



## **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](mailto:info@registrucentras.lt).  
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

# **VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITA 2016-12-07 Nr. ŽVM-60**

|                                            |                                                                     |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Vertinamas turtas ir jo adresas</b>     | Žemės sklypai, Vilniaus rajono savivaldybė                          |
| <b>Vertinimo data</b>                      | 2016-08-01                                                          |
| <b>Ataskaitos surašymo data</b>            | 2016-01-01–2016-12-07                                               |
| <b>Turtą įvertino ir ataskaitą parengė</b> | Valstybės įmonė Registrų centras<br>(įm. k. 124110246)              |
| <b>Turto vertintojai</b>                   | Veronika Valentinavičienė<br>Božena Sinickaja<br>Kristina Bakanienė |

Vilnius, 2016

|                                                    |
|----------------------------------------------------|
| Ataskaitos lapų skaičius – 104, iš jų priedų – 19. |
|----------------------------------------------------|

## TURINYS

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. ĮVADAS .....                                                                                  | 4  |
| 1.1. Masinio vertinimo samprata .....                                                            | 4  |
| 1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas.....                                                      | 5  |
| 1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta.....                                                     | 6  |
| 1.4. Užsakovas.....                                                                              | 6  |
| 1.5. Vertintojas .....                                                                           | 6  |
| 1.6. Vertinimo data .....                                                                        | 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 VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS ..... | 10 |
| 2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas .....                                 | 10 |
| 2.2. Gyventojų skaičius .....                                                                    | 17 |
| 2.3. Gyventojų migracija .....                                                                   | 17 |
| 2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija.....                                                      | 18 |
| 2.5. Įmonių skaičius.....                                                                        | 19 |
| 2.6. Nedarbo lygis.....                                                                          | 19 |
| 2.7. Investicijos.....                                                                           | 20 |
| 2.2. Žemės fondo duomenys.....                                                                   | 21 |
| 2.9. Statistiniai rinkos duomenys.....                                                           | 23 |
| 3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS .....                                                       | 26 |
| 3.1. Masinio vertinimo sistema.....                                                              | 26 |
| 3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos .....                                      | 26 |
| 3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas .....                                            | 28 |
| 3.4. Žemės masiniam vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas.....               | 28 |
| 3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas.....                                                      | 29 |
| 3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas.....                                                      | 31 |
| 3.6.1. modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės .....                                      | 31 |
| 3.6.2. masinio žemės vertinimo žemės grupės .....                                                | 33 |
| 3.6.3. pradinių žemės rinkos duomenų statistika.....                                             | 33 |
| 3.6.4. laiko pataisa .....                                                                       | 34 |
| 3.6.5. žemės verčių zonų žemėlapis .....                                                         | 35 |
| 3.6.6. rekreacinio naudojimo koeficientas $K_r$ .....                                            | 40 |
| 3.6.7. konservacinės paskirties koeficientas $K_k$ .....                                         | 42 |
| 3.6.8. mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas $K_4$ .....                                | 42 |
| 3.6.9. miškų pataisa MP .....                                                                    | 45 |
| 3.6.10. žemės našumo balo pataisa NBP .....                                                      | 46 |
| 3.6.11. bendro naudojimo teritorijos koeficientas $K_{BN}$ .....                                 | 47 |
| 3.6.12. kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\text{ kita}}$ .....    | 48 |
| 3.6.13. bendrojo plano sprendinių koeficientas $K_{BP}$ .....                                    | 49 |
| 3.6.14. daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas $K_d$ .....                                  | 53 |
| 3.6.15. pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas $K_n$ .....                         | 55 |
| 3.6.16. žemės sklypo užstatymo koeficientas $K_u$ .....                                          | 56 |
| 3.6.17. visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas .....                                     | 57 |
| 3.6.18. atskirų želdynų teritorijų įvertinimas.....                                              | 58 |
| 3.6.19. susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas $K_{tink}$ .....                | 58 |
| 3.6.20. elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa.....                              | 60 |
| 3.6.21. sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas $K_{BN}$ .....           | 62 |
| 3.6.22. rinkos modeliavimas.....                                                                 | 62 |

|                                                                                                                                                                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.6.23. ekspertinis vertinimas .....                                                                                                                                                                                      | 65  |
| 3.6.24. modelių patikra .....                                                                                                                                                                                             | 66  |
| 4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS .....                                                                                                                                                                     | 69  |
| 4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys .....                                                                                                                                                     | 69  |
| 4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....                                                                                                                                                  | 70  |
| 4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai.....                                                                                                                                                          | 72  |
| 5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS .....                                                                                                                                                                                           | 83  |
| 6. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....                                                                                                                                                                                               | 84  |
| 7. PRIEDAI .....                                                                                                                                                                                                          | 86  |
| 1. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2016-04-29 RAŠTO Nr. 1SD-1297-(10.2.) „DĖL PAKLAUSIMO NAGRINĖJIMO“ KOPIJA.....                                                                                | 87  |
| 2. RAŠTO „DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ PATEIKIMO“ KOPIJA .....                                                                                                                 | 88  |
| 3. VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS PASTABŲ IR REAGUOJANT Į PASTABAS ATLIKTŲ ATASKAITOS PATAISYMŲ SANTRAUKA.....                                                                                              | 89  |
| 5. SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIUOSE BUVO PATALPINTI SKELBIMAI DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITŲ VIEŠO SVARSTYMO, SĄRAŠAS .....                                                                                              | 91  |
| 6. VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOS VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ŽURNALAS.....                                                                                                 | 93  |
| 7. PAKEITIMAI, ATLIKTI ATSIŽVELGIANT Į VISUOMENĖS PASTABAS .....                                                                                                                                                          | 94  |
| 8. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS RAŠTO „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTUOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“ KOPIJA ....                                                                                | 95  |
| 9. 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..... | 103 |

## 1. IVADAS

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

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

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

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

## **1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta**

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

### **1.4. Užsakovas**

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

### **1.5. Vertintojas**

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

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

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

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

Veronika Valentinavičienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050);

Božena Sinickaja, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027);

Kristina Bakanienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001875);

Agneška Stankevič, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas (iki 2016-08-31);

Karolina Šventickienė, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus l. e. vyresniosios vertintojos pareigas (iki 2016-05-31).

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

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

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

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

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

1 lentelė. Registrų centro atlikti masiniai žemės vertinimai

| Eil. Nr. | Masinio vertinimo ataskaitos                                                                            | Masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimas (paskelbimas)                                                                                                           | Vertinimo data | Įsigaliojo nuo |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 1.       | Vilniaus r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2003-08-18 įsakymas Nr. 1P-69 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ | 2002-01-01     | 2003-08-28     |
| 2.       | Vilniaus r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2004-04-21 įsakymas Nr. 1P-57 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ | 2003-07-01     | 2004-04-28     |
| 3.       | Vilniaus r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2005-04-21 įsakymas Nr. 1P-89 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ | 2004-10-01     | 2005-05-06     |

| <b>Eil. Nr.</b> | <b>Masinio vertinimo ataskaitos</b>                                                                     | <b>Masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimas (paskelbimas)</b>                                                                                                     | <b>Vertinimo data</b> | <b>Įsigaliojo nuo</b> |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 4.              | Vilniaus r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2006-05-17 įsakymas Nr. 1P-71 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“  | 2005-10-01            | 2006-07-01            |
| 5.              | Vilniaus r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2007-03-14 įsakymas Nr. 1P-27 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“  | 2006-06-01            | 2007-05-01            |
| 6.              | Vilniaus r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008-01-31 įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“  | 2007-06-01            | 2008-05-01            |
| 7.              | Vilniaus r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008-12-18 įsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ | 2008-06-01            | 2009-02-01            |
| 8.              | Vilniaus r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009-12-21 įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ | 2009-12-01            | 2010-01-01            |
| 9.              | Vilniaus r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010-12-21 įsakymas Nr. 1P-152 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“             | 2010-08-01            | 2011-01-01            |
| 10.             | Vilniaus r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011-11-22 įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-277 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“      | 2011-08-01            | 2012-01-01            |
| 11.             | Vilniaus r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos      | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012-12-21 įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-522 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“      | 2012-08-01            | 2013-01-01            |
| 12.             | Vilniaus r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos      | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013-12-20 įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-417 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“      | 2013-08-01            | 2014-01-01            |
| 13.             | Vilniaus r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos      | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014-12-22 įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-495 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“      | 2014-08-01            | 2015-01-01            |
| 14.             | Vilniaus r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos      | Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2015-12-22 įsakymas Nr. 1P-623-(1.3.) „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“      | 2015-08-01            | 2016-01-01            |

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

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

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

### **1.6. Vertinimo data**

2016 m. rugpjūčio 1 d.

### **1.7. Ataskaitos surašymo data**

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

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

Derinimo ir svarstymo dokumentai – viešo svarstymo su visuomene ataskaita, savivaldybės mero ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabos – pateikti ataskaitos prieduose, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos įsakymas „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ pateiktas atskiru dokumentu interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php#>, paieškos lauke – Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinkus atitinkamą savivaldybę.

## 2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS VILNIAUS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS

### 2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas

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

Vilniaus rajono savivaldybė yra Lietuvos pietryčiuose (1 pav., žym. balta spalva). Vilniaus rajonas iš šiaurės, pietų ir rytų supa Vilniaus miestą. Savivaldybės teritorija šiaurėje ribojasi su Švenčionių ir Molėtų rajonais, šiaurės vakaruose ir vakaruose su Širvintų ir Trakų rajonais, pietuose su Šalčininkų rajonu, rytuose su Baltarusijos Respublika. Tai vienas didžiausių ir gražiausių rajonų Lietuvoje. Jo plotas užima 2129 km<sup>2</sup>. Didesnę jo teritorijos dalį užima Aukštaičių ir Medininkų aukštumos. Medininkų aukštumoje yra aukščiausias Lietuvos reljefo taškas – Aukštojas (293,84 m). Vilniaus rajono savivaldybės teritorija teka Neris su intakais Vilnia, Voke. Yra 113 nedidelių ežerų (Gilužis, Vilnoja, Riešė, Karvys, Taučiliškių ir kt.), 9 tvenkiniai, pelkių (Margių ir kt.). Dirvožemiai daugiausia rudžemiai. Vyrauja pušynai ir eglynai, yra beržynų, mišriųjų miškų, didžiausi – Nemenčinės, Sudervės, Lavoriškių giria.

Per Vilniaus rajono savivaldybės teritoriją praeina tarptautinės svarbos gamtinio karkaso dalis. Apskrities teritoriją kerta ir nacionalinės svarbos – rytų Lietuvos geoeikologinė takoskyra. Tai viena sudedamoji gamtinio karkaso dalis iš nustatytų trijų (*geoeikologines takoskyros, geosistemų vidinio stabilizavimo arealai, migraciniai koridoriai*) sudėtinių gamtinio karkaso dalių.



1 pav. Vilniaus rajono savivaldybės geografinė vieta šalies žemėlapyje (pažymėta balta spalva)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Teritorijos administracinis suskirstymas. Oficialus statistikos portalas [interaktyvus]. Vilnius, 2016. [žiūrėta 2016-08-25]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>.

Vilniaus rajone yra vienas miestas – Nemenčinė; miesteliai: Bezdonys, Maišiagala, Mickūnai, Šumskas; didžiausios gyvenvietės: Skaidiškės, Rudamina, Pagiriai, Nemėžis, Valčiūnai, Kalveliai, Juodšiliai, Avižieniai, Maišiagala. Vilniaus rajonas etniškai margiausias Lietuvos rajonas, tačiau daugiau kaip 60 proc. sudaro lenkai.

Be žemės ūkio, Vilniaus rajone plėtojama medienos ir baldų, statybinių konstrukcijų, lengvoji ir maisto pramonė, paslaugų sfera. Netoli Vilniaus miesto kuriasi vis daugiau naujų įmonių, logistikos centrų. Tai sąlygoja strateginę Vilniaus rajono padėtis. Kultūros paminklų gausa (jų priskaičiuojama 445), vandens telkinių ir miškų turtingi ištekliai, gražūs kraštovaizdžiai, būdingi šiam regionui, pritraukia daug turistų ir gamtos iškylautojų, todėl čia kuriasi nauji rekreaciniai centrai, kaimo turizmo sodybos, teikiamos įvairios turistinės paslaugos.<sup>2</sup>

Vilniaus rajono savivaldybės teritorija suskirstyta į 23 seniūnijas.

*Avižienių seniūnija.* Avižienių seniūnija yra į šiaurės vakarus nuo Vilniaus miesto. Seniūnijos centras – Avižienių kaimas. Didesni seniūnijos kaimai: Bukiškis, Riešė, Bendoriai, Pikutiškės. Seniūnijos plotas 45 km<sup>2</sup>. Seniūnijoje veikia: 2 vaikų darželiai – Riešės ir Avižienių kaimuose, Avižienių ir Riešės gimnazijos, Bukiškių žemės ūkio mokykla, paštas, 2 degalinės, 2 viešbučiai, 4 kavinės, 5 parduotuvės, gaisrinė, kapinės, trys žirgynai, hipodromas, kultūros namai. Avižienių seniūnijos pastate įkurta Maišiagalos policijos nuovada. Gyventojų verslas: žirgininkystė, žaliavų perdirbimas, baldų gamyba, statybinių medžiagų gamyba ir pardavimas, gyventojų aptarnavimas.

Avižienių seniūnijos teritorijoje veikiančios įmonės: „Cesta“, „Vilniaus konservai“, „Languva“, „Siguldos baldai“, „Villon“, „Bajorų užėiga“, „Sigibertas“ ir kt. Užubalių kaime veikia kaimo turizmo sodyba „Mamos virtuvė“.

*Bezdonių seniūnija.* Bezdonių seniūnija yra Vilniaus rajono rytuose. Seniūnijos centras – Bezdonių miestelis. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Arvydai, Bezdonys, Ažuolinė. Seniūnijos plotas 119 km<sup>2</sup>. Seniūnijoje veikia: Bezdonių Julijaus Slovackio vidurinė mokykla, „Saulėtekio“ pagrindinė mokykla, vaikų darželis, Šv. Mergelės Marijos Aušros vartų Gailestingumo Motinos bažnyčia, biblioteka, paštas, bendrosios praktikos gydytojos kabinetas, geležinkelio stotis, Bezdonių kultūros centras, kavinė, 2 parduotuvės, 2 kioskai, Ažuolynės k. yra atliekų rūšiavimo aikštelė. ES lėšomis uždarytas buitinių atliekų sąvartynas Arvydų k. Miestelio pakraštyje yra išlikęs Bezdonių (Arvydų) dvaras XVI a. klasicizmo stiliaus. Dabar tai privati nuosavybė. Bezdonių seniūnijos perspektyviausios šakos: žemės ir miškų ūkis, žuvininkystė, statybos paslaugos, gyventojų aptarnavimas.

Avižienių seniūnijos teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Vildika“ užsiimanti baldų gamyba, „Comargo“ – vynuoginių sraigių perdirbimo įmonė, UAB „Arvydai“ – žuvininkystė, ŽŪB „Irgila“ – pievagrybių auginimas, UAB „Mediniai namai“ – medinių namų projektavimas ir statyba.

*Buivydžių seniūnija.* Buivydžių seniūnija yra Vilniaus rajono rytuose, pasienyje su Baltarusija. Seniūnijos centras – Buivydžių kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Punžonys, Šventininkai. Seniūnijos plotas: 98 km<sup>2</sup>. Seniūnijoje veikia Šv. Jurgio bažnyčia, Buivydžių kapinės, paštas, Buivydžių vidurinė mokykla, vaikų darželis, medicinos punktas, kultūros centras, 4 parduotuvės, autoparduotuvė, autoservisas. Buivydžių bendruomenės centre veikia biblioteka, kompiuterinė salė, įrengta 180 vietų aktų salė, kurioje vyksta renginiai. Seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: gyventojų aptarnavimas, žemės ūkis.

Teritorijoje veikiančios įmonės: veikia UAB „Klampa“ gaminanti įvairiausių rūšių klijus ir mastikas, A. Korkus personalinė įmonė, kuri užsiima gelžbetonių tvorų gamyba. Teritorijoje veikia keletas stambių ūkininkų.

*Dūkštų seniūnija.* Dūkštų seniūnija yra Vilniaus rajono vakaruose, Neries dešiniajame krante. Seniūnijos centras – Dūkštų kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Geisiškės, Airėnai I, Miežionys. Seniūnijos plotas 91 km<sup>2</sup>. Seniūnijoje veikia: pašto skyrius, Dūkštų pagrindinė mokykla, Maišiagalos kunigo J. Obrembskio vidurinės mokyklos Airėnų pradinio ugdymo skyrius, Maišiagalos LDK Algirdo vidurinės mokyklos Airėnų pradinio ugdymo skyrius, Dūkštų pagrindinė

<sup>2</sup> Lietuvos regionų raida. Vilniaus apskritis. Vilniaus rajono savivaldybė. Lietuvos statistikos departamentas [interaktyvus]. Vilnius, 2008 [žiūrėta 2016-08-25]. Prieiga per internetą: <[http://regionai.stat.gov.lt/start\\_lt.html](http://regionai.stat.gov.lt/start_lt.html)>.

mokykla, biblioteka, kultūros centras, medicinos punktas, Neries regioninis parkas, 3 parduotuvės, neogotikinė Šv. Onos bažnyčia, stačiatikių cerkvė, Dūkštų ir Geisiškių kapinės. Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Biovela“ ir UAB „Airėnai“.

Dūkštų seniūnijos perspektyviausios šakos: prekyba, mėsos perdirbimas, braškių auginimas, gyvulininkystė, daržininkystė, pieno pardavimas.

*Juodšilių seniūnija.* Juodšilių seniūnija yra Vilniaus rajone prie pietinės Vilniaus miesto ribos. Seniūnijos centras – Juodšilių kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Valčiūnai, Prūdiškės. Seniūnijos plotas 19 km<sup>2</sup>. Seniūnijoje yra Juodšilių palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, Juodšilių ambulatorija, Prūdiškių socialinės globos namai, Valčiūnų kaime yra Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM Ugniagesių gelbėtojų mokykla. Seniūnijoje veikia „Šilo“ gimnazija, Šv. Uršulės Leduchovskos vidurinė mokykla ir šv. Uršulės Leduchovskos vidurinės mokyklos Valčiūnų pradinio ugdymo skyrius, Valčiūnų vaikų darželis, kultūros centras, dvi bibliotekos, du Lietuvos pašto skyriai, veikia Juodšilių seniūnijos kaimų bendruomenė. Juodšilių seniūnijos teritorijoje yra trejos kapinės: veikiančios – Juodšilių kapinės, Prūdiškių kapinės ir vienos neveikiančios – Juodšilių Šv. Uršuliečių kapinaitės.

Seniūnijos teritorijoje veikiančios įmonės: didžiausia UAB seniūnijos teritorijoje yra bendra Lietuvos ir Austrijos UAB „Voestalpine VAE Legetecha“ ir UAB „Polikopija“, gaminančios metalo gaminius. Transporto paslaugas teikiančios bendrovės: „Auksinis klevas“, „Irzimas“. Maisto produktų gamybos ir pardavimo paslaugas teikia: UAB „Valčiūnai“, UAB „Sadovskaja ir ko“, UAB „Anjana“, UAB „Akvina“, L. Gurskio I.Į, R. Davydovičienės I.Į, M. Gniliakevič I.Į. Juodšiliuose veikia UAB „Sadovskaja ir ko“, gaminanti mėsos gaminius. Šafoval I.Į – gaminanti konditerijos gaminius. Juodšiliuose veikia UAB „Nemuno vaistinė“ filialas „Camelia“ vaistinė.

Juodšilių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: metalo gaminių gamyba, prekyba maisto produktais, gėlių auginimas, konditerinių ir mėsos gaminių gamyba.

*Kalvelių seniūnija.* Kalvelių seniūnija yra Vilniaus rajono pietryčiuose, pasienyje su Baltarusija. Seniūnijos centras – Kalvelių kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Šumskas, Kena, Pakenė. Seniūnijos plotas 119 km<sup>2</sup>. Seniūnijoje veikia: Kalvelių „Aušros“ gimnazija, Kalvelių S. Moniuškos gimnazija, Šumsko pagrindinė mokykla, Kenos pagrindinė mokykla, Kalvelių sen. sporto aikštynas, dvi sporto aikštelės Kenos k. ir Šumsko mstl., sporto klubas, dvi bibliotekos, Kalvelių seniūnijos bendruomenė „Kalvelių bendruomenės centras“, vaikų darželis, Šeimos ir vaiko krizių centras, Kalvelių ambulatorija, vaistinė, Šumsko palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, du pašto skyriai, gaisrinė, girininkija, maitinė, Kenos užkarda, Pakenės ir Kenos k. geležinkelio stotys, Šumsko pasienio punktas. Seniūnijos teritorijoje veikia 3 bažnyčios: Kalvelių, Kenos ir Šumsko bažnyčios bei Šumsko mstl. Piligrimo namai. Seniūnijoje taip pat veikia kultūros centras, vokalinis vaikų ansamblis, Kalvelių kapela. Seniūnijos teritorijoje esančios kapinės: Šumsko, Geibulių, Ropėnų, Žydų genocido kapinės Nemėžėlės k., Vindžiūnų, Barvoniškių, D. Kuosinės. Veikiančios iš jų – Šumsko, Geibulių ir Ropėnų kapinės. Teritorijoje veikiančios įmonės: 13 parduotuvių, kavinė „Kaimo polka“, žuvininkystės ūkis „Akvilegija“, Viešasis transportas - H. Mušket IĮ, degalinė UAB „Autoerdvė“, veterinarijos gydytojo H. Pavtel IĮ, A. Kovalevskio PĮ „Aladin“ ir E. Pyžo firma, vykdanči miško kirtimo, transportavimo, atsodinimo darbus.

Kalvelių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas, žuvininkystė, maitinės paslaugos.

*Lavoriškių seniūnija.* Lavoriškių seniūnija yra Vilniaus rajono rytuose, pasienyje su Baltarusija. Seniūnijos centras – Lavoriškių kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Mostiškės, Slabada, Kirtimai, Petruliškės. Seniūnijos plotas 123 km<sup>2</sup>. Seniūnijoje veikia 2 vidurinės mokyklos, pagrindinė mokykla, 2 vaikų darželiai, vaikų lopšelis-darželis, 2 sveikatos priežiūros įstaigos, 2 bibliotekos, internetinė skaitykla, kultūros centras, 2 pašto skyriai, 7 parduotuvės ir prekybos paviljonai, kavinė-motelis, 2 girininkijos, gaisrinė, užkarda, pasienio kontrolės punktas, Šv. Jono Krikštytojo bažnyčia, koplyčia, 2 veikiančios kapinės, 3 kaimo bendruomenės. Teritorijoje veikiančios įmonės: žemės ūkio (ūkininkas T.Likša, ūkininkas V.Andrijeuskij), miškų ūkis (UAB „Groteka“), medienos perdirbimas (UAB „Kuerkus“, UAB „Lavmesta“), gyventojų aptarnavimas

(Č.Mikulskio II, UAB „Helena“), mažmeninė prekyba (UAB „Janter“, J.Černiauskienės II „Aureolė“, UAB „Karneckie“, UAB „Aibė“).

Lavoriškių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: gyventojų aptarnavimas, žemės ir miškų ūkis, maitinės paslaugos.

*Maišiagalos seniūnija.* Maišiagalos seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurės vakaruose. Seniūnijos centras – Maišiagalos miestelis. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Karvys, Gudeliai, Kiemeliai. Seniūnijos plotas 101 km<sup>2</sup>. Seniūnijoje veikia: Maišiagalos kun. Juzefo Obrembskio vidurinė mokykla, Maišiagalos Lietuvos didžiojo kunigaikščio Algirdo vidurinė mokykla, vaikų lopšelis-darželis, bažnyčia, ambulatorija, policijos nuovada, gaisrinė, paštas, 2 kultūros centrai, vaistinė, 5 parduotuvės, turgus, 5 sodo bendrijos. Seniūnijoje veikia trys ansambliai.

Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „LT technologijos“, užsiimanti metalinių konstrukcijų gaminimu ir dažymu, UAB „Litpolstar“ gamina įrangą reklamai, UAB „Altas“ užsiima komerciniu automobilių perdarymu ir gamyba, autoservisas UAB „Autopuzzle“, dvi kaimo turizmo sodybos.

Maišiagalos seniūnijos perspektyviausios šakos: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

*Marijampolio seniūnija.* Marijampolio seniūnija yra Vilniaus rajono pietuose. Seniūnijos centras – Marijampolio kaimas. Didesnės seniūnijoje gyvenvietės: Parudaminys, Kalveliai, Terešiškės, Rakonys. Seniūnijos plotas 125 km<sup>2</sup>. Seniūnijoje veikia Marijampolio vidurinė mokykla, Rakonių pagrindinė ir pradinės mokyklos, paštas, ambulatorija, kavinės, 56 sodų bendrijos, 6 parduotuvės, 3 prekybos paviljonai, 2 girininkijos, Marijampolio bei Parudaminio bibliotekos, bažnyčia Parudaminio kaime, 3 veikiančios kapinės (Parudaminio, Tereškių, Juodžių).

Teritorijoje veikiančios įmonės: Marijampolio k. – KB „Nortonis“, UAB „Vrublevskis ir anūkai“, UAB „Edvameda“ gaminančios medienos gaminius, UAB „Edmisos siuviniai“, teikianti siuvimo paslaugas, UAB „PVD“ gaminanti plastikinius langus ir duris, motelis-baras „Sandy“. Parudaminio k. – UAB „LIO“ gaminanti medienos gaminius, Rakonių k. – UAB „Baltkrol“ užsiima mėsinių triušių veisimu, teikia skerdyklos paslaugas, prekiauja narvais triušiams, triušienos skerdiena, gyvais mėsiniais triušiais, ŽŪB „Rakonys“ gaminanti medienos gaminius, Galinių k. – kaimo turizmo sodyba – „Žalias kampas“.

Marijampolio seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: gyventojų aptarnavimas, žemės ir miškų ūkis.

*Medininkų seniūnija.* Medininkų seniūnija yra Vilniaus rajono pietryčiuose, pasienyje su Baltarusija. Seniūnijos centras – Medininkų k. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Padvarionys, Laibiškės, Pilkapiai. Seniūnijos plotas 63 km<sup>2</sup>. Seniūnijoje veikia: paštas, Medininkų vidurinė mokykla – viena iš seniausių rajono mokyklų, Lavoriškių pagrindinės mokyklos Medininkų skyrius, vaikų darželis-mokykla, kultūros namai, biblioteka, Medininkų bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, bažnyčia, 2 parduotuvės, 2 kavinės, degalinė, maitinės kontrolės postas, Pasieniečių mokykla, du sargybos punktai, Penkios kapinės – Medininkų, Keipūnų, Bielazariškių, Laibiškių, Slabados. Teritorijoje veikiančios įmonės: Transporto – ekspedicinė įmonė – N. Trumpakojienės ind. įmonė „TRUMTRANSA“ bei G. Tankeliuno įmonė „HEGVITA“. Medininkų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: logistikos paslaugos, gyventojų aptarnavimas.

*Mickūnų seniūnija.* Mickūnų seniūnija yra Vilniaus rajone, į rytus nuo Vilniaus miesto. Seniūnijos centras – Mickūnų miestelis. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Galgiai, Skaisteriai, Uosininkai I. Seniūnijos plotas 82 km<sup>2</sup>. Seniūnijoje veikia: bažnyčia, Mickūnų vidurinė mokykla vidurinė mokykla Egliškių kaime, 2 vaikų darželiai, 2 pašto skyriai – Galgių k. ir Mickūnų mstl., biblioteka Galgių kaime, 8 kapinės (iš jų 7 veikiančios), ambulatorija, medicinos punktas, policijos nuovada, Vilnios hidrografinis draustinis, Vilniaus miškų urėdija, 6 parduotuvės, 2 prekybos paviljonai, autoservisai, kavinės. Taip pat savo veiklą vykdo nuo 2007 m. įkurta Mickūnų bendruomenė bei neseniai įkurta Mickūnų jaunimo bendruomenė.

Teritorijoje veikiančios įmonės: seniūnijoje įsikūrė apie 20 verslo įmonių, tarp jų: UAB „Tavo kiemas“, „Šotopa“, „Kairėnai“, „Elegra“, „Tomisa“, „Skilandukas“, „Herata“, „Prieskonita“

„Palink“ ir kitos. Mickūnų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: logistikos paslaugos, gyventojų aptarnavimas.

*Nemenčinės seniūnija.* Nemenčinės seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurės rytuose. Didesnės gyvenvietės: Didžiosios Kabiškės, Rudausiai, Kreivalaužiai, Eitminiškės. Seniūnijos plotas 153 km². Seniūnijoje yra Eitminiškių pagrindinė mokykla, 2 mokyklos-darželiai, kultūros centras, 3 bibliotekos, bažnyčia, kapinės, kaimo turizmo sodybos. Nemenčinės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: nealkoholinių gėrimų gamyba, mėsos perdirbimas, buitinės chemijos gamyba, gyventojų aptarnavimas. Nemenčinės apylinkės pasižymi gražiu gamtovaizdžiu (pušynai, vandens telkiniai). Ypač turistų ir poilsiautojų pamėgtas Gėlos ežeras, esantis Europos centro kartografiniame draustinyje. Per seniūniją teka Neris bei keletas jo intakų. Seniūnijos teritorijoje yra Bernotų piliakalnis, į šiaurę nuo piliakalnio yra senovės gyvenvietės liekanų, Parčevskio dvaras su gamybiniais pastatais Raudondvario k., vandens malūno liekanos Piliakalnio k.

