintomis Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklėmis ir vėlesniais taisyklių pakeitimais, panaudota užsienio šalių, taikančių šį masinio vertinimo būdą daugelį metų, geriausia patirtis, šios srities ekspertų konsultacijos ir metodinė literatūra.

1.2. Vertinimo pagrindas

Vertinimo pagrindas – Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 515 patvirtintų Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių 47 punktas, kuriame nurodoma, kad žemės vertinimo masiniu būdu duomenų palaikymas vykdomas kiekvienais metais.

1.3. Vertinimo tikslas

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapis ir vertinimo modeliai naudojami teisės aktų nustatytiems tikslams.

1.4. Užsakovas

Masinio žemės vertinimo užsakovas – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos ir Lietuvos Respublikos finansų ministerija.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras, kodas 124110246, V. Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 82 02, faks. (8 5) 268 83 11, el. p. info@registrucentras.lt;

Vilniaus filialas, kodas 124208338, Lvovo g. 25, LT-09320 Vilnius, tel. (8 5) 266 21 00, faks. (8 5) 262 88 23, el. p. vilniausfl@registrucentras.lt.

Registrų centrui suteikta teisė verstis turto ir verslo vertinimu, kvalifikacijos atestatas Nr. 000142, išduotas Vilniuje, Lietuvos Respublikos audito, apskaitos ir verslo vertinimo instituto 2003 m. gegužės 14 d. Įmonės turto ir verslo vertinimo profesinė veikla apdrausta UAB DK „PZU Lietuva“, profesinės civilinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PZULT Nr. 1264059, galioja nuo 2011 m. vasario 17 d. iki 2012 m. vasario 16 dienos.

Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filiale žemės masinio vertinimo darbus atliko:

Veronika Valentinavičienė, Nekilnojamojo turto vertinimo Valstybės reikmėms skyriaus vedėja; nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 00050);

Aušra Baronaitė-Deveikienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001603);

Mariana Makovskė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001350);

Olga Gorelik, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001349);

Kristina Pulokaitė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001377);

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

Žemės masinio vertinimo darbus organizavo ir kontrolę vykdė šie valstybės įmonės Registrų centro darbuotojai:

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

Albina Aleksienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000272);

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

Asta Paškevičienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

Lidija Zavtrakova, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus inžinierė programuotoja;

Lina Kanišauskienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių masiniam vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000509).

Vytautas Vaclovas Kavaliauskas, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnysis specialistas duomenų analizei.

Atliekant žemės masinį vertinimą panaudota šių užsienio šalių konsultantų metodinė medžiaga:

Jane H. Malme, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;

Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo specialistas, JAV;

Richard R. Almy, masinio vertinimo specialistas, JAV;

John Charman, masinio vertinimo specialistas, Didžioji Britanija;

Knut Mattsson, Švedijos nacionalinės žemės tarnybos nekilnojamojo turto masinio vertinimo specialistas;

Richard D. Ward, JAV ekspertas, nekilnojamojo turto kompiuterizuoto masinio vertinimo konsultantas.

Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo specialistas, Suomija;

Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo specialistas, Estija.

Žemės masinis vertinimas atliktas bendradarbiaujant ir konsultuojantis su Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, nekilnojamojo turto vertinimo agentūrų, savivaldybių specialistais ir atstovais, užsienio šalių masinio vertinimo ekspertais. Žemės masiniame vertinime panaudota geografinių informacinių sistemų (GIS), programų rengimo, statistinės analizės specialistų žinios ir patirtis.

Atliekant žemės masinį vertinimą panaudota valstybės įmonės Registrų centro ankstesnių vertinimų patirtis:

Eil Nr	Vertinimo dokumentas	Patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Vilniaus miesto savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2002 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2003 m. rugpjūčio 18 d. įsakymu Nr. 1P-69, Žin. 2003-08-27, Nr. 82-3777	2002-01-01	2003-08-28
2.	Vilniaus miesto savivaldybės ir kitų šalies	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus	2003-07-01	2004-04-28

	savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2003 m. ataskaitos	2004 m. balandžio 21 d. įsakymu Nr. 1P-57, Žin. 2004-04-27, Nr. 61-2213		
3.	Vilniaus miesto savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2004 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2005 m. balandžio 21 d. įsakymu Nr. 1P-89, Žin. 2005-05-05, Nr. 57-1982	2004-10-01	2005-05-06
4.	Vilniaus miesto savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2005 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. 1P-71, Žin. 2006-05-20, Nr. 57-2054	2005-10-01	2006-07-01
5.	Vilniaus miesto savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2006 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2007 m. kovo 14 d. įsakymu Nr. 1P-27, Žin. 2007-03-27, Nr. 35-1310	2006-06-01	2007-05-01
6.	Vilniaus miesto savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2007 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. sausio 31 d. įsakymu Nr. 1P-14, Žin. 2008-03-01, Nr. 25-938	2007-06-01	2008-05-01
7.	Vilniaus miesto savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2008 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. gruodžio 18 d. įsakymu Nr. 1P-170, Žin. 2009-01-24, Nr. 9-338	2008-06-01	2009-02-01
8.	Vilniaus miesto savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2009 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. 1P-147, Žin. 2009-12-24, Nr. 152-6874	2009-12-01	2010-01-01
9.	Vilniaus miesto savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2010 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. 1P-152, Žin. 2010-12-28 Nr. 154-7866	2010-08-01	2011-01-01

1.6. Vertinimo data

2011 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Žemės verčių žemėlapių derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai

Derinimo ir svarstymo dokumentai – viešo svarstymo su visuomene ataskaita, savivaldybės mero pastabos, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos raštas „Dėl žemės verčių žemėlapių, žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitų bei žemės verčių žemėlapių derinimo metu gautų pastabų“ pateikti ataskaitos prieduose, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos įsakymas „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ pateiktas atskiru dokumentu interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/masvert/index.php>.

2. ŽEMĖS RINKOS VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas

Vilnius – miestas gamtos apsupty, tarp Rytų ir Vakarų ne tik geografiniu, bet ir kultūriniu požiūriu. Jo išskirtinumą per amžius kūrė ir tebekuria čia esantys istoriniai objektai, gausybės kultūrų ir kalbų palikti pėdsakai.

Vilnius – Lietuvos Respublikos sostinė, didžiausias ir vienas iš seniausių Lietuvos miestų, įkurtas dviejų upių – Vilnelės ir Neries santakoje. Miesto vardas pirmą kartą paminėtas 1323 m. Lietuvos didžiojo kunigaikščio Gedimino laiškuose, kuriuose jis kvietė amatininkus, pirklius ir vienuolius iš Vakarų Europos atvykti ir įsikurti sostinėje.

Vilnius yra Europos šiaurės rytuose, Lietuvos Respublikos pietrytinėje dalyje ($54^{\circ}41''$ šiaurės platumos ir $25^{\circ}17''$ rytų ilgumos). Vilniaus miesto savivaldybė pietuose, rytuose, šiaurėje ribojasi su Vilniaus rajono, vakaruose – Trakų rajono savivaldybe.

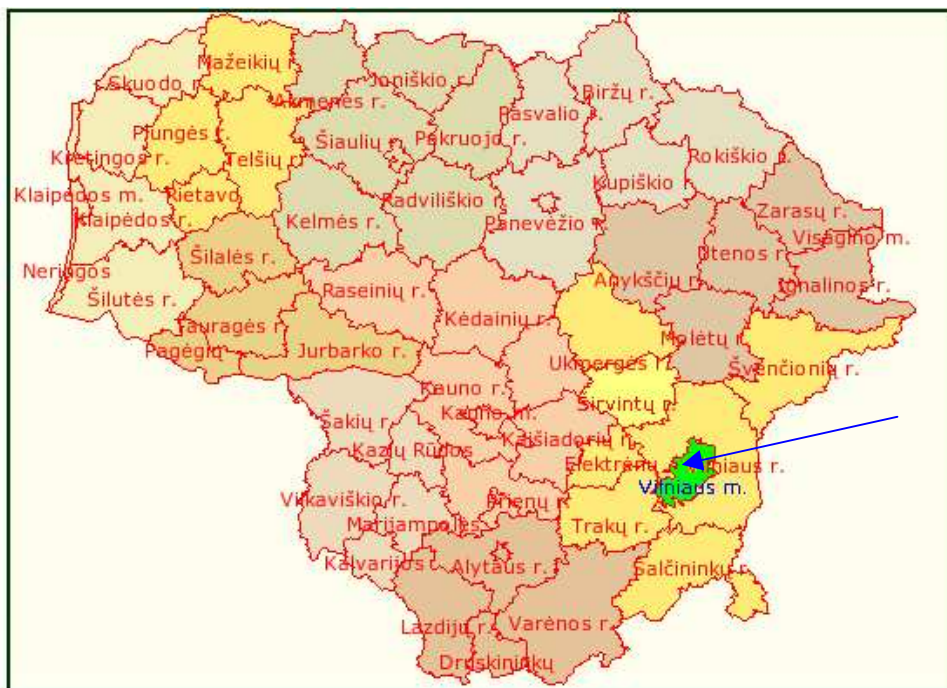
Vilnius su šalies ir apskrities transporto tinklu sujungtas devyniais magistraliniais ir krašto keliais, iš kurių penki – tarptautiniai. 2008-ųjų m. pabaigoje buvo atidarytas Vilniaus pietinis aplinkkelis, skirtas tranzitiniam transportui, 2013 m. numatyta Vilniaus vakarinio aplinkkelio statybos pabaiga.

Atstumas nuo Vilniaus m. iki Kauno m. – apie 101 km, iki Klaipėdos m. – apie 310 km, iki Šiaulių m. – apie 214 km, iki Panevėžio m. – apie 136 km, iki Alytaus m. – apie 105 km.

Vilnius yra šalies administracinis, kultūrinis, politinis, verslo centras. Tai labiausiai ekonomiškai išsivystęs, dinamiškas ir atviras miestas, pasižymintis gerais ryšiais, teikiantis aukšto lygio švietimo ir darbo galimybes, turintis gerėjančių įmonių, inovacijų, gyvenimo kokybės įvaizdį tarptautiniu mastu bei vaidinantis išskirtinį ekonominį, kultūrinį ir informacinį vaidmenį Baltijos regione.

Vilniaus miestas yra didžiausias turistų traukos centras ne tik apskrities, bet ir visos Lietuvos mastu. Miestui būdinga unikali gamtinė aplinka ir išskirtinės kultūros paveldo vertybės įskaitant ir Vilniaus senamiestį. Vilniuje apsilanko apie 80 proc. visų į Lietuvą atvykstančių turistų.

Vilniaus istorinis centras, senamiestis (čia susitelkęs vertingiausias istorijos ir kultūros paveldas) yra vienas didžiausių Rytų Europoje (360 ha). Tai – Lietuvos Respublikos kultūros paminklas (reg. kodas U1P). Vilniaus senamiestis 1994 m. UNESCO įtrauktas į Pasaulio kultūros ir gamtos paveldo sąrašą. Senamiesčio pastatai – jų yra apie 1,5 tūkstančio – yra išlikę iš pačių įvairiausių amžių, todėl čia persipina visi Europos architektūros stiliai. Pagrindiniai miesto akcentai, simbolizuojantys sostinę, yra Gedimino pilis ir Arkikatedros aikštė.



1 pav. Vilniaus m. sav. geografinė vieta šalies žemėlapyje (pažymėta žalia spalva)

2.2. Savivaldybės plotas, miestai, miesteliai, gyventojų skaičius mieste ir kaimo vietovėje

Nuo 2000 m. kovo 19 d. prie Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos buvo prijungta Grigiškių seniūnija, anksčiau priklausanti Trakų rajono savivaldybei, ir Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos plotas nuo 394 kv. km padidėjo iki 401 kv. km, tai yra apie 4,12 proc. Vilniaus apskrities teritorijos.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorija suskirstyta į 21 seniūniją:

Antakalnio, Fabijoniškių, Grigiškių, Justiniškių, Karoliniškių, Lazdynų, Naujamiesčio, Naujininkų, Naujosios Vilnios, Panerių, Pašilaičių, Pilaitės, Rasų, Senamiesčio, Šeškinės, Šnipiškių, Verkių, Vilkpėdės, Viršuliškių, Žirmūnų, Žvėryno.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorija apima Pavilnių ir Verkių regioninius parkus, Sereikiškių ir Kalnų parkus, Vingio parką, Markučius. Užstatyta Vilniaus miesto teritorija – apie 40 proc., likusią dalį užima žalieji plotai – apie 58,5 proc. ir vandenys – apie 1,5 proc. visos savivaldybės teritorijos.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje yra 2 miestai: Vilniaus miestas (plotas 394 kv. km) ir Grigiškių m. (plotas 7,1 kv. km).

Iš viso Vilniaus miesto savivaldybėje 2011 m. sausio 1 d. yra 554 060 gyventojų (Šaltinis: Statistikos departamentas prie LR Vyriausybės, 2011 m.).

Gyventojų skaičius yra vienas iš pagrindinių rodiklių, nusakančių rinkos dydį ir ekonomikos plėtros galimybes. Baltijos regione 300 km atstumu aplinkui Vilnių yra 16 mln. Lietuvos, Latvijos, Baltarusijos, Lenkijos ir Rusijos gyventojų. Tarp Baltijos sostinių pagal šį rodiklį Vilnius yra neabejotinas lyderis. Ryga nuo Vilniaus atsilieka 2 kartus (8 mln. gyv.), Talinas kartu su Helsinkiu ir Sankt Peterburgu 1,6 karto (10 mln. gyv.).

Vilniaus mieste yra gausiai susitelkusios viešosios įstaigos, veikiančios kultūros, sveikatos apsaugos bei mokslo tyrimų srityse. Tai – svarbiausias šalies aukštojo mokslo centras, išsiskiriantis aktyviu kultūriniu gyvenimu.

Sostinėje sutelktas didelis aukštųjų technologijų įmonių sektoriaus potencialas: čia veikia didelė dalis biotechnologijų, lazerių technologijų įmonių, daugiausia yra ir IT įmonių, kuriančių programinę įrangą. Vilniuje veikia stipriausi šalies universitetai, sutelkta aukštos kvalifikacijos specialistų bazė.

Vilniuje veikia ketvirtadalis šalies įmonių, iš kurių 2/3 dirba prekybos ir paslaugų sektoriuje. Miestas pirmauja šalyje pagal pramonės pardavimus, gyvenamosios statybos apimtis. Iš miesto įmonių surenkama apie 94 proc. visų Vilniaus apskrities mokesčių, sumokėtų į nacionalinį biudžetą, arba apie 22 proc. nacionalinio biudžeto. Ekspertų vertinimais Vilniaus mieste visi ūkio sektoriai sukuria apie 80 proc. Vilniaus apskrities ir apie 25 proc. šalies BVP.

Vilniuje investuojama apie 28 – 36 proc. šalies materialinių investicijų, iš kurių apie 80 proc. investuojama į paslaugų sektorių. Daugiausia investuojama į transportą ir ryšius, prekybą, gyvenamųjų namų statybą, finansinį tarpininkavimą. Vilniuje veikia virš 40 proc. šalies užsienio kapitalo įmonių, į kurias investuota 6347 mln. Lt arba 63 proc. visų tiesioginių užsienio investicijų (TUI) šalyje. Pagal 1 gyventojui tenkančių TUI apimtį Vilnius nuo 2 iki 12 kartų lenkia kitus didžiuosius šalies miestus.

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

Iš visų Lietuvos miestų Vilniuje vidutinis mėnesinis darbo užmokestis yra aukščiausias. Jis 1,2 karto viršija šalies vidurkį. Nedarbo lygis vienas žemiausių tarp Lietuvos miestų ir gerokai mažesnis nei vidutiniškai šalyje.

Vilniaus miesto savivaldybės biudžetas ir jo dalis, tenkanti vienam gyventojui, yra ženkliai mažesni lyginant su kaimyninių sostinių Rygos ir Talino savivaldybėmis. Sostinės investicinė programa nuolat auga, tačiau realus poreikis miesto socialinei ir inžinerinei infrastruktūrai ir kitiems bendruomenių uždaviniams spręsti yra žymiai didesnis.

Pagrindinis dokumentas, skirtas investicinės aplinkos stabilumui ir skaidrumui užtikrinti, yra Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 m. Planas parengtas atsižvelgiant į

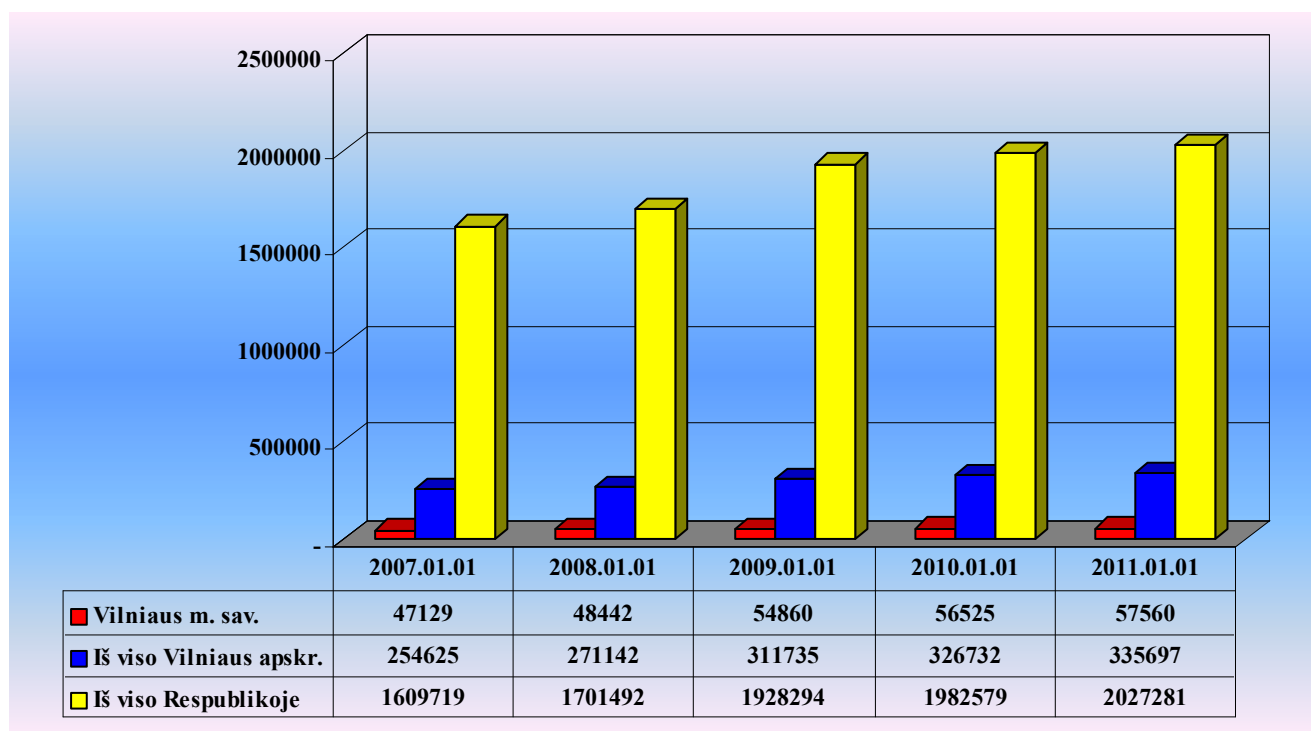
gyventojų poreikius, į darnios miesto plėtros uždavinius ir siekius, suformuotus ekspertų ir gyventojų nuomonių pagrindu, todėl jis atspindi visuomenės interesus.

Pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą pirmenybė teikiama vidinei miesto plėtrai. Pastarųjų metų naujos statybos koncentruojamos daugiausia ten, kur galima efektyviau panaudoti esamą socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą tankinant ir rekonstruojant esamą užstatymą. Komerciniai objektai daugiausiai statomi miesto centrinėje dalyje. Čia didžiausia perspektyva yra dešiniajame Neries krante. Taip pat vidinė plėtra vyksta Naujamiestyje, kur prasidėjęs buvusių pramonės ir komunalinių įmonių konversijos procesas pritaikant teritorijas komercinių ir gyvenamųjų pastatų statybai.

Vilniaus kaip ir visos šalies nekilnojamojo turto rinką stipriai veikia sparčiai prastėjantys šalies ekonominiai rodikliai (augantis nedarbo lygis, mažėjantys atlyginimai, namų ūkio vartojimas ir įmonių pelnas), ypač griežtos skolinimosi iš bankų sąlygos bei politiniai sprendimai dėl nekilnojamojo turto apmokestinimo.

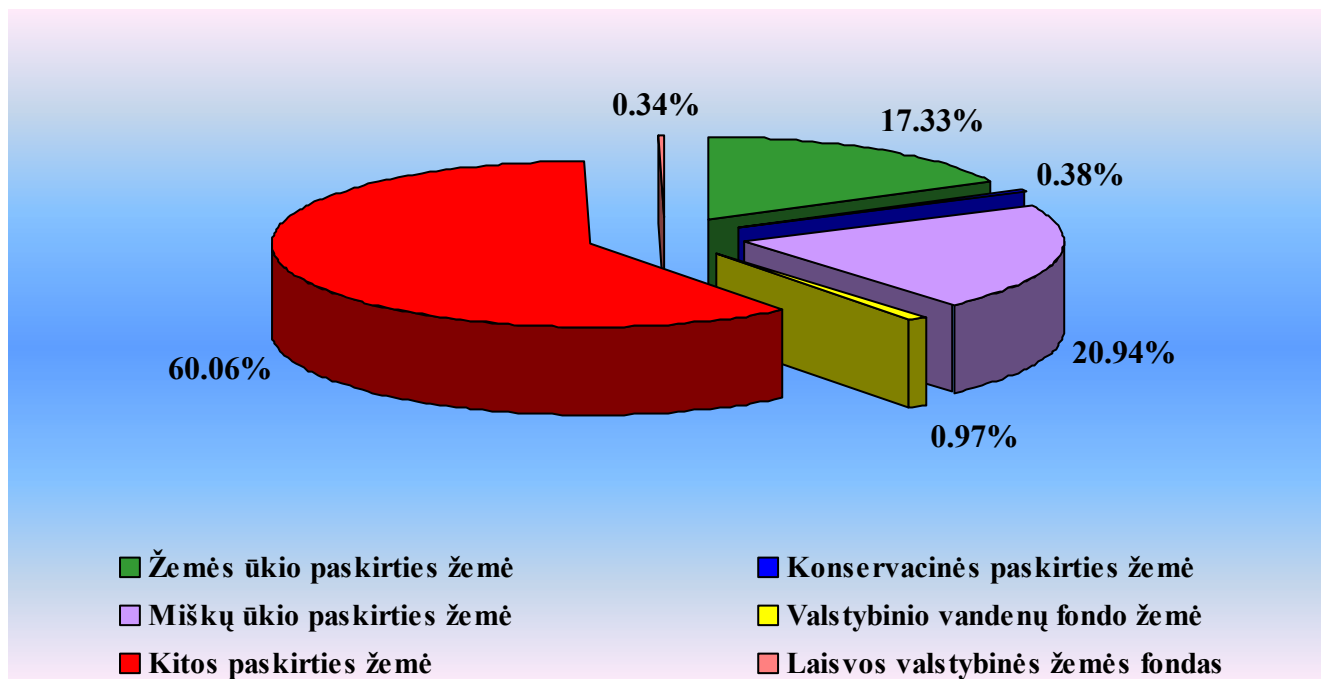
Registrų centro duomenimis Vilniaus miesto savivaldybėje per 2006 – 2011* m. laikotarpį daugiausiai nekilnojamojo turto sandorių (žemės ir statinių) įvyko per 2006 – 2007 m. periodą, 2008 m. sandorių skaičius rodo mažėjimo tendenciją, o 2009 m. tiek žemės tiek statinių sandorių užfiksuota mažiausiai. Nekilnojamojo turto rinkoje 2010 m. užregistruotų sandorių skaičius, palyginus su 2009 m., padidėjo, tačiau nesiekia 2006 – 2007 m. sandorių skaičiaus lygio.

2.3. 2007 – 2011 m. laikotarpiu įregistruotų Lietuvoje, Vilniaus apskrityje ir Vilniaus miesto savivaldybėje esančių žemės sklypų skaičius (kiekvienų metų sausio 1 d., Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis)



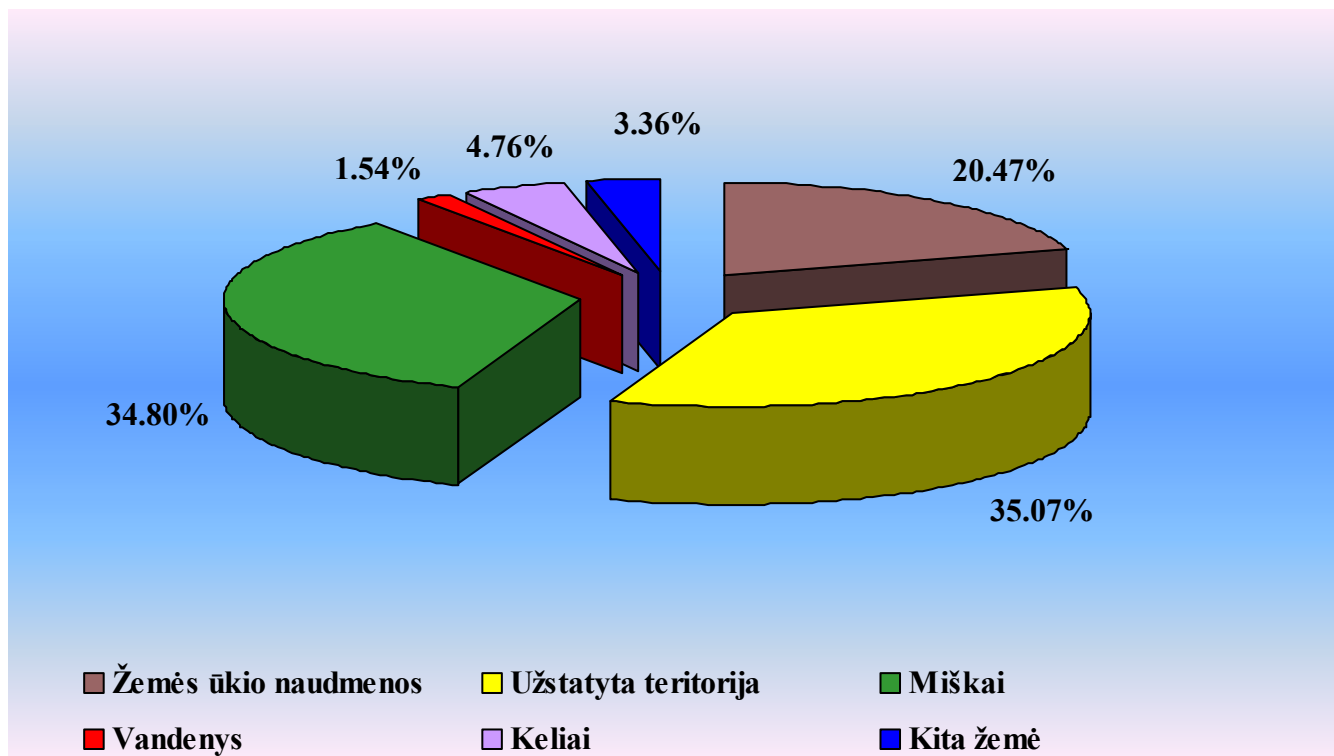
Duomenys parodo 2007, 2008, 2009, 2010 ir 2011 m. sausio 1 d. NT registre užfiksuotą skaičių žemės sklypų, esančių Lietuvoje, Vilniaus apskrityje ir Vilniaus m. savivaldybėje. Žemės sklypų skaičius per 2010 m. Respublikoje padidėjo 2,21 proc., Vilniaus apskrityje – 2,67 proc., Vilniaus miesto savivaldybėje padidėjo – 1,80 proc.

