



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

ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITA 2016-12-07 Nr. ŽVM-38

Objektas ir jo adresas	Žemės sklypai, Šiaulių rajono savivaldybė
Vertinimo data	2016-08-01
Ataskaitos surašymo data	2016-01-01 – 2016-12-07
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonės Registrų centras (į.k. 124110246)
Turto vertintojai	Irena Kučinskienė Jurgita Kavaliauskienė Vigita Nainienė Donata Markulė

Šiauliai, 2016

TURINYS

1. ĮVADAS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas	4
1.3. Vertinimas turtas, jo buvimo vieta.....	6
1.4. Užsakovas	6
1.5. Vertintojas.....	6
1.6. Vertinimo data	9
1.7. Ataskaitos surašymo data.....	9
1.8. Masinio žemės vertinimo ataskaitų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai.....	9
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	10
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas.	10
2.2. Gyventojų skaičius	11
2.3. Gyventojų migracija	12
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija.....	12
2.5. Įmonių skaičius.....	13
2.6. Nedarbo lygis	13
2.7. Investicijos.....	14
2.8. Žemės fondo duomenys	15
2.9. Statistiniai rinkos duomenys	17
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}	41
3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d	42
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n	42
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u	43
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas.....	44
3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas	45
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas K_{tink}	46
3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos juostų žemės vertės pataisa.....	48
3.6.21. Sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN}	49
3.6.22. Rinkos modeliavimas	50
3.6.23. Ekspertinis vertinimas	51
3.6.24. Modelių patikra	52
4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS	54

4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	54
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	55
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai	57
5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS.....	69
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS	70
7. PRIEDAI.....	72
1. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2016-04-29 RAŠTO Nr. 1SD-1297-(10.2.) „DĖL PAKLAUSIMO NAGRINĖJIMO" KOPIJA.....	73
2. RAŠTO „DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ PATEIKIMO“ KOPIJA	74
3. ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS PASTABOS TEIKTAI SUSIPAŽINIMUI ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITAI	75
4. ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS PASTABŲ IR REAGUOJANT Į PASTABAS ATLIKTŲ ATASKAITOS PATAISYMŲ SANTRAUKA	76
5. SKELBIMO APIE 2016 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ ŠIAULIŲ M., RADVILIŠKIO R., KELMĖS R., JONIŠKIO R., PAKRUOJO R. IR ŠIAULIŲ R. SAVIVALDYBĖSE TEKSTO KOPIJA.....	77
6. SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIUOSE BUVO PATALPINTI SKELBIMAI DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITŲ VIEŠO SVARSTYMO, SĄRAŠAS	78
7. ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOS VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ŽURNALAS.....	80
8. PAKEITIMAI, ATLIKTI ATSIŽVELGIANT Į VISUOMENĖS PASTABAS	81
9. NACIONALINĖS ŽEMĖS VERTINIMO TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS RAŠTO „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“ KOPIJA	82
10. 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.....	90

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 specifیکavimą (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 2012-04-27 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 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 straipsnio skyriuje 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 metai, 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. Paveldimo turto mokesčiams apskaičiuoti, turto 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 piniginių 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 piniginių 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 piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą/išregistravimą ir naudojamą nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių 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 naudojamą 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, jog nekilnojamojo turto (žemės ir statinių) masinio vertinimo sistema padeda operatyviai pasinaudoti masinio turto vertinimo rezultatais, kurie lengvai pritaikomi priimant sprendimus kiekvienam subjektui tiek viešajame, tiek privačiame sektoriuje.

1.3. Vertinimas turtas, jo buvimo vieta.

Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos žemės sklypai, registruoti Nekilnojamojo turto registre.

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – VĮ 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 vertintojai:

Irena Kučinskienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja, (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000008);

Jurgita Kavaliauskienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė, (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001071);

Vigita Nainienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė, (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001227);

Donata Markulė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja;

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 VĮ Registrų centro atliktų ankstesnių masinių žemės vertinimų patirtis. Informacija pateikiama toliau lentelėje.

1 lentelė. Registrų centro atlikti žemės masiniai vertinimai

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Šiaulių 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.	Šiaulių 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.	Šiaulių 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.	Šiaulių 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.	Šiaulių 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.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio	2007-06-01	2008-05-01

	teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	direktoriaus 2008 m. sausio 31 d. įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“		
7.	Šiaulių 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.	Šiaulių 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.	Šiaulių 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	2012-01-01
10.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymas Nr. 1P-1.3.)-277 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2011-08-01	2012-01-01
11.	Šiaulių 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.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 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.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 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.	Šiaulių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 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 naudota 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 ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas.

Šiaulių rajono savivaldybės teritorija glaudžiu žiedu juosia Šiaurės Lietuvos sostinę vadinamą Šiaulių miestą. Jame įsikūręs ir Šiaulių rajono savivaldybės administracijos centras.

Šiaulių rajonas yra Lietuvos šiaurės vakarų dalyje - Rytų Europos lygumos pakraštyje, Lietuvos vidurio žemumoje. Šiaulių rajone susikerta 3 fizinių - geografinių rajonų ribos – Rytų Žemaitijos plynaukštės Žemaičių aukštumos šlaito, Ventos vidurupio žemumos ir Mūšos-Nemunėlio žemumos ribos. Tad Šiaulių rajonas, nors čia ir vyrauja žemumos, fiziniu-geografiniu požiūriu gana įvairus – nuo kalvoto iki banguotų lygumų.

Aukščiausia rajono vieta - netoli Bubių esantis Girnikų kalnas - 183,4 m, žemiausia - Šakynos žemuma - 82 m virš jūros lygio.

Rajono žemėmis teka Venta (41,7 km), Dubysa (17,2 km). Gana tankus upių ir upelių, dažniausiai įtekančių į Ventą ir Dubysą, tinklas. Natūraliomis ir melioratorių tiesintomis vagomis per rajoną teka 35 upės, kurių bendras ilgis – 474,4 km.

Tyvuliuoja 27 natūralūs ežerai, yra dirbtinai patvenktų ežerų (Talšos, Geluvos, Ginkūnų), 51 dirbtinis tvenkinys, veikia karpis auginantis žuvininkystės ūkis.

Daugelio ežerų ir tvenkinių pakrantės mėgstamos poilsiautojų. Didžiausias vandens telkinys – beveik Šiaulių mieste telkšantis, vienas didžiausių šalyje Rėkyvos ežeras. Kiti ežerai daug mažesni: Gudelių, Paežerių, Kairių, Bijotės.

Miškingumas 31,8 % - ošia dideli Gruzdžių, Gubernijos, Gulbinų, Rėkyvos miškai. Rajonas turtingas medžioklės ūkiui tinkamais miškais.

Kurtuvėnų regioninio parko (www.kurtuva.lt), kurio dalis yra rajono teritorijoje, kraštovaizdis vertingas moksliniu, rekreaciniu ir pažintiniu požiūriu. Čia vystomas kaimo ir ekologinis turizmas, yra įsikūręs, įvairias paslaugas teikiantis žirgynas, veikia jojimo mokykla.

Rajonas ribojasi su kitais 6 administraciniais vienetais: iš šiaurės vakarų – Akmenės, iš šiaurės rytų - Joniškio, iš vakarų – Telšių, iš pietvakarių – Kelmės, iš pietryčių – Šiaulių, iš rytų – Pakruojo rajonais.

Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos plotas – 1908 kvadratinų kilometrų, tai sudaro 2,9 proc. Lietuvos teritorijos. Vienintelis rajono miestas Kuršėnai, yra 25 km nuo Šiaulių, abipus Ventos upės prie Šiaulių - Palangos plento ir prie svarbios geležinkelio atšakos į Vilnių, Klaipėdą ir Mažeikius. Miesto plotas - 1192 ha. Didesni miesteliai: Gruzdžiai, Meškuičiai, Kužiai, Kairiai, Šakyna, Kurtuvėnai, Bazilionai. Stambesnės gyvenvietės: Ginkūnai, Aukštelkė, Bubiai, Raudėnai, Verbūnai, Naisiai, Bridai. Rajone yra 579 kaimai.

Rajono teritorijoje vyraujančios žemumos - tinkamos žemdirbystei, todėl čia gausu žemės ūkio bei jo produktų perdirbimo įmonių. Yra ir laisvų žemės plotų, tinkamų verslo plėtrai, su netoliese esančiomis komunikacijomis (dujotiekiu, elektros bei vandentiekio magistraliniais tinklais).

Šiaulių rajone bei Šiaulių mieste sukurtas verslui reikalingų įstaigų tinklas (bankai, draudimo kompanijos, interneto paslaugų bei vertimų biurai, darbo biržos padaliniai).¹

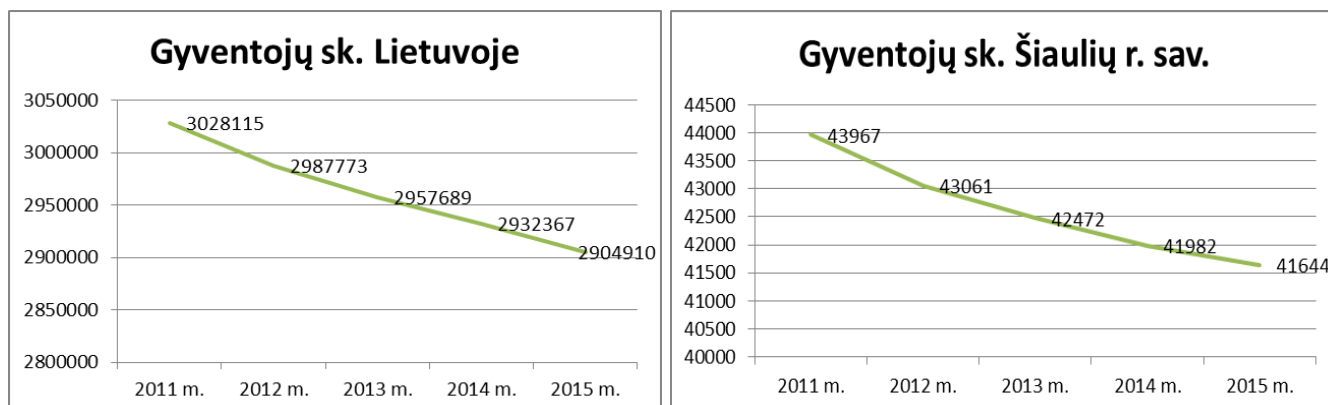
¹ Šiaulių rajono savivaldybė [interaktyvus]. Šiaulių rajonas [žiūrėta 2016-08-30]. Prieiga per internetą: < www.siauliai-r.sav.lt >.



1 pav. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinis suskirstymas (Šiaulių rajono savivaldybės teritorija pažymėta balta spalva ir rodykle)²

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. Išlaugęs gimstamumas šiek tiek sušvelnino šį mažėjimą, tačiau didžiausią įtaką tam turėjo išaugusi emigracija. Darbingo amžiaus gyventojų skaičius 2016 m. pradžioje buvo 1 790 344, tai sudaro 61,98 proc. visų Lietuvos gyventojų.



2 pav. Vidutinis gyventojų skaičius³

² Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas*. [interaktyvus]. Vilnius, 2016. [žiūrėta 2016-08-30]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt/regionine-statistika-pagal-statistikos-sritis>.

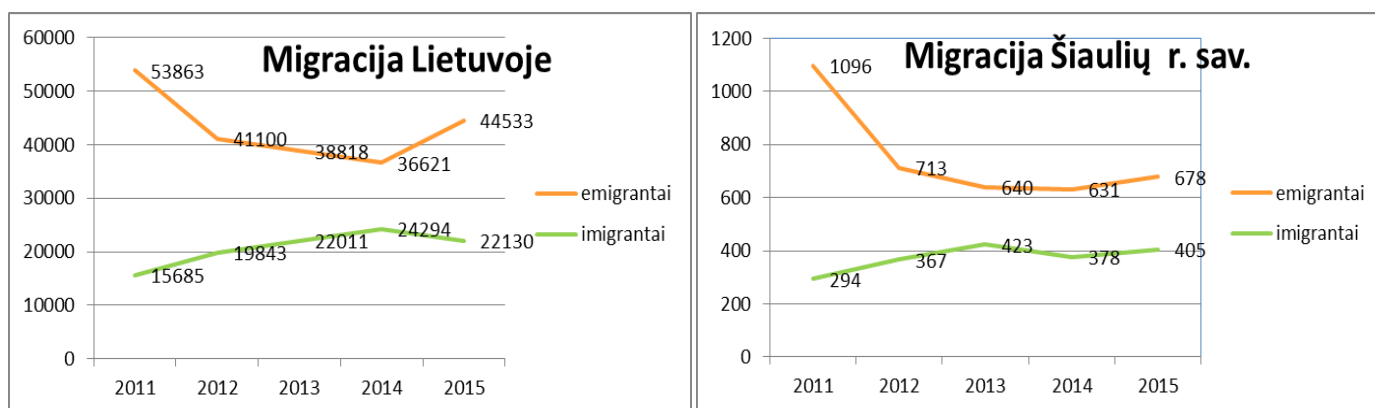
³ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2016. [žiūrėta 2016-08-30]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

Iš viso savivaldybėje 2015 m. gyveno 41644 gyventojai. Šiaulių rajono gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija. Čia per pastaruosius penkerius metus gyventojų sumažėjo 2323, t. y. 5,28 proc. Kaip ir visoje Lietuvoje iki 2014 m. gyventojų skaičiaus mažėjimas lėtėjo ir paskutiniaisiais metais mažėjo 1,15 proc. 2015 m. mažėjo dar lėčiau – 0,8 proc. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, iš visų savivaldybės gyventojų mieste gyvena 11230 (27,05 proc.), kaimiškoje savivaldybės dalyje – 30291 gyventojai (72,95 proc.).

2.3. Gyventojų migracija

Lietuvoje tarptautinės emigracijos rodikliai tūkstančiui gyventojų yra vieni didžiausių Europos Sąjungoje. Po įstatymu nustatytos prievolės nuolatiniams šalies gyventojams mokėti privalomojo sveikatos draudimo įmokas 2010 m. žymiai išaugęs emigracijos rodiklis 2011–2014 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.



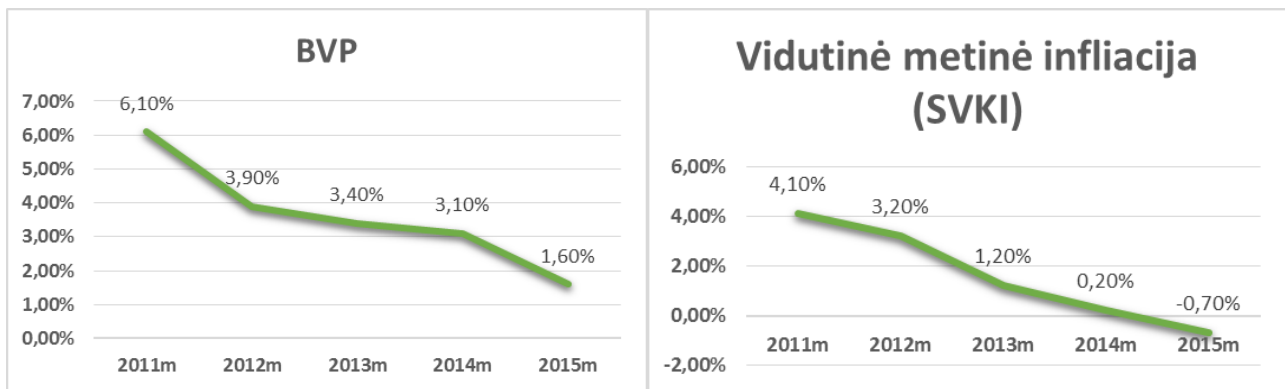
3 pav. Gyventojų migracija⁴

Šiaulių rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2011–2015 m. laikotarpiu išliko neigiamas. Didžiausias migracijos mastas ir neigiamas migracijos saldo (-802) 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.

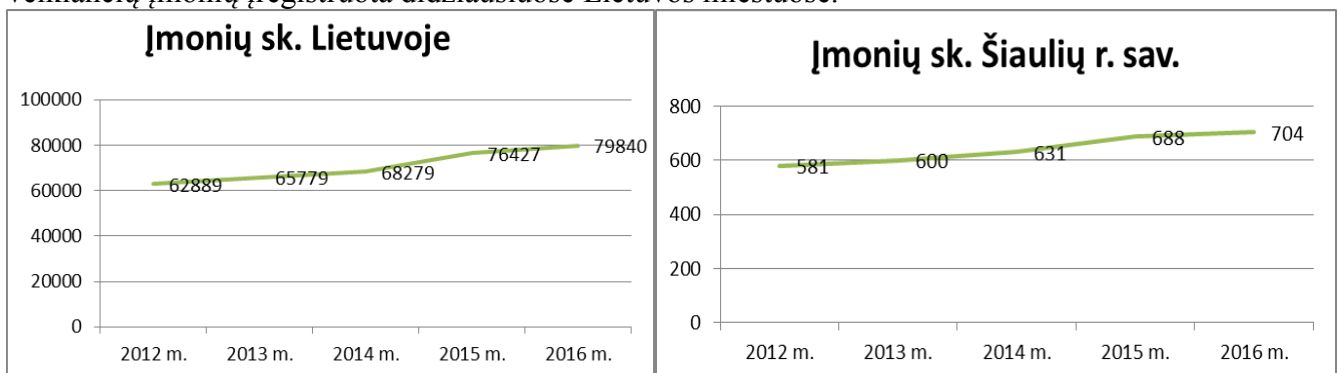
⁴ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2016. [žiūrėta 2016-08-30]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

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 nei 2015 m., t. y. iš viso veikė 79 840 įmonių. Daugiausiai veikiančių įmonių įregistruota didžiausiuose Lietuvos miestuose.