*Nemenčinės miesto seniūnija.* Nemenčinės miestas. Nemenčinės miesto seniūnija įsikūrusi abipus Neries apie 20 km į šiaurės rytus nuo Vilniaus, ties Nemenčios žiotimis, prie Vilniaus – Švenčionių plento. Seniūnijos plotas 3,93 km². Seniūnijoje veikia: Eitminiškių pagrindinė mokykla, 2 mokyklos-darželiai, 3 bibliotekos, kultūros centras, bažnyčia, 2 veikiančios ir 7 neveikiančios kapinės. Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Cestos maistas“ užsiima kiaulių auginimu, mėsos produktų gamyba, Lietuvos – Vokietijos UAB „Vilnika“ – teikia siuvimo paslaugas, Lietuvos – Vokietijos įmonė BMB „Durys ir langai“ užsiima medinių langų ir durų gamyba bei montavimu, UAB „Akvasanas“ gamina buitinės chemijos gaminius, UAB „Nartida ir Ko“ gamina gaiviuosius gėrimus, turizmo sodyba „Baran-Rapa“ ir Nemenčinės II kaime E. Savčenko sodyba teikia kaimo turizmo paslaugas.

Nemenčinės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: nealkoholinių gėrimų gamyba, mėsos perdirbimas, buitinės chemijos gamyba, gyventojų aptarnavimas.

*Nemėžio seniūnija.* Nemėžio seniūnija yra Vilniaus rajone prie pietinės Vilniaus miesto ribos. Seniūnijos centras – Nemėžio k. Didesnės gyvenvietės: Skaidiškės, Daržininkai, Kuprioniškės, Didžiasalis. Seniūnijos plotas 40 km². Nemėžio gimnazija, Nemėžio vaikų lopšelis-darželis, Skaidiškių mokykla-darželis, 2 bibliotekos, 2 sveikatos centrai, Nemėžio bažnyčia, koplyčia Skaidiškių k., mečetė Nemėžio k., paštas, gaisrinė, motelis, 8 parduotuvės, 6 prekybos paviljonai, 11 prekybos kioskų, kaimo turizmo sodyba, 3 kapinės, totorių kapinės, 2 degalinės, Benedikto Tiškevičiaus dvaras. Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Girtekos logistika“, UAB „Lietuvos rytas“ spaustuvė, UAB „Valdorfo didmenos“, UAB „Šilputa“, UAB „Ažuolų pynė“ ir kt.

Nemėžio seniūnijos perspektyviausios šakos: žemės ūkis, gyventojų aptarnavimas, daržininkystė, sodininkystė.

*Paberžės seniūnija.* Paberžės seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurėje. Seniūnijos centras – Paberžės kaimas. Didesnės gyvenvietės: Glitiškės, Anavilis, Visalaukė I. Seniūnijos plotas 209 km². Seniūnijoje veikia: Paberžės bažnyčia, Akmenos cerkvė, Žemaitėlių sentikių cerkvė, 16 kapinių, VšĮ Vilniaus rajono centrinė poliklinika, ambulatorija, paštas, 3 kaimo sodybos, Paberžės ir „Verdenės“ vidurinės mokyklos, mokykla-darželis Glitiškių kaime, vaikų darželis Anavilio kaime, Visalaukės pagrindinė mokykla ir Eitminiškių pagrindinės mokyklos filialas, 3 bibliotekos, Glitiškių kaime yra kultūros centras, kaimo kapela, humoristinė grupė, veikia muziejus, Paberžės kaime veikia Paberžės socialinės globos namai. Seniūnijos teritoriją aptarnauja Maišiagalos policijos nuovada. Paberžės kaime dirba Priešgaisrinė komanda. Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Paberžės vaistinė“, vairavimo mokykla UAB „AUTOPLAZA“, UAB „Padvaiskas ir ko“ gaminanti lovas, čiužinius ir kušetes, UAB „PUKABILAS“ ir „M. Juzefovičiaus Individuali veikla“ užsiima medienos apdirbimu, UAB „Foršta“ gamina plastmasės gaminius, įmonės atsakingos už automobilių remontą – UAB „Vilneda“, UAB „Paberžės aerodromas“, P.Šluinskio II, AMBER CARGO, elektros montavimo darbais užsiima UAB „Rojasa“, MK ALEKSA gamina, projektuoja ir montuoja kaminus, kaminų įdėklus, „D. Kukienės II“ teikia kirpyklos paslaugas.

Paberžės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

*Pagirių seniūnija.* Pagirių seniūnija yra prie pietvakarinės Vilniaus miesto ribos. Seniūnijos centras – Pagirių kaimas. Didesnės gyvenvietės: Vaidotai, Baltoji Vokė, Keturiasdešimt Totorių. Seniūnijos plotas 87,2 km<sup>2</sup>. Seniūnijoje veikia: Pagirių gimnazija (su dviem filialais Keturiasdešimt Totorių ir Mažųjų Lygainių k.), Vilniaus technologijų, verslo ir žemės ūkio mokykla, Pagirių muzikos mokykla, Vaidotų mokykla-darželis, Pagirių vaikų darželis, bažnyčia, mečetė, Skurbutėnų koplyčia, du pašto skyriai, biblioteka, ambulatorija, bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, gydytojo odontologo kabinetas, policijos nuovada, 5 parduotuvės, 13 prekybos paviljonų, pirtis, dvi vaistinės, 18 kapinių (iš jų – 10 veikiančių).

Teritorijoje veikiančios įmonės: AB „Pagirių šiltnamiai“, UAB „Girteka“, TUB „Mėta“, prekybos centras „IKI“, UAB „Kriolis“, UAB „Ruukki Lietuva“, UAB „Tekmega“, penki žvyro karjerai.

*Riešės seniūnija.* Riešės seniūnija yra Vilniaus rajone į šiaurę nuo Vilniaus. Seniūnijos centras – Didžiosios Riešės kaimas. Didesnės gyvenvietės: Pikeliškės, Raudondvaris, Ažulaukės, Jadvygiškių. Seniūnijos plotas 102 km<sup>2</sup>. Seniūnijoje veikia: Riešės bažnyčia, 2 pagrindinės mokyklos, Vilniaus apskrities vidurinės mokyklos filialas, 2 bibliotekos, 2 pašto skyriai, Riešės palaikomojo gydymo ir slaugos ligoninė, 3 parduotuvės, didelis prekybos centras „Link Molėtų“, 6 kioskai, 3 restoranai, 3 kavinės-barai, 3 kaimo turizmo sodybos, 1 aktyvi kaimo bendruomenė. Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „RIEŠĖS PLANTACIJA“, auginanti pievagrybius šviežių pievagrybių rinkai, UAB „BALTAS ALKSNIS“ gaminanti baldus, UAB „VESIDA“ filialas gaminantis spintas ir kitus baldus, UAB „GERAS GARAS“ gaminanti pirtis ir jų įrangą, farmacijos įmonė UAB „BIOSOLA“ ir kt. Seniūnijos teritorijoje yra keli stambesni ūkininkai.

Riešės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: gyventojų aptarnavimas. Dauguma gyventojų dirba Vilniaus mieste.

*Rudaminos seniūnija.* Rudaminos seniūnija yra Vilniaus rajono pietuose. Seniūnijos centras – Rudaminos kaimas. Didesnės gyvenvietės: Kalviškės, Totorinė. Seniūnijos plotas 47 km<sup>2</sup>. Seniūnijoje veikia: 2 gimnazijos, Rudaminos meno mokykla, Vilniaus rajono Centrinė biblioteka, kultūros centras, 2 vaikų lopšeliai-darželiai, bažnyčia, stačiatikių cerkvė, katalikų kapinės, ambulatorija, turgus.

Teritorijoje veikiančios įmonės: AB „Vilniaus Paukštynas“, UAB „Smiltainis ir Ko“ siūlo raštines ir mokyklines prekes, UAB „Tine investor“ užsiimanti reklamos paslaugomis, ŽŪB „Naujoji Rudamina“ užsiima daržovių, grūdinių kultūrų auginimu ir prekyba, taip pat prekiaujama maisto produktais, arklių karantinavimo centras, yra keli autoservisai, PC IKI. Rudaminos seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ūkis, paukštininkystė, gyventojų aptarnavimas.

*Rukainių seniūnija.* Rukainių seniūnija yra Vilniaus rajono pietryčiuose. Seniūnijos centras – Rukainių kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Savičiūnai, Žemaitėliai, Užukėnė, Mykoliškės. Seniūnijos plotas: 144 km<sup>2</sup>. Seniūnijoje veikia: bažnyčia, du pašto skyriai, Rukainių vidurinė mokykla su Senasalio pradinio ugdymo ir Rukainių pradinio ugdymo skyriais, vaikų darželis, ambulatorija, medicinos punktas, trys bibliotekos, trys parduotuvės, 6 prekybos paviljonai, gaisrinė, V. Sirokomlės muziejus, kultūros namai, Rudaminos policijos nuovados filialas, 17 kapinių: 7 – veikiančios, 2 – ribotai veikiančios, 8 – neveikiančios. Teritorijoje veikiančios įmonės: „Vingės terminalas“, „Audėjo“ fabriko filialas, UAB „Dalmantinas“ – automobilių ardymas, UAB „Visola“ – grūdų perdirbimas, UAB „Naujas Afas“ ir „Afas“ parduotuvių tinklas, prekybos kioskai, 4 autoparduotuvės, prekiaujančios atokesniuose kaimuose, paminklų gamyba, UAB „Geologijos tyrimai“, Rukainių „Kavinė – pirtis“. Rukainių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

*Sudervės seniūnija.* Sudervės seniūnija yra Vilniaus rajono vakaruose. Seniūnijos centras – Sudervės kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Rastinėnai, Grikičiai. Seniūnijos plotas: 79 km<sup>2</sup>. Seniūnijoje veikia: 2 pagrindinės mokyklos, Rastinėnų pagrindinio ugdymo skyrius, bažnyčia, paštas, girininkija, dvi parduotuvės, dvi bibliotekos, kultūros centras, bendrosios praktikos gydytojo kabinetas, kapinės, šokių salė, 5 kaimo turizmo sodybos. Teritorijoje veikiančios įmonės: dažų pilstymo įmonė Rainbow coatings, UAB „Metva“, kuri vykdo panaudotų transporto priemonių

supirkimą, kavinės „Žvejų sapnas“ ir „Sudervės svetainė“, viešbutis „Vilnoja“, ŽŪK „Skanaus“. Sudervės seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

*Sužionių seniūnija.* Sužionių seniūnija yra Vilniaus rajono šiaurės rytuose. Seniūnijos centras – Sužionių kaimas. Didesnės gyvenvietės: Veriškės, Skirlėnai, Gričiūnai. Seniūnijos plotas 160 km<sup>2</sup>. Seniūnijoje veikia: pašto skyrius, Sužionių vidurinė mokykla, Eitminiškių vidurinės mokyklos Sužionių skyrius, Veriškių pradinė mokykla, Sužionių vaikų darželis, 3 bibliotekos, 2 šokių salės, bažnyčia, Sužionių veikiančios kapinės ir 10 neveikiančių kapinių. Teritorijoje veikiančios įmonės: žemės ūkio bendrovė „Tarakonys“, UAB „Dameka“, J. Maliuko ind. įm. „Todama“, O. Kuliešienės ind. įmonė, UAB „Diezas“, F. Ablomo ind. įm. „Imfela“.

Sužionių seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ir miškų ūkis, gyventojų aptarnavimas.

*Šatrininkų seniūnija.* Šatrininkų seniūnija yra Vilniaus rajono pietinėje dalyje. Seniūnijos centras – Šatrininkų kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Grigaičiai, Vėliučionys, Kyviškės. Seniūnijos plotas: 35 km<sup>2</sup>. Didelių vandens telkinių ar miškų plotų seniūnijoje nėra. Seniūnijoje veikia: Kyviškių ir Grigaičių pradinės mokyklos, Vėliučionių vaikų socializacijos centras, Vėliučionių vaikų darželis, vaikų ugdymo centras-darželis, paštas, Grigaičių Kultūros centras bei biblioteka, Kyviškių medicinos punktas, Vėliučionių koplyčia, Vilniaus Dariaus ir Girėno aeroklubas, 7 kapinės, 8 parduotuvės, 2 kavinės. Teritorijoje veikiančios įmonės: buitinės chemijos įmonė, kojinių mezgykla, UAB „Rozandra“, S. Černiavskio II „Listana“, kaimo turizmo sodyba „Karklėnų sodyba“, UAB „Nclasic“, O. Ščerbinino PĮ, 5 automobilių remonto įmonės, veikia tarptautinės transporto įmonės UAB „Setransa“, UAB „Ruscargo“. Šatrininkų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: žemės ūkis, gyventojų aptarnavimas.

*Zujūnų seniūnija.* Zujūnų seniūnija yra į šiaurės vakarus nuo Vilniaus miesto. Seniūnijos centras – Zujūnų kaimas. Didesnės seniūnijos gyvenvietės: Buivydiškės, Gineitiškės, Antezeriai. Seniūnijos plotas: 51 km<sup>2</sup>. Seniūnijoje veikia: Vilniaus kolegijos Agrotechnologijos fakultetas Buivydiškėse, Zujūnų ir Čekoniškių vidurinės mokyklos, Buivydiškių pradinė ir pagrindinė mokykla, vaikų darželis, medicinos punktas, Čekoniškių verbų ir buitės seklyčia, bažnyčia, 10 kapinių, biblioteka, paštas, 8 maisto ir ūkinių prekių parduotuvės bei vienas prekybos paviljonas, policijos nuovada, veterinarijos klinika, Mozūriškių dvaras, Čekoniškių dvaras, Platiniškių (Viktariškių) dvaras, Buivydiškių dvaras ir parkas. Teritorijoje veikiančios įmonės: UAB „Lietpak“ – pakavimo medžiagų gamyba iš polimerinių plėvelių, T. Andrijauskienės kaimo turizmo sodyba Užlandžių kaime, kepykla UAB „Kamion“ – konditerijos gaminių gamyba, UAB „HELDONA“ – ūkinių prekių parduotuvė, esančios Zujūnų kaime. Zujūnų seniūnijos perspektyviausios veiklos sritys: daržininkystė, gyventojų aptarnavimas.<sup>3</sup>

Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2016 m. pradžioje Vilniaus rajono savivaldybėje buvo registruoti 4 842 ūkio subjektai, iš kurių veikė 2 383. Veikiančių ūkio subjektų skaičius pagal ekonomines veiklos rūšis: žemės ūkis, miškininkystė ir žuvininkystė – 51, kasyba ir karjerų eksploatavimas – 6, apdirbamoji gamyba – 254, elektros, dujų, garo tiekimas ir oro kondicionavimas – 27, vandens tiekimas, nuotekų valymas, atliekų tvarkymas ir regeneravimas – 16, statyba – 228, didmeninė ir mažmeninė prekyba; variklinių transporto priemonių ir motociklų remontas – 662, transportas ir saugojimas – 217, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikla – 70, informacija ir ryšiai – 71, finansinė ir draudimo veikla – 12, nekilnojamojo turto operacijos – 68, profesinė, mokslinė ir techninė veikla – 218, administracinė ir aptarnavimo veikla – 80, viešasis valdymas ir gynyba; privalomasis socialinis draudimas – 1, švietimas – 117, žmonių sveikatos priežiūra ir socialinis darbas – 40, meninė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla – 87 kita aptarnavimo veikla – 158.<sup>4</sup>

Lietuvos Respublikos statistikos departamento duomenimis Vilniaus r. sav. 2015 m. išduoti 770 leidimų gyvenamųjų pastatų statybai ir 204 negyvenamųjų pastatų statybai. 2015 metais

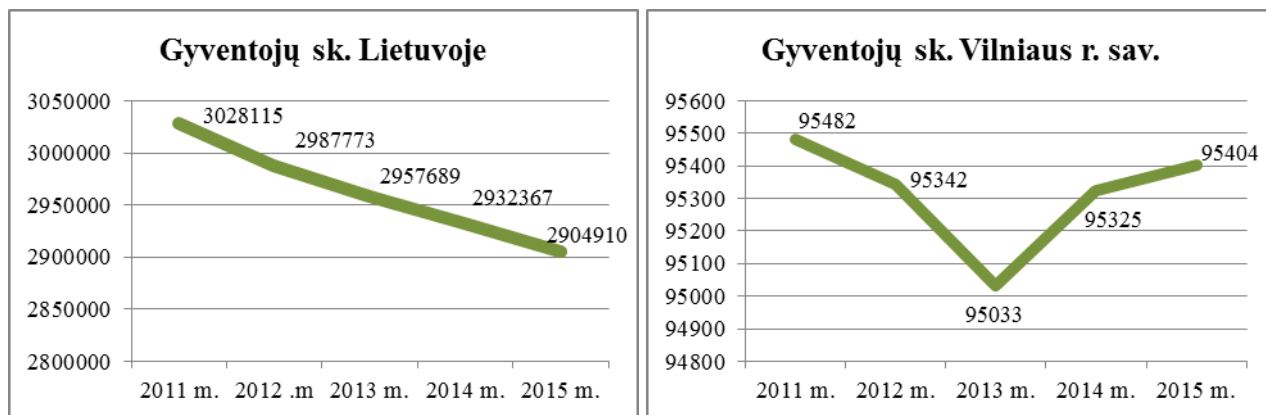
<sup>3</sup> Informacija apie savivaldybę. [interaktyvus]. Vilnius, 2014. *Vilniaus rajono savivaldybė* [žiūrėta 2016-08-25]. Prieiga per internetą: <[vrsa.lt/index.php?1244842767](http://vrsa.lt/index.php?1244842767)>;

<sup>4</sup> Veikiančių ūkio subjektų skaičius metų pradžioje [interaktyvus]. Vilnius, 2016. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2016-08-25]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?id=2468&status=A>>.

Vilniaus r. sav. pastatyti 877 butai, kurių naudingas plotas – 132,5 tūkst. m<sup>2</sup>, 652 nauji gyvenamieji pastatai, ir 102 nauji negyvenamieji pastatai.<sup>5</sup>

## 2.2. Gyventojų skaičius

Gyventojų skaičius Lietuvoje nuolat 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 2015 m. pradžioje buvo 1 790 344, tai sudaro 61,98 proc. visų Lietuvos gyventojų.



2 pav. Vidutinis gyventojų skaičius<sup>6</sup>

Vilniaus rajono savivaldybės gyventojų skaičiaus pokyčiai iki 2013 metų sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija, t. y. gyventojų skaičius mažėja. Gyventojų skaičiaus mažėjimą lėmė neigiama natūrali gyventojų kaita, bei neigiamas neto migracijos rodiklis. Tačiau 2014 metais gyventojų skaičius šioje savivaldybėje pradėjo didėti, nuo 2013 iki 2015 metų vidutinis metinis gyventojų skaičius padidėjo 1,06 proc. Lietuvoje nuo 2011 iki 2015 metų gyventojų skaičius sumažėjo 123 205 gyventojais, o Vilniaus rajono savivaldybėje per šį laikotarpį – 78 gyventojais, t. y. tik 0,08 proc.

2016 metų pradžioje Vilniaus rajono savivaldybėje gyveno 95 189 gyventojai, iš jų: Nemenčinės mieste – 4 745 (4,98 proc.), kaimiškoje savivaldybės teritorijoje – 90 444 gyventojai (95,02 proc.). Vilniaus rajono savivaldybės gyventojų tankis – 44,71 žm./km<sup>2</sup>.

Sėkmingai ekonominei plėtrai didelės reikšmės turi darbo jėgos pasiūla. Darbingo amžiaus gyventojų dalis Vilniaus rajono savivaldybėje 2016 metų pradžioje sudarė 64,51 proc.<sup>7</sup>

## 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 6621 – 2014 metais.

<sup>5</sup> Pastatų statybos rodikliai [interaktyvus]. Vilnius, 2016. *Lietuvos statistikos departamentas* [žiūrėta 2016-08-25]. Prieiga per internetą: < <http://osp.stat.gov.lt/temines-lenteles50> >.

<sup>6</sup> Vidutinis metinis gyventojų skaičius [interaktyvus]. Vilnius, 2016. *Oficialios statistikos portalas* [žiūrėta 2016-08-26]. Prieiga per internetą:

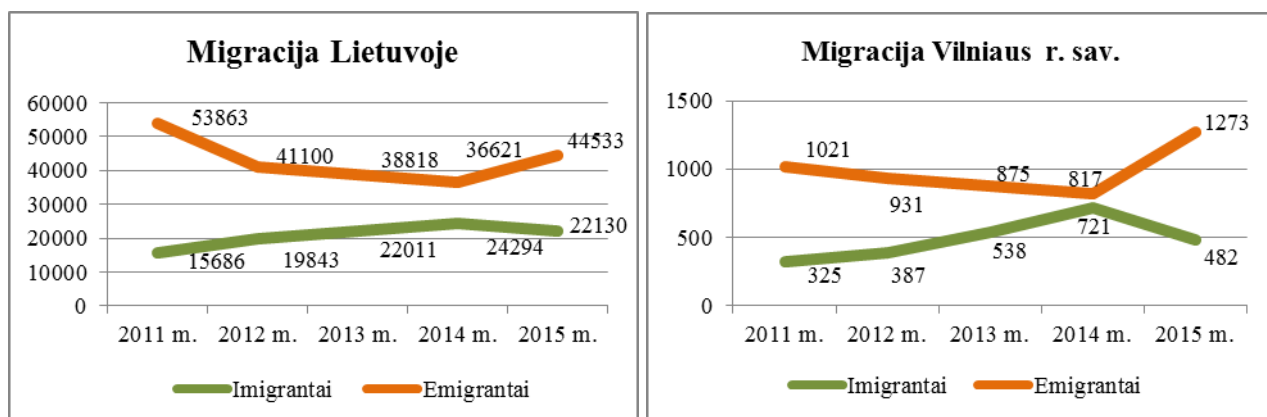
< <http://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?id=1353&status=A> >;

<sup>7</sup> Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje [interaktyvus]. Vilnius, 2016. *Oficialios statistikos portalas* [žiūrėta 2016-08-26]. Prieiga per internetą:

< <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=8be8cb6c-2395-4859-8873-8596db205a58> >.

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.

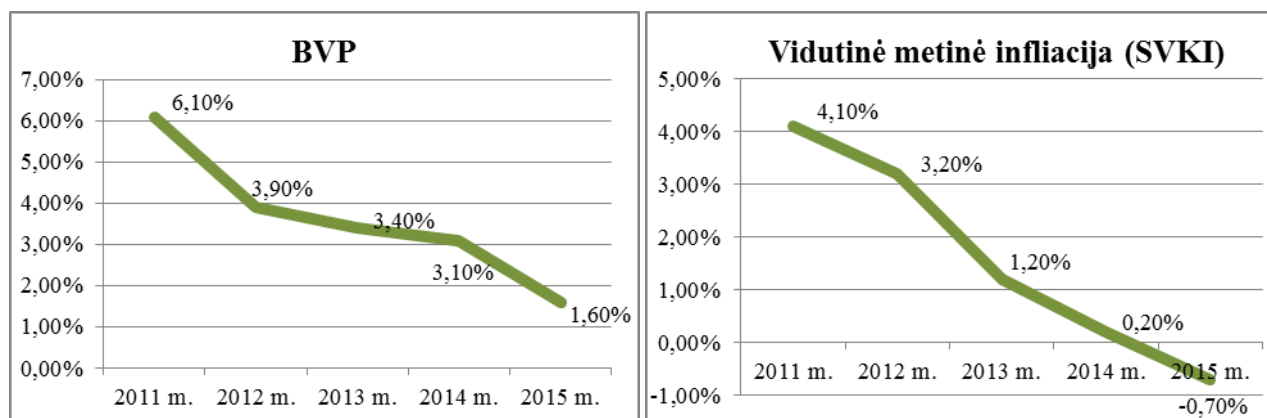


3 pav. Gyventojų migracija<sup>8</sup>

Vilniaus rajono savivaldybėje emigracijos rodiklis 2015 metais siekė 1273, t. y. 55,81 proc. daugiau negu 2014 metais, o imigracijos rodiklis – 482, t. y. 33,15 proc. mažiau nei ankstesniais metais. Rajono neto migracijos rodiklis išlieka neigiamas. Nuo 2011 iki 2014 metų Vilniaus rajono migracijos rodikliai gerėjo, tačiau 2015 metais išvykusių gyventojų skaičius smarkiai padidėjo, o atvykusių sumažėjo. 2015 metais neigiama neto migracija siekė 791, palyginus su 2014 metais skaičius padidėjo 8,24 kartų.

## 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 proc. augimą. Daugiausia tokią raidą lėmė tarptautinė aplinka, taip pat prisidėjo mažiau nei pastaraisiais metais plėtęsis statybos sektorius.



4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Gyventojų migracija [interaktyvus]. Vilnius, 2016. *Oficialios statistikos portalas* [žiūrėta 2016-08-04]. Prieiga per internetą:

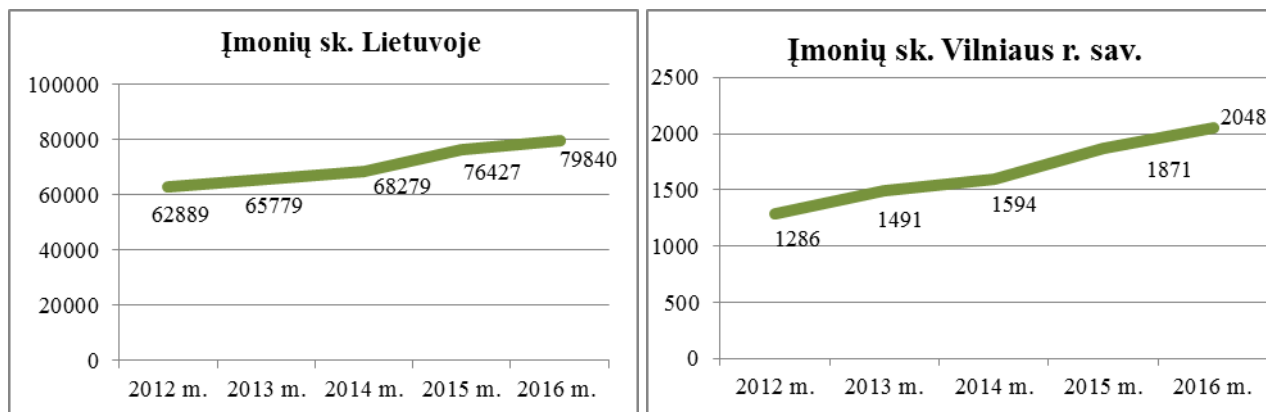
<<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a35ac279-8e36-4fe8-a229-f4b5a1402edf>>.

<sup>9</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. Vilnius, 2016. [žiūrėta 2016-08-26]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt>>.

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 proc. 2016 m. pradžioje įmonių buvo 4,47 proc. daugiau nei 2015 m., t. y. iš viso veikė 79 840 įmonių. Daugiausiai įmonių įregistruota didžiausiuose Lietuvos miestuose.



5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje<sup>10</sup>

Statistikos departamento duomenimis, 2016 metų pradžioje Vilniaus apskrityje veikė 34 165 įmonės, iš kurių Vilniaus rajono savivaldybėje – 2 048, t. y. 5,99 proc. visų apskrityje veikiančių įmonių. Per 2015 metus Vilniaus rajono savivaldybėje veikiančių įmonių skaičius padidėjo 9,46 proc. Didžioji įmonių dalis buvo mikroįmonės, kuriose dirbo ne daugiau kaip 4 darbuotojai, t. y. 62,35 proc. visų įmonių. Rajone veikė 2 įmonės, turinčios 1 000 ir daugiau darbuotojų<sup>11</sup>. Vilniaus rajono savivaldybėje veikiančių įmonių metinės pajamos yra įvairios: daugiausiai yra įmonių, kurių metinės pajamos sudaro iki 9 999 Eur ir nuo 10 000 iki 49 999 Eur, atitinkamai 515 ir 526 įmonių. Vienos savivaldybėje veikiančios įmonės metinės pajamos viršijo 50 000 000 Eur<sup>12</sup>. Daugiausia Vilniaus rajone veikė didmeninės ir mažmeninės prekybos, variklinių transporto priemonių ir motociklų remonto veiklos rūšies įmonių. Gana didelis procentas įmonių veikė apdirbamojoje gamyboje, transporte ir saugojime.