2.4. Žemės fondo pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2011 m. sausio 1 d. (procentais)



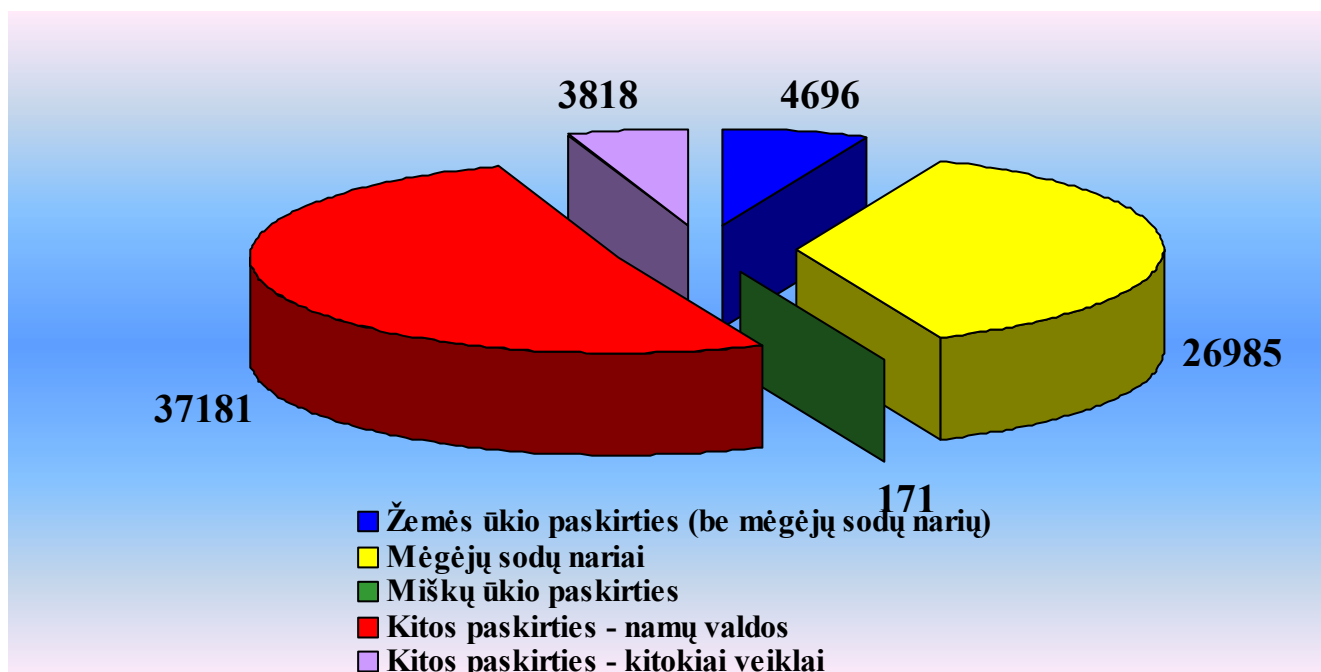
Žemės fondo pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį toks: žemės ūkio paskirties žemė – 17,33 proc. (6940,3 ha), miškų ūkio paskirties – 20,94 proc. (8386,2 ha), kitos paskirties – 60,06 proc. (24056,6 ha), konservacinės paskirties – 0,38 proc. (150,66 ha), laisvos valstybinės žemės fondas – 0,34 proc. (134,53 ha), valstybinio vandenų fondo žemė – 0,97 proc. (387,69 ha).

2.5. Žemės fondo pasiskirstymas Vilniaus miesto savivaldybėje pagal žemės naudmenų plotą 2011 m. sausio 1 d. (procentais)



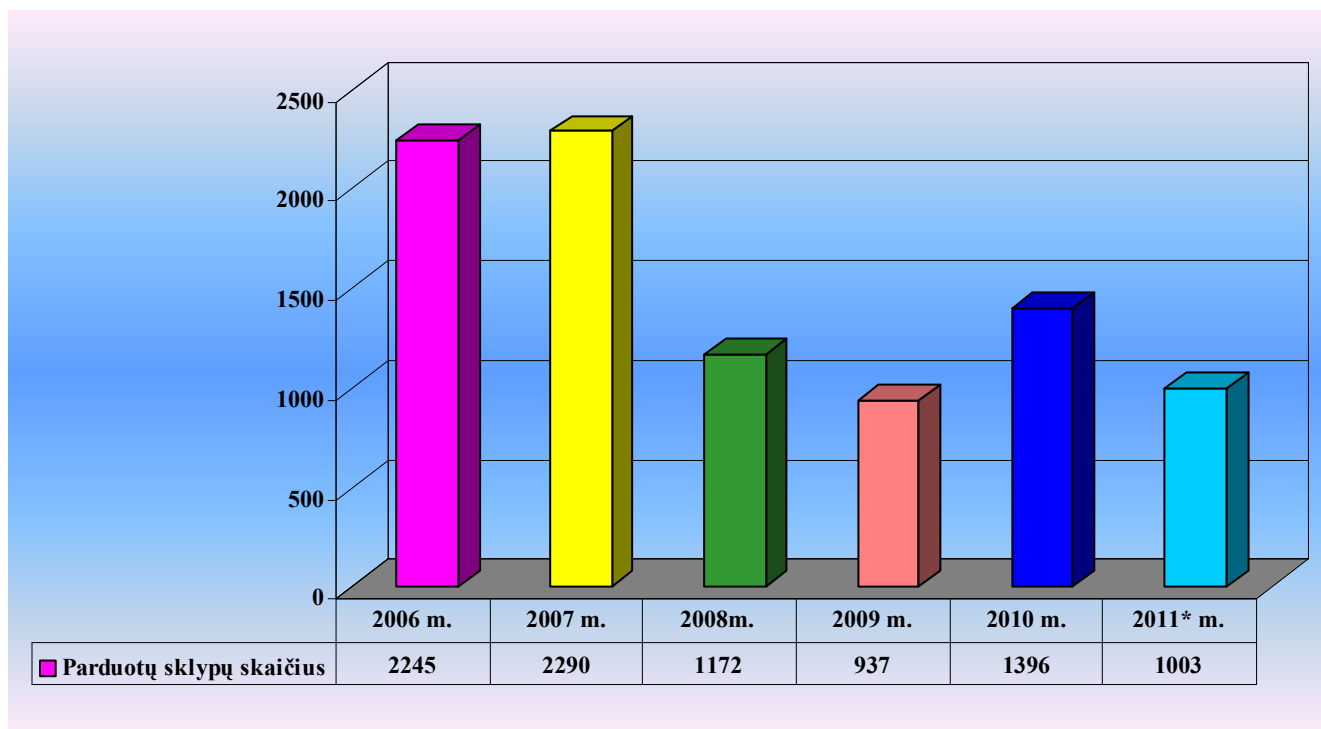
Vilniaus miesto savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas toks: žemės ūkio naudmenos – 20,47 proc. (8197,97 ha), miškai – 34,80 proc. (13940,8 ha), keliai – 4,76 proc. (1906,82 ha), užstatyta teritorija – 35,07 proc. (14048,28 ha), vandenys – 1,54 proc. (616,19 ha), kita žemė – 3,36 proc. (1345,92 ha).

2.6. Privačios žemės savininkų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2011 m. sausio 1 d.



Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis Vilniaus miesto savivaldybėje privačios žemės savininkų ir naudotojų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį toks: žemės ūkio paskirties žemės – 31681 (iš jų 26985 sodininkų bendrijų nariai), miškų ūkio paskirties žemės – 171, kitos paskirties žemės – 40999 (iš jų namų valdų 37181, kitokiai veiklai – 3818).

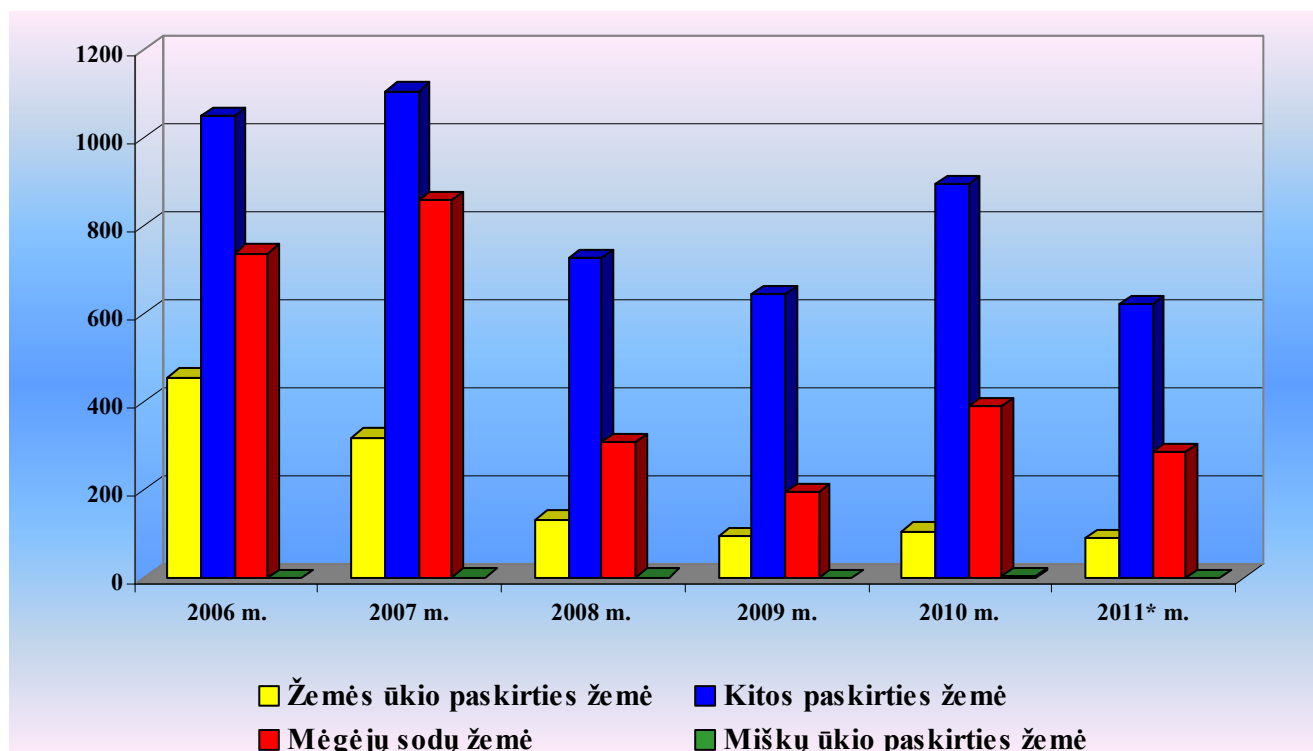
2.7. Per metus parduotų žemės sklypų skaičius 2006 – 2011* m. laikotarpiu



*2011 m. grafike pateiktas parduotų žemės sklypų skaičius per sausio – liepos mėn.

Per 2006 m. parduoti 2245 žemės sklypai, 2007 m. – 2290 žemės sklypų, 2008 m. – 1172 žemės sklypai, 2009 m. – 937 žemės sklypai, 2010 m. – 1396 žemės sklypai, 2011 – 2011.07* parduoti 1003 žemės sklypai.

2.8. Per metus parduotų žemės sklypų skaičius pagal žemės naudojimo paskirtį 2006 – 2011* m. laikotarpiu



*2011 m. grafike pateiktas parduotų žemės sklypų skaičius per sausio – liepos mėn.

Paskirtys / metai	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.	2011*m.
Žemės ūkio paskirties žemė	457	321	134	96	107	91
Kitos paskirties žemė	1049	1106	726	645	895	624
Mėgėjų sodų žemė	738	860	309	196	390	286
Miškų ūkio paskirties žemė	1	3	3	0	4	2
Iš viso:	2245	2290	1172	937	1396	1003

3. VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS

3.1. Teorinis–metodinis masinio vertinimo modelio pagrindimas

Masinio vertinimo būdu vertinamas didelis kiekis nekilnojamojo turto objektų panaudojant lygtis, lenteles, grafinę medžiagą, todėl tokių priemonių visuma vadinama vertinimo modeliu.

Modelis imituoja pasiūlos ir paklausos veiksnius ir įvairius turto panaudojimo variantus nekilnojamojo turto rinkoje. Žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 515 patvirtintose Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklėse vertinimo modelis apibūdinamas taip: vertinimo modelis – matematinė formulė, taikoma apskaičiuoti žemės verčių zonoje esančio žemės sklypo vidutinę rinkos vertę atsižvelgiant į šio žemės sklypo kadastro duomenis ir pagal kartografinę medžiagą nustatytus kitus žemės sklypo požymius [4]. Tokiems modeliams parengti būtini išsamūs ir patikimi rinkos duomenys apie objektus.

Žemės masinio vertinimo modeliams panaudoti nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenys, apimantys žemės sklypų kiekybines ir kokybines charakteristikas, parduotų objektų rinkos kainas ir sandorio sudarymo datas. Individualių vertinimo ataskaitų vertės, spaudos ir interneto informacija apie pasiūlos ir nuomos kainas panaudoti kaip pagalbiniai duomenys. Atliekant masinį žemės vertinimą, vadovautasi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. 52 – 1672) nustatytais turto vertinimo principais ir metodais [1]. Vertinimo modeliai parengti rinkos

duomenų pagrindu, panaudojant lyginamosios vertės metodą. Lyginamosios vertės (pardavimo kainos analogų) metodo (toliau – lyginamosios vertės metodas) esmė yra palyginimas, t. y. turto rinkos vertė nustatoma palyginus analogiškų objektų faktinių sandorių kainas bei atsižvelgiant į nedidelius vertinamo turto bei jo analogo skirtumus. Turto vertintojas turi pasižymėti visas skirtingas vertinamo ir lyginamo objektų savybes (patikslinimus) ir apskaičiuoti vertinamo objekto vertę [1]. Bendra vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę [3]:

$$RV = PK + PV,$$

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

Sudarant žemės vertinimo modelius, nebuvo atsižvelgiama į žemės vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių įtakos [4]:

1. Žemės sklype esančių naudingųjų iškasenų.
2. Žemės sklypui nustatytų servitutų ir ūkinės veiklos apribojimų, išskyrus atvejus, kai dėl šių apribojimų saugomose teritorijose yra suformuotos ekologinės apsaugos ar rekreacinės zonos arba rekreacinėse teritorijose nustatoma atskira žemės verčių zona.
3. Žemės sklypo naudojimo perspektyvų, išskyrus atvejus, kai panaudojant žemės sklypų detaliuosius planus apskrities viršinininko sprendimu nustatyta kita pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis.
4. Žemės sklype esančių statinių ir sodinių.
5. Disponavimo žemės sklypais suvaržymų dėl įsiskolinimo ar kitų priežasčių.
6. Žemės sklypo konfigūracijos, vertinamo žemės sklypo ir greta esančių objektų užterštumo arba skleidžiamos taršos, kaimyninių turto vienetų būklės, individualiai įrengtų (neįrengtų) komunikacijų, privažiavimo apsunkinimų (pagerinimų).

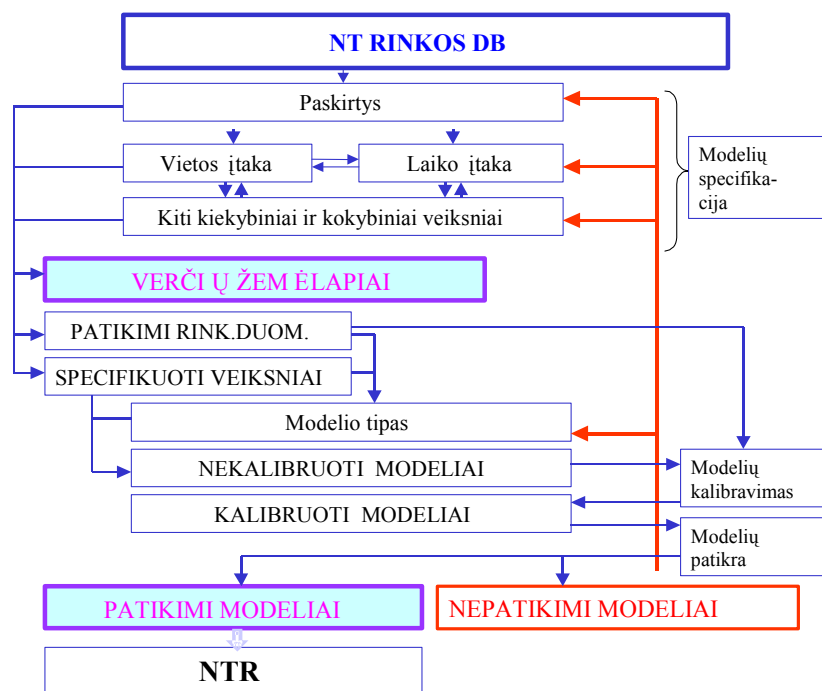
Žemės verčių žemėlapių ir vertinimo modelių parengimo procesas susideda iš tarpusavyje susijusių 4 pagrindinių stadijų: rinkos duomenų patikros, modelio specifikacijos, modelio kalibravimo ir modelių patikros (2 pav.).

Sandorių patikra. Modeliams sudaryti sandoriai patikrinti pagal kriterijus:

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

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

Ketvirto kriterijaus – vienodo sandorių laiko analizė neatsiejama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi aktyviai besikeičiančioje nekilnojamojo turto rinkoje. Laiko įtakos rinkos kainoms nustatymo būdai pateikti ataskaitos 3.2 skyriuje. Panaudojant kelerių metų sandorius, laiko pataisos būtinumas ir jos dydis daugeliu atvejų nustatyti rinkos kainas aproksimuojančia kreive. Patikrinus ir laiko pataisa pakoregavus sandorius, atliekama modelių specifikacija. (2 pav.).



2 pav. Žemės vertinimo žemėlapių ir modelių sudarymas

Modelių specifikacija – rinkos kainoms darančių įtaką veiksnių ir charakteristikų bei jų sąveikos ryšių nustatymas. Specifikacijai panaudota statistika, grafikai, diagramos, histogramos, lentelės, koreliacinės matricos. Specifikacijos metu žemės paskirtys (naudojimo pobūdžiai), kaip svarbus vertės veiksnys, atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (paskirčių panašumą rinkos vertės požiūriu), sujungtos į grupes:

1. Žemės ūkio paskirties žemės sklypai (be mėgėjų sodų žemės sklypų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų). Prie šių žemės sklypų priskiriami žemės ūkio paskirties žemės sklypai, miškų ūkio paskirties žemės sklypai, vandens ūkio paskirties žemės sklypai, konservacinės paskirties žemės sklypai bei kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra naudingų iškasenų teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams.

2. Mėgėjų sodų žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami mėgėjiškų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai.

3. Gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami namų valdų žemės sklypai, kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra gyvenamosios teritorijos, visuomeninės teritorijos, bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos.

4. Komercinės paskirties žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos bei rekreacinės teritorijos.

5. Pramonės ir sandėliavimo žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos.

Žemės sklypai, neįvardyti 1–4 punktuose, ir žemės sklypai, kurių nustatyti skirtingi žemės naudojimo būdai ar pobūdžiai, tačiau neidentifikuotos jų dalys tame žemės sklype, vertinami pagal tą žemės naudotojų grupę, kuri vyrauja konkrečaus žemės sklypo verčių zonoje.

Kitas svarbus veiksnys – vieta, kuri įvertinama sudarant žemės verčių žemėlapius. Žemėlapio dėka išsprendžiama vietos įtaka rinkos vertei ir dėl vertės zonoje veiksnių homogeniškumo sumažinamas vertimo modelio kintamųjų skaičius. Žemės verčių zonų sudarymo taisyklės pateiktos ataskaitos 3.3.1 poskyryje.

Kitiems kokybiniais ir kiekybiniais veiksniams nustatyti panaudotos koreliacinės matricos. Koreliacinė matrica nustato visų analizuojamų kintamųjų porų koreliacijos koeficientų reikšmes. Matricai

sudaryti kokybiniai faktoriai paverčiami į skaitmeninę formą. Aukštus koreliacijos laipsnius turinčiose porose vieno veiksnio atsisakoma. Koreliacine analize užbaigiama nekilnojamojo turto veiksmų specifikacija. Specifikacijos etape pasiekiamas rezultatas – nustatoma, kokie veiksniai ir kokioje zonoje (teritorijoje) gali būti svarbūs apskaičiuojant žemės sklypų rinkos vertę. Lieka nustatyti veiksmų sąveikos ryšius. Sąveikos ryšius apsprendžia modelių tipai. Teisingas modelio tipo parinkimas garantuoja vertinimo rezultatų kokybę.

Modeliai pagal tipus skirstomi į adityvinius, multiplikatyvinius ir hibridinius [10].

Žemės masiniam vertinimui panaudotas multiplikatyvinis modelis. Bendra multiplikatyvinio modelio forma yra tokia:

$$S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2}.$$

kur S – apskaičiuojama vertė,

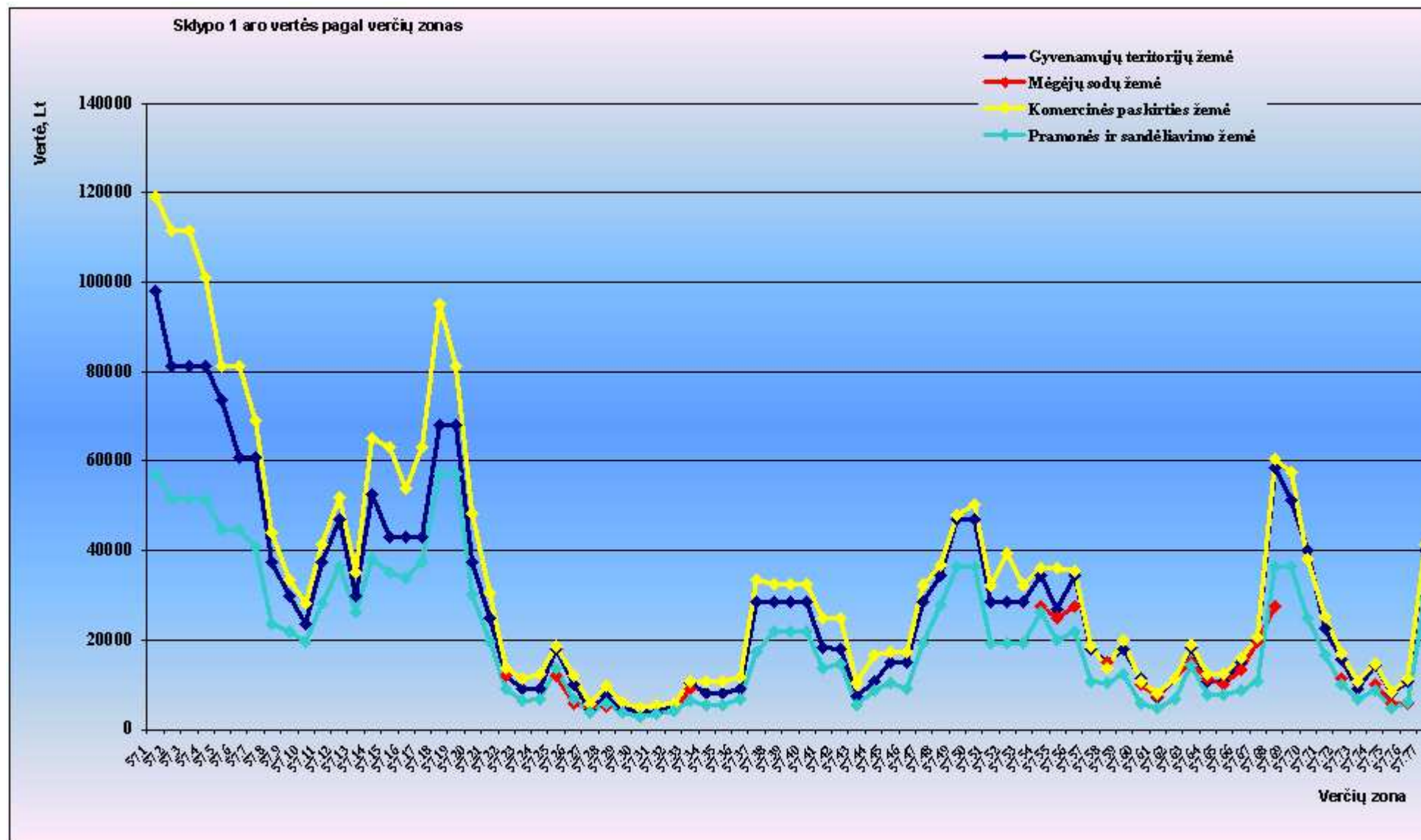
$X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji,

b_0 – konstanta,

$b_1, b_2, \dots, b_p$ – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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

Nustačius koeficientų reikšmes, grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Grafinė modelių patikra pateikta 3 paveiksle.



