



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITA 2016-12-07 Nr. ŽVM-10

Vertinamas turtas ir jo adresas	Žemės sklypai, Kauno rajono savivaldybė
Vertinimo data	2016-08-01
Ataskaitos surašymo data	2016-01-01–2016-12-07
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Algimantas Bubliauskas Martynas Bukelis Mindaugas Saldauskas

Kaunas, 2016

TURINYS

1. ĮVADAS.....	4
1.1. Masinio vertinimo samprata.....	4
1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas.....	5
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta.....	6
1.4. Užsakovas	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data.....	10
1.7. Ataskaitos surašymo data.....	10
1.8. Masinio žemės vertinimo ataskaitų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai	10
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS.....	11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas	11
2.2. Gyventojų skaičius	12
2.3. Gyventojų migracija	12
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija.....	13
2.5. Įmonių skaičius.....	13
2.6. Nedarbo lygis	14
2.7. Investicijos	14
2.8. Žemės fondo duomenys	16
2.9. Statistiniai rinkos duomenys	18
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS	20
3.1. Masinio vertinimo sistema	20
3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	20
3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas.....	22
3.4. Žemės masiniam vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas.....	22
3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	23
3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas	24
3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės.....	24
3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės	26
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika	27
3.6.4. Laiko pataisa	28
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis.....	29
3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r	32
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k	34
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4	34
3.6.9. Miškų pataisa MP.....	37
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP.....	38
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}	39
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas K_r kita	40
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}	42
3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d	42
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n	43
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u	44
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas.....	45
3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas.....	46
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas K_{tink}	47
3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa	49
3.6.21. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN}	51

3.6.22. Rinkos modeliavimas.....	51
3.6.23. Ekspertinis vertinimas	52
3.6.24. Modelių patikra	53
4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	54
4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	54
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksnių eiliškumas	56
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai	57
5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	68
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS	69
PRIEDAI	71
1. RAŠTO „DĖL PAKLAUSIMO NAGRINĖJIMO“ KOPIJA	72
2. RAŠTO „DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ PATEIKIMO“ KOPIJA	73
3. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS PASTABŲ IR REAGUOJANT Į PASTABAS ATLIKTŲ ATASKAITOS PATAISYMŲ SANTRAUKA	74
4. SKELBIMO APIE 2016 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ BIRŠTONO, JONAVOS R., KAIŠIADORIŲ R., KAUNO M., KAUNO R., KĖDAINIŲ R., PRIENŲ R., SAVIVALDYBĖSE TEKSTO KOPIJA	75
5. SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIUOSE BUVO PATALPINTI SKELBIMAI DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITŲ VIEŠO SVARSTYMO, SĄRAŠAS	76
6. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOS VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ŽURNALAS	78
7. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS RAŠTO „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTUOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“ KOPIJA	79
8. PAKEITIMAI, ATLIKTI ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2016-11-17 RAŠTE NR. 1SD-6047-(10.2) „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“, NURODYTUS TRŪKUMUS.....	87

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Masinis žemės vertinimas – žemės vertinimas, kai, naudojantis Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenimis, per nustatytą laiką, taikant bendrą metodologiją ir statistines duomenų analizės ir vertinimo technologijas, sudaromi žemės verčių zonų žemėlapiai ir žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai, pagal kuriuos įvertinami žemės sklypai ir parengiama bendra tam tikroje teritorijoje esančių žemės sklypų vertinimo ataskaita (Žemės mokesčio įstatymo 2 str. 4 d.).

Žemės verčių zonų žemėlapis – žemėlapis, kuriame, atlikus masinį žemės vertinimą, pažymėtos skirtingą vidutinę vertę turinčios zonos (teritorijos), zonų žemės vertės rodikliai ir duomenys, reikalingi atskirų žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti (Žemės mokesčio įstatymo 2 str. 7 d.).

Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis – matematinė formulė, taikoma žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis (Žemės mokesčio įstatymo 2 str. 5 d.).

Sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelį (matematinę formulę) nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamojo turto verčių zonose, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro rodiklius, apskaičiuoti, naudojama koreliacinė, regresinė analizė, statistiniai patikimumo rodikliai.

Nekilnojamojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

1. rinkos duomenų analizę;
2. modelio specifikuojimą (nekilnojamojo turto vertei poveikį darančių veiksnių (modelio kintamųjų) atrinkimas, nagrinėjimas ir jų tarpusavio santykių nustatymas);
3. modelio kalibravimą (nekilnojamojo turto vertę lemiančių veiksnių poveikio (reikšmingumo) nustatymas, rinkos modeliavimo ar ekspertinis vertinimas (Turto ir verslo vertinimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Turto ir verslo vertinimo metodika), 48 ir 49 p)).

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatant nekilnojamojo turto mokesčines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras atlieka vykdydamas teisės aktuose pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Valstybės įmonė Registrų centras nustatė žemės sklypų vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu ir parengė masinio žemės vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2015 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 1R-345 patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2016–2018 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų numatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02).

Masinis žemės vertinimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymu, Masinio žemės vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ (toliau – Masinio žemės vertinimo taisyklės), Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“, (toliau – Turto ir verslo vertinimo metodika), ir kitais teisės aktais.

Masinio žemės vertinimo ataskaitoje vartojamos sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatyme, Masinio žemės vertinimo taisyklėse ir kituose anksčiau nurodytuose teisės aktuose.

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

Žemės vertinimas, atliekamas masiniu vertinimo būdu, Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 4 straipsnyje yra priskiriamas įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytam vertinimo atvejui (privalomam turto arba verslo vertinimui).

Masinio žemės vertinimo dokumentus, kuriuos parengia Turto vertinimo įmonė, sudaro (Masinio žemės vertinimo taisyklių 32 p.):

1. savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita (ataskaitos rengiamos kiekvienos savivaldybės teritorijai) skaitmenine forma (PDF formatu);
2. valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita skaitmenine forma (PDF formatu) (užsakovo pageidavimu ši ataskaita gali būti parengiama spausdintine forma);
3. žemės vidutinės rinkos vertės skaičiuoklė.

Žemės mokestinėms vertėms apskaičiuoti masinis žemės vertinimas atliekamas ir masinio žemės vertinimo dokumentai, nurodyti Taisyklių 32 punkte, rengiami (atnaujinami) kas 5 metus, išskyrus tuos atvejus, kai Lietuvos Respublikos Vyriausybė Finansų ministerijos teikimu priima sprendimą dėl masinio žemės vertinimo žemės mokesčiui apskaičiuoti nesuėjus šiam terminui (Masinio žemės vertinimo taisyklių 44 p.). Kitiems tikslams masinis žemės vertinimas atliekamas ir masinio žemės vertinimo dokumentai, nurodyti Taisyklių 32 punkte, rengiami (atnaujinami) ne rečiau kaip kartą per metus ir įsigalioja ne vėliau kaip kitų metų sausio 1 dieną (Masinio žemės vertinimo taisyklių 43 p.).

Valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą ir savivaldybių teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitas sprendimu patvirtina Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos.

Žemės masinis vertinimas nuo 2003 m. atliekamas kasmet. 2012 m. nustatytos žemės sklypų vertės nuo 2013 m. sausio 1 d. naudojamos žemės mokesčiams apskaičiuoti. Taip pat vidutinės rinkos vertės naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

1. valstybinės žemės nuomos kainai skaičiuoti;
2. savivaldybėms priimant sprendimus dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamai teisei pagalbai suteikti;
3. turto paveldėjimo, dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro paslaugų kainoms už turto perleidimo sandorių tvirtinimą, turto deklaravimui, turto registravimo Nekilnojamojo turto registre mokesčiui apskaičiuoti ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymo, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatymo pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, Nekilnojamojo turto registro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“, Masinio žemės vertinimo taisyklėse, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. lapkričio 10 d. nutarime Nr. 1387 „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“,

Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą/išregistravimą ir naudojimąsi nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą/išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymo Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

Pažymėtina, kad nekilnojamojo turto (žemės ir statinių) masinio vertinimo sistemos visi vertinimo rezultatai yra vieši, prieinami visuomenei interneto priemonėmis, teikiami valstybės ir verslo subjektams pagal paslaugų sutartyse numatytas sąlygas, taikomi nekilnojamojo turto apmokestinimo, turtinių santykių, paslaugų kainų ir kitų klausimų tiek viešame, tiek privačiame sektoriuje, sprendimui.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

Kauno rajono savivaldybės teritorijos žemės sklypai, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

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

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 m. liepos 31 d. įsakymu Nr. B1–38 „Dėl turto arba verslo vertinimo įmonių įrašymo į išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą“ Registrų centras įrašytas į Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą, eilės Nr. 133.

Įmonės turto ir verslo vertinimo profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos „BTA Insurance Company“, atstovaujamos filialo Lietuvoje, Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 033652 galioja nuo 2016 m. vasario 17 d. iki 2017 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 033653 galioja nuo 2016 m. vasario 17 d. iki 2017 m. vasario 16 d.

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

Algimantas Bubliauskas, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnysis vertintojas, nekilnojamojo turto vertintojo asistentas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000289);

Martynas Bukelis, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausiasis vertintojas, nekilnojamojo turto vyriausiasis vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000610).

Mindaugas Saldauskas, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas.

Konradas Augutis (iki 2016 07 31), Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas; nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr.A 000590).

Masinio žemės vertinimo darbus organizavo ir kontrolę vykdė šie valstybės įmonės Registrų centro darbuotojai:

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

Lina Kanišauskienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento viršininko pavaduotoja-Rinkos tyrimų ir duomenų analizės skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000509);

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

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

Rūta Kliunkienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui;

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

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

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

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

Atliekant masinį žemės vertinimą naudota valstybės įmonės Registrų centro atliktų ankstesnių masinių žemės vertinimų patirtis. Informacija pateikiama toliau lentelėje.

1 lentelė. Registrų centro atlikti masiniai žemės vertinimai

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Kauno rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2003 m. rugpjūčio 18 d. įsakymas Nr. 1P-69 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2002-01-01	2003-08-28
2.	Kauno rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2004 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-57 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2003-07-01	2004-04-28

3.	Kauno rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2005 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-89 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2004-10-01	2005-05-06
4.	Kauno rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2006 m. gegužės 17 d. įsakymas Nr. 1P-71 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-10-01	2006-07-01
5.	Kauno rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2007 m. kovo 14 d. įsakymas Nr. 1P-27 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-05-01
6.	Kauno rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. sausio 31 d. įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
7.	Kauno rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
8.	Kauno rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2009-12-01	2010-01-01
9.	Kauno rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-152 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01
10.	Kauno rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymas Nr. 1P-1.3.)-	2011-08-01	2012-01-01

	vertinimo masiniu būdu ataskaitos	277 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“		
11.	Kauno rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2012-08-01	2013-01-01
12.	Kauno rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-417 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2013-08-01	2014-01-01
13	Kauno rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-459 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2014-08-01	2015-01-01
14	Kauno rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-623-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01

Taip pat naudoti Tarptautinės vertintojų mokesčiams asociacijos leidžiami masinio vertinimo standartai, kitų tarptautinių organizacijų ir užsienio šalių, turinčių nekilnojamojo turto masinio vertinimo tradicijas, patirtis, ekspertų konsultacijos bei metodinė literatūra.

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

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

1.6. Vertinimo data

2016 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2016 m. sausio 1 d.–2016 m. gruodžio 7 d.

1.8. Masinio žemės vertinimo ataskaitų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai

Derinimo ir svarstymo dokumentai – viešo svarstymo su visuomene ataskaita, savivaldybės mero ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabos – 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/vertinimas/masinis/masvert.php#>, paieškos lauke – Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinkus atitinkamą savivaldybę.

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

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas

Kauno rajono savivaldybės teritorija prigludusi prie didžiojo Lietuvos miesto – Kauno ir yra beveik pačiame Lietuvos centre vakarinių ir rytinių respublikos sienų atžvilgiu. Čia susilieja Aukštaitija, Žemaitija ir Suvalkija. Nuostabus kraštovaizdis atsiveria ten, kur teka Nemunas, Neris, Nevėžis, Jiesia, žaliuoja miško parkais tapę Kulautuvos, Kačerginės, Romainių, Kleboniško šilai.

Rajoną kerta automobilių magistralės Via Baltica ir Klaipėda–Vilnius–Minskas–Maskva (Kijevas), tarptautiniai geležinkeliai IX B ir IX D. Karmėlavoje yra valstybei reikšmingas oro uostas. Šiaurinėje dalyje savivaldybė ribojasi su Kėdainių rajonu, rytuose – su Jonavos bei Kaišiadorių rajonais, pietuose – su Prienų rajonu, vakaruose – su Marijampolės bei Tauragės apskritymis. Nuo apskrities centro Kauno miesto iki Kalvarijos ir Kybartų pasienio kontrolės punktų (toliau – PKP) ir yra apie 90 km, iki Saločių PKP – apie 170 km.

Savivaldybės teritorijos plotas – 149,6 tūkst. ha, t.y. 18,5 proc. Kauno apskrities teritorijos.¹



© Lietuvos statistikos departamentas Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:250 000 georeferencinių erdvinį duomenų rinkinys GDR250LT
© Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, 2013

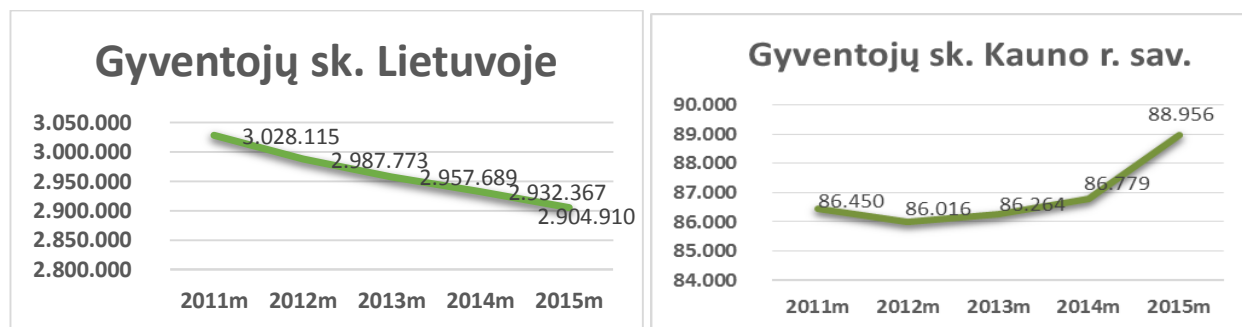
1 pav. Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas (Kauno rajono savivaldybės teritorija pažymėta rodykle)²

¹ Kauno rajono savivaldybės internetinis puslapis [interaktyvus]. [žiūrėta 2016-08-25]. Prieiga per internetą: www.krs.lt

² Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2016 [žiūrėta 2016-08-09]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

2.2. Gyventojų skaičius

Gyventojų skaičius Lietuvoje nuolatos mažėja. Tai lemia neigiama natūrali gyventojų kaita ir neigiamas neto migracijos rodiklis. Nuo 2011 iki 2015 metų gyventojų skaičius sumažėjo daugiau nei 123 tūkst., t. y. 4,07 proc. Iki 2014 m. gyventojų skaičius mažėjo vis lėtesniu tempu ir 2014 m. buvo fiksuotas 0,86 proc. gyventojų skaičiaus sumažėjimas. Vis dėlto 2015 m. gyventojų skaičius pasiekė 0,94 proc. metinį sumažėjimą. Išaugęs gimstamumas šiek tiek sušvelnino šį mažėjimą, tačiau didžiausią įtaką tam turėjo išaugusi emigracija. Darbingo amžiaus gyventojų skaičius 2015 m. pradžioje buvo 1 790 344, tai sudaro 61,98 proc. visų Lietuvos gyventojų.



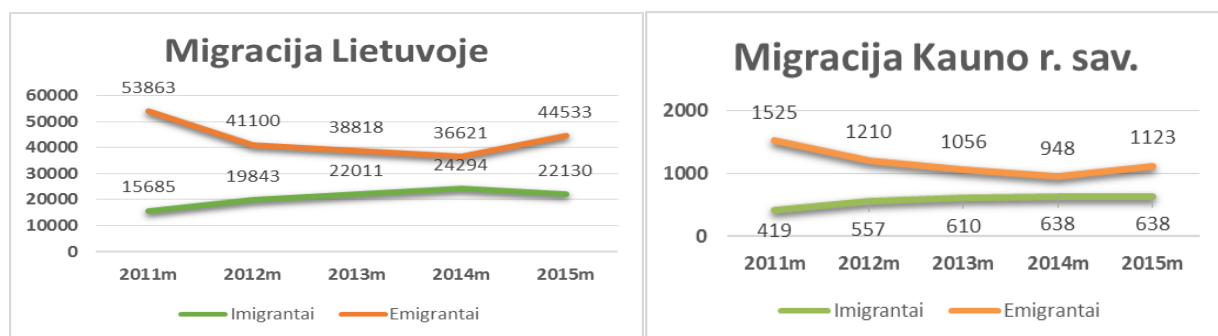
2 pav. Vidutinis gyventojų skaičius³

Iš viso savivaldybėje 2015 m. gyveno 88 956 gyventojai. Kauno rajono gyventojų skaičiaus pokyčiai, atvirkščiai nei visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, nuolatos didėja. Tai lemia verslo plėtra, vykdomi socialiniai projektai, žmonių noras gyventi didesnėje erdvėje. Lietuvoje nuo 2011 iki šių metų gyventojų skaičius sumažėjo 123 tūkstančiu, o Kauno rajono savivaldybėje per pastaruosius ketverius metus gyventojų padidėjo 2940 žmogumi.

2.3. Gyventojų migracija

Lietuvoje tarptautinės emigracijos rodikliai tūkstančiui gyventojų yra vieni didžiausių Europos Sąjungoje. Po įstatymu nustatytos prievolės nuolatiniais šalies gyventojams mokėti privalomojo sveikatos draudimo įmokas 2010 m. žymiai išaugęs emigracijos rodiklis 2011–2014 m. laikotarpiu kasmet mažėjo nuo 53 863 išvykusių gyventojų 2011 m. iki 36 621 – 2014 metais. 2015 m. emigracija vėl padidėjo 21,6 proc., lyginant su 2014 m. duomenimis, iki 44 533 išvykusių asmenų per metus.

Atsigaunant Lietuvos ekonomikai, 2011–2014 m. laikotarpiu didėjo imigrantų skaičius – 2011 metais atvyko 15 685, 2014 metais – 24 294 asmenys, 2015 m. bendras metinis imigrantų skaičius šiek tiek sumažėjo iki 22 130 atvykusių asmenų.



3 pav. Gyventojų migracija⁴

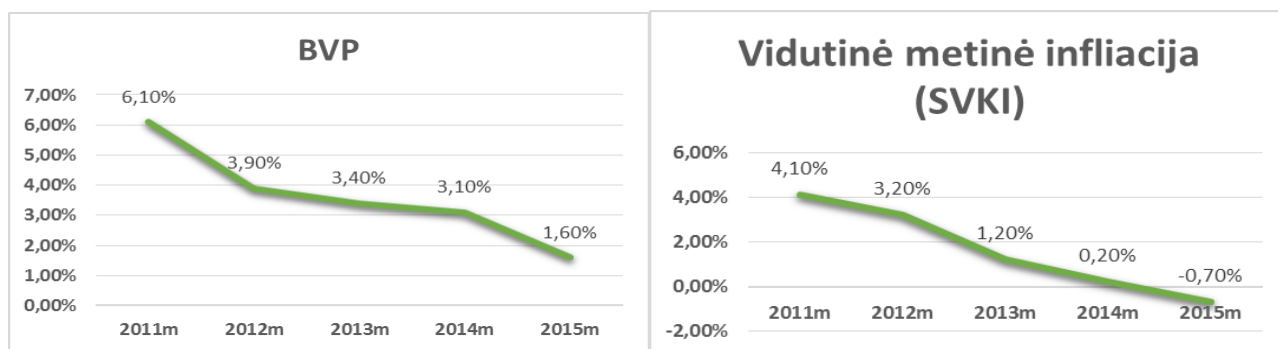
³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2016. [žiūrėta 2016-08-09]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

⁴ *Ibid.*

Kauno rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2011–2015 m. laikotarpiu išliko neigiamas. Didžiausias migracijos mastas ir neigiamas migracijos saldo (-1106) savivaldybėje fiksuotas 2011 m., kitu laikotarpiu migracijos rodikliai gerėjo.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2015 metais augo beveik perpus lėčiau nei pastaruosius kelerius metus ir beveik 4 kartus lėčiau nei 2011 m. bei siekė 1,6 % augimą. Daugiausia tokią raidą lėmė tarptautinė aplinka, taip pat prisidėjo mažiau nei pastaraisiais metais plėtęsis statybos sektorius.

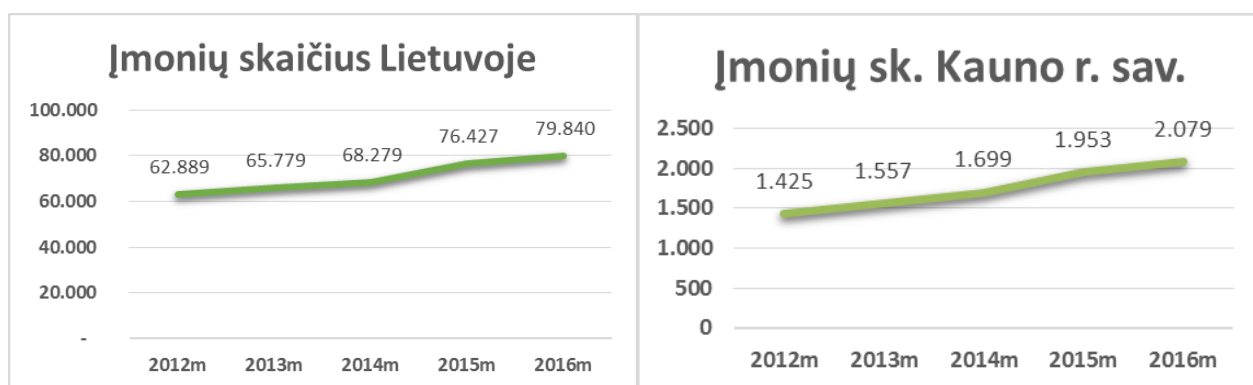


4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁵

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) išlieka vidutinės metinės infliacijos lygio mažėjimo tendencija. 2015 m. užfiksuota neigiama vidutinė metinė infliacija, kuri siekė 0,70 proc. Kainos smarkiai krito dėl išorės veiksnių, ypač dėl pasaulyje pigios naftos. Kitų prekių kainos toliau kyla, tačiau kilimas nėra spartus.

2.5. Įmonių skaičius

Įmonių skaičius Lietuvoje pastaruoju metu po truputį didėja. Didžiausias padidėjimas buvo fiksuotas 2015 m. pradžioje, kai įmonių skaičius padidėjo daugiau nei dešimtadaliu, t. y. 11,93 %. 2016 m. pradžioje įmonių buvo 4,47 % daugiau, t. y. iš viso veikė 79 840 įmonių. Daugiausiai įmonių įregistruota didžiausiuose Lietuvos miestuose.



5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje⁶

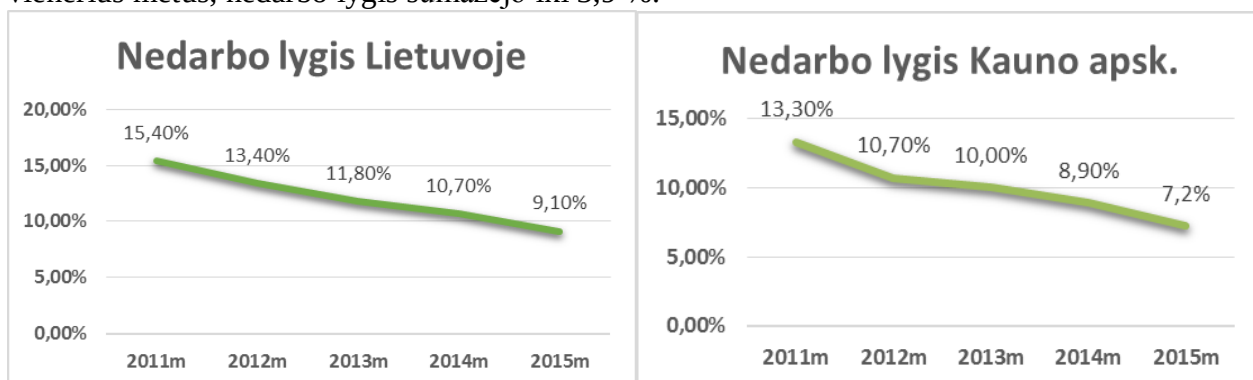
⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2016. [žiūrėta 2016-08-09]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

⁶ *Ibid.*

2012–2016 m. veikiančių įmonių skaičius Kauno rajone kas metus augo. 2016 m. pradžioje rajone veikė 2 079 įmonės. Didžioji jų dalis buvo mikroįmonės, kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai. Įmonių, kurių darbuotojų skaičius didesnis nei 250, buvo 7. Didžiausias įmonių skaičiaus padidėjimas buvo užfiksuotas 2015 m. ir buvo lygus 14,95 %. 2016 m. pradžioje buvo įregistruota 126 įmonėmis daugiau, t. y. padidėjimas siekė 6,45 % ir iš viso įregistruotos 2 079 įmonės.

2.6. Nedarbo lygis

Krizės metu sparčiai išaugęs nedarbas 2011–2015 m. laikotarpiu mažėjo: nuo 2010 m. iki 17,8 % išaugusio nedarbo lygio per šešerius metus jis nukrito iki 9,1 % 2015 metais. Nedarbo problema Lietuvoje išlieka aktuali. Nors 2015 metais mažėjo jaunimo (15–24 metų amžiaus) nedarbo lygis, tačiau vis dar išlieka labai aukštas ir sudaro 16,3 %. Žmonių, nerandančių darbo ilgiau kaip vienerius metus, nedarbo lygis sumažėjo iki 3,9 %.



6 pav. Nedarbo lygis⁷

Kauno rajono savivaldybėje darbingo amžiaus gyventojai 2016 m. pradžioje sudarė 64,1 % (57 379 gyventojai) visų Kauno rajono savivaldybės gyventojų. Savivaldybės darbingo amžiaus gyventojų dalis 2016 m. pradžioje buvo didžiausia tarp apskrities savivaldybių. Darbingo amžiaus gyventojų dalis šalyje siekė 61,98 %, Kauno apskrityje – 61,51 %.

Kauno apskrityje nedarbo lygis 2015 m. buvo šiek tiek žemesnis nei šalyje ir regione, o didžioji dauguma bedarbių neturėjo pakankamos profesinės kvalifikacijos įsitvirtinti šiuolaikinėje darbo rinkoje.

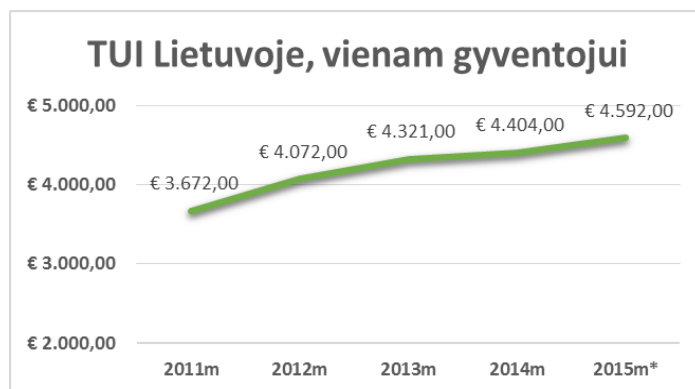
Statistikos departamento duomenimis, 2015 m. Kauno apskrityje buvo 272,7 tūkst., užimtųjų. Iš jų: 14 tūkst., buvo užimti žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje, 182,9 tūkst. – paslaugų sferoje, 21,3 tūkst. – statyboje ir 54,5 tūkst. – pramonėje. Kauno apskrityje užimtieji 2015 m. sudarė 47,23 proc. nuo visų apskrities gyventojų, o Lietuvos Respublikoje – 9,44 proc.

2.7. Investicijos

Tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2015 m. pabaigoje siekė 13,26 mlrd. Eur, t. y. 3,01 % daugiau nei prieš metus. Remiantis išankstiniais duomenimis, TUI vienam Lietuvos gyventojui išaugo 4,27 % ir sudarė 4 592 Eur. Tiesioginės užsienio investicijos – tai užsienio fizinių ir juridinių asmenų šalyje arba regione įsigyjamas ilgalaikis turtas, žemė, pastatai, įrenginiai ar veikiančios įmonės (jų akcijos). Jei šalyje ar regione sparčiai daugėja ar nuolat yra didelių tiesioginių užsienio investicijų, tai verslo aplinka, investicijų atsipirkimo galimybės ir darbo našumas šalyje yra didesni nei kitose šalyse⁸.

⁷ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2016. [žiūrėta 2016-08-09]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

⁸ „Verslo žinių“ žodynas, *Verslo žinios* [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <http://zodynas.vz.lt/Tiesiogines-uzsienio-investicijos-TUI> [žiūrėta 2016-08-09].



7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje⁹

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas 2015 metais pagal savivaldybes.

Lietuvos savivaldybių asociacija (LSA) ir Ūkio ministerija 2015 m. spalio 23 d. Savivaldos dienos proga surengtose iškilmėse Kauno rajonui už sparčiausią verslo plėtrą įteikė „Auksinę krivulę“.

Ūkio viceministrė Rasa Noreikienė įteikdama apdovanojimą pabrėžė, kad Kauno rajonas pasižymi darnia plėtra: itin sparčia gyvenamojo būsto statyba, plėtojamomis laisvalaikio ir verslo zonomis.

2015 m. Kauno rajono savivaldybė pasižymėjo darbo vietų kūrimo tempais, užsienio investicijomis, o naujų įmonių steigimosi skaičiumi net 10 kartų viršijo Lietuvos vidurkį. Karmėlavos seniūnijoje įsikūrusioje Kauno laisvojoje ekonominėje zonoje jau veikia 19 kompanijų, pritraukta 360 mln. Eur. investicijų sukurta beveik 2 tūkst. naujų darbo vietų. Plečiasi ir šalia magistralės Vilnius-Kaunas besikuriantis logistikos parkas, kuriame veikia mažmeninės prekybos milžinės „Lidl“, Lietuvos pašto, farmacijos įmonės „Limedika“ sandėliai.

Žemės ūkio technika prekiaujančios ir agroserviso paslaugas teikiančios įmonės telkiasi Kumpių kaime. Verslas sparčiai vystosi ir Garliavos, Alšėnų, Ringaudų, Babtų, Užliedžių seniūnijose.

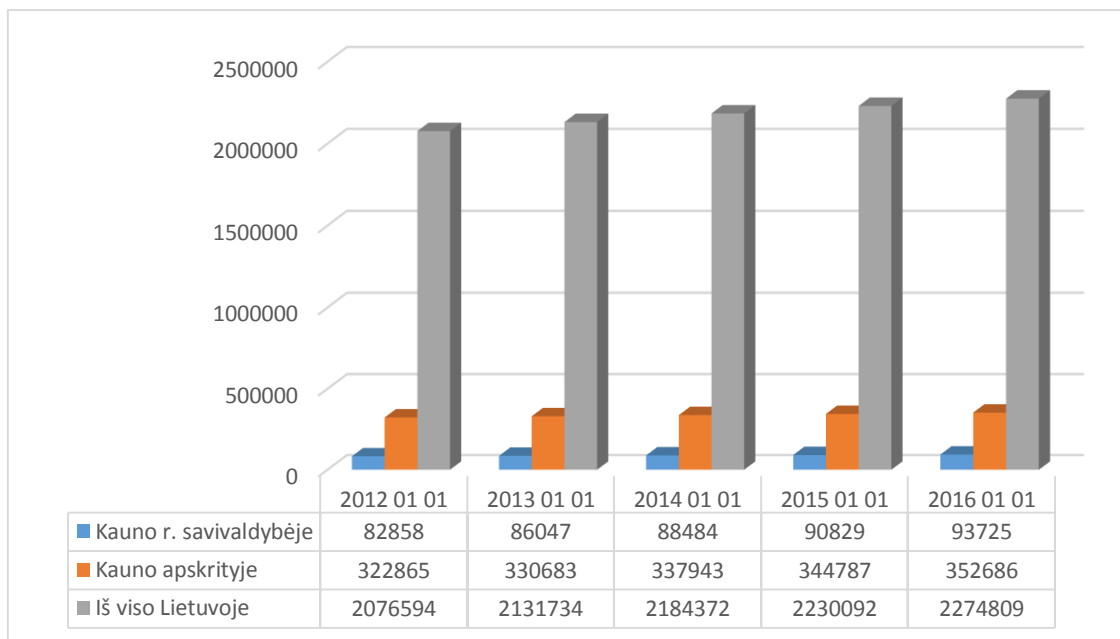
Nemažai investicijų numatoma į ES finansuojamų tikslinių teritorijų sąrašą patekusiam Garliavos miestui. Per keletą metų Garliava turi tapti europietišku miestu, kuriame dera verslas, išvystytas paslaugų sektorius ir jauki gyvenamoji aplinka.