## 2.6. Nedarbo lygis

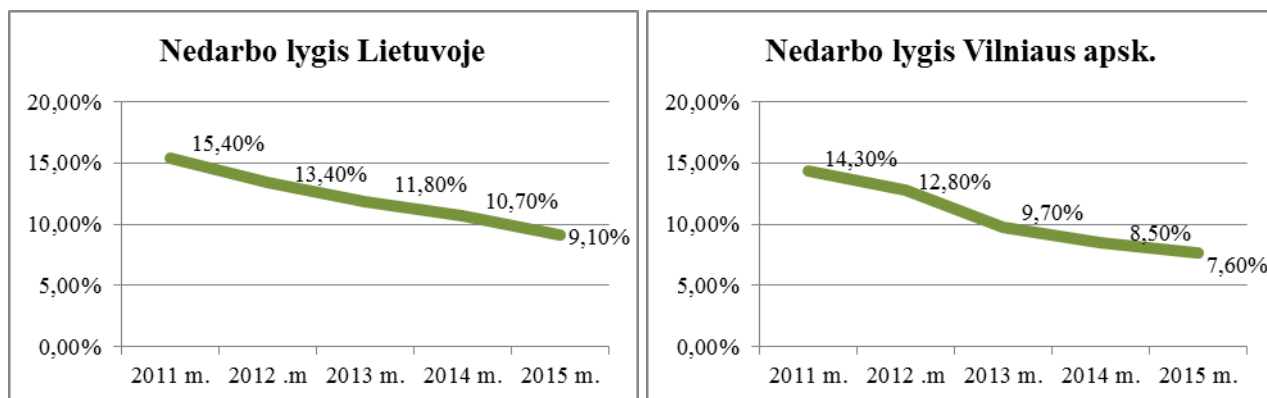
Krizės metu sparčiai išaugęs nedarbas 2011–2015 m. laikotarpiu mažėjo: nuo 2010 m. iki 17,8 proc. išaugusio nedarbo lygio per šešerius metus jis nukrito iki 9,1 proc. 2015 metais. Nedarbo problema Lietuvoje išlieka aktuali. Nors 2015 metais mažėjo jaunimo (15–24 metų amžiaus) nedarbo lygis, tačiau vis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

<sup>10</sup> Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje [interaktyvus]. Vilnius, 2016. *Oficialios statistikos portalas* [žiūrėta 2016-08-26]. Prieiga per internetą:

< <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=dd2421d7-67b8-405a-a72c-49f669909e55> >.

<sup>11</sup> Darbuotojų skaičius veikiančiose įmonėse metų pradžioje [interaktyvus]. Vilnius, 2016. *Oficialios statistikos portalas* [žiūrėta 2016-08-26]. Prieiga per internetą: < <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=e7f9d4dc-3ba3-48fd-8588-7230ed6e7dfa> >

<sup>12</sup> Veikiančių mažų ir vidutinių įmonių skaičius metų pradžioje [interaktyvus]. Vilnius, 2016. *Oficialios statistikos portalas* [žiūrėta 2016-08-26]. Prieiga per internetą: < <http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=45b1eed0-753a-4acd-8afb-5862a8c66ae3> >

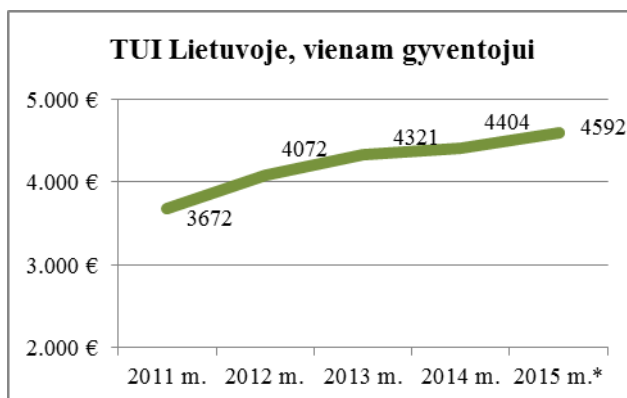


6 pav. Nedarbo lygis<sup>13</sup>

Vilniaus apskrityje nedarbo lygis yra mažesnis negu visos šalies, 2015 metais sumažėjo iki 7,60 proc. Statistikos departamento duomenimis, 2015 metais Vilniaus apskrityje buvo 397 100 užimtųjų, iš jų: 2,72 proc. buvo užimti žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje; 76,38 proc. – paslaugų sferoje; 7,73 proc. – statyboje ir 13,20 proc. – pramonėje. Vilniaus rajono savivaldybėje užimtieji 2015 m. sudarė 48,00 proc. visų gyventojų, Vilniaus apskrityje – 49,24 proc., o Lietuvos Respublikoje – 45,95 proc.<sup>14</sup>

## 2.7. Investicijos

Tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2015 m. pabaigoje siekė 13,26 mlrd. Eur, t. y. 3,01 proc. daugiau nei prieš metus. Remiantis išankstiniais duomenimis, TUI vienam Lietuvos gyventojui išaugo 4,27 proc. ir sudarė 4 592 Eur. Tiesioginės užsienio investicijos – tai užsienio fizinių ir juridinių asmenų šalyje arba regione įsigyjamas ilgalaikis turtas, žemė, pastatai, įrenginiai ar veikiančios įmonės (jų akcijos). Jei šalyje ar regione sparčiai daugėja ar nuolat yra didelių tiesioginių užsienio investicijų, tai verslo aplinka, investicijų atsipirkimo galimybės ir darbo našumas šalyje yra didesni nei kitose šalyse. Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas 2015 metais pagal savivaldybes<sup>15</sup>.



7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje<sup>16</sup>

<sup>13</sup> Nedarbo lygis [interaktyvus]. Vilnius, 2016. *Oficialios statistikos portalas* [žiūrėta 2016-08-26]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a8420233-67f0-4115-a703-8934c8263e54>>.

<sup>14</sup> Užimtieji [interaktyvus]. Vilnius, 2016. *Oficialios statistikos portalas* [žiūrėta 2016-08-26]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=7076d8ca-fd8d-400e-9db7-ab9bd081d402>>.

<sup>15</sup> „Verslo žinių“ žodynas, *Verslo žinios* [interaktyvus]. Prieiga per internetą: <http://zodynys.vz.lt/Tiesiogines-uzsienio-investicijos-TUI> [žiūrėta 2016-08-26].

<sup>16</sup> Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje [interaktyvus]. Vilnius, 2016. *Oficialios statistikos portalas* [žiūrėta 2016-08-26]. Prieiga per internetą: <<http://osp.stat.gov.lt/web/guest/statistiniu-rodikliu-analize?portletFormName=visualization&hash=a44bbf1a-010e-4fab-b5e9-271d7f0709e0>>.

\* Išankstiniai 2015 m. duomenys.

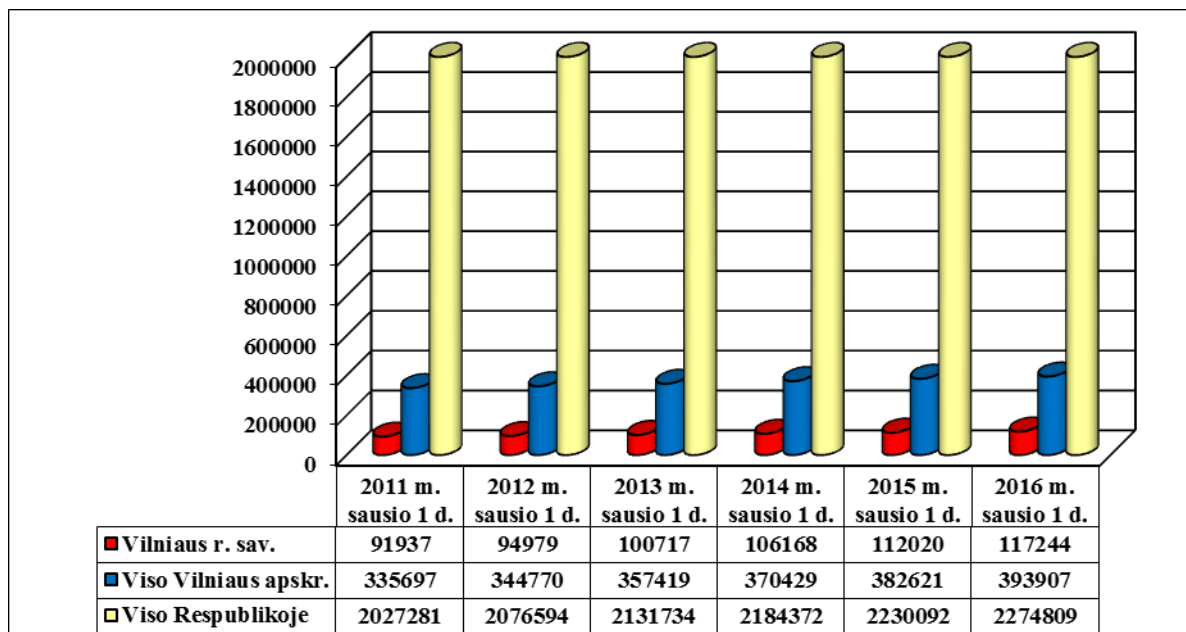
Siekdama ekonominės gerovės Vilniaus rajono savivaldybė intensyviai investuoja į rajoną. Vilniaus rajono savivaldybės administracija aktyviai įgyvendina Europos Sąjungos struktūrinių fondų finansuojamus projektus. Šių projektų dėka yra gerinama savivaldybės ekonominė infrastruktūra, viešųjų paslaugų kokybė. Įgyvendinamų projektų rezultatai yra naudingi gyventojams, padeda plėtoti bendruomenines veiklas, rengti kultūrinius renginius bei organizuoti kitas veiklas. Moderni infrastruktūra ir didesnės veiklos galimybės yra tiesiogiai susiję veiksniai, galintys tapti vienu iš motyvų jaunimui gyventi ir dirbti Vilniaus rajone.

Projektai prisideda prie kaime gyvenančių vaikų, jaunimo ir suaugusiųjų asmenų papildomo ugdymo, kryptingo laisvalaikio užimtumo, įvairios veiklos (prevencinės priemonės, sprendžiant bendruomenės problemas) organizavimo, teikiant jau esamas ir naujas švietimo ir socialines, kultūrines paslaugas. Atnaujinta švietimo įstaigų infrastruktūra sudaro sąlygas gauti geresnės kokybės vaikų ugdymo paslaugas. Rekonstruota pastatų infrastruktūra prisidės prie vaikų sveikatos būklės stiprinimo, o tai sumažins jų sergamumą. Įgyvendinus renovacijos projektus, sumažinamos energetinės sąnaudos, pagerinamos komfortinės vaikų bei švietimo įstaigų darbuotojų sąlygos bei pagerinama bendra pastato atitvarų ir inžinerinių sistemų estetinė bei fizinė būklė.

2014 m. pabaigoje Vilniaus rajono savivaldybės tarybos posėdyje pristatytas Interaktyvus Vilniaus rajono investicijų žemėlapis ([www.maps.vrsa.lt](http://www.maps.vrsa.lt)) sukurtas siekiant parodyti Vilniaus rajono plėtrą nuo 2004 m. bei Vilniaus rajono savivaldybės administracijos ir pavaldžių įstaigų įgyvendintus ir vykdomus projektus. Žemėlapyje vaizduojami nuo 2004 m. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos ir pavaldžių įstaigų įgyvendinti arba vykdomi projektai 23-ose Vilniaus rajono seniūnijose.

Vilniaus rajono savivaldybė ir toliau sėkmingai vykdo kelių priežiūros ir plėtros darbus. Siekiant užtikrinti saugaus eismo sąlygas Vilniaus rajono keliuose ir gatvėse bei gerinti Vilniaus rajono savivaldybės vietinės reikšmės kelių ir gatvių tinklo infrastruktūrą 2016 metams skirta 2 808 500 eurų. Skirtos lėšos paskirstytos 23 savivaldybės seniūnijoms.<sup>17</sup>

## 2.2. Žemės fondo duomenys

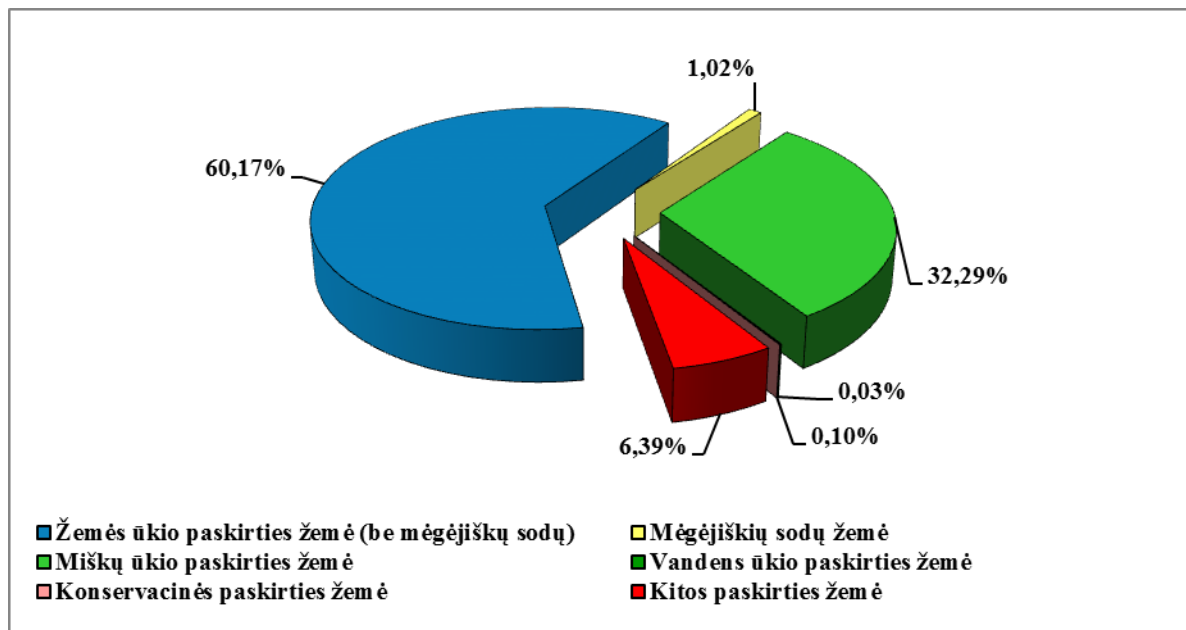


8 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2011-01-01, 2012-01-01, 2013-01-01, 2014-01-01, 2015-01-01, 2016-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika Vilniaus rajono savivaldybėje, Vilniaus apskrityje ir Respublikoje<sup>18</sup>

<sup>17</sup> 2015 metų Vilniaus rajono savivaldybės mero ir Vilniaus rajono savivaldybės tarybos veiklos ataskaita [interaktyvus]. Vilnius, 2016. [žiūrėta 2016-08-26].

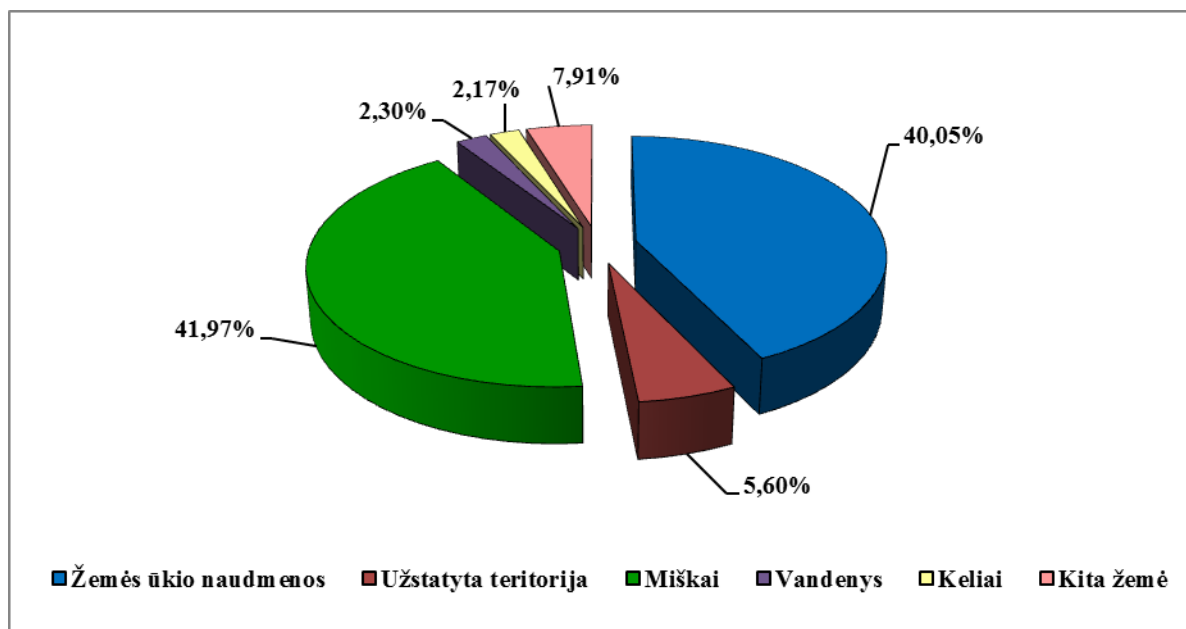
<sup>18</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2011–2016 m. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas, valstybės įmonė Registrų centras.

Nekilnojamojo turto registre iki 2016 m. sausio 1 d. visoje šalyje buvo įregistruoti 2 274 809 žemės sklypai, Vilniaus apskrityje – 393 907, o Vilniaus rajono savivaldybėje – 117 244. Per 2015 m. įregistruotų žemės sklypų skaičius šalyje padidėjo 2,01 proc., Vilniaus apskrityje – 2,95 proc., Vilniaus rajono savivaldybėje – 4,66 proc.



9 pav. Žemės fondo ha pasiskirstymas procentais pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Vilniaus rajono savivaldybėje 2016 m. sausio 1 d.<sup>19</sup>

Žemės fondo pasiskirstymas 2016 m. sausio 1 d. Vilniaus rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį toks: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų) žemė – 60,17 proc. (101 195,34 ha), miškų ūkio paskirties – 32,29 proc. (54 310,02 ha), kitos paskirties – 6,39 proc. (10 745,88 ha), konservacinės paskirties – 0,03 proc. (56,46 ha), vandens ūkio paskirties – 0,10 proc. (163,03 ha), sodininkų bendrijų ir jų narių žemė – 1,02 proc. (1 708,68 ha).

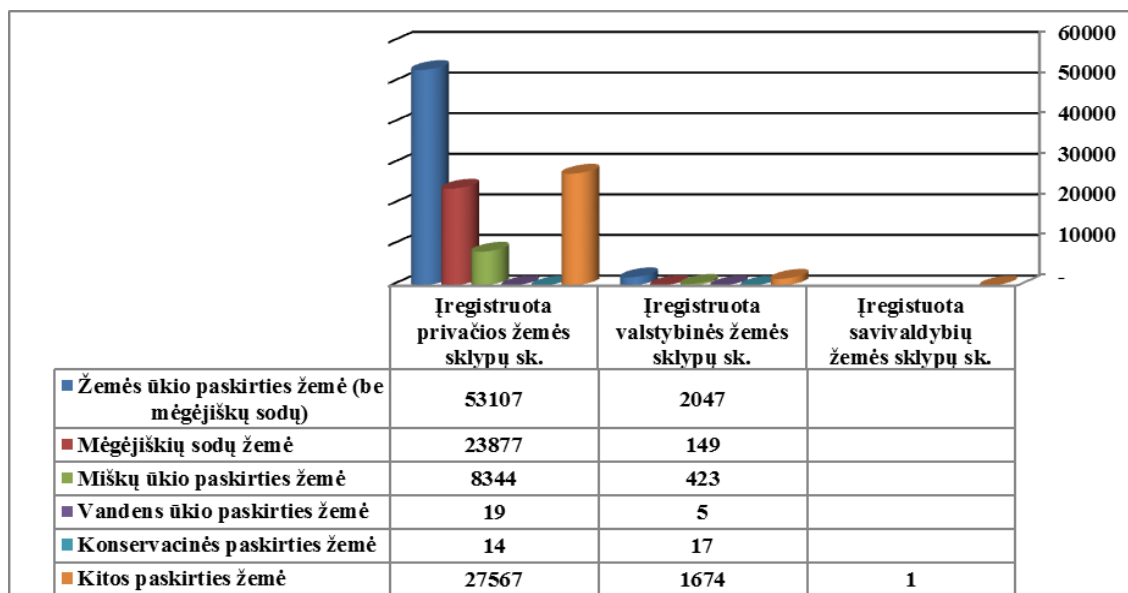


10 pav. Žemės fondo ha pasiskirstymas procentais pagal žemės naudmenas Vilniaus rajono savivaldybėje 2016 m. sausio 1 d.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas 2016 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.

<sup>20</sup> *Ibid.*

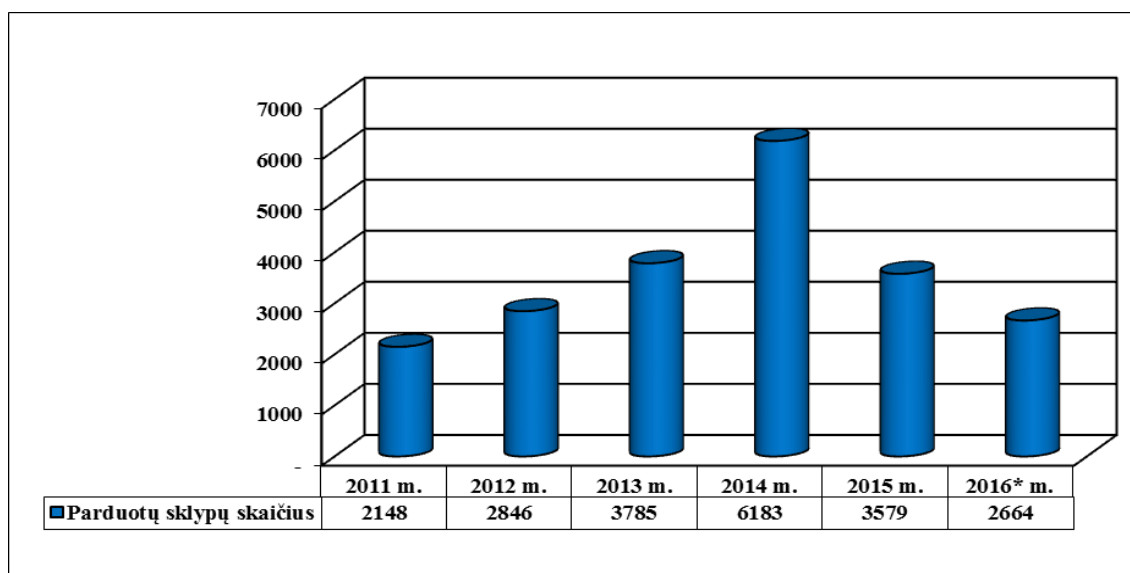
Vilniaus rajono savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas 2016 m. sausio 1 d. buvo toks: žemės ūkio naudmenos – 40,05 proc. (85 274,08 ha), miškai – 41,97 proc. (89 350,09 ha), keliai – 2,17 proc. (4 625,35 ha), užstatyta teritorija – 5,60 proc. (11 931,03 ha), vandenys – 2,30 proc. (4 873,59 ha), kita žemė – 7,91 proc. (16 845,92 ha).



11 pav. Vilniaus rajono savivaldybėje iki 2016 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre nuosavybės teisėmis įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal paskirtis<sup>21</sup>

Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis, Vilniaus rajono savivaldybėje daugiausiai yra įregistruota privataios žemės – 112 928 sklypai, valstybinės žemės sklypų – 4 315, savivaldybių žemės sklypų – 1.

## 2.9. Statistiniai rinkos duomenys

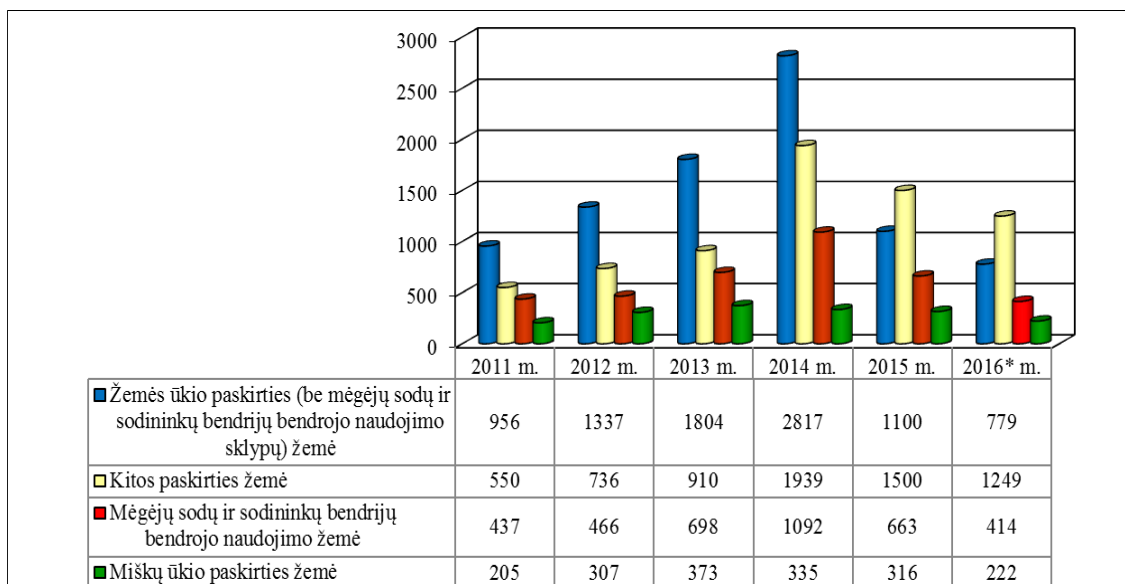


12 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2011–2016 m.\* laikotarpiu<sup>22</sup>

Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2011 m. buvo 2 148, 2012 m. – 2 846, 2013 m. – 3 785, 2014 m. – 6 183, 2015 m. – 3 579 ir 2016 m.\* – 2 664. Sklypų skaičius 2016 m.\* yra sausio–liepos periodo, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

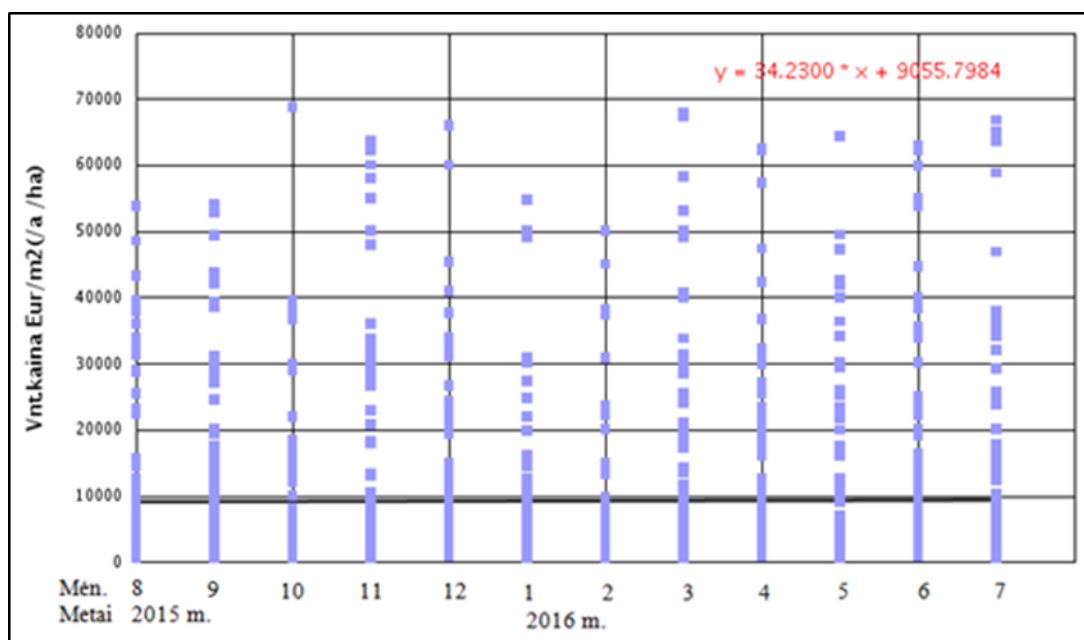
<sup>21</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas 2016 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.

<sup>22</sup> Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. *Valstybės įmonė registrų centras*. Vilnius, 2016.



13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 ir 2016 m.\*<sup>23</sup>

Parduotų privačių kitos paskirties žemės sklypų skaičius 2011 m. buvo 550, 2012 m. – 736, 2013 m. – 910, 2014 m. – 1 939, 2015 m. – 1 500 ir 2016\* m. – 1 249. Mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų 2011 m. buvo parduota 437, 2012 m. – 466, 2013 m. – 698, 2014 m. – 1 092, 2015 m. – 663 ir 2016\* m. – 414. Miškų ūkio paskirties žemės sklypų 2011 m. buvo parduota 205, 2012 m. – 307, 2013 m. – 373, 2014 m. – 335, 2015 m. – 316 ir 2016\* m. – 222. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų 2011 m. buvo parduota 956, 2012 m. – 1 337, 2013 m. – 1 804, 2014 m. – 2 817, 2015 m. – 1 100 ir 2016\* m. – 779. 2016\* m. sklypų skaičius yra sausio–liepos periodo, todėl nėra lygintinas su ankstesnių pilnų metų žemės sklypų pardavimais. Iš grafiko matyti, kad daugiausiai yra parduodama žemės ūkio paskirties žemės sklypų.