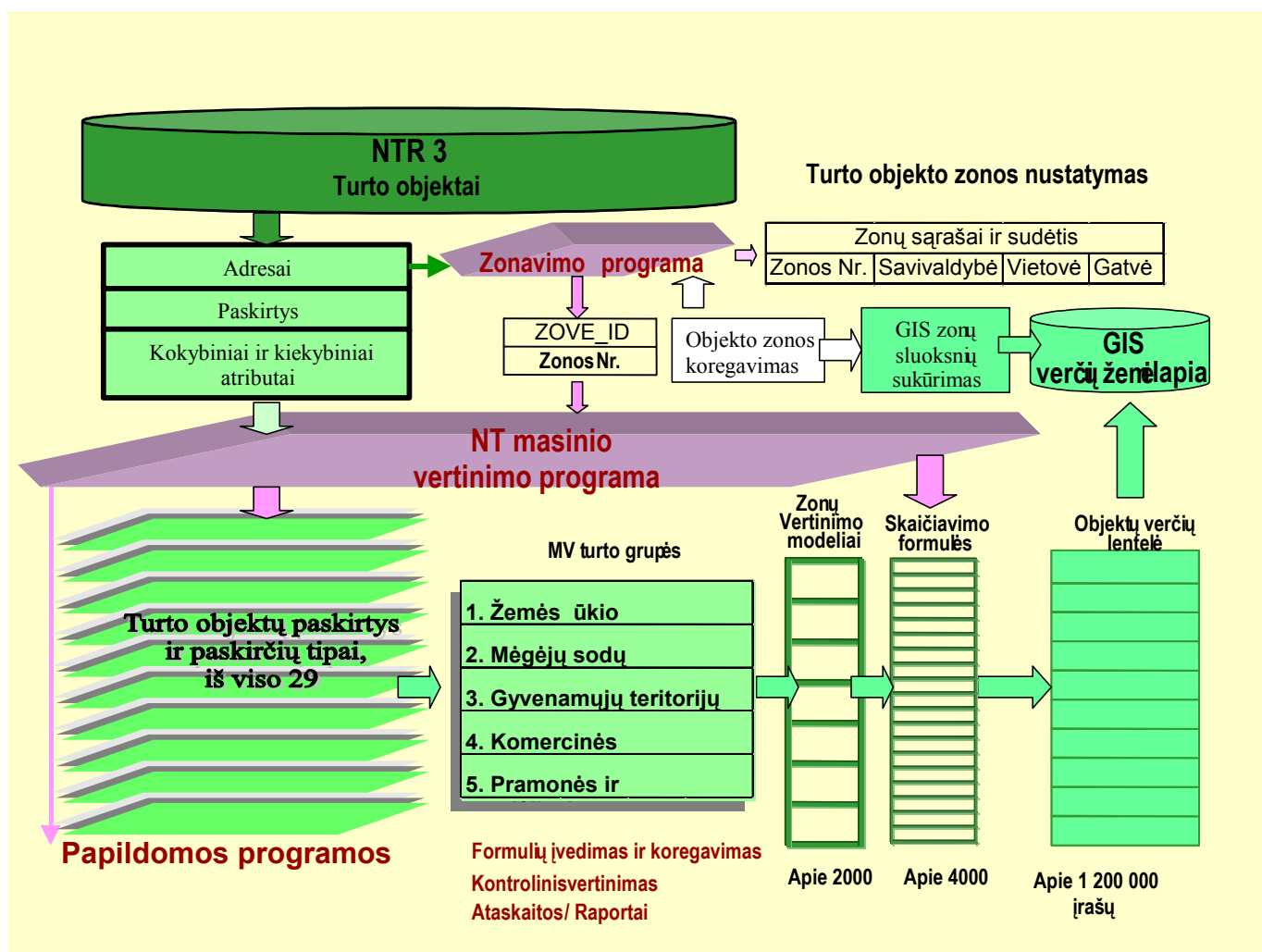
3 pav. Vilniaus miesto savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali ir horizontali patikra

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje 1 aro vertės, apskaičiuotos pagal modelius, parengtus žemės vertinimo datai – 2011 m. rugpjūčio 1d. Gauta kreivė rodo 1 aro žemės vertės kaitą teritoriniu ir atskirų paskirčių grupių – mėgėjų sodų, gyvenamųjų teritorijų, komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo požiūriu.

Tuo atveju, kai visų grafikų kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai, jei kreivės susikerta, būtina pertikrinti modelio teisingumą. Patikrinti ir atitinkantys žemės sklypų rinkos konjunktūrą kiekvienosi verčių zonos modeliai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai“. Verčių žemėlapių zonos numeris susieja žemės sklypo vietą su modeliais, pateiktais modelių lentelėje.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų, esančių rekreacinėse teritorijose – prie ežerų, upių, atlikta atskira pardavimo kainų analizė, apskaičiuoti rekreacinės įtakos koeficientai *Krekreac*. Detalesnė *Krekreac* koeficientų apskaičiavimo tvarka pateikta ataskaitos 4.5 poskyryje.

Žemės masiniam vertinimui panaudotas Nekilnojamojo turto registras, nekilnojamojo turto masinio vertinimo programa, zonavimo programa ir geografinių informacijos sistemų (toliau GIS) programa žemės verčių žemėlapiams parengti. Išvardintų priemonių tarpusavio ryšiai pavaizduoti 4 paveiksle.



4 pav. Žemės masinio vertinimo informacinių priemonių schema.

3.2. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai

kinta. Vertinimo data yra 2011 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, esant būtinumui, atlikta korekcija, prilyginus šią pataisą prie nurodytos datos sandorių kainos.

Laiko pataisai nustatyti naudojami šie metodai [10]:

1. Porinė pardavimų analizė.
2. Perpardavimų analizė.
3. Pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive.
4. Daugianarė regresinė analizė.

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

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

kur KLP – pardavimo kaina, pakoreguota vertinimo data;
K – faktinė pardavimo kaina;
r – mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;
t – periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

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

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

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

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

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

Daugianarė regresinė analizė (DRA). Su DRA nustatoma kelių nepriklausomų faktorių, tokių kaip objektų fizinių, vietos, taip pat ir sandorio datos, įtaka priklausomam kintamajam - pardavimo kainai. DRA pateikia laiko įtakos reikšmingumą koeficientu, kuriuo koreguojamos anksčiau vykusių sandorių pardavimo kainos.

Tais atvejais, kai pusės metų laikotarpiu iki 2011-08-01 yra užfiksuotas pakankamas kiekis rinkos duomenų ir žemės rinkos kainų kitimas nurodytu laikotarpiu nėra fiksuojamas, laiko pataisa neskaičiuojama.

Vilniaus miesto savivaldybėje žemės vertinimo modeliams sudaryti panaudoti didesnio kaip pusės metų laikotarpio rinkos duomenys, laiko įtakos pataisa nustatyta reikšminga, laiko pataisai vertinimo dieną – 2011-08-01 apskaičiuoti panaudota pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive (trends).

3.3. Vietos įtakos įvertinimas

3.3.1. Teorinis–metodinis vietos įtakos įvertinimo pagrindimas

Vietos įtaka vertinama žemės verčių žemėlapiuose sudarant verčių zonas. Teritorijos zonavimu pasiekiamas taip pat ir kitų veiksnių – aprūpinimo komunikacijomis, paslaugų punktais, kultūros

objektais, patrauklumo ir kitų – homogeniškumas, todėl sumažėja kintamųjų skaičius, modelis tampa paprastesnis.

Atsižvelgiant į patikimų pagrindinių duomenų lokalizaciją, kartografinėje medžiagoje suformuojamos žemės verčių zonos. Zonų ribos turi atitikti žemės rinkos kainų lygių (ploto vienetui) pasikeitimų ribas, įvertinant analizuojamų objektų, kurių pardavimo kainos atitinka rinkos kainų patikimumo kriterijus, paskirtį, naudojimo pobūdį ir kitas svarbias charakteristikas [4].

Zonomis sudaryti parduotų žemės sklypų 1 aro (1 ha) kainos pažymimos žemėlapyje pagal objekto buvimo vietą ir naudotojų grupes šiais sutartiniais simboliais:

U – žemės ūkio paskirties žemė (be mėgėjų sodų);

S – mėgėjų sodų žemė;

G – gyvenamųjų teritorijų žemė;

K – komercinės paskirties žemė;

P – pramonės ir sandėliavimo žemė.

Vadovaujantis ant žemėlapių pažymėtais rinkos duomenimis suformuotos žemės verčių zonos laikantis šių reikalavimų [4]:

1. Žemės verčių zona turi apimti žemės plotus, kuriuose patikimumo kriterijus atitinkančių žemės sklypų kainų lygis pagal pagrindinę žemės naudotojų grupę nuo gretimos žemės rinkos verčių zonos kainų lygio skiriasi ne mažiau kaip 15 procentų.

2. Žemės rinkos verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos gyvenamosios vietovės teritorija arba urbanizuota ar rekreacinį naudojimo pobūdį turinti dalis (mėgėjų sodų bendrijos sodai, miestelis ir kt.).

3. Žemės verčių zonos gali skaidyti kaimo gyvenamąsias vietas į dalis 2 punkte nurodytu atveju arba kai siekiant teritoriją tiksliau įvertinti yra galimybė zoną aprašyti pagal gatves, kadastro geografinės informacinės sistemos, naudojamas nekilnojamojo turto registre.

4. Žemės verčių zonų ribos derinamos su kadastro vietovių ir blokų ribomis, gyvenamųjų vietovių ribomis, miškų masyvų ir valstybinių vandens telkinių pakraščiais, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų ar skirtingą teritorijos tvarkymo režimą turinčių teritorijos ribomis.

5. Žemės verčių zonų ribos derinamos su kadastro vietovių ir blokų ribomis, gyvenamųjų vietovių ribomis, miškų masyvų ir valstybinių vandens telkinių pakraščiais, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų ar skirtingą teritorijos tvarkymo režimą turinčių teritorijos ribomis.

6. Žemės verčių zonų ribos neturi skaidyti į dalis Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėtų žemės sklypų, išskyrus atvejus, kai žemės sklypai užima dideles teritorijas arba yra sudaryti tiesiniams statiniams (geležinkeliams, naftotiekiams, dujotiekiams ir kitiems), išsidėsčiusiems per kelias verčių zonas. Tokiais atvejais kaimiškose teritorijose, numatant zonos ribą, vadovaujamosi gyvenamųjų vietovių (kaimų) ribomis. Tokių sklypų vidutinėms rinkos vertėms apskaičiuoti naudojami modelyje numatyti rodikliai tos verčių zonos, į kurią patenka vertinamas objektas pagal adresą, užfiksuotą Nekilnojamojo turto registre. Kai objekto adresas nėra nurodytas, naudojami tos verčių zonos, į kurią patenka didžiausioji žemės sklypo dalis, rodikliai. Analogiškai vertinami ir žemės sklypai, išsidėstę per kelis kaimus, patenkančius į skirtingo vertingumo zonas.

Administracinės teritorijos žemės verčių žemėlapis (analogine forma) rengiamas 1:50000 – 1:100000 masteliu, miestų 1:5000 – 1:25000 masteliu. Žemėlapyje arba jo priede pateikiami paaiškinimai, kaip apskaičiuoti konkretaus žemės sklypo vidutinę rinkos vertę naudojantis vertinimo modeliu.

Žemės verčių žemėlapyje pažymėta [4]:

1. Topografinė situacija iš bazinio žemėlapių arba iš nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių:

1.1. administracinių vietovių ir miestų ribos bei pavadinimai;

1.2. kaimo gyvenamųjų vietovių ribos ir pavadinimai;

1.3. hidrografiniai elementai: upės, ežerai, tvenkiniai ir magistraliniai grioviai;

1.4. magistraliniai, krašto, rajoniniai keliai ir viešieji vietinės reikšmės keliai;

1.5. pagrindinės miestų ir miestelių gatvės;

1.6. miškų kontūrai;

- 1.7. stambių pelkių ir durpynų kontūrai;
 - 1.8. užstatytų teritorijų kontūrai urbanizuotose vietovėse.
 2. Žemės vertinimo sprendiniai [4]:
 - 2.1. žemės verčių zonų numeriai ir ribos;
 - 2.2. lentelė, kurioje pagal žemės naudotojų grupes įrašyti kiekvienos verčių zonos vertinimo modeliai, reikalingi žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti;
 - 2.3. kiekvienoje verčių zonoje įrašyti duomenys apie šioje zonoje esančių žemės naudotojų grupių vidutinę rinkos vertę (įrašoma pagal žemės verčių žemėlapiu naudotojo užsakymą.
 3. Įrašai apie žemės verčių žemėlapiu suderinimą, patvirtinimą ir galiojimo laiką.
 4. Žemės verčių žemėlapiu rengusių, tikrinusių ir priėmusių darbuotojų parašai.
- Vilniaus miesto savivaldybės žemės verčių žemėlapis A3 formatu, suderintas su visuomene ir valstybės institucijomis pagal tvarką, nurodytą Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklėse, pateiktas atskirame priede „Zonų žemėlapis“.

3.3.2. Zonų aprašymas tekstu

Žemės verčių zonų sudarymas ir rinkos duomenų analizė teritoriniu ir kitų rinkai reikšmingų vietos veiksnių požiūriu atliekami panaudojant geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) programą. Su šia programa parengus zonas ir vertinimo modelius, pagal sklypų vietą automatizuotai parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje žemės sklypams miestuose ir iš dalies kaimiškose teritorijose. GIS programos naudojimas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius žemės sklypams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat eliminuojamos neteisingai suteiktų adresų klaidos. Remiantis aukščiau nurodytomis aplinkybėmis, toliau pateikiami verčių zonų aprašymai atskirais atvejais gali būti ne visai tikslūs, todėl yra tik bendro informacinio pobūdžio.

57. Vilniaus m. savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonų aprašymas tekstu
57.1	Gedimino pr. atkarpa nuo Šventaragio g. iki Vasario 16-osios g., Katedros a., Šventaragio g., Pilies g., Didžioji g., Vokiečių g., Aušros Vartų g. atkarpa nuo Didžiosios g. iki M. Daukšos g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.2	Senamiesčio seniūnijos dalis, apribota Jogailos g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Gedimino pr., Šventaragio g., Pilies g., Didžiaja g., Vokiečių g., Trakų g., Pylimo g. atkarpa nuo Jogailos g. iki Trakų g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.3	Senamiesčio seniūnijos dalis, apribota Katedros a., B. Radvilaitės g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Vilnios upė iki Aukštaičių g., Maironio g. iki sankirtos su Subačiaus g., Subačiaus g. atkarpa nuo Didžiosios g. iki Maironio g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Didžiaja g., Pilies g. iki Katedros a. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.4	Senamiesčio seniūnijos dalis, apribota Trakų g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Vokiečių g., Rotušės a., Didžiaja g., Aušros Vartų g. atkarpa nuo Didžiosios g. iki Bazilijonų g., Bazilijonų g., Pylimo g. iki Trakų g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.5	Naujamiesčio ir Senamiesčio seniūnijų dalys, apribotos V. Kudirkos g. (tik nelyginiai numeriai), Gedimino pr. ir Jogailos g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Pylimo g. atkarpa nuo Jogailos g. iki Vingrių g., Naugarduko g. atkarpa nuo Pylimo g. iki Mindaugo g., Mindaugo g. atkarpa nuo Tauro g. iki Naugarduko g., K. Kalinausko g. ir M. K. Čiurlionio g. atkarpa iki V. Kudirkos g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.6	Naujamiesčio ir Senamiesčio seniūnijų dalys, apribotos Gedimino pr. atkarpa nuo Vasario 16-osios g. iki Neries upės su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Neries upė iki Vilnios upės, K. Škirpos al., Arsenalo g. ir T. Vrublevskio g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Gedimino pr. atkarpa nuo Šventaragio g. iki Vasario 16-osios g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių.

57.7	Senamiesčio seniūnijos dalis, apribota Neries upe nuo Vilnios upės iki Olandų g., Olandų g. (tik nelyginiai numeriai), Zarasų g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais iki Vilnios upės, Vilnios upe iki Neries upės.
57.8	Senamiesčio seniūnijos dalis, apribota Vilnios upe iki Zarasų g., Zarasų g. iki P. Višinskio g., P. Višinskio g. iki Balstogės g., Balstogės g. iki Aušros Vartų g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Aušros Vartų g. iki M. Daukšos g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Šv. Dvasios g., A. Strazdelio g., M. Daukšos g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Subačiaus g. nuo Žiuponių g. iki Maironio g. sankirtos, Maironio g. iki Aukštaičių g. sankirtos be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, iki Vilnios upės.
57.9	Rasų seniūnijos dalis, apribota Vilnios upe nuo Zarasų g. iki Subačiaus g. ir Pavilnio g. sankirtos, Subačiaus g. (tik nelyginiai numeriai) nuo Pavilnio g. iki geležinkelio, geležinkeliu iki Geležinės g., Slėnio g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Ribiškių Didžiąja g. iki Dunojaus g. sankirtos, Dunojaus g. (tik lyginiai numeriai) iki Liepkalnio g., Liepkalnio g. atkarpa nuo Pelesos g. iki Stadiono g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Liepkalnio g. atkarpa nuo Stadiono g. iki Dunojaus g. (tik lyginiai numeriai), geležinkeliu nuo Pelesos g. ir Turgelių g. sankirtos iki P. Višinskio g., P. Višinskio g. iki Zarasų g., Zarasų g. iki Vilnios upės.
57.10	Naujininkų ir Rasų seniūnijų dalys, apribotos Liepkalnio g. atkarpa nuo Pelesos g. iki Stadiono g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Liepkalnio g. atkarpa nuo Stadiono g. iki Dzūkų g. (tik nelyginiai numeriai), Liepkalnio g. atkarpa nuo Dzūkų g. iki Žirnių g. sankirtos be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Žirnių g. iki Prūsų g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Prūsų g. iki Pelesos g., Pelesos g. iki Liepkalnio g. (tik nelyginiai numeriai).
57.11	Naujamiesčio ir Senamiesčio seniūnijų dalys, apribotos Pylimo g. atkarpa nuo Lydos g. iki Bazilijonų g., Bazilijonų g., Aušros Vartų g. atkarpa nuo M. Daukšos g. iki Pelesos g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Pelesos g. (tik lyginiai numeriai) iki Švitrigailos g., Švitrigailos g. iki Kauno g. sankirtos (tik lyginiai numeriai), Kauno g. iki Naugarduko g. (tik nelyginiai numeriai), Naugarduko g. iki Pylimo g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.12	Miesto dalis, apribota S. Konarskio g. atkarpa nuo V. Pietario g. iki J. Basanavičiaus g. (tik lyginiai numeriai), J. Basanavičiaus g. iki Švitrigailos g. (tik lyginiai numeriai), J. Basanavičiaus g. atkarpa nuo Švitrigailos g. iki Mindaugo g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Mindaugo g. iki Naugarduko g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Naugarduko g. iki Žemaitės g., Žemaitės g. iki V. Pietario g. ir V. Pietario g. iki S. Konarskio g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.13	Vilkpėdės seniūnijos dalis, apribota V. Pietario g. iki Žemaitės g., Žemaitės g. iki Naugarduko g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Naugarduko g. iki Gerosios Vilties g., Gerosios Vilties g. iki Giedriosios g. (tik lyginiai numeriai), Gerosios Vilties g. atkarpa nuo Giedriosios g. iki Savanorių pr. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Savanorių pr. atkarpa nuo Gerosios Vilties g. iki Laisvės pr. ir Laisvės pr. atkarpa iki Neries upės su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Neries upe iki Vilkpėdės seniūnijos ribos, Geležinio Vilko g. iki S. Konarskio g. ir V. Pietario g. sankirtos.
57.14	Naujamiesčio seniūnijos dalis, apribota Gedimino pr. atkarpa nuo Neries upės iki V. Kudirkos g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, V. Kudirkos g. iki J. Basanavičiaus g. (tik lyginiai numeriai), J. Basanavičiaus g. atkarpa iki S. Konarskio g. (tik nelyginiai numeriai), S. Konarskio g. (tik nelyginiai numeriai), Geležinio Vilko g. nuo S. Konarskio g. iki A. Goštauto g. sankirtos, Neries upe iki Gedimino pr.
57.15	Žvėryno seniūnijos dalis, apribota Neries upe nuo Geležinio Vilko tilto iki seniūnijos ribos, seniūnijos riba iki T. Narbuto g., T. Narbuto g. iki Geležinio Vilko g.
57.16	Žvėryno, Šeškinės ir Viršuliškių seniūnijų dalys, apribotos Č. Sugiharos g. iki Viršuliškių g. (tik nelyginiai numeriai), Viršuliškių g. iki Ažuolyno g., Ažuolyno g. iki Ozo g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Ozo g. iki Ukmergės g. (tik nelyginiai numeriai), Ukmergės g. iki Geležinio Vilko g., Geležinio Vilko g. iki T. Narbuto g., T. Narbuto g. iki Č. Sugiharos g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.

57.17	Šnipiškių ir Žirmūnų seniūnijų dalys, apribotos Konstitucijos pr. iki Ukmergės g., Ukmergės g. iki Geležinio Vilko g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Geležinio Vilko g. iki Žalgirio g., Žalgirio g. iki Apkasų g., Apkasų g. iki Minties g., Minties g. iki Šilo tilto su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Neries upe nuo Šilo tilto iki Žirmūnų tilto, nuo Žirmūnų tilto Šeimyniškių g. iki Konstitucijos pr. (tik lyginiai numeriai).
57.18	Šnipiškių seniūnijos dalis, apribota Konstitucijos pr. su jam priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Kalvarijų g. atkarpa iki Žaliojo tilto be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Neries upe iki Geležinio Vilko tilto, Geležinio Vilko g. iki Konstitucijos pr. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.19	Šnipiškių ir Žirmūnų seniūnijų dalys, apribotos Kalvarijų g. atkarpa nuo Žaliojo tilto iki Šeimyniškių g., Šeimyniškių g. iki Žirmūnų tilto (tik nelyginiai numeriai), Neries upe nuo Žirmūnų tilto iki Žaliojo tilto.
57.20	Antakalnio seniūnijos dalis, apribota Neries upe nuo Žirmūnų tilto iki Šilo g., Šilo g. iki Antakalnio miško parko be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Antakalnio kapinių riba iki Mildos g., Antakalnio seniūnijos riba iki Olandų g., Olandų g. iki Neries upės (tik lyginiai numeriai).
57.21	Rasų ir Naujosios Vilnios seniūnijų dalys, apribotos Zarasų g. nuo Vilnios upės iki Olandų g., Olandų g. iki Rasų seniūnijos ribos (tik lyginiai numeriai), Rasų seniūnijos riba iki Mildos g., Mildos g. iki S. Batoro g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, S. Batoro g. iki Pūčkorių g., Pūčkorių g. iki Vilnios upės su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Vilnios upe iki Darbo g., Darbo g. iki S. Batoro g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.22	Naujosios Vilnios ir Rasų seniūnijų dalys, apribotos Vilnios upe nuo Subačiaus g. ir Pavilnio g. sankirtos iki Pūčkorių g. ir S. Batoro g. sankirtos, nuo S. Batoro g. kadastrinių blokų riba iki Džiaugsmo g., nuo Džiaugsmo g. sodininkų bendrijų riba iki Ašmenėlės g., Ašmenėlės g., Anglų g., Airių g., Juodupio g. iki Rukainių g., Rukainių g. iki Portugalų g., Portugalų g. iki Gurių g., Gurių g. iki Juodojo kelio, Juoduoju keliu iki Dilgynės g., Dilgynės g. iki geležinkelio be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, geležinkeliu iki Subačiaus g., Subačiaus g. ir Markučių parko riba iki Pavilnio g. ir Vilnios upės.
57.23	Naujosios Vilnios seniūnijos dalis, apribota S. Batoro g. nuo Užtvankos g. iki Strielčiukų g., Strielčiukų g. iki Džiaugsmo g., Džiaugsmo g. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Juodojo kelio, Juoduoju keliu iki sodininkų bendrijų ribos su jai priklausančiais žemės sklypais, sodininkų bendrijų riba iki Džiaugsmo g., nuo Džiaugsmo g. iki S. Batoro g. kadastrinių blokų riba.
57.24	Naujosios Vilnios ir Naujininkų seniūnijų dalys, apribotos Minsko pl. nuo Vilniaus miesto savivaldybės ribos iki Gurių g., Gurių g. iki Portugalų g., Portugalų g. iki Rukainių g., Rukainių g. iki Juodupio g., Juodupio g., Airių g., Anglų g., Ašmenėlės g. iki sodininkų bendrijų ribos, sodininkų bendrijų riba iki Juodojo kelio, Juoduoju keliu iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos be jam priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.25	Rasų, Naujosios Vilnios ir Naujininkų seniūnijų dalys, apribotos geležinkeliu nuo Geležinės g. iki Dilgynės g., Dilgynės g. iki Juodojo kelio su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Juoduoju keliu iki Gurių g., Gurių g. iki Minsko pl., Minsko pl. iki Liepkalnio g. be jam priklausančių žemės sklypų ir statinių, Liepkalnio g. atkarpa nuo Žirnių g. iki Dzūkų g. ir Dunojaus g. sankirtos su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Dunojaus g. iki Ribiškių Didžiosios g. sankirtos (tik nelyginiai numeriai), Ribiškių Didžiąja g., Slėnio g. iki Geležinės g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių (iki geležinkelio).