5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje⁶

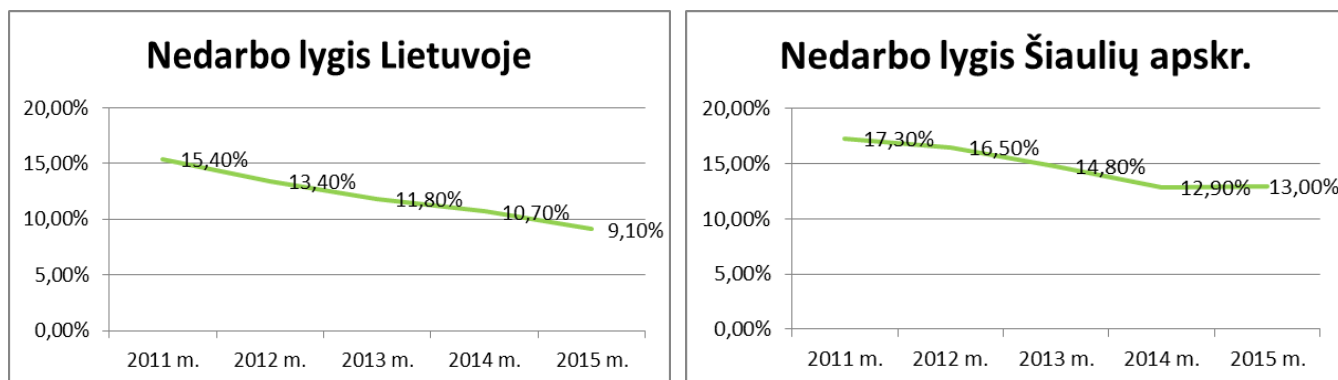
Šiaulių r. sav. veikiančių įmonių skaičius kas metus didėja. Didžiausias įmonių skaičiaus padidėjimas buvo užfiksuotas 2015 m. ir buvo lygus 9,03 %. 2016 m. pradžioje buvo užfiksuota 16 įmonių daugiau, t. y. padidėjimas siekė 2,32 % ir viso įregistruotos veikiančios 704 įmonės. Čia vyrauja mažos įmonės, iki 4 darbuotojų, kurių buvo 399. Didžiausia veikianči įmonė, kurioje darbuotojų skaičius tarp 150–249.

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 %. Sumažėjo ir žmonių, nerandančių darbo ilgiau kaip vienerius metus nedarbo lygis iki 3,9 %.

⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2016. [žiūrėta 2016-08-31].
Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

⁶ *Ibid.*

6 pav. Nedarbo lygis⁷

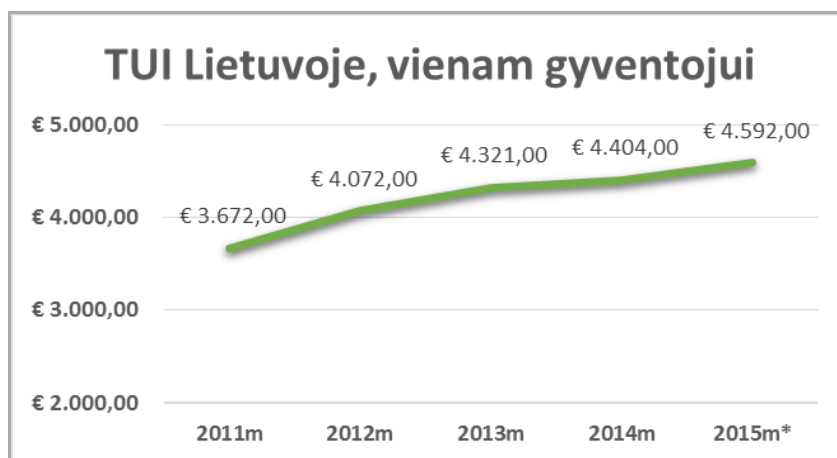
Darbingo amžiaus gyventojai 2016 m. pradžioje sudarė 62,15 % (25 804 gyventojų) visų Šiaulių r. savivaldybės gyventojų. Lyginant 2012 m. ir 2016 m. pradžios duomenis, darbingo amžiaus gyventojų skaičius savivaldybėje sumažėjo nežymiai, 2,24 %. 2016 m. darbingo amžiaus gyventojų dalis šalyje siekė 61,98 %, Šiaulių apskrityje – 61,13 %.

Šiaulių rajono savivaldybėje, Šiaulių apskrityje ir šalyje bedarbių skaičius 2011–2015 m. mažėjo. Analizuojamu laikotarpiu Šiaulių apskrityje bedarbių sumažėjo 42,10 %.

Registruotų bedarbių ir darbingo amžiaus gyventojų santykis (nedarbo lygis), lyginant 2011 m. ir 2015 m., šalyje ir visoje Šiaulių apskrityje sumažėjo. Šiaulių rajono savivaldybėje mažiausias registruotų bedarbių ir darbingo amžiaus gyventojų santykis registruotas 2015 m., kuris buvo 8,4 %, lyginant su 2011 m., kai santykis buvo 12,5 %. Šiaulių apskrityje nedarbo lygis 2011–2015 m. sumažėjo 4,3 procentiniais punktais (nuo 17,30 % iki 13,0%).

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 įsigijamas 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 šalyse.⁸

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

⁷ Statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2016. [žiūrėta 2016-08-31]. 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 2016-06-20].

⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2016. [žiūrėta 2016-08-30]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

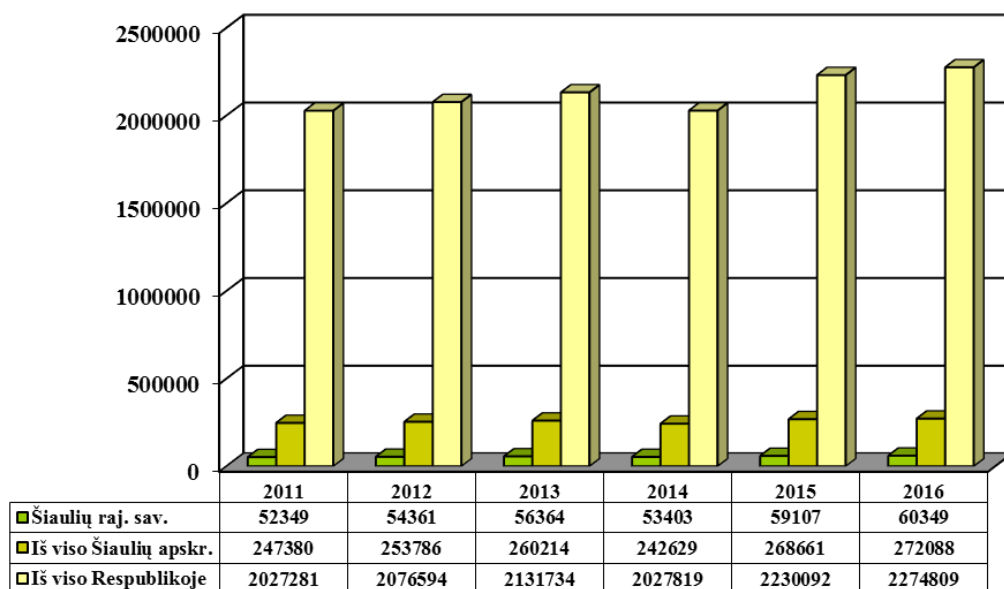
* Išankstiniai 2015 m. duomenys.

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

Nors Šiaulių rajonas skelbiasi esąs atviras investicijoms, jomis pernelyg pasidžiaugti negali. 2014 metų duomenimis, Šiaulių rajono savivaldybei teko 13,23 mln. eurų tiesioginių užsienio investicijų. Tiesioginių užsienio investicijų, tenkančių vienam gyventojui, statistika irgi ne ką geresnė – 2014 metų pabaigos duomenimis jos siekė apie 317 eurų, nuo šalies vidurkio atsiliekama dešimtimis kartų, o nuo apskrities vidurkio du kartus. Nors geografinė Šiaulių rajono padėtis yra tikrai nebloga, gebėjimas pritraukti ir įsisavinti tiesiogines užsienio investicijas yra tikrai nepakankamas, nepasinaudojama apskrities centro kaimynystė.

Šiaulių rajono savivaldybė turi parengusi investuotojams tinkamų žemės sklypų, o investicijų kiekis, tenkantis vienam gyventojui, nuolat auga. Materialinės investicijos išankstiniais 2014 metų duomenimis Šiaulių rajono savivaldybėje siekė 40 688 eurų, o materialinių investicijų vienam gyventojui išankstiniais 2014 metų duomenimis teko beveik du kart mažiau nei šalies vidurkis (1908 Eur) ir tiek mažiau nei apskrities vidurkis (1185 Eur) - 969 Eur.

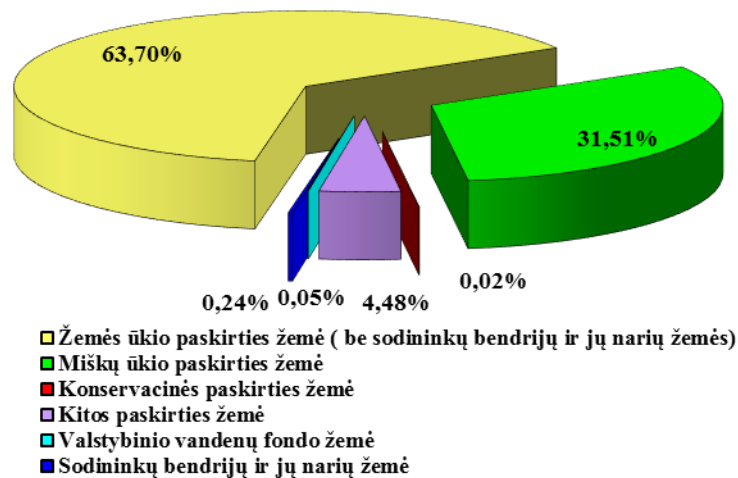
2.8. Žemės fondo duomenys



8 pav. 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 Šiaulių r. savivaldybėje, Šiaulių apskrityje ir Respublikoje¹⁰

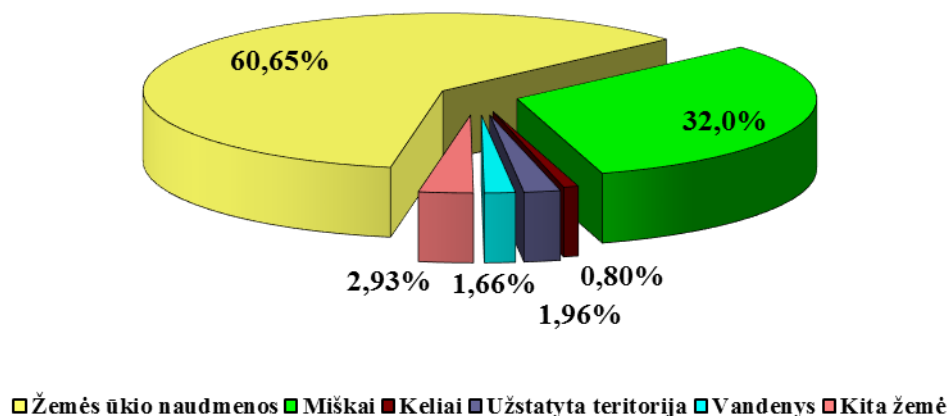
Nekilnojamojo turto registre iki 2016 m. sausio 1 d. įregistruoti šalyje 2 274 809, Šiaulių apskrityje 272 088, Šiaulių rajono savivaldybėje 60 349 sklypai. Registruojamų žemės sklypų skaičius 2016 metais šalyje padidėjo 2,0 proc., Šiaulių apskrityje – 1,27 proc., Šiaulių rajono savivaldybėje – 2,10 proc.

¹⁰ Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2011-2016 m. Vilnius. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas, valstybės įmonė Registrų centras.



9 pav. Žemės fondo ha pasiskirstymas procentais pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Šiaulių r. 2016 m. sausio 1 d. ¹¹

Šiaulių rajono savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį toks: žemės ūkio paskirties žemė (be sodininkų bendrijų) – 63,70 proc. (98748,1088 ha), miškų ūkio paskirties – 31,51 proc. (48848,4820 ha), kitos paskirties – 4,48 proc. (6950,0311 ha), konservacinės paskirties – 0,02 proc. (32,7139 ha), sodininkų bendrijų ir jų narių žemė – 0,24 proc. (370,6565 ha), valstybinio vandenų fondo žemė – 0,05 proc. (68,6668 ha).

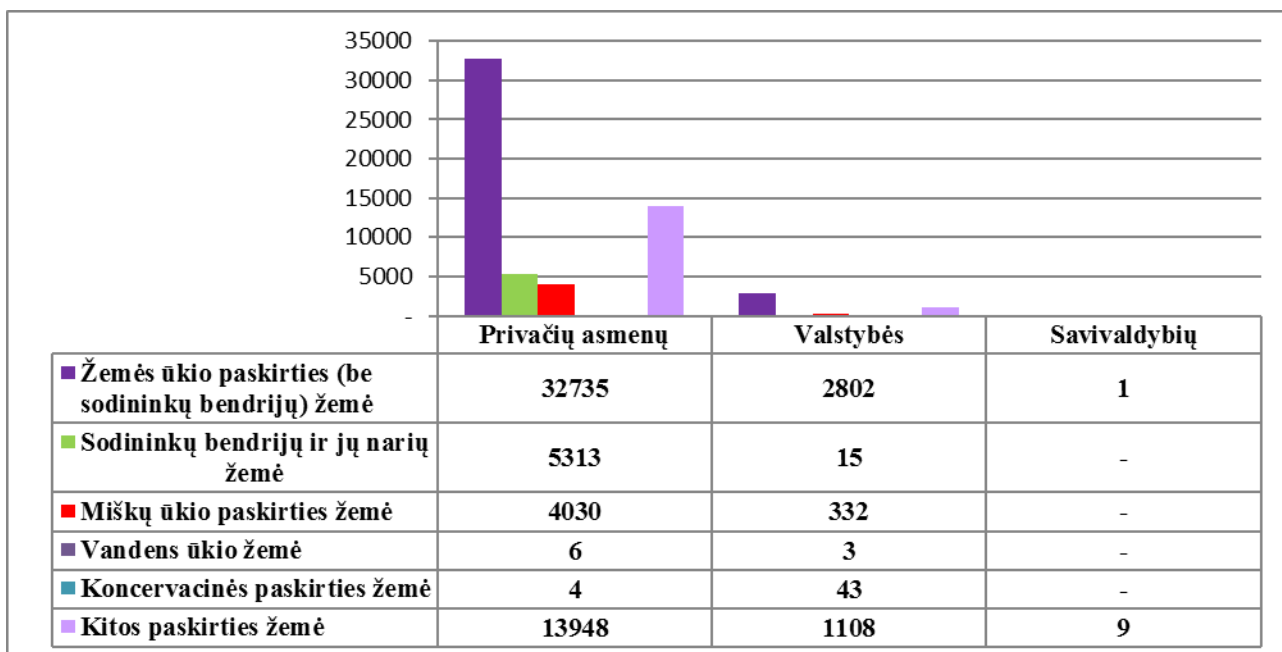


10 pav. Žemės fondo pasiskirstymas savivaldybėje pagal žemės naudmenų plotą 2016 m. sausio 1 d. (procentais) ¹²

Šiaulių rajono savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas toks: žemės ūkio naudmenos – 60,65 proc. (94009,3562 ha), miškai – 32 proc. (49606,8378 ha), keliai – 0,8 proc. (1240,5405 ha), užstatyta teritorija – 1,96 proc. (3039,8648 ha), vandens – 1,66 proc. (2573,5739 ha), kita žemė – 2,93 proc. (4548,4859 ha).

¹¹ Lietuvos Respublikos žemės fondas 2016 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.

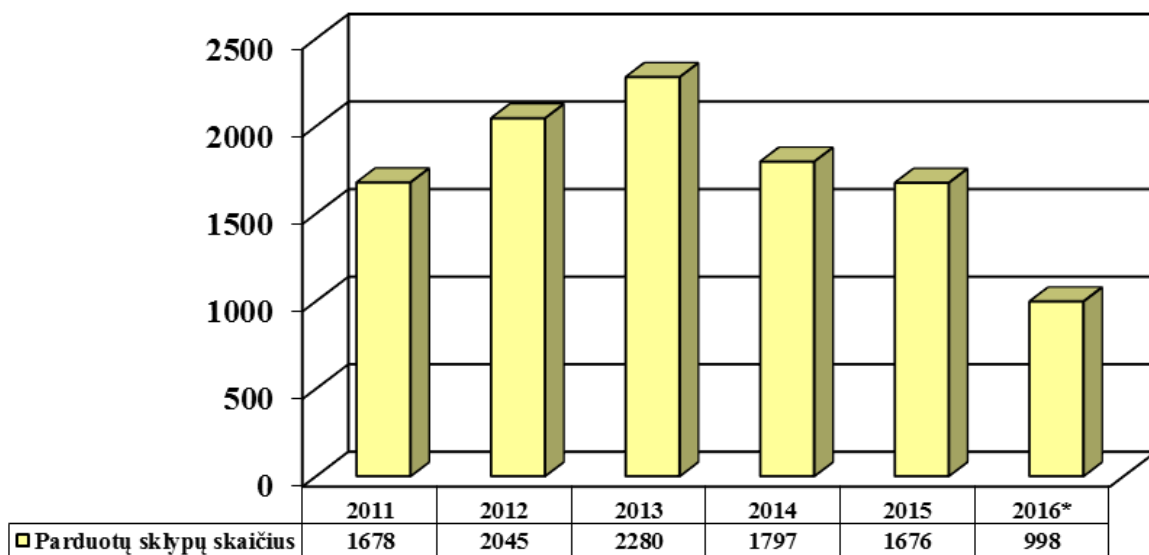
¹² *Ibid.*



11 pav. Šiaulių r. savivaldybėje iki 2016 m. sausio 1 d. nuosavybės teisėmis įregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų pagal paskirtis skaičius¹³

Iki 2016 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre įregistruota privačios žemės (32735 + 5313 + 4030 + 6 + 4 + 13948) 56036 sklypai, valstybinės žemės (2802 + 15 + 332 + 3 + 43 + 1108) 4303 sklypai, savivaldybių žemės (1+9) 10 sklypų.