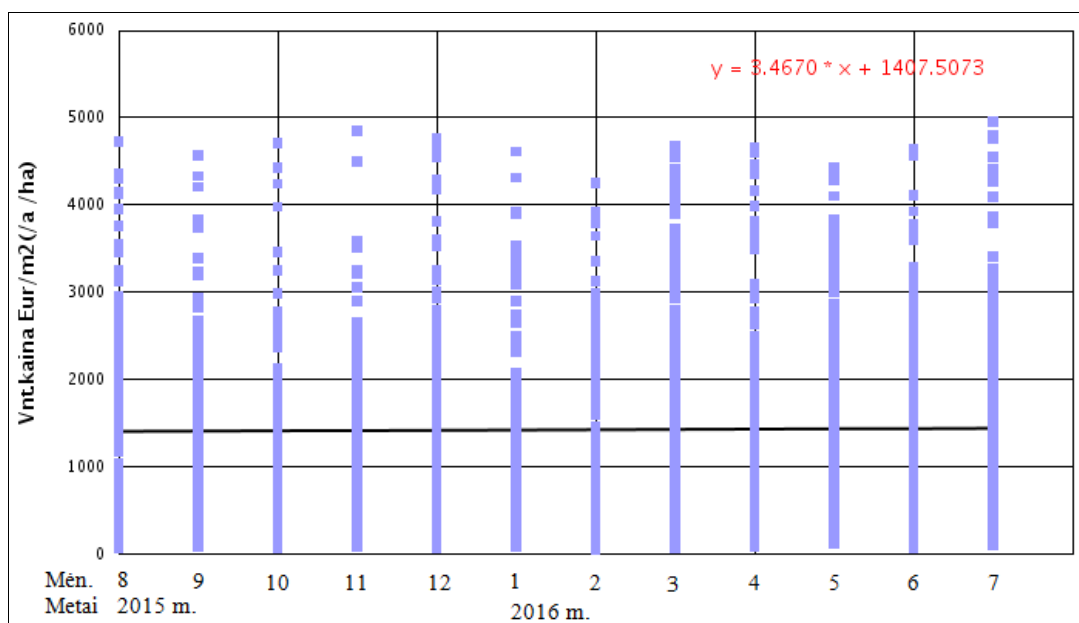


14 pav. Vilniaus rajono savivaldybės žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2015–08–01 iki 2016–08–01<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. Valstybės įmonės registrų centras. Vilnius, 2016.

<sup>24</sup> Ibid.

Nuo 2015-08-01 iki 2016-08-01, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 9 090 Eur/ha iki 9 467 Eur/ha, t. y. 4,15 proc.



15 pav. Vilniaus rajono savivaldybės kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2015-08-01 iki 2016-08-01<sup>25</sup>

Nuo 2015-08-01 iki 2016-08-01, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 1 411 Eur/a iki 1 449 Eur/a, t. y. 2,69 proc.

<sup>25</sup> Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. Valstybės įmonės registrų centras. Vilnius, 2016.

### **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;

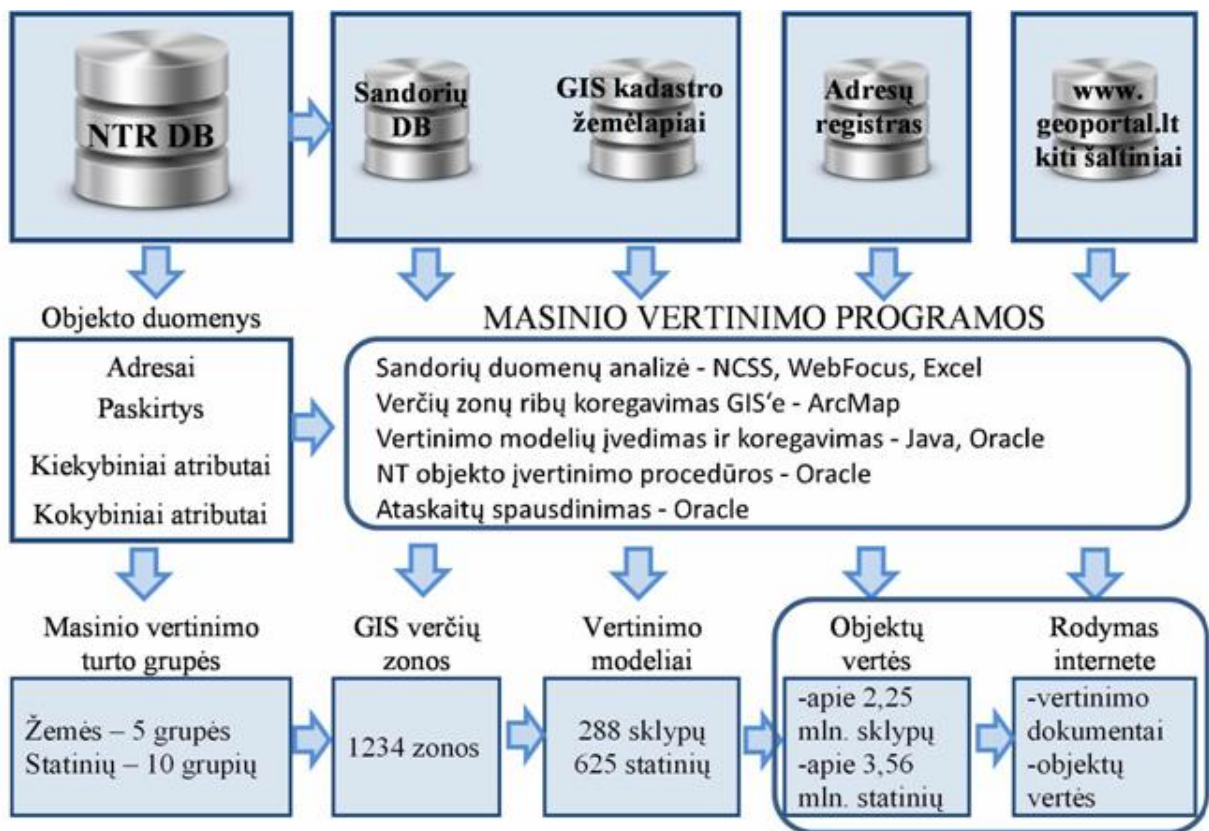
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl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

#### **3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos**

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikta toliau paveiksle.



16 pav. Žemės masiniame vertinime panaudotų informacinių priemonių schema

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

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

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

### 3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas

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

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

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

RV – vertinamo objekto rinkos vertė,

PK – lyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,

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

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

### 3.4. Žemės masiniam vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

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

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

atsižvelgdamas į kasmetinį turimų duomenų kiekį, rinkos aktyvumą, taip pat laiko pataisos skaičiavimo būdus.

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

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

### 3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

**Moda** – dažniausiai duomenų aibėje pasikartojusi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogų 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 veiksnius. 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 žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis.*

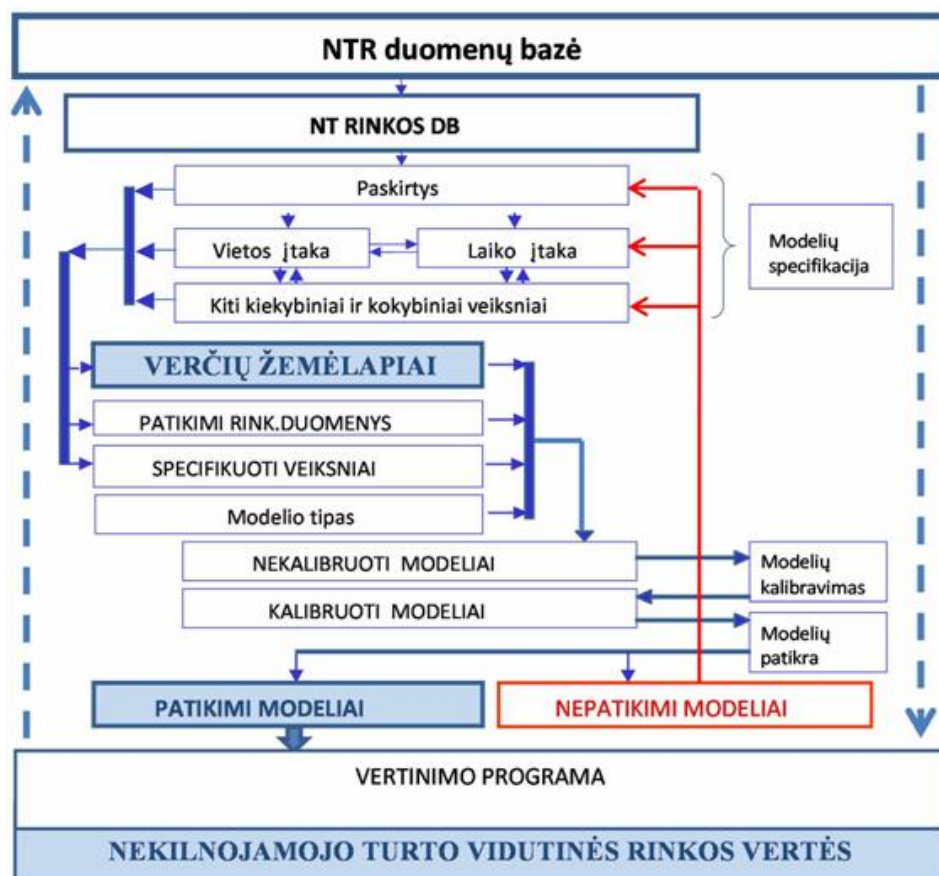
Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) (Masinio žemės vertinimo taisyklių 17 p.):

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

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

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

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



17 pav. Žemės vertinimo modelių sudarymo schema

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

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

Daugianarė regresinė analizė (DRA) – statistinis nežinomų duomenų, panaudojant žinomą ir prieinamą informaciją, nustatymo būdas. Nekilnojamojo turto vertinime nežinomi duomenys yra nekilnojamojo turto rinkos vertės reikšmės, žinomi ir prieinami – pardavimo kainos ir objektų charakteristikos. DRA pateikia kiekvieno analizuojamo faktoriaus koeficientų reikšmes, kurias įvedus į modelį, apskaičiuojamos vertinamų objektų vertės. Modelio kalibravimui panaudota NCSS statistinė programa.

Modelio koeficientų reikšmių ir modelių apskaičiuotų verčių patikimumas patikrinamas grafinėmis priemonėmis ir įvertinant aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes.

Modeliuose nustatyti turintys įtaką žemės sklypo vidutinei rinkos vertei šie Nekilnojamojo turto registre ir Nekilnojamojo turto 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 sodo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.2 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;*

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

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

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

### **3.6.2. masinio žemės vertinimo žemės grupės**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.6.3. pradinių žemės rinkos duomenų statistika**

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

2 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistika

| Žemės sklypų<br>be statinių ir<br>su statiniais<br>sandorių<br>skaičius           | Pardavimo kainų Eur 1 aro, žemės ūkio grupės 1 ha statistiniai rodikliai |         |                                       |                         |                          | Žemės sklypų<br>su pastatais<br>sandorių<br>skaičius |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                                   | Aritmetinis<br>vidurkis                                                  | Mediana | Vidutinis<br>kvadratinis<br>nuokrypis | Minimumas<br>vnt. kaina | Maksimumas<br>vnt. kaina |                                                      |
| Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypai 2012-01-01 – 2016-08-01 laikotarpio    |                                                                          |         |                                       |                         |                          |                                                      |
| 6450                                                                              | 1491                                                                     | 1026    | 1632                                  | 1                       | 24042                    | 2073                                                 |
| Komerčinės žemės grupės sklypai 2012-01-01 – 2016-08-01 laikotarpio               |                                                                          |         |                                       |                         |                          |                                                      |
| 92                                                                                | 2366                                                                     | 1091    | 5055                                  | 87                      | 45391                    | 21                                                   |
| Mėgėjų sodo žemės grupės sklypai 2012-01-01 – 2016-08-01 laikotarpio              |                                                                          |         |                                       |                         |                          |                                                      |
| 3837                                                                              | 854                                                                      | 688     | 874                                   | 1                       | 6489                     | 1154                                                 |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2012-01-01 – 2016-08-01 laikotarpio |                                                                          |         |                                       |                         |                          |                                                      |
| 908                                                                               | 645                                                                      | 516     | 636                                   | 1                       | 7612                     | 168                                                  |
| Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2012-01-01 – 2016-08-01 laikotarpio               |                                                                          |         |                                       |                         |                          |                                                      |
| 8679                                                                              | 13998                                                                    | 1500    | 40649                                 | 2                       | 684140                   | 527                                                  |

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 laikotarpiu įvykusius sandorius, pardavimų kainos gali būti koreguojamos laiko pataisa. Vertinimo data yra 2016 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, esant būtinumui, atlikta kainų korekcija šią pataisą prilyginant prie konkretaus sandorio datos.

Laiko pataisai nustatyti gali būti panaudoti šie metodai:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 lentelė. Laiko pataisų pagal žemės grupes nustatymo rezultatai

| Žemės grupės pagal Taisyklių 15 punktą | Laiko pataisai nustatyti taikytas metodas | Laiko pataisa reikšminga, nereikšminga |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|
| Žemės ūkio paskirties                  | Aproksimuojanti kreivė                    | Reikšminga                             |
| Mėgėjų sodų                            | 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, 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 sodų teritorija, kaimo*

*centras, valstybės saugoma teritorija, pakrančių apsaugos zonos ir kitos teritorijos, kurių priskyrimas atskiroms žemės verčių zonoms galimas geografinės informacinės sistemos (GIS) priemonėmis);*

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

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

Siekiant, kad kaimiškos teritorijos suskirstymas į verčių zonas pagal jos vertingumą būtų atliktas tiksliau įvertinant urbanizuotų teritorijų, sukurtos infrastruktūros, aplinkotvarkos, rekreacijos, užterštumo, reljefo veiksnių įtakos ribas, ir vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2016-04-23 rašto Nr. ISD-1297-(10.2.) „Dėl paklausimo nagrinėjimo“ (rašto kopija pateikiama ataskaitos priede) nuostatomis, vertinamos teritorijos zonavimas atliktas kadastro žemėlapyje įbrėžtų žemės sklypų ribomis, atsisakant ankstesniais metais gyvenamųjų vietovių ribomis vykdyto kaimiškos teritorijos zonavimo.

Vadovaujantis anksčiau pateiktais teisės aktais, Vilniaus 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, statistškai 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 žemėlapio ir verčių aptarimo metu, bendrojo plano sprendinius.

Vilniaus rajono savivaldybėje sudarytos 89 verčių zonos.

58.1 verčių zona – Antezerių, Buivydiškių, Gineitiškių, Pašilaičių, Zujūnų, Avižienių, Bajorų k., Bukiškio k., Gilužių, Tarandės gyvenvietės – prestižinės Vilniaus r. sav. gyvenvietės su susiformavusia infrastruktūra, užstatytos prabangiais naujais ir apynaujais gyvenamaisiais namais. Dauguma gyventojų dirba įstaigose, pramonės įmonėse, paslaugų sferoje Vilniaus mieste. Nekilnojamasis turtas šioje verčių zonoje turi nemažą paklausą dėl Vilniaus miesto artumo, todėl ir jo kainos vienos aukščiausių Vilniaus r. sav. bei tokios turėtų išlikti ateityje.

58.2 verčių zona – nedidelė, taip pat brangi Vilniaus r. sav. teritorija: Dvarkščiai, Gudeliai, Raišiai, Salotė, Vilkeliškės, įsiterpusi į Vilniaus miesto teritoriją, privačiais naujos ir senesnės statybos gyvenamaisiais namais užstatytos gyvenvietės ir kaimai. Nekilnojamojo turto kainos šioje teritorijoje yra aukštesnės už gretimų vietovių, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

58.3 – 58.4 verčių zonos – Zujūnų seniūnijos gyvenvietės: Girulių, Griovių, Karveliškių, Naujakiemio, Smiglių, Užlandžių, Vaičiūniškių, Vaivadiškių, Platiniškių, Papiškių, Kriaučiūnų, Balandiškių, Geležių, dalis Antezerių ir kitos. Tai pastaraisiais metais perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu Zujūnų seniūnijos gyvenvietės, išsidėsčiusios aplink Vilniaus miesto Pilaitės seniūniją bei Neries upės pakrantėje, užstatytos senesnės ir naujesnės statybos individualiais gyvenamaisiais namais, kuriose, miestui plečiantis, tiek žemės sklypai, tiek pastatai tapo paklausūs. Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto kainų lygis dėl atstumo iki miesto centro yra tik šiek tiek žemesnis negu Vilniaus m. Pilaitės mikrorajone, bet aukštesnis už gretimų Vilniaus rajono sav. teritorijų, todėl šios vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.5, 58.6, 58.16 ir 58.42 verčių zonos – Sudervės, dalis Zujūnų ir Avižienių seniūnijų gyvenvietės, iš kurių populiariausios: Šilėnų, Čekoniškių, Leičių, Sviliškių, Lindiniškių, esančios šalia brangiausių NT požiūriu Vilniaus r. sav. teritorijų. Daug šių vietovių gyventojų dirba Vilniaus

mieste. Gyvenamos paskirties NT požūriu tai irgi perspektyvios ir populiarios teritorijos, kuriose nekilnojamojo turto kainos yra žemesnės nei gretimose 58.3 ir 58.4 verčių zonose, bet aukštesnės negu 58.7, 58.14 zonose, todėl minėtos vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas. Vilniaus miestui plečiantis rytų kryptimi, šiose verčių zonose esančios teritorijos buvo sparčiai urbanizuojamos, o tai lėmė nekilnojamojo turto paklausą ir stabilias jo kainas.

58.7, 58.8, 58.9, 58.11, 58.12, 58.13 ir 58.77 verčių zonos – Sudervės, Dūkštų bei Maišiagalos seniūnijų gyvenvietės: Rastinėnų, Dūkštų, Sudervės, Geležių, Maišiagalos miestelis, Pylimo, Pavilnojo, Karvio ir kitos, esančios apie 30 km atstumu nuo Vilniaus miesto. Tai didesni Vilniaus rajono kaimai, kurie dėl didesnio gyventojų skaičiaus ir minimalios infrastruktūros nekilnojamojo turto kainomis skiriasi nuo aplinkinių kaimų ir gyvenviečių. Pagrindinės žemės ūkio produktų gamybos apimtys sutelktos sodybiniuose ir ūkininkų ūkiuose. Dauguma gyventojų verčiasi žemdirbyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Tai teritorijos, užstatytos mediniais ir plytų mūro senesniais gyvenamaisiais namais. Kadangi Vilniaus r. sav. bendrajame plane minėtose vietovėse numatyta esančių miestelių bei kaimų plėtra - jose NT turto kainų lygis yra didesnis negu gretimose teritorijose, todėl šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.10 verčių zona – atokiausiai į vakarus nuo Vilniaus miesto nutolusi Vilniaus r. sav. teritorija, išsidėsčiusi Neries upės vingyje, Dūkštų seniūnijoje esantys kaimai. Tai teritorija, kurioje dominuoja miškai ir nedideli kaimai, su vyraujančiais senais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais ir nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Pramonės bei komercijos objektų šioje verčių zonoje nėra (smulkios parduotuvės pagrinde įrengtos gyvenamuosiuose namuose), gyventojų užimtumas sutelktas nedideliuose žemės ūkiuose. Dėl išvardintų faktorių šioje teritorijoje vyrauja sąlyginai nedidelės Vilniaus rajono savivaldybės nekilnojamojo turto kainos (išskyrus nekilnojamąjį turtą, esantį prie vandens telkinių), todėl ši teritorija išskirta į atskirtą verčių zoną.

58.14, 58.78 ir 58.83 verčių zonos – Avižienių, Riešės, Maišiagalos, Sudervės seniūnijų naujos gyvenvietės bei senesni kaimai, su vyraujančiais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Šios Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos dėl savo lokalizacijos (išsidėsčiusios aplink Ukmergės ir Molėtų automagistrales) bei Vilniaus miesto plėtros (miestui vystantis šia kryptimi), gyvenamosios paskirties NT požūriu – perspektyvios bei populiarios, kuriose nekilnojamojo turto kainos šiek tiek žemesnės už gretimos 58.16 verčių zonos. Šiose verčių zonose esančios vietovės pastaraisiais metais palaipsniui urbanizuojamos (keičiama žemės sklypų paskirtis, įrenginėjama infrastruktūra), todėl šios vietovės išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.15, 58.22, 58.23, 58.24, 58.27, 58.28, 58.29, 58.32, 58.33, 58.34, 58.35, 58.36 ir 58.40 verčių zonos – Nemenčinė, Pikeliskės, Ažulaukės, Didžiosios Kabiškės, Visalaukė, Siužionys, Veriškės, Paberžė, Skirlėnai, Rudausiai, Glitiškės, Bezdonys, Eitminiškės ir kt. – dideli kaimai ir miesteliai, seniūnijų centrai, esantys iki 30 km atstumu nuo Vilniaus miesto šiaurės ir rytų kryptimis. Šiose verčių zonose yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla; dauguma gyventojų verčiasi žemdirbyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujais gyvenamaisiais namais, yra sovietiniais laikais statytų daugiabučių gyvenamųjų namų, kuriose dėl minimalios infrastruktūros bei palyginti neblogo susisiekimo su Vilniaus miestu, NT turto kainų lygis didesnis už gretimų teritorijų, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.17, 58.19 ir 58.86 verčių zonos – Avižienių ir Riešės seniūnijose esančios Vilniaus r. sav. gyvenvietės, besiribojančios su Vilniaus miesto šiaurine riba. Tai populiarios nekilnojamojo turto požūriu Vilniaus rajono savivaldybės gyvenvietės, kuriose, miestui plečiantis, tiek žemės sklypai, tiek pastatai turi nemažą paklausą. Teritorijoje yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla, nemaža dalis gyventojų dirba Vilniaus mieste. Tai sparčiai urbanizuojamos teritorijos, užstatytos senais ir naujais mediniais bei plytų mūro individualiais gyvenamaisiais namais su 10-60 arų ploto žemės sklypais. Į šią verčių zoną patenka Riešės kaimas (58.17) – populiaris ir paklausis gyvenvietė prie Riešės upelio, užstatyta senesnės ir naujos statybos individualiais gyvenamaisiais namais, 58.19 verčių zonoje išsidėstę dideli sodų

bendrijų masyvai. NT šiose teritorijose paklausus ir tokios tendencijos turėtų išlikti ateityje, nes teritorijos patenka į savivaldybės plėtros arealą.

57.18 verčių zona – Riešės seniūnijos Vanaginės, Didžiųjų Gulbinų ir Didžiosios Riešės gyvenvietės – vienos brangiausių Vilniaus r. sav. teritorijų, esančios šalia Molėtų plento bei besiribojančios su Vilniaus miestu. Tai Vilniaus r. sav. gyvenvietės su susiformavusia infrastruktūra, užstatytos prabangiais senesnės ir naujos statybos individualiais gyvenamaisiais namais. Šios teritorijos gyventojai dirba įstaigose, pramonės įmonėse, paslaugų sferoje Vilniaus mieste. Nekilnojamas turtas šioje Vilniaus r. sav. teritorijoje turi paklausą, todėl jo kainos aukštos ir tokios turėtų išlikti ateityje.

58.20, 58.21 ir 58.41 verčių zonos – nedidelės Bezdonių ir Nemenčinės seniūnijos gyvenvietės, besiribojančios su Vilniaus miestu, esančios miškingose vietovėse, dalis teritorijos prie vandens telkinių, ramiose vietovėse, todėl paklausios gyvenamųjų namų statybai. NT kainos šiose vietovėse aukštesnės už gretimų teritorijų, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.25 ir 58.39 verčių zonos – Bezdonių, Buivydžių, Nemenčinės, Riešės ir Mickūnų seniūnijose išsidėstę senesnės ir naujesnės statybos individualiais gyvenamaisiais namais užstatyti kaimai ir gyvenvietės, iš kurių didesni ir populiarnesni: Gaukštonys, Čekiškių, Aukštuolės, Vilkiškių ir kiti. Į šią verčių zoną patenka pagrindiniai Vilniaus rajono savivaldybės miškų masyvai: Nemenčinės ir Bezdonių miškai. Dauguma gyventojų verčiasi žemdirbyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Dėl teritorijų populiarumo, gero susisiekiimo, vietovės išskirtos į atskiras zonas.

58.26 ir 58.74 verčių zonos – nemaža Vilniaus r. sav. teritorija: Maišiagalos, Nemenčinės, Paberžės ir Siužionių seniūnijų gyvenvietės. Tai teritorijos, kuriose dominuoja miškai ir nedideli, seni kaimai, su vyraujančiais senais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Pramonės bei komercijos objektų šioje teritorijoje nėra (smulkios parduotuvės pagrinde įrengtos gyvenamuosiuose namuose), gyventojų užimtumas sutelktas žemės ūkiuose. Dėl išvardintų aplinkybių šiose vietovėse vyrauja nedidelės nekilnojamojo turto kainos (išskyrus nekilnojamąjį turtą, esantį prie vandens telkinių).

58.30, 58.31, 58.75 ir 58.76 verčių zonos – teritorijos, esančios šiaurinėje Vilniaus r. sav. dalyje, kuriose dominuoja miškai ir nedideli kaimai su vyraujančiais senais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Pramonės bei komercijos objektų šioje teritorijoje nėra, gyventojų užimtumas sutelktas nedideliuose žemės ūkiuose. Dėl išvardintų aplinkybių šiose vietovėse vyrauja neaukštos, lyginant su greta esančiomis teritorijomis, Vilniaus rajono savivaldybės nekilnojamojo turto kainos (išskyrus nekilnojamąjį turtą, esantį prie vandens telkinių).

58.38, 58.43, 58.47, 58.56, 58.57, 58.58, 58.60, 58.61, 58.63 ir 58.80 verčių zonos – Buivydžių I, Mostiškių, Lavoriškių, Kalvelių, Savičiūnų, Šumsko, Žemaitelių, Medininkų, Rakonių – dideli kaimai ir miesteliai, seniūnijų centrai, esantys iki 40 km atstumu nuo Vilniaus miesto pietų ir rytų kryptimis. Šiose verčių zonose yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma smulki gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Dauguma gyventojų verčiasi žemdirbyste, miško ruošą, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Tai vietovės, užstatytos senais ir naujais individualiais gyvenamaisiais bei sovietiniais laikais statytais daugiabučiais gyvenamaisiais namais, kuriose dėl susiformavusios infrastruktūros bei palyginti neblogo susisiekiimo su Vilniaus miestu, NT turto kainų lygis didesnis už gretimų teritorijų, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.44, 58.48, 58.49, 58.50, 58.66, 58.69 ir 58.70 verčių zonos – teritorijos besiribojančios su Vilniaus miesto rytine ir pietine riba. Tai perspektyvios nekilnojamojo turto požiūriu Vilniaus r. sav. savivaldybės gyvenvietės, kuriose, miestui plečiantis, tiek žemės sklypai, tiek pastatai tampa paklausūs. Gyvenvietėse yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla, nemažai gyventojų dalis dirba Vilniaus mieste. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujais gyvenamaisiais namais, kurios dėl susiformavusios infrastruktūros, artumo iki miesto centro bei neblogo susisiekiimo su Vilniaus miestu, skiriasi aukštesnėmis nekilnojamojo turto kainomis nuo gretimų teritorijų, todėl jos yra išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.45, 58.51, 58.52, 58.54, 58.65, 58.67, 58.79 ir 58.81 verčių zonos – Mickūnai,

Skaidiškės, Kyviškės, Rukainiai, Rudamina, Marijampolis ir kt. – dideli kaimai ir miesteliai, seniūnijų centrai, esantys iki 20 km atstumu nuo Vilniaus miesto. Šiose gyvenvietėse yra įvairios paskirties nekilnojamojo turto objektų: vykdoma gamybinė, logistikos, socialinė, paslaugų ir komercinė veikla. Dalis gyventojų verčiasi žemdirbyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Tai teritorijos, užstatytos senais ir naujais gyvenamaisiais namais, yra sovietiniais laikais statytų daugiabučių gyvenamųjų namų. Dėl susiformavusios infrastruktūros bei neblogo susisiekimo su Vilniaus miestu, minėtose vietovėse NT turto kainų lygis didesnis, už gretimų teritorijų, todėl jos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.46, 58.53, 58.59, 58.64, 58.68, 58.71, 58.72 ir 58.73 verčių zonos – didelė Vilniaus r. sav. teritorija, esanti pietrytinėje bei pietinėje savivaldybės dalyje, kurioje dominuoja miškai ir nedideli kaimai su vyraujančiais senais mediniais individualiais gyvenamaisiais namais, viensėdžiai su nedideliais žemės ūkio paskirties žemės sklypais. Pramonės bei komercijos objektų šiose verčių zonose nėra, gyventojų užimtumas sutelktas nedideliuose žemės ūkiuose. Dėl išvardintų aplinkybių šiose vietovėse vyrauja vidutinės Vilniaus rajono savivaldybės nekilnojamojo turto kainos (išskyrus nekilnojamąjį turtą, esantį prie vandens telkinių). Vilniaus rajono bendrajame plane šių teritorijų plėtra nenumatyta (išskyrus minimalią kaimų plėtrą), teritorijos didele paklausa nepasižymi, todėl išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.37, 58.55, 58.62 verčių zonos – likusi pietinė ir rytinė Vilniaus rajono savivaldybės dalis, besiribojanti su Švenčionių, Šalčininkų rajonų ribomis bei valstybine siena – Baltarusijos Respublika. Dėl valstybės sienos įtakos (muitinės terminalai) minėtos teritorijos perspektyvios logistikos objektų statybai. Šioje teritorijoje yra nemažai Vilniaus rajono sav. sodų bendrijų, dominuoja miškų masyvai, žemės ūkio paskirties sklypai, privačiais gyvenamaisiais namais užstatyti kaimai ir gyvenvietės. Pagrindinės žemės ūkio produktų gamybos apimtys pagaminamos sodybinuose ir ūkininkų ūkiuose. Dauguma gyventojų verčiasi žemdirbyste, gyvulininkyste ir smulkia prekyba. Dėl išvardintų veiksnių, šios teritorijos išskirtos į atskiras verčių zonas.