57.26	Naujininkų ir Rasų seniūnijų dalys, apribotos Vilniaus miesto savivaldybės riba nuo Minsko pl. iki Sodybų g., Sodybų g. iki Salininkų g. ir Liepkalnio g. sankirtos, Salininkų g. iki Katiliškių g. ir Avinėlių g. sankirtos be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, sodininkų bendrijų riba iki Dariaus ir Girėno g., Kirtimų rajono riba iki Eišiškių pl. ir Užusienio g. sankirtos, Eišiškių pl. iki Burbiškių g., Burbiškių g. iki Kuršių g., Kuršių g. iki Iešmininkų g. (geležinkelio) su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Iešmininkų g. iki Prūsų g., Prūsų g. iki Žirnių g., Žirnių g. iki Minsko pl. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Minsko pl. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos su jam priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.27	Naujininkų, Rasų ir Panerių seniūnijų dalys, apribotos Vilniaus miesto savivaldybės riba nuo Eišiškių pl. iki Salininkų g., Salininkų g. iki Katiliškių g. ir Avinėlių g. sankirtos (tik lyginiai numeriai), Salininkų g. iki Liepkalnio g. ir Sodybų g. sankirtos, Sodybų g. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Eišiškių pl.
57.28	Naujininkų seniūnijos dalis, apribota Užusienio g. iki Eišiškių pl. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Kirtimų rajono riba nuo Eišiškių pl. iki Dariaus ir Girėno g., sodininkų bendrijų riba nuo Dariaus ir Girėno g. iki Salininkų g., Naujininkų seniūnijos riba nuo Salininkų g. (tik nelyginiai numeriai) iki Eišiškių pl., Naujininkų seniūnijos riba nuo Eišiškių pl. iki Zuikių g., nuo Zuikių g. iki Užusienio g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.29	Panerių seniūnijos dalis, apribota Vokės upeliu iki Lentvario g., Lentvario g. iki Galvės g., Galvės g. iki Savanorių pr., Savanorių pr. atkarpa iki Zuikių g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, nuo Zuikių g. Naujininkų seniūnijos riba iki Eišiškių pl., Eišiškių pl. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Vokės upelio.
57.30	Panerių seniūnijos dalis, apribota J. Tiškevičiaus g. iki Senojo Gardino pl., Senojo Gardino pl. iki Vokės upelio, Vokės upeliu iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Ražienų g., Ražienų g. iki J. Tiškevičiaus g.
57.31	Panerių seniūnijos dalis, apribota Vilniaus miesto savivaldybės riba nuo Liepų al., Liepų al. iki Vaidagų g., Vaidagų g. iki Eglyno g., Eglyno g. iki Galvės g., Galvės g. iki sodininkų bendrijos ribos, sodininkų bendrijos riba iki J. Tiškevičiaus g., J. Tiškevičiaus g. iki Jaunystės g., Ražienų g. nuo Jaunystės g. ir J. Tiškevičiaus g. sankirtos iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.32	Panerių seniūnijos dalis, apribota Vilniaus miesto savivaldybės riba nuo Liepų al. iki Vokės upelio, Vokės upeliu iki Senojo Grardino pl., Senuoju Grardino pl. iki J. Tiškevičiaus g., J. Tiškevičiaus g. iki sodininkų bendrijos ribos, sodininkų bendrijos riba iki Galvės g., Galvės g. iki Eglyno g., Eglyno g. iki Vaidagų g., Vaidagų g. iki Liepų al., Liepų al. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.33	Grigiškių m., Kadriškių k., Neravų k. ir Salų k.
57.34	Panerių seniūnijos dalis, apribota Kadriškių k. ir Neravų k. ribomis, Neries upe iki Vilkpėdės seniūnijos ribos, Titnago g. (nuo Vilkpėdės seniūnijos ribos) iki Savanorių pr. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Savanorių pr. iki Galvės g. su jam priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Galvės g. iki Lentvario g., Lentvario g. iki geležinkelio, geležinkeliu iki Kadriškių k. ribos.
57.35	Vilkpėdės ir Panerių seniūnijų dalys, apribotos Neries upe nuo Vilkpėdės seniūnijos ribos iki Vaduvos g., Vaduvos g. iki Ūmėdžių g., Ūmėdžių g. iki Užusienio g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Užusienio g. iki Zuikių g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Zuikių g. iki Savanorių pr., Savanorių pr. iki Titnago g., Titnago g. iki Vilkpėdės seniūnijos ribos su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.36	Vilkpėdės ir Naujininkų seniūnijų dalys, apribotos Elektrinės g. iki Savanorių pr., Savanorių pr. atkarpa iki Vilkpėdės g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Vilkpėdės g. iki geležinkelio, geležinkeliu iki Ūmėdžių g., Ūmėdžių g. iki Vaduvos g., Vaduvos g. iki Savanorių pr. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Neries upe iki Elektrinės g.

57.37	Vilkpėdės, Naujamiesčio ir Naujininkų seniūnijų dalys, apribotos Savanorių pr. atkarpa nuo Vilkpėdės g. iki Gerosios Vilties g., Gerosios Vilties g. atkarpa iki Giedriosios g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Gerosios Vilties g. atkarpa nuo Giedriosios g. iki Naugarduko g. (tik nelyginiai numeriai), Naugarduko g. atkarpa iki Kauno g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Kauno g. atkarpa iki Švitrigailos g. (tik lyginiai numeriai), Švitrigailos g. iki Prūsų g. ir Pelesos g. sankirtos (tik nelyginiai numeriai), Prūsų g. iki Iešmininkų g. (tik nelyginiai numeriai), Iešmininkų g. iki Kuršių g., geležinkeliu ir Vilkpėdės g. iki Savanorių pr. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.38	Lazdynų seniūnijos dalis, apribota Vilniaus miesto savivaldybės riba nuo Neries upės iki Lazdynų seniūnijos ribos, Pasakų parko riba iki Gudelių g., Gudelių g. iki Erfurto g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Oslo g., Lazdynėlių g. iki Šiltnamių g., Šiltnamių g. iki Jonažolių g., Jonažolių g. iki Bukčių g., Bukčių g. iki Neužmirštuolių g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Bukčių miško riba nuo Neužmirštuolių g. iki Neries upės, Neries upe iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos.
57.39	Lazdynų seniūnijos dalis, apribota seniūnijos riba nuo Pasakų parko ribos iki Neries upės, Neries upe iki Bukčių miško ribos, Bukčių miško riba iki Neužmirštuolių g., Neužmirštuolių g. iki Bukčių g., Bukčių g. iki Jonažolių g., Jonažolių g. iki Šiltnamių g., Šiltnamių g. iki Erfurto g., Erfurto g. iki Architektų g., Architektų g. iki Laisvės pr. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.40	Karoliniškių seniūnijos dalis, apribota T. Narbuto g. iki Karoliniškių seniūnijos ribos, Karoliniškių seniūnijos riba iki Neries upės, Neries upe iki Lazdynų seniūnijos ribos, Lazdynų seniūnijos riba iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos, nuo Vilniaus miesto savivaldybės ribos kadastrinių blokų ribomis iki A. P. Kavoliuko g., Mėnulio g. iki Pilaitės pr. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Pilaitės pr. iki T. Narbuto g. be jam priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.41	Pilaitės seniūnijos dalis, apribota Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Sidaronių g., Sidaronių g. iki Mozūriškių g., nuo Sidaronių g. ir Mozūriškių g. sankirtos sklypų ribomis iki Pilaitės pr. ir Senojo Pilaitės kelio sankirtos, Pilaitės pr., kadastrinių blokų ribomis iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Smalinės g., Smalinės g. iki sodininkų bendrijos ribos (tik lyginiai numeriai), sodininkų bendrijos riba iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos.
57.42	Pilaitės seniūnijos dalis, apribota Vilniaus miesto savivaldybės riba nuo Smalinės g. iki Gilužio ežero, Gilužio ežero pakrante iki Padekaniškių g., Padekaniškių g. iki Pajautos g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Pajautos g. iki Pilaitės pr., Pilaitės pr. iki Smalinės g., Smalinės g. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos (tik nelyginiai numeriai).
57.43	Pilaitės seniūnijos dalis, apribota Vilniaus miesto savivaldybės riba nuo Gilužio ežero iki Čekoniškių g., Čekoniškių g. iki Padekaniškių g., Padekaniškių g. iki Gilužio ežero be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Gilužio ežero pakrante iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos.
57.44	Pilaitės seniūnijos dalis, išskyrus 57.41 p., 57.42 p., 57.43 ir 57.77 p. paminėtas teritorijas.
57.45	Justiniškių ir Pašilaičių seniūnijų dalys, apribotos Sidaronių g. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Vakarinės g., Vakarinės g. iki Pavilnionių g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Pavilnionių g. iki Justiniškių g., Justiniškių g. iki Taikos g. (tik lyginiai numeriai), Taikos g. iki Sidaronių g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių (Pašilaičių k., Buivydiškių k., dalis Smalinės k.).
57.46	Pašilaičių seniūnijos dalis, apribota Vilniaus m. savivaldybės riba nuo Vakarinės g. iki Ukmergės g., Ukmergės g. iki Gabijos g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Gabijos g. iki Justiniškių g., Justiniškių g. iki Pavilnionių g., Pavilnionių g. iki Vakarinės g. ir Vilniaus m. savivaldybės ribos (Tarandės k., Gineitiškių k., Gilužių k., dalis Pavilionių k.).

57.47	Justiniškių, Viršuliškių ir Šeškinės seniūnijų dalys, apribotos Taikos g. iki Rygos g., Rygos g. iki Laisvės pr. ir Buivydiškių g. sankirtos su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Buivydiškių g. iki Ažuolyno g., Ažuolyno g. iki Č. Sugiharos g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Č. Sugiharos g. iki T. Narbuto (tik lyginiai numeriai), T. Narbuto g. iki Laisvės pr., Laisvės pr. iki Justiniškių g., Justiniškių g. iki Ozo g. (tik nelyginiai numeriai), nuo Ozo g. Viršuliškių ir Justiniškių seniūnijų riba iki Taikos g.
57.48	Šeškinės seniūnijos dalis, apribota Buivydiškių g. nuo Ozo g. iki Laisvės pr. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Laisvės pr. iki seniūnijos ribos (tik nelyginiai numeriai), seniūnijos riba iki sodininkų bendrijos ribos, išskyrus 57.52 p. paminėtą teritoriją, sodininkų bendrijos riba iki Geležinio Vilko g., Geležinio Vilko g. atkarpa iki Ozo g., Ozo g. iki Buivydiškių g. (tik lyginiai numeriai).
57.49	Šeškinės, Šnipiškių ir Verkių seniūnijų dalys, apribotos Ukmergės g. nuo Geležinio Vilko g. iki Ozo g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Ozo g. iki Geležinio Vilko g. (tik nelyginiai numeriai), Geležinio Vilko g. iki sodininkų bendrijos ribos, sodininkų bendrijos riba iki J. Kazlauskio g., J. Kazlauskio g. iki Kalvarijos g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Kalvarijos g. atkarpa iki Ozo g. ir Kareivių g. sankirtos (tik lyginiai numeriai), Kalvarijos g. atkarpa nuo Ozo g. ir Kareivių g. sankirtos iki Žalgirio g., Žalgirio g. iki Geležinio Vilko g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.50	Žirmūnų ir Šnipiškių seniūnijų dalys, apribotos Neries upe nuo Verkių g. ir Neries g. sankirtos iki Šilo tilto, Minties g. nuo Šilo tilto iki Apkasų g., Apkasų g. iki Žalgirio g., Žalgirio g. iki Kalvarijų g., Kalvarijų g. atkarpa iki Ozo g. ir Kareivių g. sankirtos su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, nuo Ozo g. ir Kareivių g. sankirtos Žirmūnų seniūnijos riba iki Neries upės.
57.51	Pašilaičių seniūnijos dalis, apribota Gabijos g. nuo Justiniškių g. iki Ukmergės g., Ukmergės g. iki seniūnijos ribos be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, seniūnijos riba iki Justiniškių g., Justiniškių g. iki Gabijos g. (tik nelyginiai numeriai).
57.52	Ukmergės g. dalis nuo Šeškinės g. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos su jai priklausančiais ir prie jos esančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.53	Fabijoniškių seniūnijos dalis, apribota S. Neries g. iki L. Zamenhofo g., L. Zamenhofo g. iki L. Giros g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, L. Giros g. iki Ateities g. ir S. Stanevičiaus g. sankirtos, S. Stanevičiaus g. iki seniūnijos ribos su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, seniūnijos riba iki Ukmergės g., Ukmergės g. iki S. Neries g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.54	Verkių, Fabijoniškių ir Šeškinės seniūnijų dalys, apribotos nuo Geležinio Vilko g. sodininkų bendrijos riba iki Fabijoniškių seniūnijos ribos, seniūnijos riba iki S. Stanevičiaus g., S. Stanevičiaus g. iki Ateities g., Ateities g. iki Kalvarijų g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Kalvarijų g. iki J. Kazlauskio g. (tik lyginiai numeriai), J. Kazlauskio g. iki sodininkų bendrijos ribos su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.55	Verkių seniūnijos dalis, apribota Kalvarijų g. atkarpa nuo Žvalgų g. iki Ateities g. ir Jeruzalės g. sankirtos (tik nelyginiai numeriai), Jeruzalės g. iki Žaliųjų Ežerų g., Žaliųjų Ežerų g. iki Dvaro g., Dvaro g. iki Neries upės be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Neries upe iki seniūnijos ribos, seniūnijos riba iki Kalvarijų g.
57.56	Verkių ir Fabijoniškių seniūnijų dalys, apribotos L. Giros g. iki B. Krivicko g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, B. Krivicko g. iki J. Degutytės g., J. Degutytės g. iki B. Krivicko g., B. Krivicko g. iki Mykolo Lietuvio g., Mykolo Lietuvio g. iki Noragiškių g., Noragiškių g. iki sodininkų bendrijų ribos su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, sodininkų bendrijų riba iki Baltupio g., Baltupio g. iki Molėtų pl., Molėtų pl. iki Jeruzalės g., Jeruzalės g. iki Ateities g., Ateities g. iki L. Giros g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.

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

57.67	Antakalnio seniūnijos dalis, apribota Kairėnų g. nuo Nemenčinės pl. ir Rudausių g. sankirtos iki Plytinės g. (tik nelyginiai numeriai), Plytinės g. iki Dvarčionių g., nuo Plytinės g. ir Dvarčionių g. sankirtos iki Nemenčinės pl. ir Turniškių g. sankirtos, Turniškių g. iki Gelvadiškių g., Gelvadiškių g. iki Neries upės su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Neries upe iki Rudausių g., sodininkų bendrijų ribomis iki Rudausių g. ir Nemenčinės pl. sankirtos.
57.68	Antakalnio seniūnijos dalis, apribota Neries upe nuo Valakupių tilto iki Gelvadiškių g., Gelvadiškių g. iki Turniškių g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Turniškių g. iki Nemenčinės pl. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, nuo Nemenčinės pl. iki Plytinės g. ir Dvarčionių g. sankirtos, Plytinės g. iki Pasakų g. ir Nugalėtojų g. su dalimi jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, Pasakų g. iki Nemenčinės pl., Nemenčinės pl. atkarpa iki O. Milašiaus g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, O. Milašiaus g. iki Valakupių tilto be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių (Valakampiai, Turniškės).
57.69	Antakalnio seniūnijos dalis, apribota Neries upe nuo Šilo g. iki Valakupių tilto, Lizdeikos g. iki Nemenčinės pl., Nemenčinės pl. atkarpa iki Žirgo g., Žirgo g. iki B. Sruogos g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, nuo B. Sruogos g. parko riba iki Mileišiškių g. ir Žolyno g. sankirtos, nuo Žolyno g. parko riba iki Šilo g., Šilo g. iki Neries upės su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.70	Antakalnio seniūnijos dalis, apribota O. Milašiaus g. iki Nemenčinės pl., Nemenčinės pl. iki Saulėtekio al., Saulėtekio al. iki Plytinės g., Plytinės g. iki parko su dalimi jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, parko riba iki Mileišiškių g., Mileišiškių g. iki sodininkų bendrijų ribos, sodininkų bendrijų riba iki Viršupio Sodų g., Viršupio Sodų g. atkarpa iki Anapilio g., Anapilio g. atkarpa iki Pupojų g., Pupojų g. atkarpa iki Rokantiškių kapinių ribos su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Rokantiškių kapinių riba iki Anapilio g. ir Žolyno g. sankirtos, sodininkų bendrijų ribomis iki Žirgo g. ir B. Sruogos g. sankirtos, Žirgo g. iki Nemenčinės pl., Nemenčinės pl. atkarpa iki Lizdeikos g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, Lizdeikos g. iki O. Milašiaus g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.71	Antakalnio ir Naujosios Vilnios seniūnijų dalys, apribotos S. Batoro g. nuo Mildos g. iki Užtvankos g. ir A. Kojelavičiaus g. sankirtos, parko riba iki Rokantiškių kapinių ribos, Rokantiškių kapinių riba iki Anapilio g. ir Žolyno g. sankirtos, sodininkų bendrijų ribomis iki Mileišiškių g., Mileišiškių g. iki Žolyno g. sankirtos, nuo Žolyno g. parko riba iki Šilo g., nuo Šilo g. Antakalnio kapinių riba iki Mildos g., Mildos g. iki S. Batoro g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių.
57.72	Antakalnio ir Naujosios Vilnios seniūnijų dalys, apribotos Vanagų g. nuo Plytinės g. iki botanikos sodo ribos su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, botanikos sodo riba iki Dvarčionės upės, Dvarčionės upe iki Rokantiškių g., Rokantiškių g. iki Rokantiškių kapinių ribos, Rokantiškių kapinių riba iki Pupojų g., Pupojų g. atkarpa iki Anapilio g., Anapilio g. atkarpa iki Viršupio Sodų g., Viršupio Sodų g. ir sodininkų bendrijų ribomis iki Mileišiškių g. be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, parko riba nuo Mileišiškių g. iki Plytinės g., Plytinės g. iki Vanagų g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.73	Antakalnio seniūnijos dalis, apribota Vanagų g. nuo Plytinės g. iki botanikos sodo ribos be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, botanikos sodo riba iki Dvarčionės upės, Dvarčionės upe iki Rokantiškių g., Rokantiškių g. atkarpa iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Č. Kudabos g., Č. Kudabos g. iki Kairėnų g. ir Plytinės g. sankirtos, Plytinės g. iki Vanagų g. su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.74	Naujosios Vilnios seniūnijos dalis, apribota nuo Užtvankos g. ir A. Kojelavičiaus g. sankirtos parku iki Rokantiškių g., Rokantiškių g. atkarpa nuo Rokantiškių kapinių ribos iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos, Vilniaus miesto savivaldybės riba iki Arimų g., Arimų g. iki geležinkelio be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių, geležinkeliu iki Užtvankos g., Užtvankos g. iki A. Kojelavičiaus g. be jai priklausančių žemės sklypų ir statinių.

57.75	Naujosios Vilnios seniūnijos dalis, apribota Vilniaus miesto savivaldybės riba nuo Arimų g. iki Taboro g., Taboro g. iki Linksmosios g., Linksmąja g. iki Vilnios upės be joms priklausančių žemės sklypų ir statinių, Vilnios upe iki A. Kojelavičiaus g. ir Čiobrelių g. sankirtos, geležinkeliu iki Arimų g., Arimų g. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.76	Naujosios Vilnios seniūnijos dalis, apribota nuo Vilniaus miesto savivaldybės ribos Džiaugsmo g. iki Strielčiukų g., Strielčiukų g. iki S. Batoro g. be joms priklausančių žemės sklypų, S. Batoro g. iki geležinkelio, geležinkeliu iki A. Kojelavičiaus g. ir Čiobrelių g. sankirtos ir Vilnios upės, Vilnios upe iki Linksmosios g., Linksmąja g. iki Taboro g., Taboro g. iki Vilniaus miesto savivaldybės ribos su joms priklausančiais žemės sklypais ir statiniais.
57.77	Pilaitės, Karoliniškių ir Viršuliškių seniūnijų dalys, apribotos Justiniškių g. nuo Ozo g. iki Laisvės pr. (tik lyginiai numeriai), Laisvės pr. iki Pilaitės pr., Pilaitės pr., Mėnulio g. su jai priklausančiais žemės sklypais ir statiniais, nuo A. P. Kavoliuko g. ir Sietyno g. sankirtos kadastrinių blokų ribomis iki Pilaitės pr., Pilaitės pr. iki Senojo Pilaitės kelio sankirtos, sklypų ribomis iki Sidaronių g. ir Mozūriškių g. sankirtos, Sidaronių g., Viršuliškių seniūnijos riba iki Justiniškių g.

3.3.3. Trumpas zonų suskirstymo praktinis paaiškinimas

Savivaldybių teritorijų zonavimas vertingumo požiūriu atliktas vadovaujantis žemės rinkos duomenimis, taip pat atsižvelgiant į savininkų pareikštas pastabas ankstesnių ir šio žemės masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu, savivaldybių, seniūnijų ir žemės reformos specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, ir bendro verčių žemėlapių ir verčių aptarimo metu, bendrojo plano sprendinius.

Vilniaus miesto savivaldybėje atlikta 1 aro (1 ha) žemės sklypų kainų analizė pagal tvarką, aprašytą 3.3.1. – ataskaitos poskyryje. Iš viso sudarytos 77 verčių zonos.

57.1 verčių zona – reprezentatyviausios ir brangiausios nekilnojamojo turto (NT) požiūriu Vilniaus miesto gatvės. Šiose gatvėse esantys objektai tampa elitinės ir specifinės paskirties. Labai aukštos nekilnojamojo turto kainos šiose gatvėse lygiuojasi į Europos sostinių nekilnojamojo turto kainas. Atlikus Gedimino prospekto ir Rotušės aikštės rekonstrukciją, šioje zonoje koncentruojasi didžiausi pėsčiųjų srautai, čia didžiausias veikiančių parduotuvių bei potencialių prekybinių patalpų kiekis, susidomėjimas jomis taip pat didžiausias. Čia veikia daugiausiai įvairių prestižinių drabužių, avalynės, kosmetikos bei aksesuarų parduotuvių, biurus turi nemažai vietinių bei užsienio kompanijų, jame įsikūrę modernūs restoranai, barai, naktiniai klubai, kazino, viešbučiai, bankai, administruojančios valstybės įstaigos.

57.2 verčių zona – dalis Vilniaus miesto Senamiesčio – tai laikoma elitine teritorija (Vilniaus, Dominikonų, Stiklių, Šv. Ignato ir kt. gatvės), turinčia istorinę ir aukštą nekilnojamojo turto vertę rinkoje. Daugelyje vietų Senamiesčio pastatai restauruoti, įdėta nemažai lėšų į aplinkotvarkos darbus, siekiant atkurti Senamiesčio istorinę dvasią. Nekilnojamojo turto kainų veiksniai, kurie įtakoja aukštas nekilnojamojo turto kainas šioje verčių zonoje: apribojimai ir reikalavimai išlaikyti Senamiesčio infrastruktūrą ir autentiškumą rekonstruojant senus ir statant naujus pastatus, pastatų reikšmingumas, ribota žemės sklypų pasiūla, lokalizacija (miesto centras). Vis daugiau ir daugiau žmonių investuoja savo lėšas į būstus centre ir Senamiestyje, turėdami tikslą juos išnuomoti. Taip formuojama nuomos rinka, atitinkanti europinę ir pasaulinę nuomos rinkas, kuri turi neblogas perspektyvas. Visi šie aukščiau išvardinti veiksniai lemia aukštas NT kainas šioje Senamiesčio verčių zonoje.

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

57.4 verčių zona – taip pat Senamiesčio teritorijos dalis išskirta į atskirą verčių zoną, esanti dešinėje Pylimo gatvės pusėje, į kurią įeina Trakų, Arklių, Rūdininkų ir kitos nedidelės gatvelės, kuriose

esančio NT kainos – aukštos ir dėl didelių apribojimų, keliamų viso Senamiesčio statyboms ir rekonstrukcijai, tokios išliks ateityje. Kadangi šioje teritorijoje fiksuojamos šiek tiek žemesnės nekilnojamojo turto rinkos kainos negu gretimose 57.1 ir 57.2 verčių zonose, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

57.5. verčių zona – tai dalis Naujamiesčio seniūnijos ir nedidelė dalis Senamiesčio seniūnijos teritorijos: Pamėnkalnio, K. Kalinausko, dalis J. Basanavičiaus, Vingrių, Mindaugo ir kitos populiarios šioje zonoje esančios gatvės, užstatytos iki 1940 metų bei po karo statytais daugiabučiais, iki 6 aukštų gyvenamaisiais namais, kurių pirmuosiuose aukštuose yra administracinės bei komercinės patalpos. Dėl išplėtos infrastruktūros, patogios lokalizacijos – arti miesto centras – ši verčių zona populiari ir paklausia, todėl pasižymi aukštomis NT kainomis.

57.6 verčių zona – centrinė miesto dalis. Tai teritorija, išsidėsčiusi pietinėje upės Neries pusėje: Žygimantų, kairė Gedimino prospekto dalis, Lukiškų aikštė, A. Vienuolio ir kitos populiarios gatvės. Šioje zonoje išsidėstę nemažai komercinių, administracinių objektų bei prieškario ir pokario metais statytų daugiabučių daugiaaukščių gyvenamųjų namų. Nekilnojamojo turto kainų veiksniai, įtakojančys aukštas nekilnojamojo turto kainas šioje zonoje, panašūs kaip ir Senamiesčio verčių zonose. Nekilnojamojo turto kainos šioje centrinėje miesto verčių zonoje taip pat aukštos ir tokios išliks ateityje. Dėl šių veiksnių minėta teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.7 verčių zona – į rytus nuo Senamiesčio, dešiniajame Vilnios krante išsidėstęs vienas seniausių buvusių Vilniaus priemiesčių – Užupis, Trijų Kryžių kalnas bei Kalnų parkas. Tai rajonas – dar nesenai apleistas ir primirštas, o dabar menininkų atrastas ir originaliais renginiais bei besiformuojančios bendruomenės išgarsintas rajonas tampa prestižiniu: čia vyksta įvairūs Užupio festivaliai, įvairūs kultūros renginiai. Pastaruoju metu restauruoti ir atnaujinti Užupio namai, istoriniai paminklai, sutvarkyti vidiniai kiemai parodo didelį dėmesį miesto valdžios, kuri įdėjo daug pastangų šiam Vilniaus istoriniam rajonui – paminklui atnaujinti. Šiame rajone iškilo daug naujų, šiuolaikiškų pastatų, čia pastatyta populiarioji Užupio angelo skulptūra. Dabartiniai reikalavimai išlaikyti autentišką šio rajono infrastruktūrą restauruojant ir atstatant senus pastatus, statant naujus namus, kelia ypatingus reikalavimus, ruošiant projektavimo darbus. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje šiek tiek žemesnės nei miesto centrinėje dalyje, bet aukštesnės nei greta esančioje 57.20 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta iš greta esančių į atskirą verčių zoną.

57.8 verčių zona – apimanti Vilniaus geležinkelio ir autobusų stoties teritoriją bei rytinę Senamiesčio seniūnijos dalį, besiribojančią su geležinkelio linija. Šioje verčių zonoje išsidėsčiusi nesenai rekonstruota seniausia Vilniaus miesto – Halės turgavietė, odos, galanterijos įmonė „Velga“, elektros apskaitos prietaisų gamykla „Skaiteks“ (dabar skaidoma, restruktūrizuojama) ir t. t. Šioje zonoje taip pat yra prieškario ir pokario metų daugiabučių gyvenamųjų namų, kurie palaipsniui renovuojami. Nekilnojamas turtas šioje verčių zonoje turi paklausą, todėl ir jo kainos vejas centrinės miesto dalies kainas. Tai sąlygoja šios verčių zonos sukūrimą.

57.9 verčių zona – Markučiai. Tai verčių zona, kurios trečdalis, t. y. šiaurinė dalis – gamybinė, kita dalis – prieškario ir pokario laikais privačiais gyvenamaisiais namais užstatyta teritorija. Šioje verčių zonoje yra didelės įmonės: AB „Audėjas“, AB „Markučiai“. Ši miesto teritorija žinoma dėl Puškino parko ir jame esančio muziejaus. Miestui plečiantis, ši verčių zona tampa paklausia tiek smulkių komercinių objektų, tiek ir gyvenamųjų namų statybai, tokia tendencija išliks ateityje.

57.10 verčių zona – centrinė Naujininkų seniūnijos dalis (išskirta į atskirą verčių zoną), iš dviejų pusių apribota geležinkelio linijomis. Šis rajonas nekilnojamojo turto požiūriu nėra populiarus: vyrauja sovietinės statybos daugiabučiai gyvenamieji namai, bendrabučiai, prieš karą ir pokario metais statyti mediniai gyvenamieji namai. Rajonas nėra patrauklus ir dėl savo strateginės padėties: randasi tarp didelio užterštumo objektų: tarp Vilniaus geležinkelio stoties ir Vilniaus oro uosto. Dėl šių išvardintų priežasčių nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje nėra labai aukštos.