2.9. Statistiniai rinkos duomenys

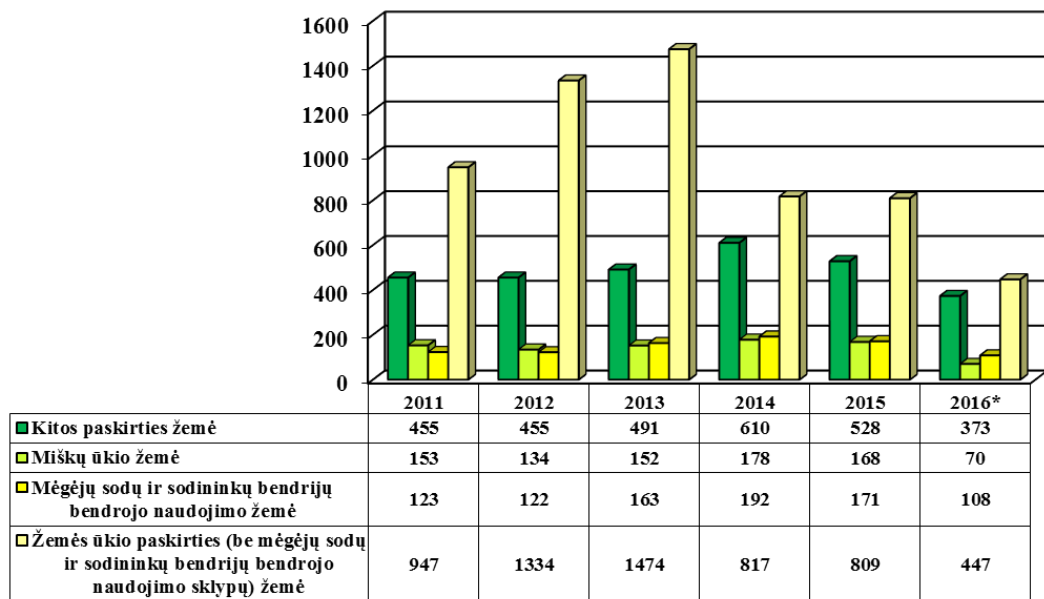


12 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2011 – 2016*m¹⁴

Parduotų žemės sklypų skaičius 2011 m. buvo 1678, 2012 m. – 2045, 2013 m. – 2280, 2014 m. – 1797, 2015 m. – 1676, ir 2016 m.* – 998. Sklypų skaičius 2016 m.* yra sausio-liepos periodo, todėl nėra lygintinas su ankstesnių pilnų metų žemės sklypų pardavimais.

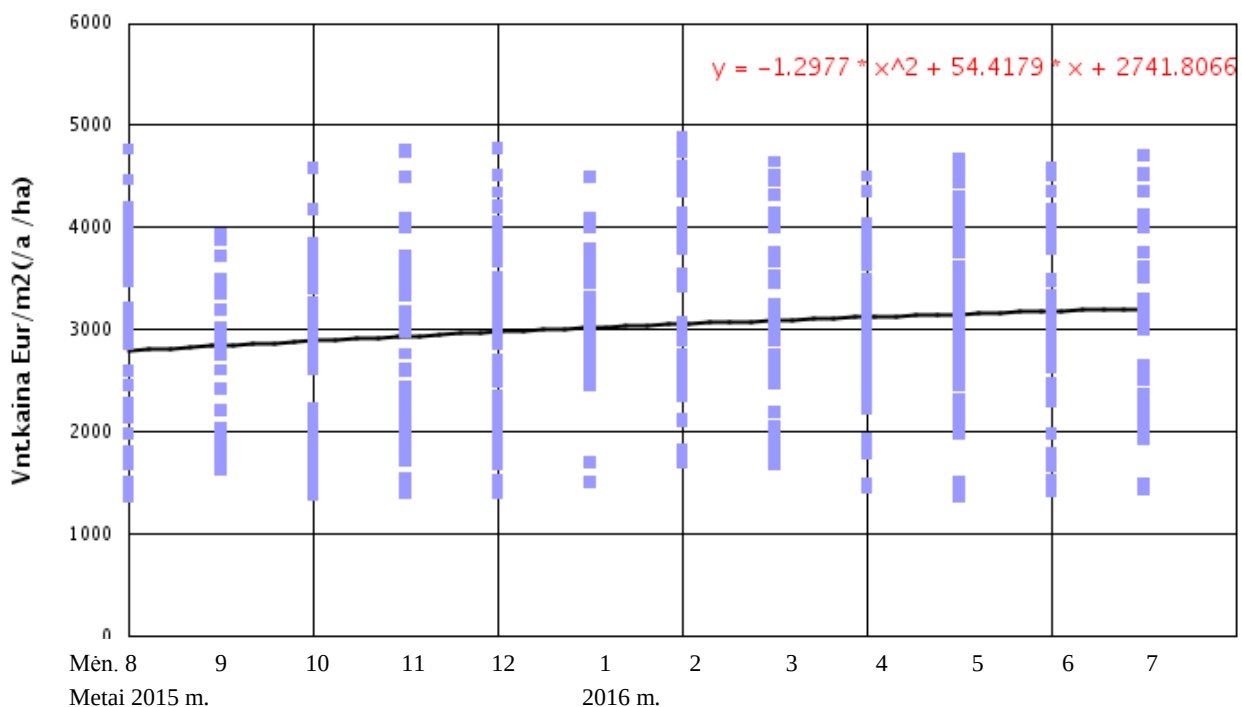
¹³ Lietuvos Respublikos žemės fondas 2016 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.

¹⁴ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. Valstybės įmonės Registrų centras. Vilnius, 2016.



13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2011 – 2016* m.¹⁵

Parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2011 m. (455+153+123+947) 1678 sklypai, 2012 m. (455+134+122+1334) 2045 sklypai, 2013 m. (491+152+163+1474) 2280 sklypų, 2014 m. (610+178+192+817) 1797 sklypai, 2015 m. (528+168+171+809) 1676 sklypai ir 2016 m. *(373+70+108+447) 998 sklypai. Sklypų skaičius 2016 m.* yra sausio-liepos periodo, todėl nėra lygintinas su ankstesnių pilnų metų žemės sklypų pardavimais.

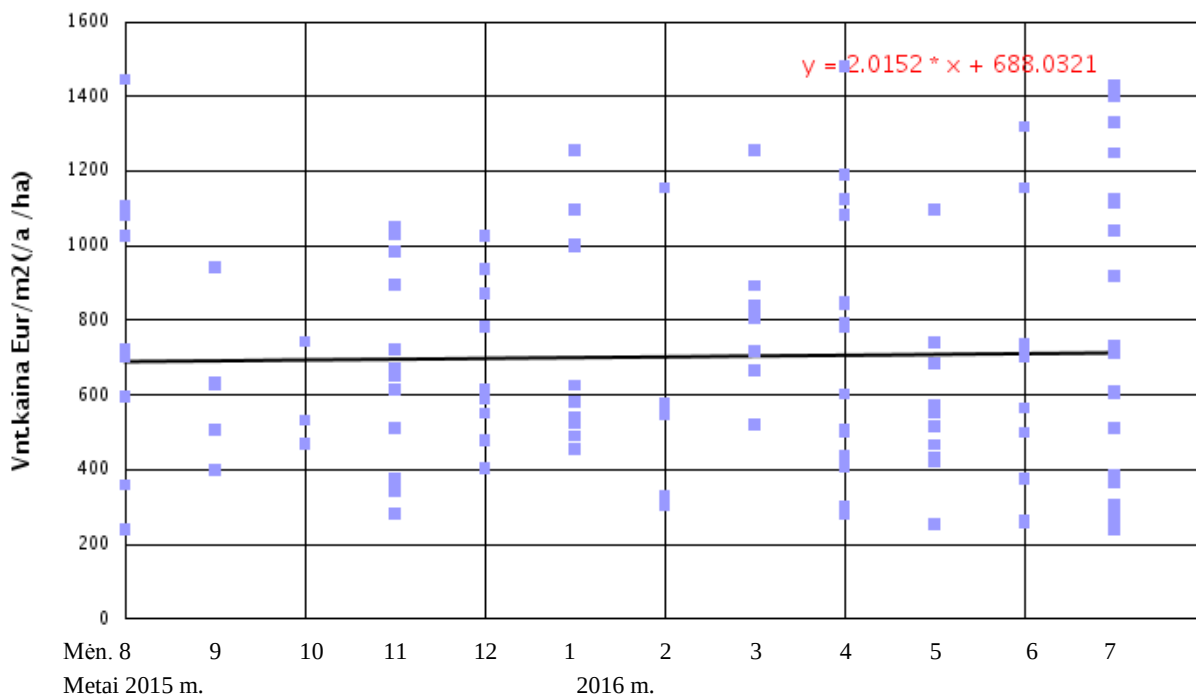


14 pav. Šiaulių r. sav. žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2015-08-01 iki 2016-08-01¹⁶

¹⁵ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. Valstybės įmonės Registrų centras. Vilnius, 2016.

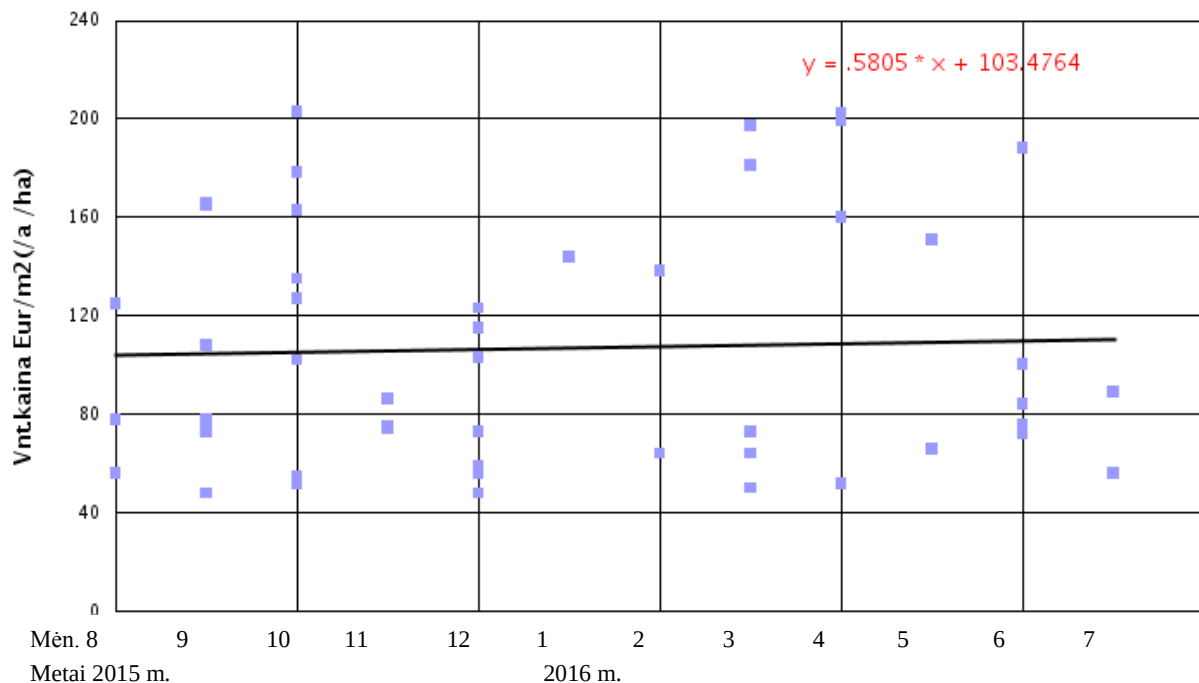
¹⁶ Ibid.

Nuo 2015-08-01 iki 2016-08-01, 12 mėnesių trendo pokytis +13,9% (nuo: 2795 iki: 3183)



15 pav. Šiaulių r. sav. Kuršėnų miesto ir priemiestinių zonų (45.2 - 45.11, 45.21- 45.22, 45.27, 45.31) kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2015-08-01 iki 2016-08-01.¹⁷

Nuo 2014-08-01 iki 2016-08-01, 12 mėnesių trendo pokytis +2,92% (nuo: 690 iki: 710)



16 pav. Šiaulių r. sav. likusių zonų kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2015-08-01 iki 2016-08-01.¹⁸

Nuo 2015-08-01 iki 2016-08-01, 12 mėnesių trendo pokytis +5,58% (nuo: 104 iki: 110)

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 rodiklių 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;

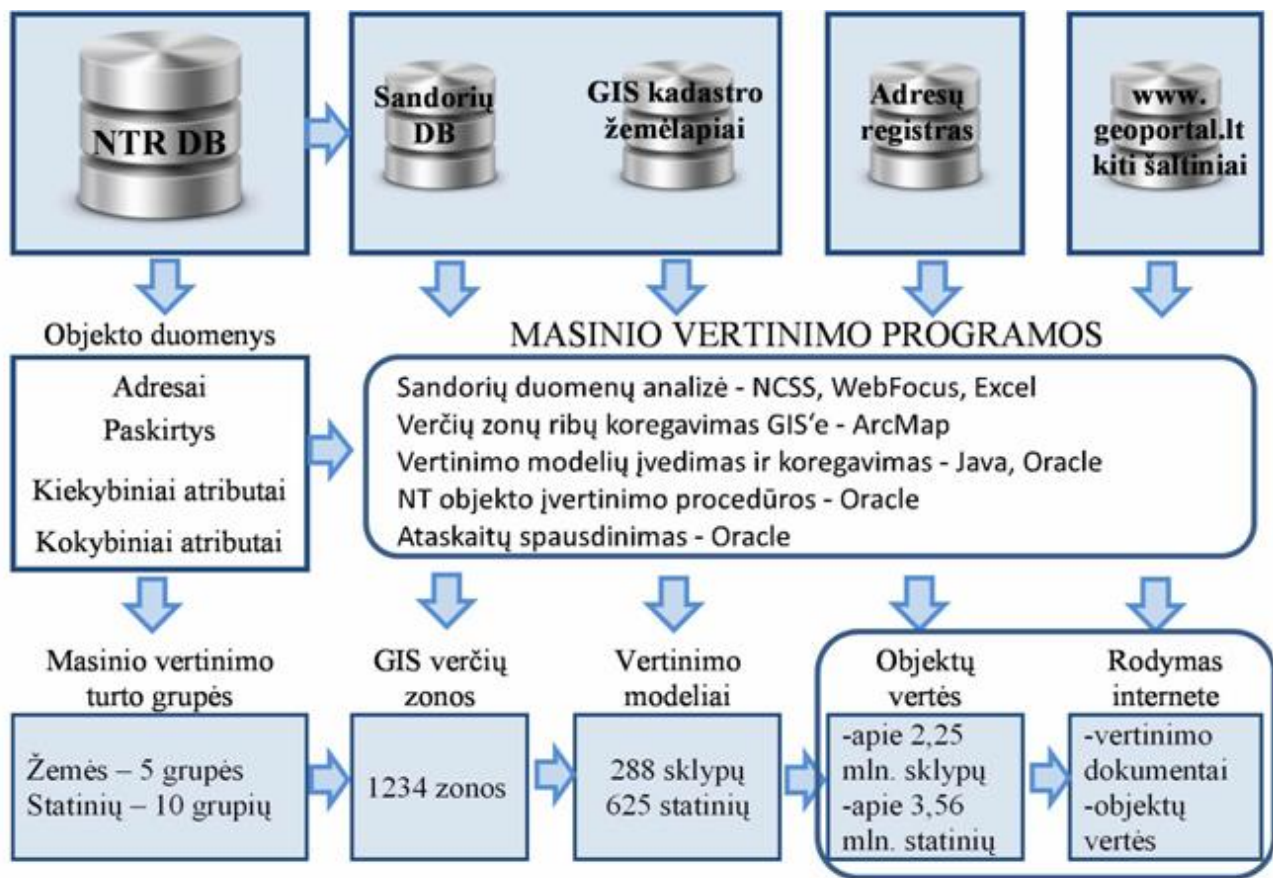
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktuose nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą 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 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.

Išvardintų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikta toliau paveiksle.



17 pav. Žemės masiniame vertinime panaudotų informacinių priemonių schema

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

- 6.1. Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių duomenys;
- 6.2. bendrojo teritorijų planavimo ir kitų teritorijų planavimo dokumentų, įregistruotų Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, duomenys;
- 6.3. duomenys apie miško žemę (miško žemės ir medynų vertė, medynų charakteristika, miškų grupė, miško augavietė, dirvožemis ir kita), kaupiami Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastre;
- 6.4. duomenys apie apleistas žemės ūkio naudmenas ir žemės apskaitos duomenys, kaupiami Nacionalinėje žemės tarnyboje;
- 6.5. duomenys apie saugomas teritorijas ir kiti reikalingi duomenys, kaupiami Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastre;
- 6.6. nekilnojamųjų kultūros vertybių duomenys, kaupiami Kultūros vertybių registre;
- 6.7. 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;
- 6.8. individualaus žemės vertinimo rinkos vertės;
- 6.9. duomenys, apibūdinantys nekilnojamojo turto rinką ir atskirus jos komponentus;
- 6.10. kiti šiame punkte nenurodyti Žemės informacinės sistemos (www.zis.lt) duomenys.

7. Taisyklių 6.1–6.6 papunkčiuose nurodytus aktualius duomenis šių duomenų tvarkytojai pagal duomenų teikimo sutartį 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 vertinimo datai 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 (ang. *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“ (ang. *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“ (ang. *Property Appraisal and Assessment Administration* IAAO 1990, chapter 5), kurio 543 puslapyje nurodoma, jog 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 pagrindu 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 patogu rasti histograma.