58.82 verčių zona – viena perspektyviausių Vilniaus rajono savivaldybės teritorija, besiribojanti su Vilniaus miesto pietrytine riba. Ši verčių zona, į kurią įeina dideli Nemėžio, Daržininkų kaimai, išsidėsčiusi Vilnius – Minskas tarptautinės automagistralės dešinėje pusėje. Gera vietovių lokalizacija, nedidelis atstumas iki Vilniaus miesto, geras susisiekimas, Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo plano sprendiniai, kuriuose numatyta intensyvi teritorijos urbanizacija (logistikos, komercinių, gamybos objektų statyba) sąlygoja šioje teritorijoje esančio NT paklausą.

58.84 verčių zona – seni kaimai su senais ir naujais gyvenamaisiais namais, esantys Asvejos ir kitų ežerų pakrantėse, Asvejos regioninio parko teritorijoje, kurioje griežtai ribojamos statybos (saugomos teritorijos), todėl šiose vietovėse dominuoja senos statybos bei rekonstruotos namų valdos ir poilsiui skirtos sodybos. Dėl gražių kraštovaizdžių, populiarių vandens telkinių, miškų pastaraisiais metais šiose vietovėse esantis NT įgijo paklausą, o tuo pačiu ir nemažą kainą.

58.85 verčių zona – Viktoriškių kaimas, besiribojantis su Vilniaus miesto rytine dalimi, išsidėstęs Vilnios upės vingyje. Dėl įrengtos infrastruktūros pastaraisiais metais Viktoriškių kaimas tapo patrauklus ir paklausus individualių gyvenamųjų namų statybai. Populiarus ir paklausus sodų bendrijoje esantis nekilnojamasis turtas, todėl Viktoriškių kaimas išskirtas į atskirą verčių zoną.

57.87 verčių zona – Riešės seniūnijos Raudondvario, Jadvygiškių, Dvariškių kaimai – paklausi, o tuo pačiu ir brangi Vilniaus r. sav. teritorija, esanti šalia Molėtų plento bei besiribojanti su Vilniaus miesto šiaurine dalimi. Tai Vilniaus r. sav. gyvenvietės su susiformavusia infrastruktūra, užstatytos prabangiais senesnės ir naujos statybos individualiais gyvenamaisiais namais. Šios teritorijos gyventojai dirba įstaigose, pramonės įmonėse, paslaugų sferoje Vilniaus mieste. Dėl artumo iki Vilniaus miesto, gero susisiekimo nekilnojamasis turtas šioje Vilniaus r. sav. teritorijoje turi paklausą, todėl jo kainos aukštos ir tokios turėtų išlikti ateityje.

57.88 verčių zona – Lindiniškių, Užubalių, Klevinės, Bendorių, Aukštųjų Rusokų kaimų teritorijos, vienos brangiausių ir populiariausių NT požiūriu Vilniaus r. sav. teritorijų. Dauguma šių kaimų gyventojų dirba Vilniaus mieste. Vilniaus miestui plečiantis šiaurės kryptimi, šioje verčių zonoje esančios teritorijos buvo sparčiai urbanizuojamos, nuolat įrenginėjama infrastruktūra, o tai lėmė nemažą nekilnojamojo turto paklausą ir stabilias jo kainas.

57.89 verčių zona – Nemenčinės seniūnijos Tuščiaulių, Spragilinių, Gamernės, Nemenčinės II, Kukutiškių kaimų teritorijos, kurią pietinėje dalyje kerta upė Neris, išimtinai apsupta gražiais apsauginiais miškais. Dėl pastaraisiais metais statomų prabangių gyvenamųjų namų, nuolat augančių nekilnojamojo turto kainų šiose vietovėse minėtų kaimų teritorijos išskirtos į atskirą verčių zoną.

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 sąrašė pažymint norimą savivaldybę, temų sąrašė 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 žemėlapio žemės sklypai, gatvių ir kita vietos informacija.

### **3.6.6. rekreacinio 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. Rekreacinio 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 Vilniaus r. sav. teritorijoje, nustatyta, kad žemės sklypai, kurių 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 pagal verčių zonas

| Verčių zona                          | Re (1 ha Eur) | VRV1 (1 ha Eur) | K <sub>r</sub> |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|----------------|
| 1                                    | 2             | 3               | 4              |
| 58.15                                | 78661         | 8331            | 5,12           |
| 58.15                                | 29400         |                 |                |
| 58.15                                | 19984         |                 |                |
| 1 ha vidurkis:                       | 42682         |                 |                |
| 58.16                                | 53348         | 9034            | 4,55           |
| 58.16                                | 28900         |                 |                |
| 1 ha vidurkis:                       | 41124         |                 |                |
| 58.24                                | 62200         | 9085            | 5,39           |
| 58.24                                | 45300         |                 |                |
| 58.24                                | 39500         |                 |                |
| 1 ha vidurkis:                       | 49000         |                 |                |
| 58.25                                | 28962         | 4802            | 5,21           |
| 58.25                                | 23170         |                 |                |
| 58.25                                | 22900         |                 |                |
| 1 ha vidurkis:                       | 25011         |                 |                |
| 58.37                                | 8515          | 1345            | 4,78           |
| 58.37                                | 4344          |                 |                |
| 1 ha vidurkis:                       | 6430          |                 |                |
| 58.46                                | 16682         | 3789            | 5,36           |
| 58.46                                | 26124         |                 |                |
| 58.46                                | 18101         |                 |                |
| 1 ha vidurkis:                       | 20302         |                 |                |
| 58.55                                | 12251         | 1857            | 4,68           |
| 58.55                                | 5126          |                 |                |
| 1 ha vidurkis:                       | 8689          |                 |                |
| 58.84                                | 86886         | 6014            | 5,36           |
| 58.84                                | 8689          |                 |                |
| 58.84                                | 1200          |                 |                |
| 1 ha vidurkis:                       | 32258         |                 |                |
| 58.86                                | 55752         | 9336            | 4,54           |
| 58.86                                | 28962         |                 |                |
| 1 ha vidurkis:                       | 42357         |                 |                |
| Koeficientų K <sub>r</sub> vidurkis: |               |                 | 5,00           |

Lentelės 4 skiltyje gauti verčių zonose kainų santykiniai dydžiai kinta 4,54 – 5,39 intervale, skirtumai nėra paaiškinami žemės sklypų charakteristikomis, fiksuojamomis Nekilnojamojo turto registre, todėl siekdamas objektyvaus kainų skirtumo rodiklio vertintojas apskaičiuoja 4 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, jo reikšmė pateikiama lentelės 4 skilties apatinėje eilutėje. Tokiu būdu gautas koeficientas  $K_r$  5,00 pakankamai pagrįstas ir naudotinas žemės naudojimo būdų – rekreacinio naudojimo žemės sklypai ir rekreaciniai vandens telkiniai, sklypų vertinimui.

Kitoms verčių zonoms dėl rinkos duomenų trūkumo  $K_r$  koeficientas 5,00 yra priskirtas ekspertiškai, darant prielaidą, kad jose rekreacinėmis savybėmis pasižyminčių žemės sklypų rinkos aplinkybės yra analogiškos toms, kurių rinkos pagrindu yra apskaičiuotas šis koeficientas. Koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateiktos Savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų dalyje „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“, interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, paieškos lauke „Masinio vertinimo dokumentų paieška“, parinkus reikiamą savivaldybę.

Apskaičiuojant žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, naudojamų rekreacijai (esančių nustatyta tvarka patvirtintose rekreacinėse teritorijose), vidutinės rinkos

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.

### **3.6.7. konservacinės paskirties koeficientas $K_k$**

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

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

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

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

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

Žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitų viešo svarstymo metu fiksuojamos žemės savininkų pastabos, kad konservacinės paskirties žemė, kurią sudaro žemės naudojimo būdų – gamtinių rezervatų ir kultūros paveldo objektų žemės sklypai, dėl žemės naudojimo apribojimų yra mažiau paklausūs rinkoje nei žemės ūkio ir vandens ūkio žemės sklypai, todėl jų vertė yra mažesnė. Atlikus papildomą rinkos analizę, nustatyta, kad šalyje yra užfiksuota 14 konservacinės paskirties sklypų pardavimų, jų 1 ha kainos statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo tarp žemės ūkio ir konservacinės paskirties kainų koeficientui apskaičiuoti ir pagrįsti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus valstybės įmonės Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertiškai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas  $K_k = 0,85$ . Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos 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):

$K_4 = 4 a1 / \text{VRV1}$ , 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<sub>4</sub> nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu;

Registrų 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<br>skaičius | Sklypų<br>skaičius | Dalis  | Paskirtis               | Sandorio<br>suma Eur | Sklypo plotas<br>ha | 1 aro kaina<br>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 (mažaaukšč. 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 (mažaaukšč. 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 |
| Vidurkis >4 arų 30 zonoje: |       |   |   |        |                         |       | 1369          |      |
| 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  |
| Vidurkis <4 arų 30 zonoje: |       |   |   |        |                         |       | 956           |      |
|                            |       |   |   |        |                         |       | 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 |
| Vidurkis >4 arų 32 zonoje: |       |   |   |        |                         |       | 2023          |      |
| 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 |
| Vidurkis <4 arų 32 zonoje: |       |   |   |        |                         |       | 1471          |      |
|                            |       |   |   |        |                         |       | 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 |
| Vidurkis >4 arų 57 zonoje: |       |   |   |        |                         |       | 5113          |      |
| 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 |
| Vidurkis <4 arų 57 zonoje: |       |   |   |        |                         |       | 3676          |      |
|                            |       |   |   |        |                         |       | 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 |
| Vidurkis >4 arų 73 zonoje: |       |   |   |        |                         |       | 2846          |      |
| 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 |
| Vidurkis <4 arų 73 zonoje: |       |   |   |        |                         |       | 2122          |      |
|                            |       |   |   |        |                         |       | Koeficientas: | 0.75 |

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

6 lentelė. Žemės sklypų kainų skirtumų koeficientai pagal verčių zonas

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

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

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

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

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

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

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

**Išvada.** Vilniaus 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<sub>4</sub> – 0,71. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.9. miškų pataisa MP

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

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

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

KM $\bar{U}$ 1 – miškų ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose iškirstas miškas, 1 hektaro pirkimo–pardavimo kainos vertinamose žemės verčių zonose;

$\bar{Z}_{miško}$  – miško plotas, nurodytas žemės sklypo duomenyse, įrašytuose Nekilnojamojo turto registre.

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

Masinio žemės vertinimo modeliuose miško pataisa MP apskaičiuojama taip:

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

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

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

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

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

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

### 3.6.10. žemės našumo balo pataisa NBP

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

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.5 papunktyje nurodoma, kad žemės našumo balo pataisa NBP taikoma žemės sklypams, priskirtiems 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:

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

$K_{nb}$  – našumo balo koeficientas;

ŽNB – žemės sklypo našumo balas;

$\text{NB}_{\text{const}}$  – 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:

$$NBP = K_{nb} \times (\text{ŽNB} - \text{NB}_{\text{const}}) \times \text{VRV1} \times (\text{ŽBpl} - \text{Žnenaudojama} - \text{Žmiško}), \text{ kur:}$$

ŽBpl – žemės sklypo plotas ha;

Žnenaudojama – sklypo naudmenos ha: pelkė, nenaudojama, pažeista žemė;

Žmiško – 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 vyraujančią, o kartu ir geriausią žemės panaudojimą, nusprendžia, ar tokioje zonoje žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertei turi įtaką žemės derlingumas. Nustačius, kad tokioje zonoje vyraujanti žemės sklypų paskirtis „kita“ ir kad geriausias panaudojimas „kitai“ paskirčiai, našumo balo pataisa neskaičiuojama.

### 3.6.11. bendro naudojimo teritorijos koeficientas $K_{BN}$

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

$K_{BN} = BN1/VRV1$ , 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 požiūriu į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Siekiant objektyvaus įvertinimo, galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikta lentelės 8 skilties apatinėje eilutėje.

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

### 3.6.12. kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\text{ kita}}$

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklį 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 Masinio žemės vertinimo taisyklį 26.7 papunktyje numatytas rekreacinis koeficientas  $K_r$  kita. Koeficientas  $K_{r\text{ kita}}$  nustatomas pagal šią formulę:

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

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      | Sk. 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 | sutartis<br>Pirkimo–<br>pardavimo<br>sutartis | 1 | Žemės<br>sklypas | Komerc.<br>paskirties objektų<br>teritorijos | 21.2   |        | 2966,3<br>6      |
| Švenčionių r. sav. | 2016/01 | Pirkimo–<br>pardavimo<br>sutartis             | 1 | Žemės<br>sklypas | Rekreacinės<br>teritorijos                   | 49.8   | 57     | 0,62             |
| Švenčionių r. sav. | 2012/03 | Pirkimo–<br>pardavimo<br>sutartis             | 1 | Žemės<br>sklypas | Komerc.<br>paskirties objektų<br>teritorijos | 49.8   |        | 91,32            |
| Kretingos r. sav.  | 2014/09 | Pirkimo–<br>pardavimo<br>sutartis             | 1 | Žemės<br>sklypas | Rekreacinės<br>teritorijos                   | 22.8   | 163,35 | 0,79             |
| Kretingos r. sav.  | 2014/09 | Pirkimo–<br>pardavimo<br>sutartis             | 1 | Žemės<br>sklypas | Komerc.<br>paskirties objektų<br>teritorijos | 22.8   |        | 207,46           |
| Kretingos r. sav.  | 2015/05 | Pirkimo–<br>pardavimo<br>sutartis             | 1 | Žemės<br>sklypas | Rekreacinės<br>teritorijos                   | 22.1.1 | 839    | 0,79             |
| Kretingos r. sav.  | 2012/07 | Pirkimo–<br>pardavimo<br>sutartis             | 1 | Žemės<br>sklypas | Komerc.<br>paskirties objektų<br>teritorijos | 22.1.1 |        | 1067,8<br>1      |
|                    |         |                                               |   |                  |                                              |        |        | Vidurkis<br>0,82 |
|                    |         |                                               |   |                  |                                              |        |        | Mediana<br>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 vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.13. bendrojo plano sprendinių koeficientas $K_{BP}$

Nekilnojamojo turto rinkos analizė rodo, kad vienas iš svarbių žemės vertingumo veiksnių yra planuojamas ir dokumentais reglamentuotas teritorijos žemės esamas ir perspektyvinis panaudojimas. Žemės panaudojimo galimybes nustato savivaldybių teritorijų bendrieji planai. Bendrasis planas – teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir uždavinius, nustatyta planuojamos teritorijos vystymo erdvinė koncepcija ir teritorijos naudojimo bei apsaugos principai (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas). Bendrąjį planą sudaro raštu ir grafiškai išreikštų teritorijų planavimo sprendinių rezultatų visuma. Sprendiniai pagal vyraujančius požymius nurodo teritorijos funkcines zonas ir nustato tose zonose galimas žemės naudojimo paskirtis ir būdus bei užstatymo intensyvumo ir aukštingumo reglamentus. Bendrojo plano sprendiniai ypač svarbūs priemiesčių žemės ūkio paskirties žemei, kadangi paskirtis riboja jos efektyviausią, paklausiausią panaudojimą gyvenamiesiems, komerciniams, pramoniniams statiniams užstatyti. Teritorijose, kuriose bendrojo plano sprendiniai numato žemės ūkio paskirties keitimą–panaudojimą kitai paskirčiai, žemės sklypų paklausa ir vertingumas išauga. Nurodytai aplinkybei įvertinti žemės ūkio paskirties žemės sklypams Taisyklių 26.8 papunktyje numatytas vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinių koeficientas KBP. Koeficientas KBP nustatomas pagal šią formulę:

$KBP = BP1/VRV1$ , kur:

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

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

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

Vadovaudamasis Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.8 papunkčiu žemės ūkio paskirties žemės vertinimui vertintojas panaudojo Vilniaus rajono savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2008-02-14 sprendimu Nr. TS-19, sprendinius skaitmeniniame shape (sluoksniu) formate. Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės rinkos duomenis nustatyta, kad žemės verčių zonose, zonų dalyse, kuriose bendrojo plano sprendiniai numato žemės panaudojimą paskirčiai – kita, sklypai parduodami už didesnę ploto vieneto – 1 ha kainą lyginant su sklypais, kurių vieta nepatenka į bendrojo plano paskirties keitimo arealus. Tokių teritorijų įvertinimui, vadovaujantis bendrojo plano sprendiniais, nustatyti  $K_{BP}$  koeficientai. Jie apskaičiuoti dalinant pardavimo kainas žemės sklypų, parduotų verčių zonose ar jų dalyse, kuriose numatomas paskirties keitimas, iš žemės sklypų, kurių paskirties keitimas nėra numatytas, vidutinių rinkos verčių, apskaičiuotų pagal vertinimo modelius. Koeficiento  $K_{BP}$  apskaičiavimas pateiktas toliau lentelės 4 skylyje.

9 lentelė. Koeficientų  $K_{BP}$  apskaičiavimas pagal verčių zonas

| Verčių zona    | BP1 (1ha Eur) | VRV1 (1 ha Eur) | $K_{BP}$ |
|----------------|---------------|-----------------|----------|
| 1              | 2             | 3               | 4        |
| 58.1           | 84300         | 49887           | 1,41     |
| 58.1           | 83400         |                 |          |
| 58.1           | 81600         |                 |          |
| 58.1           | 77456         |                 |          |
| 58.1           | 75446         |                 |          |
| 58.1           | 75446         |                 |          |
| 58.1           | 67864         |                 |          |
| 58.1           | 67864         |                 |          |
| 58.1           | 63716         |                 |          |
| 58.1           | 61776         |                 |          |
| 58.1           | 60000         |                 |          |
| 58.1           | 59285         |                 |          |
| 58.1           | 57900         |                 |          |
| 1 ha vidurkis: | 70493         | 5105            | 1,44     |
| 58.10          | 9992          |                 |          |
| 58.10          | 6774          |                 |          |
| 58.10          | 5362          |                 |          |
| 1 ha vidurkis: | 7376          | 5661            | 1,36     |
| 58.11          | 11700         |                 |          |
| 58.11          | 8500          |                 |          |
| 58.11          | 6198          |                 |          |
| 58.11          | 6029          |                 |          |
| 58.11          | 5958          |                 |          |
| 1 ha vidurkis: | 7677          | 5812            | 1,41     |
| 58.13          | 9000          |                 |          |
| 58.13          | 7378          |                 |          |
| 1 ha vidurkis: | 8189          | 7324            | 1,41     |
| 58.14          | 13400         |                 |          |
| 58.14          | 9644          |                 |          |
| 58.14          | 9035          |                 |          |
| 58.14          | 8639          |                 |          |
| 1 ha vidurkis: | 7376          |                 |          |

| Verčių zona    | BP1 (1ha Eur) | VRV1 (1 ha Eur) | K <sub>BP</sub> |
|----------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 1              | 2             | 3               | 4               |
| 58.15          | 14307         | 8331            | 1,42            |
| 58.15          | 11585         |                 |                 |
| 58.15          | 9644          |                 |                 |
| 1 ha vidurkis: | 11845         |                 |                 |
| 58.16          | 12589         | 9034            | 1,38            |
| 58.16          | 12425         |                 |                 |
| 1 ha vidurkis: | 12507         |                 |                 |
| 58.17          | 28962         | 17445           | 1,42            |
| 58.17          | 25598         |                 |                 |
| 58.17          | 25342         |                 |                 |
| 58.17          | 23170         |                 |                 |
| 58.17          | 20351         |                 |                 |
| 1 ha vidurkis: | 24685         |                 |                 |
| 58.18          | 53869         | 32467           | 1,40            |
| 58.18          | 48685         |                 |                 |
| 58.18          | 40923         |                 |                 |
| 58.18          | 38200         |                 |                 |
| 1 ha vidurkis: | 45419         |                 |                 |
| 58.3           | 21722         | 13797           | 1,41            |
| 58.3           | 21519         |                 |                 |
| 58.3           | 21287         |                 |                 |
| 58.3           | 20727         |                 |                 |
| 58.3           | 17377         |                 |                 |
| 58.3           | 14481         |                 |                 |
| 1 ha vidurkis: | 19519         |                 |                 |
| 58.32          | 3874          | 2316            | 1,40            |
| 58.32          | 3665          |                 |                 |
| 58.32          | 3028          |                 |                 |
| 58.32          | 2933          |                 |                 |
| 58.32          | 2665          |                 |                 |
| 1 ha vidurkis: | 3233          |                 |                 |
| 58.37          | 2616          | 1345            | 1,42            |
| 58.37          | 2597          |                 |                 |
| 58.37          | 1851          |                 |                 |
| 58.37          | 1796          |                 |                 |
| 58.37          | 1532          |                 |                 |
| 58.37          | 1521          |                 |                 |
| 58.37          | 1463          |                 |                 |
| 1 ha vidurkis: | 1911          |                 |                 |
| 58.39          | 14481         | 9085            | 1,39            |
| 58.39          | 13583         |                 |                 |
| 58.39          | 9876          |                 |                 |
| 1 ha vidurkis: | 12647         |                 |                 |
| 58.4           | 42130         | 25117           | 1,40            |
| 58.4           | 39500         |                 |                 |
| 58.4           | 38375         |                 |                 |
| 58.4           | 35363         |                 |                 |
| 58.4           | 34754         |                 |                 |
| 58.4           | 33161         |                 |                 |
| 58.4           | 33047         |                 |                 |
| 58.4           | 31300         |                 |                 |
| 58.4           | 29136         |                 |                 |
| 1 ha vidurkis: | 35196         |                 |                 |

| Verčių zona    | BP1 (1ha Eur) | VRV1 (1 ha Eur) | K <sub>BP</sub> |
|----------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 1              | 2             | 3               | 4               |
| 58.44          | 20100         | 12195           | 1,41            |
| 58.44          | 19582         |                 |                 |
| 58.44          | 19541         |                 |                 |
| 58.44          | 15495         |                 |                 |
| 58.44          | 14550         |                 |                 |
| 58.44          | 14100         |                 |                 |
| 1 ha vidurkis: | 17228         |                 |                 |
| 58.45          | 12077         | 7475            | 1,43            |
| 58.45          | 10757         |                 |                 |
| 58.45          | 9309          |                 |                 |
| 1 ha vidurkis: | 10714         |                 |                 |
| 58.6           | 51987         | 25117           | 1,36            |
| 58.6           | 36189         |                 |                 |
| 58.6           | 34754         |                 |                 |
| 58.6           | 30902         |                 |                 |
| 58.6           | 30900         |                 |                 |
| 58.6           | 30055         |                 |                 |
| 58.6           | 28962         |                 |                 |
| 58.6           | 28962         |                 |                 |
| 1 ha vidurkis: | 34089         |                 |                 |
| 58.65          | 14510         | 8532            | 1,41            |
| 58.65          | 13641         |                 |                 |
| 58.65          | 13429         |                 |                 |
| 58.65          | 13062         |                 |                 |
| 58.65          | 11600         |                 |                 |
| 58.65          | 11092         |                 |                 |
| 58.65          | 10542         |                 |                 |
| 58.65          | 10137         |                 |                 |
| 58.65          | 10000         |                 |                 |
| 1 ha vidurkis: | 12042         |                 |                 |
| 58.67          | 11585         | 6468            | 1,39            |
| 58.67          | 11585         |                 |                 |
| 58.67          | 10339         |                 |                 |
| 58.67          | 8660          |                 |                 |
| 58.67          | 8300          |                 |                 |
| 58.67          | 8039          |                 |                 |
| 58.67          | 7500          |                 |                 |
| 58.67          | 7443          |                 |                 |
| 58.67          | 7327          |                 |                 |
| 1 ha vidurkis: | 8975          |                 |                 |
| 58.68          | 10803         | 6468            | 1,39            |
| 58.68          | 10542         |                 |                 |
| 58.68          | 10137         |                 |                 |
| 58.68          | 9065          |                 |                 |
| 58.68          | 8689          |                 |                 |
| 58.68          | 8515          |                 |                 |
| 58.68          | 7477          |                 |                 |
| 58.68          | 6720          |                 |                 |
| 1 ha vidurkis: | 8994          |                 |                 |
| 58.69          | 19550         | 10189           | 1,40            |
| 58.69          | 15226         |                 |                 |
| 58.69          | 15126         |                 |                 |
| 58.69          | 14307         |                 |                 |

| Verčių zona    | BP1 (1ha Eur) | VRV1 (1 ha Eur)                       | K <sub>BP</sub> |
|----------------|---------------|---------------------------------------|-----------------|
| 1              | 2             | 3                                     | 4               |
| 58.69          | 12396         |                                       |                 |
| 58.69          | 12077         |                                       |                 |
| 58.69          | 10890         |                                       |                 |
| 1 ha vidurkis: | 14225         |                                       |                 |
| 58.75          | 3862          | 2417                                  | 1,38            |
| 58.75          | 3669          |                                       |                 |
| 58.75          | 2998          |                                       |                 |
| 58.75          | 2838          |                                       |                 |
| 1 ha vidurkis: | 3342          | 6770                                  | 1,42            |
| 58.81          | 9810          |                                       |                 |
| 58.81          | 9413          |                                       |                 |
| 1 ha vidurkis: | 9612          |                                       |                 |
| 58.82          | 21985         | 13197                                 | 1,41            |
| 58.82          | 20300         |                                       |                 |
| 58.82          | 18333         |                                       |                 |
| 58.82          | 16711         |                                       |                 |
| 58.82          | 15485         | 14797                                 | 1,41            |
| 1 ha vidurkis: | 18563         |                                       |                 |
| 58.87          | 25023         |                                       |                 |
| 58.87          | 22648         |                                       |                 |
| 58.87          | 21722         |                                       |                 |
| 58.87          | 19278         |                                       |                 |
| 58.87          | 19144         |                                       |                 |
| 58.87          | 17435         |                                       |                 |
| 1 ha vidurkis: | 20875         | Koeficientų K <sub>BP</sub> vidurkis: |                 |
|                |               |                                       | 1,40            |

Lentelės 4 skiltyje gauti kainų santykiniai dydžiai verčių zonose kinta 1,36 – 1,44 intervale, skirtumai nėra paaiškinami žemės sklypų charakteristikomis, fiksuojamomis nekilnojamojo turto registre, todėl siekiant objektyvaus kainų skirtumo rodiklio vertintojas apskaičiuoja 4 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį. Tokiu būdu gautas koeficientas K<sub>BP</sub> 1,40 pakankamai pagrįstas ir naudotinas žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kuriems pagal bendrąjį planą numatomas paskirties keitimas, vertinimui. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.14. daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K<sub>d</sub>

Žemės rinkoje, ypatingai 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<sub>d</sub>. Koeficientas K<sub>d</sub> 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<sub>d</sub> nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

Vilniaus 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 1,30, vadovaujantis Elektrėnų savivaldybės 8.1 ir 8.2 verčių zonose užfiksuotais žemės sklypų pardavimo sandoriais. Koeficientų  $K_d$ , apskaičiavimas pateiktas toliau lentelės 4 skiltyje.