Pagal Lietuvos laisvosios rinkos instituto sudarytą Lietuvos savivaldybių indeksą Kauno rajono savivaldybė tris kartus (2011, 2013 ir 2014 m.) buvo pirma, o 2012 m. užėmė antrą vietą tarp 53 ne miesto savivaldybių. 2015 metais geriausiųjų savivaldybių penketuke Kauno rajono savivaldybė dalinasi pirmąją vietą su Klaipėdos rajono savivaldybe.¹⁰

⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2016. [žiūrėta 2016-08-09]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

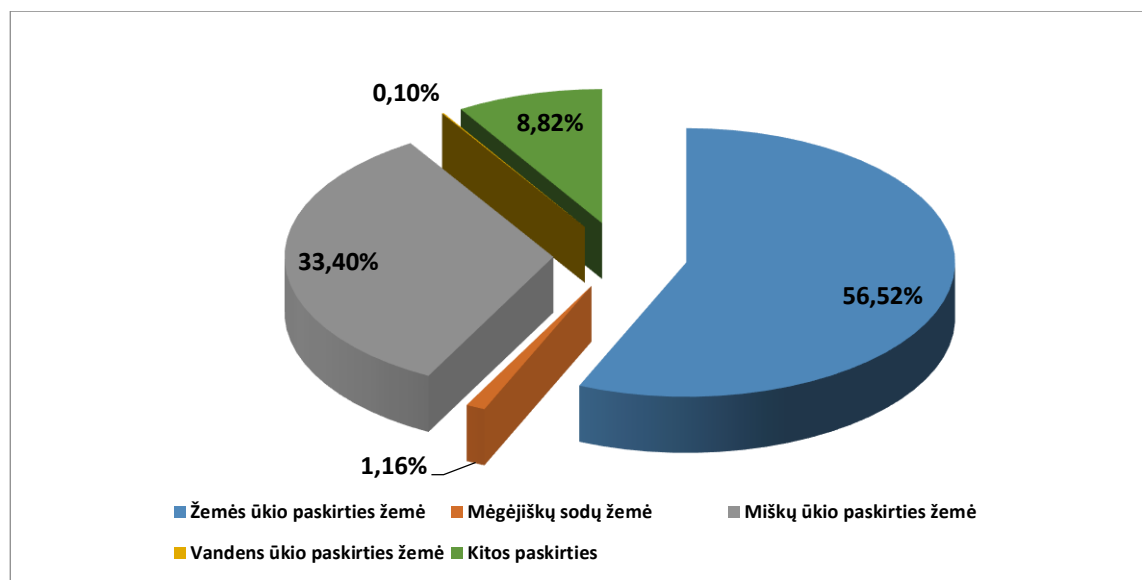
¹⁰ Lietuvos ryto ir BNS informacija. Kauno rajonas už verslo plėtrą pelnė „Auksinę krivulę“. *Lietuvos rytas* [interaktyvus]. Vilnius, 2015-10-26 [žiūrėta 2016-08-25]. Prieiga per internetą: <http://verslas.lrytas.lt/rinkos-pulsas/kauno-rajonas-uz-verslo-pletra-pelne-auksine-krivule.htm>

2.8. Žemės fondo duomenys



8 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2012-01-01, 2013-01-01, 2014-01-01, 2015-01-01, 2016-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika Kauno r. savivaldybėje, Kauno apskrityje ir Respublikoje¹¹

Nekilnojamojo turto registre iki 2016 m. sausio 1 d. įregistruoti šalyje 2 274 809, Kauno apskrityje 352 686, Kauno rajono savivaldybėje 4316 sklypai. Per 2016 m. registruojamų žemės sklypų skaičius didėjo šalyje apie 1,97 proc., Kauno apskrityje apie 2,24 proc., Kauno rajono savivaldybėje apie 3,90 proc.

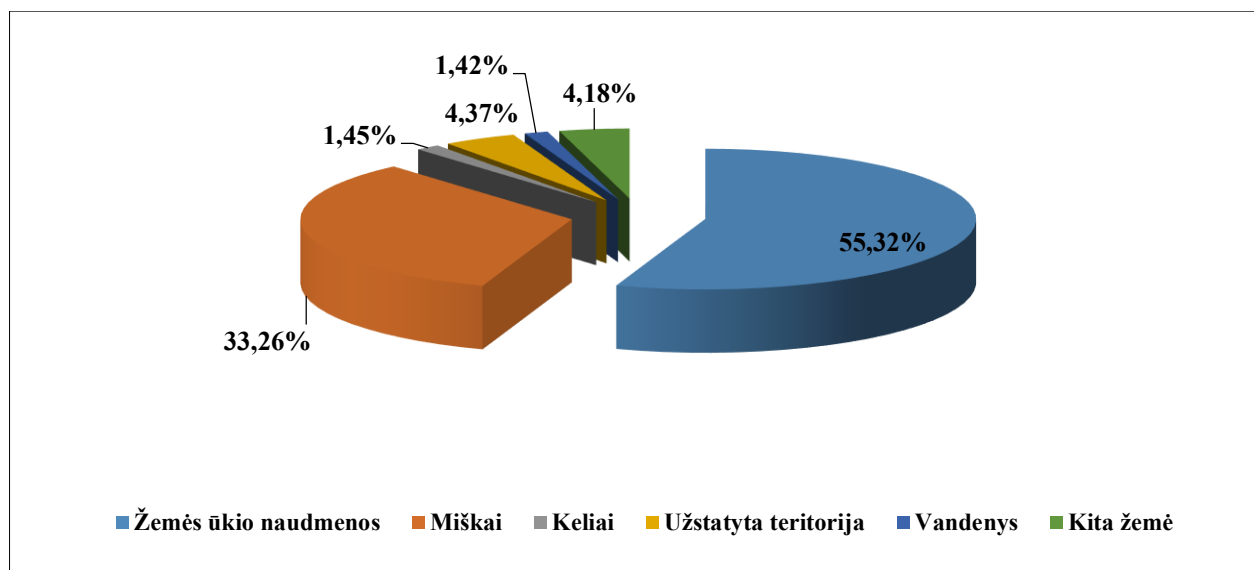


9 pav. Žemės fondo ha pasiskirstymas procentais pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Kauno rajono savivaldybėje 2016 m. sausio 1 d.¹²

¹¹ Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2012–2016 m. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas, valstybės įmonė Registrų centras.

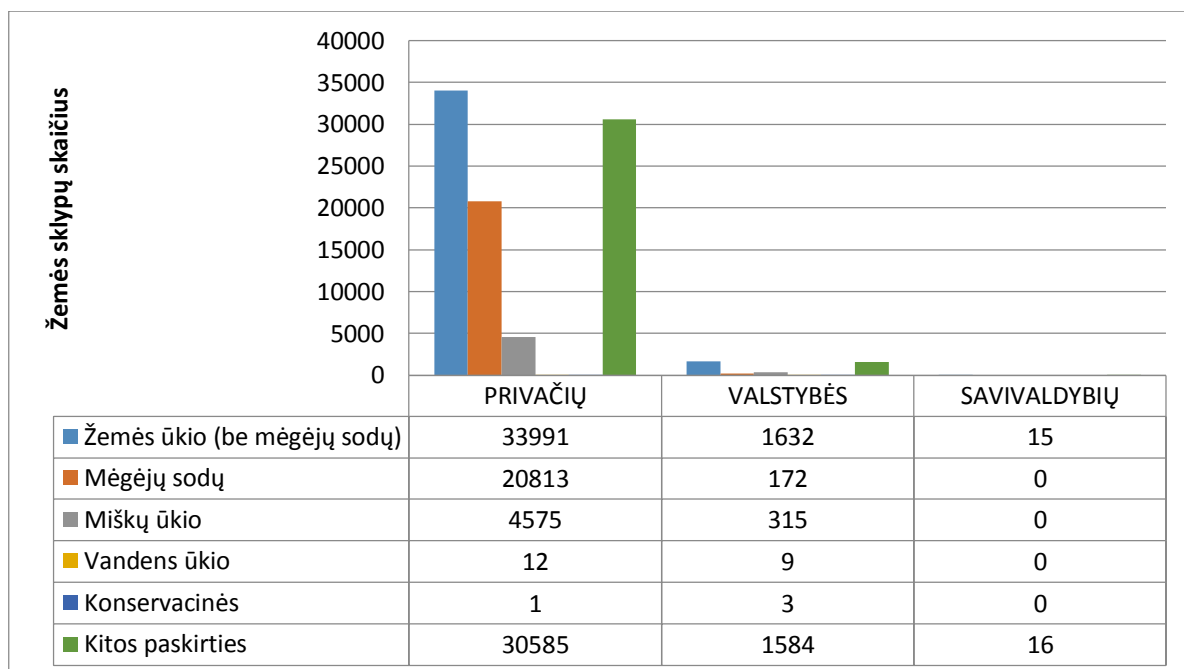
¹² Lietuvos Respublikos žemės fondas 2016 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.

Žemės fondo pasiskirstymas Kauno rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį: žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodo žemės) – 56,52 proc. (74067,5290 ha), miškų ūkio paskirties – 33,40 proc. (43768,5921 ha), kitos paskirties – 8,82 proc. (11563,5598 ha), mėgėjiškų sodo žemė – 1,16 proc. (1526,3438 ha) ir vandens ūkio - 0,1 proc. (130,6249) ha.



10 pav. Žemės fondo ha pasiskirstymas procentais pagal žemės naudmenas Kauno rajono savivaldybėje 2016 m. sausio 1 d.¹³

Kauno rajono savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas 2016 m. sausio 1d.: žemės ūkio naudmenos – 55,32 proc. (72501,0696 ha), miškai – 33,26 proc. (43593,2624 ha), keliai – 1,45 proc. (1905,1505 ha), užstatyta teritorija – 4,37 proc. (5723,2789 ha), vandenys – 1,42 proc. (1854,8856 ha), kita žemė – 4,18 proc. (5482,3627 ha).



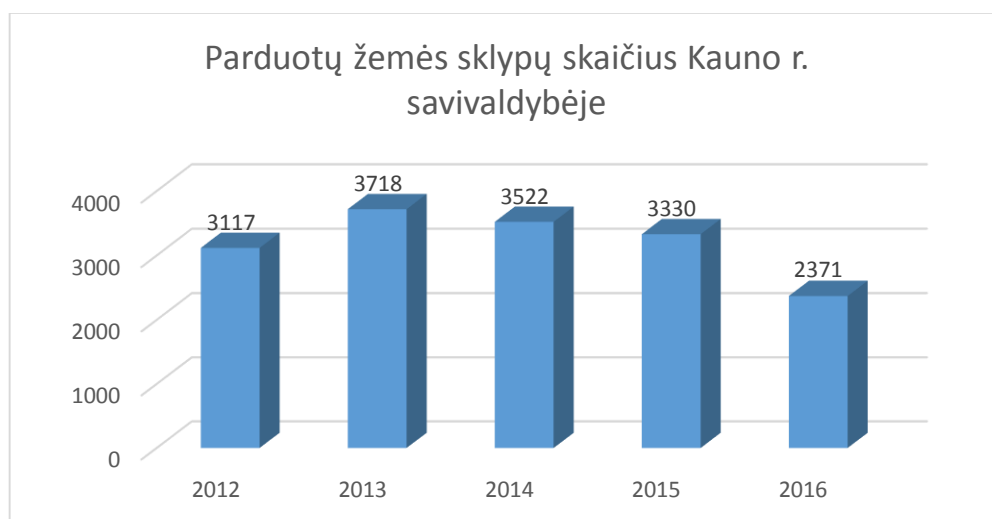
11 pav. Kauno rajono savivaldybėje iki 2016 m. sausio 1 d. nuosavybės teisėmis įregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų pagal paskirtis skaičius¹⁴

¹³ Lietuvos Respublikos žemės fondas 2016 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.

¹⁴ *Ibid.*

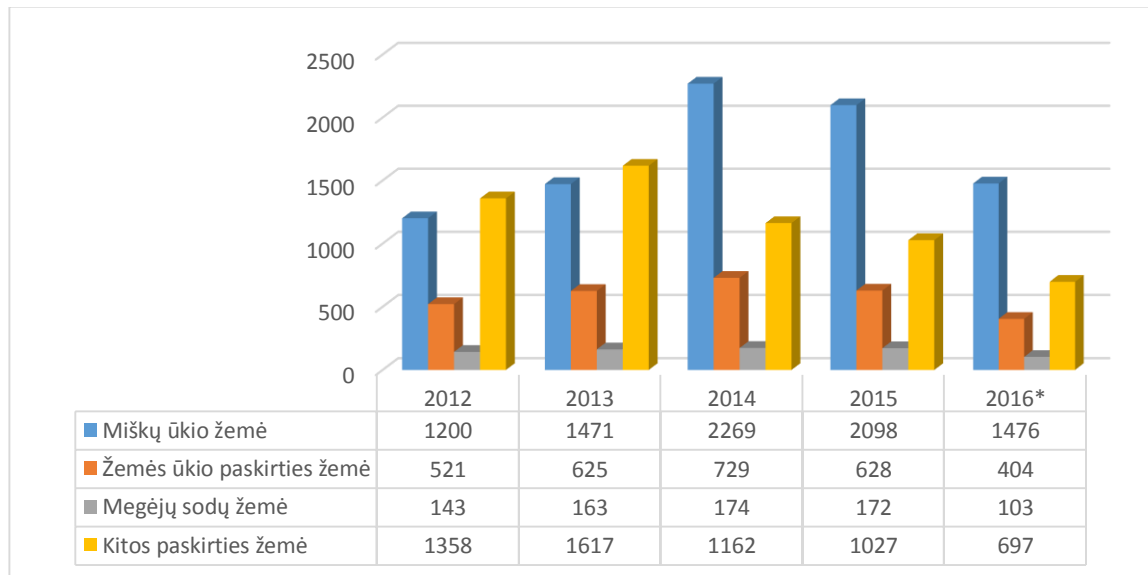
Iki 2016 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre įregistruota privačios žemės (33991 + 20813 + 4575 + 12 + 1 + 30585) - 89977 sklypai, valstybinės žemės (1632 + 172 + 315 + 9 + 3 + 1584) - 3715 sklypai, savivaldybių žemės (15 + 16) - 31 sklypų.

2.9. Statistiniai rinkos duomenys



12 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2012–2016 m.*¹⁵ laikotarpiu

Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2012 m. buvo 3 117, 2013 m. – 3 718, 2014 m. – 3 522, 2015 m. – 3 330, ir 2016 m.* – 2 371*. Sklypų skaičius 2016 m.* yra sausio–liepos periodo, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

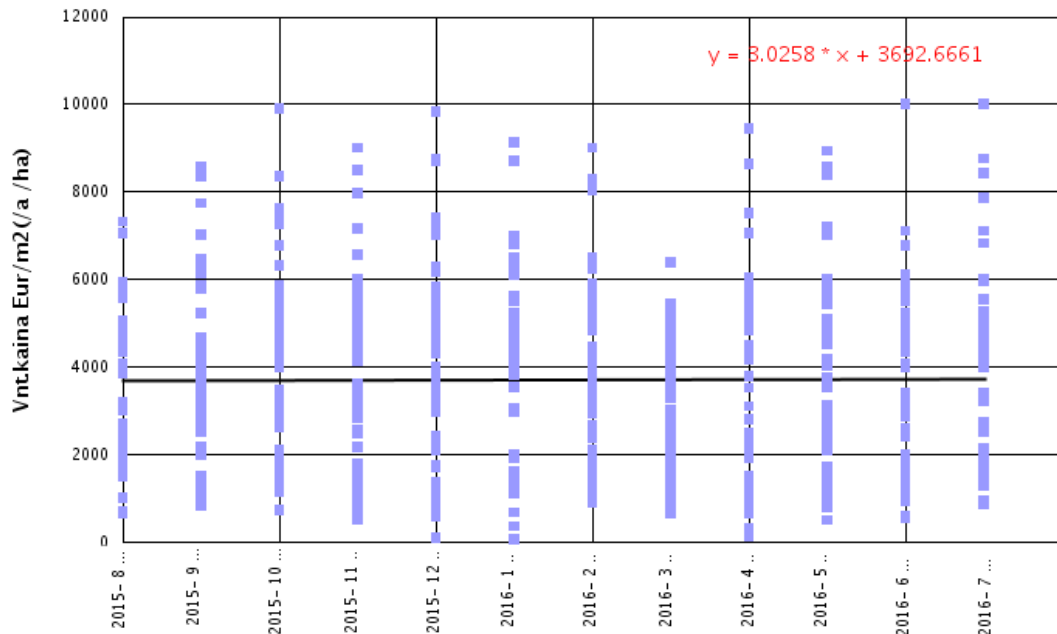


13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2012, 2013, 2014, 2015 ir 2016 m.*¹⁶

Parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2012 m. (1200 + 521 + 143 + 1358) – 3222 sklypai, 2013 m. (1471 + 625 + 163 + 1617) – 3876 sklypai, 2014 m. (2269 + 729 + 174 + 1162) – 4334 sklypai, 2015 m. (2098 + 628 + 172 + 1027) – 3925 sklypai, 2016* m. (1476 + 404 + 103 + 697) – 2680 sklypai. Sklypų skaičius 2016 m.* yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

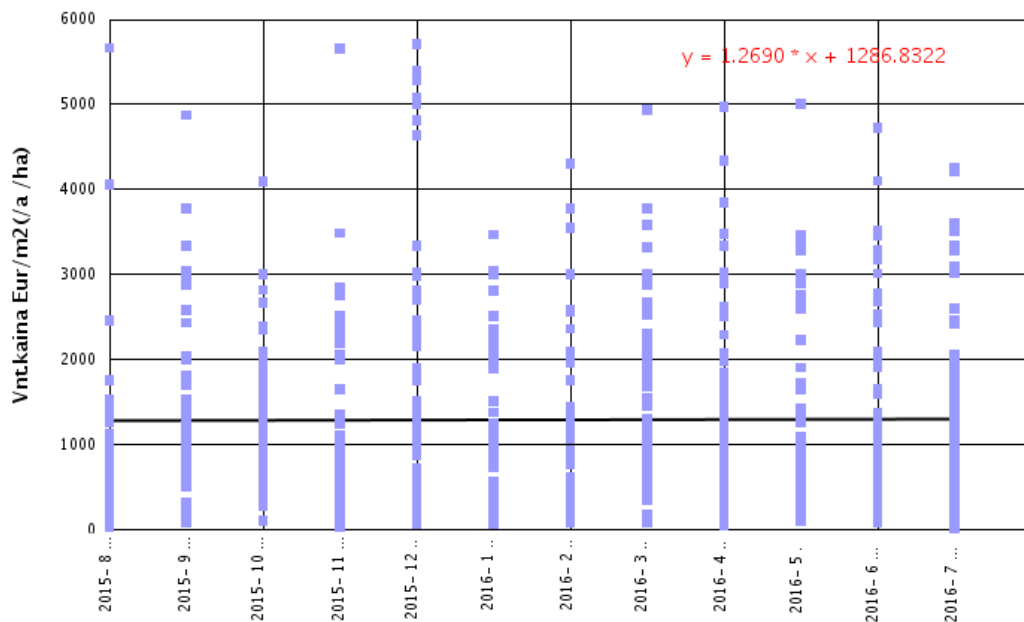
¹⁵ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. *Valstybės įmonė registrų centras*. Vilnius, 2016.

¹⁶ *Ibid.*



14 pav. Kauno rajono sav. žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2015-08-01 iki 2016-08-01¹⁷

Nuo 2015-08-01 iki 2016-08-01, 12 mėnesių trendo pokytis nuo 3 696 Eur /ha iki 3 729 Eur/ha, t. y. 0,90 %.



15 pav. Kauno rajono sav. kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2015-08-01 iki 2016-08-01¹⁸

Nuo 2015-08-01 iki 2016-08-01, 12 mėnesių trendo pokytis nuo 1288 Eur /ha iki 1302 Eur/ha, t. y. 1,08 %.

¹⁷ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. *Valstybės įmonės registrų centras*. Vilnius, 2016.

¹⁸ *Ibid.*

3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Masinio vertinimo sistema

Masinis žemės vertinimas susideda iš komplekso priemonių, apimančių duomenų apie nekilnojamąjį turtą (žemę ir statinius) ir jo rinką surinkimą, panaudojant statistinę analizę, vertinimo modelių sudarymą, skaičiavimo procesų automatizavimą, duomenų ir apskaičiuotų verčių patikrą, rezultatų pateikimą vartotojams. Nurodytos priemonės pagal Turto ir verslo vertinimo metodikos 47 punktą sudaro masinio turto vertinimo sistemą su 4 posistemėmis:

1. *duomenų valdymo*, kuri apima turto vertei nustatyti reikalingos pirminės informacijos surinkimą. Vertinant naudojami aktualūs Nekilnojamojo turto kadastro, Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenys, įrašyti Nekilnojamojo turto registre, taip pat gali būti naudojama kituose šaltiniuose kaupiama ir viešai skelbiama informacija;

2. *duomenų analizės*, kuri apima informacijos atranką ir apdorojimą, santykinį turto vertės rodiklį apskaičiavimą ir analizę, verčių žemėlapių sudarymą. Verčių žemėlapiai sudaromi naudojant nekilnojamojo turto kadastro žemėlapi, Adresų registro duomenis ir kitus duomenis, kuriais remiantis grafiškai atvaizduojami vertinimo rezultatai ir parodomi rezultato pateikimui svarbūs veiksniai ir rodikliai. Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos;

3. *verčių apskaičiavimo*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sudarymą, taikant Tarptautiniuose vertinimo standartuose nurodytus turto vertinimo metodus;

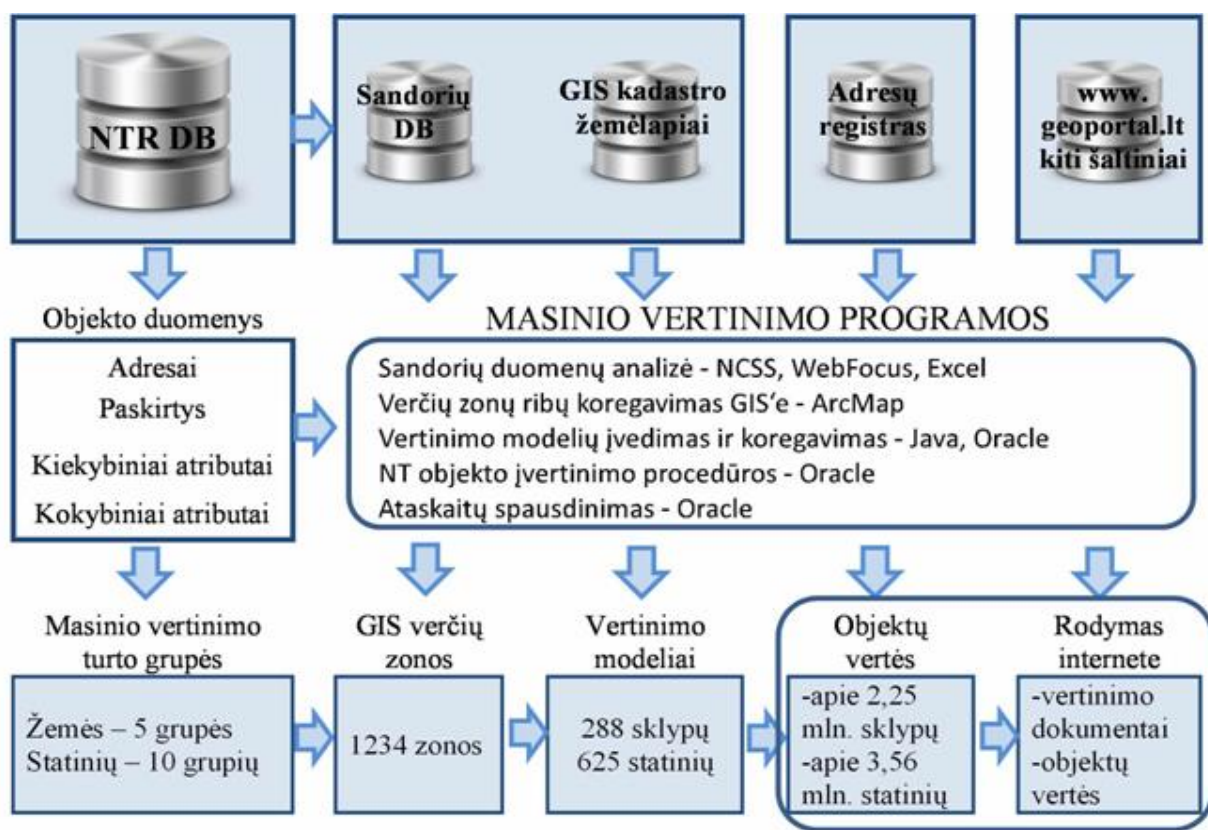
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl jų apeliacijų, verčių ir su jomis susijusių duomenų statistinę analizę ir teisės aktuose numatytų dokumentų, skirtų viešajam interesui užtikrinti (valstybės reikmėms tenkinti), rengimą ir skelbimą.

3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Masiniam žemės vertinimui panaudotos Nekilnojamojo turto registro, Nekilnojamojo turto sandorių, GIS kadastro žemėlapių, Adresų registro duomenų bazės, interneto puslapio www.geoportal.lt informacija ir atitinkamos programos, skirtos atlikti masinio vertinimo darbus:

- sandorių duomenų analizę;
- verčių zonų ribų koregavimą;
- vertinimo modelių įvedimą ir koregavimą;
- nekilnojamojo turto objektų įvertinimą;
- ataskaitų rengimą.

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikta toliau paveiksle.



16 pav. Žemės masiniame vertinime panaudotų informacinių priemonių schema

Atliekant masinį žemės vertinimą, naudojami Nekilnojamojo turto kadastrė ir Nekilnojamojo turto registre esantys žemės sklypo duomenys, taip pat gali būti naudojama ši papildoma informacija (Masinio žemės vertinimo taisyklių 6 p.):

1. Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių duomenys;
2. bendrojo teritorijų planavimo ir kitų teritorijų planavimo dokumentų, įregistruotų Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, duomenys;
3. duomenys apie miško žemę (miško žemės ir medynų vertė, medynų charakteristika, miškų grupė, miško augavietė, dirvožemis ir kita), kaupiami Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastrė;
4. duomenys apie apleistas žemės ūkio naudmenas ir žemės apskaitos duomenys, kaupiami Nacionalinėje žemės tarnyboje;
5. duomenys apie saugomas teritorijas ir kiti reikalingi duomenys, kaupiami Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastrė;
6. nekilnojamųjų kultūros vertybių duomenys, kaupiami Kultūros vertybių registre;
7. duomenys apie teritorijoje esančias komunikacijas, kurios kartu su joms taikomomis apsaugos zonomis (juostomis), nustatytomis vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, pažymėtos Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje ar Žemės informacinėje sistemoje;
8. individualaus žemės vertinimo rinkos vertės;
9. duomenys, apibūdinantys nekilnojamojo turto rinką ir atskirus jos komponentus;
10. kiti šiame punkte nenurodyti Žemės informacinės sistemos (www.zis.lt) duomenys.

Taisyklių 6.1–6.6 papunkčiuose nurodytus aktualius duomenis šių duomenų tvarkytojai pagal duomenų teikimo sutartis turto vertinimo įmonei, tvarkančiai Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą ir atliekančiai masinį žemės vertinimą (toliau – turto vertinimo įmonė), pateikia skaitmenine forma (SHP, DWG formatu) kiekvienais kalendoriniais metais, bet ne vėliau kaip iki birželio 1 dienos.

3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas

Masiniame žemės vertinime taikytas lyginamasis vertinimo metodas. Šio metodo taikymą apsprendžia Masinio žemės vertinimo taisyklių 5 p.: *Žemės vidutinė rinkos vertė nustatoma lyginamuoju metodu, aprašytu Turto ir verslo vertinimo metodikoje, taikant masinį žemės vertinimą.*

Turto ir verslo vertinimo metodikoje lyginamasis metodas apibrėžiamas kaip vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Taikant lyginamąjį metodą surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius iki vertinimo datos įvykčius sandorius, įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu. Turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.). Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius. Jeigu nėra informacijos apie sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius. Vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV, \text{ kur}$$

RV – vertinamo objekto rinkos vertė,

PK – lyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,

PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

Žemės verčių zonose, kuriose nėra arba nepakanka rinkos duomenų, vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 20 p., žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelio rodikliai nustatyti pagal tas pačias sąlygas turinčių kitų žemės verčių zonų žemės rinkos duomenis (pardavimo kainas, žemės ir kito nekilnojamojo turto nuomos kainas) arba taikant kitus žemės rinkos modeliavimo būdus. Tose žemės verčių zonose, kuriose žemės rinkos duomenų trūksta, vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 26 punktu, masinio žemės vertinimo modelio koeficientai nustatyti žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

3.4. Žemės masiniam vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

Atliekant masinį žemės vertinimą verčių zonoms sudaryti ir modeliams parengti, taikant rinkos statistinės analizės būdus, labai svarbi pakankama rinkos duomenų apimtis. Teisės aktai – Žemės mokesčio įstatymas ir Masinio žemės vertinimo taisyklės – rinkos duomenų apimčiai išplėsti rekomenduoja naudoti ilgesnio nei vienerių metų laikotarpio (nenurodo maksimalaus laikotarpio) nekilnojamojo turto pardavimo sandorius, o laiko įtaką pardavimo kainoms įvertinti laiko pataisomis.

Neaktyvios rinkos turto grupės arba neaktyvios rinkos vietovėje esančio turto masiniam vertinimui atlikti paprastai didinamas rinkos sandorių laikotarpis, todėl svarbu apibrėžti, kokio maksimalaus laikotarpio rinkos duomenys anksčiau nurodytais atvejais yra naudotini. Į šį klausimą atsakymą pateikia Tarptautinė turto vertintojų mokesčiams asociacija (angl. *International Association of Assessing Officers*, IAAO), kuri rengia ir leidžia nekilnojamojo turto masinio vertinimo standartus. Asociacijos išleisto masinio vertinimo taikymo vadovo „Tarptautinis masinio vertinimo ir susijusių mokesčių politikos vadovas, 2014 m. sausis“ (angl. *Guidance on International Mass Appraisal and Related Tax Policy, January, 2014*), „5.1. Rinkos duomenys“ skyrius, reglamentuojantis nekilnojamojo turto duomenų surinkimą ir apdorojimą, dėl papildomos informacijos nukreipia į metodinį leidinį „Turto vertinimo ir apmokestinimo administravimas“ (angl. *Property Appraisal and Assessment Administration* IAAO 1990, chapter 5), kurio 543 puslapyje nurodoma, kad atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, kai taikoma efektyvi laiko pataisos skaičiavimo technologija, galima naudoti iki 5 metų laikotarpio rinkos duomenis. Kokio laikotarpio rinkos duomenis taikyti atskiroms turto grupėms, nusprendžia vertintojas, atsižvelgdamas į kasmetinį turimų duomenų kiekį, rinkos aktyvumą, taip pat laiko pataisos skaičiavimo būdus.

Tarptautinių standartų nuostatų taikymas šalies nekilnojamojo turto masiniame vertinime yra teisėtas, pagrįstas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 straipsnio 3 dalies 4 punktu, kuris nurodo, kad turto arba verslo vertė gali būti nustatoma ir pagal kitus tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytus turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus.

Vertintojas, vadovaudamasis pateiktų teisinių aktų nuostatomis ir atsižvelgdamas į turimą rinkos duomenų kiekį, masiniam žemės vertinimui naudoja iki 5 metų laikotarpio rinkos duomenis, nustatęs reikšmingą laiko įtaką, pardavimo kainas koreguoja laiko pataisomis.