57.11 verčių zona – šiaurinė Naujamiesčio seniūnijos dalis, užstatyta prieškario ir pokario laikų daugiabučiais gyvenamaisiais namais ir pramoniniais objektais (dabar rekonstruojami ir keičiama paskirtis), esančiais Vytenio, T. Ševčenkos, Panerių gatvėse. Buvusios sovietinių laikų gamyklos šioje verčių zonoje dabar griauamos arba rekonstruojamos, skaidomos, keičiama jų paskirtis. Dėl artumo

miesto centro atžvilgiu bei ribotos žemės sklypų pasiūlos nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštesnės nei gretimoje 57.10 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

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

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

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

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

57.16 verčių zona – šiaurinė Žvėryno bei pietinė Šeškinės seniūnijų dalys, apimanti patrauklią tiek gyvenamajai, tiek ir komercinei statybai palankią teritoriją. Pastaruoju metu šioje verčių zonoje vyksta intensyvios statybos: pastatytas vienas didžiausių mieste komercinis pramoginis kompleksas „Panorama“, keletas administracinių pastatų ir kiti. Dėl išvardintų veiksnių minėta teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.17 verčių zona – teritorija, besiribojanti su brangiausiomis Vilniaus miesto 57.18 ir 57.19 verčių zonomis – Konstitucijos prospektu, A. Juozapavičiaus, Olimpiečių ir kt. Ši verčių zona apima Šnipiškių seniūnijos teritoriją, kurios vakarinė dalis užstatyta prieškario metais statytais mediniais gyvenamaisiais namais. Rytinė verčių zonos dalis – Žirmūnų seniūnijos dalis – užstatyta sovietiniais laikais statytais daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Šioje verčių zonoje yra ir didžiausias miesto Kalvarijų turgus. Plečiantis miesto visuomeniniam – komerciniam centrui Konstitucijos prospekte, greta esančiose Žalgirio, Lvovo, Daugėlišio ir kitose gatvėse statomi nauji daugiabučiai gyvenamieji namai, administraciniai, komerciniai objektai, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną, kurioje nekilnojamojo turto kainos išlieka aukštos.

57.18 ir 57.19 verčių zonos – tai naujas Vilniaus m. visuomeninis ir komercinis centras, sparčiai formuojamas dešiniajame Neries krante. Teritorija apima Konstitucijos prospektą, Šeimyniškių, Sporto, Kalvarijų gatvių pradžią. Šioje verčių zonoje sparčiai statomi administraciniai, verslo, komerciniai bei pramogų kompleksai, daugiabučiai daugiaaukščiai gyvenamieji namai. Konstitucijos prospektas žymus aukščiausiais pastatais, kurie tampa Vilniaus miesto simboliais, ne tik visoje Lietuvoje, bet ir Pabaltijyje. Dėl ribotos žemės sklypų pasiūlos šiose verčių zonose nekilnojamojo turto kainos, kaip ir 57.1 verčių zonoje, – vienos aukščiausių mieste.

57.20 verčių zona – pietinė ir pati brangiausia nekilnojamojo turto požiūriu Antakalnio seniūnijos dalis, turinti senas tradicijas bei populiari gyvenamųjų namų statybai teritorija, todėl išskirta į atskirą verčių zoną. Pagrindinės gatvės: Olandų, Antakalnio, L. Sapiegos užstatytos sovietinių laikų daugiabučiais gyvenamaisiais namais, o atokesnės gatvės – individualiais gyvenamaisiais namais. Dabar vyksta šios teritorijos sutankinimas: statomi prabangūs daugiabučiai ir individualūs gyvenamieji namai. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštos ir tokia tendencija turėtų išlikti ateityje.

57.21 verčių zona – miškinga, apimanti upės Vilnelės vingį, labai patraukli tiek rekreacijai, tiek gyvenamųjų namų statybai teritorija. Šioje verčių zonoje yra įžymieji Belmonto kriokliai – vilniečių pamėgta poilsio vieta. Šioje teritorijoje vyrauja individualios namų valdos su anksčiau statytais mažaukščiais gyvenamaisiais namais, pastatytas populiarus pramogų kompleksas „Belmonto kriokliai“. Dėl saugomų teritorijų (Pavilnio regioninis parkas) šiose vietose statybos smarkiai ribojamos. Nežiūrint į tai, šioje verčių zonoje nekilnojamojo turto kainos didelės. Dėl vietovės išskirtinumo, ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.22 verčių zona – Guriai, Tuputiškės, Žemutinis ir Aukštutinis Pavilnys. Šioje verčių zonoje ribojamos daugiaaukščių pastatų statybos ir rekonstrukcijos (Pavilnio regioninis parkas). Todėl čia dominuoja privatūs senesnės ir naujesnės statybos mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai, dideli sodų bendrijų masyvai, esantys Aukštutiniame Pavilnyje ir Guriuose. Į šią Vilniaus miesto teritoriją patenka ir naujas individualių gyvenamųjų namų kartalas – Kalnėnai, patrauklus savo infrastruktūra. Pramonės objektų šioje verčių zonoje nėra, pavieniai paslaugų, komerciniai objektai. Artumas miesto centro atžvilgiu, neblogas susisiekimas, neužterštas oras, rami aplinka sąlygoja nemažas, turinčias tendenciją tokiomis išlikti, šioje verčių zonoje esančio nekilnojamojo turto kainas.

57.23 verčių zona – pietinė Naujosios Vilnios seniūnijos dalis, apimanti dalį Pavilnio ir Žaliakalnio parkų bei prijungtas prie Vilniaus miesto Grigaičių, Rokantiškių gyvenvietes. Perspektyvi gyvenamųjų namų statybai teritorija: neblogas privažiavimas, neužteršta aplinka, gražios vietovės. Pastaraisiais metais tai intensyviai urbanizuojama teritorija: baigiamas statyti individualių gyvenamųjų namų kvartalas Džiaugsmo gatvėje, o ir greta jos kyla nauji privatūs gyvenamieji namai, plėtojama teritorijos infrastruktūra. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje nemažos. Dėl vystymosi perspektyvų, ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

57.24 verčių zona – prijungtos prie Vilniaus miesto Nemėžio, Pakalniškių gyvenvietės. Šioje buvusioje žemės ūkio paskirties žemės sklypų teritorijoje ruošiami detalieji planai, keičiama žemės sklypų paskirtis, projektuojami bei pradėti statyti šiuolaikiški individualių gyvenamųjų namų kvartalai su socialine infrastruktūra. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje, palyginti su greta esančių, išlieka stabilios.

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

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

57.27 verčių zona – prijungtos prie Vilniaus miesto buvusios Vilniaus rajono teritorijos – pietinė ir rytinė Vilniaus miesto dalis, apimanti Salininkų, Nemėžio, Pupinės, Kelmijos kaimus. Šioje verčių zonoje dominuoja įvairių statybos metų individualūs mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai, sodų bendrijos. Didelę teritorijos dalį užima žemės ūkio paskirties sklypai, nors reali žemės ūkio veikla čia nevyksta. Dėl mažesnių nekilnojamojo turto kainų, lyginant su gretimomis verčių zonomis, ši Vilniaus miesto teritorijos dalis išskirta į atskirą verčių zoną.

57.28 verčių zona – pietinė ir rytinė Vilniaus miesto dalis, apimanti Salininkų, Eišiškių plento, Užusienio gyvenvietes. Šioje verčių zonoje dominuoja įvairių statybos metų individualūs mediniai ir plytų mūro gyvenamieji namai, sodų bendrijos. Salininkuose yra ir daugiabučių gyvenamųjų namų. Dėl atstumo iki Vilniaus miesto centro, greta esančio pramoninio Kirtimų rajono, Vilniaus oro uosto, netoliese įsikūrusio čigonų taboro – ši teritorija, išskirta į atskirą verčių zoną, nėra ypač patraukli, todėl šioje verčių zonoje nekilnojamojo turto kainos nėra aukštos.

57.29 verčių zona – Aukštieji Paneriai, Liudvinavo, Naujakiečio, Kazbėjų gyvenvietės. Ši verčių zona, kaip ir gretimos 57.34 ir 57.35 verčių zonos – pramoninė, gamybinė teritorija: Graičiūno, Žarijų,

Liudvinavo gatvėse sutelkta dauguma tokios paskirties įmonių. Didelę verčių zonos dalį užima miškai. Individualios namų valdos sutelktos Liudvinavo, Naujakiečio, Kazbėjų gyvenvietėse, kuriose sovietiniais laikais pastatyti mediniai ir plytų mūro individualūs gyvenamieji namai. Negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje teritorijoje tik šiek tiek žemesnės, nei gretimų 57.34 ir 57.35 verčių zonų, gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas nėra paklausus.

57.30 ir 57.32 verčių zona – prijungtos prie Vilniaus miesto Baltosios Vokės, Pagirių, Daniliškių, Bališkių, Kadriškių, Trakų Vokės, Keturiasdešimt Totorių gyvenvietės, esančios pietvakarinėje Vilniaus miesto ir Panerių seniūnijos dalyje. Tai teritorija, sovietiniais laikais užstatyta privačiais gyvenamaisiais namais, išskyrus Trakų Vokę, kurioje yra anksčiau pastatytų daugiabučių gyvenamųjų namų. Teritorija – palaipsniui urbanizuojama. Miestui plečiantis į pakraščius, nekilnojamojo turto kainos ypač gyvenamosios paskirties, šioje verčių zonoje pastaraisiais metais kilo.

57.31 verčių zona – atokiausiai nuo miesto centro nutolusi, mažiausiai urbanizuota Vilniaus miesto teritorija: prijungtos prie Vilniaus miesto Dobrovolės, Guobų, Račkūnų gyvenvietės. Šioje verčių zonoje vyrauja žemės ūkio paskirties žemės sklypai su sovietiniais laikais statytais gyvenamaisiais namais, kurių kainos panašios, kaip greta esančios Vilniaus rajono 58.30 verčių zonos, tačiau dėl nesusiformavusios infrastruktūros bei nemažo atstumo iki miesto centro – vienos žemiausių mieste.

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

57.34 verčių zona – Gariūnų, Jočionių teritorija, žinoma bei išskirta į atskirą verčių zoną dėl čia esančios Gariūnų turgavietės, termofikacinės elektrinės, vandens valymo įrengimų. Šie objektai užima didžiąją dalį šios teritorijos. Individualių namų valdų šioje verčių zonoje beveik nėra. Negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto požiūriu ši verčių zona labai patraukli: Vilniaus–Kauno automagistrale praeina dideli transporto srautai. Šalia šios magistralės pastatyta viena didžiausių Lietuvoje „MAXIMA“ bazė, šalia statomi ir pastatyti kiti komerciniai, logistikos objektai.

57.35 ir 57.36 verčių zonos – išskirtinai pramoninės, esančios abipus Savanorių prospekto teritorijos, todėl išskirtos į atskiras verčių zonas. Čia yra pagrindinės sovietiniais laikais pastatytos pramonės įmonės. Šios įmonės dabar rekonstruojamos, skaidomos, keičiama jų paskirtis, atsiranda vis daugiau komercinių objektų, degalinių. Negyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštos dėl čia sutelkto Vilniaus miesto pramoninio, gamybinio, komercinio turto potencialo. Individualių namų valdų požiūriu rajonas nėra populiarus.

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

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

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

57.41 verčių zona – teritorija, esanti tarp Karoliniškų ir Pilaitės seniūnijų, kurios pietinę nemažą dalį užima Girulių miškas, o rytinę – individualių gyvenamųjų namų kvartalas ir sodų bendrijos masyvas, kuriame intensyviai statomi gyvenamieji namai, čia taip pat statomas Valstybės saugumo departamento centrinis administracinis pastatas. Ši teritorija pasižymi aukštomis NT (gyvenamosios paskirties) kainomis. Dėl lokalizacijos specifikos (įsiterpusi tarp daugiabučių namų kvartalų) suformuota į atskirą verčių zoną.

57.42 verčių zona – Pilaitės seniūnijos dalis, kurioje vyrauja daugiabučiai gyvenamieji namai. Tai vienas iš naujesnių Vilniaus miesto „miegamųjų“ mikrorajonų, esantis vakarinėje miesto dalyje. Dėl neužteršto oro (Pilaitės sen. ir greta jos nėra įmonių, teršiančių aplinką ir orą), susiformavusios infrastruktūros bei gero susisiekimo, nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje pakankamai aukštos.

57.43 verčių zona – vakarinė Pilaitės seniūnijos dalis. Tai prie Vilniaus miesto prijungtos buvusios žemės ūkio paskirties sklypų teritorijos. Šios teritorijos palaipsniui urbanizuojamos: daromi detalūs planai, keičiama žemės sklypų paskirtis bei statomi individualūs bei daugiabučiai gyvenamieji namai. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje dar kol kas žemesnės nei greta esančių 57.42 ir 57.44 verčių zonų, bet didesnės nei šalia esančių Vilniaus rajono teritorijų.

57.44 verčių zona – šiaurinė Pilaitės seniūnijos dalis, numatyta individualių gyvenamųjų ir daugiabučių namų kvartalo statybai: šioje verčių zonoje parengti detalūs planai, suprojektuotos gatvės, statomi daugiabučių namai, tiesiamos komunikacijos. Teritorija kompleksškai urbanizuojama. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje tik šiek tiek žemesnės negu Vilniaus miesto 57.42 verčių zonoje ir Zujūnuose, esančiuose Vilniaus rajone.

57.45 verčių zona – teritorija iš vienos pusės besiribojanti su Vilniaus miesto Pašilaičių, Justiniškių, Viršuliškių „miegamaisiais“ mikrorajonais, iš kitos – su Vilniaus rajono Zujūnų, Gineitiškių, Pašilaičių kaimais. Šioje teritorijoje, išskirtoje į atskirą verčių zoną, pradėtas tiesti Vilniaus miesto Vakarinis aplinkkelis. Šiuo metu šioje zonoje sparčiai statomi individualūs gyvenamųjų namų kvartalai, o šiaurinėje dalyje – ir daugiabučiai gyvenamieji namai. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštos – panašios kaip Vilniaus rajono gyvenviečių – Zujūnų, Gineitiškių, Pašilaičių.

57.46 verčių zona – prijungta prie Vilniaus miesto buvusi Vilniaus rajono teritorija – Gineitiškių, Tarandės, Pavilionių kaimai, esantys kairėje Ukmergės automagistralės pusėje. Ši teritorija pastaruosiu metu buvo intensyviai urbanizuojama: statomi individualūs ir daugiabučiai gyvenamieji namai, pastatytas naujas daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas „Perkūnkiemis“, plėtojama infrastruktūra. Vilniaus miestui plečiantis Ukmergės miesto kryptimi, nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje išlieka aukštos.

57.48, 57.51 ir 57.53 verčių zonos – Šeškinės, Pašilaičių, Fabijoniškių seniūnijų teritorijos, užstatytos išimtinai daugiabučiais gyvenamaisiais namais. Tai sovietiniais laikais susiformavę kvartalai su savo infrastruktūra: mokyklomis, vaikų darželiais, prekybos centrais. Dabar vykstanti tendencija: miesto užstatymo sutankinimas, pasireiškia ir šiuose mikrorajonuose. Kadangi šie gyvenamieji mikrorajonai pastatyti vėliau už Lazdynus, Karoliniškes, Viršuliškes, todėl ir nekilnojamojo turto kainos čia aukštesnės.

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

57.50 verčių zona – Žirmūnų ir Verkių seniūnijų teritorijos. Tai verčių zona, užstatyta įvairiais pastatais: Žirmūnuose dominuoja sovietinės statybos daugiabučiai gyvenamieji namai. Per pastaruosius kelerius metus neįtikėtinai greitai buvo sutvarkytas ir užstatytas šiaurės miestelis: pastatyta daug komercinių, administracinių objektų, modernūs daugiabučiai gyvenamieji namai. Tai irgi labai populiarus ir paklausus NT požiūriu verčių zona.

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

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

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

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

57.58 verčių zona – teritorija apimanti sodų bendrijų masyvus, esančius Vilniaus miesto šiaurinėje dalyje: Bajorų, Skersinės ir Vanaginės gyvenvietėse. Šioje verčių zonoje infrastruktūra plėtojama palaipsniui: ne visos sodų bendrijų gatvės asfaltuotos, vietinės komunikacijos, vyrauja sodų bendrijų pastatai. Dėl šių priežasčių nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje žemesnės nei greta esančių 57.57 ir 57.56 verčių zonų, todėl šios teritorijos išskirtos į atskirą verčių zoną.

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

57.60 verčių zona – lokalizacija, atstumais, nekilnojamojo turto kainomis panaši į 57.61 verčių zoną. Skirtumas tas, kad čia nėra sodų bendrijų, miškų masyvų, vyrauja dirbami žemės ūkio paskirties žemės sklypai bei individualios namų valdos su sovietiniais laikais statytais gyvenamaisiais namais. Teritorija apima Dvariškių, Didžiųjų ir Mažųjų Gulbinų kaimus. Pastaruoju metu teritorija, dėl parengto detalaus plano tampa paklausi individualių gyvenamųjų namų statybai.

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

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

57.64 ir 57. 65 verčių zonos – tai šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje esanti didelė teritorija, apimanti Antavilių, Karačiūnų, Liepynės, Vismaliukų, Šilo ir kitas gyvenvietes. Šioje verčių zonoje

dominuoja miškų masyvai, palei Neries upę išsidėstę sodų bendrijų masyvai. Tai rekreacinė Vilniaus miesto teritorija, vasaros metu prie Antavilio, Blindžių ežerų bei Neries upės sutraukianti daug Vilniaus miesto gyventojų. Atskiros namų valdos užstatytos senais ir naujesniais gyvenamaisiais namais, kurių kainos dėl atstumo iki miesto centro bei dėl nesusiformavusios infrastruktūros gerokai mažesnės už gretimoms 57.66 verčių zonos nekilnojamojo turto kainas.

57.66 ir 57.67 verčių zonos – Veržuvų, Baniškių, Kairėnų, Šilėnų gyvenvietės. Šiose verčių zonose, kaip ir greta esančiose, dominuoja miškų masyvai bei sodų bendrijos, individualios valdos išsibarsčiusios visoje teritorijoje. Neužterštas oras, rami aplinka sąlygoja nemažas šių verčių zonų nekilnojamojo turto kainas, tačiau lyginant su greta esančia 57.68 verčių zona, kuri apima vienas iš brangiausių Vilniaus miesto teritorijų – Valakupių ir Turniškių yra mažesnės, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

57.68 verčių zona – apimanti prestižines Valakupių ir Turniškių, Aukštagirio vietovės. Dėl neužteršto miesto oro, ramios aplinkos (šią zoną iš vienos pusės juosia upė Neris, iš kitos – miškai, parkai), šiose vietovėse esančių vyriausybinių rezidencijų, šis rajonas laikomas vienas iš prestižiškiausių Vilniaus mieste. Šiame rajone esantis nekilnojamas turtas pasižymi aukštomis kainomis, todėl čia statomi išimtinai turtingų žmonių gyvenamieji namai, ambasadorių rezidencijos. Minėta teritorija išskirta į atskirą verčių zoną dėl aukštų NT kainų bei populiarumo.

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

57.70 verčių zona – vadinama Saulėtekio, Pylimėlių, Mileišiškių vardais, apimanti miesto plėtros plane numatytą suformuoti Vilniaus miesto mokslo centrą – su dabar esančiais universitetų bei bendrabučių kompleksais. Šioje verčių zonoje sutelkta nemaža sodo bendrijų, kurių paskirtis dėl aukštų žemės sklypų kainų keičiama į gyvenamųjų namų valdų. Šioje verčių zonoje taip pat formuojamas naujas Pylimėlių privačių gyvenamųjų namų kvartalas. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje aukštos ir tokia tendencija turėtų išlikti ateityje.

57.71 verčių zona – Sapieginės miškai, Rokantiškės. Šiose miškingose miesto teritorijose dominuoja pavienės individualios namų valdos. Į šią verčių zoną patenka Rokantiškių kapinės. Dėl saugomų teritorijų (Pavilnio regioninis parkas) šiose vietose statybos smarkiai ribojamos. Nežiūrint į tai, šioje verčių zonoje nekilnojamojo turto kainos yra nemažos dėl ramios aplinkos, prestižo, artumo miesto centro atžvilgiu.

57.72 ir 57.73 verčių zonos – Dvarčionių, Pupojų, Kairėnų individualių gyvenamųjų namų kvartalai. 57.72 verčių zonoje yra vienas didžiausių Vilniaus miesto pramonės objektų – Dvarčionių keramikos gamykla, kurios dėka susiformavo Dvarčionių gyvenamųjų namų kvartalas. Į šią verčių zoną patenka nemaža dalis Vilniaus miesto sodų bendrijų. Į rytus nuo Dvarčionių 57.73 verčių zonoje yra Kairėnų gyvenvietė (kita dalis priklauso Vilniaus rajono savivaldybei) – palyginti naujas individualių gyvenamųjų namų kvartalas, į kurį iki šiol nenutiesti miesto inžineriniai tinklai. Ši teritorija žymi Vilniaus universiteto botanikos sodu, kuriame yra išlikę Kairėnų dvaro pastatai. Dėl kalvotų, pelkėtų, minimaliai urbanizuotų teritorijų nekilnojamojo turto kainos šiose verčių zonose, palyginti su gretimomis 57.67 ir 57.68 verčių zonomis – neaukštos.

57.74 ir 57.76 verčių zonos – centrinė Naujosios Vilnios seniūnijos dalis, kurioje sutelkta nemaža sovietiniais laikais statytų pramonės įmonių, kurios nepriklausomybės laikais bankrutavo, o dabar po skaidymosi, rekonstrukcijų pamažu atsigauja. Šiame rajone yra didelis geležinkelio transporto mazgas, Respublikinė Vilniaus psichiatrijos ligoninė. Tai įvairialypės teritorijos – šiaurinėje dalyje dominuoja sodų bendrijų masyvai, centrinėje – gamybos įmonės bei sovietiniais laikais statyti privatūs ir daugiabučiai gyvenamieji namai. 57.74 ir 57.76 verčių zonas skiria geležinkelis. Dėl anksčiau išvardintų aplinkybių šis rajonas nelabai populiarus, o tuo pačiu ir nekilnojamojo turto kainos nėra aukštos.

57.75 verčių zona – prie Vilniaus miesto prijungtos teritorijos – rytinė Naujosios Vilnios seniūnijos dalis: Karklėnų, Dievoniškių, Egliškių gyvenvietės. Tai palaipsniui urbanizuojama teritorija: statomas naujas Karklėnų individualių gyvenamųjų namų kvartalas, ketinama statyti daugiabutį gyvenamąjį namą (socialinį būstą) Linksmojoje gatvėje. Nekilnojamojo turto kainos šioje verčių zonoje šiek tiek žemesnės nei gretimose 57.74 ir 57.76 verčių zonose, bet aukštesnės nei besiribojančiose Vilniaus rajono savivaldybės teritorijose.

57.77 verčių zona – naujai urbanizuojama Vilniaus miesto teritorija Viršuliškių ir Justiniškių seniūnijų dalyse, Vilniaus miesto bendrajame plane suformuota, kaip lokalaus miesto centro kūrimo teritorija, kurioje numatyta daugiaaukščių pastatų statyba. Minėti veiksniai bei labai geras ir patogus susisiekimas su miesto centru sąlygoja aukštas nekilnojamojo turto kainas šioje verčių zonoje. Dėl išvardintų veiksnių ši nedidelė teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

4. RINKOS DUOMENŲ IR VERTINIMO MODELIŲ STATISTINIS ĮVERTINIMAS, RINKOS MODELIAVIMO IR EKSPERTINIO VERTINIMO BŪDAI, REKREACINIO VEIKSNIO ĮVERTINIMAS

4.1. Statistinių rodiklių apibūdinimas

Modeliams sudaryti naudojami patikimi rinkos duomenys. Rinkos duomenų ir jų pagrindų sudarytų masinio vertinimo modelių patikimumui įvertinti panaudojama statistika. Kokia statistika ir kokie jos rodikliai panaudoti ir kokios jų reikšmės, trumpai apžvelgsime šiame skyriuje.

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

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

Jeigu stebėjimų skaičius n nelyginis, tai mediana yra variacinės eilutės reikšmė, atitinkanti $(n+1)/2$ poziciją. Jeigu n lyginis, tai mediana yra variacinės eilutės reikšmių, atitinkančių pozicijas $(n/2)$ ir $(n/2)+1$, aritmetinis vidurkis.

Moda – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojusi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogu rasti histogramos pagalba.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį;

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio;

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

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

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

Vidutinė procentinė paklaida parodo vidutinį absoliutų skirtumą procentais tarp faktinių ir prognozuojamų pardavimo kainų;

$$\frac{100 \times \sum \left(S_i - \hat{S}_i \right) / S_i}{n}.$$

Praktiškai laikoma, kad šis dydis neturi būti didesnis kaip 5 proc. Vidutinė procentinė paklaida yra santykinis dydis, rodantis prognozės nuokrypį. Esant idealiai prognozei, tiek nukrypimas į viršų, tiek nukrypimas į apačią turi artėti prie nulio.

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

Statistikos metodas, tiriantis požymių tarpusavio ryšius. Koreliacinės priklausomybės tarp dviejų (ar daugiau) atsitiktinių požymių ar faktorių statistiniai metodai.

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

Kai vieną priežasties požymio reikšmę atitinka iš anksto nenustatytos tam tikro dydžio reikšmės, priklausančios nuo išorinių veiksnių.

Dviejų reiškinių (dviejų požymių) tarpusavio sąryšis.

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

Kuo r reikšmė absoliučioju didumu arčiau 1, tuo tiesinė Z priklausomybė nuo S stipresnė. Koreliacija silpna, kai r arti nulio.

Jeigu $r > 0$, tai didėjant S , didėja ir Z . Jeigu $r < 0$, tai didėjant S , Z mažėja.

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

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

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

Porinės regresijos lygtis – nagrinėjamas ryšys tarp dviejų požymių.

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

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

Fišerio kriterijus $F = t^2$, taip kaip ir Stjudento, naudojamas vieno ar kito regresijos kintamojo reikšmingumui nustatyti (paprastai turi būti $F > 4$, tuomet laikoma, kad kintamojo indėlis į lygtį yra reikšmingas).

Beta koeficientai išreiškia atskirų kintamųjų reikšmingumą vienas kito atžvilgiu; jų ryšį lygtyje (juos normuoja).

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

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

čia $\hat{S}_i$ - modelio pagalba nustatyta kaina. Kadangi modelis gali būti sudarytas iš daugelio kintamųjų, formulė yra koreguojama:

$$R^2 = 1 - \frac{(n-1) \times \sum (\hat{S}_i - \bar{S})^2}{(n-p-1) \times \sum (S_i - \bar{S})^2},$$

čia p – regresijos kintamųjų kiekis, n – imties dydis.