10 lentelė. Koeficientų  $K_d$ , apskaičiavimas

| Verčių zonos Nr. | DG1 (1 aro Eur)     | VRV1 (1 aro Eur) | $K_d(2/3)$  |
|------------------|---------------------|------------------|-------------|
| 1                | 2                   | 3                | 4           |
| <b>8.1</b>       | 2 411,04            | 1 140            |             |
|                  | 2 392,97            |                  |             |
|                  | 2 268,47            |                  |             |
|                  | 2 198,31            |                  |             |
|                  | 2 136,92            |                  |             |
|                  | 1 909,82            |                  |             |
|                  | 1 878,73            |                  |             |
|                  | 1 772,23            |                  |             |
|                  | 1 725,15            |                  |             |
|                  | 1 724,98            |                  |             |
|                  | 1 704,00            |                  |             |
|                  | 1 647,03            |                  |             |
|                  | 1 613,73            |                  |             |
|                  | 1 608,00            |                  |             |
|                  | 1 493,97            |                  |             |
|                  | 1 456,44            |                  |             |
|                  | 1 448,10            |                  |             |
|                  | 1 429,00            |                  |             |
|                  | 1 427,36            |                  |             |
|                  | 1 417,00            |                  |             |
|                  | 1 385,82            |                  |             |
|                  | 1 379,00            |                  |             |
|                  | 1 343,52            |                  |             |
|                  | 1 315,79            |                  |             |
|                  | 1 281,57            |                  |             |
|                  | 1 280,39            |                  |             |
|                  | 1 263,55            |                  |             |
|                  | 1 235,84            |                  |             |
|                  | 1 234,65            |                  |             |
|                  | 1 224,80            |                  |             |
|                  | 1 204,24            |                  |             |
|                  | 1 200,00            |                  |             |
|                  | 1 194,68            |                  |             |
|                  | 1 171,22            |                  |             |
|                  | 1 158,48            |                  |             |
|                  | 1 158,48            |                  |             |
|                  | 1 155,00            |                  |             |
|                  | 1 107,00            |                  |             |
|                  | 1 104,04            |                  |             |
|                  | 1 082,60            |                  |             |
|                  | 1 082,60            |                  |             |
|                  | 1 063,00            |                  |             |
|                  | <b>1 a vidurkis</b> | <b>1 483</b>     | <b>1,30</b> |
| <b>8.2</b>       | 1 746,43            | 956              |             |
|                  | 1 578,12            |                  |             |
|                  | 1 485,85            |                  |             |
|                  | 1 472,31            |                  |             |
|                  | 1 429,00            |                  |             |

|  |                     |              |             |
|--|---------------------|--------------|-------------|
|  | 1 367,66            |              |             |
|  | 1 316,32            |              |             |
|  | 1 184,84            |              |             |
|  | 1 171,99            |              |             |
|  | 1 088,14            |              |             |
|  | 1 022,67            |              |             |
|  | 969,79              |              |             |
|  | 966,00              |              |             |
|  | 941,47              |              |             |
|  | 933,76              |              |             |
|  | <b>1 a vidurkis</b> | <b>1 245</b> | <b>1,30</b> |

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.

11 lentelė. Koeficiento  $K_n$  apskaičiavimas

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

Lentelės pirmose 3-ose skiltyse pateiktos žemės sklypų sandorių kainos ir plotai (ha) viso sklypo, sklypo dalies, užimtos pelkėmis, nenaudojamos ir pažeistos žemės, 4-oje skiltyje – bazinis žemės sklypo plotas, kurį sudaro ariamos žemės, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenu, medžių ir krūmų želdinių žemės plotai, ir, suprantama, į šiuos plotus neįeina miškų plotai, taip pat

pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotai, 5-oje skiltyje – bazinio žemės sklypo ploto vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos žemės vertinimo modelio pagalba, 6-oje – žemės sklypo bazinio ploto 1 ha vertė. 7-oje skiltyje pateikta pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės kainos, apskaičiuotos iš sandorių kainos (1 skiltis) atėmus bazinio žemės sklypo ploto vidutinę rinkos vertę (5 skiltis), 8-oje – 1 ha pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės 1 ha kainos.

Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertės priklausomybė nuo bazinio žemės sklypo ploto vertės nustatyta pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės 1 ha kainų vidurkį (8 skilties apačioje, 61 Eur) dalinant iš žemės sklypų bazinių plotų verčių 1 ha vidurkio (6 skilties apačioje, 303 Eur). Tokiu būdu gautas pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimo koeficientas yra  $61 / 303 = 0,20$ .

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

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

### 3.6.16. žemės sklypo užstatymo koeficientas $K_u$

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

$K_u = U_{žst1} / VRV1$ , kur:

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

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

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

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

### 3.6.17. visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

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

12 lentelė. Visuomeninės paskirties teritorijų žemės kainų skirtumo apskaičiavimas

| Savivaldybė       | Zonos Nr. | Dokumento pavadinimas | Sklypų skaičius | Paskirtis                     | 1 aro kaina Eur (VPT1) | 1 aro VRV Eur (VRV1) | VPT1/VRV1 |
|-------------------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|------------------------|----------------------|-----------|
| 1                 | 2         | 3                     | 4               | 5                             | 6                      | 7                    | 8         |
| Alytaus m. sav.   | 1.2       | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 812                    | 1219                 | 0.67      |
| Alytaus r. sav.   | 2.7       | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 43                     | 72                   | 0.6       |
| Jonavos r. sav.   | 10.7      | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 87                     | 155                  | 0.56      |
| Kelmės r. sav.    | 18.13     | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 11,6                   | 20,2                 | 0.57      |
| Klaipėdos m. sav. | 20.2      | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 5030                   | 9197                 | 0.55      |
| Klaipėdos m. sav. | 20.2      | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 5790                   | 8885                 | 0.65      |
| Klaipėdos r. sav. | 21.1      | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 532                    | 833                  | 0.64      |
| Klaipėdos r. sav. | 21.22     | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 56                     | 90                   | 0.62      |
| Klaipėdos r. sav. | 21.22     | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 60                     | 98                   | 0.61      |
| Kretingos r. sav. | 22.1      | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 197                    | 303                  | 0.65      |
| Kėdainių r. sav.  | 19.16     | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 37                     | 65                   | 0.57      |
| Rokiškio r. sav.  | 40.23     | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 10,7                   | 17,7                 | 0.6       |
| Palangos m. sav.  | 30.1      | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 7916                   | 12179                | 0,65      |
| Skuodo r. sav.    | 41.1.1.   | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 273                    | 446                  | 0.61      |
| Šiaulių r. sav.   | 45.1.2    | Pirk.–pard. sutartis  | 1               | Kita (visuom. pask. teritor.) | 251                    | 450                  | 0.56      |
| Aritm. vidurkis:  |           |                       |                 |                               |                        |                      | 0.60      |

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

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

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

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

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

### 3.6.18. atskirų želdynų teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės naudojimo būdų – gyvenamųjų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypai, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių atskirų želdynų teritorijų žemės sklypams, skirtiems atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti, ir kuriems taikomi želdinių išsaugojimo reikalavimai ir statybos apribojimai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės panaudojimo galimybių įvairovės žymiai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip pat ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus įvertinimo, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 40 procentų mažesnė lyginant su gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modeliu nustatoma gyvenamųjų teritorijų žemės verte. Vertintojas, atsižvelgdamas į atskirų želdynų teritorijų žemės panaudojimo apribojimų panašumus į bendro naudojimo teritorijos ir visuomeninės paskirties teritorijos žemės, kurios vertės skirtumai, remiantis rinkos duomenimis, nustatyti ataskaitos 3.6.11 ir 3.6.17 poskyriuose, ir kad skirtumo koeficientas, nustatytas ekspertiniu vertinimo būdu 0,6 analogiškas nurodytų žemės naudojimo būdų sklypų vertės skirtumo koeficientui 0,60, daro išvadą, kad remiantis rinkos duomenimis nustatytas kainų skirtumo koeficientas 0,60 yra pakankamai pagrįstas ir naudotinas atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų vertinimui gyvenamųjų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

**Išvada.** Apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo – atskirų želdynų teritorijos, vertę, naudojamas gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytas koeficientas 0,60 yra analogiškas bendro naudojimo teritorijos ir visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklypams, todėl vertinimo modelyje anksčiau nurodyti trys žemės naudojimo būdai žymimi vienu simboliu  $K_{BN}$ , ir įvertinami vienu koeficientu 0,60, taip pat jeigu žemės sklypui būtų įregistruoti visi anksčiau nurodyti naudojimo būdai. Pastaruoju atveju šis koeficientas naudojamas kaip vienetinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam, antram ir trečiam būdams atskirai. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų 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 žymiai skiriasi. Lyginamajai analizei tinkami naujausi žemės sklypų pardavimai, užfiksuoti Kauno, Telšių ir Kėdainių rajonų savivaldybėse, sklypų kadastro duomenys ir pardavimo kainos pateikiami toliau lentelėje.

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

| Savivaldybė      | Gyvenvietė  | Gatvė            | Dokumento pavadinimas                 | Obj. sk. sutartyje | Paskirtis, naudojimo būdas                                        | Zonos Nr. | Sandorio suma Eur | Įsigytas plotas ha | 1 aro kaina Eur |
|------------------|-------------|------------------|---------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|-----------------|
| 1                | 2           | 3                | 4                                     | 5                  | 6                                                                 | 7         | 8                 | 9                  | 10              |
| Kauno r. sav.    | Garliava    | S. Lozoraičio g. | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1                  | Kita, (Susis., inž. tinklų kor. ter.), (Infrastruktūros teritor.) | 16.7      | 3678              | 0.0901             | 408             |
| Kauno r. sav.    | Garliava    | S. Lozoraičio g. | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1                  | Kita (pramoniniams statiniams)                                    | 16.7      | 6951              | 0.1034             | 672             |
| Koeficientas1:   |             |                  |                                       |                    |                                                                   |           |                   |                    | 0,61            |
| Telšių r. sav.   | Vieکشnaliai | Bažnyčios g.     | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1                  | Kita (infrastruktūros teritor.)                                   | 51.15     | 466               | 0.0894             | 52              |
| Telšių r. sav.   | Medsodis    |                  | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1                  | Kita (pramoniniams statiniams)                                    | 51.15     | 442               | 0.0478             | 92              |
| Koeficientas2:   |             |                  |                                       |                    |                                                                   |           |                   |                    | 0,56            |
| Kėdainių r. sav. | Akademija   | Jaunimo g.       | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1                  | Kita (infrastruktūros teritor.)                                   | 19.2      | 2330              | 0.4247             | 55              |
| Kėdainių r. sav. | Akademija   | Dvaro g.         | Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis | 1                  | Kita (pramoniniams statiniams)                                    | 19.2      | 3620              | 0.4766             | 76              |
| Koeficientas3:   |             |                  |                                       |                    |                                                                   |           |                   |                    | 0,72            |

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

Kainų santykiniai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

$K_{1, 2, 3} = \text{Kita (Infrastruktūros teritor.)}, (\text{Susis.}, \text{inž. tinklų kor. ter.}) / \text{Kita (pramoniniams statiniams)}$ , 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 – Koeficientas 1, Koeficientas 2, Koeficientas 3, verčių zonose apskaičiuoti lentelės 10 skiltyje, yra 0,61, 0,56, 0,72. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požiūriu į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas 0,63 pateiktas lentelės apatinėje eilutėje.

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

Vilniaus 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 Vilniaus 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 Vilniaus r. sav. žemės sklypų vertinimui.

**Išvada.** Vilniaus 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 zonų žemės vertės pataisa

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

- statyti, kapitališkai remontuoti, rekonstruoti arba griauti pastatus, statinius ir inžinerinius tinklus;
  - vykdyti kalnakasybos, krovimo, žemės kasybos bei lyginimo, sprogdinimo, melioravimo ir laistymo darbus;
  - sodinti arba kirsti medžius ir krūmus;
  - važiuoti mašinoms ar kitiems mechanizmom, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio paviršiaus (elektros oro linijos apsaugos zonoje);
  - rengti gyvulių laikymo aikšteles, tverti vielų užtvartas ir metalines tvoras.
- Sąlygų 21 punkte nurodoma, kad elektros linijos apsaugos zonoje draudžiama:
- įrengti žaidimų aikšteles, 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 zonose).

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 zonose būtina laikytis Energetikos ministerijos patvirtintų Elektros tinklų apsaugos taisyklių.

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

14 lentelė. Koeficiento Kelekt. lin apskaičiavimas

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

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

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

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

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

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

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

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

Kelekt. lin. – elektros linijos apsaugos zonos koeficientas.

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

### 3.6.21. sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas $K_{BN}$

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

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

### 3.6.22. rinkos modeliavimas

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 parametrų nustatymui.

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

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

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

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

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

15 lentelė. Koeficientų nustatymas neaktyvios rinkos verčių zonose

| Verčių zona, Nr.                                                                                                                                            | VRV1 Komercinės žemės grupės žemės sklypai | VRV2 Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės sklypai | Koeficientas K=2/3 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------|
| 1                                                                                                                                                           | 2                                          | 3                                                     | 4                  |
| 58.88                                                                                                                                                       | 2552                                       | 2572                                                  | 0.99               |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 58.35, 58.63, 58.75, 58.55, 58.32, 58.50, 58.53, 58.54, 58.58, 58.76, 58.77, 58.83, 58.48, 58.89, 58.39, 58.64 |                                            |                                                       |                    |
| 52.2                                                                                                                                                        | 1419                                       | 1420                                                  | 1.00               |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 58.41, 58.21                                                                                                   |                                            |                                                       |                    |
| 53.1.3                                                                                                                                                      | 739                                        | 733                                                   | 1.01               |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 58.10, 58.16, 58.19, 58.20, 58.24, 58.25, 58.26, 58.49, 58.42                                                  |                                            |                                                       |                    |
| 8.2                                                                                                                                                         | 975                                        | 956                                                   | 1.02               |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 58.12, 58.13, 58.29, 58.36, 58.43, 58.47, 58.51, 58.56, 58.61, 58.74, 58.78, 58.82,                            |                                            |                                                       |                    |
| 49.18                                                                                                                                                       | 153                                        | 147                                                   | 1.04               |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 58.9, 58.33, 58.34, 58.40, 58.57, 58.69, 58.70, 58.71, 58.79,                                                  |                                            |                                                       |                    |
| 8.1                                                                                                                                                         | 1196                                       | 1140                                                  | 1.05               |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 58.7, 58.8, 58.11, 58.18, 58.44                                                                                |                                            |                                                       |                    |
| 49.1.1                                                                                                                                                      | 289                                        | 273                                                   | 1.06               |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 58.2, 58.15, 58.22, 58.23, 58.52, 58.59, 58.60,                                                                |                                            |                                                       |                    |
| 48.3                                                                                                                                                        | 158                                        | 148                                                   | 1.07               |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 58.38, 58.46, 58.73, 58.80                                                                                     |                                            |                                                       |                    |
| 48.26                                                                                                                                                       | 158                                        | 146                                                   | 1.08               |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 58.85                                                                                                          |                                            |                                                       |                    |
| 8.16                                                                                                                                                        | 319                                        | 293                                                   | 1.09               |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 58.14, 58.31, 58.62, 58.67, 58.68                                                                              |                                            |                                                       |                    |
| 57.68                                                                                                                                                       | 20438                                      | 18422                                                 | 1.11               |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 58.17                                                                                                          |                                            |                                                       |                    |
| 57.11                                                                                                                                                       | 13579                                      | 12080                                                 | 1.12               |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 58.3, 58.84                                                                                                    |                                            |                                                       |                    |
| 57.45                                                                                                                                                       | 5479                                       | 4763                                                  | 1.15               |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 58.37, 58.81                                                                                                   |                                            |                                                       |                    |
| 57.54                                                                                                                                                       | 12581                                      | 10795                                                 | 1.17               |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 58.30                                                                                                          |                                            |                                                       |                    |
| 58.1                                                                                                                                                        | 4025                                       | 3388                                                  | 1.19               |
| Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 58.66, 58.27, 58.28                                                                                            |                                            |                                                       |                    |

| 58.65                                                                                                                                                | 1150                                               | 944                                             | 1.22               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|
| Komerčinės žemės koeficientas verčių zonoms: 58.45, 58.86                                                                                            |                                                    |                                                 |                    |
| 57.26                                                                                                                                                | 4015                                               | 3050                                            | 1.32               |
| Komerčinės žemės koeficientas verčių zonoms: 58.4                                                                                                    |                                                    |                                                 |                    |
| 57.15                                                                                                                                                | 22320                                              | 16646                                           | 1.34               |
| Komerčinės žemės koeficientas verčių zonoms: 58.6, 58.72                                                                                             |                                                    |                                                 |                    |
| Verčių zona, Nr.                                                                                                                                     | VRV1 Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai | VRV2 Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypai | Koeficientas K=2/3 |
| 1                                                                                                                                                    | 2                                                  | 3                                               | 4                  |
| 8.4                                                                                                                                                  | 155                                                | 342                                             | 0.45               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.89                                                                                     |                                                    |                                                 |                    |
| 58.65                                                                                                                                                | 447                                                | 944                                             | 0.47               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.39, 58.10, 58.36                                                                       |                                                    |                                                 |                    |
| 53.1.3                                                                                                                                               | 349                                                | 733                                             | 0.48               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.71, 58.51                                                                              |                                                    |                                                 |                    |
| 52.12                                                                                                                                                | 349                                                | 709                                             | 0.49               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.84                                                                                     |                                                    |                                                 |                    |
| 58.67                                                                                                                                                | 322                                                | 605                                             | 0.53               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.68, 58.83, 58.21                                                                       |                                                    |                                                 |                    |
| 58.18                                                                                                                                                | 1945                                               | 3575                                            | 0.54               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.64, 58.42, 58.69                                                                       |                                                    |                                                 |                    |
| 58.16                                                                                                                                                | 700                                                | 1271                                            | 0.55               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.76, 58.66                                                                              |                                                    |                                                 |                    |
| 52.16                                                                                                                                                | 138                                                | 247                                             | 0.56               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.40                                                                                     |                                                    |                                                 |                    |
| 58.88                                                                                                                                                | 1530                                               | 2572                                            | 0.59               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.34, 58.26, 58.8, 58.25, 58.41, 58.50, 58.6                                             |                                                    |                                                 |                    |
| 58.17                                                                                                                                                | 1530                                               | 2509                                            | 0.61               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.86                                                                                     |                                                    |                                                 |                    |
| 58.87                                                                                                                                                | 1530                                               | 2453                                            | 0.62               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.19, 58.20                                                                              |                                                    |                                                 |                    |
| 58.44                                                                                                                                                | 998                                                | 1589                                            | 0.63               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.24, 58.13, 58.14, 58.30, 58.63, 58.82                                                  |                                                    |                                                 |                    |
| 58.3                                                                                                                                                 | 998                                                | 1557                                            | 0.64               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.23                                                                                     |                                                    |                                                 |                    |
| 57.73                                                                                                                                                | 1945                                               | 2981                                            | 0.65               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.55                                                                                     |                                                    |                                                 |                    |
| 58.12                                                                                                                                                | 475                                                | 704                                             | 0.67               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.22, 58.5, 58.7, 58.15                                                                  |                                                    |                                                 |                    |
| 58.49                                                                                                                                                | 998                                                | 1468                                            | 0.68               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.29, 58.47, 58.61                                                                       |                                                    |                                                 |                    |
| 58.43                                                                                                                                                | 160                                                | 230                                             | 0.70               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.79, 58.37, 58.59, 58.72, 58.32, 58.58, 58.33, 58.80, 58.35, 58.75, 58.56, 58.74, 58.54 |                                                    |                                                 |                    |
| 57.80                                                                                                                                                | 4158                                               | 5355                                            | 0.78               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.28, 58.57                                                                              |                                                    |                                                 |                    |
| 57.34                                                                                                                                                | 2103                                               | 2498                                            | 0.84               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.60                                                                                     |                                                    |                                                 |                    |
| 58.46                                                                                                                                                | 160                                                | 189                                             | 0.85               |
| Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 58.27, 58.73, 58.38                                                                       |                                                    |                                                 |                    |

Nustatyti neaktyvios rinkos verčių zonų (taip pat ir aktyvios rinkos verčių zonų) koeficientai pateikti interneto puslapyje:

<http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, dokumente *Vertinimo modeliai*, grafike *Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės*. Koeficientų taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.23. ekspertinis vertinimas

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

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

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

16 lentelė. Homogeniškų verčių zonų apjungimai

| Paskirtis                                        | Apjungtos homogeniškos verčių zonos                                                       | Zona (zonos), kurios sandoriai panaudoti vertinimui                  |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 1                                                | 2                                                                                         | 3                                                                    |
| Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės sklypai | 58.19, 58.20, 58.24, 58.49                                                                | 58.19, 58.20, 58.24, 58.49                                           |
|                                                  | 58.41, 58.50, 58.77                                                                       | 58.41, 58.50, 58.77                                                  |
|                                                  | 58.52, 58.86                                                                              | 58.52, 58.86                                                         |
|                                                  | 58.40, 58.66                                                                              | 58.40, 58.66                                                         |
|                                                  | 58.39, 58.42, 58.65, 58.69, 58.85                                                         | 58.39, 58.42, 58.65, 58.69, 58.85                                    |
|                                                  | 58.5, 58.7, 58.22, 58.23, 58.83, 58.89                                                    | 58.5, 58.7, 58.22, 58.23, 58.83                                      |
|                                                  | 58.12, 58.13, 58.14, 58.51                                                                | 58.12, 58.13, 58.14, 58.51                                           |
|                                                  | 58.15, 58.78, 58.84                                                                       | 58.15, 58.78, 58.84                                                  |
|                                                  | 58.25, 58.45, 58.70, 58.79                                                                | 58.25, 58.45, 58.70, 58.79                                           |
|                                                  | 58.67, 58.68                                                                              | 58.67, 58.68                                                         |
|                                                  | 58.8, 58.9, 58.11, 58.81                                                                  | 58.8, 58.9, 58.11, 58.81                                             |
|                                                  | 58.10, 58.26, 58.27, 58.28, 58.36, 58.53, 58.54, 58.64, 58.74                             | 58.10, 58.26, 58.27, 58.53, 58.54, 58.64, 58.74                      |
|                                                  | 58.29, 58.43, 58.47, 58.61                                                                | 58.29, 58.43, 58.47, 58.61                                           |
|                                                  | 58.33, 58.34, 58.38, 58.46, 58.57, 58.71, 58.73, 58.80, 58.56, 58.30, 58.35, 58.63, 58.75 | 58.30, 58.34, 58.35, 58.38, 58.46, 58.56, 58.57, 58.71, 58.73, 58.75 |
|                                                  | 58.32, 58.37, 58.58, 58.59, 58.60, 58.72, 58.76                                           | 58.32, 58.37, 58.59, 58.72                                           |
|                                                  | 58.31, 58.55, 58.62                                                                       | 58.31, 58.55, 58.62                                                  |
| Komercinės žemės grupės sklypai                  | 58.65, 53.1.4                                                                             | 58.65, 53.1.4                                                        |
| Mėgėjų sodų grupės žemės sklypai                 | 58.49, 58.50                                                                              | 58.49                                                                |
|                                                  | 58.19, 58.20, 58.22                                                                       | 58.19                                                                |
|                                                  | 58.16, 58.77                                                                              | 58.77                                                                |
|                                                  | 58.7, 58.8., 58.66                                                                        | 58.7, 58.66                                                          |
|                                                  | 58.14, 58.15, 58.65, 58.78                                                                | 58.14, 58.65, 58.78                                                  |
|                                                  | 58.52, 58.67                                                                              | 58.52, 58.67                                                         |
|                                                  | 58.25, 58.48, 58.68, 58.89                                                                | 58.48, 58.68, 58.89                                                  |
|                                                  | 58.26, 58.79                                                                              | 58.26                                                                |
|                                                  | 58.51, 58.74                                                                              | 58.51, 58.74                                                         |

|                                                  |                                                                                |                                  |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Pramonės ir sandėliavimo<br>žemės grupės sklypai | 57.23, 57.73, 57.76, 58.18                                                     | 57.73, 57.76, 58.18              |
|                                                  | 58.1, 58.2                                                                     | 58.1, 58.2                       |
|                                                  | 57.28, 57.32, 58.17, 58.21, 58.87, 58.88                                       | 57.28, 58.17, 58.87, 58.88       |
|                                                  | 57.29, 57.31, 58.3, 58.44, 58.49                                               | 57.29, 57.31, 58.3, 58.44, 58.49 |
|                                                  | 58.16, 58.41, 58.50                                                            | 58.16                            |
|                                                  | 58.12, 58.52, 58.85                                                            | 58.12, 58.52, 58.85              |
|                                                  | 58.13, 58.14, 58.15, 58.39, 58.45,<br>58.65, 58.70, 58.78, 58.79, 58.83, 58.89 | 58.45, 58.65, 58.70, 58.78       |
|                                                  | 58.9, 58.27, 58.67, 58.68, 58.81                                               | 58.9, 58.67, 58.81               |
|                                                  | 58.53, 58.54, 58.74                                                            | 58.53                            |
|                                                  | 58.38, 58.43, 58.46                                                            | 58.43, 58.46                     |
| Žemės ūkio žemės grupės<br>sklypai               | 58.2, 58.4, 58.6                                                               | 58.2, 58.4, 58.6                 |
|                                                  | 58.21, 58.24, 58.82                                                            | 58.21, 58.82                     |
|                                                  | 58.7, 58.19, 58.69, 58.85                                                      | 58.7, 58.19, 58.69, 58.85        |
|                                                  | 58.41, 58.52                                                                   | 58.52                            |
|                                                  | 58.20, 58.39, 58.50                                                            | 58.39, 58.50                     |
|                                                  | 58.16, 58.77                                                                   | 58.16, 58.77                     |
|                                                  | 58.40, 58.42, 58.65, 58.66                                                     | 58.40, 58.65, 58.66              |
|                                                  | 58.5, 58.15, 58.51                                                             | 58.5, 58.15, 58.51               |
|                                                  | 58.54, 58.78                                                                   | 58.54, 58.78                     |
|                                                  | 58.8, 58.45, 58.79                                                             | 58.8, 58.45, 58.79               |
|                                                  | 58.14, 58.83                                                                   | 58.14, 58.83                     |
|                                                  | 58.22, 58.70, 58.81                                                            | 58.22, 58.70, 58.81              |
|                                                  | 58.68, 58.89                                                                   | 58.68                            |
|                                                  | 58.53, 58.67                                                                   | 58.53, 58.67                     |
|                                                  | 58.12, 58.13                                                                   | 58.12, 58.13                     |
|                                                  | 58.11, 58.64                                                                   | 58.11, 58.64                     |
|                                                  | 58.23, 58.25                                                                   | 58.25                            |
|                                                  | 58.56, 58.57                                                                   | 58.56                            |
|                                                  | 58.27, 58.28, 58.46, 58.47                                                     | 58.27, 58.28, 58.46              |
|                                                  | 58.29, 58.36, 58.80                                                            | 58.29, 58.36, 58.80              |
|                                                  | 58.58, 58.60, 58.61                                                            | 58.58, 58.60, 58.61              |
|                                                  | 58.32, 58.33                                                                   | 58.32, 58.33                     |
|                                                  | 58.63, 58.72                                                                   | 58.63, 58.72                     |
|                                                  | 58.43, 58.71                                                                   | 58.43, 58.71                     |
|                                                  | 58.34, 58.38, 58.62                                                            | 58.38, 58.62                     |
|                                                  | 58.30, 58.35, 58.37                                                            | 58.30, 58.35, 58.37              |

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

### 3.6.24. modelių patikra

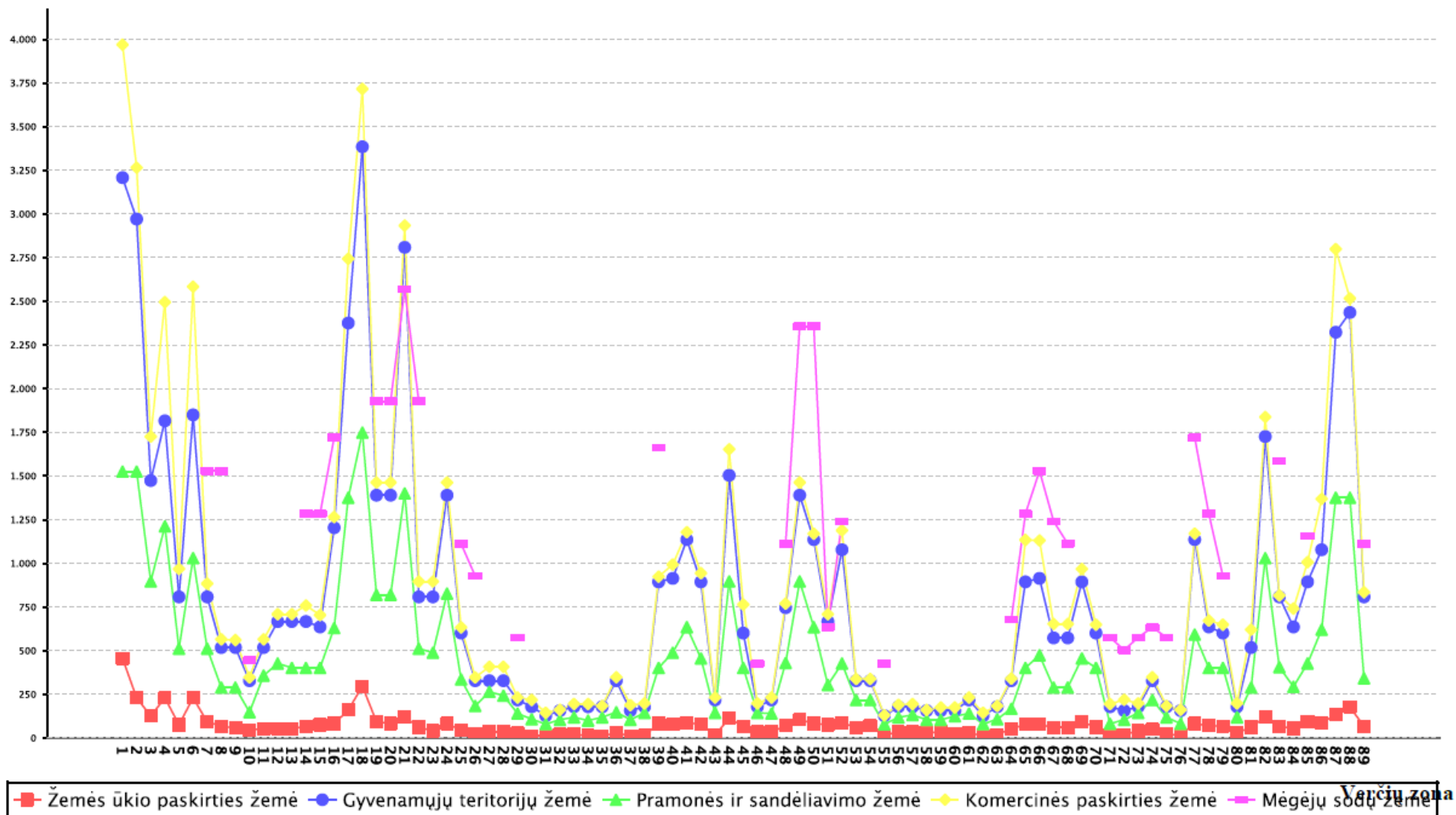
Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento,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

# Vilniaus r. sav.

Vertės apskaičiuotos 2016-08-31 11:41 pagal (žemės) nuo 2017-01-01

## Sklypų 1 aro vertės pagal verčių zonas (Standartiniai atributai)

Vertė, Eur



18 pav. Vilniaus rajono savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali – horizontali patikra

Grafiko horizontalioje ašyje atidėtos verčių zonos, vertikalioje ašyje – vidutinės 1 a vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2016 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu.