3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas

Žemės verčių žemėlapiams ir vertinimo modeliams sudaryti panaudoti patikimi rinkos duomenys. Rinkos duomenų ir jų pagrindų sudarytų verčių žemėlapių, vertinimo modelių ir gautų vertinimo rezultatų patikimumui įvertinti panaudota statistika. Jos rodiklių trumpą apžvalgą pateikiame toliau šiame poskyryje.

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

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

Moda – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojusi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogiu rasti histograme.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

čia $\hat{S}_i$, – modelio pagalba nustatyta kaina.

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

3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas

3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės

Sudaryti vertinimo modeliai nustato žemės vertei svarbių aplinkybių (faktorių) sąveikos ryšius, imituoja pasiūlos ir paklausos veiksmus. Žemės mokesčio įstatymo 2 straipsnio 5 dalyje žemės vertinimo modelis apibrėžiamas taip: *žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis – matematinė formulė, taikoma žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapių sprendinius ir žemės rinkos duomenis.*

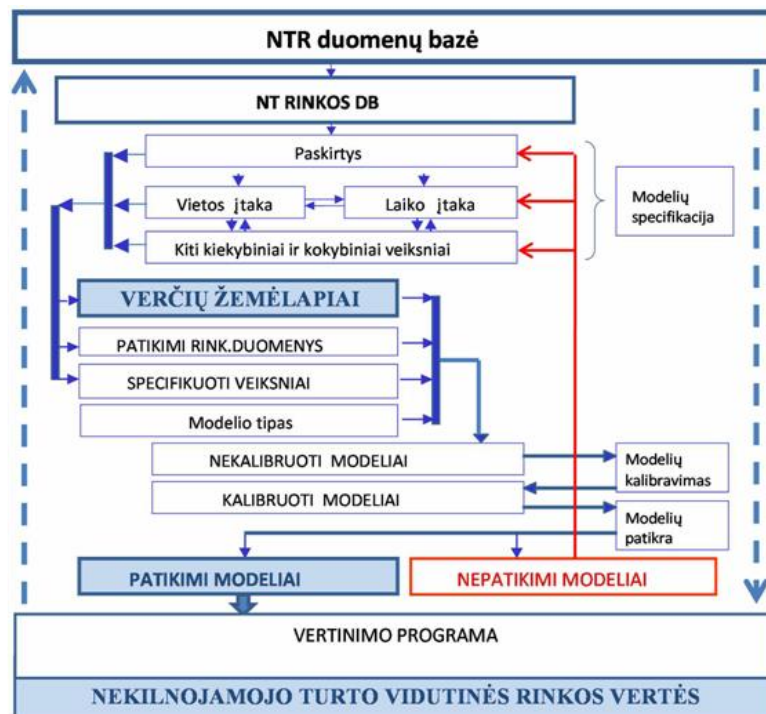
Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapių sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) (Masinio žemės vertinimo taisyklių 17 p.):

1. Adityviniai modeliai, kurių forma: $S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p$;
2. Multiplikatyviniai modeliai, kurių forma: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \dots \times X_p^{b_p}$;
3. Hibridiniai modeliai, kurių forma: $S = X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \dots b_i^{X_i} \times \dots (X_j^{b_j} + \dots + X_p^{b_p})$.

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

Žemės vertinimo modelių sudarymas susideda iš (modelių sudarymo schema pateikta toliau paveiksle):

- modelio kintamųjų specifikacijos – nekilnojamojo turto vertei poveikį darančių veiksnių (modelio kintamųjų) atrinkimo, jų nagrinėjimo ir jų tarpusavio santykių nustatymo);
- modelių kalibravimo – nekilnojamojo turto vertę lemiančių veiksnių poveikio (reikšmingumo) nustatymo, trūkstant rinkos duomenų veiksnių poveikio nustatymo rinkos modeliavimo ar ekspertiniu vertinimu;
- modelių patikros.



17 pav. Žemės vertinimo modelių sudarymo schema

Modelių specifikacijai, kalibravimui ir patikrai naudojama koreliacinė, regresinė analizė, statistiniai patikimumo rodikliai, grafikai, taip pat ir nekilnojamojo turto vertintojų sukaupta individualaus vertinimo patirtis, leidžianti teisingai įvertinti gautus rezultatus.

Koreliacinės analizės pagalba nustatoma, ar stebimi kintamieji yra priklausomi, kokia yra ryšio tarp X ir Y tendencija, kokia yra statistinio ryšio forma (tiesinė, kvadratinė, logaritminė, eksponentinė ir t. t.), ir koks yra ryšio stiprumas.

Daugianarė regresinė analizė (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. Modelio kalibravimui panaudota NCSS statistinė programa.

Modelio koeficientų reikšmių ir modelių apskaičiuotų verčių patikimumas patikrinamas grafinėmis priemonėmis ir įvertinant aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio

kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes.

Modeliuose nustatyti turintys įtaką žemės sklypo vidutinei rinkos vertei šie Nekilnojamojo turto registre ir Nekilnojamojo turto kadastrė įrašyti veiksniai (duomenys):

1. vieta;
2. žemės sklypo plotas;
3. sklypo ploto dydis;
3. žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas;
4. žemės naudmenos;
5. žemės ūkio naudmenų našumo balas, vertinant žemės sklypus, priskirtus žemės ūkio sklypų grupei, išskyrus miškų ūkio paskirties, ir kitos paskirties žemės sklypus;
6. kiti veiksniai.

Vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 28 punktu, žemės verčių zonose, kuriose nėra įregistruotų žemės grupę sudarančių žemės sklypų, tos žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelio parametrai nenustatyti.

Vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 23 punkto nuostatomis, žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliuose neatsižvelgta į žemės vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių įtakos:

1. žemės sklype esančių naudingųjų iškasenų;
2. žemės sklypui nustatytų servitutų ir kitų apribojimų, išskyrus atvejus, kai dėl šių apribojimų saugomose teritorijose suformuotos ekologinės apsaugos ar rekreacinės zonos arba rekreacinėse teritorijose nustatoma atskira žemės verčių zona;
3. žemės sklypo naudojimo perspektyvų;
4. žemės sklype esančių statinių ir sodinių;
5. disponavimo žemės sklypais suvaržymų dėl skolos ar kitų priežasčių;
6. vertinamo žemės sklypo ir greta esančių objektų užterštumo arba skleidžiamos taršos, kaimyninių turto vienetų būklės, individualiai įrengtų (neįrengtų) komunikacijų, privažiavimo apsunkinimo (pagerinimo), reljefo ypatumų.

Masinio žemės vertinimo modeliai sudaryti vadovaujantis Taisyklių 18 punktu, kuriame nurodoma, kad *Taikant Taisyklių 17 punkte nurodytų tipų modelius (arba vieną iš jų) ir statistiniais metodais atliekant žemės ir kito nekilnojamojo turto rinkos sandorių analizę, parengiami šie žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (žemės grupės, nurodytos Taisyklių 15.1–15.5 papunkčiuose, pateiktos tolimesniame ataskaitos poskyryje):*

18.1. žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;

18.2. mėgėjų sodo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.2 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;

18.3. gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.3 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;

18.4. komercinės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.4 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;

18.5. pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.5 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti.

3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės

Žemės paskirtys ir naudojimo būdai, apsprendžiantys žemės sklypo panaudojimo galimybes, yra svarbūs žemės vertingumui. Nurodytų charakteristikų įtraukimas į vertinimo modelį jas apjungiant į grupes reglamentuotas Masinio žemės vertinimo taisyklėse. Jų 15 punkte nurodoma, kad *žemės verčių zonų žemėlapiams ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams sudaryti sukaupti duomenys apie žemės sklypų rinką sugrupuojami į šias žemės grupes:*

15.1. žemės ūkio paskirties žemės sklypai (išskyrus mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypus). Prie šių žemės sklypų priskiriami žemės ūkio, miškų ūkio, vandens ūkio, konservacinės ir kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra naudingųjų iškasenų teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, teritorijos valstybės sienos apsaugos tikslams;

15.2. mėgėjų sodo žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami mėgėjų sodo žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai;

15.3. gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos;

15.4. komercinės žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų ir rekreacinės teritorijos;

15.5. pramonės ir sandėliavimo žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, taip pat atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos.

Taisyklių 16 punkte paaiškinama, kad žemės sklypai, nenurodyti Taisyklių 15.1–15.5 papunkčiuose, vertinami pagal žemės verčių zonoje vyraujančią žemės grupę, parinktą atsižvelgiant į vertinamo žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ar būdą. Kai žemės sklypas turi kelis žemės naudojimo būdus, pagal kuriuos jis gali būti priskirtas prie kelių skirtingų žemės grupių, pasirenkama viena iš jų, vyraujanti pagal žemės sklypų skaičių vertinamoje žemės verčių zonoje.

Statistika apie masiniam žemės vertinimui naudotus pradinius rinkos duomenis, sugrupuotus pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15 punkto nuostatas, šių duomenų kainoms laiko įtaka, vietos veiksnio ir kitų kiekybinių ir kokybinių veiksnių įvertinimo paaiškinimai pateikti tolimesniuose ataskaitos poskyriuose.

3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

Kauno rajono savivaldybės teritorijos žemės rinkos analizei, žemės verčių zonų žemėlapių ir žemės vidutinės rinkos vertės nustatymo modelių sudarymui panaudoti Nekilnojamojo turto kadastro duomenys ir Nekilnojamojo turto sandorių bazės duomenys. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal žemės grupes pateikiami toliau lentelėje.

2 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistika

Žemės sklypų be statinių ir su statiniais sandorių skaičius	Pardavimo kainų Eur 1 aro, žemės ūkio grupės 1 ha statistiniai rodikliai					Žemės sklypų su statiniais sandorių skaičius
	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimu- mas vnt. kaina	Maksimu- mas vnt. kaina	
Gyvenamųjų teritorijų grupės žemės sklypai 2012-01-01–2016-08-01 laikotarpio						
7480	1549,44	1344,58	1338,94	0,18	17298,72	3392
Komercinės žemės grupės sklypai 2012-01-01–2016-08-01 laikotarpio						
167	1977,92	1726,14	1874,49	0,26	11735	77
Mėgėjiškų sodų grupės žemės sklypai 2012-01-01–2016-08-01 laikotarpio						
2914	644,10	508,65	643,29	0,08	7369,96	1699
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2012-01-01–2016-08-01 laikotarpio						
949	534,54	384,04	553,79	0,03	5323,8	151
Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2012-01-01–2016-08-01 laikotarpio						
6830	80,32	22,01	238,36	0,02	5783	273

Vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 13 punktu, žemės sklypų rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi

patikimais ir naudojami žemės verčių zonoms ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys žemei vertinti nenaudojami.

3.6.4. 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. Taisyklėse nurodoma, kad vertinimui naudojant senesnius nei 1 metų laikotarpį įvykusius sandorius, pardavimų kainos gali būti koreguojamos laiko pataisa. Vertinimo data yra 2016 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, esant būtinumui, atlikta kainų korekcija šią pataisą prilyginant prie konkretaus sandorio datos.

Laiko pataisai nustatyti gali būti panaudoti šie metodai:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kauno rajono savivaldybės žemės grupės, kurioms laiko įtakos pataisa 2016-08-01 vertinimui nustatyta reikšminga arba nereikšminga, ir pataisai 2016-08-01 apskaičiuoti naudoti metodai pateikti toliau lentelėje.

3 lentelė. Laiko pataisų pagal žemės grupes nustatymo rezultatai

Žemės grupės pagal Taisyklių 15 punktą	Laiko pataisai nustatyti taikytas metodas	Laiko pataisa reikšminga, nereikšminga
Žemės ūkio	Aproksimuojanti kreivė	Nereikšminga
Mėgėjų sodų	Aproksimuojanti kreivė	Nereikšminga
Gyvenamųjų teritorijų	Aproksimuojanti kreivė	Nereikšminga
Komercinės	Aproksimuojanti kreivė	Nereikšminga
Pramonės ir sandėliavimo	Aproksimuojanti kreivė	Nereikšminga

Laiko pataisa nustatyta kaip nereikšminga žemės ūkio, mėgėjų sodų, gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių sklypams, jų pardavimo kainos 2016-08-01 vertinimui nekoreguotos laiko pataisa.

3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis

Masiniame žemės vertinime parengtas žemės verčių zonų žemėlapis įvertina vietos reikšmingumą. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skalierais, yra vertinimo modelio vienas iš kintamųjų, turinčių svarbią įtaką žemės vertei. Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos.

Žemės mokesčio įstatymo 2 straipsnio 7 dalyje žemės verčių zonų žemėlapis apibrėžiamas kaip žemėlapis, kuriame, atlikus masinį žemės vertinimą, pažymėtos skirtingą vidutinę vertę turinčios zonos (teritorijos), zonų žemės vertės rodikliai ir duomenys, reikalingi atskirų žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti.

Žemės verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama žemės verčių zonų žemėlapyje.

Žemės verčių zonų žemėlapiai sudaryti laikantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 14 punkto reikalavimų:

1. žemės verčių zona turi apimti žemės plotus, kuriuose patikimumo kriterijus atitinkančių žemės sklypų kainų vidurkis pagal žemės grupę nuo gretimos žemės verčių zonos vidutinės rinkos vertės skiriasi daugiau kaip 15 procentų. Žemės sklypų kainų vidurkis nustatomas pagal žemės ir kito nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartyse, registruotose Nekilnojamojo turto registre, nurodytas kainas (toliau – kainų vidurkis);

2. žemės verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos kaimo gyvenamosios vietovės arba urbanizuota teritorija, arba žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – rekreacinė teritorija ir kuriems taikomi žemės naudojimo apribojimai, teritorija (mėgėjų sodų teritorija, kaimo centras, valstybės saugoma teritorija, pakrančių apsaugos zonos ir kitos teritorijos, kurių priskyrimas atskiroms žemės verčių zonoms galimas geografinės informacinės sistemos (GIS) priemonėmis);

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

4. žemės verčių zonų ribos neturi padalyti Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėtų žemės sklypų, išskyrus žemės sklypus, kuriuose yra inžinerinių statinių, inžinerinių tinklų ir (ar) susisiekimo komunikacijų, vandens telkinių ar hidrotechninių statinių, arba žemės sklypus, kuriuos kerta kaimo ir kartu žemės verčių zonos riba. Šiais atvejais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taikant žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelyje numatytus tos žemės verčių zonos, į kurią patenka vertinamo žemės sklypo dalis pagal adresą, nurodytą Nekilnojamojo turto registre, vertinimo rodiklius. Jeigu adreso nėra, taikomi tos žemės verčių zonos, į kurią patenka didžiausia žemės sklypo dalis, rodikliai.

Siekiant, kad kaimiškos teritorijos suskirstymas į verčių zonas pagal jos vertingumą būtų atliktas tiksliau įvertinant urbanizuotų teritorijų, sukurtos infrastruktūros, aplinkotvarkos, rekreacijos,

užterštumo, reljefo veiksnių įtakos ribas, ir vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2016-04-23 rašto Nr. ISD-1297-(10.2.) „Dėl paklausimo nagrinėjimo“ (rašto kopija pateikiama ataskaitos priede) nuostatomis, vertinamos teritorijos zonavimas atliktas kadastro žemėlapyje įbrėžtų žemės sklypų ribomis, atsisakant ankstesniais metais gyvenamųjų vietovių ribomis vykdyto kaimiškos teritorijos zonavimo.

Vadovaujantis anksčiau pateiktais teisės aktais, Kupiškio rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurta aplikaciją, *ArcGIS 10.3.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapiu sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės žemės rinkos duomenis, atsižvelgta į žemės savininkų, savivaldybių, seniūnijų ir žemės reformos specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, ir viešo verčių žemėlapiu ir verčių aptarimo metu, bendrojo plano sprendinius.

Kauno rajono savivaldybėje iš viso sudarytos 29 verčių zonos.

16.1. zona – dalis Kačerginės kurortinio miestelio bei aplinkinių kaimų, nekilnojamojo turto požiūriu, vienas iš patraukliausių Kauno rajono savivaldybėje. Jame vyrauja sodybinis užstatymas. Nuo Kauno nutolęs 16 km., dislokuotas Nemuno kairiajame krante, miestelis turi išvystytą infrastruktūrą, gerą susisiekimą su Kaunu, gražią gamtinę aplinką. Nekilnojamojo turto pasiūla ribota. Šie pagrindiniai veiksniai sąlygoja didesnes nekilnojamojo turto kainas lyginant su rinkos kainomis gretimose teritorijose, todėl Kačerginės miestelis išskirtas į atskirą aukštesnės vertės zoną.

16.2. zona – urbanizuota dalis Kulautuvos kurortinio miestelio, dalys aplinkinių kaimų. Kulautuva dėl gražios gamtinės aplinkos yra vienas iš patraukliausių miestelių Kauno rajone. Nuo Kauno nutolęs 19 km. Dislokuotas Nemuno dešiniajame krante. 1933 m. Kulautuvai buvo suteiktas kurorto statusas. Čia dominuoja sodybinis užstatymas. Vietovė pasižymi išvystyta infrastruktūra, gražia gamtine aplinka. Nekilnojamojo turto požiūriu, ypač patrauklus gyvenamosios paskirties turtas – žemės sklypai, gyvenamieji namai. Dėl ribotos nekilnojamojo turto pasiūlos ir aukščiau išvardintų priežasčių nekilnojamojo turto kainas šioje vietovėje taip pat didesnės negu kitose rajono vietose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

16.3. zona apjungia dalis Didvyrių, Raudondvario ir Šilelio bei aplinkinių kaimų, kurie dislokuoti šalia kelio Kaunas – Jurbarkas, turi gerą susisiekimą su Kaunu, išvystytą infrastruktūrą. Čia dominuoja gyvenamųjų namų statyba, kuriami nauji gyvenamųjų namų bei daugiabučių kvartalai. Zona ribojasi su Kauno miestu. Šie veiksniai turi įtakos nekilnojamojo turto kainai. Nekilnojamojo turto požiūriu, šioje zonoje dislokuotas gyvenamosios paskirties turtas turi paklausą, tačiau kainos yra mažesnės nei Kulautuvoje ir Kačerginėje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

16.4. zona apjungia dalis Domeikavos, Giraitės, Kumpių, Linkuvos, Radikių, Romainių Kaimelės, Romainių, Salių, Šakių, Žemaitkiemio (Domeikavos sen.), Užliedžių, Vijūkų bei aplinkinių kaimų. Kai kurie iš jų yra šalia automagistralės Kaunas - Klaipėda. Nekilnojamojo turto požiūriu, šioje zonoje paklausą turi kitos paskirties (namų valdoms) žemė, nes teritorija turi patogų susisiekimą su Kaunu, išvystytą infrastruktūrą, visuomeninį transportą. Kainos zonoje yra didesnės lyginant su 16.5 zona, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

16.5. zona apjungia dalis Biruliškių, Margavos, Narėpų, Naujasodžio, Ramučių, Vaistariškių bei aplinkinių kaimų, esančius ties Kauno miesto riba, šalia plento Kaunas – Jonava. Nekilnojamojo turto požiūriu, šioje zonoje paklausą turi gyvenamosios paskirties nekilnojamas turtas. Nedidelis atstumas nuo Kauno centro, infrastruktūra, geras susisiekimas – visi šie veiksniai įtakoja nekilnojamojo turto kainas. Kainos zonoje yra mažesnės lyginant su 16.4 zona, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

16.6. zona apjungia dalis Girionių ir Vaišvydavos bei aplinkinių kaimų, kurie dislokuoti Kauno marių regioniniame parke arba šalia jo. Dominuoja gyvenamosios paskirties objektai, kuriami nauji gyvenamieji kvartalai. Čia išvystyta infrastruktūra, važiuoja visuomeninis transportas, patogus susisiekimas su Kaunu. Paklausūs žemės sklypai, skirti gyvenamajai statybai. Kainos zonoje yra mažesnės lyginant su 16.2 zona, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

16.7. zona, apjungianti dalis Garliavos miesto, Jonučių, Jonučių II, Karkazų, Narsiečių, Naugardiškės, Seniavos, Teleičių, Tirkliškių, Karkazų, Seniavos bei aplinkinių kaimų, kurie dislokuoti ties išvažiavimu iš Kauno į Alytų. Zona ribojasi su Kaunu, turi išvystytą infrastruktūrą, važiuoja visuomeninis transportas, kuriami nauji gyvenamieji kvartalai. Šioje zonoje dislokuoto nekilnojamojo turto kainos padidėjo, kadangi pastačius M.K. Čiurlionio tiltą per Nemuną, pagerėjo susisiekimas su Kauno centru. Kainos zonoje yra didesnės lyginant su 16.12 zona, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

16.8. zona, apjungia dalis Akademijos mstl., Kazliškių, Noreikiškių, Ringaudų, Miriniškių bei aplinkinių kaimų, kurie dislokuoti šalia kelio Kaunas – Šakiai. Nekilnojamas turtas, esantis šioje zonoje, nekilnojamojo turto požiriu, yra patrauklus, kadangi yra geras susisiekimas, važiuoja visuomeninis transportas, išvystyta infrastruktūra. Ši zona ribojasi su Kauno miestu. Kainos zonoje yra didesnės lyginant su 16.12 zona, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

16.9. zona, tai neurbanizuota Kulautuvos miestelio dalis bei dalys kaimų esančių atokiau nuo Kauno miesto. Nemaža šioje zonoje esančio nekilnojamojo turto dalį sudaro žemės ūkio naudmenos. gyvenvietėse infrastruktūra yra prastai išvystyta, lyginant su 16.8. zonoje esančiais nekilnojamojo turto objektais, šioje zonoje kainos yra mažesnės. Zona ribojasi su greitkelio Kaunas – Klaipėda, todėl tai suteikia patrauklumo investuojant į komercinės paskirties turtą, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

16.10. zona Karmėlavos mstl., Neveronių ir aplinkinės gyvenvietės bei dalys aplinkinių kaimų. Zona šalia Kauno miesto, dominuoja gyvenamosios paskirties objektai. Čia pakankamai gerai išvystyta infrastruktūra, Kauno miestą ir zoną jungia geras kelias, važiuoja visuomeninis transportas yra tarptautinis oro uostas. Pakankamai paklausūs namų valdos paskirties žemės sklypai. Kainos zonoje yra mažesnės lyginant su 16.5 zona, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

16.11., 16.12., 16.13. zonos tarpusavyje nesijungia; jose esantys kaimai, yra arti Kauno, pagrindinių magistralinių kelių, turi nepilnai išvystytą infrastruktūrą, neblogą susisiekimą su Kaunu, didelę minėtų zonų dalį sudaro mėgėjų sodų paskirties žemė. Šiose teritorijose žemės pardavimo kainų lygis yra panašus, bet kadangi yra didesnis negu gretimose kaimiškose teritorijose ir mažesnis negu besiribojančiose su Kauno miestu zonose, todėl ši teritorija apibrėžta atskiromis vienodo kainų lygio verčių zonomis.

16.14.; 16.16.; 16.20. zonose yra dalys Vilkijos m., Vandžiogalos mstl., Ežerėlio m. bei zonoje esančių miestelių ir kaimų dalys yra labiau nutolę nuo Kauno, turintys prastesnį susisiekimą su miestu, nepakankamai išvystytą infrastruktūrą. Vyrauja sena mažaaukštė statyba, nekilnojamojo turto kainų atžvilgiu kainos yra mažesnės lyginant su 16.9.; 16.10. zonomis, todėl ši teritorija apibrėžta atskiromis vienodo kainų lygio verčių zonomis.

16.15.; 16.17. zonose dalys Didžiųjų Lapių, Eigirgalos, Audėjų, Batniavos, Jaučakių bei aplinkinių kaimų kurie nutolę nuo Kauno miesto, turintys prastesnį susisiekimą su miestu, nepakankamai išvystytą infrastruktūrą. Vyrauja sena mažaaukštė statyba, nekilnojamojo turto kainų atžvilgiu kainos yra mažesnės lyginant su 16.14.; 16.16.; 16.20.; 16.26. zonomis, todėl ši teritorija apibrėžta atskiromis vienodo kainų lygio verčių zonomis.

16.18; 16.26 zonose dalys Bagniškės, Dankstytės, Dievogalos, Alšėnų sen., Linksmakalnio ir aplinkinių kaimai bei jų dalys kurie nutolę nuo Kauno miesto, turintys prastesnį susisiekimą su miestu, nepakankamai išvystytą infrastruktūrą. Vyrauja sena mažaaukštė statyba, nekilnojamojo turto kainų atžvilgių kainos yra didesnės lyginant su 16.17; 16.15 zonomis, todėl ši teritorija apibrėžta atskiromis vienodo kainų lygio verčių zonomis.

16.19 zonoje yra dalys Zapyškio mstl., Dievogalos, Zapyškio sen., Gaižėnėlių ir aplinkinių kaimai bei jų dalys, šioje zonoje esantis miestelis ir aplinkiniai kaimai yra labiau nutolę nuo Kauno, turintys prastesnį susisiekimą su miestu, tačiau miestelis ir kai kurios apylinkės turi pakankamai gerai išvystytą infrastruktūrą. Vyrauja sena mažaaukštė gyvenamoji statyba, graži gamtinė aplinka, nekilnojamojo turto kainų atžvilgių kainos yra mažesnės lyginant su 16.8 zona, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

16.23 zona apjungia Lapių mstl., Ginėnų kaimo dalis ir aplinkinius kaimus, zona nėra labai daug nutolusi nuo Kauno miesto, dominuoja gyvenamosios paskirties objektai, mėgėjų sodų bendrijos. Čia pakankamai gerai išvystyta infrastruktūra, važiuoja visuomeninis transportas. Pakankamai paklausūs žemės sklypai, skirti gyvenamajai statybai, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

16.24 zona tai, dalys Ražių, Romaškių, Sausinės, Smiltynų I, Varlupos, Voškonių kaimai, zona nedaug nutolusi nuo Kauno miesto, dominuoja gyvenamosios paskirties objektai. Čia pakankamai gerai išvystyta infrastruktūra, važiuoja visuomeninis transportas. Dominuoja senas mažaaukštis gyvenamųjų namų užstatymas, tačiau kuriasi ir naujos gyvenvietės. Kainos zonoje yra mažesnės lyginant su 16.23 zona, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

16.25 zonoje yra dalys Drąseikių, Masteikių, Šatijų kaimų ir apylinkės. Zona nėra labai daug nutolusi nuo Kauno miesto, dominuoja gyvenamosios paskirties objektai, mėgėjų sodų bendrijos. Čia pakankamai gerai išvystyta infrastruktūra, važiuoja visuomeninis transportas. Kainos zonoje yra mažesnės lyginant su 16.24 zona, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

16.27 zona dalis Babtų mstl., su aplinkiniais kaimais. Babtai dislokuoti šalia greitkelio Kaunas – Klaipėda, turi gerą susisiekimą su Kaunu, išvystytą infrastruktūrą. Čia dominuoja gyvenamųjų namų statyba, kuriami nauji gyvenamųjų namų kvartalai. Nekilnojamojo turto kainų atžvilgiu kainos yra didesnės lyginant su 16.9 zona, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

16.21.;16.22.;16.28.;16.29. zonose dislokuotos dalys Braziukų, Ilgakiemio, Altoniškių kaimų ir Čekiškės mstl., su aplinkiniais kaimais. Zonos tarpusavyje nesijungia, zonose nekilnojamas turtas nepasižymi paklausa, vietovės nutolusios nuo Kauno, turi prastai išvystytą infrastruktūrą, kainos šiose zonose yra mažiausios Kauno rajono savivaldybėje, todėl ši teritorija apibrėžta atskiromis vienodo kainų lygio verčių zonomis.

3.6.6. Rekreatinio naudojimo koeficientas K_r

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26 punkte nurodoma, kad „*žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai, nurodyti Taisyklių 18 punkte, gali būti tikslinami taikant rinkos duomenų analize pagrįstus koeficientus ir pataisas*“. Koeficientai (pataisos) leidžia detaliau ir tiksliau įvertinti žemės sklypų charakteristikas, kurių įtaka bendrame rinkos duomenų kontekste statistinės analizės priemonėmis ne visada nustatoma kaip reikšminga. Rekreatinio naudojimo koeficiento paaiškinimai pateikti toliau.

Rekreatinio naudojimo koeficientas K_r taikomas apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę žemės ūkio paskirties žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra rekreatinio naudojimo žemės sklypai, ar vandens ūkio paskirties žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra rekreatiniai vandens telkiniai.

Koeficientas K_r konkrečiai žemės verčių zonai nustatomas pagal šią formulę (Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.1. papunktis):

$K_r = Re1/VRV1$, kur:

Re1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, parduotų rekreacinėse teritorijose per paskutinius 12 mėnesių, 1 hektaro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

VRV1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, esančių nerekreacinėse teritorijose, 12 paskutinių mėnesių 1 hektaro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose, apskaičiuota pagal žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelį.

Tose žemės verčių zonose, kuriose žemės rinkos duomenų trūksta, koeficientas K_r nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis Kauno rajono sav. teritorijoje, nustatyta, kad žemės verčių zonose Nr. 16.1 – 16.29 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 verte, joms nustatyti rekreacinio naudojimo koeficientai K_r . 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. Koeficientų K_r apskaičiavimas pagal verčių zonas pateiktas toliau lentelėje.

4 lentelė. Koeficiento K_r apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	Re1 (1 ha Eur)	VRV1 (1 ha Eur)	K_r
1	2	3	4
16.24	6700	6707	2,8
16.24	36782		
16.24	4779		
16.24	4228		
16.24	4900		
16.24	62963		
16.24	4200		
16.24	56881		
16.24	4055		
16.24	3070		
1 ha vidurkis:	18855,80		

Lentelės 4 skiltyje gautas kainų santykinis dydis, koeficientas K_r 2,8, pakankamai pagrįstas ir naudotinas žemės naudojimo būdų - rekreacinio naudojimo žemės sklypai, ir rekreaciniai vandens telkiniai, sklypų vertinimui.

Kitoms verčių zonoms dėl rinkos duomenų trūkumo K_r koeficientas 2,8 yra priskirtas ekspertiškai darant prielaidą, kad jose rekreacinėmis savybėmis pasižyminčių žemės sklypų rinkos aplinkybės yra analogiškos toms, kurių rinkos pagrindu yra apskaičiuotas šis koeficientas. Koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateiktos Savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų dalyje „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“ interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, paieškos lauke Masinio vertinimo dokumentų paieška“, parinkus reikiamą savivaldybę.

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

Vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ 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 K_r koeficientas. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k

Konservacinės paskirties koeficientas K_k taikomas konservacinės paskirties žemės sklypų, vertinamų žemės ūkio žemės grupės modeliu, vertės patikslinimui. Koeficientas K_k nustatomas pagal šią formulę (Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.2 papunktis):

$K_k = \text{Kons1} / \text{VRV1}$, kur:

Kons1 – konservacinės paskirties žemės sklypų 1 hektaro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

VRV1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų 1 hektaro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose.

Tose žemės verčių zonose, kuriose žemės rinkos duomenų trūksta, koeficientas K_k nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

Žemės vertinimo masiniu būdu 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 valstybės įmonės Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertiškai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas $K_k = 0,85$. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4

Nesutvarkytose, žemėtvarkos požiūriu probleminėse miesto teritorijose, atskirais atvejais savivaldybė formuoja mažesnius kaip 4 arų žemės sklypus. Tokie sklypai nėra paklausūs dėl statybų ribojimo, todėl juos įsigyti gali būti suinteresuoti tik besiribojančių žemės sklypų savininkai ar naudotojai. Dėl tokių žemės sklypų panaudojimo ir paklausos ribotumo jų rinkos vertė yra žemesnė, lyginant su „normaliais“ žemės sklypais.

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.3 papunktyje nurodoma, kad koeficientas K_4 taikomas mažesniems kaip 4 arų Taisyklių 15.3 papunktyje nurodytiems žemės sklypams. Koeficientas K_4 nustatomas pagal šią formulę (Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.3 papunktis):

$K_4 = 4 a_1 / \text{VRV1}$, kur:

$4 a_1$ – žemės sklypų, nurodytų Taisyklių 15.3 papunktyje, mažesnių kaip 4 arai, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

VRV1 – žemės sklypų, nurodytų Taisyklių 15.3 papunktyje, 4 arų ir didesnio ploto, 1 aro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose.

Tose žemės verčių zonose, kuriose žemės rinkos duomenų trūksta, koeficientas K_4 nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu;

Registru centras atliko tokių žemės sklypų rinkos tyrimą, paskutinių 5 metų rinkos duomenis ir kainų skirtumų apskaičiavimus pateikia toliau lentelėse.

5 lentelė. Žemės sklypų, didesnių kaip 4 arai, ir mažesnių kaip 4 arai, rinkos kainų skirtumų apskaičiavimai

Miestas	Zonos Nr.	Pastatų skaičius	Sklypų skaičius	Dalis	Paskirtis	Sandorio suma Eur	Sklypo plotas ha	1 aro kaina Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Vilnius	57.22	0	1	1.0000	Kita (žemės)	14481	0.0440	3291
Vilnius	57.22	0	1	1.0000	Kita (žemės)	43663	0.1298	3364
Vilnius	57.22	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	34754	0.1084	3206
Vilnius	57.22	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0.0845	3044
Vilnius	57.22	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0.0786	3272
Vidurkis >4 arų 22 zonoje:								3235
Vilnius	57.22	0	1	1.0000	Kita (žemės)	9181	0.0399	2301
Vilnius	57.22	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	6285	0.0262	2399
Vilnius	57.22	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	2404	0.0118	2037
Vidurkis < 4 arų 22 zonoje:								2246
Koeficientas:								0.69
Vilnius	57.23	0	1	1.0000	Kita (žemės)	28962	0.1050	2758
Vilnius	57.23	0	1	1.0000	Kita (žemės)	33306	0.1077	3093
Vilnius	57.23	0	1	1.0000	Kita (žemės)	28962	0.0900	3218
Vilnius	57.23	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	33886	0.1238	2737
Vilnius	57.23	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	31858	0.1008	3161
Vilnius	57.23	0	1	1.0000	Kita (mažaauskšč. ter.)	57924	0.2000	2896
Vidurkis >4 arų 23 zonoje:								2977
Vilnius	57.23	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	8138	0.0383	2125
Vilnius	57.23	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	7414	0.0373	1988
Vilnius	57.23	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	6401	0.0306	2092
Vilnius	57.23	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	7074	0.0381	1856
Vilnius	57.23	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	5706	0.0306	1865
Vidurkis < 4 arų 23 zonoje:								1985
Koeficientas:								0.67
Vilnius	57.28	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	16624	0.0928	1791
Vilnius	57.28	0	1	1.0000	Kita (mažaauskšč. ter.)	26935	0.1551	1737
Vilnius	57.28	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	34465	0.1953	1765
Vilnius	57.28	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	19115	0.1025	1865
Vilnius	57.28	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	17088	0.1000	1709
Vilnius	57.28	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0.1025	1836
Vilnius	57.28	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	21141	0.1123	1883
Vilnius	57.28	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	22057	0.1120	1969
Vidurkis >4 arų 28 zonoje:								1819
Vilnius	57.28	0	1	1.0000	Kita (žemės)	5039	0.0340	1482
Vilnius	57.28	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	2751	0.0246	1119
Vilnius	57.28	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	4924	0.0383	1286
Vidurkis < 4 arų 28 zonoje:								1296
Koeficientas:								0.71
Vilnius	57.30	0	1	1.0000	Kita (mažaauskšč. ter.)	18825	0.1500	1255

Vilnius	57.30	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0.1200	1448
Vilnius	57.30	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0.1340	1405
Vilnius	57.30	0	1	1.0000	Kita (žemės)	14481	0.0978	1481
Vilnius	57.30	0	1	1.0000	Kita (mažaauskšč. ter.)	18825	0.1500	1255
						<u>Vidurkis >4 arų 30 zonoje:</u>		<u>1369</u>
Vilnius	57.30	0	1	1.0000	Kita (žemės)	3591	0.0300	1197
Vilnius	57.30	0	1	1.0000	Kita (žemės)	3475	0.0373	932
Pagiriai	57.30	0	1	1.0000	Kita (žemės)	956	0.0102	937
Vilnius	57.30	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	811	0.0107	758
						<u>Vidurkis < 4 arų 30 zonoje:</u>		<u>956</u>
						Koeficientas:		0.70
Vilnius	57.32	0	1	1.0000	Kita (žemės)	28962	0.1446	2003
Vilnius	57.32	0	1	1.0000	Kita (mažaauskšč. ter.)	28962	0.1466	1975
Vilnius	57.32	0	1	1.0000	Kita (mažaauskšč. ter.)	27514	0.1500	1834
Vilnius	57.32	0	1	1.0000	Kita (žemės)	18825	0.1019	1847
Vilnius	57.32	0	1	1.0000	Kita (žemės)	23239	0.1003	2317
Vilnius	57.32	0	1	1.0000	Kita (žemės)	23170	0.1007	2301
Vilnius	57.32	0	1	1.0000	Kita (mažaauskšč. ter.)	24618	0.1339	1839
Vilnius	57.32	0	1	1.0000	Kita (žemės)	38519	0.1863	2068
						<u>Vidurkis >4 arų 32 zonoje:</u>		<u>2023</u>
Vilnius	57.32	0	1	1.0000	Kita (žemės)	2809	0.0172	1633
Vilnius	57.32	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	4634	0.0321	1443
Vilnius	57.32	0	1	1.0000	Kita (žemės)	1883	0.0139	1354
Vilnius	57.32	0	1	1.0000	Kita (žemės)	4228	0.0291	1453
						<u>Vidurkis < 4 arų 32 zonoje:</u>		<u>1471</u>
						Koeficientas:		0.73
Vilnius	57.57	0	1	1.0000	Kita (žemės)	31134	0.0645	4827
Vilnius	57.57	0	1	1.0000	Kita (mažaauskšč. ter.)	62268	0.1290	4827
Vilnius	57.57	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	78197	0.1300	6015
Vilnius	57.57	0	1	1.0000	Kita (mažaauskšč. ter.)	57924	0.1211	4783
						<u>Vidurkis >4 arų 57 zonoje:</u>		<u>5113</u>
Vilnius	57.57	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	4278	0.0118	3626
Vilnius	57.57	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	14423	0.0387	3727
						<u>Vidurkis < 4 arų 57 zonoje:</u>		<u>3676</u>
						Koeficientas:		0.72
Vilnius	57.73	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0.0609	2853
Vilnius	57.73	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	21722	0.0765	2839
						<u>Vidurkis >4 arų 73 zonoje:</u>		<u>2846</u>
Vilnius	57.73	0	1	1.0000	Kita (žemės)	5358	0.0249	2152
Vilnius	57.73	0	1	1.0000	Kita (žemės)	5039	0.0235	2144
Vilnius	57.73	0	1	1.0000	Kita (gyv. teritorijos)	5937	0.0287	2069
						<u>Vidurkis < 4 arų 73 zonoje:</u>		<u>2122</u>
						Koeficientas:		0.75

1 aro kainų skirtumų nustatymui žemės sklypams, kurių plotai yra mažesni už 4 arus, atlikta mažesnių kaip 4 arai, ir didesnių kaip 4 arai, sklypų kainų lyginamoji analizė. Lyginimui parinkti rinkoje parduoti sklypai panašūs pagal jų vietą – verčių zoną, paskirtį ir naudojimo būdą, pardavimo datą. Kainų analizei panaudoti tik žemės sklypų be statinių, ir kai pardavimas vyko tik vieno sklypo, sandoriai. Lygintinų sklypų pardavimai užfiksuoti Vilniaus miesto 22, 23, 28, 30, 32, 57 ir 73 verčių zonose, jose nustatyti kainų skirtumų koeficientai su apskaičiavimų sekomis, yra pateikti 5 lentelės 9 skiltyje ir 6 lentelės 2–4 skiltyse.

6 lentelė. Žemės sklypų kainų skirtumų koeficientai pagal verčių zonas

Verčių zona	Kainų vidurkis Eur sklypo, kurio plotas < 4 arus	Kainų vidurkis Eur sklypo, kurio plotas > 4 arus	Kainų santykis K ₄ zon (2 skiltis) / (3 skiltis)
1	2	3	4
22	2246	3235	0.69
23	1985	2977	0.67
28	1295	1819	0.71
30	956	1369	0.70
32	1471	2023	0.73
57	3676	5113	0.72
73	2122	2846	0.75
Kainų santykio vidurkis (koeficientas):			0.71

Siekiant objektyvaus ir pagrįsto rezultato, pirmiausia apskaičiuoti atskirose verčių zonose įvykusių sandorių 1 aro kainų aritmetiniai vidurkiai, skaičiavimai pateikti 5 lentelės 9 skilties kiekvienos verčių zonos apatinėse eilutėse ir 6 lentelės 2 ir 3 skiltyse. Kainų vidurkių santykiniai skirtumai pagal zonas K₄ zon apskaičiuoti 6 lentelės 4 skiltyje pagal formulę:

$K_4 \text{ zon} = (2 \text{ skiltis}) / (3 \text{ skiltis})$, kur:

2 skiltis – gyvenamųjų teritorijų grupės žemės sklypų, mažesnių už 4 arus, 1 aro kainos;

3 skiltis – gyvenamųjų teritorijų grupės žemės sklypų, 4 arų ir didesnių 1 aro kainos.

Apskaičiuotų koeficientų reikšmės verčių zonose kinta 0,67–0,75 intervale. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požiūrio į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant 7 lentelės 4 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas K₄ = 0,71 pateiktas 7 skilties apatinėje eilutėje.

Kauno rajono sav. teritorijos mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų vertės korekcijai koeficiento K₄ reikšmės nustatymas dėl mažų sklypų rinkos duomenų trūkumo yra pasunkintas. Atsižvelgiant į tai, kad mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų užstatymo ribojimai Kauno rajono sav. teritorijoje yra analogiški kaip Vilniaus mieste, kad taikant koeficientą žemės vertė sumažinama proporcingai jos nustatytai vertei iki pataisos taikymo, darytina išvada, kad Vilniaus miesto žemės sklypams nustatytas koeficientas K₄ 0,71 pagrįstai taikytinas ir Kauno rajono sav. žemės sklypų vertinimui.

Išvada. Kauno rajono sav. teritorijos gyvenamųjų teritorijų žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktyje, sklypų, mažesnių kaip 4 arai, vertinimui, modelyje taikomas vertę mažinantis koeficientas K₄ – 0,71. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.9. Miškų pataisa MP

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.4 papunktyje nurodoma, kad miškų pataisa MP apskaičiuojama Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytiems žemės sklypams – miškų ūkio, žemės ūkio, vandens ūkio, konservacinės paskirties, kitos paskirties naudojimo būdų – naudingųjų iškasenų teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, teritorijos valstybės sienos apsaugos tikslams, kuriuose fiksuojama žemės naudmena – miškas. Pataisa MP nustatoma pagal šią formulę:

$MP = -VRV1 \times \bar{Z}_{miško} \times (1 - KM\bar{U}1 / VRV1)$, kur:

VRV1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų be miško žemės 1 hektaro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose;

KMŪ1 – miškų ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose iškirstas miškas, 1 hektaro pirkimo–pardavimo kainos vertinamose žemės verčių zonose;

Žmiško – miško plotas, nurodytas žemės sklypo duomenyse, įrašytuose Nekilnojamojo turto registre.

Pataisos reikšmė nustatoma analizuojant miškų ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose iškirsti medynai, pardavimo kainas, o tose žemės verčių zonose, kuriose žemės rinkos duomenų trūksta, ši pataisos reikšmė nustatoma žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

Masinio žemės vertinimo modeliuose miško pataisa MP apskaičiuojama taip:

Kai sklypo 1 ha vertė (V_{baz1}), apskaičiuota pagal modelio formulę nepritaikius pataisų koeficientų ir neatsižvelgus į pataisas, gaunama $V_{baz1} \leq 1854$ Eur, tai MP apskaičiuojama taip:

$$MP = -\text{Žmiško} \times V_{baz1} \times 0,75.$$

Kai sklypo 1 ha vertė gaunama $V_{baz1} > 1854$ Eur, tai MP apskaičiuojama taip:

$$MP = -\text{Žmiško} \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1}),$$

Čia Žmiško – sklypo plotas miškų ūkio paskirties sklypams, ir kituose sklypuose – miško sklypo dalis, kuri kadastriniuose duomenyse nurodoma kaip „miško plotas“.

Pataisos taikymas apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programą, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP

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, išauginami didesni derliai, 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, lyginant su teritorijomis, kuriose žemės našumo balas žemesnis. Atliekant žemės masinį vertinimą našumo balo įtaka įvertinama zonavimo pagalba. Didesnėse, ypač sudėtingo reljefo verčių zonose, esant dideliems sklypų našumo balų skirtumams, zonavimo pagalba 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.

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.5. papunktyje nurodoma, kad žemės našumo balo pataisa NBP taikoma žemės sklypams, priskirtiems Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.1 papunktyje nurodytai žemės grupei, išskyrus miškų ūkio ir kitos paskirties žemės sklypus ir žemės sklypus, kuriuose yra šios Nekilnojamojo turto kadastre įrašytos žemės naudmenos: miško žemė, pelkės, nenaudojama, pažeista žemė. Pataisa NBP nustatoma pagal šią formulę:

$$NBP = K_{nb} \times (\bar{Z}_{NB} - N_{B_{const}}) \times VRV1, \text{ kur:}$$

K_{nb} – našumo balo koeficientas;

$\bar{Z}_{NB}$ – žemės sklypo našumo balas;

$N_{B_{const}}$ – vertinamose žemės verčių zonose parduotų žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių kainų pagrindu sudarytas žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, našumo balų vidurkis;

VRV1 – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė, neatsižvelgiant į Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.4 papunktyje nurodytą pataisą.

Pataisos reikšmė nustatoma iš žemės sklypų rinkos duomenų, o jeigu šių duomenų trūksta, – žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

Pataisa NBP netaikoma miestuose ar miesteliuose esantiems žemės sklypams, kurių pardavimo kainos nėra pagrįstos iš žemės ūkio veiklos gaunama nauda.

Masinio žemės vertinimo modeliuose vertės koregavimas našumo balo pataisa atliktas išskiriant žemės naudmenas - miško žemę, pelkę, nenaudojamą, pažeistą žemę, pagal formulę:

$$NBP = K_{nb} \times (\check{Z}NB - NB_{const}) \times VRV1 \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško), \text{ kur:}$$

$\check{Z}Bpl$ - žemės sklypo plotas ha;

$\check{Z}nenaudojama$ – sklypo naudmenos ha: pelkę, nenaudojama, pažeista žemė;

$\check{Z}miško$ - sklypo naudmena - miškas, ha;

$K_{nb} = 0,01-0,04$. K_{nb} – našumo balo koeficientas, išreiškiantis žemės sklypo vertės pokytį pasikeitus žemės našumui 1 balu.

Pataisos taikymas apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

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 vyraujantį, 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.

3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės naudojimo būdų – gyvenamųjų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypai, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę. Analizuojant nurodytos grupės žemės 1 aro pardavimo kainas nustatyta, kad žemės naudojimo būdo – bendro naudojimo teritorijos žemės sklypai, lyginant su žemės sklypų naudojimo būdo – gyvenamosios teritorijos žemės sklypais, rinkoje parduodami mažesnėmis kainomis. Nurodytai aplinkybei įvertinti Taisyklių 26.6 papunktyje numatytas bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN} . Šiame papunktyje nurodoma, kad bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos koeficientas K_{BN} taikomas žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos. Koeficientas K_{BN} nustatomas pagal šią formulę:

$$K_{BN} = BN1 / VRV1, \text{ kur:}$$

$BN1$ – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

$VRV1$ – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, 1 aro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose.

Jeigu žemės rinkos duomenų trūksta, koeficientas K_{BN} nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

Vertintojas, siekdamas atsižvelgti į bendro naudojimo teritorijų žemės kainų skirtumus nuo gyvenamųjų teritorijų žemės kainų, nustatė kainų skirtumo koeficientą K_{BN} , panaudotus naujausius rinkos duomenis ir koeficiento apskaičiavimus pateikia toliau lentelėje.

7 lentelė. Koeficiento K_{BN} apskaičiavimas

Savivaldybė	Zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 aro kaina Eur (BN1)	1 aro VRV Eur (VRV1)	BN1/VRV1
1	2	3	4	5	6	7	8
Kauno rajono sav.	15.12	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1555	2470	0.63
Palangos m. sav.	30.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	549	960	0.57
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1158	1792	0.65
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1364	2188	0.62
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1158	1792	0.65
Palangos m. sav.	30.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	576	960	0.60
Utenos r. sav.	54.1.4	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	292	559	0.52
Zarasų r. sav.	60.1.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	100	176	0.57
Aritm. vidurkis:							0.60

Žemės naudojimo būdo – bendro naudojimo teritorijos, žemės sklypų pardavimo kainų ir verčių santykiai BN1/VRV1 apskaičiuoti lentelės 8 skiltyje, nustatyta, kad tokie žemės sklypai rinkoje parduodami nuo 35 iki 48 procentų mažesnis kainomis lyginant su naudojimo būdo – gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų nustatytomis vertėmis. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požiūriu į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Siekiant objektyvaus įvertinimo, galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikta lentelės 8 skilties apatinėje eilutėje.

Išvada. Vadovaujantis atliktu rinkos tyrimu, apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo – bendro naudojimo teritorijos, vertę, naudojamas Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas K_{BN} koeficientu 0,60. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas K_r kita

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.4 papunktį, kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos ir rekreacinės teritorijos, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į komercinės žemės grupę. Paprastai naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, žemės panaudojimas yra pasunkintas 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. Tokių sklypų įvertinimui Taisyklių 26.7 papunktyje numatytas rekreacinis koeficientas K_r kita. Koeficientas K_r kita nustatomas pagal šią formulę:

$K_{r\text{ kita}} = \text{Rekr1}/\text{VRV1}$, kur:

Rekr1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

VRV1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, 1 aro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose.

Jeigu žemės rinkos duomenų trūksta, koeficientas $K_{r\text{ kita}}$ nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

Atlikus žemės rinkos analizę, nustatytas rekreacinio naudojimo žemės sklypų vertę mažinantis koeficientas, rinkos duomenys ir skaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

8 lentelė. Koeficiento $K_{r\text{ kita}}$ apskaičiavimas

Savivaldybė	Sandorio data	Dokumento pavadinimas	Skl. skaičius	Objekto tipas	Paskirtis – kita, naudojimo būdas	Zonos Nr.	Rekr1 (1 aro Eur)	VRV1 (1 aro Eur)	Koeficientas
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Klaipėdos r. sav.	2012-05	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	21.2	2644,81		0,89
Klaipėdos r. sav.	2012-03	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	21.2		2966,36	
Molėtų r. sav.	2016-01	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	27.3	125		0,91
Molėtų r. sav.	2012-02	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	27.3		137,58	
Klaipėdos r. sav.	2014/06	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	21.2	2534,18		0,85
Klaipėdos r. sav.	2012/05	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	21.2	2644,81		0,89
Klaipėdos r. sav.	2012/03	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	21.2		2966,36	
Švenčionių r. sav.	2016/01	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	49.8	57		0,62
Švenčionių r. sav.	2012/03	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	49.8		91,32	
Kretingos r. sav.	2014/09	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	22.8	163,35		0,79
Kretingos r. sav.	2014/09	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	22.8		207,46	
Kretingos r. sav.	2015/05	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	22.1.1	839		0,79
Kretingos r. sav.	2012/07	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	22.1.1		1067,81	

Vidurkis
0,82
Mediana
0,85

Lentelės 8 skiltyje pateiktos žemės sklypų, vietos požūriu panašiose teritorijose, naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, sandorių 1 aro kainos, 9 skiltyje – sklypų 1 aro VRV, apskaičiuotos pagal komercinės žemės grupės modelio formulę. Kainų skirtumų koeficientai apskaičiuoti 8 skilties kainas dalinant iš 9 skilties kainų, skaičiavimų rezultatai pateikti lentelės 10 skiltyje. Gautų koeficientų reikšmės kinta 0,62–0,91 intervale, jų aritmetinis vidurkis – 0,82, mediana – 0,85. Siekiant objektyviausio rezultato, vertinimui tinkamiausia medianos reikšmė – 0,85, kuri eliminuoja ekstremalias koeficientų reikšmes.

Išvada. Komercinės paskirties grupės modeliu vertinant žemės sklypus paskirties – kita, naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, taikomas vertę mažinantis koeficientas $K_{r\text{ kita}} = 0,85$. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}

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 nustato savivaldybių teritorijų bendrieji planai. Bendrasis planas – 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). Bendrąjį planą sudaro raštu ir grafiškai išreikštų teritorijų planavimo sprendinių rezultatų visuma. Sprendiniai pagal vyraujančius požymius nurodo teritorijos funkcines zonas ir nustato tose zonose galimas žemės naudojimo paskirtis ir būdus bei užstatymo intensyvumo ir aukštingumo reglamentus. Bendrojo plano sprendiniai ypač svarbūs priemiesčių žemės ūkio paskirties žemei, kadangi paskirtis riboja jos efektyviausią, paklausiausią panaudojimą gyvenamiesiems, komerciniams, pramoniniams statiniams užstatyti. Teritorijose, kuriose bendrojo plano sprendiniai numato žemės ūkio paskirties keitimą–panaudojimą kitai paskirčiai, žemės sklypų paklausa ir vertingumas išauga. Nurodytai aplinkybei įvertinti žemės ūkio paskirties žemės sklypams Taisyklių 26.8 papunktyje numatytas vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinių koeficientas KBP. Koeficientas KBP nustatomas pagal šią formulę:

$KBP = BP1/VRV1$, kur:

BP1 – teritorijose, kuriose vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendiniai numato galimybę keisti žemės ūkio paskirties žemės sklypų paskirtį, žemės sklypų 1 hektaro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

VRV1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų 1 hektaro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose.

Jeigu žemės rinkos duomenų trūksta, koeficientas KBP nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

Kauno rajono savivaldybės bendrasis planas (miesto) yra parengtas ir patvirtintas Kauno rajono savivaldybės tarybos 2009-01-29 sprendimu Nr. TS-1 „Dėl Kauno rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“. Plano sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksniu) formatu vertintojui nėra prieinami, todėl žemės masiniam vertinimui atskiru veiksniu nėra panaudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} netaikomas.

Atliekant masinį žemės vertinimą į bendrojo plano sprendinius yra atsižvelgta nustatant verčių zonas ir jų reikšmingumo rodiklius.

3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d

Žemės rinkoje, ypač didžiuosiuose miestuose, žemės sklypai, kurių paskirtis „Kita“, naudojimo būdas „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“, parduodami daug didesnėmis kainomis negu paskirties „Kita“, naudojimo būdo „Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos“. Nurodytos aplinkybės įvertinimą numato Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.9

papunktis: žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, įvertinimui taikomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d . Koeficientas K_d nustatomas pagal šią formulę:

$K_d = DG1/VRV1$, kur:

DG1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

VRV1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, 1 aro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose.

Jeigu žemės rinkos duomenų trūksta, koeficientas K_d nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

Kauno rajono sav. teritorijoje žemės sklypų, kurių naudojimo būdas „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“, pardavimo sandorių iki 2016 m. rugpjūčio 1 d. nėra (yra per mažai) užregistruota, todėl K_d priimtas 1,44, vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės 15.20 verčių zonoje (zonose) užfiksuotais žemės sklypų pardavimo sandoriais. Koeficientų K_d , apskaičiavimas pateiktas toliau lentelės 4 skylyje.

9 lentelė. Koeficientų K_d , apskaičiavimas

Verčių zonos Nr.	DG1 (1 aro Eur)	VRV1 (1 aro Eur)	$K_d(2/3)$
1	2	3	4
15.20	3940,63	2732,39	1,44
16.1-16.29		rinkos modeliavimas pagal 15.24 zoną	1,44

Apskaičiuojant „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“ sklypų vidutinę rinkos vertę, koeficientas K_d dauginamas iš VRV, apskaičiuotos gyvenamųjų teritorijų žemės grupės modeliu. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n

Atliekant žemės ūkio paskirties žemės sandorių analizę, nustatyta, kad žemės sklypų, kuriuose yra pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės, 1 ha pardavimo kaina yra mažesnė lyginant su 1 ha pardavimo kaina žemės sklypų, kuriuose tokios žemės nėra. Sandorio pusės, sulygdamos kainoje, įvertina pelkes, pažeistą ir nenaudojamą žemę, kaip riboto panaudojimo sklypo dalį, ir dėl to kaina yra sumažinama. Nurodytos aplinkybės įvertinimą numato Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.10 papunktis: žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudmenoms, kurias sudaro pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotai, įvertinami taikant pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientą K_n . Koeficientas K_n nustatomas pagal šią formulę:

$K_n = Nenaud1/VRV1$, kur:

Nenaud1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose yra pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

VRV1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose nėra pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės, 1 aro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose.

Jeigu žemės rinkos duomenų trūksta, koeficientas K_n nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

Vadovaujantis anksčiau pateikta Taisyklių nuostata, atliktas žemės sklypų su pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotais rinkos tyrimas, nustatytas žemės sklypų vertę koreguojantis koeficientas K_n . Koeficiento K_n apskaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

10 lentelė. koeficiento K_n apskaičiavimas

Rinkos duomenys			Bazinio ploto duomenys (be pelkės, pažeistos ir nenaudoj. žemės ploto)			Pelkės, pažeista ir nenaudoj. žemė	
Sandorio kaina Eur	Sklypo plotas, ha	Pelkių, pažeistos ir nenaudoj. žemės plotas, ha	Plotas, ha (2-3)	Vidutinė rinkos vertė Eur	Vidutinė rinkos vertė 1 ha Eur (5/4)	Kaina Eur (1-5)	1 ha kaina Eur (7/3)
1	2	3	4	5	6	7	8
2346	9	1,25	7,75	2247	290	99	79
29	0,45	0,45	0	0	0	29	64
87	1,17	1,17	0	0	0	87	74
724	4,84	2,49	2,35	631	268	93	37
878	3,98	1,7	2,28	796	349	81	48
Vidurkis:					303		61

Lentelės pirmose 3-ose skiltyse pateiktos žemės sklypų sandorių kainos ir plotai (ha) viso sklypo, sklypo dalies, užimtos pelkėmis, nenaudojamos ir pažeistos žemės, 4-oje skiltyje – bazinis žemės sklypo plotas, kurį sudaro ariamos žemės, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenų, medžių ir krūmų želdinių žemės plotai, ir, suprantama, į šiuos plotus neįeina miškų plotai, taip pat pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotai, 5-oje skiltyje – bazinio žemės sklypo ploto vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos žemės vertinimo modelio pagalba, 6-oje – žemės sklypo bazinio ploto 1 ha vertė. 7-oje skiltyje pateikta pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės kainos, apskaičiuotos iš sandorių kainos (1 skiltis) atėmus bazinio žemės sklypo ploto vidutinę rinkos vertę (5 skiltis), 8-oje – 1 ha 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 (8 skilties apačioje, 61 Eur) dalinant iš žemės sklypų bazinių plotų verčių 1 ha vidurkio (6 skilties apačioje, 303 Eur). Tokiu būdu gautas pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimo koeficientas yra $61 / 303 = 0,20$.

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

Kadangi žemės sklypų su pelkėmis, nenaudojama ir pažeista žeme pardavimų užfiksuota nėra daug, o tose zonose, kuriose buvo užfiksuoti tokie sandoriai ir analizės metu buvo gauta priklausomybė 0,2 arba šiam dydžiui artimi tokių žemių vertės priklausomybės nuo bazinio žemės sklypo vertės koeficientai, todėl 0,2 dydžio koeficientas K_n taikomas visos šalies žemės ūkio paskirties žemės sklypų pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimui. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.11 papunktis numato užstatymo koeficientą K_u žemės sklypams, užstatytiems pastatais. Koeficientas K_u nustatomas pagal šią formulę:

$K_u = U_{\text{žst1}} / VRV1$, kur:

$U_{\text{žst1}}$ – žemės sklypų, užstatytų statiniais, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

$VRV1$ – žemės sklypų, neužstatytų statiniais, 1 hektaro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose.

Koeficiento K_u reikšmė nustatoma iš žemės sklypų ir pastatų rinkos duomenų, o jeigu šių duomenų trūksta, – ekspertiniu vertinimu.

Turto vertintojas, atsižvelgdamas į turto savininkų pastabas dėl statiniais užstatytų žemės sklypų vertės sumažinimo, atliko papildomą neužstatytų žemės sklypų, užstatytų statiniais žemės sklypų ir namų valdų (žemės sklypų su statiniais) pardavimo kainų analizę. Turimi rinkos duomenys

dėl nekilnojamojo turto vertę suponuojančių turto charakteristikų (vietos, paskirties, dydžio, kitų kiekybinių ir kokybinių) įvairovės neleidžia daryti vienareikšmiškos išvados dėl žemės vertės ir statinio vertės pasikeitimo dėl sklypo užstatymo. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, Turto ir verslo vertinimo metodika ir Masinio žemės vertinimo taisyklės nepateikia metodinių rekomendacijų, kaip būtina įvertinti užstatymo aplinkybę, todėl buvo atlikta nekilnojamojo turto atestuotų vertintojų, turinčių praktinę turto vertinimo patirtį, apklausa. Apklausos metu nustatyta, kad vertinant užstatytus žemės sklypus tikslinga atsižvelgti į šių žemės grupių – gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodų, užstatymo faktą. Užstatymo atveju žemės sklypo vertė galėtų būti mažesnė apie 5 procentus, o miestų savivaldybėse dėl aukšto užstatymo intensyvumo, žemės sklypo ploto ir užstatymo ploto optimalaus santykio galėtų būti mažesnė apie 10 procentų, lyginant su neužstatytais žemės sklypais. Vadovaujantis anksčiau nurodytomis aplinkybėmis ir apklausos būdu gautais rezultatais, priimama, kad žemės sklypams žemės grupių – gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodų, kurių Nekilnojamojo turto registre nurodomas plotas „Užstatyta teritorija“, apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę, taikomas vertę mažinantis užstatymo koeficientas $K_u = 0,95$, o sklypams miestų savivaldybių teritorijose $K_u = 0,90$. Koeficiento taikymas žemės sklypų vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės naudojimo būdų – gyvenamųjų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypai, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų gyvenamųjų teritorijų žemės grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypams, kuriems taikomi individualaus panaudojimo ir statybos apribojimai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą, panaudotus naujausius rinkos duomenis ir apskaičiavimus pateikia toliau lentelėje.

11 lentelė. Visuomeninės paskirties teritorijų žemės kainų skirtumo apskaičiavimas

Savivaldybė	Zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 aro kaina Eur (VPT1)	1 aro VRV Eur (VRV1)	VPT1/VRV1
1	2	3	4	5	6	7	8
Alytaus m. sav.	1.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	812	1219	0.67
Alytaus r. sav.	2.7	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	43	72	0.6
Jonavos r. sav.	10.7	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	87	155	0.56
Kelmės r. sav.	18.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	11,6	20,2	0.57
Klaipėdos m. sav.	20.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	5030	9197	0.55
Klaipėdos m. sav.	20.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	5790	8885	0.65
Klaipėdos r. sav.	21.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	532	833	0.64
Klaipėdos r. sav.	21.22	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	56	90	0.62
Klaipėdos r. sav.	21.22	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	60	98	0.61
Kretingos r. sav.	22.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	197	303	0.65

Kėdainių r. sav.	19.16	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	37	65	0.57
Rokiškio r. sav.	40.23	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	10,7	17,7	0.6
Palangos m. sav.	30.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	7916	12179	0,65
Skuodo r. sav.	41.1.1.	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	273	446	0.61
Šiaulių r. sav.	45.1.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	251	450	0.56
Aritm. vidurkis:							0.60

Rinkos tyrimais nustatyta, kad žemės naudojimo būdo – visuomeninės paskirties teritorijos, žemės sklypai, lyginant su žemės sklypų naudojimo būdo – gyvenamosios teritorijos žemės sklypais, rinkoje parduodami nuo 33 iki 45 procentų mažesnėmis kainomis, kainų skirtumų apskaičiavimai pagal formulę $VPT1/VRV1$, pateikti lentelės 8 skiltyje. Formulės trumpiniai:

VPT1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos, 1 aro kainos;

VRV1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, 1 aro vidutinė rinkos vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę.

Gauta 8 skilties koeficientų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požiūriu į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė skirtumų reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikta lentelės 8 skilties apatinėje eilutėje.

Išvada. Apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo – visuomeninės paskirties teritorijos, vertę, naudojamas gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytas vertės skirtumas 0,60 yra analogiškas bendro naudojimo teritorijos žemės vertės skirtumui, nustatytam 3.6.11 poskyryje, todėl vertinimo modelyje šie abu žemės naudojimo būdai žymimi vienu simboliu K_{BN} , ir įvertinami vienu koeficientu 0,60, kai turi bent vieną iš nurodytų naudojimo būdų, taip pat jeigu žemės sklypui būtų įregistruoti abu anksčiau nurodyti naudojimo būdai. Pastaruoju atveju šis koeficientas naudojamas kaip vienetinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam būdai ir atskirai kitam būdai. Koeficiento taikymas apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės naudojimo būdų – gyvenamųjų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypai, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių atskirų želdynų teritorijų žemės sklypams, skirtiems atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti, ir kuriems taikomi želdinių išsaugojimo reikalavimai ir statybos apribojimai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės panaudojimo galimybių įvairovės žymiai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip pat ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus įvertinimo, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 40 procentų mažesnė lyginant su gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modeliu nustatoma gyvenamųjų teritorijų žemės verte. Vertintojas, atsižvelgdamas į atskirų želdynų teritorijų žemės panaudojimo apribojimų panašumus į bendro naudojimo teritorijos ir visuomeninės paskirties teritorijos žemės, kurios vertės skirtumai, remiantis rinkos duomenimis, nustatyti ataskaitos 3.6.11

ir 3.6.17 poskyriuose, ir kad skirtumo koeficientas, nustatytas ekspertiniu vertinimo būdu 0,6 analogiškas nurodytų žemės naudojimo būdų sklypų vertės skirtumo koeficientui 0,60, daro išvadą, kad remiantis rinkos duomenimis nustatytas kainų skirtumo koeficientas 0,60 yra pakankamai pagrįstas ir naudotinas atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų vertinimui gyvenamųjų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

Išvada. Apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo – atskirų želdynų teritorijos, vertę, naudojamas gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytas koeficientas 0,60 yra analogiškas bendro naudojimo teritorijos ir visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklypams, todėl vertinimo modelyje anksčiau nurodyti trys žemės naudojimo būdai žymimi vienu simboliu K_{BN} , ir įvertinami vienu koeficientu 0,60, taip pat jeigu žemės sklypui būtų įregistruoti visi anksčiau nurodyti naudojimo būdai. Pastaruoju atveju šis koeficientas naudojamas kaip vienetinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam, antram ir trečiam būdams atskirai. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas K_{tink}

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktį, žemės sklypai paskirties – kita, naudojimo būdų – pramonės ir sandėliavimo objektų; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, yra vertinami pramonės ir sandėliavimo žemės naudotojų grupės vertinimo modeliu. Nurodytos žemės grupės sklypai naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms, dėl užstatymo apribojimų, neužtikrintos kapitalo grąžos per tokių sklypų, taip pat ir statinių juose, nuomą, yra mažiau paklausūs ir mažesnės vertės lyginant juos su pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms priskirtais žemės sklypais, kurių sandoriais remiantis yra sudarytas vertinimo modelis. Atlikus papildomą žemės naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, sklypų vertės analizę atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti mažesnė apie 40 procentų, lyginant su pramonės ir sandėliavimo objektų žemės sklypais.

Kartu atlikta ir nurodyto naudojimo būdo žemės rinkos analizė. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės panaudojimo galimybių įvairovės žymiai skiriasi. Lyginamajai analizei tinkami naujausi žemės sklypų pardavimai, užfiksuoti Kauno, Telšių ir Kėdainių rajonų savivaldybėse, sklypų kadastro duomenys ir pardavimo kainos pateikiami toliau lentelėje.

12 lentelė. Žemės sklypų naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; rinkos kainų skirtumų apskaičiavimas

Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Dokumento pavadinimas	Obj. sk. Sutartyje	Paskirtis, naudojimo būdas	Zonos Nr.	Sandorio suma Eur	Įsigytas plotas ha	1 aro kaina Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kauno r. sav.	Garliava	S. Lozoraičio g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita, (Susis., inž. tinklų kor. ter.), (Infrastruktūros teritor.)	16.7	3678	0.0901	408
Kauno r. sav.	Garliava	S. Lozoraičio g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	16.7	6951	0.1034	672

Koeficientas1: 0,61

Telšių r. sav.	Vieksnaliai	Bažnyčios g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	51.15	466	0.0894	52
Telšių r. sav.	Medsodis		Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	51.15	442	0.0478	92
Koeficientas2: 0,56									
Kėdainių r. sav.	Akademija	Jaunimo g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	19.2	2330	0.4247	55
Kėdainių r. sav.	Akademija	Dvaro g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	19.2	3620	0.4766	76
Koeficientas3: 0,72									

Lentelėje pateikta skirtingų naudojimo būdų 1 aro kainų lyginamoji analizė. Porinami sklypai parduoti be statinių, vieno sklypo, panašūs pagal jų vietą – verčių zoną, paskirtį, kitas charakteristikas, skirtingi pagal vieną charakteristiką – naudojimo būdą. Panaudotų analizėje žemės naudojimo būdo „Kita (infrastruktūros teritor.)“, sklypų įregistravimas Nekilnojamojo turto registre atliktas vadovaujantis senu žemės naudojimo būdų ir naudojimo pobūdžių klasifikatoriumi. Pagal naują klasifikatorių tokie sklypai Nekilnojamojo turto registre registruojami naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, todėl jų sandorių panaudojimas vertės skirtumo koeficiento K_{tink} nustatymui yra pagrįstas.

Kainų santykiniai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

$K_{1,2,3} = \text{Kita (Infrastruktūros teritor.)}, (\text{Sisis.}, \text{inž. tinklų kor. ter.}) / \text{Kita (pramoniniams statiniams)}, \text{kur:}$

Kita (Sisis., inž. tinklų kor. ter.), (Infrastruktūros teritor.) – dominuojančio žemės naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, žemės 1 aro kainos;

Kita (pramoniniams statiniams) – pramonės ir sandėliavimo objektų žemės 1 aro kainos.

Kainų santykiniai skirtumai – Koeficientas 1, Koeficientas 2, Koeficientas 3, verčių zonose apskaičiuoti lentelės 10 skiltyje, yra 0,61, 0,56, 0,72. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požiūriu į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas 0,63 pateiktas lentelės apatinėje eilutėje.

Vertintojas, vadovaudamasis ta aplinkybe, kad rinkos duomenų pagrindu nustatytas koeficiento dydis 0,63 yra labiau patikimas ir pagrįstas, negu nustatytas ekspertiškai – 0,6, daro išvadą, kad žemės sklypų naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, vertės, yra 37 procentais mažesnės lyginant su pramonės ir sandėliavimo naudojimo būdo žemės sklypų verte, ir vertinimo modelyje tokiems sklypams taiko koeficientą K_{tink} = 0,63.

Kauno rajono sav. teritorijos žemės naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, vertės skirtumo koeficiento nustatymas dėl rinkos duomenų trūkumo yra apsunkintas. Atsižvelgiant į tai, kad tokių žemės sklypų panaudojimas, užstatymo ribojimai Kauno rajono sav. teritorijoje yra analogiški, kaip atliktų rinkos tyrimų teritorijose, ir kad taikant koeficientą žemės vertė sumažinama proporcingai jos nustatytai vertei iki pataisos koeficiento taikymo, darytina išvada, kad nustatytas koeficientas 0,63 pagrįstai taikytinas ir Kauno rajono sav. žemės sklypų vertinimui.

Išvada. Kauno rajono sav. teritorijos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktyje, sklypų, naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemė, vertinimui, modelyje taikomas vertę mažinantis

koeficientas K_{tink} 0,63. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ patvirtintų Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (galiojanti aktuali redakcija) (toliau – Sąlygos) VI skyriuje „Elektros linijų apsaugos zonos“ 18 punkte yra apibrėžta elektros oro linijos apsaugos zona taip: elektros oro linijos apsaugos zona – žemės juosta ir oro erdvė tarp dviejų vertikalių plokštumų, lygiagrečių elektros linijos ašiai, matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių jos laidų. Elektros oro linijos apsaugos zonos plotis nustatomas atsižvelgiant į linijos įtampą. Sąlygų 18 punkte nustatytas 6 ir 10 kV elektros oro linijai – po 10 metrų; 35 kV – po 15 metrų; 110 kV – po 20 metrų, 330 ir 400 kV – po 30 metrų apsaugos zonos plotis. Sąlygų 20 punkte nurodoma, kad elektros linijos apsaugos zonoje be elektros tinklų įmonės raštiško leidimo draudžiama:

- statyti, kapitališkai remontuoti, rekonstruoti arba griauti pastatus, statinius ir inžinerinius tinklus;

- vykdyti kalnakasybos, krovimo, žemės kasybos bei lyginimo, sprogdinimo, melioravimo ir laistymo darbus;

- sodinti arba kirsti medžius ir krūmus;

- važiuoti mašinoms ar kitiems mechanizmom, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio paviršiaus (elektros oro linijos apsaugos zonoje);

- rengti gyvulių laikymo aikšteles, tverti vielų užtvartas ir metalines tvoras.

Sąlygų 21 punkte nurodoma, kad elektros linijos apsaugos zonoje draudžiama:

- įrengti žaidimų aikšteles, stadione, turgavietes, visuomeninio transporto stoteles, visų rūšių mašinų ir mechanizmų aikšteles, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių;

- sandėliuoti pašarus, šiaudus, trąšas, durpes, malkas ir kitas medžiagas;

- įrengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius;

- įrengti sąvartynus, teršti gruntą ir atmosferą, kūrenti laužus;

- užgriozdinti kelius prie elektros tinklų objektų;

- leisti aitvarus ir kitokius skraidančiuosius įtaisus, taip pat kitaip pažeisti elektros oro linijos izoliaciją;

- sustoti visokiam transportui, išskyrus geležinkelio (330 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonose).

Sąlygų 22 punkte elektros tinklų įmonių darbuotojams suteikiama teisė elektros oro linijos apsaugos zonoje laisvai vaikščioti, o atliekant eksploatacinius bei remonto darbus – važinėti ir kasti žemę, įspėjus apie tai žemės savininkus ar naudotojus. Kirsti medžius, esančius už proskynos, leidžiama tik suderinus tai su miško valdytoju ar savininku ir nustatytą tvarką įforminus medžių kirtimo dokumentus. Visais atvejais žemės ir miško savininkams ir naudotojams turi būti atlyginti padaryti nuostoliai. Vykstant bet kokiai kitai ūkinę veiklą elektros tinklų apsaugos zonose būtina laikytis Energetikos ministerijos patvirtintų Elektros tinklų apsaugos taisyklių.

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo elektros oro linijų apsaugos zonose ir atsižvelgdamas į Sąlygų 20, 21 ir 22 punktuose numatytus žemės naudojimo draudimus, atliko papildomus darbus. GIS priemonių pagalba nustatė 6, 10, 35, 110, 330 ir 400 kV linijų žemės apsaugos juostų žemės kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui užimamus plotus. Atlikus pardavimo kainų analizę žemės sklypų, patenkančių į naudojimo draudimo zonas, ir be naudojimo draudimų, nustatė gyvenamųjų teritorijų žemės elektros oro linijos apsaugos zonos žemės vertės pataisos koeficientą. Žemės sklypų kadastro duomenys, jų pardavimo kainos, kainų skirtumų ir vertės pataisos koeficiento apskaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

13 lentelė. Koeficiento Kelekt. lin apskaičiavimas

Sklypo Nr.	Zonos Nr.	Miestas	Dalis	Sklypo plotas ha	Elektros linijos apsaugos zonos plotas ha	Pastatų sk.	Sklypų sk.	Sandorio suma Eur	Paskirtis	Sandoris	1 a kaina Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	57.54	Vilnius	1	0.0684	0.0116	0	1	50104	Kita (gyv. teritor.)	Pirkimas	7325
2	57.54	Vilnius	1	0.0677	-	0	1	75301	Kita (gyv.teritor.)	Pirkimas	11123
3	57.54	Vilnius	1	0.0653	-	0	1	73129	Kita (gyv. teritor.)	Pirkimas	11199
Apsaugos zonos ploto vertės koeficiento apskaičiavimas:											
2 ir 3 sklypo 1 a kainų vidurkis Eur (sklypai be naudojimo apribojimų):											11161
1 sklypo 1 a kaina Eur (sklypas su naudojimo apribojimu 1,16 a plotui):											7325
2, 3 sklypų ir 1 sklypo kainų skirtumas (11161 Eur – 7325 Eur):											3836
1-o sklypo apsaugos zonos plotas a:											1.16
Apsaugos zonos ploto 1 a kaina Eur (3836 Eur /1,16 a):											3307
Apsaugos zonos ploto vertės koeficientas Kelekt. lin. (3307 Eur /11161 Eur):											0.30

Išvada. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės modeliu vertinant žemės sklypus žemės sklypo plotui, patenkančiam į elektros linijų apsaugos juostą, nustatytas vertę patikslinantis koeficientas Kelekt. lin. – 0,3.

Žemės ūkio, mėgėjų sodų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių sklypams dėl sklypų su elektros linijų apsaugos juostomis rinkos duomenų trūkumo arba dėl užfiksuotų pardavimo kainų prieštaravimo apskaičiuoti Kelekt. lin. nėra galimybės. Atsižvelgiant į šią aplinkybę Kelekt. lin. nustatytas atlikus atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertiškai nustatyti tokie Kelekt. lin. koeficientai:

- mėgėjų sodų žemės grupei – 0,3;
- komercinės žemės grupei – 0,3;
- pramonės ir sandėliavimo žemės grupei – 0,3;
- žemės ūkio sklypų grupei – 0,7.

Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo modelio struktūroje Kelekt. lin. naudojamas taip:

$$VRV = VRV1 \times \left(1 - \frac{\check{Z}_{\text{elektr.lin}}}{\check{Z}_{\text{Bpl}}} \times (1 - \text{Kelekt.lin})\right);$$

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

VRV1 – žemės sklypo vertė pagal modelį, neatsižvelgus į elektros linijų apsaugos zonos apribojimus;

$\check{Z}_{\text{Bpl}}$ – žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės – ha, kitų grupių – arais;

$\check{Z}_{\text{elektr. lin.}}$ – Žemės sklypo dalis arba visas plotas, kuriam taikomas elektros oro linijos apsaugos zonos žemės naudojimo apribojimas;

Kelekt. lin. – elektros linijos apsaugos zonos koeficientas.

Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.21. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN}

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.2 poskyrį, žemės naudojimo būdų – mėgėjų sodo žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai, vertinami vienu mėgėjų sodo žemės sklypų grupės modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypams, skirtiems sodininkų bendrijoms priklausantiems bendrojo naudojimo statiniams ir įrenginiams statyti bei eksploatuoti, taip pat rekreacijai ir kitoms bendroms reikmėms, atliko žemės rinkos papildomą tyrimą. Nustatyta, kad sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės panaudojimo galimybių įvairovės žymiai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų įvertinimo, tokių sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 30 procentų mažesnė lyginant su mėgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modeliu nustatoma mėgėjų sodo žemės sklypų verte. Tokiu būdu nurodytam žemės naudojimo būdo žemės vertinimui taikomas koeficientas K_{BN} 0,7.

Išvada. Apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo – sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai, vertę, naudojamas mėgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu K_{BN} 0,7. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.22. Rinkos modeliavimas

Analizuojant Kauno rajono savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos rinką, nustatyta, kad pasiūla nėra didelė, nuomos rašytinės sutartys sudaromos retai, be to, sutartyse nurodoma nuomos kaina gerokai skiriasi nuo rinkoje siūlomo išnuomoti nekilnojamojo turto nuomos kainų, todėl, vertintojų nuomone, Kauno rajono savivaldybės teritorijos žemės įvertinimui tokios kainos nenaudotinos. Dėl anksčiau paminėtų aplinkybių ne aktyvios rinkos verčių zonose žemės įvertinimui panaudotas žemės verčių tarp skirtingų paskirčių priklausomybės modeliavimo būdas.

Taikant šį būdą modeliuojama, kad verčių (kainų) skirtumas tarp skirtingų žemės naudojimo būdų aktyvios rinkos teritorijose yra panašus (analogiškas) į neaktyvios rinkos teritorijų tarp tokių pat naudojimo būdų verčių (kainų) skirtumą. Taigi, nustačius bent vienoje (keliose) verčių zonose tokią priklausomybę tarp gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų grupės ir komercinės žemės ar pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, ar žemės ūkio paskirties žemės grupės, galima šią priklausomybę panaudoti kitų zonų, kuriose rinkos duomenų trūksta, verčių nustatymui. Priklausomybės (koeficientų) nustatymui panaudoti rinkos duomenys ir apskaičiavimai pateikti toliau lentelėje. Koeficientas (priklausomybės santykis) nustatytas pagal šią formulę:

Koeficientas = $VRV1 (K1) / VRV2 (K2)$, kur:

$VRV1 (K1)$ – žemės verčių zonoje komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo, ar žemės ūkio žemės sklypų, 1 a vidutinė rinkos vertė (1 aro kaina);

$VRV2 (K2)$ – žemės verčių zonoje gyvenamųjų teritorijų paskirties žemės sklypų, 1 a vidutinė rinkos vertė (1 aro kaina).

14 lentelė. Koeficientų nustatymas neaktyvios rinkos verčių zonose

Verčių zonos Nr.	Komercinės paskirties žemės 1 aro kainos Eur	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 aro kainos Eur	Koeficientas $K = 2/3$
1	2	3	4
16.7	1708,05	1700,72	1,00
Komerinės paskirties žemės koeficientas verčių zonoms – 16.1. -16.6., 16.8.-16.29.			1,00
Verčių zonos Nr.	Pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės 1 aro kainos	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 aro kainos Eur	Koeficientas $K = 2/3$
16.28	321,29	537,01	0,6
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms – 16.1. – 16.27., 16.29.			0,6

Nustatyti neaktyvios rinkos verčių zonų (taip pat ir aktyvios rinkos verčių zonų) koeficientai pateikti interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, dokumente *Vertinimo modeliai*, grafike *Verčių zonų Zona_SKL reikšmės*. Koeficientų taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.23. Ekspertinis vertinimas

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

Robertas J. Gloudemans, vienas iš knygos *Property Appraisal and Assessment Administration* autorių, pateikia tokį ekspertinio vertinimo apibrėžimą: *Ekspertinis vertinimas – tai toks vertinimo metodas, kurio metu vertinimo ekspertai nustato vertinimo koeficientus, rodiklius ir standartus (palyginamuosius rodiklius) remiantis atskirų turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize, dažnai esant nepakankamam rinkos duomenų kiekiui. Šis metodas paprastai taikomas tais atvejais, kai trūksta rinkos duomenų, kad būtų galima taikyti palyginamąjį arba pajamų metodą.*

Kauno rajono savivaldybės teritorijos atskirose zonose nekilnojamojo turto pardavimo sandorių užfiksuota labai mažai, 1 aro kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamojo turto registre tokiems sklypams įrašytų charakteristikų skirtumais, dalis kainų neatitinka vertinamos teritorijos rinkos konjunktūros), tačiau pagal pagrindinius žemės vertę formuojančius veiksnius yra homogeniškos, tai yra vienodos (panašios) pagal atstumą iki traukos centrų, kelių tinklą, komunikacijų įrengtumą, socialinių reikmių tenkinimo objektų kiekį, patrauklumą, todėl sujungtos į vienodos žemės vertės zoną. Zonų sujungimai pateikti toliau lentelėje.

15 lentelė. Homogeniškų verčių zonų apjungimai

Paskirtis	Apjungtos homogeniškos verčių zonos	Zona (zonos), kurios sandoriai panaudoti vertinimui
Žemės ūkio žemės grupės sklypai	16.2, 16.5, 16.6	16.2, 16.5, 16.6
	16.14, 16.15	16.14, 16.15
	16.16, 16.17	16.16, 16.17
	16.19, 16.20	16.19, 16.20
	16.21, 16.29	16.21, 16.29
	16.11, 16.23, 16.24	16.11, 16.23, 16.24
	16.25, 16.26	16.25, 16.26
	16.12, 16.27	16.12, 16.27
Mėgėjų sodų žemės grupės sklypai	16.2 – 16.4	16.2 – 16.4
	16.9, 16.11	16.9, 16.11
	16.10, 16.23	16.10, 16.23
	16.14, 16.15, 16.22	16.14, 16.15, 16.22
	16.24, 16.25	16.24, 16.25
	16.18 – 16.20	16.18 – 16.20

Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypai	16.22, 16.29	16.22, 16.29
	16.9, 16.28	16.9, 16.28
	16.4, 16.8	16.4, 16.8
	16.5, 16.7	16.5, 16.7
	16.13, 16.20	16.13, 16.20
	16.14, 16.18, 16.26	16.14, 16.18, 16.26
	16.15 – 16.17	16.15 – 16.17
	16.21, 16.22, 16.29	16.21, 16.22, 16.29
Komerčinės žemės grupės sklypai	16.9, 16.28	16.9, 16.28
	16.13, 16.20	16.13, 16.20
	16.14, 16.18, 16.26	16.14, 16.18, 16.26
	16.15 – 16.17	16.15 – 16.17
	16.21, 16.29	16.21, 16.29
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai	16.9, 16.28	16.9, 16.28
	16.13, 16.20	16.13, 16.20
	16.14, 16.18, 16.26	16.14, 16.18, 16.26
	16.15 – 16.17	16.15 – 16.17
	16.21, 16.29	16.21, 16.29

Sujungtoms verčių zonoms vertės koeficientai nustatyti panaudojant tų zonų (lentelės 3 skiltis), kuriose yra užfiksuotų patikimų sandorių, pardavimo kainas.

3.6.24. Modelių patikra

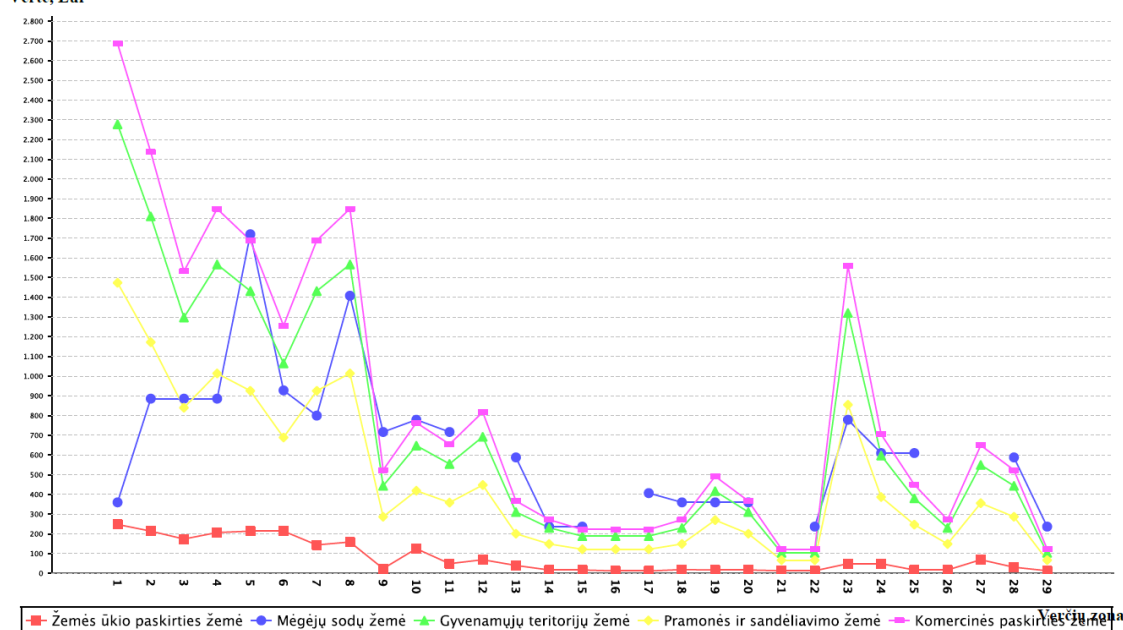
Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento, verčių ir kainų santykio reikšmes. Statistinių rodiklių paaiškinimas pateiktas 3.5 papunktyje. Grafinė modelių patikra pateikta toliau paveiksle.

Kauno r. sav.

Vertės apskaičiuotos 2016-08-16 16:18 pagal (žemės) nuo 2017-01-01

Sklypų 1 aro vertės pagal verčių zonas (Standartiniai atributai)

Vertė, Eur



18 pav. Kauno rajono savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali-horizontali patikra

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje – 1 aro vertės, apskaičiuotos pagal 2016-08-01 modelius. Gauta kreivė rodo 1 aro žemės vertės kaitą teritoriniu ir žemės grupių 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. Grafiko susikirtimo taškuose mėgėjų sodų žemės grupės žemės vertės 16.5, 16.9, 16.10, 16.11, 16.13, 16.15, 16.17, 16.18, 16.20, 16.22, 16.25, 16.28 ir 16.29 verčių zonose yra didesnės už gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės vertes. Atsižvelgiant į tai, jog žemės sklypai sodų bendrijose turi išskirtines aplinkybes: kompaktišką išsidėstymą, daugeliu atveju sodų bendrijose sukurta infrastruktūra (įvestos komunikacijos, nutiesti keliai), sklypai nedideli, prižiūrimi, todėl žemės sklypai sodų bendrijose rinkoje parduodami didesnėmis kainomis nei greta esančių vietovių kitos (naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos) paskirties žemės sklypai. Toks mėgėjų sodų ir gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės sklypų VRV skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą 16.5, 16.9, 16.10, 16.11, 16.13, 16.15, 16.17, 16.18, 16.22, 16.25, 16.28 ir 16.29 verčių zonose.

Išvada: žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 16.5, 16.9, 16.10, 16.11, 16.13, 16.15, 16.17, 16.18, 16.20, 16.22, 16.25, 16.28 ir 16.29 verčių zonose, yra sudaryti teisingai.

Verčių zonose 16.4 ir 16.7 mėgėjų sodų žemės sklypų vertė nustatyta mažesnė nei pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypų, todėl papildomai atlikta šios zonos vertinimo modelių patikra. 16.4 ir 16.7 verčių zonų vietovė turi pramonės ir sandėliavimo veiklai reikalingą infrastruktūrą, tai lemia, kad pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypai yra brangesni nei sodų paskirties žemė. 16.3 verčių zonoje atvirkščiai – mėgėjų sodų žemės sklypų vertė nustatyta didesnė nei pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypų, kadangi ši vietovė nepasižymi infrastruktūra reikalinga pramonės ir sandėliavimo veiklos vystymui, tai lemia kad pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypai yra pigesni nei sodų paskirties žemė. Toks pramonės ir sandėliavimo paskirties ir mėgėjų sodų paskirties žemės sklypų VRV skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą 16.3, 16.4 ir 16.7 verčių zonose.

Išvada: žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 16.3, 16.4 ir 16.7 verčių zonose ir yra sudaryti teisingai.

Patikrinti ir atitinkantys žemės rinkos konjunktūrą modeliai surašomi į lenteles. Kauno rajono savivaldybės vertinimo modeliai pateikti atskirame priede „Vertinimo modeliai“.

4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

Apskaičiuojant žemės sklypo vidutinę rinkos vertę, apvalinama pagal skaičių apvalinimo taisyklės (jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 arba didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridedamas 1, jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra mažesnis negu 5, paskutinis reikšminis skaitmuo lieka nepakitęs) tokiu tikslumu (Masinio žemės vertinimo taisyklių 31 p.):

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

4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1. vertės zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
2. vertės apskaičiavimo modelis;
3. sklypo adresas;
4. sklypo paskirtis;
5. sklypo naudojimo būdas;

6. sklypo bendras plotas;
7. sklypo pelkės, pažeistos, nenaudojamos žemės plotas;
8. sklypo miško plotas;
9. sklypo užstatymo plotas;
10. žemės ūkio naudmenų našumo balas;
11. sklypo vietos bendrojo plano sprendiniai;
12. sklypą kertančios elektros linijos apsaugos zonos;
13. kitos charakteristikos.

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

- + suma;
- atimtis;
- x daugyba;
- $\wedge 1.1252$ kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1.1252;
- = lygybė.

16 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami trumpiniai ir jų paaiškinimas

Trumpinys	Paiškinimas
VRV	- žemės sklypo vidutinė rinkos vertė
Zonos Nr.	- verčių zonos numeris žemės verčių žemėlapyje
ŽBpl (ŽBpl_RKS; ŽBpl_RKL)	- žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės – ha, kitų grupių – arais
Zona_SKL	- verčių zonos koeficientas
K ₄	- gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, vertinimo koeficientas
ŽBpl_BIN	- gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiento laipsnio rodiklis
Kbn	- bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų vertinimo koeficientas
Kbn_BIN	- bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų koeficiento laipsnio rodiklis
Kd	- daugiabučių pastatų vertinimo koeficientas
Kd_BIN	- daugiabučių pastatų koeficiento laipsnio rodiklis
Kr_kita	- komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas
Naub_BIN	- komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiento Kr kita laipsnio rodiklis
Ku	- žemės sklypų gyvenamųjų teritorijų, komercinės, mėgėjų sodų, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių užstatymo vertinimo koeficientas
Ku_BIN	- žemės sklypo užstatymo koeficiento laipsnio rodiklis
Kk	- konservacinės paskirties žemės vertinimo koeficientas
Kk_BIN	- konservacinės paskirties koeficiento laipsnio rodiklis
Kbp	- bendrojo plano sprendinių vertinimo koeficientas
Kbp_BIN	- bendrojo plano sprendinių koeficiento laipsnio rodiklis
Kr	- rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas 3 ha plotui
Ktink	- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės vertinimo koeficientas
Ktink_BIN	- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficiento laipsnio rodiklis
RP	- žemės rekreacinio naudojimo vertinimo pataisa
NBP	- žemės našumo balo vertinimo pataisa
NP	- nenaudojamos žemės, pelkės ir pažeistos žemės vertinimo pataisa
MP	- miškų vertinimo pataisa
Vbaz	- vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų

Vbaz1	- 1 ha vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
ŽNB	- žemės sklypo našumo balas
NBconst	- modelio sudarymui naudotų sklypų našumo balų verčių zonoje vidurkis
Kn	- našumo balo vertinimo koeficientas
Žnenaudojama	- žemės ūki paskirties nenaudojamos žemės, pelkės, pažeistos žemės plotų suma
Kn	- žemės ūki paskirties nenaudojamos žemės, pelkių, pažeistos žemės vertinimo koeficientas
Žmiško	- miško plotas, įregistruotas NTR
Želektr.lin	- žemės sklypo dalis arba visas plotas, kuriam taikomas elektros oro linijos apsaugos zonos žemės naudojimo apribojimas
Kelektr.lin	- elektros oro linijos apsaugos zonos vertinimo koeficientas
ŽBpl_SKF	- žemės sklypo ploto vertinimo skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcijos pagalba

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

Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimui reikalingi duomenys – žemės verčių zonų žemėlapiai, vertinimo modeliai, pataisų koeficientai, yra pateikti šioje ataskaitoje ir jos dalyse interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=27&ver=24#>, REGIA – regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis>. Bendrojo plano sprendiniai (jeigu jie yra numatyti vertinimo modelyje kaip atskiras veiksnys) – Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos interneto puslapyje http://www.am.lt/VI/rubric.php3?rubric_id=1495, duomenys apie žemės sklypą – Nekilnojamojo turto registre arba aktualiame Nekilnojamojo turto registro išrašė.

Nekilnojamojo turto registre neįregistruoto, bet teritorijų planavimo dokumente suprojektuoto, žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal atitinkamą Masinio žemės vertinimo taisyklių 18 punkte nurodytą žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelį, naudojant žemės sklypo kadastro duomenis, nurodytus teritorijų planavimo dokumente.

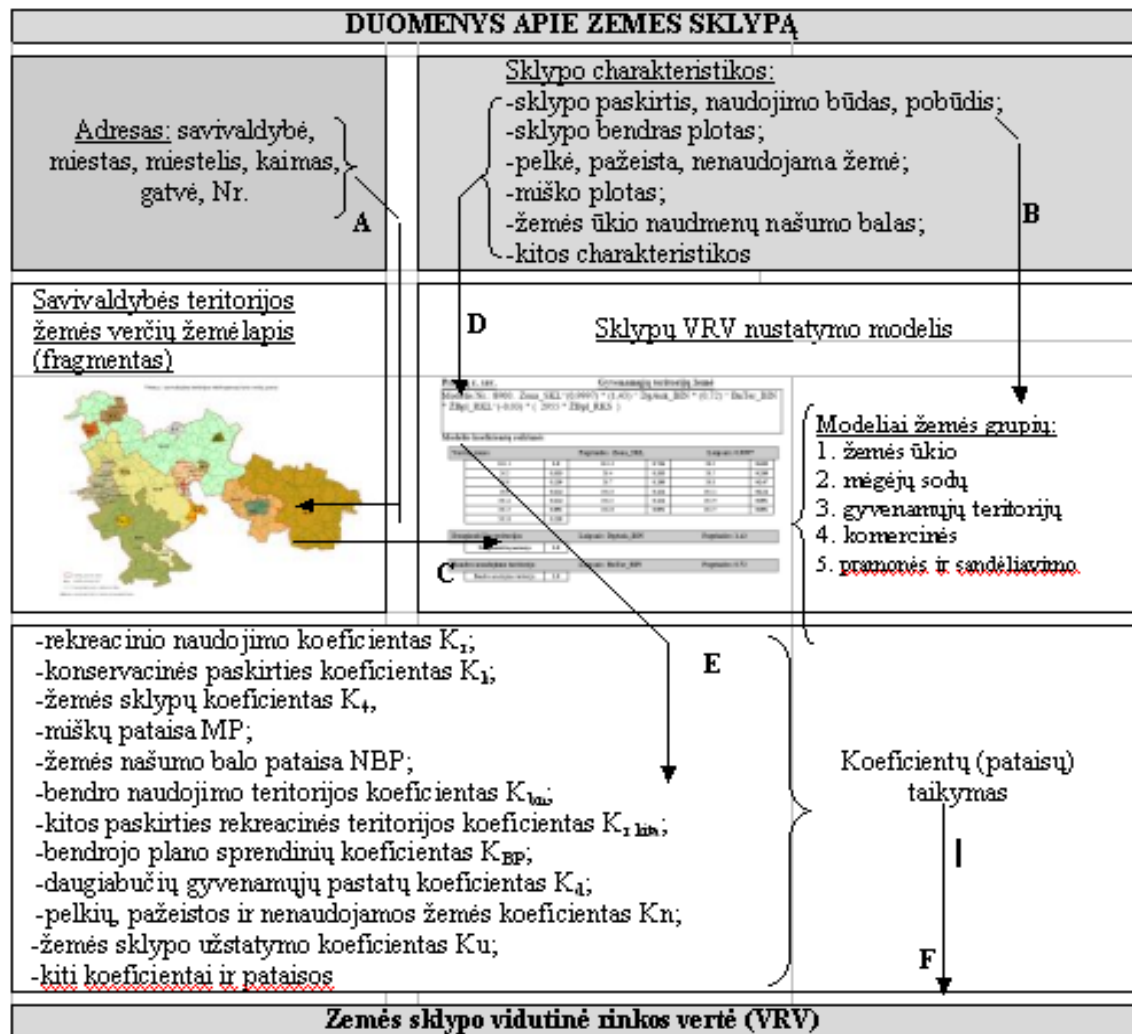
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

1. Pagal vertinamo žemės sklypo paskirtį (būdą), įrašytą Nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma paskirties grupė;
2. Pagal paskirties grupę parenkamas žemės sklypų vertinimo modelis (paveiksle B rodyklė). Žemės grupių modeliai pateikti interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/>, masinio vertinimo dokumentų paieška, lauke „Vertinimo modeliai“;
3. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje nustatoma žemės sklypo dislokacija, fiksuojamas verčių zonos numeris (paveiksle A rodyklė);
4. Pagal sklypo charakteristikas parenkami koeficientai (paveiksle E rodyklė).
5. Į modelio formulę įstatomos reikšmės – pagal zonos numerį nustatomas vietos reikšmingumo skaičius (paveiksle C rodyklė), kiti formulėje nurodyti dydžiai parenkami pagal sklypo charakteristikas (paveiksle D rodyklė), apskaičiuojama vertė;
6. Apskaičiuota vertė koreguojama pataisomis ir koeficientais (paveiksle E rodyklė), taip gaunama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (paveiksle F rodyklė);
7. Apskaičiuota vertė apvalinama pagal 4 skyriaus 1-oje pastraipoje aprašytas taisykles.

Bendra žemės sklypo vidutinės rinkos vertės (VRV) apskaičiavimo formulė yra:

$$VRV = V * K \pm P, \text{ čia}$$

V – vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę neatsižvelgus į pataisas; K – pataisų koeficientai; P – pataisos, gali būti su pliuso arba su minuso ženklu.



19 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai

Visų žemės grupių vertinimo modeliuose (formulėse) žemės sklypų plotai įrašomi arais (a), žemės ūkio grupės - hektarais (ha).

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

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas: Kauno rajono sav., Ručkūnų k.;

Paskirtis: žemės ūkio paskirties žemės sklypas;

Naudojimo būdas: rekreacinio naudojimo;

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 49;

Žemės sklypo bendras plotas: 3,9 ha.

Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 16.23 verčių zonoje (žr. tekstinį verčių zonų aprašymą).

Naudingas plotas: 2,6 ha (bazinis plotas, gautas sudedant ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenų medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);

Nenaudingas plotas: 0,5 ha (plotas gautas sudedant pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);

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

Žemės sklypą kertančių elektros oro linijų nėra.

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

2017 m. masinis vertinimas

Kauno r. sav.

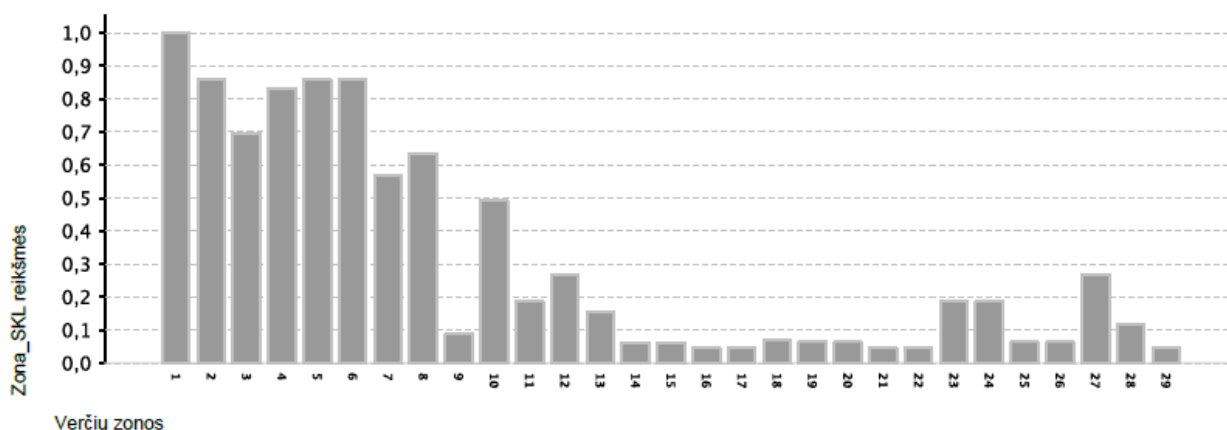
ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 13947.

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1,0359)} \times Zona_SKL^{(0,9673)} \times (0,85)^{Pask_BIN} \times (36058 \times \check{Z}Bpl_RKS)) + RP + NBP - NP - MP$$

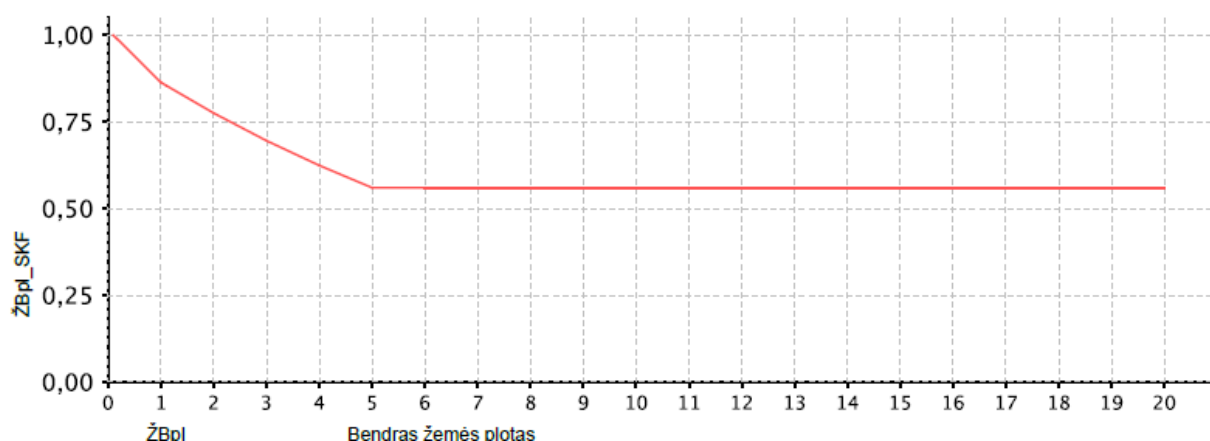
Pastaba: žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisais priede.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis		Laipsnis: Pask_BIN		Pagrindas: 0.85	
Konservacinė		1.0			
Bendras žemės plotas		ŽBpl_SKF		Laipsnis: 1.0359	



Apskaičiuojame Vbaz: kai $\check{Z}Bpl_RKS = 3,9$ ha, tada $\check{Z}Bpl_SKF = 1$. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 16.23 verčių zonoje, verčių zonoje (Kauno rajono sav., Ručkūnų k. taip pat yra tekstiniame verčių zonos 16.23. aprašyme), $Zona_SKL = 0,186$. Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$V_{baz} = 0,7^{1,0359} \cdot 0,186^{0,9673} \cdot 0,85^{0,36058} \cdot 3,9 \cdot (1 - (0/3,9)) \cdot (1 - 0,7) = 19098,67 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuojame V_{baz1} , žemės rekreacinio naudojimo pataisą, žemės našumo balo pataisą, nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės pataisą, miškų pataisą. Apskaičiavimo formulė ir našumo balo vidurkiai pagal zonas pateikiami dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“, fragmentas pateikiamas žemiau.

Priedas: ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTĖS PATAISOS

Kauno r. sav.

2017 m. masinis vertinimas

Pataisos RP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo; - paskirtis- vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai
$\bar{Z}_{Bpl} \leq 3 \text{ ha}$	$RP = (Kr-1) \times VRV_RP$, čia VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
$\bar{Z}_{Bpl} > 3 \text{ ha}$	$RP = (Kr-1) \times VRV_RP1 \times 3$, čia VRV_RP1 – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
Pataisos NBP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis- žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista, miško žemė
	$NBP = K_{nb} \times (\bar{Z}_{NB} - NB_{const}) \times V_{baz1} \times (\bar{Z}_{Bpl} - \bar{Z}_{nenaudojama} - \bar{Z}_{miško})$
Pataisos NP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	$NP = (1 - K_{n}) \times V_{baz1} \times \bar{Z}_{nenaudojama}$
Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- žemės naudmena - miško žemė
$V_{baz1} \leq 1854 \text{ Eur}$	$MP = \bar{Z}_{miško} \times V_{baz1} \times 0,75$
$V_{baz1} > 1854 \text{ Eur}$	$MP = \bar{Z}_{miško} \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1})$

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (K _{nb})	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)	Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (K _{nb})	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
16.1	33,56	0,015	2,800	2,800	16.21	50,37	0,015	2,800	2,800
16.2	29,67	0,015	2,800	2,800	16.22	30,99	0,015	2,800	2,800
16.3	44,21	0,015	2,800	2,800	16.23	45,20	0,015	2,800	2,800
16.4	58,97	0,015	2,800	2,800	16.24	45,20	0,015	2,800	2,800
16.5	39,51	0,015	2,800	2,800	16.25	30,39	0,015	2,800	2,800
16.6	39,51	0,015	2,800	2,800	16.26	30,39	0,015	2,800	2,800
16.7	45,88	0,015	2,800	2,800	16.27	40,02	0,015	2,800	2,800
16.8	49,04	0,015	2,800	2,800	16.28	40,76	0,015	2,800	2,800
16.9	51,68	0,015	2,800	2,800	16.29	50,02	0,015	2,800	2,800
16.10	38,29	0,015	2,800	2,800					
16.11	45,20	0,015	2,800	2,800					
16.12	40,02	0,015	2,800	2,800					
16.13	38,35	0,015	2,800	2,800					
16.14	49,18	0,015	2,800	2,800					
16.15	49,18	0,015	2,800	2,800					
16.16	48,52	0,015	2,800	2,800					
16.17	48,52	0,015	2,800	2,800					
16.18	41,42	0,015	2,800	2,800					
16.19	30,39	0,015	2,800	2,800					
16.20	30,39	0,015	2,800	2,800					

Apskaičiuojama bazinė 1 ha vertė:

$$V_{baz1} = 19098,67 \text{ Eur} / 3,9 \text{ ha} = 4897,09 \text{ Eur}.$$

Iš aukščiau pateiktos lentelės apskaičiuojami pataisų koeficientai:

$$NBP = K_{nb} * (\check{Z}NB - NB_{const}) * V_{baz1} * (\check{Z}Bpl - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško);$$

Sklypo našumo balas 49,00, taikomi skaičiavimai:

$$NBP = 0,015 * (49,00 - 45,20) * 4897,09 * (3,9 - 0,5 - 0,8) = 725,75 \text{ Eur};$$

$$NP = (1 - K_n) * V_{baz1} * \check{Z}nenaudojama \quad (K_n = 0,2)$$

Nenaudojamos žemės sklype yra 0,5 ha, atliekami skaičiavimai:

$$NP = (1 - 0,2) * 4897,09 * 0,5 = 1958,84 \text{ Eur}.$$

$V_{baz1} = 4897,09 > 1854 \text{ Eur}$, tai:

$$MP = \check{Z}miško * V_{baz1} * ((V_{baz1} * 0,995 - 463) / V_{baz1})$$

Miško žemės sklype yra 0,8 ha, taikomi skaičiavimai:

$$MP = 0,8 * 4897,09 * ((4897,09 * 0,995 - 463) / 4897,09) = 3527,68 \text{ Eur}.$$

$$V_{bazRP} = V_{baz} + NBP - NP - MP;$$

$$V_{bazRP} = 19098,67 + 725,75 - 1958,84 - 3527,68 = 14337,90 \text{ Eur};$$

$$V_{bazRP1} = 14337,90 / 3,9 = 3676,38 \text{ Eur};$$

$$RP = (K_r - 1) * V_{bazRP1} * 3;$$

Sklypo naudojimo pobūdis rekreacinis, todėl taikomi skaičiavimai:

$$RP = (2,8 - 1) * 3676,38 * 3 = 19852,50 \text{ Eur}.$$

Suskaičiuojame vidutinę rinkos vertę VRV:

$$VRV = 14337,90 + 19852,50 = 34190,40 \text{ Eur};$$

$$VRV \text{ suapvalinus} = 34\,200 \text{ Eur}.$$

Išvada. Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (be miško medynų tūrio), kurio naudojimo pobūdis rekreacinis Kauno rajono sav., Ručkūnų k., 3,9 ha bendro ploto, 49 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 34 200 Eur.

2 pavyzdys. gyvenamųjų teritorijų žemės grupių žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas: Kauno rajono savivaldybė, Garliavos miestas;

Paskirtis, naudojimo būdas: gyvenamųjų teritorijų, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos;

Plotas: 5 a;

Užstatymas: Neužstatytas;

Nebendro naudojimo teritorija

Žemės sklypą kertančių elektros oro linijų nėra.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas vertinimo modelis „Gyvenamųjų teritorijų žemė“. Garliavos m. yra 16.7. verčių zonoje – Zona_SKL yra 0,633 (modelis su lentelėmis pateiktas žemiau).

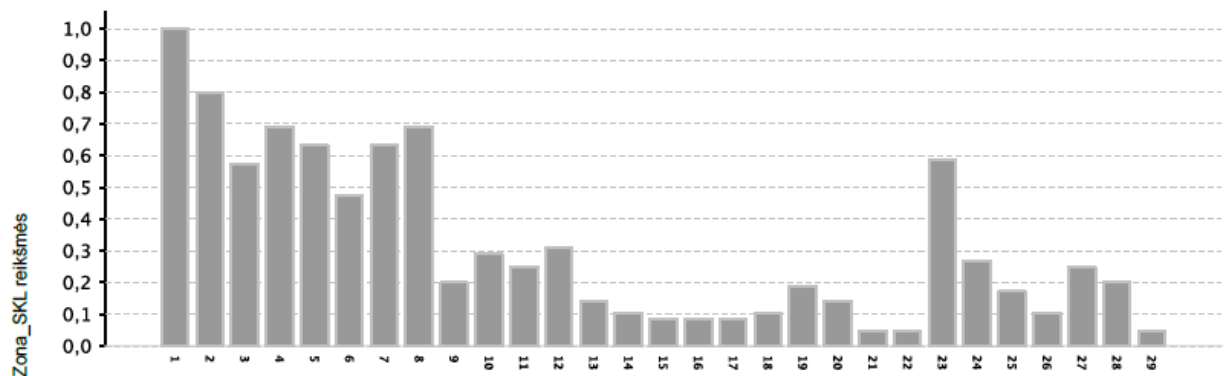
VĮ Registrų centras
2017 m. masinis vertinimas
Kauno r. sav.

GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 13945.

$$VRV = ((0,71) ^{\check{Z}Bpl_BIN} \times \check{Z}Bpl_SKF^{(1,0861)} \times Zona_SKL^{(1,0157)} \times (1,44) ^{Kd_BIN} \times (0,6) ^{Kbn_BIN} \times (0,95) ^{Ku_BIN} \times (2687 \times \check{Z}Bpl_RKS))$$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

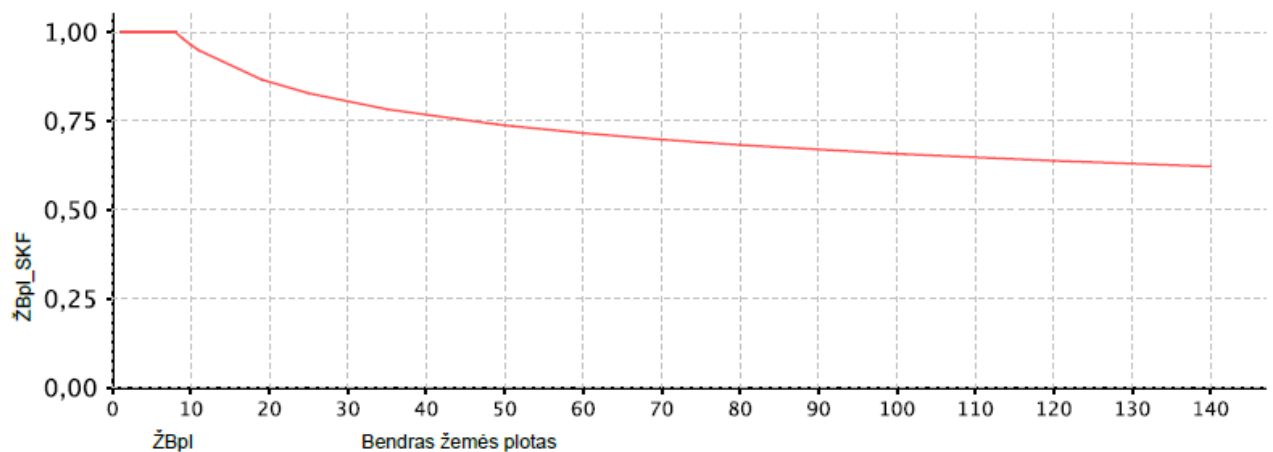
Bendras žemės plotas		Laipsnis: ŽBpl_BIN		Pagrindas: 0.71
	.0000001-3,9999999	1.0	4-1000000	0.0

Daugiabučių pastatų		Laipsnis: Kd_BIN		Pagrindas: 1.44
	Daugiaaukščių teritorija	1.0		

Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: Kbn_BIN		Pagrindas: 0.6
	Bendro naudojimo teritorija	1.0		

Užstatyta teritorija		Laipsnis: Ku_BIN		Pagrindas: 0.95
	Užstatyta statiniais	1.0		

Bendras žemės plotas		ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.0861
----------------------	--	----------	------------------



Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taip:

$$VRV = 0,71^0 * 1^1,0861 * 0,633^1,0157 * 1,44^0 * 0,6^0 * 0,95^0 * (2687 * 5) * (1 - (0/5)) * (1 - 0,3)$$

$$VRV = 8443,52 \text{ Eur, suapvalinus gauname } 8\,400 \text{ Eur.}$$

Išvada. Išvada. Kauno rajono savivaldybėje, Garliavos mieste esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – mažaukščių gyvenamųjų namų statybos, 5 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 8 400 Eur.

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 – Kauno rajono sav., Ručkūnų k.;

Paskirtis – Miškų ūkio paskirties;

Plotas – 3,9 ha.

Žemės sklypą kertančių elektros oro linijų nėra.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas vertinimo modelis „Žemės ūkio paskirties žemės“ Kauno rajono sav., Ručkūnų k., verčių zonoje 16.23 (taip pat yra tekstiniame verčių zonos 16.23 aprašyme), $Zona_SKL = 0,183$, $Pask_BIN = 0$, kadangi sklypas nėra konservacinės paskirties (zonų Nr. ir zonų skaliarų reikšmių, paskirties – *konservacinė* koeficientų lentelė pateikta toliau.

2017 m. masinis vertinimas

Kauno r. sav.

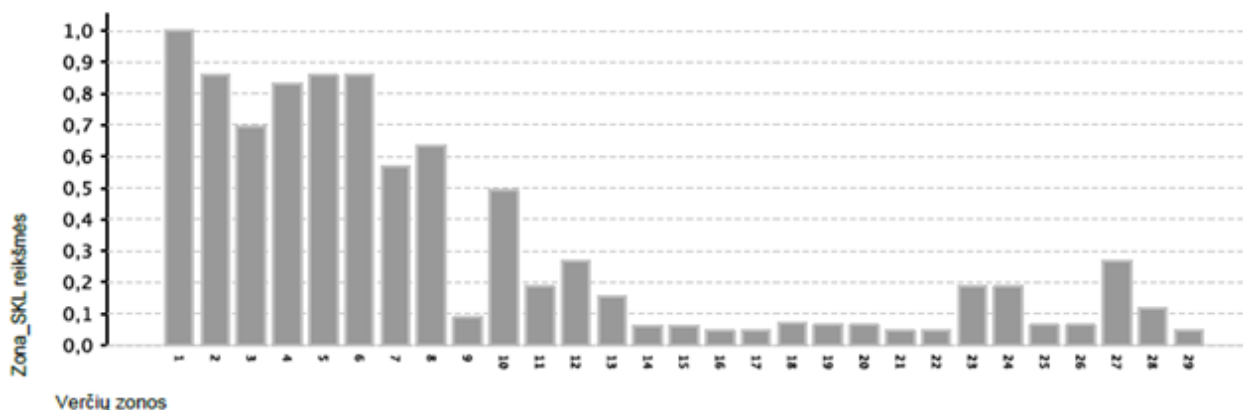
ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 13947.

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1,0359)} \times Zona_SKL^{(0,9673)} \times (0,85)^{Pask_BIN} \times (36058 \times \check{Z}Bpl_RKS)) + RP + NBP - NP - MP$$

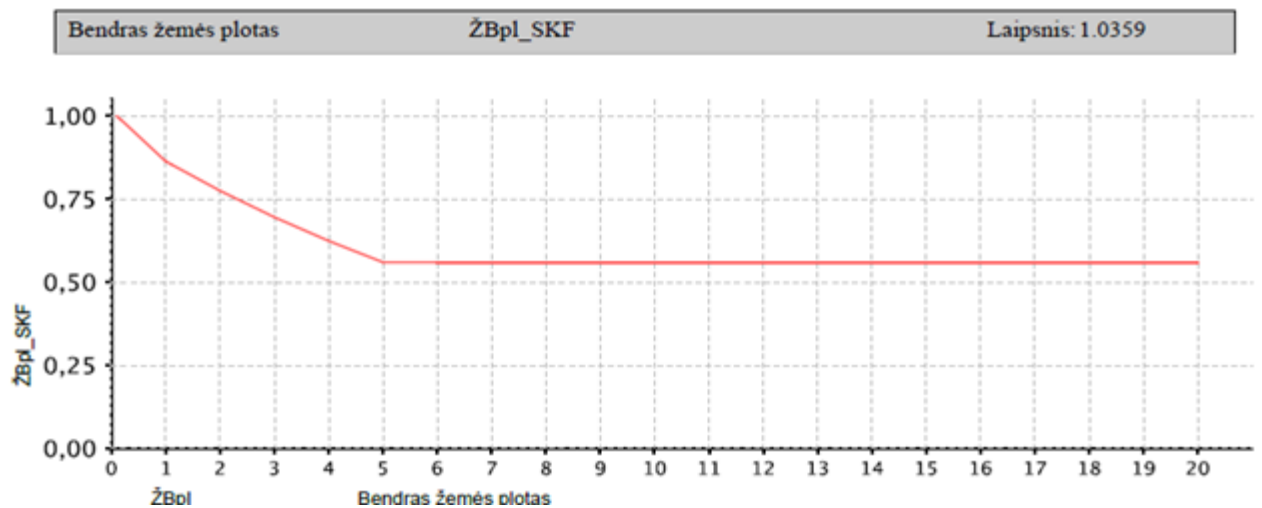
Pastaba: žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.85
Konservacinė	1.0	



Apskaičiuojame V_{baz} : kai $\dot{Z}Bpl_RKS = 3,9$ ha, tada $\dot{Z}Bpl_SKF = 1$. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 16.23 verčių zonoje, verčių zonoje (Kauno rajono sav., Ručkūnų k. taip pat yra tekstiniame verčių zonos 16.23. aprašyme), $Zona_SKL = 0,186$. Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$V_{baz} = 0,7^{1,0359} \cdot 0,186^{0,9673} \cdot 0,85^{0,36058} \cdot 3,9 \cdot (1 - (0/3,9) \cdot (1 - 0,7)) = 19098,67 \text{ Eur}$$

Pastaba. Apskaičiuojant miškų ūkio paskirties žemės vidutinę rinkos vertę žemės našumo balo pataisa neskaičiuojama.

Bazinė 1 ha vertė yra: $19098,67 / 3,9 \text{ ha} = 4897,09 \text{ Eur}$.

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

Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- žemės naudmena - miško žemė
$V_{baz1} \leq 1854 \text{ Eur}$	$MP = \dot{Z}miško \times V_{baz1} \times 0,75$
$V_{baz1} > 1854 \text{ Eur}$	$MP = \dot{Z}miško \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1})$

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė didesnė arba lygi 1854 Eur, šiuo atveju $4897,09 > 1854$, pataisa apskaičiuojama taip:

$$MP = \dot{Z}miško \cdot V_{baz1} \cdot ((V_{baz1} \cdot 0,995 - 463) / V_{baz1})$$

$$MP = 3,9 \cdot 4897,09 \cdot ((4897,09 \cdot 0,995 - 463) / 4897,09) = 17197,46 \text{ Eur.}$$

$$\text{Žemės sklypo vertė yra: } 19098,67 - 17197,46 = 1901,21 \text{ Eur, suapvalinus } 1900 \text{ Eur.}$$

Išvada. Miškų ūkio paskirties, 3,9 ha žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 1900 Eur.

4 pavyzdys. mėgėjų sodų žemės grupių žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas: Kauno rajono savivaldybė, Garliavos miestas;

Paskirtis, naudojimo būdas: mėgėjų sodų;

Plotas: 6 a;

Užstatymas: neužstatytas;

Žemės sklypą kertančių elektros oro linijų nėra.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas vertinimo modelis „Mėgėjų sodų žemės grupės vertinimo modelis“. Garliavos m. yra 16.7. verčių zonoje – Zona_SKL yra 0,482 (modelis su lentelėmis pateiktas žemiau).

VĮ Registrų centras

2017 m. masinis vertinimas

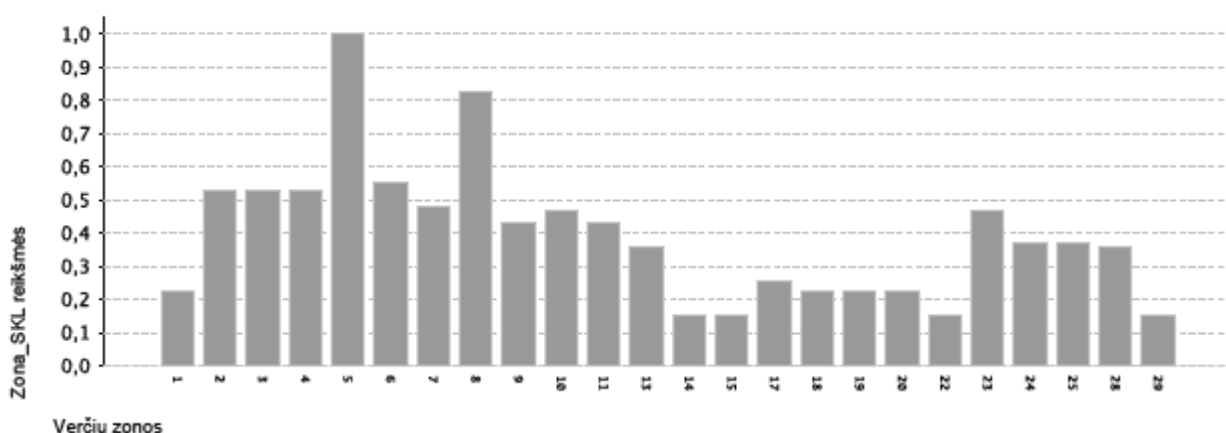
Kauno r. sav.

MĖGĖJŲ SODŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 13946.

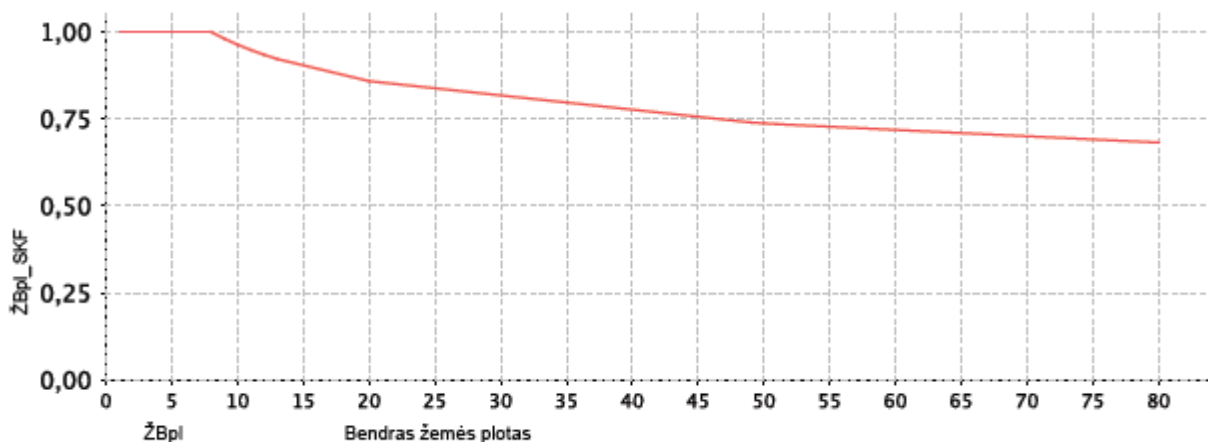
$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1,0861)} \times Zona_SKL^{(1,0485)} \times (0,7)^{Kbn_BIN} \times (0,95)^{Ku_BIN} \times (1720 \times \check{Z}Bpl_RKS))$$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.7
Bendro naudojimo teritorija	1.0		
Užstatyta teritorija		Laipsnis: Ku_BIN	Pagrindas: 0.95
Užstatyta statiniais	1.0		
Bendras žemės plotas		ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.0861



Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taip:

$$VRV = 1^{1,0861} \times 0,482^{1,0485} \times 0,7^{0,95} \times (1720 \times 6) \times (1 - (0/6) \times (1 - 0,3)) = 4801,25 \text{ Eur, suapvalinus gauname } 4\,800 \text{ Eur.}$$

Išvada. Garliavos mieste esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – mėgėjų sodų, 6 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 4 800 Eur.

5 pavyzdys. komercinės žemės grupių žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas: Kauno rajono savivaldybė, Garliavos miestas;

Paskirtis, naudojimo būdas: komercinė;

Plotas: 20 a;

Užstatymas: neužstatytas;

Ne rekreacinės paskirties.

Žemės sklypą kertančių elektros oro linijų nėra.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas vertinimo modelis „Komercinės žemės grupės vertinimo modelis“. Garliavos m. yra 16.7. verčių zonoje – Zona_SKL yra 0,633 (modelis su lentelėmis pateiktas žemiau).

VĮ Registrų centras

2017 m. masinis vertinimas

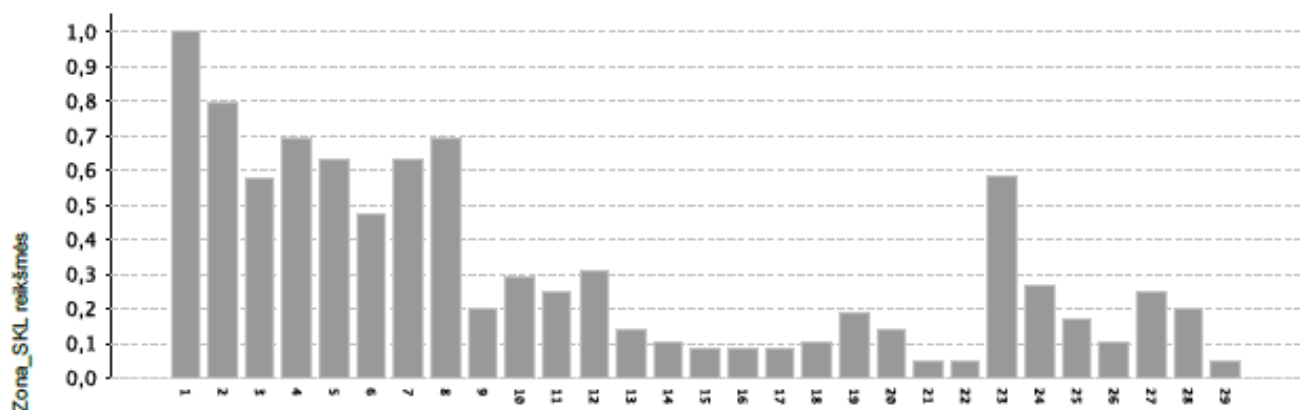
Kauno r. sav.

KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 13948.

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(0,992)} \times Zona_SKL^{(1,0157)} \times (0,85)^{Naub_BIN} \times (0,95)^{Ku_BIN} \times (2687 \times \check{Z}Bpl_RKS))$$

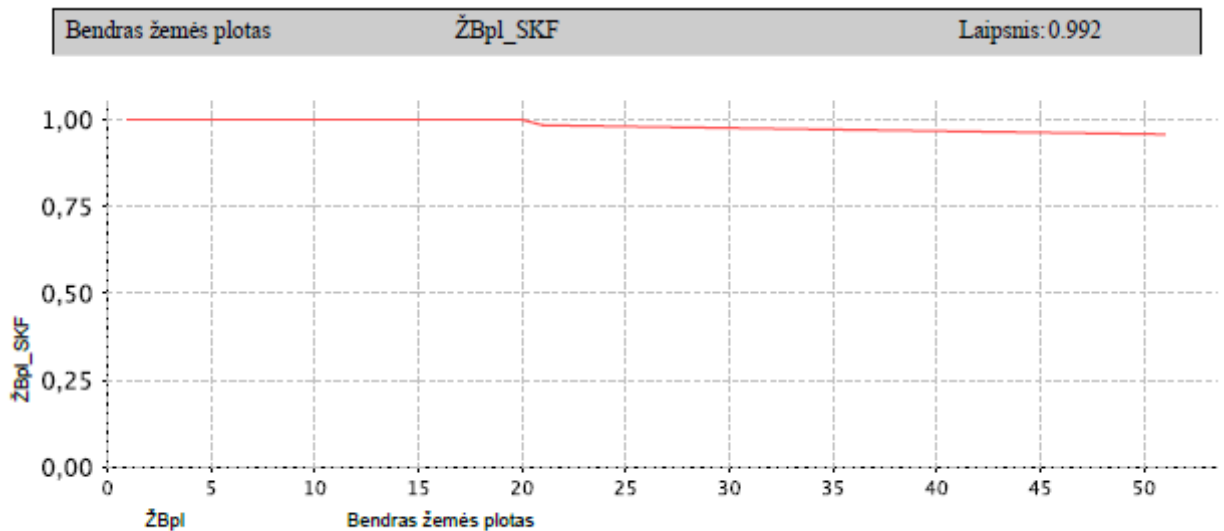
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas		Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.85
Rekreacinės teritorijos		1.0	
Užstatyta teritorija		Laipsnis: Ku_BIN	Pagrindas: 0.95
Užstatyta statiniais		1.0	



Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taip:

$$VRV = 1^{0,992} * 0,633^{1,0157} * 0,85^{0,95} * (2687 * 20) * (1 - (0/20) * (1 - 0,3)) =$$

$$= 33774,07 \text{ Eur, suapvalinus } 33\,800 \text{ Eur.}$$

Išvada. Garliavos mieste esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – komercinės, 20 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 33 800 Eur.

6 pavyzdys. pramonės ir sandėliavimo žemės grupių žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas: Kauno rajono savivaldybė, Garliavos miestas;

Paskirtis, naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo;

Plotas: 20 a;

Užstatymas: neužstatytas;

Be inžinerinių tinklų koridorių.

Žemės sklypą kertančių elektros oro linijų nėra.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas vertinimo modelis „Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelis“. Garliavos m. yra 16.7. verčių zonoje – Zona_SKL yra 0,633 (modelis su lentelėmis pateiktas žemiau).

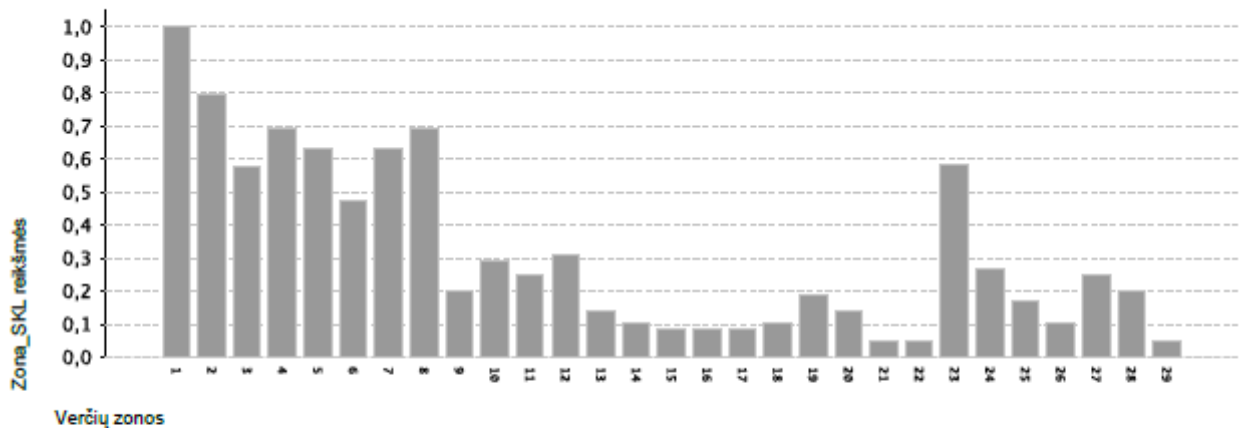
VĮ Registrų centras
2017 m. masinis vertinimas
Kauno r. sav.

PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 13949.

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(0,9965)} \times Zona_SKL^{(1,0157)} \times (0,95)^{Ku_BIN} \times (0,63)^{Ktink_BIN} \times (1612 \times \check{Z}Bpl_RKS))$$

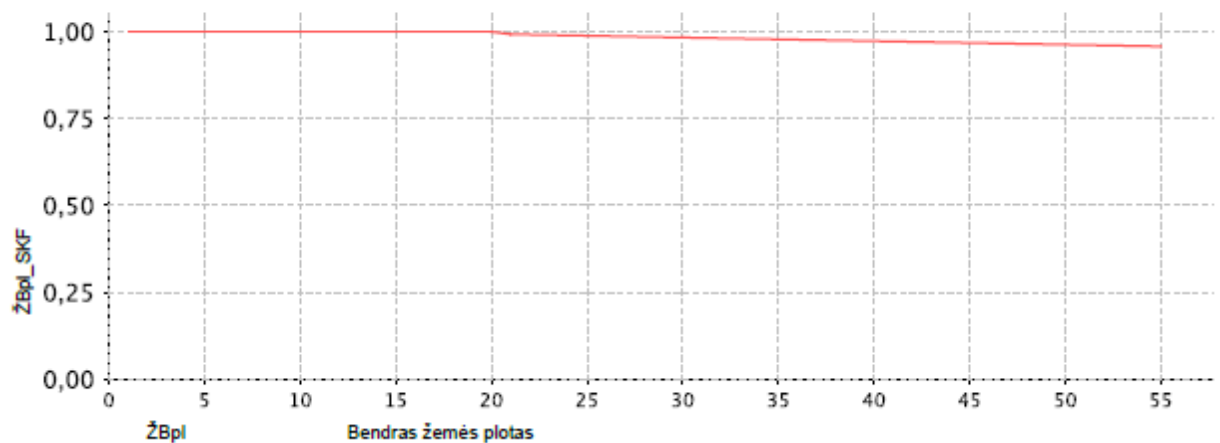
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Užstatyta teritorija		Laipsnis: Ku_BIN	Pagrindas: 0.95
Užstatyta statiniais	1.0		
Inžinerinių tinklų koridorius		Laipsnis: Ktink_BIN	Pagrindas: 0.63
Inžinerinių tinklų koridorius	1.0		
Bendras žemės plotas		ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.9965



Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taip:

$$VRV = 1^{0,9965} \times 0,633^{1,0157} \times 0,95^{0*0,63} \times (1612 \times 20) \times (1 - (0/20) \times (1 - 0,3)) = 20261,93 \text{ Eur, suapvalinus } 20 \text{ 300 Eur.}$$

Išvada. Garliavos mieste esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – pramonės ir sandėliavimo, 20 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 20 300 Eur.

5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymu patvirtinta Kauno rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita, kuri yra paskelbta valstybės įmonės Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/p/460>. Žemės mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės yra skelbiamos anksčiau nurodytame valstybės įmonės Registrų centro interneto puslapyje ir Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje www.regia.lt, paieškos lauke įvedus sklypo unikalų numerį. Žemės mokestinės vertės ir vidutinės rinkos vertės įsigalioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo nustatyta tvarka ir terminais.

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui



Arvydas Bagdonavičius

Arvydas Bagdonavičius

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausiasis vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(kval., paž. Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Martynas Bukelis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnysis vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(kval., paž. Nr. A 000289)

Algimantas Bubliauskas

Algimantas Bubliauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas

Mindaugas Saldauskas

Mindaugas Saldauskas

6. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas;
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas;
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas;
5. Lietuvos Respublikos piniginių socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas;
6. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymas;
7. Masinio žemės vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“;
8. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“;
9. Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“;
10. Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“;
11. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“;
12. Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“;
13. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2011 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2011;
14. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2012 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2012;
15. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2013 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2013;
16. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2014 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2014;
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2015 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2015;
18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2016 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2016;
19. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. 2016. Valstybės įmonė Registrų centras;
20. NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui. Valstybės įmonės Registrų centro ir Ward R. D. seminaro medžiaga. Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2009;
21. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
22. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;
23. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
24. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;
25. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
26. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;

27. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001;
28. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
29. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;
30. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;
31. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;
32. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

PRIEDAI

1. RAŠTO „DĖL PAKLAUSIMO NAGRINĖJIMO“ KOPIJA


**NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS**

 Valstybės įmonė Registrų centras
GAUTA
 2016-05-04 Nr. 8-10518

 A. Paškevičienė
 B. J.

 Valstybės įmonei Registrų centrui
 V. Kudirkos g. 18-3
 LT-03105 Vilnius

 2016-04-29 Nr. 1SD-1297-(10.2.)
 I 2016-03-31 Nr. (1.1.31.)s-1627

DĖL PAKLAUSIMO NAGRINĖJIMO

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) gavo Jūsų 2016-03-31 paklausimą Nr. (1.1.31.)s-1627 „Dėl žemės verčių zonų sudarymo“ (toliau – Paklausimas), kuriuo Nacionalinės žemės tarnybos, kaip žemės verčių zonų žemėlapių sudarymui metodiškai vadovaujančios institucijos, prašote pritarimo, kad rengiant naujus masinio žemės vertinimo dokumentus, verčių zonų aprašymas tekstu nebūtų pateikiamas.

Paklausime nurodote, kad valstybės įmonės Registrų centro vertintojai, atsižvelgdami į žemės savininkų ir valstybės institucijų pasikartojančius paklausimus ir skundus, kai atskirose kaimiškose vietovėse dėl žemės sklypų adrese įrašytų kaimo pavadinimų, neatitinkančių žemės sklypų vietos pagal gyvenamųjų vietovių ribas, nustatytas Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje, apskaičiuojamos neteisingos vidutinės rinkos vertės, ir siekdami, kad kaimiškos teritorijos suskirstymas į verčių zonas pagal jos vertingumą būtų atliktas tiksliau, įvertinant urbanizuotą teritoriją, sukurtos infrastruktūros, gerbūvio, rekreacijos, užterštumo, reljefo veiksnių įtakos ribas, atlikdami naują masinį žemės vertinimą, teritorijos zonavimą atliks Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje įbraižytų žemės sklypų ribomis, atsisakydami ankstesniais metais gyvenamųjų vietovių ribomis vykdyto kaimiškos teritorijos zonavimo. Paklausime taip pat nurodote, kad atlikdami teritorijos zonavimą žemės sklypų ribomis prarandate galimybę zonas tiksliai ir teisingai aprašyti tekstu.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, sutinkame, kad rengiant naujus masinio vertinimo dokumentus, teritorijos zonavimas būtų atliekamas Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje įbraižytų žemės sklypų ribomis, ir neprieštaraujame, kad verčių zonų tekstiniai aprašymai naujai parengtuose masinio vertinimo dokumentuose nebūtų pateikiami. Tačiau valstybės įmonė Registrų centras turi užtikrinti, kad duomenys apie ankstesniais metais buvusias žemės verčių zonų ribas būtų prieinami vėlesniais metais.

Daugiau informacijos svarstomais klausimais Jums maloniai suteiks Nacionalinės žemės tarnybos Geodezijos ir kartografijos departamento Nekilnojamojo turto kadastro skyriaus vyriausioji specialistė Justina Tropikaitė, tel. 8 706 85 181 arba el. paštu Justina.Tropikaite@nzt.lt.

Pagarbiai

 L. e. p. direktoriaus pavaduotoja,
 atliekanti direktoriaus funkcijas

Aušra Kalantaitė

Justina Tropikaitė, tel. 8 706 85 181, el. p. Justina.Tropikaite@nzt.lt

 Biudžetinė įstaiga
 Gedimino pr. 19,
 01102 Vilnius

 Tel. 8 706 86 666
 Tel. 8 706 85 003
 Faksas 8 706 86 666

 Duomenys kaupiami ir saugomi
 Juridinių asmenų registre


2. RAŠTO „DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ PATEIKIMO“ KOPIJA



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

Kauno rajono savivaldybės administracijos
direktoriui
El. p. administratorius@krs.lt

2016-09-08

Nr. (1.1.31.)s-5024

Kopija
Kauno rajono savivaldybės merui
El. p. meras@krs.lt

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

Pranešame, kad valstybės įmonė Registrų centras atliko žemės ir statinių masinį vertinimą ir parengė naujas savivaldybių teritorijų žemės ir statinių masinio vertinimo ataskaitas, kurios, vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“, 36.1 papunkčiu ir Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 papunkčiu, teikiamos savivaldybėms svarstyti. Masinio vertinimo dokumentai nuo š. m. rugsėjo 12 d. elektronine forma bus paskelbti valstybės įmonės Registrų centro interneto svetainėje adresu www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php.

Vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, Masinio žemės vertinimo taisyklėmis ir Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis.

Prašome iki š. m. spalio 12 d. pateikti pastabas dėl žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų.

Direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui

Arvydas Bagdonavičius

3. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS PASTABŲ IR REAGUOJANT Į PASTABAS ATLIKTŲ ATASKAITOS PATAISYMŲ SANTRAUKA

Vadovaudamasis Masinio žemės vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 15 d. nutarimu Nr.1523, 35.1 papunkčiu, vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras Kauno rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą 2016 m. rugsėjo 8 d. teikė savivaldybės merui susipažinimui ir pastabų pareiškimui. Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį Kauno rajono savivaldybės administracija pastabų nepateikė.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausiasis vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(kval., paž. Nr. A 000610)



Martynas Bukelis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnysis vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(kval., paž. Nr. A 000289)



Algimantas Bubliauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas



Mindaugas Saldauskas

**4. SKELBIMO APIE 2016 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO
DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ BIRŠTONO, JONAVOS R., KAIŠIADORIŲ
R., KAUNO M., KAUNO R., KĖDAINIŲ R., PRIENŲ R., SAVIVALDYBĖSE
TEKSTO KOPIJA**

**Valstybės įmonė Registrų centras
organizuoja žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą**

Valstybės įmonė Registrų centras, vykdydama jai pavestas funkcijas, atliko žemės ir statinių masinį vertinimą bei parengė naujas žemės ir statinių masinio vertinimo ataskaitas. Informuojame, kad žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas svarstymas vyks š. m. rugsėjo 19 d.–rugsėjo 30 d. Masinio vertinimo dokumentai ir projektinės vidutinės rinkos vertės viešo svarstymo metu bus skelbiami Registrų centro interneto svetainėje www.registrucentras.lt.

Birštono, Jonavos r., Kaišiadorių r., Kauno m., Kauno r., Kėdainių r., Prienų r. savivaldybių žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas aptarimas vyks š. m. rugsėjo 20 d. ir rugsėjo 22 d. 8–12 val. bei rugsėjo 27 d. ir rugsėjo 29 d. 13–17 val. Registrų centro Kauno filiale (Gedimino g. 39A, Kaunas), 303 kabinete.

Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus.

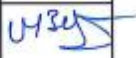
Valstybės įmonė Registrų centras

5. SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIUOSE BUVO PATALPINTI SKELBIMAI DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITŲ VIEŠO SVARSTYMO, SĄRAŠAS

Savivaldybė	Leidinio pavadinimas	Skelbimo leidinyje paskelbimo data
Akmenės r. sav.	Vienybė	2016-09-07
Alytaus m. sav.	Alytaus naujienos	2016-09-08
Alytaus r. sav.	Alytaus naujienos	2016-09-08
Anykščių r. sav.	Anykšta	2016-09-06
Birštono sav.	Gyvenimas	2016-09-07
Biržų r. sav.	Šiaurės rytai	2016-09-06
Druskininkų sav.	Druskininkų naujienos	2016-09-09
Elektrėnų sav.	Elektrėnų žinios	2016-09-10
Ignalinos r. sav.	Mūsų Ignalina	2016-09-09
Jonavos r. sav.	Naujienos	2016-09-09
Joniškio r. sav.	Sidabrė	2016-09-07
Jurbarko r. sav.	Šviesa	2016-09-07
Kaišiadorių r. sav.	Kaišiadorių aidai	2016-09-13
Kalvarijos sav.	Suvalkietis	2016-09-08
Kauno m. sav.	Kauno diena	2016-09-09
Kauno r. sav.	Kauno diena	2016-09-09
Kazlų Rūdos sav.	Suvalkietis	2016-09-08
Kėdainių r. sav.	Rinkos aikštė	2016-09-08
Kelmės r. sav.	Kelmės kraštas	2016-09-10
Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	2016-09-09
Klaipėdos r. sav.	Banga	2016-09-07
Kretingos r. sav.	Pajūrio naujienos	2016-09-09
Kupiškio r. sav.	Kupiškėnų mintys	2016-09-08
Lazdijų r. sav.	Lazdijų žvaigždė	2016-09-09
Marijampolės sav.	Suvalkietis	2016-09-08
Mažeikių r. sav.	Būdas žemaičių	2016-09-06
Molėtų r. sav.	Vilnis	2016-09-06
Neringos sav.	Pajūrio naujienos	2016-09-09
Pagėgių sav.	Šilokarčema	2016-09-09
Pakruojo r. sav.	Auksinė varpa	2016-09-07
Palangos m. sav.	Vakarinė Palanga	2016-09-07
Panevėžio m. sav.	Panevėžio balsas	2016-09-05
Panevėžio r. sav.	Panevėžio balsas	2016-09-05
Pasvalio r. sav.	Darbas	2016-09-08
Plungės r. sav.	Plungė	2016-09-09
Prienų r. sav.	Gyvenimas	2016-09-07
Radviliškio r. sav.	Radviliškio naujienos	2016-09-09
Raseinių r. sav.	Alio Raseiniai	2016-09-08
Rietavo sav.	Plungė	2016-09-09
Rokiškio r. sav.	Gimtasis Rokiškis	2016-09-08
Šakių r. sav.	Draugas	2016-09-09
Šalčininkų r. sav.	Šalčios žinios	2016-09-09

Šiaulių m. sav.	Šiaulių naujienos	2016-09-08
Šiaulių r. sav.	Šiaulių kraštas	2016-09-07
Šilalės r. sav.	Šilalės artojas	2016-09-09
Šilutės r. sav.	Šilutės naujienos	2016-09-09
Širvintų r. sav.	Širvintų kraštas	2016-09-10
Skundo r. sav.	Mūsų žodis	2016-09-09
Švenčionių r. sav.	Švenčionių kraštas	2016-09-07
Tauragės r. sav.	Tauragės kurjeris	2016-09-09
Telšių r. sav.	Telšių žinios	2016-09-06
Trakų r. sav.	Trakų žemė	2016-09-09
Ukmergės r. sav.	Ukmergės žinios	2016-09-06
Utenos r. sav.	Utenos apskrities žinios	2016-09-08
Varėnos r. sav.	Giružis	2016-09-09
Vilkaviškio r. sav.	Santaka	2016-09-08
Vilniaus m. sav.	Sostinė	2016-09-10
Vilniaus r. sav.	Sostinė	2016-09-10
Visagino sav.	Sugardas	2016-09-08
Zarasų r. sav.	Zarasų kraštas	2016-09-09

**6. KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS
VERTINIMO ATASKAITOS VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE
ŽURNALAS**

Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Pastabų ir pasiūlymų trumpas aprašymas, jų pateikimas (nepateikimas)	Parašas
				2016 m. rugpjūt mėn. 19 d. – 2016 m. rugpjūt mėn. 30 d. susipažinti su Kauno raj.	
				sav. teritorijos žemės masinio vertinimo dokumentais ned- vyko nei vienas interesantas.	
				Vienu interesantas domėjosi telefonu apie konkretaus žemės objekto vidutinę	
				rinkos vertę bei apie to objekto vertės pasikeitimo tendencijas lyginant su galiojančia verte.	
				Vyriausybės vertintojas Vartynas Rukšelis	
				Vyresnysis vertintojas Algimantas Bubliauskas	
				Vertintojas Mindaugas Saldauskas	

7. NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS RAŠTO „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTUOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“ KOPIJA



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

Valstybės įmonei Registrų centrui
V. Kudirkos g. 18
LT-03105 Vilnius

2016-11-17 Nr. 150-6047-(10.2)
I 2016-10-20 Nr. (1.1.31.)s-6283

DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ

Informuojame, kad Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba), patikrinusi Jūsų 2016-10-20 pateiktas masinio žemės vertinimo ataskaitas (toliau – ataskaita), nustatė šiuos trūkumus:

1. Akmenės rajono savivaldybės, Alytaus miesto savivaldybės, Alytaus rajono savivaldybės, Birštono savivaldybės, Druskininkų savivaldybės, Joniškio rajono savivaldybės, Kaišiadorių savivaldybės, Kalvarijos savivaldybės, Kauno rajono savivaldybės, Kazlų Rūdos savivaldybės, Kelmės rajono savivaldybės, Kėdainių rajono savivaldybės, Kretingos rajono savivaldybės, Lazdijų rajono savivaldybės, Marijampolės savivaldybės, Mažeikių rajono savivaldybės, Pagėgių savivaldybės, Prienų rajono savivaldybės, Rietavo savivaldybės, Šakių rajono savivaldybės, Šiaulių rajono savivaldybės, Šilutės rajono savivaldybės, Širvintų rajono savivaldybės, Skuodo rajono savivaldybės, Švenčionių rajono savivaldybės, Telšių rajono savivaldybės, Varėnos rajono savivaldybės, Vilniaus rajono savivaldybės, Visagino savivaldybės, Zarasų rajono savivaldybės, Elektrėnų rajono savivaldybės, Neringos savivaldybės, Palangos miesto savivaldybės, Šalčininkų rajono savivaldybės, Šiaulių miesto savivaldybės, Šilalės rajono savivaldybės, Tauragės rajono savivaldybės, Trakų rajono savivaldybės, Vilkaviškio rajono savivaldybės, Vilniaus miesto savivaldybės, Kauno miesto savivaldybės, Biržų rajono savivaldybės, Kupiškio rajono savivaldybės, Panevėžio miesto savivaldybės, Panevėžio rajono savivaldybės, Pasvalio rajono savivaldybės, Rokiškio rajono savivaldybės, Pakruojo rajono savivaldybės, Radviliškio rajono savivaldybės, Jurbarko rajono savivaldybės, Plungės rajono savivaldybės, Anykščių rajono savivaldybės, Ignalinos rajono savivaldybės, Molėtų rajono savivaldybės, Utenos rajono savivaldybės ataskaitose nėra nurodyta kuris VĮ Registrų centro filialas parengė minėtas ataskaitas.

2. Akmenės rajono savivaldybės, Mažeikių rajono savivaldybės, Skuodo rajono savivaldybės, Širvintų rajono savivaldybės, Švenčionių rajono savivaldybės, Ukmergės rajono savivaldybės, Vilniaus rajono savivaldybės, Visagino savivaldybės, Zarasų rajono savivaldybės, Anykščių rajono savivaldybės, Biržų rajono savivaldybės, Ignalinos rajono savivaldybės, Molėtų rajono savivaldybės, Panevėžio rajono savivaldybės, Pasvalio rajono savivaldybės, Utenos rajono savivaldybės, Elektrėnų rajono savivaldybės, Neringos savivaldybės, Šalčininkų rajono savivaldybės, Trakų rajono savivaldybės Vilkaviškio rajono savivaldybės, Vilniaus miesto savivaldybės ataskaitose neteisingai nurodytas pavadinimas, t. y. nenurodyta ataskaitų sudarymo data.

3. Visų savivaldybių ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL koeficiento reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonos tikslią Zona_SKL koeficiento reikšmę skaičiais.

Budžetinė įstaiga
Gedimino pr. 19,
01103 Vilnius
<http://www.nzt.lt>

Tel. 8 706 86 666
Tel. 8 706 85 003
Faks. 8 706 86 949
El. paštas nzt@nzt.lt

Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre
Kodas 188704927



4. Tikslintinas Alytaus rajono savivaldybės ataskaitos 8 paveikslas pavadinimas, kadangi šio paveikslas pavadinime nurodyti 2012–2016 m., o grafinėje dalyje nurodyti 2011–2015 m. duomenys.

5. Tikslintini Alytaus rajono savivaldybės, Joniškio rajono savivaldybės ataskaitų 13 paveikslų pavadinimai, kadangi šių paveikslų pavadinimuose nurodyti 2011–2016 m., o grafinėse ir aprašomosiose dalyse nurodyti 2010–2016 m. duomenys.

6. Alytaus rajono savivaldybės ataskaitoje komplektuojamame savivaldybės žemės našumo balų žemėlapyje grafinėje dalyje nenurodytas žemės verčių zonos 2.13 numeris.

7. Birštono savivaldybės ataskaitos 11 paveiksle nurodyti duomenys apie Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų skaičių nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.

8. Tikslintinas Birštono savivaldybės ataskaitos 12 paveikslas pavadinimas bei aprašomoji dalis, kadangi šio paveikslas pavadinime nurodyti 2010–2016 m., aprašomojoje dalyje nurodyti 2012–2016 m., o grafinėje dalyje nurodyti 2011–2016 m. duomenys. Aprašomojoje ir grafinėje dalyse nurodyti skirtingi tų pačių metų duomenys.

9. Tikslintinas Birštono savivaldybės ataskaitos 13 paveikslas pavadinimas bei aprašomoji dalis, kadangi šio paveikslas pavadinime nurodyti 2011–2016 m., aprašomojoje bei grafinėje dalyse nurodyti 2012–2016. Aprašomojoje ir grafinėje dalyje nurodyti skirtingi tų pačių metų duomenys.

10. Joniškio rajono savivaldybės ataskaitos 11 paveikslas grafinėje dalyje nurodytas Nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų kiekis $32915 (24264 + 1527 + 976 + 6146 + 2)$ nesutampa su aprašomojoje dalyje nurodytu Nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų kiekiu $34442 (24264 + 1527 + 1527 + 976 + 6146 + 2)$.

11. Joniškio rajono savivaldybės ataskaitos 12 paveiksle nurodytas 2013 m. parduotų privačių žemės sklypų skaičius (1946) nesutampa su aprašomojoje dalyje nurodytu (1945) kiekiu.

12. Joniškio rajono savivaldybės ataskaitos 13 paveikslas aprašomojoje dalyje nurodytas parduotų privačios žemės sklypų kiekis 2012 m. (1190), 2015 m. (1221), 2016 m. (657) nesutampa su 13 paveikslas grafinėje dalyje nurodytu parduotų privačios žemės sklypų kiekiu 2012 m. $(40 + 972 + 24 + 155 = 1191)$, 2015 m. $(24 + 633 + 38 + 211 = 906)$, 2016 m. $(9 + 347 + 22 + 89 = 467)$.

13. Joniškio rajono savivaldybės ir Pakruojos rajono savivaldybės ataskaitų 19 paveiksluose, Kaišiadorių rajono savivaldybės, Kalvarijos savivaldybės, Kretingos rajono savivaldybės, Marijampolės savivaldybės, Mažeikių savivaldybės, Šilutės rajono savivaldybės, Kauno rajono savivaldybės, Rokiškio rajono savivaldybės, Šalčininkų rajono savivaldybės, Trakų rajono savivaldybės ataskaitų 18 paveiksluose, Ignalinos rajono savivaldybės, Kupiškio rajono savivaldybės, Molėtų rajono savivaldybės, Kauno miesto savivaldybės, Šiaulių miesto savivaldybės, Vilniaus miesto savivaldybės ataskaitų 17 paveiksluose, Panevėžio rajono savivaldybės, Pasvalio rajono savivaldybės ataskaitų 3.6.24-1 paveiksluose, Vilkaviškio rajono savivaldybės, Šakių rajono savivaldybės ataskaitos 15 paveiksle, esančiose diagramose, susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai, būtina patikrinti minėtose ataskaitose nurodytų modelių teisingumą. Trakų rajono savivaldybės ataskaitos 8 paveiksle ir Vilkaviškio rajono savivaldybės ataskaitos 15 paveiksle reikia tikslinti diagramose nurodytas vertes.

14. Tikslintinas Kauno rajono savivaldybės ataskaitos 8 paveikslas pavadinimas, kadangi šio paveikslas pavadinime nurodyti 2011–2016 m., o grafinėje ir aprašomojoje dalyje nurodyti 2012–2016 m. duomenys.

15. Kauno rajono savivaldybės ataskaitos 11 paveikslas grafinėje dalyje nurodytas Nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų kiekis $89977 (33991 + 20813 + 4575 + 12 + 1 + 30585)$ nesutampa su aprašomojoje dalyje nurodytu Nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų kiekiu 8997.

16. Tikslintinas Kauno rajono savivaldybės ataskaitos 12 paveikslas pavadinimas, kadangi šio paveikslas pavadinime nurodyti 2010–2016 m., o grafinėje ir aprašomojoje dalyje nurodyti 2012–2016 m. duomenys.

17. Tikslintinas Kauno rajono savivaldybės ataskaitos 13 paveikslo pavadinimas, kadangi šio paveikslo pavadinime nurodyti 2011–2016 m., o grafinėje ir aprašomojoje dalyje nurodyti 2012–2016 m. duomenys.

18. Kauno rajono savivaldybės ataskaitos 13 paveikslo aprašomojoje dalyje nurodytas parduotų privačios žemės sklypų kiekis 2012 m. 3222 (1200 + 521 + 143 + 1358), 2013 m. 3876 (1471 + 625 + 163 + 1617), 2014 m. 4334 (2269 + 729 + 174 + 1162), 2015 m. 3925 (2098 + 628 + 172 + 1027), 2016 m. 2680 (1476 + 404 + 103 + 697) nesutampa su 13 paveikslo grafinėje dalyje nurodytu parduotų privačios žemės sklypų kiekiu 2012 m. 3117 (142 + 1312 + 465 + 1198), 2013 m. 3718 (163 + 1542 + 545 + 1468), 2014 m. 3522 (163 + 989 + 666 + 1704), 2015 m. 3330 (153 + 911 + 581 + 1685), 2016 m. 2371 (100 + 664 + 382 + 1225).

19. Kelmės rajono savivaldybės ataskaitos 12 paveiksle nurodytas 2010–2016 m. parduotų privačių žemės sklypų skaičius nesutampa su 13 paveiksle bei aprašomojoje dalyje nurodytais duomenimis.

20. Tikslintina Kelmės rajono savivaldybės ataskaitos žemės sklypų vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžių numeracija.

21. Rietavo savivaldybės, Telšių rajono savivaldybės ataskaitų 8 paveikslų aprašomosiose dalyse nurodytas Nekilnojamojo turto registre iki 2016-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius nesutampa su skaičiumi, nurodytu šių paveikslų grafinėse dalyse.

22. Tikslintinas Rietavo savivaldybės ataskaitos 12 paveikslo pavadinimas, kadangi šio paveikslo pavadinime nurodyti 2011–2016 m., o grafinėje ir aprašomojoje dalyje nurodyti 2010–2016 m. duomenys.

23. Tikslintinas Šiaulių savivaldybės ataskaitos 8 paveikslo pavadinimas, kadangi šio paveikslo pavadinime nurodyti 2012–2016 m., o grafinėje dalyje nurodyti 2011–2016 m. duomenys.

24. Tikslintini Širvintų savivaldybės, Švenčionių rajono savivaldybės ataskaitų 10 paveikslų pavadinimai, kadangi juose nurodyta Elektrėnų savivaldybė.

25. Telšių rajono savivaldybės ataskaitos 10 paveikslo aprašomojoje dalyje nurodytas Žemės fondo pasiskirstymas procentais nesutampa su procentais, nurodytais šio paveikslo grafinėje dalyje.

26. Tikslintini Telšių rajono savivaldybės ataskaitos 12 ir 13 paveikslų pavadinimai, kadangi šių paveikslų pavadinimuose nurodyti 2011–2016 m., o grafinėse ir aprašomosiose dalyse nurodyti 2010–2016 m. duomenys.

27. Tikslintinas Ukmergės rajono savivaldybės ataskaitos 9 paveikslo pavadinimas, kadangi jame nurodyta Vilniaus miesto savivaldybė.

28. Tikslintinos Ukmergės rajono savivaldybės ataskaitoje 14 ir 15 paveiksluose nurodytos mėnesių reikšmės.

29. Tikslinti Vilniaus rajono zonų numeraciją (ataskaitos 38 – 40 psl.).

30. Tikslintinas Visagino savivaldybės ataskaitos 8 paveikslo pavadinimas, kadangi šio paveikslo pavadinime nurodyti 2011–2016 m., o grafinėje dalyje nurodyti 2011–2015 m. duomenys.

31. Tikslintina Visagino savivaldybės ataskaitos 8 paveikslo aprašomoji dalis, kadangi joje nurodyta Ignalinos rajono savivaldybė.

32. Tikslintinas Visagino savivaldybės ataskaitos 9 paveikslo pavadinimas, kadangi jame nurodyta Ignalinos rajono savivaldybė.

33. Tikslintinas Zarasų rajono savivaldybės ataskaitos 8 paveikslo pavadinimas, kadangi šio paveikslo pavadinime nurodyti 2011–2016 m., o grafinėje dalyje nurodyti 2011–2015 m. duomenys.

34. Alytaus miesto savivaldybės ataskaitoje nėra pateikto mėgėjų sodų žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelio.

35. Alytaus miesto savivaldybės, Prienų rajono savivaldybės, Kretingos rajono savivaldybės, Šilutės rajono savivaldybės, Mažeikių rajono savivaldybės, Neringos savivaldybės, Palangos miesto savivaldybės ataskaitų 2 paveiksluose pateiktose diagramose nurodytas vidutinis

Lietuvos gyventojų skaičius 2015 m. skiriasi nuo Lietuvos Respublikos teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos projekte (toliau – LR Ataskaita) nurodyto vidutinio Lietuvos gyventojų skaičiaus 2015 m.

36. Alytaus miesto savivaldybės ataskaitos 8 paveiksle pateiktoje diagramoje pateikiami 2011–2015 m. duomenys, šio paveikslo pavadinime „Nekilnojamojo turto registre iki 2011-01-01, 2012-01-01, 2013-01-01, 2014-01-01, 2015-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika Lietuvoje (Alytaus apskrityje ir Alytaus m. savivaldybėje)“ taip pat nurodytas 2011-01-01–2015-01-01 laikotarpis. Alytaus miesto savivaldybės ataskaitoje aprašant 8 paveikslo diagramą, šios diagramos duomenys iki 2015-01-01 aprašomi kaip iki 2016-01-01 Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų skaičiai.

37. Alytaus miesto savivaldybės ataskaitos 10 paveikslo aprašyme nurodyti Alytaus miesto savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymo pagal žemės naudmenas procentai skiriasi nuo 10 paveikslo diagramoje nurodytų procentų.

38. Tikslintinas Alytaus miesto savivaldybės ataskaitos 13 paveikslo pavadinimas, nurodant visus metus, vaizduojamus diagramoje (2010–2016 m.). Alytaus miesto savivaldybės ataskaitos 13 paveiksle pateiktoje diagramoje pateikiami 2010–2016 m. duomenys, o šio paveikslo pavadinime – 2011–2016 m. duomenys.

39. Alytaus miesto savivaldybės ataskaitoje nėra mėgėjų sodų žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžio.

40. Druskininkų savivaldybės ataskaitos 8 paveiksle pateiktoje diagramoje pateikiami 2011–2015 m. duomenys, šio paveikslo pavadinime „Nekilnojamojo turto registre iki 2011-01-01, 2012-01-01, 2013-01-01, 2014-01-01, 2015-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika Lietuvoje (Alytaus apskrityje ir Druskininkų savivaldybėje)“ nurodytas 2011-01-01–2015-01-01 laikotarpis. Druskininkų savivaldybės ataskaitoje aprašant 8 paveikslo diagramą, šios diagramos duomenys iki 2015-01-01 aprašomi kaip iki 2016-01-01 Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų skaičius.

41. Tikslintinas Druskininkų savivaldybės ataskaitos 13 paveikslo pavadinimas, nurodant visus metus, vaizduojamus diagramoje (2010–2016 m.). Druskininkų savivaldybės ataskaitos 13 paveiksle pateiktoje diagramoje pateikiami 2010–2016 m. duomenys, o šio paveikslo pavadinime – 2011–2016 m. duomenys.

42. Lazdijų savivaldybės ataskaitos 2 paveikslo aprašyme reikia patikslinti duomenis apie vidutinį savivaldybės gyventojų skaičių 2015 m. ir 2016 m. pirmoje pusėje. Pateiktoje Lazdijų savivaldybės ataskaitoje abiejų laikotarpių gyventojų skaičiai sutampa.

43. Lazdijų savivaldybės ataskaitos 3.6.5 skyriuje neteisingai nurodytas savivaldybėje esančių žemės verčių zonų skaičius – 18, turi būti 15 (Lazdijų mieste – 1 verčių zona, likusioje savivaldybės teritorijoje – 14 verčių zonų).

44. Varėnos rajono savivaldybės ataskaitoje 2 paveikslo aprašyme reikia patikslinti duomenis apie vidutinį savivaldybės gyventojų skaičių 2015 m. ir gyventojų skaičių savivaldybėje 2016 m. Pateiktoje Varėnos rajono savivaldybės ataskaitoje abiejų laikotarpių gyventojų skaičiai sutampa.

45. Varėnos rajono savivaldybės ataskaitos 8 paveiksle pateiktoje diagramoje pateikiami 2011–2015 m. duomenys, šio paveikslo pavadinime „Nekilnojamojo turto registre iki 2011-01-01, 2012-01-01, 2013-01-01, 2014-01-01, 2015-01-01, 2016-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika Varėnos r. savivaldybėje, Alytaus apskrityje ir Respublikoje“ nurodytas 2011-01-01–2016-01-01 laikotarpis. Varėnos rajono ataskaitoje aprašant 8 paveikslo diagramą, šios diagramos duomenys iki 2015-01-01 aprašomi kaip iki 2016-01-01 Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų skaičius.

46. Tikslintinas Varėnos rajono savivaldybės ataskaitos 13 paveikslo pavadinimas, nurodant visus metus, vaizduojamus diagramoje (2010–2016 m.). Varėnos rajono savivaldybės ataskaitos 13 paveiksle pateiktoje diagramoje pateikiami 2010–2016 m. duomenys, o šio paveikslo pavadinime – 2011–2016 m. duomenys.

47. Kaišiadorių rajono savivaldybės, Kalvarijos savivaldybės, Kazlų Rūdos savivaldybės, Šakių rajono savivaldybės, Skuodo rajono savivaldybės, Pagėgių savivaldybės, Mažeikių rajono savivaldybės, Druskininkų savivaldybės, Lazdijų savivaldybės, Neringos savivaldybės, Elektrėnų savivaldybės, Palangos miesto savivaldybės, Šalčininkų rajono savivaldybės, Šiaulių miesto savivaldybės, Šilalės rajono savivaldybės, Trakų rajono savivaldybės, Vilkaviškio rajono savivaldybės, Vilniaus miesto savivaldybės ataskaitose nepateikti savivaldybių raštai, kuriuose nurodyta, kad pastabų dėl parengtų ataskaitų savivaldybės neturi.

48. Tikslintinas Kaišiadorių rajono savivaldybės ataskaitos 8 paveikslo pavadinimas, nurodant metus, vaizduojamus diagramoje (2012–2016 m.) Kaišiadorių rajono ataskaitos 8 paveiksle pateiktoje diagramoje pateikiami 2012-01-01–2016-01-01 laikotarpio duomenys, šio paveikslo pavadinime „Nekilnojamojo turto registre iki 2011-01-01, 2012-01-01, 2013-01-01, 2014-01-01, 2015-01-01, 2016-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika, Kaišiadorių raj. savivaldybėje Kauno apskrityje ir Respublikoje“ nurodytas 2011-01-01–2016-01-01 laikotarpis. Kaišiadorių rajono ataskaitoje, aprašant 8 paveikslo diagramą, nurodytas Nekilnojamojo turto registre iki 2016 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų skaičius Kaišiadorių rajono savivaldybėje (31479) skiriasi nuo diagramoje nurodyto skaičiaus (38686).

49. Kaišiadorių rajono savivaldybės ataskaitos 9 paveikslo diagramoje nėra grafiškai (spalva) pažymėtos vandens ūkio paskirties žemės.

50. Tikslintinas Kaišiadorių rajono savivaldybės ataskaitos 13 paveikslo aprašymas – aprašyme naudojami pertekliniai žodžiai, taip pat aprašant skirtingais metais parduotų privačių žemės sklypų skaičius, netinkamai nurodyti daiktavardžio „sklypas“ linksniai (pvz.: „1040 sklypai“, „1001 sklypai“).

51. Kaišiadorių rajono savivaldybės ataskaitos 3.6.5 skyriuje neteisingai nurodytas likusioje savivaldybės teritorijoje (ne Kaišiadorių mieste) esančių žemės verčių zonų skaičius – 26, turi būti 23.

52. Tikslintinas Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijoje įvykusių žemės sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapis, nes jame nenurodytas, arba neaiškiai nurodytas žemės verčių zonos (pvz.: 13.1.2, 13.3, 13.5, 13.23 žemės verčių zonose) įvykusių sandorių skaičius (%).

53. Kėdainių rajono savivaldybės ataskaitos 8 paveiksle pateiktoje diagramoje pateikiami 2012–2016 m. duomenys, šio paveikslo pavadinime „Nekilnojamojo turto registre iki 2011-01-01, 2012-01-01, 2013-01-01, 2014-01-01, 2015-01-01, 2016-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika, Kėdainių raj. savivaldybėje Kauno apskrityje ir Respublikoje“ nurodytas 2011-01-01–2016-01-01 laikotarpis. Kėdainių rajono ataskaitoje aprašant 8 paveikslo diagramą, šios diagramos duomenys iki 2015-01-01 aprašomi kaip iki 2016-01-01 Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų skaičius. Kėdainių rajono ataskaitoje, aprašant 8 paveikslo diagramą, nurodytas Nekilnojamojo turto registre iki 2016 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų skaičius Kėdainių rajono savivaldybėje (31479) skiriasi nuo diagramoje nurodyto skaičiaus (55170).

54. Tikslintinas Kėdainių rajono savivaldybės ataskaitos 12 paveikslo pavadinimas „Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2011–2016 m.*14 laikotarpiu“, nes jame nurodyti metai skiriasi nuo diagramoje vaizduojamų duomenų (2012–2016-08).

55. Tikslintinas Kėdainių rajono savivaldybės ataskaitos 13 paveikslo aprašymas – aprašyme naudojami pertekliniai žodžiai, taip pat aprašant skirtingais metais parduotų privačių žemės sklypų skaičius, netinkamai nurodyti daiktavardžio „sklypas“ linksniai (pvz.: „2115 sklypai“, „2111 sklypai“).

56. Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapyje nepažymėta verčių zona Nr. 19.9.

57. Tikslintinas Prienų rajono savivaldybės ataskaitos 8 paveikslo pavadinimas, nurodant metus, vaizduojamus diagramoje (2012–2016 m.). Prienų rajono savivaldybės ataskaitos 8 paveiksle pateiktoje diagramoje pateikiami 2012-01-01–2016-01-01 duomenys, šio paveikslo pavadinime „Nekilnojamojo turto registre iki 2011-01-01, 2012-01-01, 2013-01-01, 2014-01-01, 2015-01-01, 2016-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika Prienų r. savivaldybėje, Kauno apskrityje ir Respublikoje“ nurodytas 2011-01-01–2016-01-01 laikotarpis. Tikslintinas ir

Prienų rajono savivaldybės ataskaitos 8 paveikslo aprašymas, nes jame vietoj Kauno apskrities, nurodoma Prienų apskritis.

58. Prienų rajono savivaldybės ataskaitos 12 paveikslo diagramoje nurodyti parduotų privačių žemės sklypų skaičiai 2015 m. ir 2016 m. skiriasi nuo šio paveikslo aprašymuose nurodytų 2015 m. ir 2016 m. skaičių.

59. Prienų rajono savivaldybės ataskaitos 13 paveikslo aprašymas neatitinka šio paveikslo diagramoje pateiktos informacijos.

60. Prienų rajono savivaldybės ataskaitos 3.6.6 skyriuje, analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis Prienų rajono savivaldybės teritorijoje, nurodytos žemės verčių zonos Nr. 5.1 – 5.5, kurių Prienų rajono savivaldybėje nėra.

61. Prienų rajono savivaldybės ataskaitos 3.6.14 skyriuje nurodyta žemės verčių zona Nr. 15.20, kurios Prienų rajono savivaldybėje nėra.

62. Tikslintinas Kretingos rajono savivaldybės ataskaitos 8 paveikslo aprašymas, nes Nekilnojamojo turto registre iki 2016 m. sausio 1 d. įregistruotų Kretingos rajono savivaldybėje žemės sklypų skaičius (7768), skiriasi nuo 8 paveikslo diagramoje nurodyto žemės sklypų skaičiaus.

63. Kretingos rajono savivaldybės ataskaitos 14 paveikslo aprašomojoje dalyje nurodytas iki 2016 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų skaičius (22132 + 3809 + 4025 + 1 + 1 9695) – 39663 nesutampa šio paveikslo diagramoje nurodytais skaičiais.

64. Nepateiktas Šilutės rajono savivaldybės ataskaitos 3 paveikslo aprašymas apie migraciją Šilutės rajono savivaldybėje 2011–2015 m. Pateiktas aprašymas turi būti perkeltas į ataskaitos 2.4 skyrių.

65. Šilutės rajono savivaldybės ataskaitos 2.5 skyriuje dubliuojama informacija apie įmonių skaičių Klaipėdos apskrityje 2012–2016 m.

66. Tikslintinas Šilutės rajono savivaldybės ataskaitos 13 paveikslo pavadinimas, nurodant visus metus, vaizduojamus diagramoje (2010–2015 m.). Druskininkų savivaldybės ataskaitos 13 paveiksle pateiktoje diagramoje pateikiami 2010–2015 m. duomenys, o šio paveikslo pavadinime – 2011–2016 m. duomenys. Šilutės rajono savivaldybės ataskaitos 13 paveikslo aprašyme nurodyti duomenys skiriasi nuo 13 paveikslo diagramoje pavaizduotų duomenų.

67. Tikslintinas Šilutės rajono savivaldybės ataskaitos 15 paveikslo pavadinimas, išbraukiant pasikartojančius žodžius.

68. Nenurodytas Kalvarijos savivaldybės ataskaitos 3.2 skyriuje pateikto paveikslo Nr. ir pavadinimas, trūksta dalies paveikslo aprašymo.

69. Kalvarijos savivaldybės ataskaitoje komplektuojamame savivaldybėje įvykusių žemės sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapyje 2 kartus nurodyta žemės verčių zona Nr. 14.4 ir %.

70. Tikslintina Kazlų Rūdos savivaldybės ataskaitoje pateiktų paveikslų numeracija (kartojasi paveikslų Nr.).

71. Marijampolės savivaldybės ataskaitos 9 paveikslo diagramoje pateikiami duomenys skiriasi nuo paveikslo aprašyme nurodytų duomenų (Žemės fondo ha pasiskirstymo (%) pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Marijampolės savivaldybėje diagramoje nurodytas žemės ūkio paskirties žemės % skiriasi nuo 9 paveikslo aprašyme nurodyto žemės ūkio paskirties žemės %).

72. Nenurodytas Marijampolės savivaldybės ataskaitos 3.2 skyriuje pateikto paveikslo Nr. ir pavadinimas, trūksta dalies paveikslo aprašymo.

73. Tikslintinas Marijampolės savivaldybės teritorijoje įvykusių žemės sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapis, nes jame neaiškiai nurodytas žemės verčių zonose įvykusių sandorių skaičius (%).

74. Šakių rajono savivaldybės ataskaitos 9 paveikslo diagramoje pateikiami duomenys skiriasi nuo paveikslo aprašyme nurodytų duomenų (Žemės fondo ha pasiskirstymo (%) pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Marijampolės savivaldybėje diagramoje nurodytas miškų ūkio paskirties žemės % skiriasi nuo 9 paveikslo aprašyme nurodyto miškų ūkio paskirties žemės %).

75. Tikslintinas Šakių rajono savivaldybės ataskaitos 12 paveikslas pavadinimas. Šakių rajono savivaldybės ataskaitos 12 paveikslas diagramoje nurodyti parduotų privačių žemės sklypų duomenys 2011–2016 m., o paveikslas pavadinime – 2010–2016 m. duomenys.

76. Tikslintina Šakių rajono savivaldybės ataskaitoje pateiktų paveikslų numeracija (kartojasi paveikslų Nr.).

77. Skuodo rajono savivaldybės ataskaitos 1 paveikslas aprašyme nurodyta, kad Skuodo rajono savivaldybės teritorija paveiksle pažymėta balta spalva ir rodykle, o paveiksle savivaldybės teritorija pažymėta tik balta spalva.

78. Tikslintina Skuodo rajono savivaldybės ataskaitos 11 lentelėje pateikta diagrama, konkrečiai įvardinant diagramoje vaizduojamus duomenis (nurodant spalva ar aprašant).

79. Skuodo rajono savivaldybės ataskaitos 13 paveikslas aprašyme pakartotinai aprašomi Skuodo rajono savivaldybės ataskaitos 12 paveikslas duomenys.

80. Pagėgių savivaldybės ataskaitos 9 paveikslas diagramoje nėra grafiškai (spalva) pažymėtos vandens ūkio paskirties žemės.

81. Tikslintinas Mažeikių rajono savivaldybės ataskaitos 8 paveikslas pavadinimas. Mažeikių rajono savivaldybės ataskaitos 8 paveikslas diagramoje pateikiami 2012-01-01–2016-01-01 duomenys, paveikslas pavadinime – 2011-01-01–2016-01-01 duomenys.

82. Mažeikių rajono savivaldybės ataskaitos 13 paveikslas aprašyme pakartotinai aprašomi Mažeikių rajono savivaldybės ataskaitos 12 paveikslas duomenys.

83. Mažeikių rajono savivaldybės ataskaitos 3.6.5 skyriuje neteisingai nurodytas savivaldybės teritorijoje esančių žemės verčių zonų skaičius – 24, turi būti 25.

84. Tikslintinas Mažeikių rajono savivaldybės teritorijoje įvykusių žemės sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapis, nes jame neaiškiai nurodytas žemės verčių zonose (pvz.: 26.11, 26.1.5, 26.1.9, 26.1.2 žemės verčių zonose) įvykusių sandorių skaičius (%).

85. Elektrėnų savivaldybės ataskaitos 10 paveikslas aprašyme yra rašybos klaidų, t. y. nurodytas kelių naudmenų procentas – 2.04% nesutampa su grafiškai nurodytu kelių naudmenų procentu – 2,09%.

86. Šilalės rajono savivaldybės, Tauragės rajono savivaldybės ataskaitų 8 paveikslų grafines dalyse yra rašybos klaidų.

87. Trakų rajono savivaldybės ataskaitoje yra rašybos klaidų, t. y. 10 paveikslas aprašyme neteisingai nurodytas žemės ūkio naudmenų procentas.

88. Vilkaviškio rajono savivaldybės ataskaitoje yra rašybos klaidų, t. y. 10 paveikslas aprašyme neteisingai nurodytas kitos žemės procentas; 11 paveikslas aprašyme neteisingai nurodytas savivaldybių žemės sklypų skaičius.

89. Tikslintini Anykščių rajono savivaldybės, Ignalinos rajono savivaldybės, Molėtų rajono savivaldybės ataskaitų 8 paveikslas pavadinimai, kadangi šių paveikslų pavadinime nurodyti 2011-2016 m., o pagal naudojamus duomenis turi būti 2011-2015 m.

90. Pakruojo rajono savivaldybės ataskaitos 11 paveikslas aprašomojoje dalyje nurodytas Nekilnojamojo turto registre įregistruotų valstybinės žemės sklypų kiekis 1172 nesutampa su 11 paveiksle nurodytu Nekilnojamojo turto registre įregistruotų valstybinės žemės sklypų kiekiu $3372 (2226 + 2 + 232 + 904 + 1 + 7 = 3372)$.

91. Tikslintinas Pakruojo rajono savivaldybės ataskaitos 13 paveikslas pavadinimas, kadangi šio paveikslas pavadinime nurodyti 2011–2016 m., o pagal naudojamus duomenis turi būti 2010–2016 m.

92. Tikslintini Panevėžio miesto ataskaitos 13 paveikslas aprašomojoje dalyje nurodyti duomenys, kadangi informacija nurodyta diagramoje neatitinka aprašomojoje dalyje nurodytų duomenų.

93. Tikslintini Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 2.8-4 paveikslas duomenys, kadangi diagramoje nėra informacijos apie Nekilnojamojo turto registre įregistruotą juridinių asmenų privačią žemę.

94. Tikslintini Pasvalio rajono savivaldybės ataskaitos 2.8.-1 paveikslo aprašomojoje dalyje nurodyti duomenys, kadangi neteisingai nurodytas Nekilnojamojo turto registre įregistruotų Pasvalio rajono savivaldybėje esančių žemės sklypų skaičius.

95. Tikslintini Pasvalio rajono savivaldybės ataskaitos 2.8-4 paveikslo duomenys, kadangi diagramoje nurodyta informacija neatitinka aprašomosios dalies.

96. Pasvalio rajono savivaldybės ataskaitos 2.9.-2 paveikslo aprašomojoje dalyje nurodytas parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2012 m. 702 nesutampa su paveikslo diagramoje nurodytu parduotų privačių žemės sklypų skaičiumi 1297 ($558 + 21 + 80 + 43 = 702$).

97. Tikslintini Plungės rajono savivaldybės ataskaitos 7 paveiksle nurodyti 2016 metų duomenys, kadangi aprašomojoje dalyje nurodyta informacija nesutampa su diagramoje nurodytais duomenimis.

98. Tikslintinas Radviliškio rajono savivaldybės ataskaitos 8 paveikslo pavadinimas, kadangi šio paveikslo pavadinime nurodyti 2012–2016 m., o pagal naudojamus duomenis turi būti 2011–2016 m.

99. Tikslintinas Utenos rajono savivaldybės ataskaitos 8 paveikslo pavadinimas, kadangi šio paveikslo pavadinime nurodyti 2011–2016 m., o pagal naudojamus duomenis turi būti 2011–2015 m.

100. Tikslintinas LR Ataskaitos 12 paveikslo pavadinimas, kadangi šio paveikslo pavadinime nurodyti 2000 – 2015.08 m., o pagal naudojamus duomenis turi būti 2000–2016 m.

Prašome masinio žemės vertinimo ataskaitose pašalinti nustatytus trūkumus ir pakartotinai patikslintus dokumentus pateikti Nacionalinei žemės tarnybai ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo šio rašto gavimo dienos.

Pagarbiai

Direktoriaus pavaduotojas,
pavaduojantis direktorių



Tomas Ladukas

Justina Tropikaitė, tel. 8 706 85 181, el. p. Justina.Tropikaitė@nzt.lt
Agnė Motiejūnaitė, tel. 8 706 85 190, el. p. Agne.Motiejunaite@nzt.lt
Ieva Nakvosienė, tel. 8 706 85 191, el. p. Ieva.Nakvosiene@nzt.lt
Rita Žalkauskienė, tel. 8 706 85 189, el. p. Rita.Zalkauskiene@nzt.lt

**8. PAKEITIMAI, ATLIKTI ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINĖS ŽEMĖS
TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2016-11-17 RAŠTE NR. 1SD-
6047-(10.2) „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ
TRŪKUMŲ“, NURODYTUS TRŪKUMUS**

Registrų centras, atsižvelgdamas į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2016-11-17 rašte Nr. 1SD-6047-(10.2) „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatytų trūkumų“, nurodytus trūkumus, atliko pataisymus ir papildymus valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitoje, savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitose, kituose masinio žemės vertinimo dokumentuose. Trūkumų santraukos ir kaip reaguota į juos pateikiama toliau lentelėje.

Pastabų numeriai rašte ir jų santraukos	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas
1	2
1 p. Kauno rajono savivaldybės ataskaitoje nėra nurodyta, kuris VĮ Registrų centro filialas parengė minėtą ataskaitą.	Filialas ataskaitose nebenurodomas, nes nuo 2016 m. rugpjūčio mėn. masinį vertinimą atlieka ne filialų, o Registrų centro centrinio padalinio Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus darbuotojai (dėl pakeistos Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus struktūros).
3 p. Visų savivaldybių ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL koeficiento reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonos tikslią Zona_SKL koeficiento reikšmę skaičiais.	Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-12-07 nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintomis Masinio žemės vertinimo taisyklėmis“ (toliau – Taisyklės), kurių 35 punktas nurodo, kad „Masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikti lentelėse, taip pat vaizduojami grafikais ir diagramomis“. Vadovaujantis nurodyta nuostata vietos įtaka, kaip vienas iš svarbiausių žemės vertės veiksnių, modelyje pateikiama trumpiniu Zona_SKL, atvaizduota 2017 metams, kaip ir ankstesniais metais, parengtose savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitose grafikais, siekiant, kad masinio vertinimo rezultatų naudotojai gautų kuo informatyvesnę ir vaizdingesnę vertinimo modelių išraišką, turėtų galimybę lyginti ir vertinti vietos reikšmę žemės vertei be papildomų apskaičiavimų. Atkreipiamė dėmesį, jog nuo 2014 m. masinio žemės vertinimo modeliuose siekiant kuo tiksliau įvertinti sklypo ploto įtaką vertei, šio kintamojo ŽBpl_SKF reikšmingumas yra išreikštas funkcijos pagalba, o ne koeficientu. Grafiniam modelių atvaizdavimui neprieštaravo ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija 2013-02-14 rašte Nr. 2D-794(12.141) „Dėl žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo“ konstatavusi, kad koeficientų reikšmė gali būti

	nustatyta pagal masinio vertinimo ataskaitose nurodytus grafinius duomenis. Masinio žemės vertinimo rezultatų naudotojams yra sudaryta galimybė naudotis grafine išraiška pateiktų modelio atributų skaitmeninėmis reikšmėmis per internete veikiančią viešą vidutinių rinkos verčių skaičiuoklę. Skaičiuoklė atlieka matematinius veiksmus su Registro duomenimis vertinimo modelyje nustatyta tvarka, skaičiavimuose panaudojamos ir grafikais atvaizduotos kintamųjų reikšmės. Žemės savininkai ir kiti interesantai VRV žemės mokesčiams bei aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje www.registrucentras.lt/p/460 ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje www.regia.lt/zemelapis. Valstybės institucijos masinio žemės vertinimo rezultatus (sklypo kadastro ir registro duomenis su žemės vidutinėmis rinkos vertėmis (toliau - VRV)) iš Registrų centro gauna numatyta forma skaitmeniniu pavidalu. Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikį nustatyti neįregistruotų žemės sklypų VRV, Registrų centras 2009 m. savo iniciatyva ir lėšomis sukūrė pusiau automatizuotą skaičiuoklę, kuri pagal vartotojo įrašytus sklypo kadastro duomenis apskaičiuoja jo VRV. 2014 m. Registrų centras, siekdamas palengvinti nekadastrinių sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė šiam tikslui programinę įrangą – Web servisą. Web servisas leidžia masinio vertinimo modelį ir jo komponentus integruoti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir/arba administravimą savivaldybės patikėjo privataus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta atskiro žemės sklypo VRV apskaičiavimui arba masiškam sklypų vertinimui pagal nurodytus sklypų parametrus. Vadovaudamiesi anksčiau išsakytais faktais, patvirtiname, kad masinio žemės vertinimo ataskaitose pateikti žemės vertinimo modelių kintamieji grafine išraiška atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostatas, pilnai užtikrina registruotų ir neregistruotų Registre žemės sklypų VRV apskaičiavimą, jų pateikimą arba/ir prieigą prie jų vartotojams.
13 p. Kauno rajono savivaldybės ataskaitos 18 paveiksle, susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai, būtina patikrinti minėtoje ataskaitoje nurodytų modelių teisingumą.	Į pastabą atsižvelgta, atlikus papildomą patikrą nustatyta, kad atskirose verčių zonose besikertančios skirtingų paskirčių verčių kreivės teisingai atspindi rinkos konjunktūrą ir žemės vertinimo modeliai yra sudaryti teisingai.

14 p. Tikslintinas Kauno rajono savivaldybės ataskaitos 8 paveikslo pavadinimas, kadangi šio paveikslo pavadinime nurodyti 2011–2016 m, o grafinėje ir aprašomojoje dalyje nurodyti 2012–2016 m. duomenys.	I pastabą atsižvelgta, paveikslo pavadinimas patikslintas.
15 p. Kauno rajono savivaldybės ataskaitos 11 paveikslo grafinėje dalyje nurodytas žemės sklypų kiekis nesutampa su aprašomojoje dalyje nurodytu įregistruotų privačios žemės sklypų kiekiu.	I pastabą atsižvelgta, patikslintas aprašomojoje dalyje nurodytas privačių žemės sklypų kiekis.
16 p. Tikslintinas Kauno rajono savivaldybės ataskaitos 12 paveikslo pavadinimas.	I pastabą atsižvelgta, paveikslo pavadinimas patikslintas.
17 p. Tikslintinas Kauno rajono savivaldybės ataskaitos 13 paveikslo pavadinimas.	I pastabą atsižvelgta, paveikslo pavadinimas patikslintas.
18 p. Kauno rajono savivaldybės ataskaitos 13 paveikslo aprašomojoje dalyje nurodytas parduotų privačios žemės sklypų kiekis 2012 m. nesutampa su 13 paveikslo grafinėje dalyje nurodytu parduotų privačios žemės sklypų kiekiu.	I pastabą atsižvelgta, pataisyti 13 paveikslo duomenys.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausiasis vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojas
(kval., paž. Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnysis vertintojas,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(kval., paž. Nr. A 000289)

Algimantas Bubliauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vertintojas

Mindaugas Saldauskas