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

4.2. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai

Žemės rinkos analizei, verčių zonų riboms nustatyti ir vertinimo modeliams sudaryti panaudoti 2007 m. sausio 1 d. – 2011 m. rugpjūčio 1 d. laikotarpio žemės sklypų rinkos duomenys, užfiksuoti Nekilnojamojo turto registro rinkos duomenų bazėje. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal žemės paskirčių grupes pateikiami toliau lentelėje.

Paskirčių grupė/ Iš viso	Pardavimo kainų ploto vieneto statistiniai rodikliai						Žemės sklypų su pastatais sandorių skaičius
	Žemės sklypų be statinių ir su statiniais skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimumas	Maksimumas	
Žemės ūkio paskirties žemės sklypai							
Viso	981	9664	5626	13054	51	163807	15
Mėgėjų sodų žemės sklypai							
Viso	2148	19605	15318	16334	100	225000	1183
Gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai							
Viso	5694	29872	11179	57693	101	944000	1633
Komercinės paskirties žemės sklypai							
Viso	169	71508	43042	99906	631	907206	33
Pramonės ir sandėliavimo žemės sklypai							
Viso	108	23358	10000	34640	70	162115	16

4.3. Rinkos modeliavimas

Nekilnojamojo turto masiniame vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas turto grupių (paskirčių) rinkos vertei nustatyti vertės zonose, kuriose analizuojamos turto grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota ir jų pirkimo-pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Nekilnojamojo turto rinkos analizės pagalba nustatytų priklausomybių tarp vertės ir rinkos veiksnių (nuomos kainų, pelningumo, kitų turto paskirčių verčių) panaudojimas neįvertintos turto grupės (paskirties) vertei nustatyti vadinamas vertinimu rinkos modeliavimo būdu. Vertinant šiuo būdu, verčių tikslumas ir teisingumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos pagrįstumo ir teisingumo. Analizuojant Vilniaus miesto savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos rinką, nustatyta, kad pasiūla nėra didelė, o nuomos raštiškos sutartys sudaromos retai, be to, sutartyse nurodoma nuomos kaina gerokai skiriasi nuo rinkoje siūlomo išnuomoti nekilnojamojo turto nuomos kainų, todėl, vertintojų nuomone, Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos žemės įvertinimui tokios kainos nenaudotinos. Dėl anksčiau paminėtų aplinkybių ne aktyvios rinkos verčių zonose žemės įvertinimui Vilniaus miesto savivaldybėje panaudotas žemės verčių tarp skirtingų jos paskirčių priklausomybės, modeliavimo būdas. Toks būdas yra panaudotas Vilniaus miesto 57.1 verčių zonoje esančių konservacinės paskirties, žemės ūkio paskirties žemės, kurios pardavimų nėra užfiksuota, įvertinimui. Tokia priklausomybė tarp konservacinės paskirties žemės, pagal Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių 10.1 punktą priskirtos žemės ūkio paskirties žemės grupei, ir gyvenamųjų teritorijų žemės grupės, yra nustatyta remiantis rinkos duomenimis Vilniaus miesto 57.42 verčių zonoje, gautas verčių skirtumo koeficientas 0,26. Vertintojai daro išvadą, kad toks koeficientas yra pakankamai pagrįstas ir naudotinas Vilniaus miesto verčių zonų, kuriose konservacinės, taip pat ir žemės ūkio paskirties žemės pardavimų nėra fiksuojama, įvertinimui. Užfiksavus pardavimus žemės vertės tokiose verčių zonose bus tikslinamos.

4.4. Ekspertinis vertinimas

Ekspertinis vertinimas – tai toks vertinimo metodas, kurio metu vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus, rodiklius ir standartus (palyginamuosius rodiklius) remdamiesi atskirų turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize. Šis metodas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti palyginamąjį arba pajamų metodą [Robert J. Gloudemans].

Savivaldybės teritorijos, kuriose sandorių nėra užfiksuota, tačiau pagal pagrindinius žemės vertę formuojančius veiksnius yra homogeniškos, t. y. vienodos (panašios) pagal reljefą, atstumą iki traukos centrų, kelių tinklą, komunikacijų įrengtumą, socialinių reikmių tenkinimo objektų kiekį, patrauklumą, sujungtos į vienodos žemės vertės zoną. Tokiose zonose vertė nustatyta ekspertiškai – priskiriant joms vertę zonų, kurios pagal vertę formuojančius pagrindinius faktorius yra lygintinos ir kurioms vertinimo modelis yra sudarytas, arba panaudojant koeficientus. Koeficientai paprastai išreiškia verčių tarp skirtingų žemės paskirčių priklausomybę verčių zonoje. Rinkos tyrimais nustatyta, kad pramonės, sandėliavimo žemės, priklausomai nuo pasiūlos ir paklausos, 1 aro vertė žemesnė 10–50 procentų negu gyvenamosios paskirties žemė toje pačioje zonoje. Naudojant šią priklausomybę, t. y. koeficientą 0.9–0.5, gyvenamosios paskirties žemės vertinimo modelis ekspertiniu būdu pritaikytas rinkoje neaktyvios, neturinčios pardavimo sandorių, pramonės žemei įvertinti. Komercinės paskirties žemės vertė paprastai aukštesnė už gyvenamosios paskirties žemę, todėl jai įvertinti naudojamas gyvenamosios paskirties žemės vertinimo modelis su didinamuoju koeficientu.

4.5. Žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės, naudojamos rekreacijai, įvertinimas

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis, nustatyta, kad dalies žemės sklypų vyraujantis plotas iki 3 ha, palyginti su didesnių plotų žemės sklypais, parduotas už žymiai didesnę ploto vieneto – 1 ha kainą. Nustatyta, kad didesnėmis kainomis pasižymintys žemės sklypai yra prie vandens telkinių arba panašiose, rekreacijai tinkamose teritorijose. Siekiant tokias teritorijas įvertinti artima rinkai vertei, joms nustatyti rekreaciniai koeficientai. Jie apskaičiuoti rekreacijai tinkamų žemės

sklypų pardavimo kainas verčių zonoje lyginant su žemės sklypų, nepasižyminčių rekreacinėmis savybėmis, toje pačioje verčių zonoje vertėmis, apskaičiuotomis pagal vertinimo modelius.

Krekreac apskaičiuojamas tokiu būdu:

$$Krekreac = \frac{Rekreac.žem.skl.kain.lygis}{VRV};$$

kur *Rekreac.žem.skl.kain.lygis* – verčių zonoje žemės ūkio paskirties žemės sklypų, parduotų rekreacinėse teritorijose, 1 ha kainų lygis;
VRV – verčių zonoje žemės ūkio paskirties žemės sklypų, esančių ne rekreacinėse teritorijose, 1 ha vidutinė rinkos vertė, apskaičiuota pagal modelį.

Koeficientų *Krekreac* apskaičiavimas pagal verčių zonas pateiktas toliau lentelėje.

Verčių zonos Nr.	Rekreacinės vietovės žemės sklypų 1 ha sandorių kaina	Vidutinė rinkos vertė 1 ha (pagal masinio vertinimo modelį)	Krekreac
57.22	659900		
1 ha vidurkis:	659900	373635	1.77
57.30	150000		
1 ha vidurkis:	150000	77491	1.94
57.32	230000		
57.32	430000		
57.32	230000		
57.32	338800		
57.32	300000		
1 ha vidurkis:	305760	125934	2.43
57.42	783000		
1 ha vidurkis:	783000	456674	1.71
57.46	599100		
57.46	550000		
57.46	557000		
1 ha vidurkis:	568700	225502	2.52
57.60	477200		
57.60	729300		
57.60	350000		
57.60	600000		
57.60	442600		
1 ha vidurkis:	519820	262896	1.98
57.61	266700		
57.61	200000		
1 ha vidurkis:	233350	134077	1.74
57.72	363600		
57.72	387400		
1 ha vidurkis:	375500	225502	1.67
57.73	312500		
57.73	591700		
57.73	467100		
57.73	298500		
1 ha vidurkis:	417450	174497	2.39

Kitoms verčių zonoms, dėl rinkos duomenų trūkumo, *Krekreac* koeficientas nustatytas ekspertiniu būdu. Koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateiktos dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“.

Apskaičiuojant žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, naudojamų rekreacijai (esančių nustatyta tvarka patvirtintose rekreacinėse teritorijose), vidutinės rinkos vertės, *Krekreac* koeficientu didinama pagal modelį apskaičiuota tik 3 ha ploto vertė, o likęs žemės sklypo plotas vertinamas pagal modelį be *Krekreac* koeficiento. Jeigu rekreacinėje teritorijoje žemės sklypas yra 3 ha ir mažesnio ploto, apskaičiuojant viso žemės sklypo vidutinę rinkos vertę pritaikomas *Krekreac* koeficientas.

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“, (Žin., 2005, Nr.14-450) yra patvirtintas pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų naudojimo būdų turinys, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašas ir jų turinys. Vadovaujantis šiuo įsakymu, Nekilnojamojo turto registre fiksuojamas žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo žemės sklypai, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai. Šiems naudojimo būdams taikomas *Krekreac* koeficientas. Koeficientų panaudojimas apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

4.6. Kitos ne žemės ir ne miškų ūkio veiklos ir kitos specialios paskirčių žemės vertinimas

Atsižvelgiant į tai, jog žemės sklypams suteikta paskirtis *kita (ne žemės ir ne miškų ūkio veiklai)* ir *kita (specialioji)* tiksliai neatspindi šių sklypų panaudojimo, todėl jų vertinimo modelio parinkimą apsprendžia vyraujanti paskirtis nagrinėjamoje zonoje. Vyraujanti paskirčių grupė nustatoma atlikus zonoje esančių registruotų žemės sklypų skaičiaus pagal paskirtis analizę. Vyraujanti paskirčių grupė taikoma ir tais atvejais, kai nustatyti keli žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai) ir neidentifikuotos jų dalys.

Atskirose verčių zonose užregistruoti *kitos (ne žemės ir ne miškų ūkio veiklai)* ir *kitos (specialioji)* paskirčių žemės sklypai yra užstatyti statiniais, kurių vyraujanti naudojimo paskirtis neatitinka vyraujančios žemės naudotojų grupės žemės paskirties. Vertintojai tokiai verčių zonai priskiria ne vyraujančios, o tos žemės naudotojų grupės modelį, kuris geriausiai atitinka realų žemės panaudojimą. Žemės savininkai tokiais atvejais turi teisę patikslinti žemės paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį bei kreiptis dėl vertės perskaičiavimo, pasikeitus kadastro rodikliams.

Vilniaus miesto savivaldybės kitos paskirties žemės sklypų skaičius verčių zonose pagal paskirčių grupes, ir kitos (ne žemės ir ne miškų ūkio veiklai), kitos (specialioji) paskirčių žemės sklypų priskyrimas turto grupei Vilniaus miesto sav. pateiktas atskirame dokumente „Vyraujančios sklypų paskirtys“. Modelio parinkimas ir vidutinės rinkos vertės paskaičiavimas anksčiau nurodytais atvejais, taip pat ir kai nustatyti keli žemės sklypo naudojimo būdai (pobūdžiai), vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

4.7. Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertinimas

Miškų ūkio paskirties žemės rinkoje nėra sandorių, kur būtų parduodami žemės sklypai be medynų. Miškų ūkio paskirties žemės sklypo pirkėjui medynai, kaip prekė eksportui ir žaliava medžio pramonei, sudaro pagrindinę tokio sklypo vertę ir apsprendžia sandorio kainą, taip pat ir tokių sklypų paklausą. Miško sklypų dislokacija jų vertei traukos centrų požiūriu yra panaši kaip ir žemės ūkio paskirties žemės, kadangi medžio apdirbimo įmonių išsidėstymas ir produkcijos realizacijos centrai yra analogiški kaip ir žemės ūkio pramonės. Vadovaujantis miškų žemės (be medynų) rinkos ypatumais ir atsižvelgiant į tai, kad medynai nevertinami, o miško žemės be medynų sandorių užfiksuotų nėra ir tokių sklypų kainų analizė pagal veiksnius negalima, miško žemės (be medynų) vertei apskaičiuoti naudojama

tos verčių zonos, kurioje yra miškas, žemės ūkio paskirties žemės vidutinės rinkos vertė, pakoreguota rodikliais, nustatytais rinkos analizės būdu, o trūkstant rinkos duomenų – ekspertiniu būdu.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypuose įsiterpusių miškų žemės (be medynų) vertė nustatoma analogiškai kaip miškų paskirties žemės, tik modelyje naudojamas ne viso žemės sklypo plotas, o tik sklypo dalis, kuri kadastro duomenyse nurodoma kaip „miško plotas“. Detalesnis mišku užimtos žemės vertės apskaičiavimas pateikiamas šios ataskaitos 5.2 ir 5.3 punktuose.

Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

4.8. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimas

Atliekant žemės ūkio paskirties žemės sandorių analizę, nustatyta, kad žemės sklypų, kuriuose yra pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės, 1 ha pardavimo kaina yra mažesnė, palyginti su 1 ha pardavimo kaina žemės sklypų, kuriuose tokios žemės nėra. Sandorio pusės, sulygdamos kainą, įvertina pelkes, pažeistą ir nenaudojamą žemę kaip riboto panaudojimo sklypo dalį ir dėl to ją sumažina. Tokių žemės sklypų kainų analizė pateikta lentelėje.

Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertės nustatymas

Rinkos duomenys			Bazinis plotas			Pelkės, pažeista ir nenaudoj. žemė		
Sandorio kaina	Sklypo plotas, ha	Pelkių, pažeistos ir nenaudoj. žemės plotas, ha	Plotas, ha	Vidutinė rinkos vertė	Vidutinė rinkos vertė 1 ha	Plotas, ha	Kaina	1 ha kaina
1	2	3	4	5	6	7	8	9
8100	9	1,25	7,75	7758	1001	1,25	342	274
100	0,45	0,45	0	0	0	0,45	100	222
300	1,17	1,17	0	0	0	1,17	300	256
2500	4,84	2,49	2,35	2179	927	2,49	321	129
Suma			10,1	9937		5,36	1063	
Vidurkis					984			198

Lentelės pirmose trijose skiltyse pateiktos žemės sklypų sandorių kainos, viso sklypo ir sklypo dalies, užimtos pelkėmis, nenaudojama ir pažeista žemė, plotai, ketvirtojoje skiltyje – bazinis žemės sklypo plotas, kurį sudaro ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenių, medžių ir krūmų želdinių žemės plotai. Suprantama, į šiuos plotus neįeina miškų plotai, taip pat pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotai. Penktojoje skiltyje pateiktos bazinio žemės sklypo ploto vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos pagal žemės vertinimo modelį, šeštojoje – žemės sklypo bazinio ploto 1 ha vertė, septintojoje – pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotai sklypuose, aštuntojoje – šių plotų kainos, apskaičiuotos, iš sandorių kainos (1 skiltis) atėmus bazinio žemės sklypo ploto vidutinę rinkos vertę (5 skiltis), devintojoje – pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės 1 ha kainos.

Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertės priklausomybė nuo bazinio žemės sklypo ploto vertės nustatyta pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės 1 ha kainų vidurkį (9 skilties apačioje, 198 Lt) dalijant iš žemės sklypų bazinių plotų verčių 1 ha vidurkio (6 skilties apačioje, 984 Lt). Taip gautas pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimo koeficientas yra $198 / 984 = 0,20$.

Išvada. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertė sudaro 20 procentų žemės ūkio paskirties žemės bazinio žemės sklypo ploto vertės.

Kadangi žemės sklypų su pelkėmis, nenaudojama ir pažeista žemė pardavimų užfiksuota nėra daug, o tose zonose, kuriose buvo užfiksuoti tokie sandoriai ir analizės metu buvo gauta priklausomybė 0.2 arba šiam dydžiui artimas tokių žemių vertės priklausomybės nuo bazinio žemės sklypo vertės koeficientas,

todėl 0.2 dydžio koeficientas taikomas visos šalies pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimui. Koeficiento panaudojimas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

4.9. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų našumo balo įvertinimas

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertingumas priklauso nuo buvimo vietos, sklypo dydžio, formos, reljefo, susisiekimo patogumo, infrastruktūros išvystymo ir kitų veiksnių, taip pat nuo dirvožemio derlingumo. Žemės derlingumą apibūdina žemės našumo balas. Didesnio našumo balo žemėje, taikant standartines agrotechnines priemones, išauginamas didesnis derlius, tokios žemės savininkai gauna didesnę naudą. Šalies teritorijoje žemės našumas kinta nuo 10 iki 70 balų. Rinkos dalyviai, pirkdami sklypus žemės ūkio veiklai, atsižvelgia į žemės našumo balą, todėl aukšto derlingumo šalies teritorijose fiksuojamos aukštesnės sandorių rinkos kainos, palyginti su teritorijomis, kuriose žemės našumo balas žemesnis. Atliekant žemės masinį vertinimą, našumo balo įtaka įvertinama zonavimu. Didesnėse, ypač sudėtingo reljefo verčių zonose, esant dideliame sklypų našumo balų skirtumui, taikant zonavimą našumo balas įvertinamas nepakankamai. Siekiant tikslesnio žemės ūkio paskirties žemės sklypų įvertinimo, į vertės apskaičiavimo modelį įvedama žemės našumo balo pataisa. Našumo balo pataisa – vertinamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo vertės padidėjimas arba sumažėjimas, apskaičiuojamas atsižvelgiant į skirtumą tarp to žemės sklypo našumo balo ir toje pačioje verčių zonoje esančių ir modeliui sudaryti panaudotų žemės sklypų našumo balų vidurkio.

Našumo balo pataisa apskaičiuojama žemės ūkio paskirties žemės sklypų (be mėgėjų sodininkų bendrijų) tik verčių zonoms, apimančioms kaimiškas teritorijas (kaimus ir miestelius). Našumo balo pataisa apskaičiuojama pagal formulę:

$$NBP = \text{Baz.vnt. vertė (sklypo našumo balas – našumo balų vidurkis)} \times 0.01 (\text{gali būti nustatytas ir kitas dydis}) \times \text{Bazinis pl}$$

kur NBP – našumo balo pataisa žemės sklypui litais;

Baz.vnt.vertė – bazinio ploto 1 ha vertė litais;

Sklypo našumo balas – vertinamo sklypo našumo balas;

Našumo balų vidurkis – vertinimo modeliui verčių zonoje sudaryti panaudotų žemės sklypų našumo balų vidurkis. Vidurkių reikšmės pateiktos atskirame dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“.

0.01 (gali būti nustatytas ir kitas dydis) – koeficientas, išreiškiantis žemės sklypo vertės pokytį, pasikeitus žemės ūkio našumui 1 balu;

Bazinis plotas – ariama, sodai, pievos ir ganyklos, kelių plotas, užstatytas plotas, krūmai ir želdiniai, vandens plotas, ha.

Tais atvejais, kai verčių zona apima dalį miesto ir dalį priemiestinės kaimiškos teritorijos arba tik priemiestinę kompaktišką teritoriją, arba tik miestelį, vertintojas, atsižvelgdamas į toje teritorijoje vyraujančią, o kartu ir geriausią žemės panaudojimą, nusprendžia, ar tokioje zonoje žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertei turi įtaką žemės derlingumas. Nustačius, kad tokioje zonoje vyraujanti žemės sklypų paskirtis „kita“ ir kad geriausias panaudojimas „kitai“ paskirčiai, našumo balo pataisa neskaičiuojama. Našumo balo pataisos apskaičiavimas, nustatant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

4.10. Žemės sklypų, kurių paskirtis „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ arba pobūdžiai „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“ ir „daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos“, įvertinimas

Žemės rinkoje, ypač didžiuosiuose miestuose, žemės sklypai, kurių paskirtis „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ arba pobūdis „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“, parduodami

daug didesnėmis kainomis negu paskirties „kita (mažaauskščių statinių teritorija)“. Kad būtų galima tiksliau įvertinti daugiaaukščių statinių sklypus verčių zonose, kuriose yra užregistruoti tokie sklypai, yra nustatyti žemės sklypų vertės koregavimo koeficientai *Kdaugiaauk.* *Kdaugiaauk* apskaičiuojami daugiaaukščių statinių žemės sklypų kainų lygį (patikimų sandorių aritmetinį vidurkį arba medianą) dalijant iš paskirčių grupės „gyvenamųjų teritorijų žemė“ masinio vertinimo vidutinės rinkos vertės. Koeficientų *Kdaugiaauk* Vilniaus m. sav. apskaičiavimas ir jų reikšmės pateikti lentelėje.

Koeficientai *Kdaugiaauk* žemės sklypams, kurių paskirtis „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“, naudojimo pobūdžiai „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“ ir „daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos“, įvertinti

Verčių zonos Nr.	Vidutinė rinkos vertė 1 a žemės sklypų paskirčių grupės „gyvenamųjų teritorijų žemė“	Kainų lygis 1 a žemės sklypų paskirties „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“	Kdaugiaauk
57.5	73762	146505	1,99
57.6	60800	134108	2,21
57.15	43086	90078	2,09
57.16	43086	79545	1,85
57.44	10817	19900	1,84
57.45	15133	32825	2,17
57.46	15133	33447	2,21
57.52	28402	55522	1,95
57.58	15133	37881	2,50
57.59	17907	34784	1,94
57.69	51318	105168	2,05

Apskaičiuojant „kita (daugiaaukščių statinių teritorija)“ paskirties arba „daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos“ pobūdžio žemės sklypų vidutinę rinkos vertę, koeficientas *Kdaugiaauk* dauginamas iš paskirčių grupės „gyvenamųjų teritorijų žemė“ žemės vertės, apskaičiuotos naudojant modelį. Koeficientas *Kdaugiaauk* žemės sklypų vidutinei rinkos vertei nustatyti vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, taikomas automatizuotai.

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugsėjo 22 d. įsakymu Nr. 3D-852/D1-793 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymo Nr. 3d-37/d1-40 „Dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“ pakeitimo“ (Žin., 2010-09-27, Nr. 114-5850) iki šio įsakymo pakeitimo galiojė: žemės paskirtis *kita*, naudojimo būdas *gyvenamosios teritorijos*, naudojimo pobūdžiai *15.1. Mažaauskščių gyvenamųjų namų statybos* (individualiems namams/statiniams statyti ir eksploatuoti, mažaauskščių statinių teritorija) ir *15.2. Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos* (daugiaaukščių statinių teritorija, gyvenamiems objektams statyti ir eksploatuoti) pakeisti į naudojimo pobūdžius: *15.1. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos* (žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti vieno ar dviejų butų gyvenamieji pastatai ir jų priklausiniai) ir *15.2. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos* (žemės sklypai, kuriuose yra esami arba numatomi statyti trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamieji pastatai ir bendrabučiai). Dėl nurodytų pobūdžių pakeitimo naujai registruojami *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos* pobūdžio sklypai yra vertinami pagal naudotojų grupės modelį *gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai*, o naujai registruojami *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos* pobūdžio žemės sklypai – pagal naudotojų grupės modelį *gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai* (daugiaaukščių).

4.11. Žemės ūkio paskirties žemė sklypų, kurių naudojimo pobūdis – tvenkinių žuvininkystės ūkių, įvertinimas

Nekilnojamojo turto registre žemės ūkio paskirties žemė sklypų, kurių naudojimo pobūdis – tvenkinių žuvininkystės ūkių, savivaldybės teritorijoje nėra užregistruota, todėl tokių sklypų vertinimas šioje ataskaitoje nėra pateikiamas.

4.12. Žemės sklypų paskirties – *kita*, naudojimo būdo – *gyvenamosios teritorijos*, mažesnių kaip 4 arai, įvertinimas

Nesutvarkytose, žemėtvarkos požiūriu probleminėse miesto teritorijose atskirais atvejais savivaldybė formuoja mažesnius nei 4 arų žemės sklypus. Tokie sklypai nėra paklausūs, juos įsigyti gali būti suinteresuoti tik besiribojančių žemės sklypų savininkai ar naudotojai. Dėl panaudojimo ir paklausos ribotumo tokių žemės sklypų rinkos vertė yra žemesnė, palyginti su „normaliais“ žemės sklypais. Valstybės įmonė Registrų centras, vykdamas žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymą masiniu vertinimo būdu, atliko tokių sklypų rinkos tyrimą, apklausė nepriklausomus nekilnojamojo turto vertintojus ir nustatė, kad tokių sklypų rinkos vertė šiandieninėmis rinkos sąlygomis yra 10 procentų žemesnė už normalaus dydžio žemės sklypų vertę. Remiantis tyrimais, į mažesnių nei 4 arai žemės sklypų, paskirties – *kita*, naudojimo būdo – *gyvenamosios teritorijos*, Vilniaus m. sav., masinio vertinimo modelius įvestas 10 procentų vidutinę rinkos vertę mažinantis koeficientas. Koeficientas žemės sklypų vidutinei rinkos vertei nustatyti vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, taikomas automatizuotai.

4.13. Žemės sklypų vertinimas zonose, kurioms nėra parengtas reikiamos žemės naudojimo paskirties (naudojimo būdo) vertinimo modelis

Tų žemės verčių žemėlapių zonų, į kurias patenkančioje teritorijoje nėra užregistruotų atskiros paskirties (naudojimo būdo) žemės sklypų, paskirčiai (naudojimo būdai) žemės vertinimo modeliai gali būti neparengti. Suformavus naujus sklypus, tokių paskirčių žemės sklypų vertinimas, vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2007–01–03 raštu Nr. 4B-(10.1)-1 „Dėl žemės masinio vertinimo“, atliekamas parenkant ekspertiniu būdu artimiausios ir rinkos požiūriu labiausiai atitinkančios vertinamą verčių zoną, verčių zonos tos paskirčių grupės vertinimo modelį.

4.14. Žemės ūkio paskirties žemės vertinimas atsižvelgiant į bendrojo plano sprendinius

Nekilnojamojo turto rinkos analizė rodo, kad vienas iš svarbių žemės vertingumo veiksnių yra planuojamas ir dokumentais reglamentuotas teritorijos žemės esamas ir perspektyvinis panaudojimas. Žemės panaudojimo galimybes apsprendžia savivaldybių teritorijų bendrieji planai. Bendrasis planas (toliau – BP) – teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir uždavinius, nustatyta planuojamos teritorijos vystymo erdvinė koncepcija ir teritorijos naudojimo bei apsaugos principai (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, 1995 m. gruodžio 12 d. Nr. I-1120 Vilnius. Nauja įstatymo redakcija nuo 2004 m. gegužės 1 d., Žin., 1995, Nr. 107-2391). BP sudaro raštu ir grafiškai išreikštų teritorijų planavimo sprendinių rezultatų visumą. Sprendiniai pagal vyraujančius požymius nurodo teritorijos funkcines zonas ir nustato tose zonose galimas žemės naudojimo paskirtis ir būdus bei užstatymo intensyvumo ir aukštingumo reglamentus. BP sprendiniai ypač svarbūs priemiesčių žemės ūkio paskirties žemei, kadangi paskirtis riboja jos efektyviausią, paklausiausią panaudojimą gyvenamiesiems, komerciniams, pramoniniams statiniams užstatyti. Teritorijose, kuriose BP sprendiniai numato žemės ūkio paskirties keitimą – panaudojimą kitai paskirčiai, žemės sklypų paklausa ir vertingumas išauga.

Vilniaus miesto savivaldybės bendrasis planas parengtas ir patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007-02-14 sprendimu Nr. 1-1519. Į BP sprendinius yra atsižvelgta atliekant verčių zonų ribų ir jų reikšmingumo, vietos požiūriu, rodiklių nustatymą. Vilniaus miesto savivaldybės BP

sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksniu) formatu vertintojui nėra prieinami, todėl žemės masiniam vertinimui atskiru veiksmu nėra panaudoti.

4.15. Paskirties – kita, naudojimo būdo – bendro naudojimo teritorijos, žemės vertinimas

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymu 2005 m. kovo 15 d. Nr. 3d-142 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymo Nr. 515 „Dėl žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų taisyklių 10.3 punkte nurodoma, kad žemės naudojimo būdų – gyvenamųjų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų žemės sklypai, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės naudotojų grupę (Žin., 2005 03 19, Nr. 36-1194). Analizuojant nurodytos grupės žemės 1 aro pardavimo kainas, nustatyta, kad žemės naudojimo būdo *bendro naudojimo teritorijos* žemės sklypai, palyginti su žemės sklypų naudojimo būdo *gyvenamosios teritorijos* žemės sklypais, rinkoje parduodami mažesnėmis kainomis. Vertintojas, siekdamas atsižvelgti į nurodytą aplinkybę, atliko papildomą žemės sklypų 1 aro pardavimo kainų analizę, ir nustatė kainų skirtumo koeficientą *BnTer*. Koeficiento apskaičiavimai pateikiami lentelėje.

Koeficiento *BnTer* apskaičiavimas

Žemės sklypų naudojimo būdo „bendro naudojimo teritorijos“ – 1 aro kaina, Lt	Žemės sklypų naudojimo būdo „gyvenamosios teritorijos“ – 1 aro kaina, Lt
6077	9000
9001	12224
10000	14984
11954	15000
Aritmetinis vidurkis 9258	Aritmetinis vidurkis 12802

$$\text{Koeficiento apskaičiavimas: } BnTer = \frac{9258Lt}{12802Lt} = 0,72$$

Atlikus skaičiavimus, nustatyta, kad žemės naudojimo būdo – *bendro naudojimo teritorijų* žemės sklypai rinkoje parduodami vidutiniškai 28 procentais mažesne kaina nei naudojimo būdo *gyvenamųjų teritorijų* žemės sklypų kainos. Vadovaujantis atliktu rinkos tyrimu, apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo *bendro naudojimo teritorijos* vertę naudojamas *gyvenamųjų teritorijų* naudotojų grupės vertinimo modelis, pakoreguotas *BnTer* koeficientu 0,72. Koeficientas žemės sklypų vidutinei rinkos vertei nustatyti vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, taikomas automatizuotai.

4.16. Konservacinės paskirties žemės vertinimas

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymu 2005 m. kovo 15 d. Nr. 3d-142 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymo Nr. 515 „Dėl žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų taisyklių 10.1 punkte nurodoma, kad žemės ūkio, miškų ūkio, vandens ūkio, konservacinės paskirčių bei kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra naudingų iškasenų teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, atliekant masinį vertinimą sugrupuojami į žemės ūkio paskirties žemės sklypų (be mėgėjų sodų žemės sklypų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų) naudotojų grupę (Žin., 2005 03 19, Nr. 36-1194). Žemės masinio vertinimo ataskaitų viešo svarstymo metu fiksuojamos žemės savininkų pastabos, kad konservacinės paskirties žemė, kurią sudaro žemės naudojimo būdų – *gamtinių rezervatų ir kultūros paveldo objektų* žemės sklypai, dėl žemės naudojimo apribojimų yra mažiau paklausūs rinkoje nei žemės ūkio ir vandens ūkio žemės sklypai, todėl jų vertė yra mažesnė. Atlikus papildomą rinkos analizę, nustatyta, kad šalyje yra užfiksuota 14 konservacinės paskirties sklypų pardavimų, jų 1 ha kainos statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo tarp žemės ūkio ir konservacinės paskirties kainų koeficientui apskaičiuoti

ir pagrįsti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertiškai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas $Pask = 0,9$. Koeficientas žemės sklypų vidutinei rinkos vertei nustatyti vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, taikomas automatizuotai.

4.17. Paskirties – kita, naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, žemės vertinimas

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymu 2005 m. kovo 15 d. Nr. 3d-142 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymo Nr. 515 „Dėl žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų taisyklių 10.4 punkte nurodoma, kad kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos ir rekreacinės teritorijos, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į komercinės paskirties žemės sklypų naudotojų grupę (Žin., 2005 03 19, Nr. 36-1194).

Žemės masinio vertinimo ataskaitų viešo svarstymo metu fiksuojamos žemės savininkų pastabos, kad naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, žemės panaudojimas yra apsunkintas papildomomis užstatymo sąlygomis, privalomais architektūros, statinių apdailos, ekologijos reikalavimais, dažnai tokiems sklypams numatomi pravažiavimo, praėjimo servitutai, viešas patekimas. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių žemės sklypai naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, yra mažiau paklausūs rinkoje nei komercinės paskirties objektų teritorijos, todėl jų vertė yra mažesnė. Atlikus papildomą rinkos analizę, nustatytas rekreacinio naudojimo žemės sklypų vertę mažinantis koeficientas, rinkos duomenys ir skaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

Koeficiento Naub_BIN apskaičiavimas

Eil. Nr.	Savivaldybė	Žemės sklypų 1 aro kaina Lt		Skirtumų koeficientas
		Naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos	Naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos	
1	2	3	4	5
1	Klaipėdos r. sav.	671	1943	0.35
2	Klaipėdos r. sav.	790	1943	0.41
3	Molėtų r. sav.	1355	2000	0.68
4	Molėtų r. sav.	1374	2000	0.69
5	Molėtų r. sav.	2063	2766	0.75
6	Molėtų r. sav.	2100	2766	0.76
7	Švenčionių r. sav.	1188	1620	0.73
8	Švenčionių r. sav.	831	1451	0.57
9	Ignalinos r. sav.	229	338	0.68
10	Kretingos r. sav.	1115	1389	0.80

Aritmetinis vidurkis: 0.64

Mediana: 0.68

Lentelės 3 skiltyje pateiktos žemės sklypų vietos požiūriu panašiose teritorijose naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, sandorių 1 aro kainos, 4 skiltyje žemės sklypų naudojimo būdo – komercinės paskirties objektų teritorijos, sandorių 1 aro kainos. Kainų priklausomybės koeficientai apskaičiuoti 3 skilties kainas dalinant iš 4 skilties kainų, skaičiavimų rezultatai pateikti lentelės 5 skiltyje. Gautų koeficientų reikšmės kinta 0,35 – 0,76 intervale, jų aritmetinis vidurkis – 0,62, mediana – 0,68. Siekiant objektyviausio rezultato vertinimui tinkamiausias medianinis dydis – 0,68, kuris eliminuoja ekstremines koeficientų reikšmes.

Išvada. Komercinės paskirties grupės modeliu vertinant žemės sklypus paskirties – kita, naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, taikomas vertę mažinantis koeficientas Naub_BIN – 0,68. Koeficientas žemės sklypų vidutinei rinkos vertei nustatyti vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, taikomas automatizuotai.

5. ŽEMĖS SKLYPŲ VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS

5.1. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei (toliau – VRV) apskaičiuoti būtini duomenys, vertės apskaičiavimo veiksmai ir ataskaitos informacijos panaudojimas pateikti 6 paveiksle tokia tvarka:

1. Žemės sklypo adresas.
2. Žemės sklypo charakteristikos:
 - žemės sklypo paskirtis,
 - žemės sklypo bendras plotas,
 - žemės sklypo naudingas plotas (žem. ū. pask. grupei),
 - žemės sklypo nenaudingas plotas (žem. ū. pask. grupei),
 - miško plotas (žem. ū. pask. grupei),
 - žemės ūkio naudmenų našumo balas (žem. ū. pask. ir tvenkinių žuvininkystės ū. žemei).
3. Vertės zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris.
4. Žemės sklypo vertės apskaičiavimo modelis.
5. Žemės sklypo bendro ploto vertė, neatsižvelgus į pataisus.
6. Žemės sklypo, jei paskirtis kita (*daugiaaukščių statinių teritorija*) arba pobūdis *daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos*, vertinimo modelis;
7. Miško žemės (be medynų) vertės pataisa: Baz.vnt verte x (-MŠKf) x miško plotas.
8. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertės pataisa (vertinimo koeficientas 0.2).
9. Našumo balo pataisa.
10. Rekreacinių teritorijų žemės sklypų rekreacinis koeficientas.

Vertės apskaičiavimo modeliuose (formulėse) žemės ūkio paskirties grupės žemės sklypų plotai pateikiami hektarais (ha), o mėgėjų sodų, gyvenamųjų teritorijų, komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo paskirčių grupių žemės sklypų plotai – arais (a).

Viso žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apvalinama atsižvelgiant į vertės dydį:

- | | |
|-------------------|---|
| 10 Lt tikslumu – | vertę apskaičiavus šimtais; |
| 100 Lt tikslumu – | vertę apskaičiavus tūkstančiais ir dešimtimis tūkstančių; |
| 1000 tikslumu – | vertę apskaičiavus šimtais tūkstančių ir didesnes. |

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

- | | |
|------------|---|
| + | sumos ženklas; |
| – | atimties ženklas arba ženklas, parodantis, kad laipsnio rodiklis neigiamas; |
| * (x) | daugybos ženklas; |
| ^(0.98345) | kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis (laipsnio rodiklio dydis gaunamas daugianarės regresinės analizės būdu). |

Žemės vertinimo modeliuose naudojami sutrumpinimai:

- | | |
|----------|--|
| Zona_SKL | - verčių zonos vietos įtaką įvertinantis santykinis dydis, skaliarinis skaičius; |
| ŽBpl_RKS | - žemės sklypo bendras plotas (ha, a) absoliučiu dydžiu; |
| ŽBpl_RKL | - žemės sklypo bendras plotas (ha, a) žemės sklypo 1 a (1 ha) kainos mažėjimui (didėjimui) įvertinti, žemės sklypo plotui didėjant (mažėjant); |

Žuvininkystės tvenkinių vertinimo modeliuose naudojami sutrumpinimai:

- | | |
|--------------|---|
| Bazinė vertė | - žemės sklypo vertė, neatsižvelgus į našumo balo ir nenaudingo ploto pataisus; |
| ZBpl | - žemės sklypo bendras plotas (ha); |

NenPl	- žemės sklypo pelkių, pažeistos, nenaudojamos žemės plotų suma ha (nenaudingas plotas);
NasBl	- žemės sklypo našumo rodiklis balais, įregistruotas Registre;
Našumo balo pataisa	- pataisa, įvertinanti žemės sklypo vertės padidėjimą (sumažėjimą) dėl vertinamo žemės sklypo ir žemės sklypų, kurių pardavimo kainų pagrindu parengtas vertinimo modelis, našumo balų vidurkio skirtumo;
Žemės ūkio paskirties sklypų pataisoms apskaičiuoti naudojami sutrumpinimai:	
Baz.vnt vertė	- bazinio vieneto vertė – žemės sklypo 1 ha vertė, gauta žemės sklypo pagal modelį apskaičiuotą (neatsižvelgiant į pataisas) vertę padalinus iš žemės sklypo bendro ploto;
Miško plotas	- miškų ūkio paskirties žemės sklypo dalis arba visas žemės sklypas, kuriį sudaro žemės naudmena – miškas, arba žemės ūkio paskirties žemės sklypo dalis, kurią sudaro žemės naudmena – miškas;
Nenaudingas plotas	- žemės sklypo pelkių, pažeistos, nenaudojamos žemės plotų suma ha;
Sklypo našumo balas	- žemės sklypo našumo rodiklis balais, įregistruotas Registre;
Vidutinis zonos našumo balas	- žemės sklypų, kurių pardavimo kainų pagrindu parengtas vertinimo modelis, našumo balų vidurkis;
Naudingas plotas	- žemės sklypo dalis arba visas žemės sklypo plotas, kuriį sudaro žemės naudmenų – ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenių, medžių ir krūmų želdinių, plotų suma;
Pataisa	- žemės sklypo vertės pataisa, taikoma sklypo nenaudingam plotui, miško plotui ir našumo balui įvertinti;
Krekreac	- žemės sklypų rekreacinis koeficientas įvertina žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdą – rekreacinio naudojimo žemės sklypai; vandens telkinių rekreacinis koeficientas įvertina vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdą – rekreaciniai vandens telkiniai;
Kdaugiaauk	- koeficientas, įvertinantis žemės sklypus, kurių paskirtis kita (daugiaaukščių statinių teritorija), pobūdžiai daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos, ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos;
Bplan_BIN	- koeficientas, įvertinantis žemės ūkio paskirties žemę teritorijose, kuriose pagal bendro plano sprendinius numatoma keisti paskirtį;
BnTer_BIN	- koeficientas, įvertinantis paskirties <i>kita</i> , naudojimo būdo – <i>bendro naudojimo teritorijos</i> , žemę;
Pask_BIN	- koeficientas, įvertinantis konservacinės paskirties žemę;
Naub_BIN	- koeficientas, įvertinantis paskirties – <i>kita</i> , naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, žemę.

5.2. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

1. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje nustatoma žemės sklypo dislokacija, fiksuojamas verčių zonos, kurioje yra vertinamasis žemės sklypas, numeris (6 pav. A rodyklė, zona 26.3), o pagal vertinamo žemės sklypo naudojimo paskirtį iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas vertinimo modelis (šiuo pavyzdys žemės ūkio paskirties žemė), taip pat vietos įtakos koeficientas *Zona_SKL* (6 pav. B rodyklė, skaičius 1.505926);

2. Į parinktą modelį (rodyklė C) įstačius žemės sklypo charakteristikas atitinkančius rodiklius ir atlikus matematinius veiksmus, gaunama vidutinė rinkos vertė (rodyklė D):

- gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų: namų valdų, kitos paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas yra gyvenamosios teritorijos, visuomeninių teritorijų, bendrojo naudojimo (miestų miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijų žemės;

- gyvenamųjų teritorijų (daugiaaukščių) žemės sklypų: kitos (daugiaaukščių statinių teritorija) paskirties arba daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos pobūdžio;

- mėgėjų sodų žemės sklypų: mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų;
- komercinės paskirties žemės sklypų: kitos paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos bei rekreacinės teritorijos;
- pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų: kitos paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijų, atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijų žemės. Žemės sklypai, neįvardinti šiuose punktuose, ir žemės sklypai, kuriems nustatyti skirtingi žemės naudojimo būdai ar pobūdžiai, tačiau neidentifikuotos jų dalys tame žemės sklype, vertinami pagal tą žemės naudotojų grupę, kuri vyrauja konkrečios žemės sklypo verčių zonoje.

3. Žemės ūkio paskirties grupei (be mėgėjų sodų žemės sklypų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų) priklausančių paskirčių – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, miškų ūkio paskirties žemės sklypų, vandens ūkio paskirties žemės sklypų, konservacinės paskirties žemės sklypų bei kitos paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas yra naudingų iškasenų teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo eiliškumas parodytas 6 paveiksle E, F, G ir H rodyklėmis. Bendra pataisų apskaičiavimo formulė pateikta 6 pav. G skiltyje. Detaliau pataisų apskaičiavimas aprašomas šio skyriaus 3.1, 3.2 ir 3.3 punktuose. Bendra pataisa yra 3.1, 3.2 ir 3.3 punktuose gautų pataisų suma:

3.1. Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertinimas atliekamas nustatant pataisą, kuri apskaičiuojama pagal formulę: Baz.vnt verte x (MŠKf) x Miško plotas.

Miško pataisos koeficientas MŠKf apskaičiuojamas taip:

Jei Baz.vnt vertė ≤ 6400, tai MŠKf = 0,75;

Jei Baz.vnt vertė > 6400, tai MŠKf = ((Baz.vnt verte x 0,995 - 1600)) / Baz.vnt verte.

Apskaičiuojant miško žemės vertę, neatsižvelgiama į žemės našumą.

3.2. Nenaudingo ploto, kurį sudaro pelkė, nenaudojama ir pažeista žemė, užfiksuota žemės sklypo registre, vertinimas atliekamas nustatant pataisą, kuri apskaičiuojama pagal formulę:

Baz.vnt verte x (-0,8) x Nenaudingas plotas.

3.3. Žemės našumo balo pataisa apskaičiuojama pagal formulę (pataisa neskaičiuojama miško žemei):

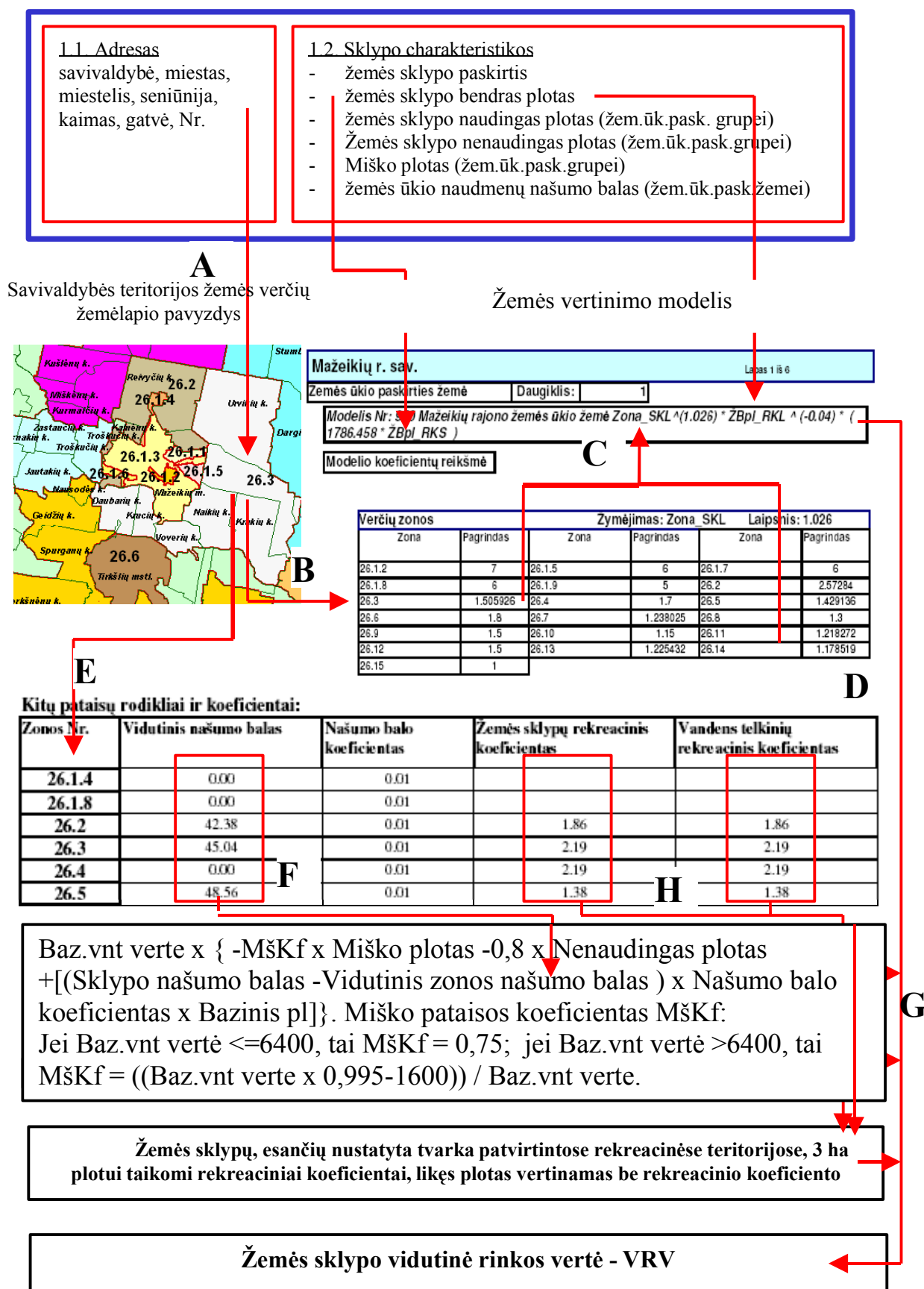
Baz.vnt verte x [(Sklypo našumo balas - Vidutinis zonos našumo balas) x Našumo balo koeficientas x Bazinis pl].

Sklypo našumo balas yra užfiksuotas nekilnojamojo turto registre, vidutinis našumo balas parenkamas pagal žemės sklypo verčių zonos numerį iš vertinimo modelio lentelės (E, F rodyklės 6 pav.). Našumo balo koeficientas yra lygus 0,01. Bazinis plotas – žemės sklypo plotas be pelkės, nenaudojamos, pažeistos ir mišku užimtos žemės, užfiksuotos žemės sklypo registre. Ši pataisa gali būti teigiama ir neigiama.

3.4. Žemės sklypų, esančių nustatyta tvarka patvirtintose rekreacinėse teritorijose (žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo žemės sklypai, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypams naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai), vertė koreguojama verčių zonoms nustatytu žemės sklypų rekreaciniu koeficientu (H rodyklė 6 pav.). Rekreaciniu koeficientu didinama tik 3 ha ploto vertė, likęs žemės sklypo plotas vertinamas pagal modelį be rekreacinio koeficiento. Rekreacinių koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateikiamos dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“.

Kdaugiaauk koeficientas įvertina žemės sklypus, kurių paskirtis kita (daugiaaukščių statinių teritorija), pobūdžiai daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos, ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos. Koeficientas Bplan_BIN įvertina žemės ūkio paskirties žemę teritorijose, kuriose pagal bendro plano sprendinius numatomas paskirties keitimas. Koeficientas BnTer_BIN įvertina gyvenamųjų teritorijų grupės modeliu vertinamą žemę, kurios paskirtis kita, naudojimo būdas bendro naudojimo teritorijos. Koeficientas Pask_BIN įvertina konservacinės paskirties žemę, vertinamą pagal žemės ūkio paskirties grupės modelį. Koeficientas Naub_BIN įvertina komercinės paskirties grupės modeliu vertinamą žemę, kurios naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos.

Koeficientų panaudojimas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.



6 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema.

5.3. Vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžiai

Bendros taisyklės.

Verčių zonos numeris pagal sklypo adresą surandamas Savivaldybės teritorijos žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos žemės verčių žemėlapyje, pasinaudojant verčių zonų tekstiniu aprašymu, pateikiamu ataskaitos 3.3.2 papunkčio lentelėje, ir interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/masvert> pateikiamoje žemės masinio vertinimo medžiagoje.

Dokumente „Vertinimo modeliai“ visų žemės naudojimo paskirčių vertės apskaičiavimo modeliuose (formulėse) žemės ūkio paskirties grupės žemės sklypų plotai pateikiami hektarais (ha), o mėgėjų sodų, gyvenamųjų teritorijų, komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo paskirčių grupių žemės sklypų plotai – arais (a).

1 pavyzdys. Žemės ūkio paskirties žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Vilniaus m. sav., Salotės k.;

Paskirtis – žemės ūkio;

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 28,8;

Žemės sklypo bendras plotas – 4,3 ha;

Naudingas plotas – 3,1 ha (plotas, gautas sudėjus ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenų medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);

Nenaudingas plotas – 0,4 ha (plotas gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);

Miško plotas – 0,8 ha, nurodytas registro išrašė.

Iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas žemės ūkio paskirties žemės vertinimo modelis.

Vilniaus m. sav.

Žemės ūkio paskirties žemė

Modelis Nr.: 8045. $Zona_SKL^{(1,022)} * (0,9)^{Pask_BIN} * \check{Z}Bpl_RKL^{(-0,0281)} * (225502 * \check{Z}Bpl_RKS)$

Pastaba: Žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 1.022	
57.1	10.735	57.11	4.03	57.13	4.03
57.21	1.639	57.22	1.639	57.23	1.424
57.24	1.424	57.25	1.424	57.26	0.778
57.27	0.419	57.28	0.778	57.29	0.274
57.30	0.352	57.31	0.52	57.32	0.566
57.33	0.566	57.34	0.566	57.39	4.03
57.40	2.403	57.41	1.504	57.42	1.995
57.43	0.52	57.44	1.0	57.45	1.0
57.46	1.0	57.49	4.03	57.52	1.995
57.53	1.995	57.57	1.995	57.58	1.639
57.59	1.639	57.60	1.162	57.61	0.601
57.62	1.162	57.63	1.162	57.64	0.722
57.65	0.722	57.66	0.566	57.67	0.566
57.70	1.504	57.71	1.504	57.72	1.0
57.73	0.778	57.74	0.778	57.75	0.778
57.76	0.778	57.77	2.403		
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Konservacinė		1.0			

Į modelį įrašome reikšmes: $\check{Z}Bpl_RKL = 4,3$ ha, $\check{Z}Bpl_RKS = 4,3$ ha, pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 57.42 verčių zonoje, $Zona_SKL = 1.995$, atliekame matematinius veiksmus ir apskaičiuojame bazinę vertę:

$$1.995^{(1,022)} \cdot (0,9)^{0 \cdot 4,3} \cdot (-0,0281) \cdot (225502 \cdot 4,3) = 2.02554 \cdot 1 \cdot 0.95984 \cdot 225502 \cdot 4,3 = 1\,885\,205 \text{ Lt.}$$

Apskaičiuojame žemės sklypo miško ir nenaudingo ploto pataisas ir žemės našumo balo pataisą. Apskaičiavimo formulė ir našumo balo vidurkiai pagal zonas pateikiami dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“, fragmentas pateikiamas toliau.

Priedas: Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės pataisos

Vilniaus m. sav.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės bendra pataisa:

Baz.vnt verte x { -MšKf x Miško plotas -0,8 x Nenaudingas plotas +[(Sklypo našumo balas - Vidutinis zonos našumo balas) x Našumo balo koeficientas x Bazinis pl] } Miško pataisos koeficientas MšKf: Jei Bazinė vieneto vertė ≤ 6400 tai 0,75, jei > 6400 tai skaičiuojamas:
 $((Baz.vnt\ verte \cdot 0,995 - 1600)) / Baz.vnt\ verte$

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas	Našumo balo koeficientas	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas	Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas	Našumo balo koeficientas	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas
57					57.29			2,000	2,000
57.1			2,000	2,000	57.30			2,000	2,000
57.2					57.31			2,000	2,000
57.3					57.32			2,000	2,000
57.4					57.33			2,000	2,000
57.5					57.34			2,000	2,000
57.6					57.35				
57.7					57.36				
57.8					57.37				
57.9					57.38				
57.10					57.39			2,000	2,000
57.11			2,000	2,000	57.40			2,000	2,000
57.12					57.41			2,000	2,000
57.13			2,000	2,000	57.42			2,000	2,000
57.14					57.43			2,000	2,000
57.15					57.44			2,000	2,000
57.16					57.45			2,000	2,000
57.17					57.46			2,000	2,000
57.18					57.47				
57.19					57.48				
57.20					57.49			2,000	2,000
57.21			2,000	2,000	57.50				
57.22			2,000	2,000	57.51				
57.23			2,000	2,000	57.52			2,000	2,000
57.24			2,000	2,000	57.53			2,000	2,000
57.25			2,000	2,000	57.54				
57.26			2,000	2,000	57.55				
57.27			2,000	2,000	57.56				
57.28			2,000	2,000	57.57			2,000	2,000

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas	Našumo balo koefi- cientas	Žemės sklypų rekreacinis koefi- cientas	Vandens telkinių rekreacinis koefi- cientas
57.58			2,000	2,000
57.59			2,000	2,000
57.60			2,000	2,000
57.61			2,000	2,000
57.62			2,000	2,000
57.63			2,000	2,000
57.64			2,000	2,000
57.65			2,000	2,000
57.66			2,000	2,000
57.67			2,000	2,000
57.68			2,000	2,000
57.69				
57.70			2,000	2,000
57.71			2,000	2,000
57.72			2,000	2,000
57.73			2,000	2,000
57.74			2,000	2,000
57.75			2,000	2,000
57.76			2,000	2,000
57.77			2,000	2,000

Apskaičiuojama Baz.vnt vertė.

Baz.vnt vertė = 1 885 205 Lt / 4,3 ha = 438 420 Lt;

Baz.vnt vertė >6400, todėl

$M\check{S}Kf = ((Baz.vnt\ vertė \times 0,995 - 1600)) / Baz.vnt\ vertė =$
 $= ((438\ 420 \times 0,995 - 1600)) / 438\ 420 = 0.99.$

Žemės ūkio naudmenų našumo balas 57.42 verčių zonai nėra reikšmingas veiksnys, todėl nors ir yra žemės sklypo charakteristika šiuo atveju nenaudojamas.

Apskaičiuojame pataisą įstatydami reikšmes į formulę:

$Pataisa = 438\ 420 \{-0.99 \times 0,8\ ha - 0.8 \times 0,4\ ha\} =$
 $= 438\ 420 \times \{-0.80 - 0.32\} = 438\ 420 \times (-1.12) = -491\ 030\ Lt.$

Apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV):

$VRV = 1\ 885\ 205\ Lt - 491\ 030\ Lt = 1\ 394\ 175\ Lt$

Išvada. Vilniaus m. sav., Salotės k. žemės ūkio paskirties žemės sklypo, 4,3 ha bendro ploto, 28,8 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 1 394 000 litų.

Tais atvejais, kai Baz.vnt vertė ≤ 6400, tai $M\check{S}Kf = 0,75$. Priimkime šiame pavyzdyje Baz.vnt vertė = 6 000, tada sklypo bazinė vertė = 6000 x 4,3 ha = 25 800 Lt;

$Pataisa = 6000 \times \{-0.75 \times 0,8\ ha - 0.8 \times 0,4\ ha\} = 6\ 000 \times \{-0.6 - 0.32\} = 6\ 000 \times (-0.92) =$
 $= -5\ 520\ Lt.$

$VRV = 25\ 800\ Lt - 5\ 520\ Lt = 20\ 280\ Lt.$

Išvada. Vilniaus m. sav., Salotės k. žemės ūkio paskirties žemės sklypo 4,3 ha bendro ploto, 28,8 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 20 300 litų.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurie yra priskirti rekreacinėms teritorijoms, vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama žemės sklypo 3 ha ploto vertę padauginant iš žemės sklypų rekreacinio koeficiento, pateikiamo dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“ žemės ūkio paskirties žemės VRV modelio lentelėje o ploto, viršijančio 3 ha plotą, vertė apskaičiuojama be rekreacinio koeficiento. Taigi pateikto rekreacinio naudojimo žemės sklypo (taip pat ir vandens ūkio paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas - rekreaciniai vandens telkiniai) VRV apskaičiuojama taip:

57.42. verčių zonai rekreacinio koeficiento reikšmė – 2.00;

3 ha ploto vertė = 1 394 175 Lt / 4,3 ha x 3 ha x 2 = 1 945 360 Lt;

1,3 ha ploto vertė = 1 394 175 Lt / 4,3 ha x 1,3 ha = 421 495 Lt;

4,3 ha ploto VRV = 1 945 360 + 421 495 = 2 366 855 Lt.

Išvada. Vilniaus m. sav., Salotės k. rekreacinio naudojimo žemės ūkio paskirties žemės sklypo, 4,3 ha bendro ploto, 28,8 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 2 367 000 litų.

2 pavyzdys. Gyvenamųjų teritorijų, mėgėjų sodų, komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo paskirčių grupių žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Vilniaus m. sav., Grigiškių m.;

Paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos;

Plotas – 11 a.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ surandamas vertinimo modelis „Gyvenamųjų teritorijų žemė“. Pagal adresą Vilniaus m. sav., Grigiškių m. yra 57.33 verčių zonoje – Zona_SKL yra 1.129 (modelis su lentelėmis pateiktas toliau).

Vilniaus m. sav.

Gyvenamųjų teritorijų žemė

Modelis Nr.: 8044. $Zona_SKL^{(0,9938)} * (0,9)^{ZBpl_BIN} * (0,72)^{BnTer_BIN} * ZBpl_RKL^{(-0,0324)} * (9112 * ZBpl_RKS)$

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 0.9938	
57.1	10.926	57.2	9.046	57.3	9.046
57.4	9.046	57.5	8.202	57.6	6.752
57.7	6.752	57.8	4.156	57.9	3.29
57.10	2.602	57.11	4.156	57.12	5.202
57.13	3.29	57.14	5.825	57.15	4.775
57.16	4.775	57.17	4.775	57.18	7.575
57.19	7.575	57.20	4.156	57.21	2.742
57.22	1.328	57.23	1.0	57.24	1.0
57.25	1.974	57.26	1.094	57.27	0.501
57.28	0.83	57.29	0.501	57.30	0.444
57.31	0.42	57.32	0.627	57.33	1.129
57.34	0.881	57.35	0.881	57.36	1.012
57.37	3.139	57.38	3.139	57.39	3.139
57.40	3.139	57.41	2.028	57.42	1.974
57.43	0.83	57.44	1.188	57.45	1.666
57.46	1.666	57.47	3.139	57.48	3.824
57.49	5.202	57.50	5.202	57.51	3.139
57.52	3.139	57.53	3.139	57.54	3.824
57.55	2.961	57.56	3.824	57.57	1.974
57.58	1.666	57.59	1.974	57.60	1.237
57.61	0.785	57.62	1.237	57.63	2.028
57.64	1.188	57.65	1.188	57.66	1.666
57.67	2.177	57.68	6.503	57.69	5.693
57.70	4.437	57.71	2.483	57.72	1.725
57.73	1.012	57.74	1.575	57.75	0.881
57.76	1.188	57.77	4.437		
Bendras žemės plotas		Laipsnis: ZBpl_BIN		Pagrindas: 0.9	
.01-4	1.0	4.01-100000	0.0		
Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: BnTer_BIN		Pagrindas: 0.72	
Bendro naudojimo teritorija	1.0				

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taip:

$$1.129^{(0,9938)} * (0,9)^0 * (0,72)^0 * 11^{(-0,0324)} * (9112 * 11) = 104\,624 \text{ Lt.}$$

Išvada. Vilniaus m. sav., Grigiškių m. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – gyvenamųjų teritorijų, 11 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 105 000 litų.

Tokiu pačiu principu, kaip ir gyvenamųjų teritorijų grupės žemės sklypų, vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama mėgėjų sodų, komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo paskirčių grupių žemės sklypų.

3 pavyzdys. Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertinimas.

Miškų ūkio paskirties žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimui duomenys pateikiami žemiau:

Adresas – Vilniaus miesto savivaldybė, Balžio g.;

Paskirtis – Miškų ūkio paskirties;

Plotas – 2,46 ha.

Pavyzdys, kai bazinė 1 ha vertė yra didesnė už 6400 Lt.

Vertinant miškų ūkio paskirties žemės sklypą Vilniaus m. sav., 57.65 verčių zonoje, bazinė vertė apskaičiuojama pagal toliau pateiktą modelį.

Vilniaus m. sav.

Žemės ūkio paskirties žemė

Modelis Nr.: 8045. $Zona_SKL^{(1,022)} * (0,9)^{Pask_BIN} * \check{Z}Bpl_RKL^{(-0,0281)} * (225502 * \check{Z}Bpl_RKS)$

Pastaba: Žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Modelio koeficientų reikšmės

Verčių zonos		Pagrindas: Zona_SKL		Laipsnis: 1.022	
57.1	10.735	57.11	4.03	57.13	4.03
57.21	1.639	57.22	1.639	57.23	1.424
57.24	1.424	57.25	1.424	57.26	0.778
57.27	0.419	57.28	0.778	57.29	0.274
57.30	0.352	57.31	0.52	57.32	0.566
57.33	0.566	57.34	0.566	57.39	4.03
57.40	2.403	57.41	1.504	57.42	1.995
57.43	0.52	57.44	1.0	57.45	1.0
57.46	1.0	57.49	4.03	57.52	1.995
57.53	1.995	57.57	1.995	57.58	1.639
57.59	1.639	57.60	1.162	57.61	0.601
57.62	1.162	57.63	1.162	57.64	0.722
57.65	0.722	57.66	0.566	57.67	0.566
57.70	1.504	57.71	1.504	57.72	1.0
57.73	0.778	57.74	0.778	57.75	0.778
57.76	0.778	57.77	2.403		
Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.9	
Konservacinė		1.0			

$$0.722^{(1,022)} * (0,9)^0 * (0,72)^0 * 2,46^{(-0,0281)} * (225502 * 2,46) = 0.71684 * 1 * 1 * 0,97502 * 554735 = 387\,723 \text{ Lt.}$$

Bazinė 1 ha vertė yra: $387\,723 \text{ Lt} / 2,46 \text{ ha} = 157\,611 \text{ Lt}$.

Miško žemės vertės pataisos apskaičiavimui panaudojama formulė, kuri pateikiama dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“, fragmentas pateiktas toliau.

Priedas: Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės pataisos

Vilniaus m. sav.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės bendra pataisa:

Baz.vnt verte x { -MŠKf x Miško plotas -0,8 x Nenaudingas plotas +[(Sklypo našumo balas - Vidutinis zonos našumo balas) x Našumo balo koeficientas x Bazinis pl] } Miško pataisos koeficientas MŠKf: Jei Bazinė vieneto vertė ≤ 6400 tai 0,75, jei > 6400 tai skaičiuojamas: $((\text{Baz.vnt verte} * 0,995 - 1600)) / \text{Baz.vnt verte}$

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė didesnė už 6400 Lt, šiuo atveju $157\,611 \text{ Lt} > 6400 \text{ Lt}$, pataisa apskaičiuojama taip:

$$157\,611 \text{ Lt} * -((157\,611 * 0,995 - 1600) / 157\,611)) * 2,46 \text{ ha} =$$

$$157\,611 \text{ Lt} * -0,984848 * 2,46 \text{ ha} = -381\,848 \text{ Lt.}$$

Žemės sklypo vertė yra: $387\,723 \text{ Lt} - 381\,848 \text{ Lt} = 5\,875 \text{ Lt} \approx 5\,900 \text{ Lt}$.

Išvada. Vilniaus m. sav., Balžio g., miškų ūkio paskirties, 2,46 ha žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 5 900 litų.

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas

Filialo direktoriaus pavaduotojas



 Vytautas Pliopa

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 00050)

 Veronika Valentinavičienė

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

 Mariana Makovskė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto
vertintoja asistentė (kvalifikacijos
pažymėjimas Nr. A 001349)

 Olga Gorelik

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas,
nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. A 001377)

 Kristina Pulokaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas

 Karolina Šventickienė

6. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 1999 m. gegužės 25 d. Nr. VIII-1202. Valstybės žinios, 1999, Nr.52-1672.
2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. vasario 14 d. nutarimu Nr. 244 patvirtinta Turto vertinimo metodika. Valstybės žinios, 1996, Nr.16-426.
3. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 515 patvirtintos Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklės. Valstybės žinios, 2003, Nr.5-221.
4. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2004 m. sausio 27 d. įsakymas Nr. 3D-25 „Dėl žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, Valstybės žinios, 2004, Nr. 17-512.
5. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2005 m. kovo 15 d. įsakymas Nr. 3D-142 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymo Nr. 515 „Dėl žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“, Valstybės žinios, 2005, Nr. 36-1194.
6. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2006 m. sausio 1d., Žemės ūkio ministerija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. 2006.
7. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2007 m. sausio 1d., Žemės ūkio ministerija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. 2007.
8. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2008 m. sausio 1d., Žemės ūkio ministerija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. 2008.
9. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2009 m. sausio 1d., Žemės ūkio ministerija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. 2009.
10. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2010 m. sausio 1d., Žemės ūkio ministerija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. 2010.
11. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2011 m. sausio 1d., Žemės ūkio ministerija, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras. 2011.
12. Joseph K. Eckert, Richard R. Almy, Robert J. Gloudemans, 1990. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers.
13. Gloudemans R. J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers. 1999.
14. Richard D. Ward. Seminara medžiaga: NCSS programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui.
15. Woolery A. „Property Tax Principles and Practice“.
16. Youngman, J.M. and Malme, J.H., 1994. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers.

7. PRIEDAI

1. VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS ŽEMĖS VERTINIMO ŽEMĖLAPIO VIEŠOJO SVARSTYMO ATASKAITA

2011 m. spalio mėn. 14 d.

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 515 „Dėl žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintomis Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklėmis (Žin. 2003, Nr. 5-221; 2004, Nr. 17-512) ir 2004 m. sausio 27 d. įsakymu Nr. 3D-25 „Dėl žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymo Nr. 515 „Dėl žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“ 6 ir 7 punktais, vertintojas – valstybės įmonės Registrų centro Vilniaus filialas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapių ir žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitą 2011 m. rugsėjo mėn. 12 d. teikė savivaldybės merui susipažinti ir pastaboms pareikšti, nuo 2011 m. rugsėjo mėn. 26 d. iki spalio mėn. 7 d. surengė viešąjį svarstymą. Apie nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų viešąjį svarstymą buvo skelbta šiame leidinyje:

„Vilniaus diena“ 2011-09-15

Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapiu interesantai neatvyko, 4 interesantai domėjosi vidutinėmis rinkos vertėmis telefonu. Pastabų ir pasiūlymų dėl Širvintų rajono savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapių iš gyventojų negauta.

Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį Vilniaus miesto savivaldybės administracija pastabų nepateikė.

Nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų viešojo svarstymo pastabų ir pasiūlymų registracijos žurnalas pridedamas.

Filialo direktoriaus pavaduotojas



Vytautas Pliopa

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 00050)

Veronika Valentinavičienė

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

Mariana Makovskė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto
vertintoja asistentė (kvalifikacijos
pažymėjimas Nr. A 001349)

Olga Gorelik

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas,
nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. A 001377)

Kristina Pulokaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas

Karolina Šventickienė

2. VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS ŽEMĖS VERČIŲ ŽEMĖLAPIO VIEŠOJO SVARSTYMO PASTABŲ IR PASIŪLYMŲ REGISTRACIJOS ŽURNALAS

[illegible]

2011-09-26 - 2011-10-07 pastabys ir pasitulinys iš gyvendojų
raštu negaida,



Nyctanthes Platanus
Sesuvio Nativum
Aga Gullik
Mariann Lindenskipl
Kristina Pulchra
Karlina Verticillium

3. PAKEITIMAI, ATLIKTI ATSIŽVELGIANT Į VISUOMENĖS IR SAVIVALDYBĖS MERO PASTABAS IR PASIŪLYMUS

Savivaldybė, asmuo	Pateiktų pastabų santrauka	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaškinimas
Vilniaus m. sav.		Pastabų ir pasiūlymų dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapiu iš Vilniaus miesto savivaldybės ir visuomenės negauta

Filialo direktoriaus pavaduotojas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 00050)

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

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto
vertintoja asistentė (kvalifikacijos
pažymėjimas Nr. A 001349)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas,
nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. A 001377)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas



Vytautas Pliopa

Veronika Valentinavičienė

Mariana Makovskė

Olga Gorelik

Kristina Pulokaitė

Karolina Šventickienė

4. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS PASTABOS DĖL ŽEMĖS VERČIŲ ŽEMĖLAPIŲ IR VERTINIMO MASINIU BŪDU ATASKAITŲ



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

Vilniaus miesto Registrų centras
GAUTA
2011-11-09 p-16727

A. Keksė
Bjg-

VĮ Registrų centrai
V. Kudirkos g. 18
03105 Vilnius

2011-11-04 Nr. 1SD-(10.2)-6440
I _____ Nr. _____

DĖL ŽEMĖS MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos teikia pastabas dėl žemės masinio vertinimo dokumentų:

1. Savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitų projektų (toliau – Ataskaitos) 1.5 skyriaus lentelės 8 eilutėje turi būti nurodyta, kad ataskaitas patvirtino Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinis direktorius, o 9 eilutėje turi būti nurodyta, kad ataskaitas patvirtino Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktorius.

2. Patikslinti Joniškio rajono savivaldybės, Alytaus miesto savivaldybės, Alytaus rajono savivaldybės, Biržų rajono savivaldybės, Druskininkų savivaldybės, Jurbarko rajono savivaldybės, Kalvarijos savivaldybės, Kazlų Rūdos savivaldybės, Kelmės rajono savivaldybės, Klaipėdos miesto savivaldybės, Klaipėdos rajono savivaldybės, Kretingos rajono savivaldybės, Kupiškio rajono savivaldybės, Marijampolės savivaldybės, Neringos savivaldybės, Pagėgių savivaldybės, Pakruojo rajono savivaldybės, Palangos miesto savivaldybės, Panevėžio miesto savivaldybės, Panevėžio rajono savivaldybės, Pasvalio rajono savivaldybės, Plungės rajono savivaldybės, Radviliškio rajono savivaldybės, Raseinių rajono savivaldybės, Rokiškio rajono savivaldybės, Šakių rajono savivaldybės, Šiaulių miesto savivaldybės, Šiaulių rajono savivaldybės, Šilalės rajono savivaldybės, Šilutės rajono savivaldybės, Tauragės rajono savivaldybės, Telšių rajono savivaldybės, Vilkaviškio rajono savivaldybės Ataskaitų 2.3 skyriaus pavadinimą, kadangi nurodyti 2005–2010 metai, o pagal naudojamus duomenis turi būti 2005–2011 metai.

3. Akmenės rajono savivaldybės, Anykščių rajono savivaldybės, Elektrėnų savivaldybės, Ignalinos rajono savivaldybės, Mažeikių rajono savivaldybės, Molėtų rajono savivaldybės, Šalčininkų rajono savivaldybės, Širvintų rajono savivaldybės, Švenčionių rajono savivaldybės,

Trakų savivaldybės, Ukmergės rajono savivaldybės, Utenos rajono savivaldybės, Vilniaus miesto savivaldybės, Vilniaus rajono savivaldybės, Visagino savivaldybės, Zarasų rajono savivaldybės Ataskaitų 2.3 skyriuje nepateikti duomenys apie įregistruotų žemės sklypų skaičių 2011 m. sausio 1 d.

4. Skuodo rajono savivaldybės Ataskaitos 2.3 skyriuje nepateikti duomenys apie įregistruotų žemės sklypų skaičių 2010 m. sausio 1 d. ir 2011 m. sausio 1 d.

5. Akmenės rajono savivaldybės Ataskaitos 2.4 skyriaus diagramoje nurodyta, kad laisvo valstybinio žemės fondo yra 0,00 proc., o aprašomojoje dalyje nurodyta, kad laisvo valstybinio žemės fondo yra 0,001 proc.

6. Kauno miesto savivaldybės Ataskaitos 2.4 skyriaus diagramoje nurodyta, kad žemės ūkio paskirties žemės yra 8,7 proc., o aprašomojoje dalyje nurodyta, kad žemės ūkio paskirties žemės yra 8,73 proc.

7. Pakruojo rajono savivaldybės Ataskaitos 2.4 skyriaus diagramoje nurodyta, kad vandenių yra 0,97 proc., o aprašomojoje dalyje nurodyta, kad vandenių yra 0,916 proc.

8. Birštono savivaldybės, Kauno rajono savivaldybės, Prienų rajono savivaldybės Ataskaitų 2.4 skyriaus diagramoje nurodyti duomenys nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.

9. Plungės rajono savivaldybės Ataskaitos 2.4 skyriaus diagramoje nenurodyti duomenys apie valstybinį vandenių fondą ir konservacinės paskirties žemę.

10. Birštono savivaldybės, Kauno rajono savivaldybės, Prienų rajono savivaldybės, Rokiškio rajono savivaldybės Ataskaitų 2.5 skyriaus diagramoje nurodyti duomenys nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.

11. Jonavos rajono savivaldybės, Kaišiadorių rajono savivaldybės, Kėdainių rajono savivaldybės Ataskaitų 2.6 skyriaus diagramoje duomenys apie žemės ūkio paskirties žemę nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.

12. Palangos miesto savivaldybės Ataskaitos 2.6 skyriaus diagramoje duomenys apie kitos paskirties žemę nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.

13. Patikslinti Kauno miesto savivaldybės Ataskaitos 2.7 skyriaus pavadinimą, kadangi nurodyti 2003–2011 metai, o pagal naudojamus duomenis turi būti 2004–2011 metai.

14. Kazlų Rūdos savivaldybės Ataskaitos 5.3 skyriuje netinkamai sunumeruoti pavyzdžiai.

15. Druskininkų savivaldybės Ataskaitos 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateikti 2005, 2007, 2009 metų duomenys neatitinka Druskininkų savivaldybės Ataskaitos, rengtos 2010 metais, ir 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateiktų 2005, 2007, 2009 metų duomenų.

16. Raseinių rajono savivaldybės Ataskaitos 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateikti 2009 metų duomenys neatitinka Raseinių rajono savivaldybės Ataskaitos, rengtos 2010 metais, ir 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateiktų 2009 metų duomenų.

17. Jurbarko rajono savivaldybės Ataskaitos 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateikti 2006, 2008, 2009 metų duomenys neatitinka Jurbarko rajono savivaldybės Ataskaitos, rengtos 2010 metais, ir 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateiktų 2006, 2008, 2009 metų duomenų.

18. Šalčininkų rajono savivaldybės Ataskaitos 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateikti 2006 – 2009 metų duomenys neatitinka Šalčininkų rajono savivaldybės Ataskaitos, rengtos 2010 metais, ir 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateiktų 2006–2009 metų duomenų.

19. Elektrėnų savivaldybės Ataskaitos 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateikti 2006 – 2009 metų duomenys neatitinka Elektrėnų savivaldybės Ataskaitos, rengtos 2010 metais, ir 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateiktų 2006–2009 metų duomenų.

20. Elektrėnų savivaldybės Ataskaitos 2.8 skyriaus lentelėje pateikti duomenys apie 2006–2009 metais parduotų žemės sklypų skaičių neatitinka Elektrėnų savivaldybės Ataskaitos, rengtos 2010 metais, ir 2.8 skyriaus lentelėje pateiktų duomenų apie 2006–2009 metais parduotų žemės sklypų skaičių.

21. Skuodo rajono savivaldybės Ataskaitos 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateikti 2006–2009 metų duomenys neatitinka Skuodo rajono savivaldybės Ataskaitos, rengtos 2010 metais, ir 2.7 skyriaus grafinėje dalyje pateiktų 2006–2009 metų duomenų.

22. Skuodo rajono savivaldybės Ataskaitos 2.8 skyriaus lentelėje pateikti duomenys apie 2006–2009 metais parduotų žemės sklypų skaičių neatitinka Skuodo rajono savivaldybės Ataskaitos, rengtos 2010 metais, ir 2.8 skyriaus lentelėje pateiktų duomenų apie 2006–2009 metais parduotų žemės sklypų skaičių.

Direktorius

Vitas Lopinys

Jurgita Petravičiūtė, tel. 239 1316, faks. 239 1331, el. p. jurgita.petraviciute@nzt.lt

**5. PAKEITIMAI, ATLIKTI ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE
ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS PASTABAS DĖL ŽEMĖS VERČIŲ ŽEMĖLAPIŲ IR
VERTINIMO MASINIU BŪDU ATASKAITŲ**

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos 2011–11–07 rašte Nr. 1SD-(10.2)-6470 „Dėl žemės masinio vertinimo dokumentų“ pateikė vertintojui pastabas dėl žemės verčių žemėlapių ir žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitų. Pastabų santraukos dėl Vilniaus m. sav. žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos ir kaip reaguota į jas pateikiama toliau lentelėje.

Pastabų santraukos	Trumpas atliktų pakeitimų paaiškinimas
2 p. Patikslinti ataskaitos 2.3 skyriaus pavadinimą, kadangi nurodyti 2005–2010 metai, o pagal naudojamus duomenis turi būti 2005–2011 metai.	Į pastabą atsižvelgta – patikslinti Vilniaus m. sav. ataskaitos 2.3, 2.7 ir 2.8 skyrių pavadinimai bei aprašymai.
3 p. Vilniaus m. sav. ataskaitos 2.3 skyriuje nepateikti duomenys apie įregistruotų žemės sklypų skaičių 2011 m. sausio 1 d.	Į pastabą atsižvelgta – patikslinta Vilniaus m. sav. ataskaitos 2.3 skyriaus diagrama.

Filialo direktoriaus pavaduotojas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 00050)

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

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto
vertintoja asistentė (kvalifikacijos
pažymėjimas Nr. A 001349)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas,
nekilnojamojo turto vertintoja asistentė
(kvalifikacijos pažymėjimas
Nr. A 001377)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
l. e. vyresniosios vertintojos pareigas



Vytautas Pliopa

Veronika Valentinavičienė

Mariana Makovskė

Olga Gorelik

Kristina Pulokaitė

Karolina Šventickienė