Paveiksle matome, kad visų kreivių kaita, išskyrus verčių zonas 58.7, 58.8, 58.10, 58.14, 58.15, 58.16, 58.19, 58.20, 58.21, 58.22, 58.25, 58.26, 58.29, 58.39, 58.46, 58.48, 58.49, 58.50, 58.52, 58.55, 58.64, 58.65, 58.66, 58.67, 58.68, 58.71, 58.72, 58.73, 58.74, 58.75, 58.77, 58.78, 58.79, 58.83, 58.85 ir 58.89, turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai. Susikertančių kreivių zonose atlikta modelio teisingumo papildoma patikra, nustatytos išskirtinės sąlygos ir rinkos aplinkybės, lėmusios verčių skirtumus, aptartos toliau.

Mėgėjų sodų žemės grupės žemės vertės kreivių susikirtimo taškuose, 58.7, 58.8, 58.10, 58.14, 58.15, 58.16, 58.19, 58.20, 58.21, 58.22, 58.25, 58.26, 58.29, 58.39, 58.46, 58.48, 58.49, 58.50, 58.52, 58.55, 58.64, 58.65, 58.66, 58.67, 58.68, 58.71, 58.72, 58.73, 58.74, 58.75, 58.77, 58.78, 58.79, 58.83, 58.85 ir 58.89 verčių zonose, yra didesnės už gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės vertes dėl šių aplinkybių: sodo masyvo sklypų kompaktiško išsidėstymo, sukurtos infrastruktūros (įvestos komunikacijos, nutiesti keliai), nedidelio sklypų ploto ir jų priežiūros. Nurodytomis aplinkybėmis nepasižymi greta sodų masyvo esančių vietovių kitos (naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos) paskirties žemės sklypai, todėl jų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už sodo sklypų vertes.

**Išvada:** žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 58.7, 58.8, 58.10, 58.14, 58.15, 58.16, 58.19, 58.20, 58.21, 58.22, 58.25, 58.26, 58.29, 58.39, 58.46, 58.48, 58.49, 58.50, 58.52, 58.55, 58.64, 58.65, 58.66, 58.67, 58.68, 58.71, 58.72, 58.73, 58.74, 58.75, 58.77, 58.78, 58.79, 58.83, 58.85 ir 58.89 verčių zonose, yra sudaryti teisingai.

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

#### 4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

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

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

##### 4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1. vertės zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
2. vertės apskaičiavimo modelis;
3. sklypo adresas;
4. sklypo paskirtis;
5. sklypo naudojimo būdas;
6. sklypo bendras plotas;
7. sklypo pelkės, pažeistos, nenaudojamos žemės plotas;
8. sklypo miško plotas;
9. sklypo užstatymo plotas;
10. žemės ūkio naudmenų našumo balas;
11. sklypo vietos bendrojo plano sprendiniai;
12. sklypą kertančios elektros linijos apsaugos zonos;
13. kitos charakteristikos.

Vertinimo modeliuose naudojamų ženklų paaiškinimas:

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

17 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;<br>ŽBpl_RKL) | - žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės – ha, kitų grupių – arais                                                                                                               |
| Zona_SKL                     | - verčių zonos koeficientas                                                                                                                                                      |
| K <sub>4</sub>               | - 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](http://www.am.lt/VI/rubric.php3?rubric_id=1495), duomenys apie žemės sklypą – Nekilnojamojo turto registre arba aktualiame Nekilnojamojo turto registro išrašė.

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

#### 4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

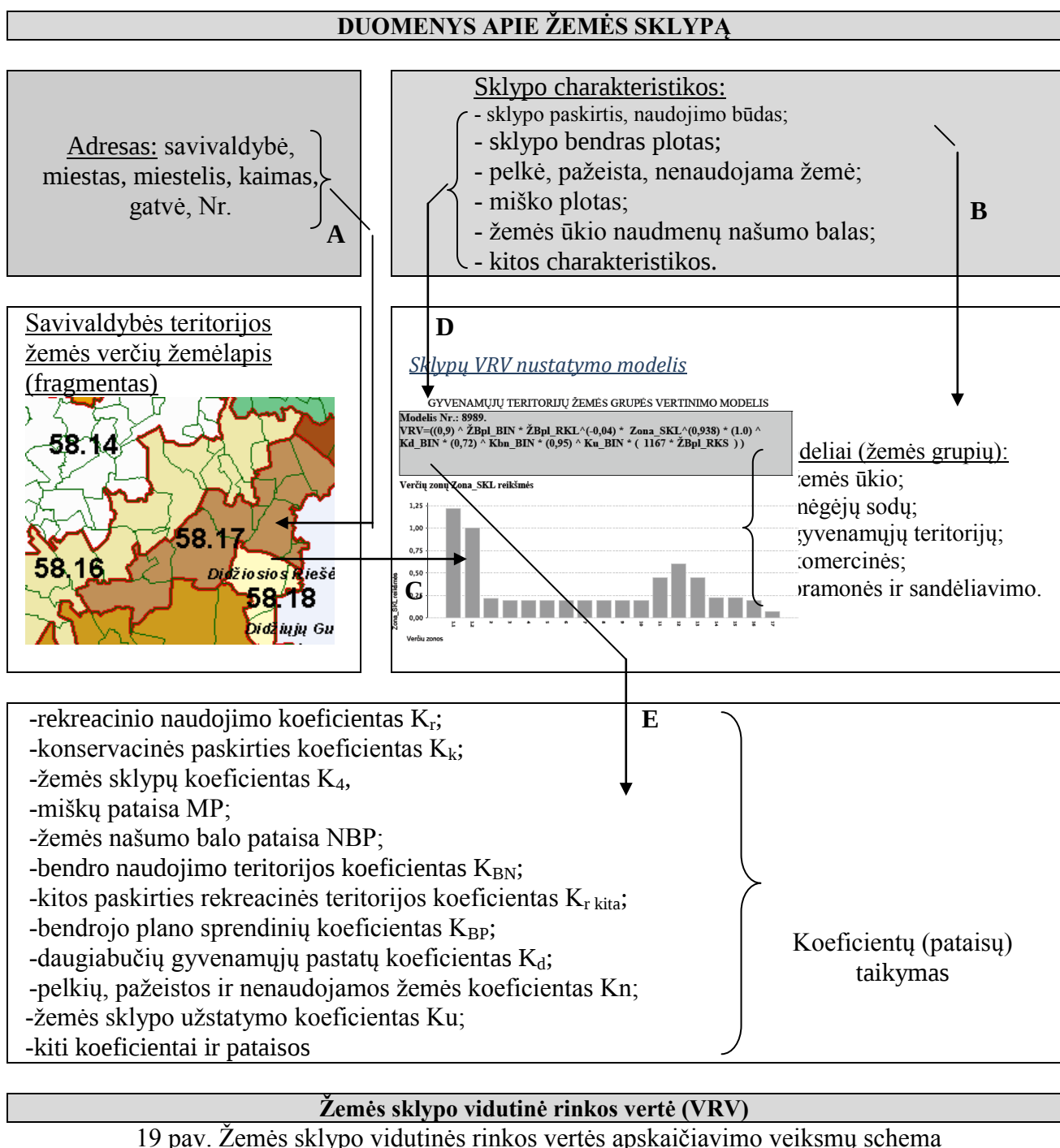
1. Pagal vertinamo žemės sklypo paskirtį (būdą), įrašytą Nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma paskirties grupė;

2. Pagal paskirties grupę parenkamas žemės sklypų vertinimo modelis (paveiksle B rodyklė). Žemės grupių modeliai pateikti interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/>, masinio vertinimo dokumentų paieška, lauke „Vertinimo modeliai“;

3. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje nustatoma žemės sklypo dislokacija, fiksuojamas verčių zonos numeris (paveiksle A rodyklė);
  4. Pagal sklypo charakteristikas parenkami koeficientai (paveiksle E rodyklė).
  5. Į modelio formulę įstatomos reikšmės – pagal zonos numerį nustatomas vietos reikšmingumo skaičius (paveiksle C rodyklė), kiti formulėje nurodyti dydžiai parenkami pagal sklypo charakteristikas (paveiksle D rodyklė), apskaičiuojama vertė;
  6. Apskaičiuota vertė koreguojama pataisomis ir koeficientais (paveiksle E rodyklė), taip gaunama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (paveiksle F rodyklė);
  7. Apskaičiuota vertė apvalinama pagal 4 skyriaus 1-oje pastraipoje aprašytas taisykles.
- Bendra žemės sklypo vidutinės rinkos vertės (VRV) apskaičiavimo formulė yra:

$$VRV = V \times K \pm P, \text{ čia}$$

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 žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas**

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Miškininkų k., Nemenčinės sen., Vilniaus r. sav.;

Paskirtis – žemės ūkio;

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 37;

Žemės sklypo bendras plotas – 7,95 ha;

Naudingas plotas – 7,1 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenių, medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);

Nenaudingas plotas – 0,25 ha (plotas gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išrašė);

Miško plotas – 0,6 ha, nurodytas registro išrašė.

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

VĮ Registrų centras

2017 m. masinis vertinimas

Vilniaus r. sav.

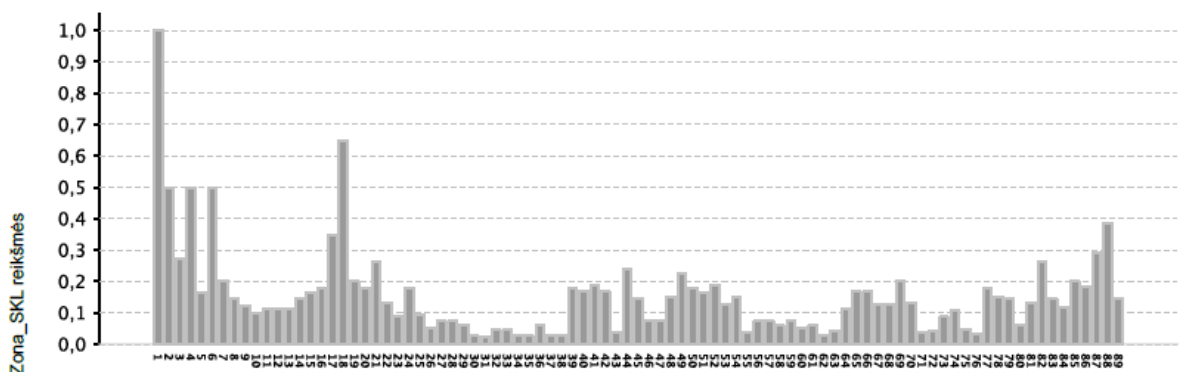
#### **ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS**

**Modelis Nr.: 14138.**

**$VRV = (\check{Z}Bpl\_SKF^{(1,002)} \times Zona\_SKL^{(0,989)} \times (0,85)^{Pask\_BIN} \times (1,4)^{Kbp\_BIN} \times (49871 \times \check{Z}Bpl\_RKS) \times (1 - (\check{Z}elektr.lin / \check{Z}Bpl) \times (1 - 0,7))) + RP + NBP - NP - MP$**

**Pastaba: žiūrėkite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.**

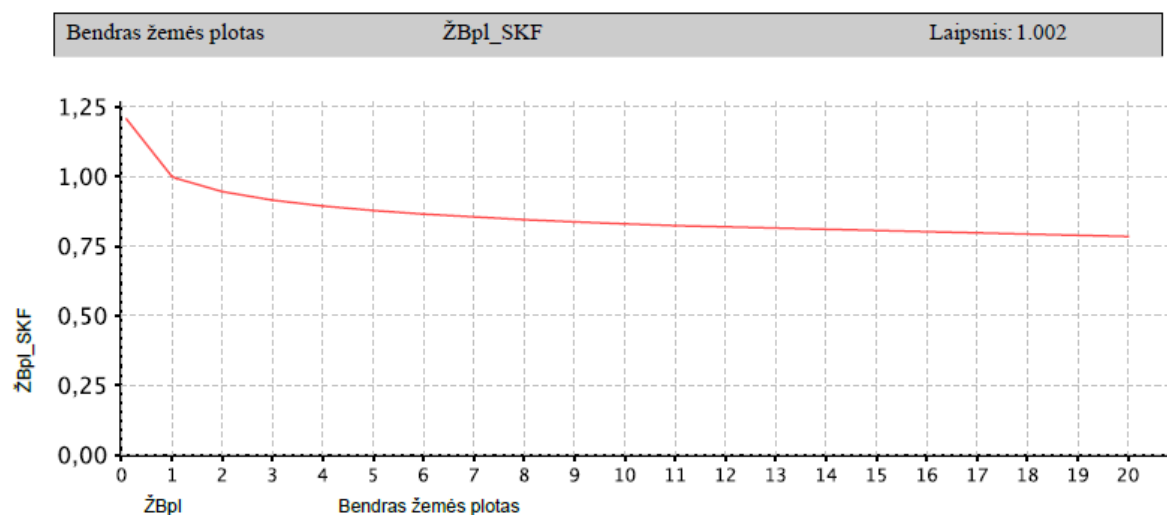
**Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės**



Verčių zonos

**Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

|                           |                    |                 |
|---------------------------|--------------------|-----------------|
| Paskirtis                 | Laipsnis: Pask_BIN | Pagrindas: 0.85 |
| Konservacinė              | 1.0                |                 |
| Bendrojo plano sprendinys | Laipsnis: Kbp_BIN  | Pagrindas: 1.4  |
| 1-1                       | 1.0                |                 |



Į modelį įrašomos reikšmės: pagal žemės sklypo adresą žemės verčių zonų žemėlapyje sklypas yra 58.26 verčių zonoje (Miškinių k., Nemenčinės sen., Vilniaus r. sav.) – Zona\_SKL = 0,054, ŽBpl\_SKF = 0,845, ŽBpl\_RKS = 7,95 ha. Atliekame matematinius veiksmus ir apskaičiuojame bazinę vertę (Vbaz):

$$V_{baz} = 0,845 \wedge 1,002 \times 0,054 \wedge 0,989 \times 0,85 \wedge 0 \times 1,4^0 \times 49\,871 \times 7,95 =$$

$$= 0,845 \times 0,056 \times 1,0 \times 1,0 \times 49\,871 \times 7,95 = 18\,761 \text{ Eur};$$

Apskaičiuojamos žemės sklypo pataisas miško (MP), nenaudingo ploto (NP) ir žemės našumo balo (NBP). Apskaičiavimo formulė ir našumo balo vidurkiai pagal verčių zonas pateikiami dokumente „Žemės ūkio žemės grupės vertės pataisos“.

#### Priedas: ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTĖS PATAISOS

Vilniaus r. sav.

2017 m. masinis vertinimas

| Pataisos RP apskaičiavimas:  |                                                                                                                                                  |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taikymo sąlygos:             | - paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo;<br>- paskirtis- vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai |
| ŽBpl ≤3 ha                   | RP = (Kr-1) x VRV_RP, čia VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis                                                                |
| ŽBpl >3 ha                   | RP = (Kr-1) x VRV_RP1 x 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=Knb x (ŽNB -NBconst) x Vbaz1 x (ŽBpl – Žnenaudojama- Žmiško)                                                                                 |
| Pataisos NP apskaičiavimas:  |                                                                                                                                                  |
| Taikymo sąlygos:             | - paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista                                                                         |
|                              | NP=(1-Kn) x Vbaz1 x Žnenaudojama                                                                                                                 |
| Pataisos MP apskaičiavimas:  |                                                                                                                                                  |
| Taikymo sąlygos:             | - žemės naudmena - miško žemė                                                                                                                    |
| Vbaz1≤1854 Eur               | MP = Žmiško x Vbaz1x0,75                                                                                                                         |
| Vbaz1>1854 Eur               | MP = Žmiško x Vbaz1 x ((Vbaz1 x 0,995-463)/Vbaz1)                                                                                                |

**Pataisų rodikliai ir koeficientai:**

| Zonos Nr. | Vidutinis<br>našumo balas<br>(NBconst) | Našumo balo<br>koeficientas<br>(Knb) | Žemės sklypų<br>rekreacinis<br>koeficientas<br>(Kr) | Vandens<br>telkinių<br>rekreacinis<br>koeficientas<br>(Kr) | Zonos Nr. | Vidutinis<br>našumo balas<br>(NBconst) | Našumo balo<br>koeficientas<br>(Knb) | Žemės sklypų<br>rekreacinis<br>koeficientas<br>(Kr) | Vandens<br>telkinių<br>rekreacinis<br>koeficientas<br>(Kr) |
|-----------|----------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 58.1      | 35,53                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.21     | 31,40                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.2      | 36,36                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.22     | 37,20                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.3      | 33,40                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.23     | 36,27                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.4      | 36,36                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.24     | 34,74                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.5      | 36,91                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.25     | 36,56                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.6      | 36,36                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.26     | 36,62                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.7      | 31,43                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.27     | 36,58                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.8      | 36,59                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.28     | 36,58                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.9      | 34,50                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.29     | 32,86                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.10     | 34,33                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.30     | 33,98                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.11     | 38,05                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.31     | 33,29                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.12     | 41,40                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.32     | 38,13                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.13     | 41,40                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.33     | 38,13                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.14     | 36,27                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.34     | 35,20                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.15     | 36,91                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.35     | 33,98                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.16     | 35,28                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.36     | 32,86                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.17     | 35,02                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.37     | 33,98                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.18     | 23,37                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.38     | 35,20                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.19     | 31,43                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.39     | 34,74                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.20     | 34,74                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.40     | 33,63                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.41     | 31,56                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.66     | 33,63                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.42     | 33,63                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.67     | 32,74                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.43     | 30,92                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.68     | 29,62                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.44     | 30,74                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.69     | 31,43                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.45     | 36,59                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.70     | 37,20                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.46     | 36,58                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.71     | 30,92                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.47     | 36,58                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.72     | 35,49                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.48     | 36,55                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.73     | 36,27                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.49     | 28,89                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.74     | 36,40                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.50     | 34,74                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.75     | 37,75                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.51     | 36,91                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.76     | 36,98                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.52     | 31,56                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.77     | 35,28                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.53     | 32,74                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.78     | 34,77                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.54     | 34,77                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.79     | 36,59                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.55     | 31,90                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.80     | 32,86                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.56     | 31,20                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.81     | 37,20                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.57     | 31,20                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.82     | 31,40                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.58     | 36,31                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.83     | 36,27                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.59     | 34,29                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.84     | 36,16                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.60     | 36,62                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.85     | 31,43                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.61     | 36,31                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.86     | 35,84                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.62     | 35,20                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.87     | 37,43                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.63     | 35,49                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.88     | 33,88                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.64     | 38,05                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      | 58.89     | 36,27                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |
| 58.65     | 33,63                                  | 0,010                                | 5,000                                               | 5,000                                                      |           |                                        |                                      |                                                     |                                                            |

Apskaičiuojama bazinė 1 ha vertė (Vbaz1):

$$V_{baz1} = 18\,761 / 7,95 = 2\,360 \text{ Eur};$$

Pataisos NBP apskaičiavimas:

Vidutinis našumo balas 58.26 verčių zonoje 36.62.

$$NBP = (NB_{sklypo} - NB_{vidurkis}) \times K_{nb} \times V_{baz1} \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško);$$

$$NBP = (37 - 36,62) \times 0,01 \times 2\,360 \times (7,95 - 0,25 - 0,6) = 64 \text{ Eur}.$$

Pataisos NP apskaičiavimas:

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

$$NP = (1 - 0,2) \times 2\,360 \times 0,25 = 472 \text{ Eur}.$$

Pataisos MP apskaičiavimas:

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

$$MP = 0,6 \times 2\,360 \times 0,75 = 1\,062 \text{ Eur};$$

Apskaičiuotomis pataisomis koreguojama Vbaz ir gaunama vidutinė rinkos vertė (VRV):

$$VRV = 18\,761 + 64 - 472 - 1\,062 = 17\,291 \text{ Eur, suapvalinus} - 17\,300 \text{ Eur}.$$

**Išvada.** Žemės ūkio paskirties žemės sklypo (7,95 ha bendro ploto), esančio Miškinių k., Nemenčinės sen., Vilniaus r. sav., vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) yra 17 300 Eur.

## **2 pavyzdys. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas**

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Rukainių k., Rukainių sen., Vilniaus r. sav.;

Paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – gyvenamųjų teritorijų;

Žemės sklypo bendras plotas – 11 a;

Žemės sklypas neužstatytas statiniais.

Pagal paskirtį iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas vertinimo modelis „Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis“. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių zonų žemėlapyje sklypas yra 58.54 verčių zonoje (Rukainių k., Rukainių sen., Vilniaus r. sav.) – Zona\_SKL = 0,09, ŽBpl\_SKF = 0,984, ŽBpl\_RKS = 11 a.

VĮ Registrų centras

2017 m. masinis vertinimas

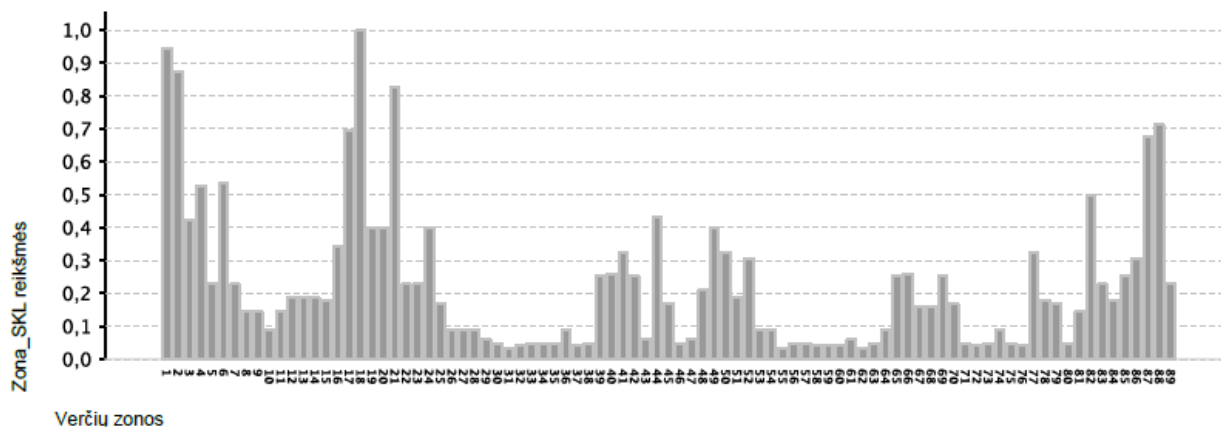
Vilniaus r. sav.

### **GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS**

**Modelis Nr.: 14136.**

$$VRV = ((0,71) \wedge \check{Z}Bpl\_BIN \times \check{Z}Bpl\_SKF^{(0,986)} \times Zona\_SKL^{(0,969)} \times (1,3) \wedge Kd\_BIN \times (0,6) \wedge Kbn\_BIN \times (0,95) \wedge Ku\_BIN \times (3575 \times \check{Z}Bpl\_RKS) \times (1 - (\check{Z}elektr.lin / \check{Z}Bpl) \times (1 - 0,3)))$$

### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

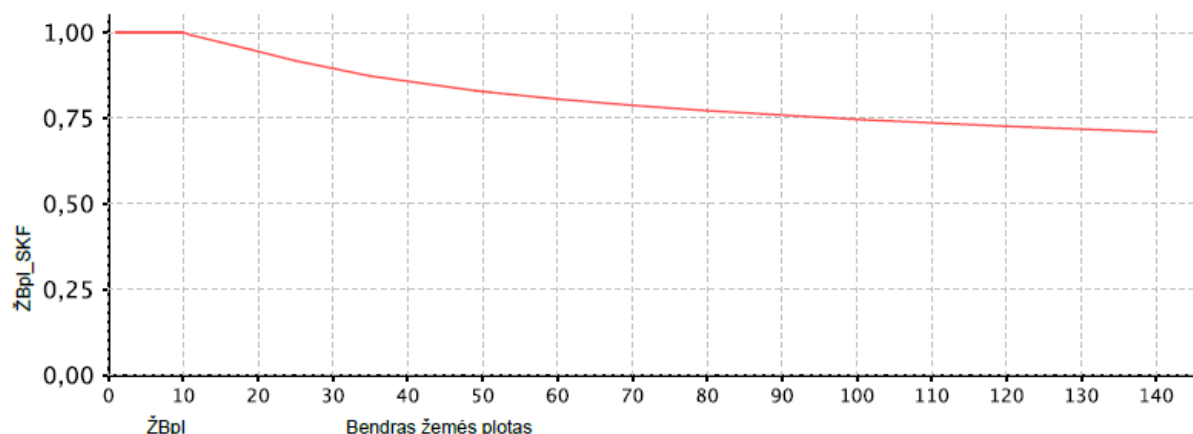
|                      |                    |           |     |                 |
|----------------------|--------------------|-----------|-----|-----------------|
| Bendras žemės plotas | Laipsnis: ŽBpl_BIN |           |     | Pagrindas: 0.71 |
| .000001-3,9999999    | 1.0                | 4-1000000 | 0.0 |                 |

|                          |                  |  |  |                |
|--------------------------|------------------|--|--|----------------|
| Daugiabučių pastatų      | Laipsnis: Kd_BIN |  |  | Pagrindas: 1.3 |
| Daugiaaukščių teritorija | 1.0              |  |  |                |

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

|                      |                  |  |  |                 |
|----------------------|------------------|--|--|-----------------|
| Užstatyta teritorija | Laipsnis: Ku_BIN |  |  | Pagrindas: 0.95 |
| Užstatyta statiniais | 1.0              |  |  |                 |

|                      |          |                 |
|----------------------|----------|-----------------|
| Bendras žemės plotas | ŽBpl_SKF | Laipsnis: 0.986 |
|----------------------|----------|-----------------|



Atliekami matematiniai veiksmai ir apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV):

$$VRV = 0,71 \wedge 0 \times 0,984 \wedge 0,986 \times 0,09 \wedge 0,969 \times 1,3 \wedge 0 \times 0,60 \wedge 0 \times 0,95 \wedge 0 \times 3\,575 \times 11 = 1,0 \times 0,984 \times 0,097 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 3\,575 \times 11 = 3\,753 \text{ Eur, suapvalinus – } 3\,750 \text{ Eur.}$$

**Išvada.** Kitos paskirties, naudojimo būdo – gyvenamųjų teritorijų, neužstatyto statiniais žemės sklypo (11 a bendro ploto), esančio Rukainių k., Rukainių sen., Vilniaus r. sav., vidutinė rinkos vertė yra 3 750 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Greičiūniškių k., Sužionių sen., Vilniaus r. sav.;

Paskirtis – miškų ūkio;

Žemės sklypo bendras plotas – 1,72 ha.

Pagal paskirtį iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas vertinimo „Žemės ūkio paskirties žemės grupės vertinimo modelis“.

2017 m. masinis vertinimas

Vilniaus r. sav.