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

Koreliacija (koreliacinis ryšys) – 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:

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

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.):

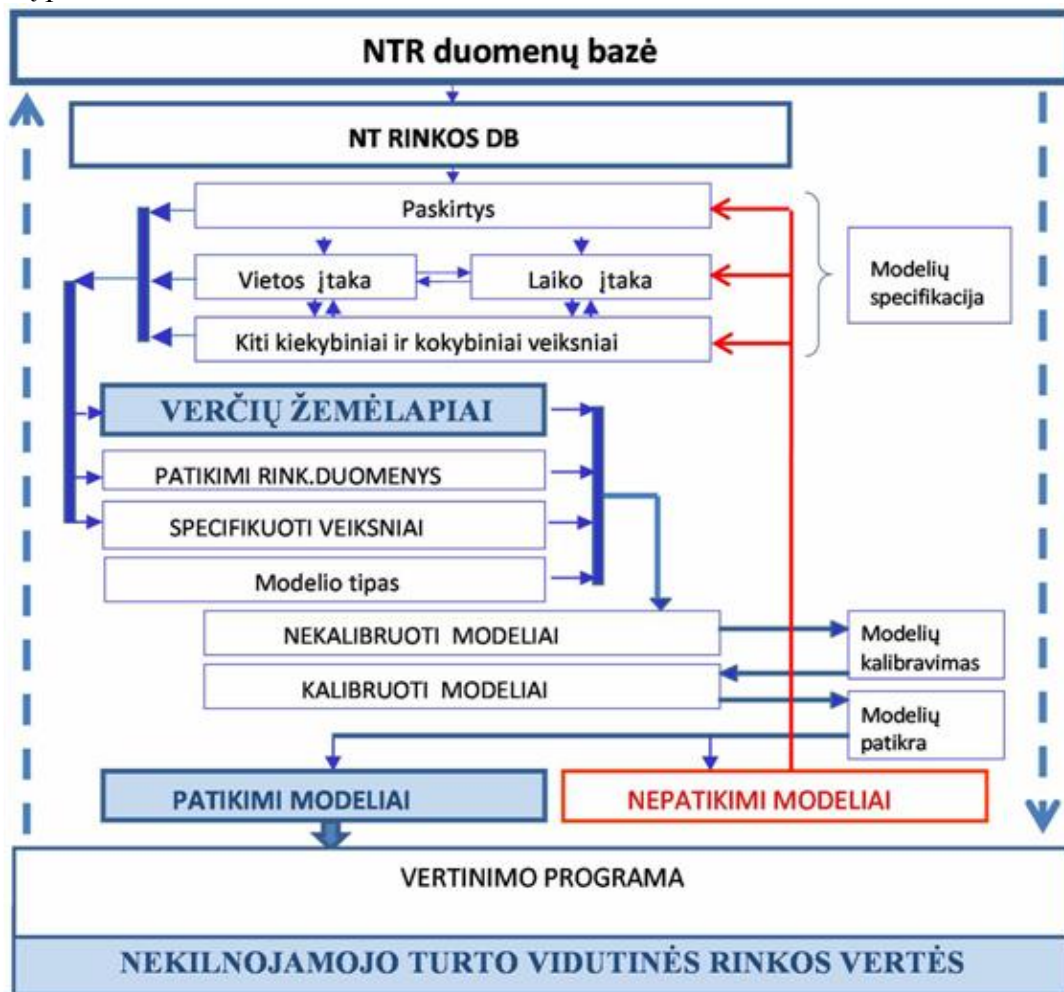
1. Adityviniai modeliai, kurio forma: $S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p$;
2. Multiplikatyviniai modeliai, kurio forma: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \dots \times X_p^{b_p}$;
3. Hibridiniai modeliai, kurio forma: $S = X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times b_i^{X_i} \times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

Čia S – apskaičiuojama vertė, $X_1, X_2, \dots, X_p$ – nepriklausomi kintamieji, p – nepriklausomų kintamųjų skaičius, b_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.



18 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 kadastre 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 sodožemės 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 sukaupiti duomenys apie žemės sklypų rinką sugrupuojami į šias žemės grupes:*

15.1. žemės ūkio paskirties žemės sklypai (išskyrus mėgėjų sodoir 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 sodožemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami mėgėjų sodožemės 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 pradinis 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 papunkčiuose.

3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

Šiaulių 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

Paskirčių grupė/ Iš viso	Pardavimo kainų Eur 1aro, žemės ūkio grupės 1 ha ploto vieneto statistiniai rodikliai						Žemės sklypų su statiniais sandorių skaičius
	Žemės sklypų be statinių ir su statiniais sandorių skaičius	Minimumas, vnt. kaina	Maksimumas, vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana	
Mėgėjų sodožemės grupės sklypai 2012-01-01-2016-08-01 laikotarpiu							
Iš viso:	781	0,32	2865	650	483	549	433
Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypai 2012-01-01-2016-08-01 laikotarpiu							
Iš viso:	2464	0,32	3818	492	528	360	958
Komercinės paskirties žemės grupės sklypai 2012-01-01-2016-08-01 laikotarpiu							
Iš viso:	102	4,72	4474	590	762	368	29
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2012-01-01-2016-08-01 laikotarpiu							
Iš viso:	297	3,74	2023	248	256	192	41
Žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypai 2012-01-01-2016-08-01 laikotarpiu							
Iš viso:	5292	0,31	12005	33	266	19	327

Pastaba. Miškų ūkio paskirties žemės sklypai yra parduodami su medynais, todėl į rinkos duomenų lentelę nėra įtraukti.

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 laikotarpyje 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. Perpildavimų analizė.
3. Pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive.
4. Daugianarė regresinė analizė.

Porinė pardavimų analizė. Atrenkami 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 laiko pataisą būtina nustatyti kiekvienos zonos 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 ir 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.

Šiaulių 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. Žemės grupių žemės sklypų kainų laiko pataisų nustatymo rezultatai

Žemės grupės	Laiko pataisai nustatyti taikytas metodas	Laiko pataisa reikšminga, nereikšminga
Žemės ūkio	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Mėgėjų sodo	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Gyvenamųjų teritorijų	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Komercinės	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Pramonės ir sandėliavimo	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga

Reikšminga laiko pataisa nustatyta žemės ūkio, mėgėjų sodų, gyvenamųjų teritorijų, komercinės bei pramonės ir sandėliavimo žemės grupių sklypams, jų pardavimo kainos 2016-08-01 vertinimui pakoreguotos 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 skaliariais, 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 sodoteritorija, 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 veiksmų 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, Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) ArcGIS API for JavaScript ir Java priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą aplikaciją, ArcGIS 10.3.1. for Desktop programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio 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. Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant žemės rinkos duomenis, taip pat atsižvelgiant į savininkų pareikštas pastabas ankstesnių ir šio žemės masinio vertinimo rezultatų viešo svarstymo metu, savivaldybių, seniūnijų ir žemės reformos specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, ir bendro verčių žemėlapių ir verčių aptarimo metu, bendrojo plano sprendinius. Šiaulių rajone sudaryta 35 verčių zonos, iš kurių Kuršėnų mieste trys, likusioje savivaldybės dalyje – trisdešimt dvi, zonų sudarymo pagrindimas pateikiamas toliau.

45.1.1 zona. Centrinė Kuršėnų miesto dalis, kurioje susitelkusios pagrindinės valstybinės, kultūros ir komercinės įstaigos, išvystytas paslaugų tinklas, sutvarkytas gerbūvis, nėra susisiekimo problemų. Išvardinti veiksniai užtikrina šioje teritorijoje esančio nekilnojamojo turto patrauklumą, čia fiksuojamos aukštesnės nei likusioje miesto dalyje jo pardavimo ir nuomos kainos, todėl ši teritorija išskirta į aukštesnės vertės zoną.

45.1.2 zona. Likusi Kuršėnų miesto dalis. Ji sudaryta remiantis užfiksuotom žemės pardavimo kainomis, kurių lygis yra žemesnis už centrinės miesto dalies kainų lygį. Žemesnę žemės vertę šioje zonoje formuoja didesnis atstumas nuo miesto centro, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis, todėl ši teritorija išskirta į žemesnės vertės zoną.

45.1.3 zona. Tai naujai suformuota Kuršėnų miesto verčių zona, atsiradusi po Ringuvėnų k., Ringuvėlės k., Užmiesčio k., Gergždelių k., Gaudžių kaimų dalių prijungimo prie Kuršėnų miesto.

45.2 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Žaliūkių kaimas.

45.3 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Gegužių kaimas.

45.4 zona. Ginkūnų seniūnijos Ginkūnų kaimo centrinė ir senoji gyvenvietės dalis, nauji individualių gyvenamųjų namų kvartalai prie Ginkūnų ežero ir Ginkūnų tvenkinio ir Salduvės parko.

45.5 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Vijolių kaimas

Į šias zonas išskirti sparčiai besivystantys perspektyvūs kaimai, besiribojantys su Šiaulių miestu. Pvz. Žaliūkių kaimą nuo Šiaulių miesto skiria Architektų gatvė, Gegužių kaimą nuo Šiaulių miesto skiria Gegužių gatvė, o Vijolių kaimas ribojasi su Šiaulių miesto Medelyno rajonu. Šių zonų kaimai išsiskiria aukščiausiomis žemės kainomis visame Šiaulių rajone ir prilygsta, o kartais ir viršija Šiaulių miesto žemės kainas. Šiaulių miesto prieigose esantys žemės sklypai, sulaukia gyventojų susidomėjimo, dėl to, kad Šiaulių mieste mažai tuščių sklypų, skirtų gyvenamųjų namų ar kitos paskirties objektų statybai. Anksčiau išvardintuose kaimuose privatūs žemės ūkio paskirties žemės savininkai keičia paskirtį, sudalija sklypus ir taip parduoda privatiems pirkėjams arba bendrovėms, taip formuojasi naujų gyvenamųjų namų kvartalai, tiesiamos ar planuojamos tiesti komunikacijos. Šioje teritorijoje fiksuojamas aukštesnis žemės kainų lygis negu gretimose vietovėse, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

45.6 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Voveriškių, Paitaičių kaimai.

45.7 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Lieporių, Dainų kaimai.

45.8 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Verdulių, Verduliukų kaimai.

45.9 zona. Kairių seniūnijos Kairių miestelis, Kairių, Bertužių kaimai, Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Aleksandrijos kaimas, Ginkūnų sen. Žuvininkų kaimas, Pročiūnų kaimo Pakrantės g. lyginiai numeriai.

45.10 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Vinkšnėnų, Sutkūnų kaimai.

45.6 – 45.8, 45.10 zonų kaimai taip pat ribojasi su Šiaulių miestu, 45.9 – 45.10 zonų kaimai yra prie europinių magistralių, tačiau juose užfiksuotos žemesnės nei 45.2 – 45.5 zonose žemės pardavimo kainos. Su šiomis vietovėmis šiek tiek blogesnis susisiekimas, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis, todėl ji mažiau paklausi, joje fiksuojamos žemesnės žemės pardavimo kainos, lyginant su gretimomis teritorijomis, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

45.11. zona. Bubių seniūnijos Bubių, Meškių, Gervėnų, Visgirdų kaimai, Motaičių kaimo dalis (besiribojanti su Aukštelkės kaimu ir einanti palei magistralę A12 Ryga-Šiauliai-Tauragė-Kaliningradas), Lukšių kaimo Vandenvietės g., Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Aukštelkės, Juozapaičių, Raizgių kaimai, Kužių seniūnijos Jakštaičių, Jakštaičių, Jonelaičių kaimai. Šią zoną sudaro kaimai esantys palei magistralę A12 Ryga-Šiauliai-Tauragė-Kaliningradas, o taip pat kaimai, esantys patrauklioje gamtinėje aplinkoje, aplink Bubių tvenkinį. Tad, privatūs žemės ūkio paskirties žemės savininkai keičia paskirtį, sudalija sklypus, taip formuojasi naujų gyvenamųjų namų kvartalai, tiesiamos ar planuojamos tiesti

komunikacijos. Nekilnojamojo turto kainų lygis nurodytose vietovėse yra žymiai aukštesnis, negu 45.26 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

45.12 zona. Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos Micaičių kaimas.

45.13 zona. Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos Ringuvėnų kaimas.

45.14 zona. Meškuičių seniūnijos Meškuičių miestelis.

45.15 zona. Meškuičių seniūnijos Naisių kaimas.

45.16 zona. Gruzdžių seniūnijos Gruzdžių miestelis, Gruzdžių vs.

45.17 zona. Bubių seniūnijos Bazilionų miestelis.

45.18 zona. Bubių seniūnijos Kurtuvėnų miestelis.

45.19 zona. Kužių seniūnijos Verbūnų kaimas.

45.20 zona. Kairių seniūnijos Žadžiūnų, Kalniškių kaimai.

Šių zonų kaimai ir miesteliai turi panašias žemės vertes Šiaulių rajone. Į šias zonas išskirti kaimai ir miesteliai, esantys toliau nuo pagrindinio apskrities centro – Šiaulių miesto, seniūnijų kultūros centrai. Nurodytose gyvenvietėse nekilnojamojo turto kainų lygis yra aukštesnis negu 45.24, 45.26 verčių zonose, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

45.21 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Andrijavos ir Toliočių kaimai, Kužių seniūnijos Lukšių k., sodų bendrijos „Jubiliejinis-2“, „Toliočiai“.

45.22 zona. Kužių seniūnijos Kužių miestelis.

Į atskiras zonas išskirti Kužių mstl. bei Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Andrijavos, Toliočių kaimai, Kužių sen. Lukšių kaimas, kurie išsiskyrė aukštesnėmis gyvenamųjų teritorijų paskirties ir mėgėjų sodo žemės rinkos kainomis, nei panašiuose miesteliuose, kaimuose ar aplinkinėse vietovėse. Manome, kad tai lėmė suprojektuotas naujas kvartalas netoli Lukšių, važiuojant į Kužius, o taip pat, kad šios gyvenamosios vietovės yra prie magistralės Šiauliai-Palanga, tai lemia geresnį susisiekimą.

45.23 zona. Raudėnų ir Šakynos seniūnijų kaimai, Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos Agailių, Ivoškių, Kušleikių, Nugarių, Pakepštenių, Papalskių, Pusbaublių, Raganių, Rekčių, Smurgių, Vosbučių, Žilių kaimai.

Šakynos ir Raudėnų seniūnijos, bei dalis Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos kaimų, besiribojančių su Raudėnų ir Šakynos seniūnijomis išskirtos į atskirą zoną, nes labiausiai nutolusios nuo rajono centro, taip pat dėl vietovės nepatrauklumo bei duomenų bazėje užfiksuotų žemesnių kitos paskirties žemės kainų nei likusioje savivaldybės dalyje.

45.24 zona. Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos kaimai, išskyrus esančius 45.23 verčių zonoje, ir Gruzdžių seniūnijų kaimai.

Šią zoną sudaro likę Šiaulių rajono kaimai ir miesteliai, kur nekilnojamojo turto kainos yra mažos. Tam daro įtaką blogesnis susisiekimas, komunikacijų nebuvimas, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis, vietovės nepatrauklumas.

Ši zona buvo atskirta nuo 45.26 zonos tik dėl žemesnių žemės ūkio paskirties ir mėgėjų sodo žemės kainų. Analizuojant duomenų bazėje esančius žemės ūkio paskirties ir mėgėjų sodo žemės sklypų sandorius, pastebėta, kad šioje rajono dalyje, kurią sudaro Kuršėnų ir Gruzdžių seniūnijos, žemės kainos žemesnės nei likusioje rajono dalyje (45.26). Kitos paskirties žemė turi panašias vertes, kaip ir 45.26 zonos žemė.

45.25 zona. Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Jurgeliškių, Pakarčiūnų kaimai.

Ši zona išskirta dėl Aukštakiuose veikiančio Šiaulių regiono nepavojingų atliekų sąvartyno. Dėl šios priežasties Aukštakiuose ir aplinkiniuose kaimuose kitos paskirties žemės sklypai neturi paklausos ir jų vertė ten labai maža, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

45.26 zona – likę Šiaulių rajono kaimai, kur nekilnojamojo turto kainos kaip ir 45.24 zonoje yra mažos. Tam daro įtaką blogesnis susisiekimas, komunikacijų nebuvimas, prastesnis gerbūvis ir aprūpinimas paslaugomis. Tačiau žemės ūkio paskirties žemė šioje zonoje turi aukštesnes vertes, nei 45.24 zonoje, o vaizdingose vietovėse, šalia vandens telkinių esantys mėgėjų sodo sklypai yra paklausūs rinkoje ir pasižymi žymiai aukštesnėmis rinkos kainomis, nei 45.24 zonoje esanti sodų žemė, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

45.27 zona – Šiaulių kaimiškosios seniūnijos Pailių, Beržynės ir Daušiškių kaimai. Šie kaimai, esantys palei magistralę A12 Ryga-Šiauliai-Tauragė-Kaliningradas ir pietvakarinį Šiaulių aplinkelį, analizuojant duomenų bazėje esančius žemės sandorius bei pasiūlą, išsiskyrė aukštesnėmis kainomis, nei

45.26 verčių zonoje, ir žemesnėmis, nei 45.11 ir priemiestinėse verčių zonose. Kainų lygį šiose vietovėse įtakoja geras susisiekimasis su Šiaulių miestu ir prasidėjusi miesto plėtra Bubių link. Tad ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

45.28 zona. Kuršėnų kaimiškosios seniūnijos Drąsūčių kaimas. Tai priemiestinis Kuršėnų miesto kaimas (iki Kuršėnų miesto 4 km), kuris buvo išskirtas iš 45.24 zonos į atskirą verčių zoną, dėl aukštesnių nekilnojamojo turto rinkos kainų, nei 45.24 zonoje.

45.29 zona. Kužių sen. Beržynės k.

45.30 zona. Šiaulių kaimiškosios sen. Kadugių k., Kužių sen. Noreikių k., sodų bendrijos „Švendrelis“, „Vasara“.

45.29 ir 45.30 zonos išskirtos į atskiras verčių zonas dėl jose esančių sodų bendrijų, kurių žemės sklypai turi aukštesnes kainas, nei mėgėjų sodo bendrijų žemės sklypai, esantys 45.26 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną. Visų kitų paskirčių žemės sklypai šiose zonose turi tas pačias vertes, kaip ir 45.26 zona.

45.31. zona. Šiaulių kaimiškosios sen. Bridų k.

Analizuojant duomenų bazėje esančius žemės sandorius bei pasiūlą, Bridų k. buvo atskirtas iš 45.10. verčių zonos į atskirą verčių zoną dėl žemesnių nekilnojamojo turto rinkos kainų, nei 45.10. zonoje.

45.32. zona. Šiaulių kaimiškosios se. Sauginių k.

Tai seniūnaitijos centras, prie kelio Aukštelė – Kuršėnai esantis kaimas, kuris buvo išskirtas iš 45.26 verčių zonos dėl savo lokacijos (ribojasi su Bubių tvenkiniu, tik yra kiek toliau nei į 45.11 verčių zoną išskirti kaimai), sutvarkytos infrastruktūros ir dėl aukštesnių nekilnojamojo turto rinkos kainų, nei 45.26 verčių zonoje.

45.33. zona. Ginkūnų seniūnijos Ginkūnų kaimo dalis, apimanti vakarinę, šiaurinę ir rytinę Ginkūnų gyvenvietės pakraščiuose esančią teritoriją, įskaitant sodų bendriją ir pramonines gyvenvietės teritorijas.

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

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

Susipažinti su patvirtintais savivaldybės teritorijos žemės verčių zonų žemėlapiais ir atlikti žemės verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/>. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąraše pažymint norimą savivaldybę, temų sąraše pažymint laukus – *verčių zonos; sklypai*, paieškos laukuose įvedant žemės sklypo unikalų numerį arba jo adresą. Žemės verčių žemėlapyje pateikiamos verčių zonų tikslios ribos ir zonų numeriai, žemės kadastro žemėlapi žemės sklypai, gatvių ir kita vietos informacija.

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.

Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r taikomas apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę žemės ūkio paskirties žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra rekreacinio naudojimo žemės sklypai, ar vandens ūkio paskirties žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra rekreaciniai 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 Šiaulių r. sav. teritorijoje, nustatyta, kad 45.11, ir 45.26. žemės verčių zonose žemės sklypai, kurių vyraujantis plotas iki 3 ha, palyginti su didesnių plotų žemės sklypais, parduoti 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. Koeficientų K_r apskaičiavimas

Verčių zona	Re1 (1 ha Eur)	VRV1 (1 ha Eur)	K_r
1	2	3	4
45.11	15509		
	6890		
	32727		
1 ha vidurkis:	18375	3162	5,81
45.26	9819		
	7226		
	9819		
	9819		
1 ha vidurkis:	9171	3162	2,9

Lentelės 4 skiltyje gauti verčių zonose kainų santykiniai dydžiai, koeficientai 5,81 ir 2,9 pakankamai pagrįsti ir naudotini žemės naudojimo būdų - rekreacinio naudojimo žemės sklypai, ir rekreaciniai vandens telkiniai, sklypų vertinimui.

Kitoms verčių zonoms dėl rinkos duomenų trūkumo K_r koeficientas 2,9 yra priskirtas ekspertiškai darant prielaidą, kad jose rekreacinėmis savybėmis pasižyminčių žemės sklypų rinkos aplinkybės yra analogiškos toms, kurių rinkos pagrindu yra apskaičiuotas šis koeficientas, išskyrus 45.25. verčių zoną, kur K_r koeficientas lygus 1.

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 vertes, 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 vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

Miesto teritorijos, pasižyminčios rekreacinėmis savybėmis ir išsiskiriančios aukštesniu žemės sklypų pardavimo kainų lygiu, žemės verčių žemėlapyje yra išskirtos į didesnio vertingumo žemės verčių zonas. Tokiu būdu mieste yra įvertintos žemės ūkio paskirties, žemės sklypų naudojimo būdo – rekreacinio naudojimo žemės sklypai, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdo – rekreaciniai vandens telkiniai, žemės sklypų rekreacinės savybės. Vadovaudamiesi anksčiau paminėta aplinkybe, taip pat ir dėl tokios žemės rinkos duomenų trūkumo, vertintojai daro išvadą, kad žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčių žemės sklypai mieste, pasižymintys rekreacinėmis savybėmis, yra įvertinti pakankamai verčių zonomis, ir rekreacinės įtakos koeficientų 45.1.1., 45.1.2., 45.1.3. zonoms nepateikia.

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 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 vertes 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):

$K_4 = 4 \text{ a1} / \text{VRV1}$, kur:

4 a1 – 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 (mažaaukšč. 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 (mažaaukšč. 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 (mažaaukšč. ter.)	28962	0.1466	1975
Vilnius	57.32	0	1	1.0000	Kita (mažaaukšč. 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 (mažaaukšč. 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 (mažaaukšč. 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 (mažaaukšč. 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 arūs	Kainų vidurkis Eur sklypo, kurio plotas > 4 arūs	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 11 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 arūs, 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 požiūriu į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus, subjektyvumu. Galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant 6 lentelės 4 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas $K_4 = 0,71$ pateiktas 4 skilties apatinėje eilutėje.

Šiaulių r. sav. teritorijos mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų vertės korekcijai koeficiento K_4 reikšmės nustatymas dėl mažų sklypų rinkos duomenų trūkumo yra apsunkintas. Atsižvelgiant į tai, kad mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų užstatymo ribojimai Šiaulių r. sav. teritorijoje yra analogiški kaip Vilniaus mieste, ir kad taikant koeficientą žemės vertė sumažinama proporcingai jos nustatytai vertei iki pataisos taikymo, darytina išvada, kad Vilniaus miesto žemės sklypams nustatytas koeficientas $K_4 0,71$ pagrįstai taikytinas ir Šiaulių r. sav. žemės sklypų vertinimui.

Išvada. Šiaulių r. 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 $K_4 - 0,71$. 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 pataisą 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:

$MP = -VRV1 \times \check{Z}_{\text{miško}} \times (1 - KM\check{U}1 / VRV1)$, 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 $V_{\text{baz1}} \leq 1854 \text{ EUR Lt}$, tai MP apskaičiuojama taip:

$$MP = -\check{Z}miško \times V_{baz1} \times 0,75.$$

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

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

Čia $\check{Z}miško$ – 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 programa, 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 Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytai žemės grupei, išskyrus miškų ūkio ir kitos paskirties žemės sklypus ir žemės sklypus, kuriuose yra šios Nekilnojamojo turto kadastrė įrašytos žemės naudmenos: miško žemė, pelkės, nenaudojama, pažeista žemė. Pataisa NBP nustatoma pagal šią formulę:

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

K_{nb} – našumo balo koeficientas;

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

NB_{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 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:

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

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

$\check{Z}nenaudojama$ – sklypo naudmenos ha: pelkė, 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

vyraujanti, 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 neskaiciuojama.

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. Nurodytos aplinkybės įvertinimui 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:

$K_{BN} = BN1/VRV1$, 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 m. 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 mažesnėmis kainomis lyginant su naudojimo būdo – gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų nustatytomis vertėmis. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požūrio 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 $K_{r\text{ kita}}$

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 apsunkintas papildomomis užstatymo sąlygomis, privalomais architektūros, statinių apdailos, ekologijos reikalavimais, dažnai tokiems sklypams numatomi pravažiavimo, praėjimo servitutai, viešas pateikimas. 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 $K_{r\text{ kita}}$. Koeficientas $K_{r\text{ kita}}$ 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 požiūriu 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 vidutinės 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. Nurodytos aplinkybės įvertinimui žemės ūkio paskirties žemės sklypams Taisyklių 26.8 papunktyje numatytas vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} .

Koeficientas K_{BP} nustatomas pagal šią formulę:

$K_{BP} = BP1/VRV1$, 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.

Šiaulių rajono savivaldybės bendrasis planas parengtas ir patvirtintas Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2008-07-03 sprendimu Nr. T-199. Atliekant masinį žemės vertinimą į bendrojo plano sprendinius yra atsižvelgta atliekant verčių zonų ir jų reikšmingumo, vietos požiūriu, rodiklių nustatymą. Šiaulių rajono savivaldybės BP sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksnio) formatu vertintojui nėra prieinami, todėl žemės masiniame vertinime atskiru veiksmu nėra panaudoti.

3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d

Žemės rinkoje, ypačiai 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.

Šiaulių r. sav. teritorijoje žemės sklypų, kurių naudojimo būdas „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“ pardavimo sandorių iki 2016 m. rugpjūčio 1 d. yra per mažai užregistruota, todėl K_d priimtas 1,2 vadovaujantis Radviliškio r. savivaldybės 37.1.1 verčių zonoje užfiksuotais žemės sklypų pardavimo sandoriais. Koeficientų K_d , apskaičiavimas pateiktas toliau lentelėje.

9 lentelė. Koeficientų K_d apskaičiavimas

Verčių zonos Nr.	DG1 (1 aro Eur)	VRV1 (1 aro Eur)	K_d
37.1.1	1024	853	1.2

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:

$K_n = \text{Nenaud1} / \text{VRV1}$, 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 nenaudojamos 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-jose 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, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenių, medžių ir krūmų želdinių žemės plotai, ir suprantama į šiuos plotus neįeina miškų plotai, taip pat pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotai, 5-toje 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 programą, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u

Masinio žemės vertinimo taisyklų 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. Apklausoje 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 miestuose 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 $K_u = 0.90$.

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 skirtumų 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 ir 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 modelių 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 ženkliai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip 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 ir 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 vidutinės rinkos vertės 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 ženkliai skiriasi. Lyginamajai analizei tinkami 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	Sandorio data	Dokumen-to 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	11
Kauno r. sav.	Garliava	S. Lozoraičio g.	2013-04	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.	2013-05	Žemės skl. pirkimo - pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	16.7	6951	0.1034	672

Koeficientas1: 0,61

Telšių r. sav.	Viekšniai	Bažnyčios g.	2010-05	Žemės skl. pirkimo - pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor)	51.15	466	0.0894	52
Telšių r. sav.	Medsodis		2014-02	Žemės skl. pirkimo - pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	51.15	442	0.0478	92
Koeficientas2: 0,56										
Kėdainių r. sav.	Akademija	Jaunimo g.	2013-12	Žemės skl. pirkimo - pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor)	19.2	2330	0.4247	55
Kėdainių r. sav.	Akademija	Dvaro g.	2013-06	Žemės skl. pirkimo - pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	19.2	3620	0.4766	76
Koeficientas3: 0,72										
Aritmetinis vidurkis = (0.61, 0.56, 0.72)/3: 0,63										

Lentelėje pateikta skirtingų naudojimo būdų 1 aro kainų lyginamoji analizė. Porinami sklypai parduoti be statinių, ir kai pardavimas vyko tik 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:

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

Kita (Susis., 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 - Koeficientas1, Koeficientas2, Koeficientas3 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 ekspertiskai – 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 $K_{tink} = 0,63$.

Šiaulių r. 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 Šiaulių r. 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 Šiaulių r. sav. žemės sklypų vertinimui.

Išvada. Šiaulių r. 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 vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos juostų žemės vertės pataisa

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 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, stadionus, 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 zonoje).

Sąlygų 22 punkte elektros tinklų įmonių darbuotojams suteikiama teisė elektros oro linijos apsaugos zonoje laisvai vaikščioti, o atliekant eksploatavimo 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 tvarka įforminus medžių kirtimo dokumentus. Visais atvejais žemės ir miško savininkams ir naudotojams turi būti atlyginti padaryti nuostoliai. Vykdam bet kokią kitą ūkinę veiklą elektros tinklų apsaugos zonoje 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 zonoje, 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.r.lin apskaičiavimas

Sklyp o Nr.	Zonos Nr.	Miestas	Dalis	Sklypo plotas ha	Elektros linijos apsaugos zonos plotas ha	Pas-tatų sk.	Skly-pų sk.	Sando-rio 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	Pirkimas	7325

									(gyv.teritor.)		
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-mo 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.r.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.r.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.r.lin. nėra galimybės. Atsižvelgiant į šią aplinkybę Kelekt.r.lin. nustatytas atlikus atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertiškai nustatyti tokie Kelekt.r.lin. koeficientai:

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

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

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

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

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

Kelekt.r.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 bendro naudojimo žemės sklypų koeficientas KBN

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 ženkliai 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 naudojimui 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

Žemės rinkos modeliavimas - procesas, kai atliekant nekilnojamojo turto rinkos analizę nustatoma žemės vertės ir rinkos veiksnių priklausomybė, kuri taikoma neįvertintos žemės grupės žemės vidutinės rinkos vertės parametrams nustatyti.

Masiniame žemės vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas rinkos vertei nustatyti ir pagrįsti toms žemės grupėms (paskirtims) ir tose vertės zonose, kuriose analizuojamos grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota (arba pardavimai neatitinka patikimumo kriterijų) ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Modeliavimo būdu paprastai nustatoma priklausomybė tarp žemės sklypų vertės ir žemės (kito turto) nuomos kainų, tarp skirtingų žemės grupių (žemės paskirčių, naudojimo būdų) sklypų verčių (kainų), tarp atskirų zonų, nuo atstumo iki traukos centrų. Rinkos modeliavimui gali būti naudojamos ir individualaus vertinimo vertės. Vertinant šiuo būdu verčių tikslumas ir pagrįstumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos teisingumo ir objektyvumo.

Analizuojant Šiaulių r. savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos rinką, nustatyta, kad pasiūla nėra didelė, o nuomos rašytinės sutartys sudaromos retai, be to, sutartyse nurodoma nuomos kaina gerokai skiriasi nuo rinkoje siūlomo išnuomoti nekilnojamojo turto nuomos kainų, todėl, vertintojų nuomone, Šiaulių r. savivaldybės teritorijos žemės įvertinimui tokios kainos nenaudotinos. Dėl anksčiau paminėtų aplinkybių ne aktyvios rinkos verčių zonose žemės įvertinimui panaudotas žemės verčių tarp skirtingų jos 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, pavyzdžiui 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 zona, Nr.	Komercinės žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV1) Eur	Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV2) Eur	Koeficientas K=2/3
1	2	3	4
45.11	857	783	1.09
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 45.1.2, 45.2 – 45.6, 45.10, 45.22 – 45.23, 45.31 – 45.32.			

45.14	113	103	1.10
Komerčinės žemės koeficientas verčių zonoms: 45.18, 45.24 – 45.25			
Verčių zona, Nr.	Pramonės ir grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV1) Eur	Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV2) Eur	Koeficientas K=2/3
1	2	3	4
45.11	621	783	
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 45.1.1 – 45.1.2, 45.2 – 45.8, 45.10, 45.21 – 45.22, 45.27, 45.31, 45.33.			0.79
45.24	49	61	
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 45.1.3, 45.12 – 45.20, 45.24 – 45.25, 45.28, 45.32			0.80
Žemės ūkio žemės koeficientas verčių zonoms: 45.1.1 – 45.1.2			

Nustatytais koeficientais pakoreguoti žemės vertinimo modeliai pateikti priede „Vertinimo modeliai“.

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“.

Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos atskirose zonose nekilnojamojo turto pardavimo sandorių nėra užfiksuota, ar 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 apjungtos į vienodos žemės vertės zoną. Zonų apjungimai pateikti toliau lentelėje.

15 lentelė. Homogeniškų verčių zonų apjungimai neaktyvios rinkos verčių zonose

Paskirtis	Apjungtos homogeniškos verčių zonos	Zona (zonos), kurios sandoriai panaudoti vertinimui
1	2	3
Komerčinės žemės grupės sklypai	45.12 – 45.17, 45.19 – 45.20, 45.28, 45.32, 45.1.3	45.14, 45.16 – 45.17, 45.20, 45.1.3
Komerčinės žemės grupės sklypai	45.26, 45.29 – 45.30	45.26, 45.29
Komerčinės žemės grupės sklypai	45.1.1, 45.7 – 45.8	45.1.1, 45.7
Komerčinės žemės grupės sklypai	45.21, 45.27	45.27
Pramonės ir sandėliavimo grupės sklypai	45.26, 45.29 – 45.30	45.26, 45.29

Žemės ūkio žemės grupės sklypai	45.1.3, 45.13, 45.17 – 45.19, 45.24, 45.28	45.13, 45.17 – 45.19, 45.24, 45.28
Žemės ūkio žemės grupės sklypai	45.2 – 45.5	45.3 – 45.4
Žemės ūkio žemės grupės sklypai	45.32, 45.11, 45.14, 45.20, 45.26, 45.29 – 45.30	45.11, 45.14, 45.20, 45.26, 45.29 – 45.30
Žemės ūkio žemės grupės sklypai	45.1.1. – 45.1.2	45.1.1.

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

3.6.24. Modelių patikra

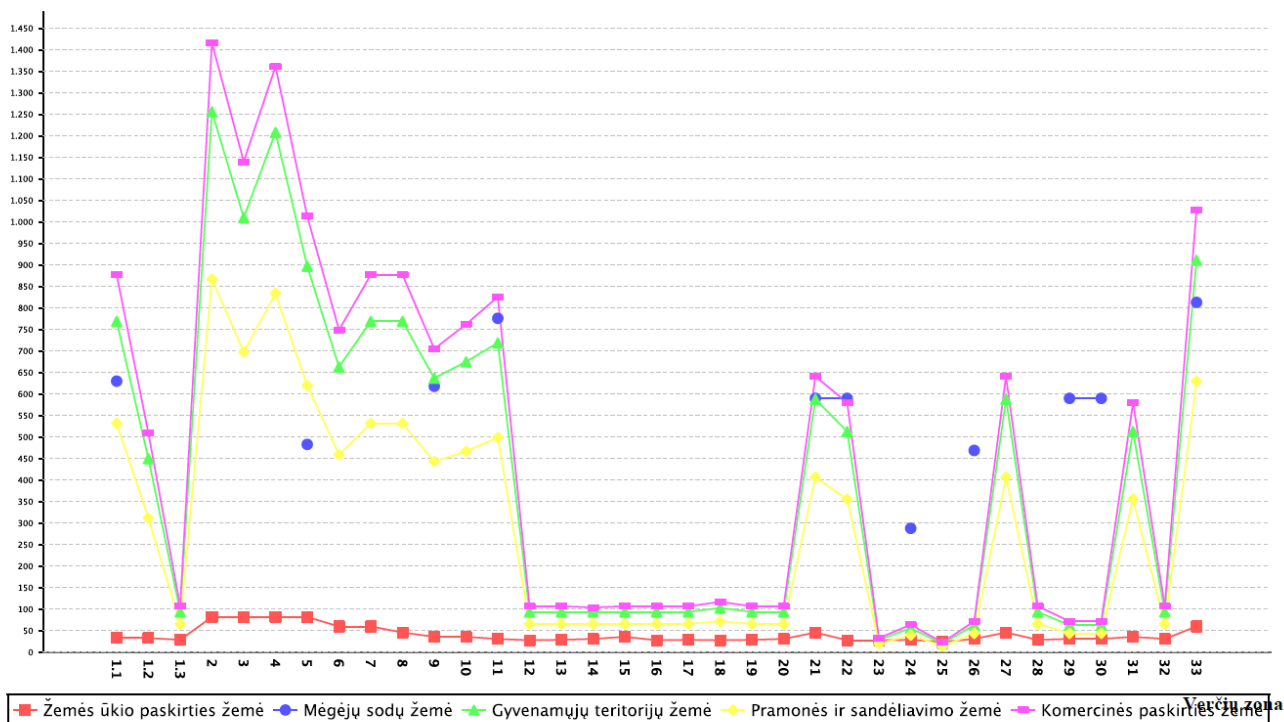
Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento,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

Šiaulių r. sav.

Vertės apskaičiuotos 2016-09-01 18:23 pagal (žemės) nuo 2017-01-01

Sklypų 1 aro vertės pagal verčių zonas (Standartiniai atributai)

Vertė, Eur



19 pav. Šiaulių raj. savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali ir horizontali patikra.

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje - 1 aro vertės, apskaičiuotos pagal 2016-08-01 modelius. Gauta kreivė rodo vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu.

45.1.1, 45.9, 45.11, 45.21, 45.22, 45.24, 45.26, 45.29, 45.30, 45.33 verčių zonose mėgėjų sodo žemės grupės žemės sklypų vertės yra didesnės už tose pačiose verčių zonose, esančių gyvenamųjų teritorijų, pramonės bei sandėliavimo ar komercinės žemės grupių 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, nedidelis atstumas iki Šiaulių miesto, vaizdinga aplinka, šalia esantys vandens telkiniai, todėl žemės sklypai sodų bendrijose rinkoje parduodami didesnėmis kainomis

nei greta esančių kaimų kitos (naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos) paskirties žemės sklypai. Toks mėgėjų sodų gyvenamųjų teritorijų, pramonės bei sandėliavimo ar komercinės žemės grupių žemės sklypų VRV skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą 45.1.1, 45.9, 45.11, 45.21, 45.22, 45.24, 45.26, 45.29, 45.30 ir 45.33 verčių zonose.

Atliktus papildomą žemės sklypų modelių patikrą bei sandorių analizę, nustatyta, jog modeliai sudaryti teisingai.

Patikrinti ir atitinkantys žemės sklypų rinkos konjunktūrą kiekvienos žemės grupės modeliai pateikti 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;
- ^1.1252 kėlimo laipsniu ženklas ir laipsnio rodiklis 1.1252;
- = lygybė.

16 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami trumpiniai ir jų paaiškinimas

Trumpinys	Paaiškinimas
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
Knб	- našumo balo vertinimo koeficientas
Žnenaudojama	- žemės ūki paskirties nenaudojamos žemės, pelkės, pažeistos žemės plotų suma
Kn	- žemės ūkio 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 (paveikse 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;

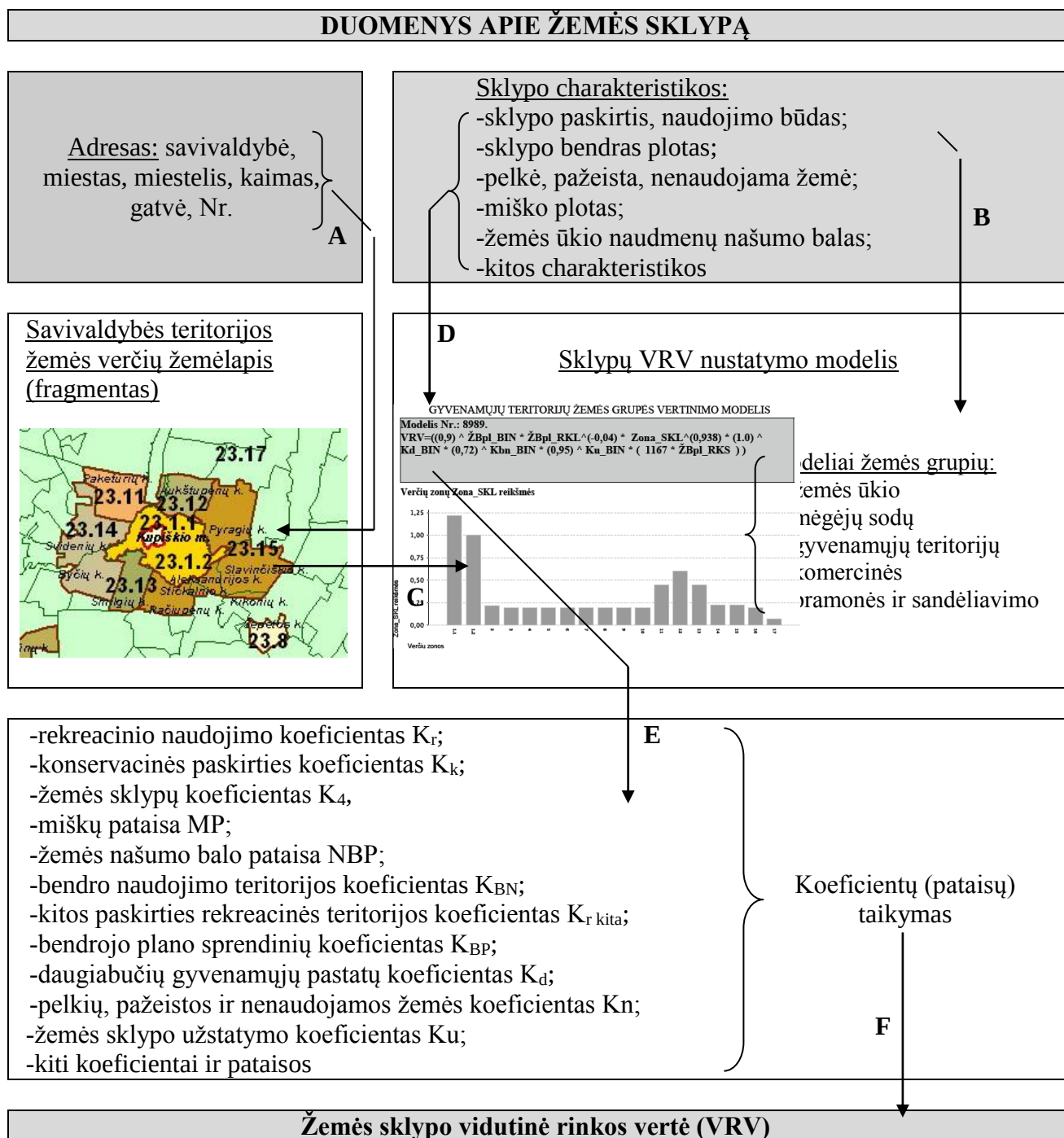
6. Apskaičiuota vertė koreguojama pataisomis ir koeficientais (paveiksle. E rodyklė), taip gaunama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (paveiksle F rodyklė);

7. Apskaičiuota vertė apvalinama pagal 4 skyriaus 1-oje pastraipoje aprašytas taisykles.

8. 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.



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 ir miškų ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Šiaulių r. savivaldybės, Vinkšnėnų k.;

Paskirtis – žemės ūkio;

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 49;

Žemės sklypo bendras plotas – 3,9 ha;

Naudingas plotas – 2,6 ha (bazinis plotas, gautas sudedant ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenių, 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.

Elektros linijų apsaugos zona nenumatyta.

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

2017 m. masinis vertinimas

Šiaulių r. sav.

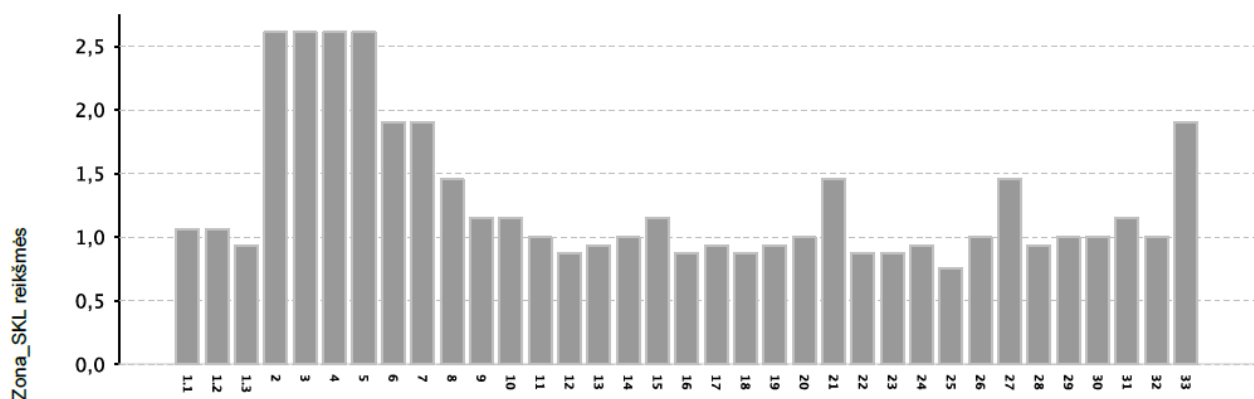
ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 14066.

$$VRV = (\text{ŽBpl_SKF}^{(1.0)} \times \text{Zona_SKL}^{(1.0)} \times (0,85)^{\text{Pask_BIN}} \times (3162 \times \text{ŽBpl_RKS}) \times (1 - (\text{Želektr.lin} / \text{ŽBpl}) \times (1 - 0,7))) + RP + NBP - NP - MP$$

Pastaba: žiūrėkite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

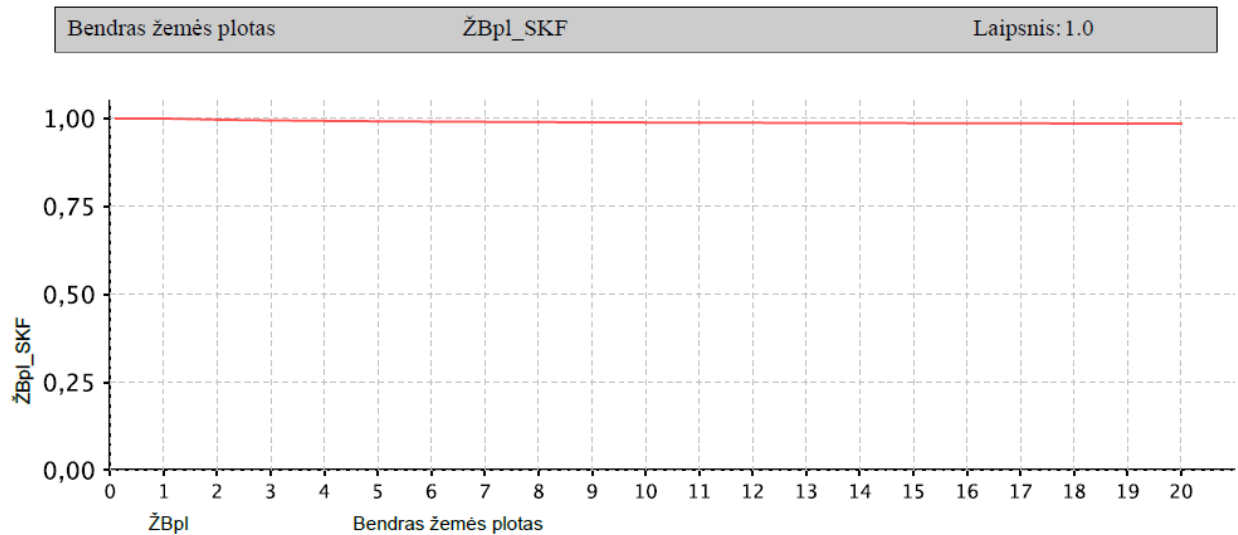


Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.85
Konservacinė	1.0	

Apskaičiuojame žemės sklypo miško ir nenaudingo ploto pataisas ir žemės našumo balo pataisą. Apskaičiavimo formulės ir našumo balo vidurkiai pagal zonas pateikiami dokumente „Žemės ūkio žemės grupės vertės pataisos“, fragmentas pateikiamas žemiau.



Priedas: ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTĖS PATAISOS

Šiaulių 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
ŽBpl ≤ 3 ha	$RP = (Kr-1) \times VRV_RP$, čia VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
ŽBpl > 3 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
	$NBP = K_{nb} \times (\check{Z}NB - NBconst) \times V_{baz1} \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško)$
Pataisos NP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	$NP = (1 - K_n) \times V_{baz1} \times \check{Z}nenaudojama$
Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- žemės naudmena - miško žemė
$V_{baz1} \leq 1854 \text{ Eur}$	$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times 0,75$
$V_{baz1} > 1854 \text{ Eur}$	$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1})$

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)	Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
45.1.1		0,010			45.19	44,36	0,010	2,900	2,900
45.1.2		0,010			45.20	45,39	0,010	2,900	2,900
45.1.3		0,010			45.21	42,10	0,010	2,900	2,900
45.2	51,62	0,010	2,900	2,900	45.22	42,94	0,010	2,900	2,900
45.3	51,62	0,010	2,900	2,900	45.23	42,94	0,010	2,900	2,900
45.4	51,62	0,010	2,900	2,900	45.24	44,36	0,010	2,900	2,900
45.5	51,62	0,010	2,900	2,900	45.25	42,94	0,010	1,000	1,000
45.6	44,52	0,010	2,900	2,900	45.26	45,39	0,010	2,900	2,900
45.7	44,52	0,010	2,900	2,900	45.27	42,10	0,010	2,900	2,900
45.8	42,10	0,010	2,900	2,900	45.28	44,36	0,010	2,900	2,900
45.9	50,11	0,010	2,900	2,900	45.29	45,39	0,010	2,900	2,900
45.10	50,11	0,010	2,900	2,900	45.30	45,39	0,010	2,900	2,900
45.11	45,39	0,010	5,810	5,810	45.31	50,11	0,010	2,900	2,900
45.12	42,94	0,010	2,900	2,900	45.32	45,39	0,010	2,900	2,900
45.13	44,36	0,010	2,900	2,900	45.33	44,52	0,010	2,900	2,900
45.14	45,39	0,010	2,900	2,900					
45.15	50,11	0,010	2,900	2,900					
45.16	42,94	0,010	2,900	2,900					
45.17	44,36	0,010	2,900	2,900					
45.18	42,94	0,010	2,900	2,900					

Tam, kad apskaičiuoti pataisus, pirmiausia reikia suskaičiuoti 1 ha vertę pagal modelio formulę, netaikant pataisų (Vbaz1).

$$Vbaz1 = (\check{Z}bl_SKF^{(1,0)} \times Zona_SKL^{(1,0)} \times (3162 \times \check{Z}Bpl_RKS)) / \check{Z}Bpl_RKS;$$

Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 45.10 verčių zonoje (taip pat žr. žemės verčių tekstinį aprašymą), Zona_SKL = 1,154.

$$Vbaz1 = (0,993^{(1,0)} \times 1,154^{(1,0)} \times (3162 \times 3,9)) / 3,9 = 3623 \text{ Eur/ha.}$$

Apskaičiuojame pataisus, įrašydami reikšmes į formules:

Žemės našumo balo pataisa:

$$NBP = (NBsklypo - NBvidurkis) \times Knb \times Bbaz1 \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško);$$

$$NBP = (49 - 50,11) \times 0,010 \times 3632 \times (3,9 - 0,5 - 0,8) = -105 \text{ Eur.}$$

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės pataisa:

$$NP = (1 - Kn) \times Vbaz1 \times \check{Z}nenaudojama \quad (Kn = 0,2);$$

$$NP = (1 - 0,2) \times 3623 \times 0,5 = 1449 \text{ Eur.}$$

Miškų pataisa

$$Vbaz1 < 1854 \text{ Eur: } MP = \check{Z}miško \times Vbaz1 \times 0,75;$$

$$Vbaz1 > 1854 \text{ Eur: } MP = \check{Z}miško \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995 - 463) / Vbaz1);$$

$$3623 > 1854 \text{ Lt, todėl } MP = 0,8 \times 3623 \times ((3623 \times 0,995 - 463) / 3623) = 2513 \text{ Eur.}$$

Žemės rekreacinio naudojimo pataisa:

$$\check{Z}Bpl \leq 3 \text{ ha } RP = (Kr - 1) \times VbazRP$$

$$\check{Z}Bpl > 3 \text{ ha } RP = (Kr - 1) \times VbazRP \times 3$$

$$RP = (Kr-1) \cdot V_{bazRP1} \cdot 3$$

Tam, kad apskaičiuoti RP pataisą, pirmiausia reikia suskaičiuoti žemės sklypo 1 ha žemės sklypo V_{bazRP1} vertę su NBP, NP ir MP pataisomis:

$$V_{baz1} = (((\check{Z}bl_SKF^{(1,0)} \times Zona_SKL^{(1,0)} \times (3162 \times \check{Z}Bpl_RKS)) + NBP - NP - MP) / \check{Z}Bpl_RKS;$$

$$V_{bazRP1} = (((0,993^{(1,0)} \times 1,154^{(1,0)} \times 3162 \times 3,9)) - 105 - 1449 - 2513) / 3,9 = 2580 \text{ Eur.}$$

$$RP = (2,9 - 1) \cdot 2580 \cdot 3 = 14\,706 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV) pagal formulę:

$$VRV = (\check{Z}bl_SKF^{(1,0)} \times Zona_SKL^{(1,0)} \times (0,85)^{Pask_Bin} \times (3162 \times \check{Z}Bpl_RKS) \times (1 - (\check{Z}elektr.lin./\check{Z}Bpl) \times (1 - 0,7))) + NBP - NP - MP + RP;$$

$$VRV = (0,993^{(1,0)} \times 1,154^{(1,0)} \times (0,85)^0 \times (3162 \times 3,9)) - 105 - 1449 - 2513 + 14\,706 = 24\,768 \text{ Eur, suapvalinus – 24\,800 Eur.}$$

Išvada. Šiaulių r. savivaldybės, Vinkšnėnų k. esančio 3,9 ha bendro ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) yra 24 800 Eur.

2 pavyzdys. Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Šiaulių r. savivaldybė, Vinkšnėnų k.

Paskirtis – miškų ūkio;

Žemės sklypo bendras plotas – 1,89 ha;

Miško plotas – 1,89 ha.

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

2017 m. masinis vertinimas

Šiaulių r. sav.

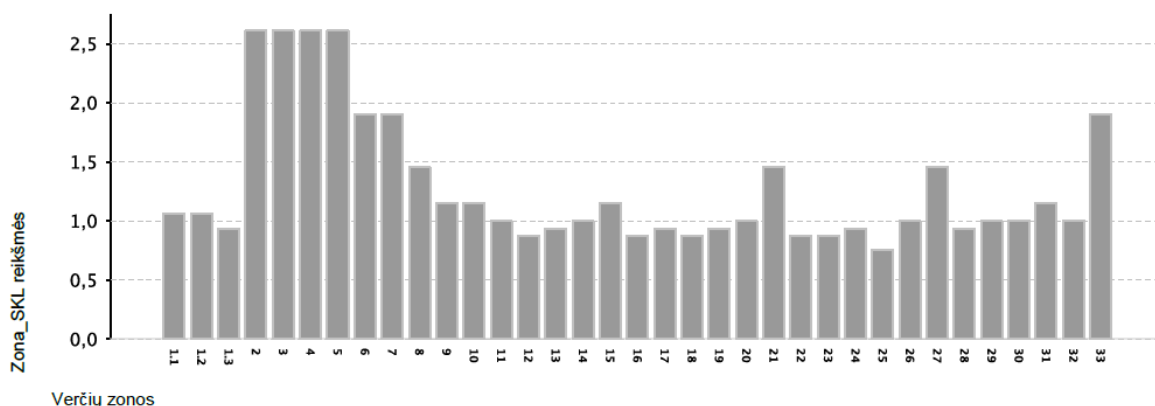
ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 14066.

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1,0)} \times Zona_SKL^{(1,0)} \times (0,85)^{Pask_BIN} \times (3162 \times \check{Z}Bpl_RKS) \times (1 - (\check{Z}elektr.lin./\check{Z}Bpl) \times (1 - 0,7))) + RP + NBP - NP - MP$$

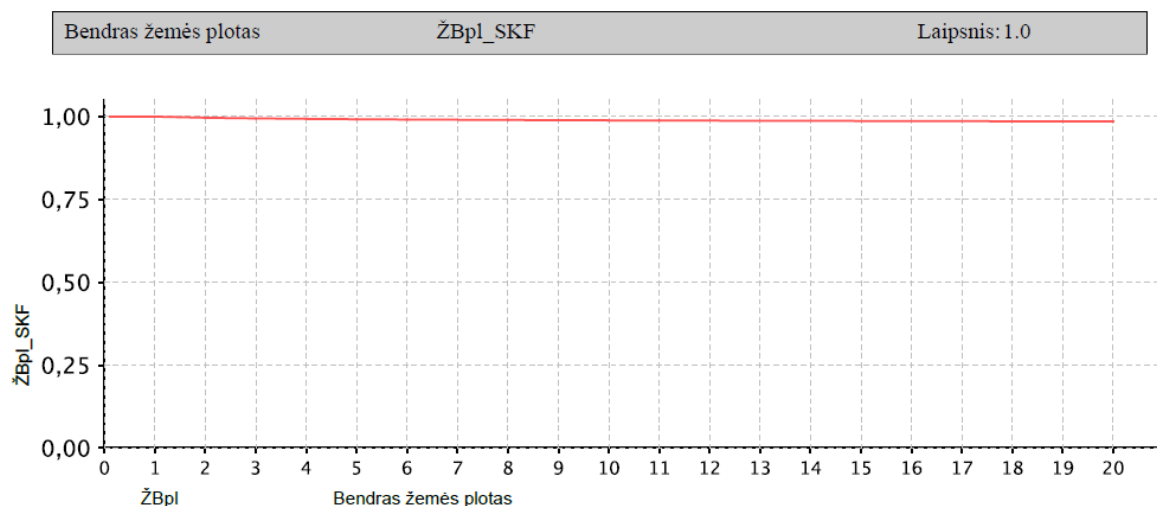
Pastaba: žiūrėkite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.85
Konservacinė	1.0	



Apskaičiuojame V_{baz} (vertę, apskaičiuotą pagal modelio formulę, netaikant pataisų). $\check{Z}Bpl_RKL = 1,89$ ha, $\check{Z}Bpl_RKS = 1,89$ ha. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 37.4. verčių zonoje, $Zona_SKL = 1,0$.

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$V_{baz} = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1,0)} \times Zona_SKL^{(1,0)} \times (3162 \times \check{Z}Bpl_RKS)) = 0,997^{(1,0)} \times 1,154^{(1,0)} \times (3162 \times 1,89) = 0,997 \times 1,0 \times 3162 \times 1,89 = 5958 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuojame V_{baz1} , miškų pataisą. 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
$V_{baz1} \leq 1854 \text{ Eur}$	$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times 0,75$
$V_{baz1} > 1854 \text{ Eur}$	$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1})$

Apskaičiuojame V_{baz1} (1 ha vertę pagal modelio formulę, netaikant pataisų):

$$V_{baz1} = 5958 \text{ Eur} / 1,89 \text{ ha} = 3152 \text{ Eur.}$$

Miškų pataisos MP apskaičiavimas:

$$V_{baz1} \leq 1854 \text{ Eur: } MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times 0,75;$$

$$V_{baz1} > 1854 \text{ Eur: } MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1});$$

$$3152 \text{ Eur} > 1854 \text{ Eur, todėl } MP = 1,89 \times 3152 \times ((3152 \times 0,995 - 463) / 3152) = 5052 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV) pagal formulę:

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1,0)} \times Zona_SKL^{(1,0)} \times (0,85)^{Pask_BIN} \times (3162 \times \check{Z}Bpl_RKS) \times (1 - (\check{Z}elektr.lin / \check{Z}Bpl) \times (1 - 0,7))) + RP + NBP - NP - MP;$$

$$VRV = (0,997^{(1,0)} \times 1,154^{(1,0)} \times (0,85)^0 \times (3162 \times 1,89) \times (1 - (0/1,89) \times (1 - 0,7))) + 0 + 0 - 0 - 5052 = 906 \text{ Eur, suapvalinus} - 906 \text{ Eur.}$$

Išvada. Šiaulių r. savivaldybės, Vinkšnėnų k. esančio 1,89 ha bendro ploto miškų ūkio paskirties žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) yra 906 Eur.

3 pavyzdys. Gyvenamųjų teritorijų, paskirties grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Šiaulių rajono savivaldybė, Lukšių kaimas, Noreikių g.;

Paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos;

Žemės sklypo bendras plotas – 10,94 a;

Užstatyta teritorija – 10,94 a.

Elektros linijų apsaugos zona - nenustatyta

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas „Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis“ (modelis su lentelėmis pateiktas toliau).

2017 m. masinis vertinimas

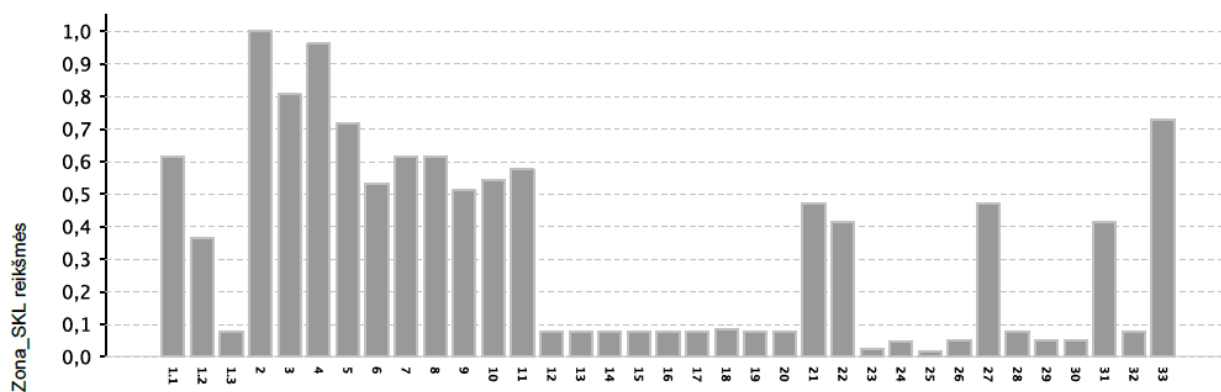
Šiaulių r. sav.

GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 14062.

$$VRV = ((0,71)^{\wedge} \check{Z}Bpl_BIN \times \check{Z}Bpl_SKF^{(1,09)} \times Zona_SKL^{(1,015)} \times (1,2)^{\wedge} Kd_BIN \times (0,6)^{\wedge} Kbn_BIN \times (0,95)^{\wedge} Ku_BIN \times (1368 \times \check{Z}Bpl_RKS) \times (1 - (\check{Z}elektr.lin / \check{Z}Bpl)^{\wedge} (1 - 0,3)))$$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

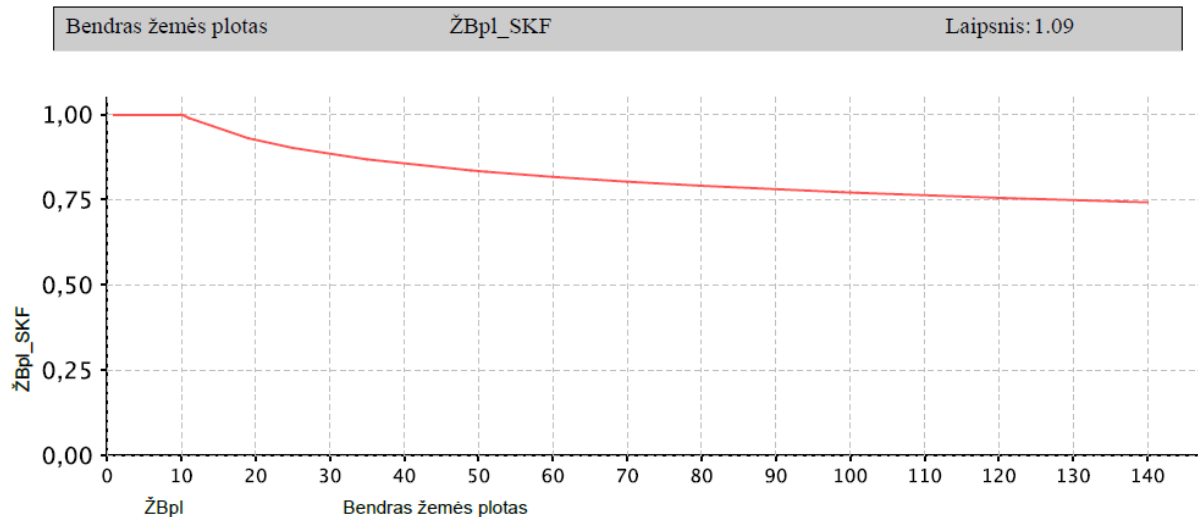
Bendras žemės plotas		Laipsnis: $\check{Z}Bpl_BIN$		Pagrindas: 0.71
	,000001-3,9999999	1.0	4-1000000	0.0

Daugiabučių pastatų		Laipsnis: Kd_BIN		Pagrindas: 1.2
	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		

GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS



Pagal žemės sklypo adresą verčių žemėlapyje sklypas yra 45.21. verčių zonoje (taip pat žr. Žemės verčių zonų tekstinį aprašymą), Zona_SKL = 0,473

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taip:

$$VRV = ((0,71) \wedge \check{Z}Bpl_BIN \times \check{Z}Bpl_SKF \wedge (1,09) \times Zona_SKL \wedge (1,015) \times (1,2) \wedge Kd_BIN \times (0,6) \wedge Kbn_BIN \times (0,95) \wedge Ku_BIN \times (1368 \times \check{Z}Bpl_RKS) \times (1 - (\check{Z}elektr.lin / \check{Z}Bpl) \times (1 - 0,3)))$$

$$VRV = ((0,71) \wedge 0 \times 0,99 \wedge (1,09) \times 0,47 \wedge (1,015) \times (1,2) \wedge 0 \times (0,6) \wedge 0 \times (0,95) \wedge 1 \times (1368 \times 10,94) \times (1 - (0/10,94) \times (1 - 0,3))) = 6\,577 \text{ Eur, suapvalinus} - 6\,580 \text{ EUR.}$$

Išvada. Šiaulių r. sav., Lukšių kaime, Noreikių g. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – gyvenamųjų teritorijų, 10,94 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 6 580 Eur.

4 pavyzdys. Komercinės žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Šiaulių rajono savivaldybė, Kairių mstl.;

Paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos;

Žemės sklypo bendras plotas – 26,34 a;

Užstatyta teritorija – 26,34 a.

Elektros linijų apsaugos zona – nenustatyta.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas „Komercinės žemės grupės vertinimo modelis“ (modelis su lentelėmis pateiktas toliau).

Pagal žemės sklypo adresą verčių žemėlapyje sklypas yra 45.9. verčių zonoje (taip pat žr. Žemės verčių zonų tekstinį aprašymą), Zona_SKL = 0,503.

2017 m. masinis vertinimas

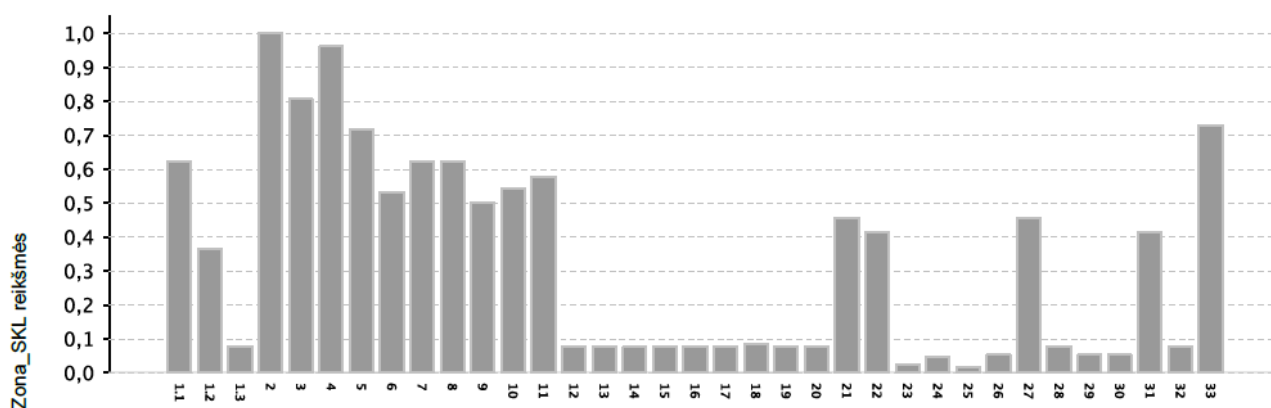
Šiaulių r. sav.

KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 14065.

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1,1)} \times Zona_SKL^{(1,012)} \times (0,85)^{Naub_BIN} \times (0,95)^{Ku_BIN} \times (1490 \times \check{Z}Bpl_RKS) \times (1 - (\check{Z}elektr.lin / \check{Z}Bpl) \times (1 - 0,3)))$$

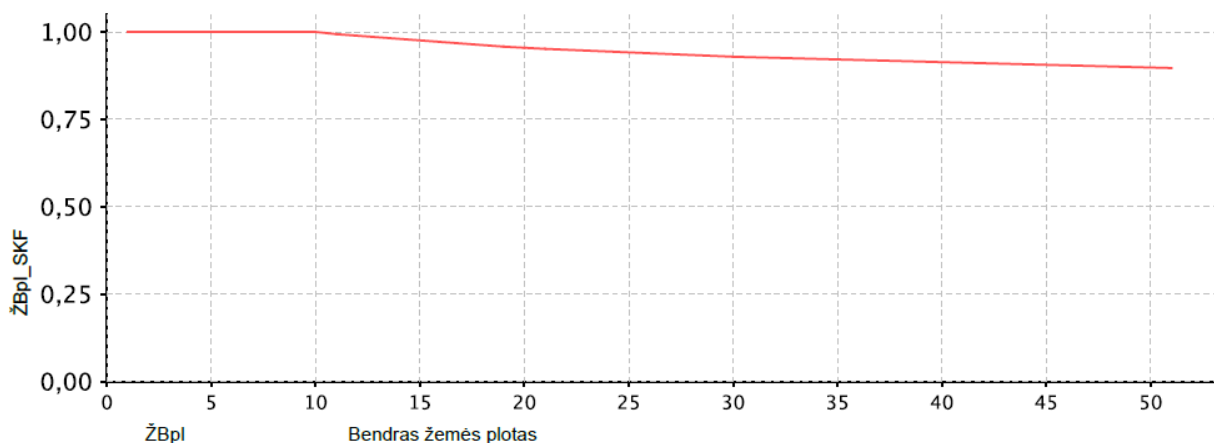
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



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		
Bendras žemės plotas		ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.1



Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taip:

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1,1)} * Zona_SKL^{(1,012)} * (0,85)^{Naub_Bin} * (0,95)^{Ku_Bin} * (1490 * \check{Z}Bpl_RKS) * (1 - (\check{Z}elektr.lin / \check{Z}Bpl) * (1 - 0,3)));$$

$$VRV = (0,931^{(1,1)} * 0,503^{(1,012)} * (0,85)^0 * (0,95)^1 * (1490 * 26,34) * (1 - (0/26,34) * (1 - 0,3)))$$

= 17 318 Eur, suapvalinus – 17 300 Eur.

Išvada. Šiaulių r. sav., Kairių mstl., esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – komercinės paskirties objektų teritorijų, 26,34 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 17 300 Eur.

5 pavyzdys. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Šiaulių rajono savivaldybė, Ginkūnų kaimas;

Paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo paskirties objektų teritorijos;

Žemės sklypo bendras plotas – 16,05 a;

Užstatyta teritorija – nėra;

Inžinerinių tinklų koridorius – nėra;

Elektros linijų apsaugos zona - nenustatyta.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas „Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelis“ (modelis su lentelėmis pateiktas toliau).

2017 m. masinis vertinimas

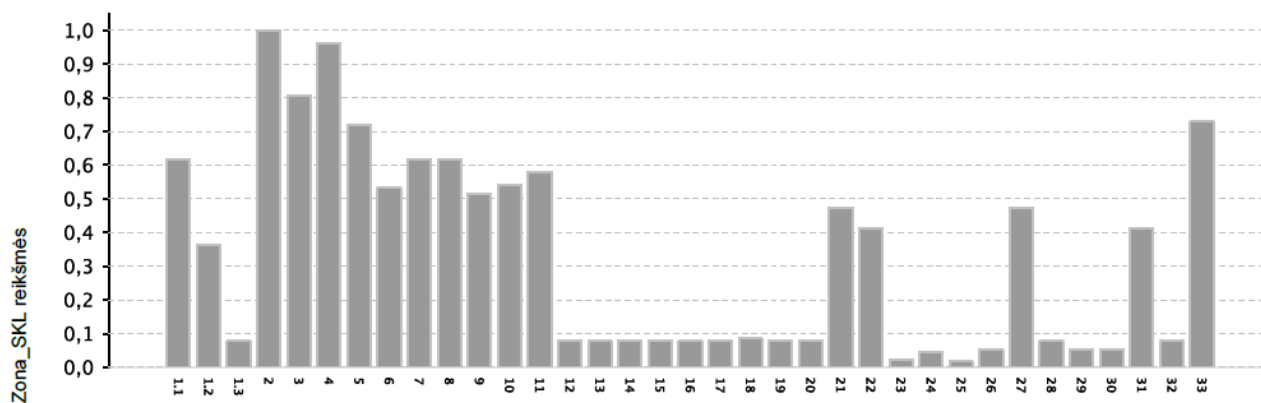
Šiaulių r. sav.

PRAMONĖS IR SANDELIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 14063.

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1,1)} \times Zona_SKL^{(1,01)} \times (0,95)^{Ku_BIN} \times (0,63)^{Ktink_BIN} \times (1078 \times \check{Z}Bpl_RKS) \times (1 - (\check{Z}elektr.lin / \check{Z}Bpl) \times (1 - 0,3)))$$

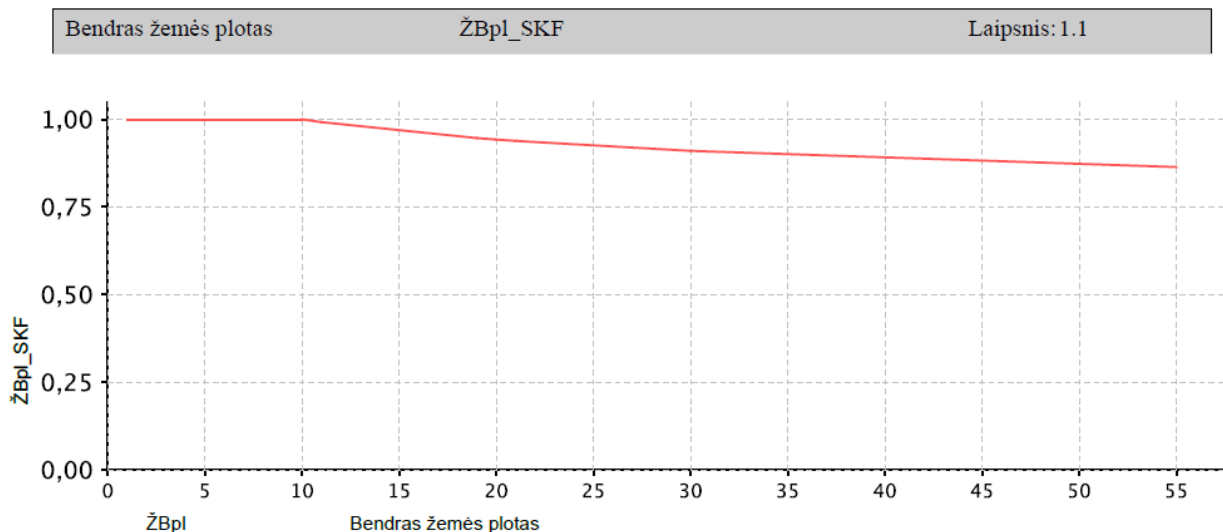
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



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	



Pagal žemės sklypo adresą verčių žemėlapyje sklypas yra 45.4. verčių zonoje (taip pat žr. Žemės verčių zonų tekstinį aprašymą), Zona_SKL = 0,962.

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taip:

$$VRV = (\text{ŽBpl_SKF} \wedge (1,117) * \text{Zona_SKL} \wedge (1,012) * (0,95) \wedge \text{Ku_Bin} * (0,63) \wedge \text{Ktink_Bin} * (1070 * \text{ŽBpl_RKS}) * (1 - (\text{Želektr.lin} / \text{ŽBpl}) * (1 - 0,3)))$$

$$VRV = (0,956 \wedge (1,1) * 0,962 \wedge (1,01) * (0,95) \wedge 1 * (0,63) \wedge 0 * (1078 * 16,05) * (1 - (0/16,05) * (1 - 0,3)))$$

= 15 910 Eur, suapvalinus – 15 900 Eur.

Išvada. Šiaulių r. sav., Ginkūnų kaime, esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų*, 16,05 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 15 900 Eur.

6 pavyzdys. Mėgėjų sodų žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Šiaulių rajono savivaldybė, Gervėnų kaimas, Alyvų g.;

Paskirtis – žemės ūkio;

Naudojimo būdas – mėgėjų sodų;

Žemės sklypo bendras plotas – 6,48 a;

Užstatyta teritorija – nėra.

Elektros linijų apsaugos zona - nenustatyta.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas „Mėgėjiškų sodų žemės grupės vertinimo modelis“ (modelis su lentelėmis pateiktas toliau).

2017 m. masinis vertinimas

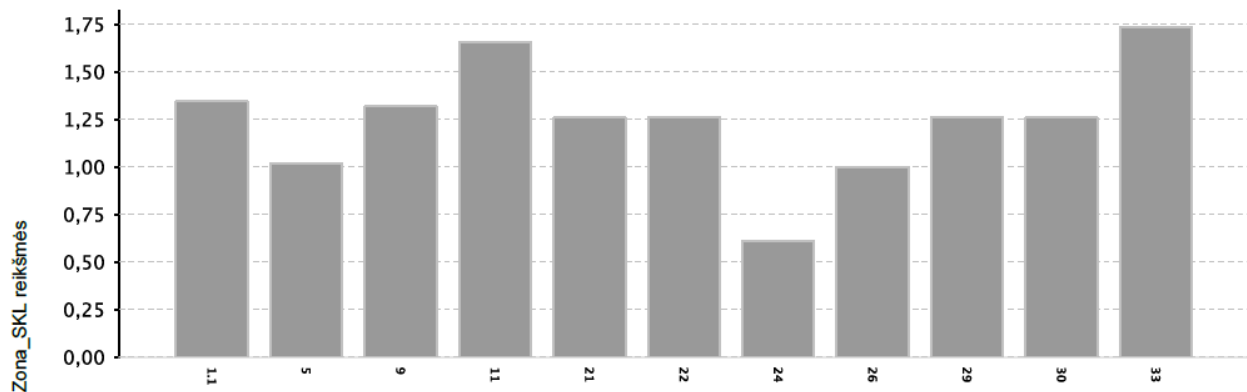
Šiaulių r. sav.

MĖGĖJŲ SODŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 14064.

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1,0)} \times Zona_SKL^{(0,9968)} \times (0,7)^{Kbn_BIN} \times (0,95)^{Ku_BIN} \times (469 \times \check{Z}Bpl_RKS) \times (1 - (\check{Z}elektr.lin / \check{Z}Bpl) \times (1 - 0,3)))$$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

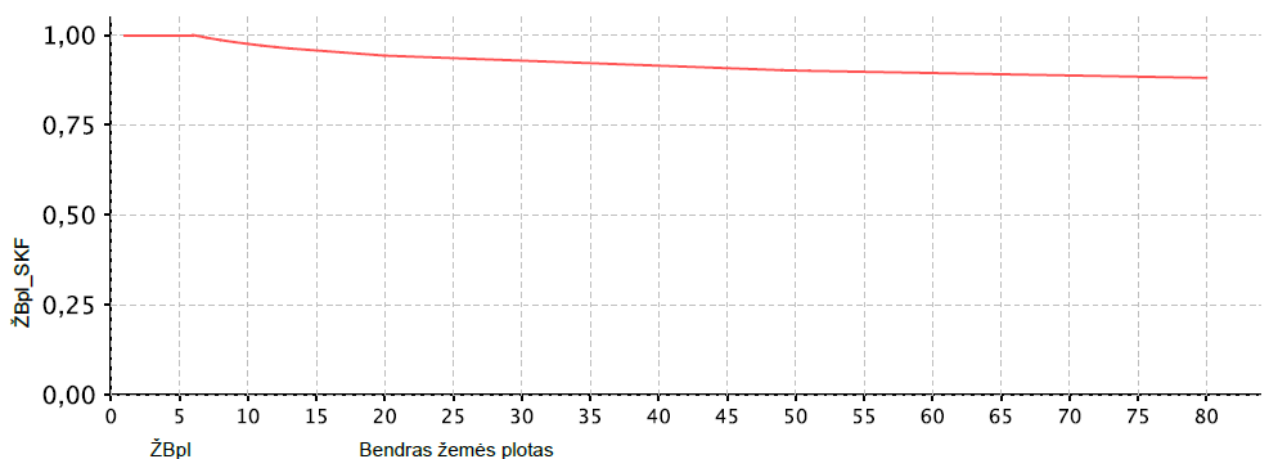
Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.7
-----------------------------	-------------------	----------------

Bendro naudojimo teritorija	1.0
-----------------------------	-----

Užstatyta teritorija	Laipsnis: Ku_BIN	Pagrindas: 0.95
----------------------	------------------	-----------------

Užstatyta statiniais	1.0
----------------------	-----

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.0
----------------------	----------	---------------



Pagal žemės sklypo adresą verčių žemėlapyje sklypas yra 45.11. verčių zonoje (taip pat žr. Žemės verčių zonų tekstinę aprašymą), Zona_SKL = 1,657

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taip:

$$VRV = \check{Z}Bpl_SKF^{(1,0)} \times Zona_SKL^{(0,997)} \times (0,7)^{Kbn_BIN} \times (0,95)^{Ku_BIN} \times (469 \times \check{Z}Bpl_RKS) \times (1 - (\check{Z}elektr.lin / \check{Z}Bpl) \times (1 - 0,3));$$

$VRV = (0,996 \wedge (1,0) \times 1,654 \wedge (0,997) \times (0,7) \wedge 0 \times (0,95) \wedge 0 \times (469 \times 6,48) \times (1 - (0/6,48) \times (1 - 0,3))) = 5009 \text{ Eur, suapvalinus} - 5010 \text{ Eur.}$

Išvada. Šiaulių r. sav., Gervėnų kaime, Alyvų g. esančio *žemės ūkio* paskirties, naudojimo būdo – *mėgėjų sodų*, 6,48 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 5010 Eur.

5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymu patvirtinta Šiaulių 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

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000008)

Irena Kučinskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001071)

Jurgita Kavaliauskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001227)

Vigita Nainienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja

Donata Markulė

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. Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379;
9. Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ ;
10. 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“ (Žin., 1992, Nr.22-652; 1996, Nr. 2-43; 2010, Nr. 98-5089);
11. Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159;
12. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2010 m. sausio 1d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2010;
13. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2011 m. sausio 1d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2011;
14. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2012 m. sausio 1d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2012;
15. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2013 m. sausio 1d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2013;
16. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2014 m. sausio 1d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2014;
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2015 m. sausio 1d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2015;
18. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. 2015. VĮ registrų centras;
19. NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui. VĮ Registrų centro ir Ward R. D. seminaro medžiaga. VĮ Registrų centras. Vilnius, 2009;
20. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
21. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;
22. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
23. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;
24. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
25. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
26. 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;
27. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
28. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;

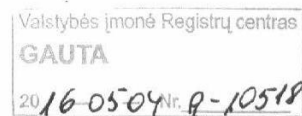
29. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;
30. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;
31. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

7. PRIEDAI

**1. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2016-04-29
RAŠTO Nr. 1SD-1297-(10.2.) „DĖL PAKLAUSIMO NAGRINĖJIMO“ KOPIJA**



**NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS**



A. Paškevičienė
Boji

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 urbanizuotų teritorijų, sukurtos infrastruktūros, gerbūvio, rekreacijos, užterštumo, reljefo veiksmų 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 Kalantaite

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

Biudžetinė 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



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

Šiaulių r. savivaldybės administracijos
direktoriui
El. p. direktorius@siauliuraj.lt

2016-09-08

Nr. (1.1.31.)s-5024

Kopija
Šiaulių r. savivaldybės merui
El. p. meras@siauliuraj.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

Originalas nebus siunčiamas

Irena Kučinskienė, tel. (8 41) 598270, el. p. Irena.Kucinskiene@registrucentras.lt

**3. ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS PASTABOS TEIKTAI
SUSIPAŽINIMUI ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS
VERTINIMO ATASKAITAI**

Valstybės įmonė Registrų centras
GAUTA

2016-09-26 J-23469

Originalas nebus siunčiamas



ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Biudžetinė įstaiga, Vilniaus g. 263, 76337 Šiauliai,
tel.: (8 41) 59 66 42, faks. (8 41) 52 38 86, el. p. primamasis@siauliu raj.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188726051

Valstybės įmonės registrų centrui
Vincio Kudirkos g. 18-3
Vilnius

2016-09-26 Nr. J-1922/3.35)
I 2016-09-08 Nr. (1.1.31.)s-5024

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

Informuojame, kad dėl savivaldybių teritorijų žemės ir statinių masinio vertinimo ataskaitos pastabų neturime.

Administracijos direktorius

Gipoldas Karklelis

4. ŠIAULIŲ 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 „Dėl masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“, 35.1 papunkčiu, vertintojas–valstybės įmonės Registrų centras Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą 2016 m. rugsėjo 8 d. teikė Šiaulių rajono savivaldybei susipažinimui ir pastabų pareiškimui. Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį Šiaulių rajono savivaldybės administracija pastabų nepateikė.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000008)



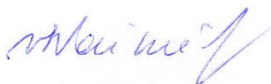
Irena Kučinskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001071)



Jurgita Kavaliauskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001227)



Vigita Nainienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja



Donata Markulė

**5. SKELBIMO APIE 2016 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ
VIEŠĄ SVARSTYMĄ ŠIAULIŲ M., RADVILIŠKIO R., KELMĖS R., JONIŠKIO R.,
PAKRUOJO R. IR ŠIAULIŲ 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.

Šiaulių m., Radviliškio r., Kelmės r., Joniškio r., Pakruojo r. ir Šiaulių 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 Šiaulių filiale (Paukščių takas 2, Šiauliai), 204 kabinete.

Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus.

Valstybės įmonė Registrų centras



**6. 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
Pakruojos 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
Skuodo 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

7. ŠIAULIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOS VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ŽURNALAS

[illegible]

8. PAKEITIMAI, ATLIKTI ATSIŽVELGIANT Į VISUOMENĖS PASTABAS

Eil. Nr.	Asmuo	Pateiktų pastabų santrauka	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas
1.	Gyventojai	Pastabų negauta	Pakeitimai neatlikti

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000008)



Irena Kučinskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001071)



Jurgita Kavaliauskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001227)



Vigita Nainienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja



Donata Markulė

9. NACIONALINĖS ŽEMĖS VERTINIMO TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS RAŠTO „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE 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.

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 aprašomi 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 aprašomi 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 Pakruojo 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 pardutų 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 pardutų 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. pardutų 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 zonose (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 paveikslo pavadinimas. Šakių rajono savivaldybės ataskaitos 12 paveikslo diagramoje nurodyti pardutų privačių žemės sklypų duomenys 2011–2016 m., o paveikslo pavadinime – 2010–2016 m. duomenys.

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

77. Skuodo rajono savivaldybės ataskaitos 1 paveikslo 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 paveikslo aprašyme pakartotinai aprašomi Skuodo rajono savivaldybės ataskaitos 12 paveikslo duomenys.

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

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

82. Mažeikių rajono savivaldybės ataskaitos 13 paveikslo aprašyme pakartotinai aprašomi Mažeikių rajono savivaldybės ataskaitos 12 paveikslo 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 paveikslo 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 paveikslo aprašyme neteisingai nurodytas žemės ūkio naudmenų procentas.

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

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

90. Pakruojo rajono savivaldybės ataskaitos 11 paveikslo 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 paveikslo pavadinimas, kadangi šio paveikslo pavadinime nurodyti 2011–2016 m., o pagal naudojamus duomenis turi būti 2010–2016 m.

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

93. Tikslintini Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 2.8-4 paveikslo 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

Direktorius 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

10. 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 p. Išvardintų savivaldybių ataskaitose nėra nurodyta, kuris VĮ Registrų centro filialas parengė minėtas ataskaitas.	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).
2 p. Išvardintų savivaldybių ataskaitose neteisingai nurodytas pavadinimas, t. y. nenurodyta ataskaitų sudarymo data.	Ataskaitos surašymo (sudarymo) data, kuri yra 2016-01-01–2016-12-07, nurodyta ataskaitų 1 psl. Į pastabą atsižvelgta, ataskaitų 1 psl. patikslinta ataskaitos registracijos data.
3 p. 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. Skaičiuoklę 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 atskiros 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.
23 p. Tikslintinas Šiaulių raj. sav. ataskaitos 8 paveikslo pavadinimas, kadangi nesutampa grafike naudojamų duomenų ir paveikslo pavadinime nurodyti metai.	Į pastabą atsižvelgta, Šiaulių raj. sav. ataskaitos 8 paveikslo pavadinimas ištaisytas.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000008)

Irena Kučinskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001071)

Jurgita Kavaliauskienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė
(pažymėjimo Nr. A 001227)

Vigita Nainienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnioji vertintoja

Donata Markulė