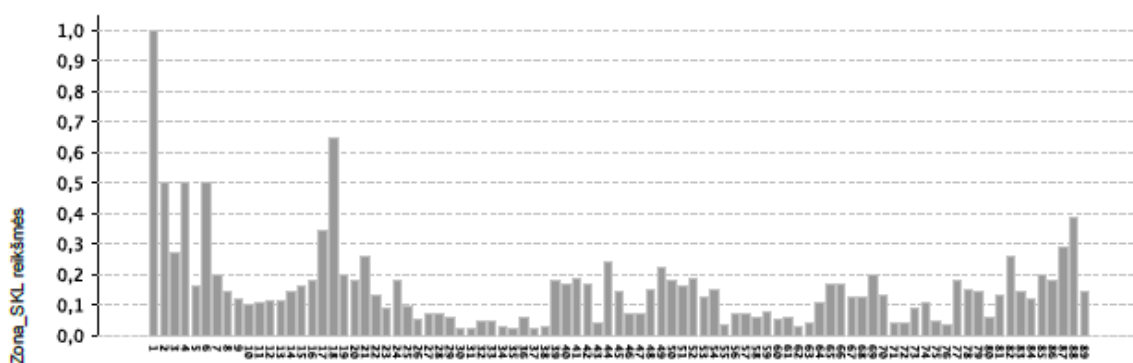
#### ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 14138.

$$VRV = (\text{ŽBpl\_SKF}^{(1,002)} \times \text{Zona\_SKL}^{(0,989)} \times (0,85)^{\text{Pask\_BIN}} \times (1,4)^{\text{Kbp\_BIN}} \times (49871 \times \text{ŽBpl\_RKS}) \times (1 - (\text{Želektr.lin} / \text{ŽBpl}) \times (1 - 0,7))) + RP + NBP - NP - MP$$

Pastaba: žiūrėkite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

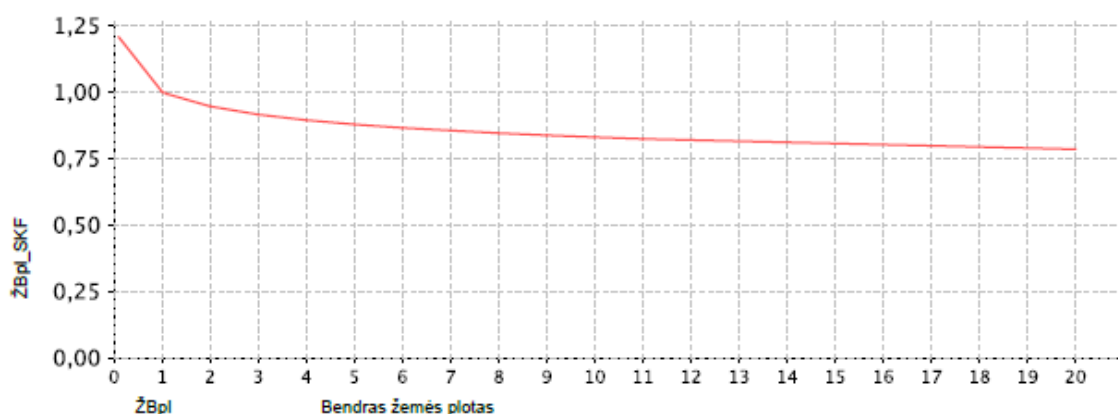
Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

|                           |  |                    |                 |
|---------------------------|--|--------------------|-----------------|
| Paskirtis                 |  | Laipsnis: Pask_BIN | Pagrindas: 0.85 |
| Konservacinė              |  | 1.0                |                 |
| Bendrojo plano sprendinys |  | Laipsnis: Kbp_BIN  | Pagrindas: 1.4  |
| 1-1                       |  | 1.0                |                 |
| Bendras žemės plotas      |  | ŽBpl_SKF           | Laipsnis: 1.002 |



I modelį įrašomos reikšmės: pagal žemės sklypo adresą žemės verčių zonų žemėlapyje sklypas yra 58.31 verčių zonoje (Greičiūniškių k., Sužionių sen., Vilniaus r. sav.) – Zona\_SKL = 0,025, ŽBpl\_SKF = 0,957, ŽBpl\_RKS = 1,72 ha. Atliekami matematiniai veiksmai ir apskaičiuojama bazinė vertė (Vbaz):

$$V_{baz} = 0,957 \wedge 1,002 \times 0,025 \wedge 0,989 \times 0,85 \wedge 0 \times 1,4^0 \times 49\,871 \times 1,72 = \\ = 0,957 \times 0,026 \times 1,0 \times 1,0 \times 49\,871 \times 1,72 = 2\,134 \text{ Eur.}$$

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

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                                                          |
| $V_{baz1} \leq 1854 \text{ Eur}$ | $MP = \text{Žmiško} \times V_{baz1} \times 0,75$                                       |
| $V_{baz1} > 1854 \text{ Eur}$    | $MP = \text{Žmiško} \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1})$ |

Apskaičiuojama bazinė 1 ha vertė (Vbaz1):

$$V_{baz1} = 2\,134 / 1,72 = 1\,241 \text{ Eur;}$$

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė mažesnė arba lygi 1 854 Eur, šiuo atveju  $1\,241 < 1\,854 \text{ Eur}$ , pataisa apskaičiuojama taip:

Pataisos MP apskaičiavimas:

$$MP = 1,72 \times 1\,241 \times 0,75 = 1\,601 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuota pataisa koreguojama Vbaz ir gaunama vidutinė rinkos vertė (VRV):

$$VRV = 2\,134 - 1\,601 = 533 \text{ Eur, suapvalinus – 533 Eur.}$$

**Išvada.** Miškų ūkio paskirties žemės sklypo (1.72 ha bendro ploto), esančio Greičiūniškių k., Sužionių sen., Vilniaus r. sav., vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) yra 533 Eur.

Tais atvejais, kai žemės bazinė 1 ha vertė (Vbaz1) didesnė už 1 854 Eur, šiuo atveju priimkime  $V_{baz1} = 3\,000 \text{ Eur} > 1\,854 \text{ Eur}$ , pataisa apskaičiuojama taip:

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

$$MP = 1,72 \times 3\,000 \times ((3\,000 \times 0,995 - 463) / 3\,000) = 4\,338 \text{ Eur}$$

$$VRV = (3\,000 \times 1,72) - 4\,338 = 822 \text{ Eur, suapvalinus – 822 Eur.}$$

**Išvada.** Miškų ūkio paskirties žemės sklypo, esančio Vilniaus r. sav, 58.31 verčių zonoje, 1,72 ha bendro ploto, vidutinė rinkos vertė yra 822 Eur.

#### **4 pavyzdys. Mėgėjų sodų žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas**

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Verbiškių 6-oji g., Užuežerės k., Riešės sen., Vilniaus r. sav.;

Paskirtis – žemės ūkio;

Naudojimo būdas – mėgėjų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai;

Žemės sklypo bendras plotas – 6 a;

Žemės sklypas neužstatytas statiniais.

Pagal paskirtį iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas vertinimo modelis „Mėgėjų sodų žemės grupės vertinimo modelis“. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių zonų žemėlapyje sklypas yra 58.78 verčių zonoje (Užuežerės k., Riešės sen., Vilniaus r. sav.) – Zona\_SKL = 0,503, ŽBpl\_SKF = 1,00, ŽBpl\_RKS = 6 a.

2017 m. masinis vertinimas

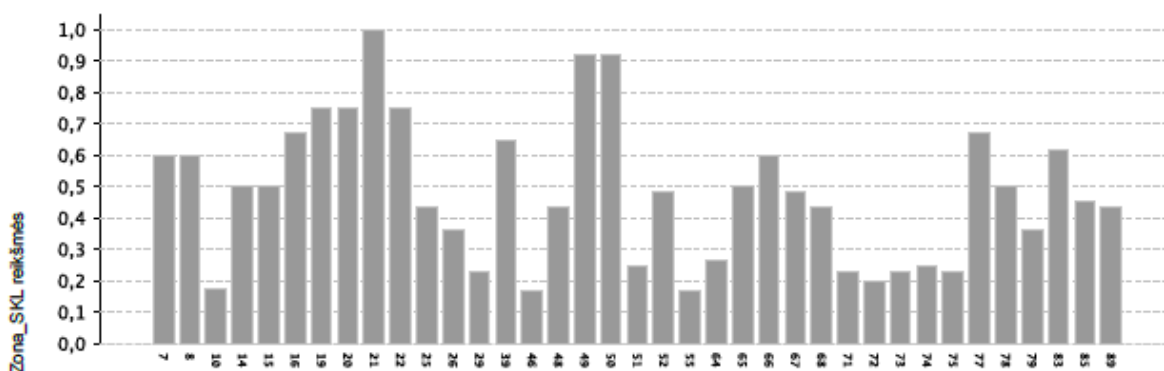
Vilniaus r. sav.

### MĖGĖJŲ SODŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 14137.

$VRV = (\text{ŽBpl\_SKF}^{(0,955)} \times \text{Zona\_SKL}^{(1,009)} \times (0,7)^{\text{Kbn\_BIN}} \times (0,9)^{\text{Ku\_BIN}} \times (2569 \times \text{ŽBpl\_RKS}) \times (1 - (\text{Želektr.lin} / \text{ŽBpl}) \times (1 - 0,3)))$

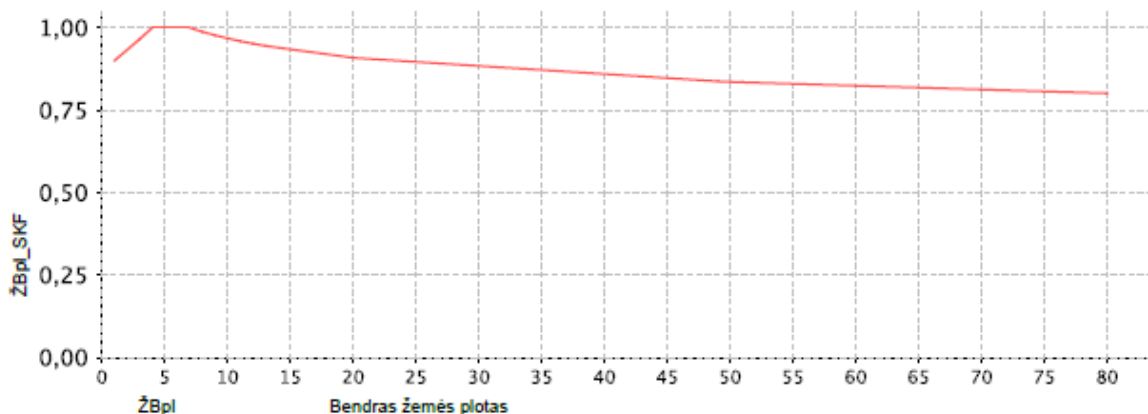
Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



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: 0.9  |
| Užstatyta statiniais        | 1.0 |                   |                 |
| Bendras žemės plotas        |     | ŽBpl_SKF          | Laipsnis: 0.955 |



Atliekami matematiniai veiksmai ir apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV):

$$VRV = 1^{0,955} \times 0,503^{1,009} \times 0,7^0 \times 0,9^0 \times 2569 \times 6 = 1,0 \times 0,50 \times 1,0 \times 1,0 \times 2569 \times 6 = 7707 \text{ Eur, suapvalinus} - 7710 \text{ Eur.}$$

**Išvada.** Žemės ūkio paskirties, naudojimo būdo – mėgėjų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai, neužstatyto statiniais žemės sklypo (6 a bendro ploto), esančio Verbiškių 6-oji g., Užuežerės k., Riešės sen., Vilniaus r. sav., vidutinė rinkos vertė yra 7 710 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Riešės g., Riešė, Avižienių sen., Vilniaus r. sav.;

Paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo teritorijų;

Žemės sklypo bendras plotas – 35 a;

Žemės sklypas neužstatytas, be inžinerinių tinklų.

Pagal paskirtį iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas vertinimo modelis „Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelis“. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių zonų žemėlapyje sklypas yra 58.17 verčių zonoje (Riešės g., Riešė, Avižienių sen., Vilniaus r. sav.) – Zona\_SKL = 0,905, ŽBpl\_SKF = 0,947, ŽBpl\_RKS = 35 a.

2017 m. masinis vertinimas

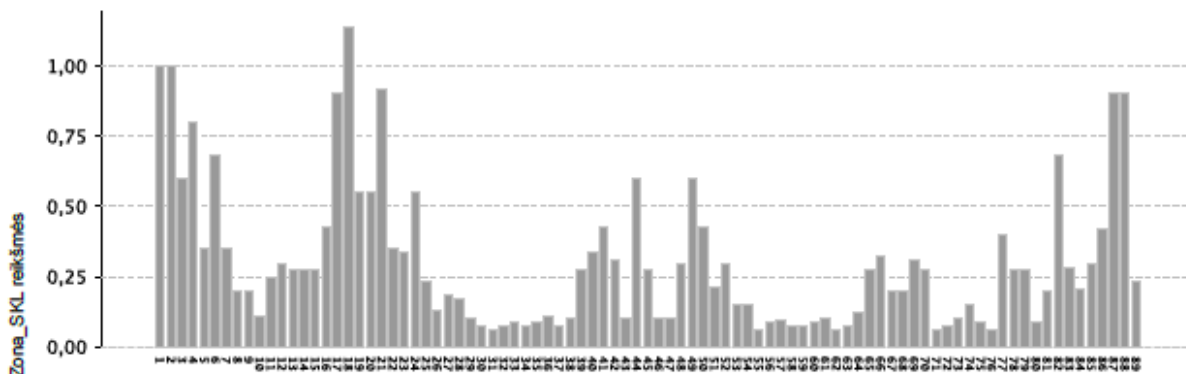
Vilniaus r. sav.

### PRAMONĖS IR SANDELIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 14140.

$$VRV = (\text{ŽBpl\_SKF}^{(1,015)} \times \text{Zona\_SKL}^{(1,04)} \times (0,9)^{\text{Ku\_BIN}} \times (0,63)^{\text{Ktink\_BIN}} \times (1697 \times \text{ŽBpl\_RKS}) \times (1 - (\text{Želektr.lin} / \text{ŽBpl}) \times (1 - 0,3)))$$

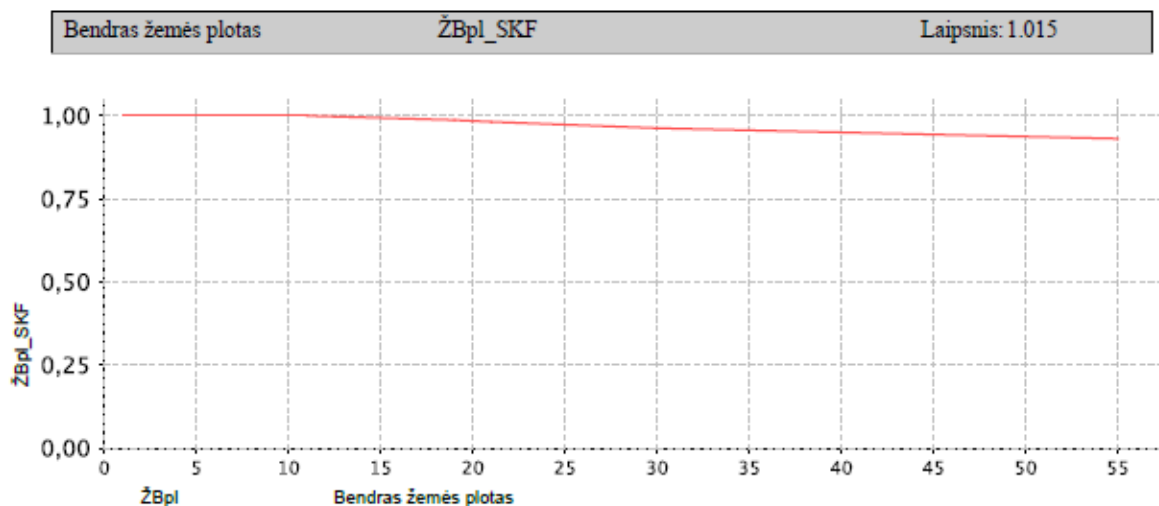
Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



Verčių zonos

Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

|                               |     |                     |                 |
|-------------------------------|-----|---------------------|-----------------|
| Užstatyta teritorija          |     | Laipsnis: Ku_BIN    | Pagrindas: 0.9  |
| Užstatyta statiniais          | 1.0 |                     |                 |
| Inžinerinių tinklų koridorius |     | Laipsnis: Ktink_BIN | Pagrindas: 0.63 |
| Inžinerinių tinklų koridorius | 1.0 |                     |                 |



Atliekame matematinius veiksmus ir apskaičiuojame žemės sklypo vidutinę rinkos vertę (VRV):

$$\begin{aligned} \text{VRV} &= 0,947 \wedge 1,015 \times 0,905 \wedge 1,04 \times 0,9 \wedge 0 \times 0,63 \wedge 0 \times 1\,697 \times 35 = \\ &= 0,946 \times 0,901 \times 1,0 \times 1,0 \times 1\,697 \times 35 = 50\,625 \text{ Eur, suapvalinus} - 50\,600 \text{ Eur.} \end{aligned}$$

**Išvada.** Kitos paskirties, naudojimo būdo – pramonės ir sandėliavimo teritorijų, neužstatyto statiniais žemės sklypo (35 a bendro ploto), esančio Riešės g., Riešė, Avižienių sen., Vilniaus r. sav., vidutinė rinkos vertė yra 50 600 Eur.

## 6 pavyzdys. Komercinės žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Baltarusių g., Nemėžio k., Nemėžio sen., Vilniaus r. sav.;

Paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos;

Žemės sklypo bendras plotas – 25 a;

Žemės sklypas neužstatytas.

Pagal paskirtį iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas vertinimo modelis „Komercinės žemės grupės vertinimo modelis“. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių zonų žemėlapyje sklypas yra 58.82 verčių zonoje (Baltarusių g., Nemėžio k., Nemėžio sen., Vilniaus r. sav.) – Zona\_SKL = 1,556, ŽBpl\_SKF = 0,963, ŽBpl\_RKS = 25 a.

VĮ Registrų centras

2017 m. masinis vertinimas

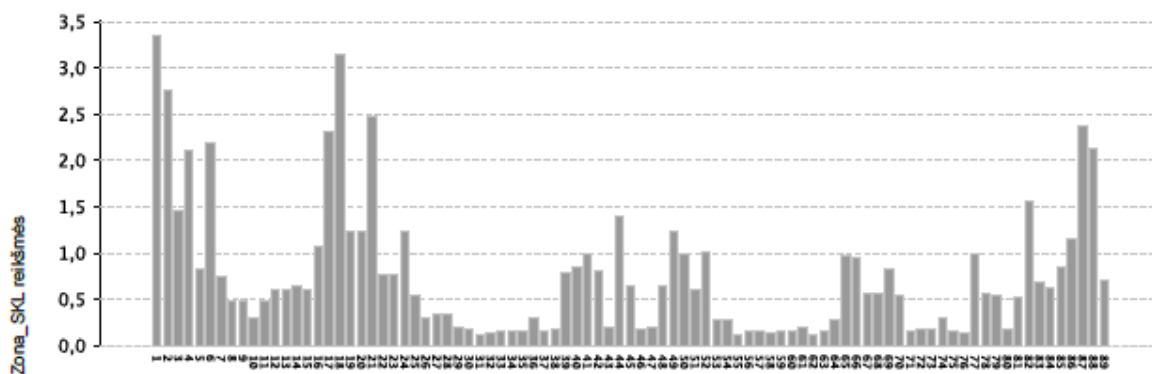
Vilniaus r. sav.

### KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 14139.

$$\text{VRV} = (\text{ŽBpl\_SKF} \wedge (1,015) \times \text{Zona\_SKL} \wedge (1,003) \times (0,85) \wedge \text{Naub\_BIN} \times (0,9) \wedge \text{Ku\_BIN} \times (1196 \times \text{ŽBpl\_RKS}) \times (1 - (\text{Želektr.lin} / \text{ŽBpl}) \times (1 - 0,3)))$$

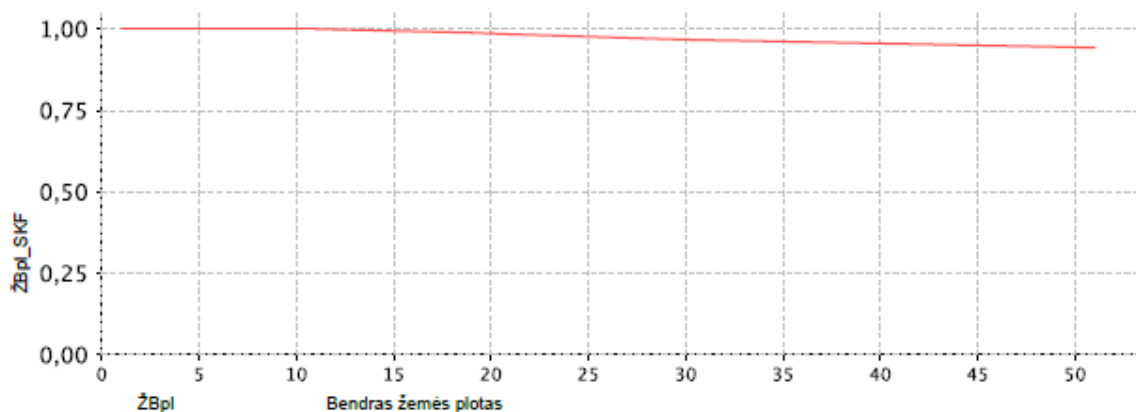
### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



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: 0.9  |
| Užstatyta statiniais    | 1.0 |                    |                 |
| Bendras žemės plotas    |     | ŽBpl_SKF           | Laipsnis: 1.015 |



Atliekami matematiniai veiksmai ir apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV):

$$\begin{aligned} \text{VRV} &= 0,963 \wedge 1,015 \times 1,556 \wedge 1,003 \times 0,85 \wedge 0 \times 0,9 \wedge 0 \times 1\,196 \times 25 = \\ &= 0,962 \times 1,558 \times 1,0 \times 1,0 \times 1\,196 \times 25 = 44\,814 \text{ Eur, suapvalinus – } 44\,800 \text{ Eur.} \end{aligned}$$

**Išvada.** Kitos paskirties, naudojimo būdo – komercinės paskirties objektų teritorijos, neužstatyto statiniais žemės sklypo (25 a bendro ploto), esančio Baltarusių g., Nemėžio k., Nemėžio sen., Vilniaus r. sav., vidutinė rinkos vertė yra 44 800 Eur.

## 5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymu patvirtinta Vilniaus 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](http://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



*Bagl-*

Arvydas Bagdonavičius

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji  
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintoja  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji  
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji  
vertintoja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001875)

*Veronika*  
*Božena*  
*Kristina*

Veronika Valentinavičienė

Božena Sinickaja

Kristina Bakanienė

## 6. LITERATŪROS SĄRAŠAS

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

25. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
26. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
27. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001;
28. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
29. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;
30. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;
31. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;
32. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

## **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**

Valstybės įmonė Registrų centras  
**GAUTA**

2016-05-04 Nr. 8-10518

A. Paškevičienė

Boj

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

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

**DĖL PAKLAUSIMO NAGRINĖJIMO**

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

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

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

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

Pagarbiai

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

Aušra Kalantaite

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

Biudžetinė įstaiga  
Gedimino pr. 19,  
01102 Vilnius

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

Duomenys kaupiami ir saugomi  
Juridinių asmenų registre



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



### VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

Vilniaus rajono savivaldybės administracijos  
direktorei  
El. p. liucina.kotlovska@vrsa.lt

2016-09-08

Nr. (1.1.31.)s-5024

Kopija  
Vilniaus rajono savivaldybės meriui  
El. p. marija.rekst@vrsa.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. rugpjūčio 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 papunkčiu, teikiamos savivaldybėms svarstyti. Masinio vertinimo dokumentai nuo š. m. rugpjūčio 12 d. elektronine forma bus paskelbti valstybės įmonės Registrų centro interneto svetainėje adresu [www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php](http://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

Veronika Valentinavičienė tel. (8 5) 219 2642, el. p. Veronika.Valentinaviciene@registrucentras.lt

### 3. VILNIAUS 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 centro Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą 2016 m. rugsėjo 12 d. teikė savivaldybei susipažinimui ir pastabų pareiškimui, organizavo viešą svarstymą su visuomene. Apie nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų viešą svarstymą su visuomene buvo skelbta 2016-09-10 laikraštyje „Sostinė“.

Per nustatytą laikotarpį susipažinti su Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita suinteresuoti asmenys neatvyko, 3 interesantai domėjosi telefonu apie žemės verčių pasikeitimo tendencijas, atskirų žemės sklypų vertes, įvertintas – neįvertintas aplinkybes.

Pastabų ir pasiūlymų raštu dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapiu iš gyventojų negauta.

Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį Vilniaus rajono savivaldybės administracija pastabų ir pasiūlymų nepateikė.

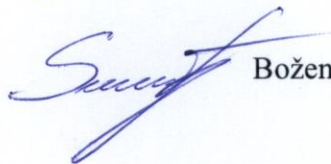
Nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų viešo svarstymo su visuomene pastabų ir pasiūlymų registracijos žurnalas pridedamas.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050)



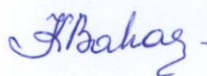
Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027)



Božena Sinickaja

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001875)



Kristina Bakanienė

**4. SKELBIMO APIE 2016 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO  
DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ ELEKTRĖNŲ, ŠALČININKŲ R., ŠIRVINTŲ  
R., ŠVENČIONIŲ R., TRAKŲ R., UKMERGĖS R., VILNIAUS M. IR VILNIAUS 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](http://www.registrucentras.lt).

**Elektrėnų, Šalčininkų r., Širvintų r., Švenčionių r., Trakų r., Ukmergės r., Vilniaus m. ir Vilniaus 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 Vilniaus filiale (Lvovo g. 25, Vilnius), 138 ir 139 kabinetuose.

Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus.

Valstybės įmonė Registrų centras

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

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

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

| Reg.<br>Nr. | Data | Interesanto vardas<br>ir pavardė | Interesanto<br>adresas | Pastabų ir pasiūlymų trumpas aprašymas, jų<br>pateikimas (nepateikimas) raštu                                                  | Parašas |
|-------------|------|----------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|             |      |                                  |                        | 2016 m. rugsejo mėn. 19d. - 2016 m.<br>rugsejo mėn. 30d. pastabų ir<br>pasiūlymų iš gyventojų raštu<br>gauta, tųs interesantai |         |
|             |      |                                  |                        | domejosi telefonu apie žemės<br>vėčių pasikeitimo tendencijas<br>lyginant su galiojančiomis                                    |         |
|             |      |                                  |                        | reutėmis ir apie konkrečias<br>žemės sklypų vėtes.                                                                             |         |
|             |      |                                  |                        |                                                                                                                                |         |
|             |      |                                  |                        |                                                                                                                                |         |
|             |      |                                  |                        |                                                                                                                                |         |
|             |      |                                  |                        |                                                                                                                                |         |

VYRIAUSIOJI VERTINTOJA  
 **BOŽENA VALENTINAVIČENĖ**  
 Vyresnioji vertintoja  
 Božena Smickaja Smickaja  
 Vyresnioji vertintoja  
 Kristina Bakamienė Bakamienė

## 7. PAKEITIMAI, ATLIKTI ATSIŽVELGIANT Į VISUOMENĖS PASTABAS

| Savivaldybė, asmuo                                  | Pateiktų pastabų ir pasiūlymų santrauka | Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas                                                                                              |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vilniaus r. sav. administracija<br><br>Interesantai |                                         | Pastabų ir pasiūlymų dėl Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapiu iš Vilniaus rajono savivaldybės ir visuomenės negauta. |

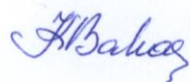
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000050)

 Veronika Valentinavičienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000027)

 Božena Sinickaja

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentė  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001875)

 Kristina Bakanienė

## 8. NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS RAŠTO „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTUOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“ KOPIJA



### NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

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

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

#### DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ

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

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

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

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

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](mailto:nzt@nzt.lt)

Duomenys kaupiami ir saugomi  
Juridinių asmenų registre  
Kodas 188704927



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

52. Tikslintinas Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijoje įvykusių žemės sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapis, nes jame nenurodytas, arba neaiškiai nurodytas žemės verčių 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 parduoatų 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 parduotų 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 grafinėse 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 privačių 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 pardutų privačių žemės sklypų skaičius 2012 m. 702 nesutampa su paveikslo diagramoje nurodytu pardutų 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

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

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

| Pastabų numeriai rašte ir jų santraukos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1 p. 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. papildomai nurodyta 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. Atkreipiame 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 |

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                         | <p>internete veikiančią viešą vidutinių rinkos verčių skaičiuoklę. Skaičiuoklė atlieka matematinius veiksmus su Registro duomenimis vertinimo modelyje nustatyta tvarka, skaičiavimuose panaudojamos ir grafikais atvaizduotos kintamųjų reikšmės. Žemės savininkai ir kiti interesantai VRV žemės mokesčiams bei aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje <a href="http://www.registrucentras.lt/p/460">www.registrucentras.lt/p/460</a> ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje <a href="http://www.regia.lt/zemelapis">www.regia.lt/zemelapis</a>. 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.</p> <p>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.</p> <p>2014 m. Registrų centras, siekdamas palengvinti nekadastrinių sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė šiam tikslui programinę įrangą – Web servisą. Web servisas leidžia masinio vertinimo modelį ir jo komponentus integruoti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir/arba administravimą savivaldybės patikėjo privataus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta atskiro žemės sklypo VRV apskaičiavimui arba masiškam sklypų vertinimui pagal nurodytus sklypų parametrus.</p> <p>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.</p> |
| 29 p. Tikslinti Vilniaus rajono zonų numeraciją (ataskaitos 38-40 psl.) | Į pastabą atsižvelgta, Vilniaus rajono savivaldybės ataskaitos 38-40 psl. zonų numeracija patikslinta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |