



**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO
KAUNO FILIALAS**

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
Filialo duomenys: E. Ožeškienės g. 12, LT- 44252 Kaunas, tel. (8 37) 42 4001, faks. (8 37) 42 4390, el. p. Kaunas@registrucentras.lt,
filialo kodas 135040952.

**KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS
MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITA
Nr. Ž/2014-53-13**

Vertinamas turtas ir jo adresas	Žemės sklypai, Kėdainių rajono savivaldybė
Vertinimo data	2014 08 01
Ataskaitos surašymo data	2014 01 01 – 2014 11 30
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais
Vertinimo įmonė	Valstybės įmonė Registrų centras (į. k. 124110246), Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašė Nr. 133
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas (į. k. 135040953)
Turto vertintojai	Algimantas Bubliauskas Ernestas Varanavičius Martynas Bukelis Konradas Augutis

KAUNAS, 2014

TURINYS

1. ĮVADAS	4
1.1. MASINIO VERTINIMO SAMPRATA	4
1.2. VERTINIMO ATVEJIS IR PANAUDOJIMAS	4
1.3. VERTINAMAS TURTAS, JO BUVIMO VIETA	5
1.4. UŽSAKOVAS	5
1.5. VERTINTOJAS	5
1.6. VERTINIMO DATA	7
1.7. ATASKAITOS SURAŠYMO DATA	7
1.8. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITŲ DERINIMO, SVARSTYMO IR TVIRTINIMO DOKUMENTAI ..	7
2. KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS ŽEMĖS FONDO IR ŽEMĖS RINKOS APIBŪDINIMAS	8
2.1. GEOGRAFINIAI, ADMINISTRACINIO PADALIJIMO, DEMOGRAFINIAI IR EKONOMINIAI DUOMENYS ...	8
2.2. ŽEMĖS FONDO IR ŽEMĖS RINKOS DUOMENYS	9
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS	14
3.1. VERTINIMUI PANAUDOTOS DUOMENŲ BAZĖS IR PROGRAMOS	14
3.2. VERTINIMO METODO PARINKIMAS IR JO TAIKYMAS	15
3.3. ŽEMĖS MASINIAM VERTINIMUI NAUDOJAMŲ RINKOS DUOMENŲ LAIKOTARPIO NUSTATYMAS	15
3.4. ŽEMĖS VERČIŲ ZONŲ ŽEMĖLAPIŲ IR VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMAS.....	16
3.4.1. statistinių rodiklių apibūdinimas	17
3.4.2. pradinė žemės rinkos duomenų statistika	19
3.4.3. laiko pataisa	19
3.4.4. žemės vertinimo masiniu būdu žemės grupių sudarymas	20
3.4.5. žemės verčių zonų žemėlapių parengimas	21
3.4.6. vertinimo modelių sudarymas	25
3.4.7. modelių pataisos koeficientai ir pataisos	27
3.4.7.1. rekreacinio naudojimo koeficientas K_r	27
3.4.7.2. konservacinės paskirties koeficientas K_k	28
3.4.7.3. mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4	29
3.4.7.4. miškų pataisa MP	32
3.4.7.5. žemės našumo balo pataisa NBP	32
3.4.7.6. bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}	33
3.4.7.7. visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas	34
3.4.7.8. atskirų želdynų teritorijų įvertinimas	35
3.4.7.9. kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\text{ kita}}$	36
3.4.7.10. bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}	37
3.4.7.11. daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d	38
3.4.7.12. pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n	38
3.4.7.13. žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u	40
3.4.7.14. susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas K_{tink}	40
3.4.7.15. elektros oro linijų apsaugos juostų žemės vertės pataisa	42
3.4.7.16. sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN}	44
3.4.8. rinkos modeliavimas	45
3.4.9. ekspertinis vertinimas	45
4. ŽEMĖS VIDUTINIŲ RINKOS VERČIŲ APSKAIČIAVIMAS	47
5. ŽEMĖS VIDUTINIŲ RINKOS VERČIŲ APSKAIČIAVIMAS ŽEMĖS MOKESČIUI.....	49

6. ŽEMĖS VIDUTINIŲ RINKOS VERČIŲ APSKAIČIAVIMO PAVYZDŽIAI	49
7. LITERATŪROS SĄRAŠAS	62
8. PRIEDAI.....	65
8.1. RAŠTAS „DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) IR ŽEMĖS MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ PATEIKIMO“	66
8.2. SKELBIMO APIE 2014 M. ŽEMĖS IR STATINIO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖJE TEKSTO KOPIJA	67
8.3. SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIUOSE BUVO PATALPINTI SKELBIMAI DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITŲ VIEŠO SVARSTYMO, SĄRAŠAS	68
8.4. KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ŽEMĖS VERČIŲ ŽEMĖLAPIO VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE PASTABŲ IR PASIŪLYMŲ REGISTRACIJOS ŽURNALAS	70
8.5. KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS ŽEMĖS VERČIŲ ŽEMĖLAPIO VIEŠOJO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA.....	71
8.6. PAKEITIMAI, ATLIKTI ATSIŽVELGIANT Į VISUOMENĖS IR SAVIVALDYBĖS MERO PASTABAS IR PASIŪLYMUS.....	73
8.7. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS PASTABOS.....	74
8.8. PAKEITIMAI, ATLIKTI ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS PASTABAS „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTUOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“	80

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

Žemė vertinama vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymu (Žin., 1992, Nr. 21-612; 2011, Nr. 163-7743) (toliau – Žemės mokesčio įstatymas), Masinio žemės vertinimo taisyklėmis, patvirtintomis 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“ (Žin., 2012, Nr. 146-7536; TAR, 2014-09-18, Nr. 2014-12495) (toliau – Taisyklės), Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139), Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu (Žin., 2000, Nr. 58-1704; 2003, Nr. 57-2530), 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“ (Žin., 2002, Nr. 41-1539; 2005, Nr. 80-2899), 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“ (Žin., 2012, Nr. 50-2502) (toliau – Metodika), ir kitais teisės aktais.

Masinio žemės vertinimo ataskaitoje vartojamos sąvokos apibrėžtos Žemės mokesčio įstatyme, Taisyklėse ir kituose anksčiau nurodytuose teisės aktuose.

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.).

Taisyklės nustato masinio žemės vertinimo atlikimo procedūras, įskaitant savivaldybių teritorijų žemės verčių zonų žemėlapių ir žemės sklypų vidutinių rinkos verčių nustatymo modelių sudarymo, žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo konkrečioms žemės sklypams, ir verčių tikslinimo tvarką.

Žemės vertinimą atlieka turto vertinimo įmonė vadovaudamasi Taisyklių ir kitų anksčiau nurodytų teisės aktų nuostatomis. Vertinime naudojama užsienio šalių, taikančių masinį vertinimo būdą geriausia patirtis ir praktika, šios srities ekspertų konsultacijos bei metodinė literatūra.

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

Masinio žemės vertinimo dokumentai taikomi Žemės mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo (Žin., 1996, Nr. 100-2261; 2001, Nr. 55-1948), Lietuvos Respublikos piniginių socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo (Žin., 2003, Nr. 73-3352; 2011, Nr. 155-7353), Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymo (Žin., 2006, Nr. 17-589), Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymo (Žin., 2000, Nr. 30-827; 2013, Nr. 54-2675), Lietuvos Respublikos gyventojų turto ir pajamų deklaravimo įstatymo pakeitimo įstatymo (Žin., 2003, Nr. 123-5583), Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, Nekilnojamojo turto registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ (TAR, 2014-04-30, Nr. 2014-04930), Žemės įvertinimo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (Žin., 1999, Nr. 21-597; 2002, Nr. 102-4574), Taisyklių, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikoje, patvirtintoje

Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. lapkričio 10 d. įsakymu Nr. A1-542 / 1K-348 „Dėl Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymo Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčios šeimos ir vieno gyvenančio asmens, kurie kreipėsi dėl piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“ pakeitimo“ (Žin., 2009, Nr.69-2810; 2012, Nr. 29-1347; TAR, 2014-11-17, Nr. 2014-17001), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimo 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“ pakeitimo (TAR, 2014-04-28, Nr.2014-04816; 2014-09-11, Nr. 12130), Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo tvarkos patvirtinimo“ (Žin., 2003, Nr. 5-194; 2004, Nr. 109-4082), Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2014 m. spalio 20 d. įsakyme Nr. 1R-329 „Dėl 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“ pakeitimo“ (Žin., 1996, Nr. 87-2075; TAR, 2014-10-20, Nr. 2014-14366) numatytais atvejais.

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras, įmonės kodas 124110246, Vinco Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 82 02, faks. (8 5) 268 83 11, el. p. info@registrucentras.lt. Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2012 07 31-įsakymu Nr. B1-38 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 apdrausta "BTA Insurance Company" SE veikianti per „BTA Insurance Company“ SE filialą Lietuvoje, įmonės kodas 300665654, turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas (polisas) PCAD 020860, galioja nuo 2014 m. vasario 17 d. – 2015 m. vasario 16 d., ir Turto ir verslo vertinimo įminės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas (polisas) PCAD 020858, galioja nuo 2014 m. vasario 17 d. – 2015 m. vasario 16 d.

Masinių žemės vertinimą atliko ir ataskaitą parengė valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialo, įmonės kodas 135040952, E. Ožėškienės g.12, LT- 44252 Kaunas, tel. (8 37) 42 4001, faks. (8 37) 42 4390, el. p. Kaunas@registrucentras.lt, turto vertintojai:

Martynas Bukelis, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėjas, nekilnojamo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000610);

Algimantas Bubliauskas, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas, nekilnojamo turto vertintojo asistentas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000289);

Ernestas Varanavičius, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas, nekilnojamo turto vertintojo asistentas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001480);

Konradas Augutis, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas, nekilnojamo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000590).

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

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

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

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

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

Roberta Navickaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui;

Lidija Zavtrakova, Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus inžinierė programuotoja;

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

Justė Valančiauskienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė-juriskonsultė;

Indra Burneikaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnioji specialistė.

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

Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Estija;

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

John Charman, turto vertinimo ekspertas, Didžioji Britanija;

Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Suomija;

Knut Mattsson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Švedija;

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

Richard R. Almy, masinio vertinimo ekspertas, JAV;

Robert J. Gloudemans, masinio vertinimo ekspertas, JAV.

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, panaudota geografinių informacinių sistemų (GIS), programų rengimo, statistinės analizės specialistų žinios ir patirtis.

Atliekant masinį žemės vertinimą panaudota valstybės įmonės Registrų centro atliktų ankstesnių metų žemės masinio vertinimo patirtis, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymais „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“ patvirtintų savivaldybių teritorijų žemės masinio vertinimo ataskaitų ir vertinimo rezultatų duomenys. Informacija pateikiama toliau lentelėje.

1 lentelė. Registrų centro atlikti žemės masiniai vertinimai

Eil. Nr.	Vertinimo objektas	Žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų patvirtinimas, paskelbimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Užsienio šalių ir Registrų centro eksperimentinių vertinimų patirtis	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2003 08 18 įsakymas Nr. 1P-69, Žin. 2003, Nr. 82-3777	2002 01 01	2003 08 28
2.	Kėdainių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2003 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2004 04 21 įsakymas Nr. 1P-57, Žin. 2004, Nr. 61-2213	2003 07 01	2004 04 28

3.	Kėdainių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2004 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2005 04 21 įsakymas Nr. 1P-89, Žin. 2005, Nr. 57-1982	2004 10 01	2005 05 06
4.	Kėdainių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2005 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2006 05 17 įsakymas Nr. 1P-71, Žin. 2006, Nr. 57-2054	2005 10 01	2006 07 01
5.	Kėdainių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2006 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2007, įsakymas Nr. 1P-27, Žin. 2007 03 27, Nr. 35-1310	2006 06 01	2007 05 01
6.	Kėdainių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2007 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 01 31 įsakymas Nr. 1P-14, Žin. 2008, Nr. 25-938	2007 06 01	2008 05 01
7.	Kėdainių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2008 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 12 18 įsakymas Nr. 1P-170, Žin. 2009, Nr. 9-338	2008 06 01	2009 02 01
8.	Kėdainių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2009 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009 12 21 įsakymas Nr. 1P-147, Žin. 2009, Nr. 152-6874	2009 12 01	2010 01 01
9.	Kėdainių rajono savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2010 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010 12 21 įsakymas Nr. 1P-152, Žin. 2010, Nr. 154-7866	2010 08 01	2011 01 01
10.	Kėdainių savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 2011 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011 11 22 įsakymas Nr. 1P-1.3.-277, Žin. 2011, Nr. 150-7090	2011 08 01	2012 01 01
11.	Kėdainių savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo 2012 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012-12-21 įsakymas Nr. 1P-1.3.-522 (Žin. 2012, Nr. 152-7812)	2012-08-01	2013-01-01
12.	Kėdainių savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo 2013 m. ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013-12-20 įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-417 (Žin., 2013-12-28, Nr. 137-6958)	2013-08-01	2014-01-01

1.6. Vertinimo data

2014 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2014 m. sausio 1 d. – 2014 m. lapkričio 30 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. KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS ŽEMĖS FONDO IR ŽEMĖS RINKOS APIBŪDINIMAS

2.1. Geografiniai, administracinio padalijimo, demografiniai ir ekonominiai duomenys

Kėdainių rajonas išsidėstęs Vidurio Lietuvos žemumoje, kuri įsiterpusi tarp Aukštaitijos ir Žemaitijos aukštumų. Šioje teritorijoje nedaug ežerų, tačiau gausu upių ir upelių, kurie išteka iš pelkėtų miškų ir girių. Lėkšti ir platūs upių slėniai apaugę gražiomis pievomis, krūmokšniais ir medžiais, o tarp upių besitęsiantys miškai pagyvina šiaip monotonišką lygumos gamtovaizdį. Per patį jos vidurį iš šiaurės į pietus vingiuoja Nevėžis – didžiausia Vidurio Lietuvos upė, prie kurios įsikūręs administracinis rajono centras – Kėdainių miestas. Šalia Kėdainių, Ruoščių kaime, Dotnuvos sen., yra oficialiai nustatytas ir pažymėtas Lietuvos geografinis centras.

Patogus susisiekimas – geležinkelis, susikertantys pagrindiniai automobilių keliai bei greta Kėdainių miesto praeinanti magistralės Via Baltica atkarpa atveria plačias galimybes bendradarbiauti įvairiose verslo srityse su daugeliu mūsų šalies miestų ir su užsienio valstybėmis.

Šiaurėje savivaldybė ribojasi su Radviliškio ir Panevėžio rajonais, rytuose – su Ukmergės, pietuose – su Kauno, vakaruose – su Raseinių rajonais. Nuo Kėdainių iki Kauno miesto yra apie 60 km, iki Kybartų pasienio kontrolės posto – apie 145 km, iki Saločių pasienio kontrolės posto – apie 128 km.



1 pav. Kėdainių rajono sav. geografinė vieta šalies žemėlapyje (pažymėta raudona spalva)

Savivaldybės teritorijos plotas – 167,7 tūkst. ha. Kėdainių rajono savivaldybės teritorijoje yra 11 seniūnijų. Savivaldybėje yra Kėdainių miestas turintis apie 25,654 tūkst. gyventojų,¹ taip pat miesteliai – Akademija, Dotnuva, Gudžiūnai, Josvainiai, Krakės, Pagiriai, Pernarava, Surviliškis, Šėta ir

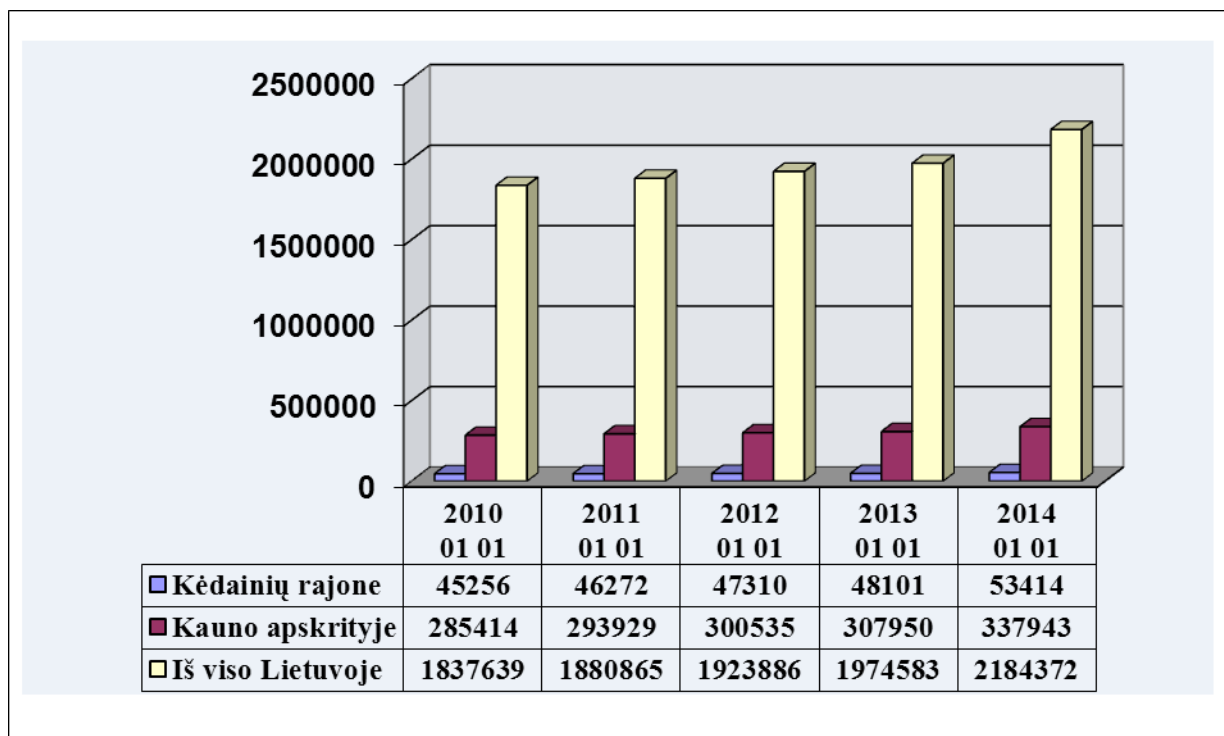
¹ Lietuvos statistikos departamentas [interaktyvus] Vilnius, 2014 [žiūrėta 2014 05 19]. Prieiga per internetą: <http://www.stat.gov.lt>.

Truskava. Iš viso savivaldybėje gyvena 50,881 tūkst. gyventojų, iš jų – miesteliuose ir kaimuose – 25,227 tūkstančiai gyventojų. Kėdainių mieste 2014 metais (25654) lyginant su 2013 metais (25971) gyventojų sumažėjo 0,317 tūkstančio, o rajono kaimiškoje teritorijoje – 0,771 tūkstančio.

2014 metų Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Kėdainių rajono savivaldybėje yra 612 veikiančios mažos ir vidutinės įmonės. Didžiausios Kėdainių rajono įmonės: mineralines trąšas gaminti AB „Lifosa“, metalo konstrukcijų gamintoja UAB „Progresas“, danų bendrovė „Danisco Sugar Kėdainiai“, koncernas „Vikonda“, kurio įmonės gamina konservuotus maisto produktus, ledus, apdirba grūdines kultūras, ir kt.

Žemės ūkio informacijos ir kaimo verslo centro duomenimis, deklaruojant pasėlius, Kėdainių rajono savivaldybėje 2014 metais buvo priimtos 2667 paraiškos tiesioginėms išmokoms gauti. Kėdainių rajono savivaldybėje pastebimas žemės ūkio stambėjimas, nes palyginti su praėjusiais metais, paraiškų skaičius sumažėjo 42 paraiškomis, tačiau deklaruotas plotas padidėjo apie 382 ha ir yra 103781 ha. Priežastys labai įvairios: nemažai mažžemių ūkininkų pardavė žemes, taip pat nemažai išnuomojo stambesniems ūkininkams.

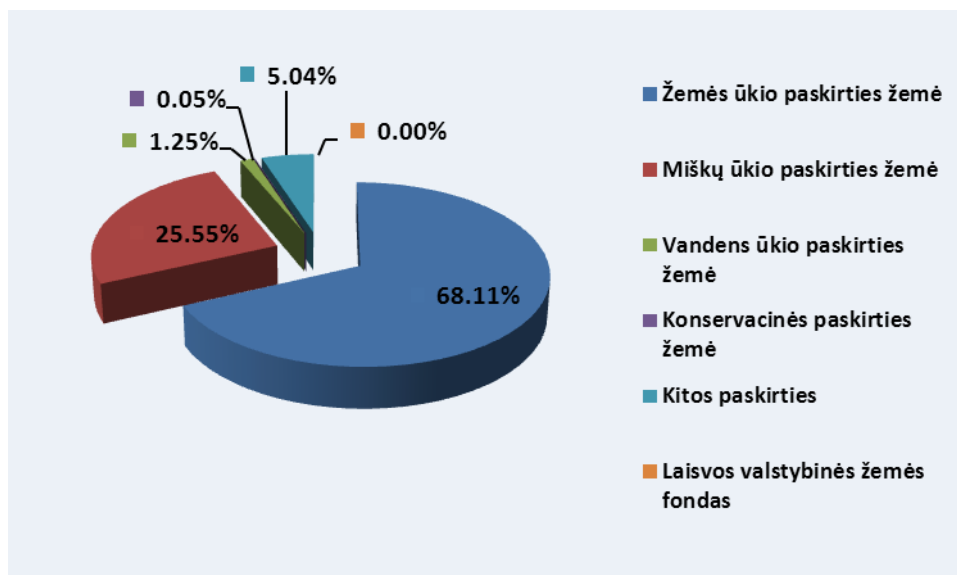
2.2. Žemės fondo ir žemės rinkos duomenys



2 pav. Įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika 2010 01 01–2014 01 01 m. Lietuvoje, Kauno apskrityje ir Kėdainių savivaldybėje.²

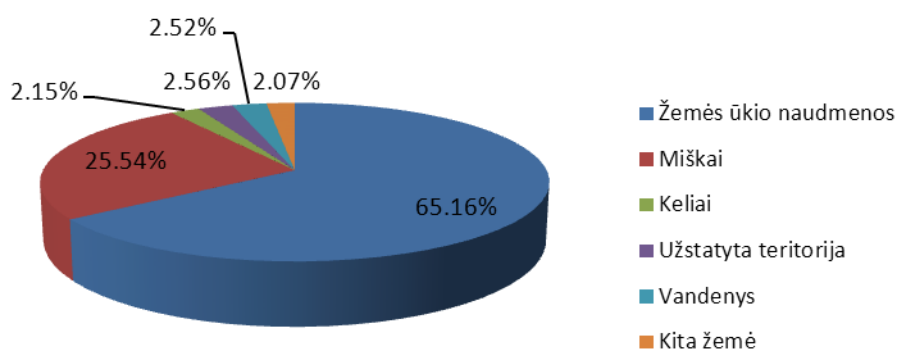
Duomenys pateikti kiekvienų metų sausio 1 d. Žemės sklypų skaičius per 2013 m. Respublikoje padidėjo 10,6 proc., Kėdainių rajono savivaldybėje padidėjo – 11,0 proc.

² Lietuvos Respublikos žemės fondas 2010 m. sausio 1d. – 2014 m. sausio 1d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2010 - 2014.



3 pav. Žemės fondo pasiskirstymas Kėdainių rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2014 m. sausio 1 d. (procentais).³

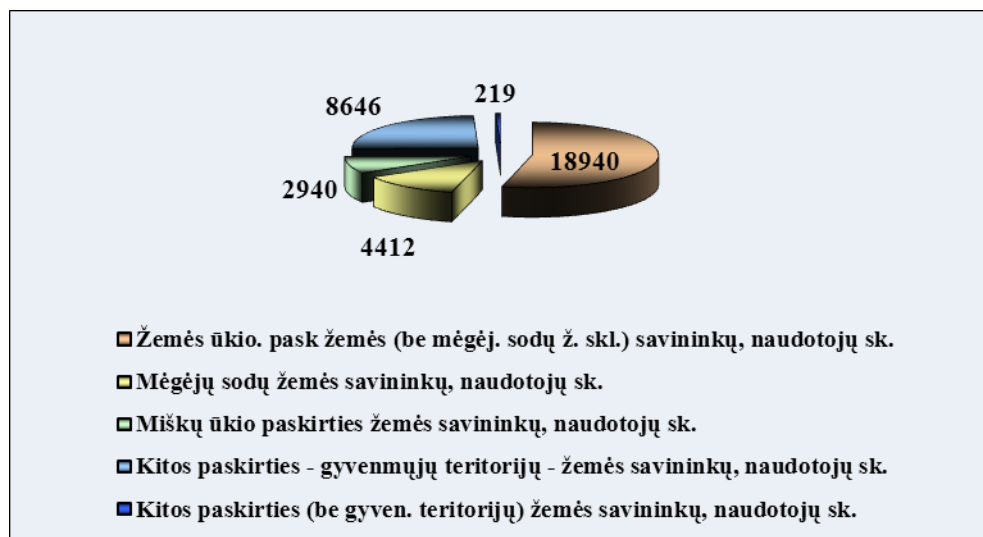
Žemės fondo pasiskirstymas savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį toks: žemės ūkio paskirties žemė – 68,11 proc (114215 ha), konservacinės paskirties – 0,05 proc. (86,5) ha, vandens ūkio paskirties žemė - 1,25 proc. (2101 ha), miškų ūkio paskirties – 25,55 proc. (42845 ha), kitos paskirties – 5,04 proc. (8452 ha).



4 pav. Žemės fondo pasiskirstymas savivaldybėje pagal žemės naudmenų plotą 2014 m. sausio 1 d. (procentais).³

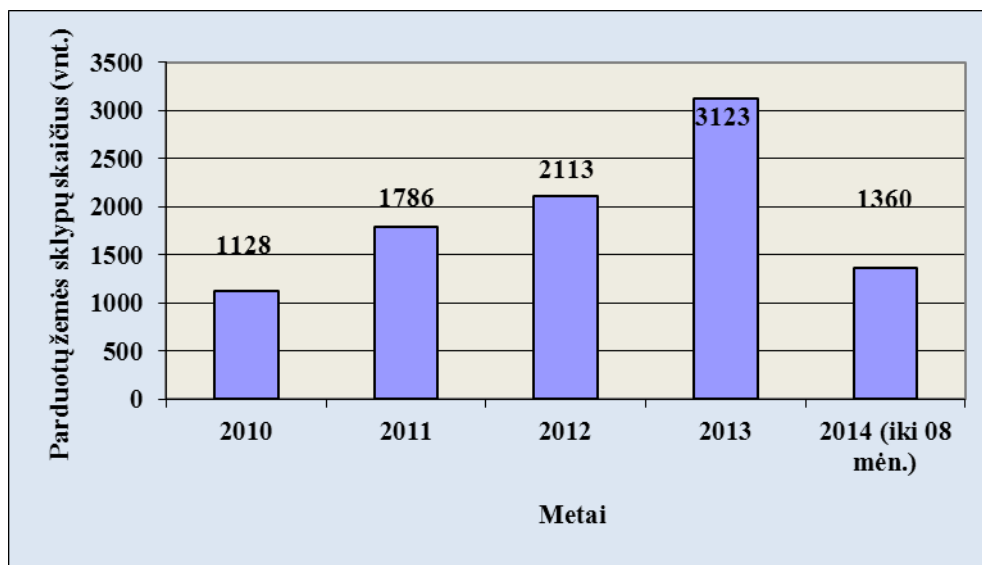
Kėdainių rajono savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas toks: žemės ūkio naudmenos – 65,16 proc. (109275 ha), keliai – 2,15 proc. (3606 ha), vandenys – 2,52 proc. (4224 ha), miškai – 25,54 proc. (42830 ha), užstatyta teritorija – 2,56 proc (4295 ha), kita žemė – 2,07 proc. (3472 ha).

³ Lietuvos Respublikos žemės fondas 2014 m. sausio 1d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2014.



5 pav. Privachios žemės savininkų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2014 m. sausio 1 d.⁴

Lietuvos Respublikos žemės fondo duomenimis Kėdainių rajono savivaldybėje privačios žemės savininkų ir naudotojų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį toks: 18940 žemės ūkio paskirties žemės savininkai (be mėgėjų sodų žemės savininkų), 4412 mėgėjų sodų žemės savininkai, 2940 miškų ūkio paskirties žemės savininkai, 8646 kitos paskirties žemės – gyvenamųjų teritorijų savininkai, 219 kitos paskirties kitokiai veiklai skirtos žemės savininkai.

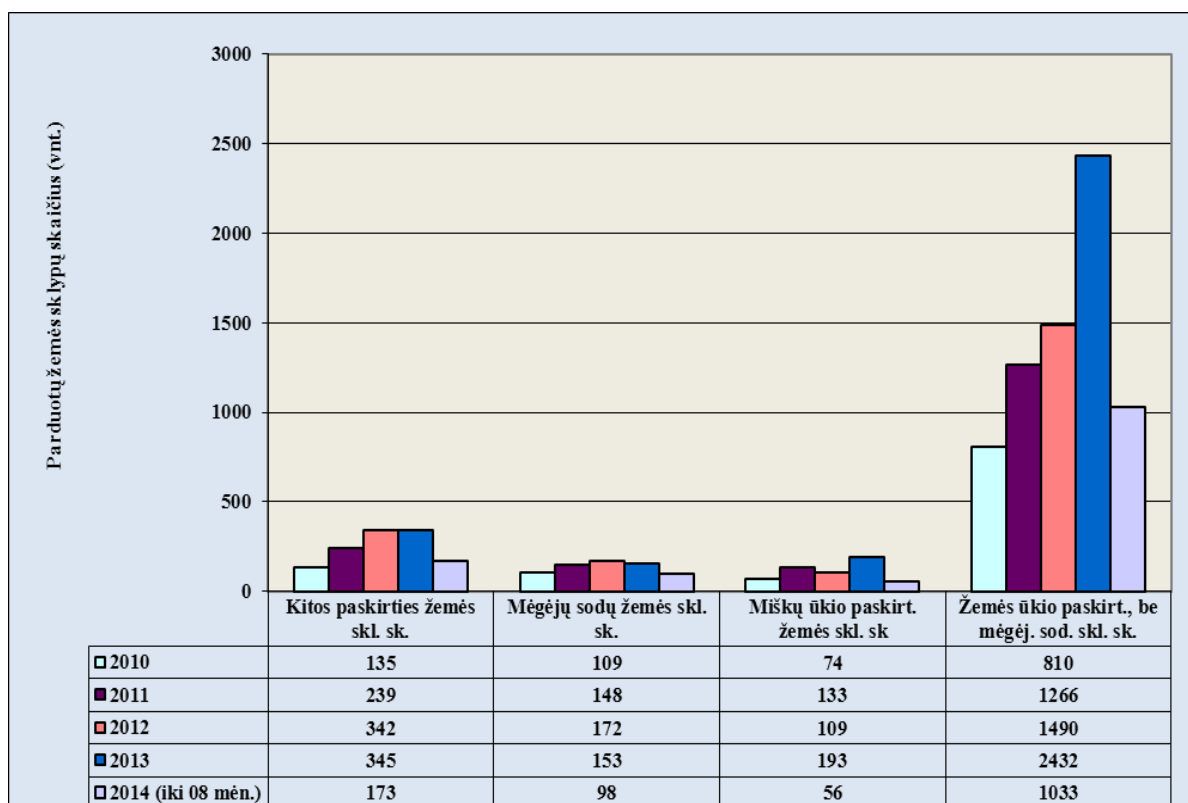


6 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2010 – 2014* m.⁵

Parduotų žemės sklypų skaičius: 2010 m. – 1128; 2011 m. – 1786; 2012 m. – 2113; 2013 m. – 3123; 2014* m. buvo 1360; (sklypų skaičius 2014* m. yra sausio–liepos periodo, todėl nėra lygintinas su ankstesnių pilnų metų žemės sklypų pardavimais).

⁴ Lietuvos Respublikos žemės fondas 2014 m. sausio 1d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2014.

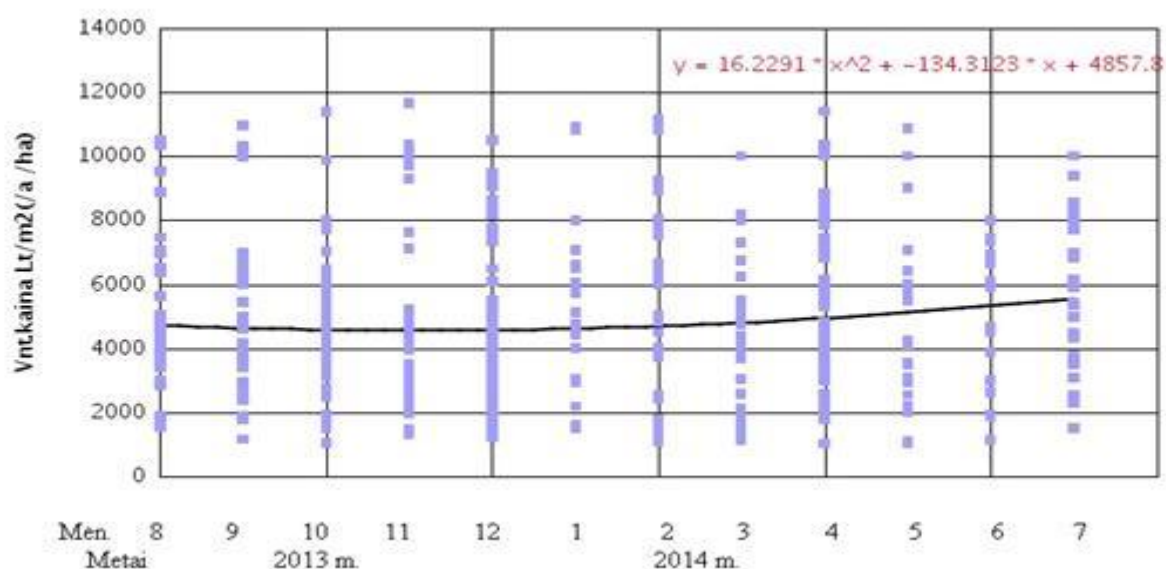
⁵ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. 2014. Valstybės įmonės registrų centras.



7 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičiaus kitimas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį 2010–2014* m. (* sandoriai, užfiksuoti 2014 m. sausio–liepos periodu)

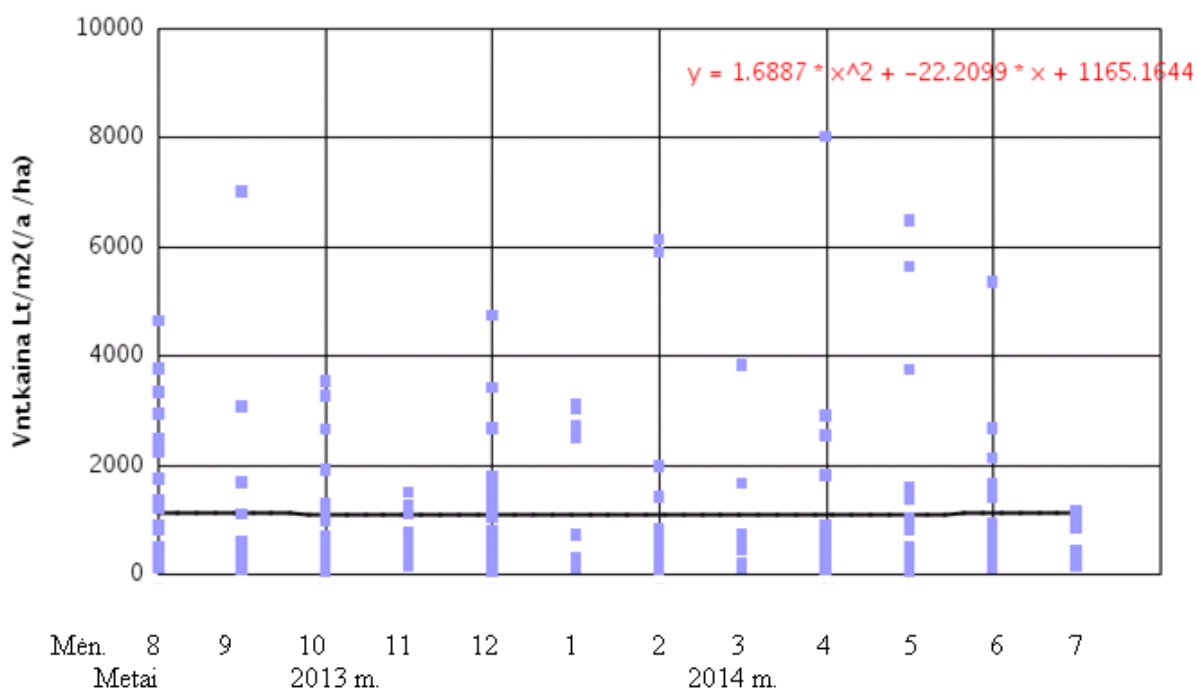
Parduotų žemės sklypų skaičius: kitos paskirties – 2010 m. buvo 135; 2011 m. – 239; 2012 m. – 342; 2013 m. – 345; 2014* m. – 173; mėgėjų sodų žemės sklypų – 2010 m. buvo 109; 2011 m. – 148; 2012 m. – 172; 2013 m. – 153; 2014* m. – 98; miškų ūkio paskirties žemės sklypų – 2010 m. buvo 74; 2011 m. – 133; 2012 m. – 109; 2013 m. – 193; 2014* m. – 56; žemės ūkio paskirties žemės sklypų – 2010 m. buvo 810; 2011 m. – 1266; 2012 m. – 1490; 2013 m. – 2432; 2014* m. – 1033 (sklypų skaičius 2014* m. yra sausio–liepos periodo, todėl nėra lygintinas su ankstesnių pilnų metų žemės sklypų pardavimais).⁶

⁶ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. 2014. Valstybės įmonės registrų centras.



8 pav. Kėdainių r. sav. žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2013 08 01 iki 2014 08 01

Nuo 2013 08 01 iki 2014 08 01, 12 mėnesių trendo pokytis 18.83 % (nuo: 5255 iki 6244).⁷



9 pav. Kėdainių r. sav. kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2012 08 01 iki 2013 08 01

Nuo 2013 08 01 iki 2014 08 01, 12 mėnesių trendo pokytis 1.50 % (nuo: 1145 iki 1162).⁷

⁷ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. 2014. Valstybės įmonės registrų centras.

3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS

Masinio turto vertinimo sistemą sudaro 4 posistemės⁸:

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

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

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

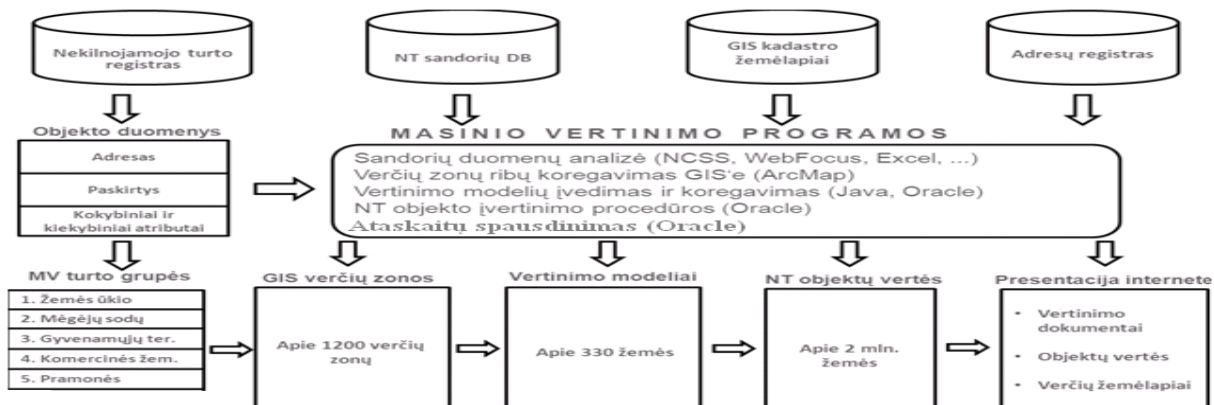
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktuose nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą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

3.1. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Masiniam žemės vertinimui panaudotas Nekilnojamojo turto registras, Nekilnojamojo turto sandorių duomenų bazė, GIS kadastro žemėlapiai, Adresų registras ir atitinkamos programos, skirtos atlikti masinio vertinimo darbus:

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

Išvardintų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikta 10 paveiksle.



10 pav. Žemės masiniame vertinime panaudotų informacinių priemonių schema.

⁸ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2013 m. gegužės 31 d. įsakymas Nr. 1K-194 „Dėl finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymo Nr. 1K-159 "Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo" pakeitimo“ (Žin., 2013, Nr. 59-2952).

Masiniam žemės vertinimui panaudoti Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro žemės sklypų duomenys ir kita pagalbinė informacija:

- duomenys apibūdinantys nekilnojamojo turto rinką ir atskirus jos komponentus;
- bendrieji teritorijų planavimo ir kiti teritorijų planavimo dokumentai, įregistruoti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre;
- žemės informacinės sistemos (www.zis.lt) duomenys;
- žemės sklypų individualaus vertinimo rinkos vertės ir kiti duomenys.

Vertinimui naudoti žemės sklypų rinkos duomenys yra patikrinti pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys panaudoti žemės verčių zonoms ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams sudaryti.

3.2. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas

Atliekant masinį žemės vertinimą žemės vidutinė rinkos vertė nustatoma lyginamuoju metodu, aprašytu Turto ir verslo vertinimo metodikoje. Metodikoje lyginamasis metodas apibrėžiamas kaip vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Taikant lyginamąjį metodą surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo duomenis įvykusių sandorių, 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).

Kai rinkoje nėra pastaruoju metu įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių arba kai analogiško arba panašaus turto sandorių kainos reikšmingai svyruoja, taip pat jei nėra informacijos apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, Taisyklės nurodo turto vertinimą atlikti taikant žemės rinkos modeliavimo arba žemės sklypų ekspertinį vertinimo būdus.

3.3. Žemės masiniam vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio nustatymas

Atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą verčių zonoms sudaryti ir modeliams parengti, taikant rinkos statistinės analizės būdus, labai svarbi pakankama rinkos duomenų apimtis. Teisės aktai – Žemės mokesčio įstatymas ir Taisyklės – rinkos duomenų apimčiai išplėsti rekomenduoja naudoti ilgesnio nei vienerių metų laikotarpio (nenurodo maksimalaus laikotarpio) nekilnojamojo turto pardavimo sandorius, o laiko įtaką pardavimo kainoms įvertinti laiko pataisomis. Neaktyvios rinkos turto grupės arba neaktyvios rinkos vietovėje esančio turto masiniam vertinimui atlikti paprastai didinamas rinkos sandorių laikotarpis, todėl svarbu apibrėžti kokio maksimalaus laikotarpio rinkos duomenys anksčiau nurodytais atvejais yra naudotini. Į šį klausimą atsakymą pateikia Tarptautinė turto vertintojų mokesčiams asociacija (ang. International Association of Assessing Officers, IAAO), kuri

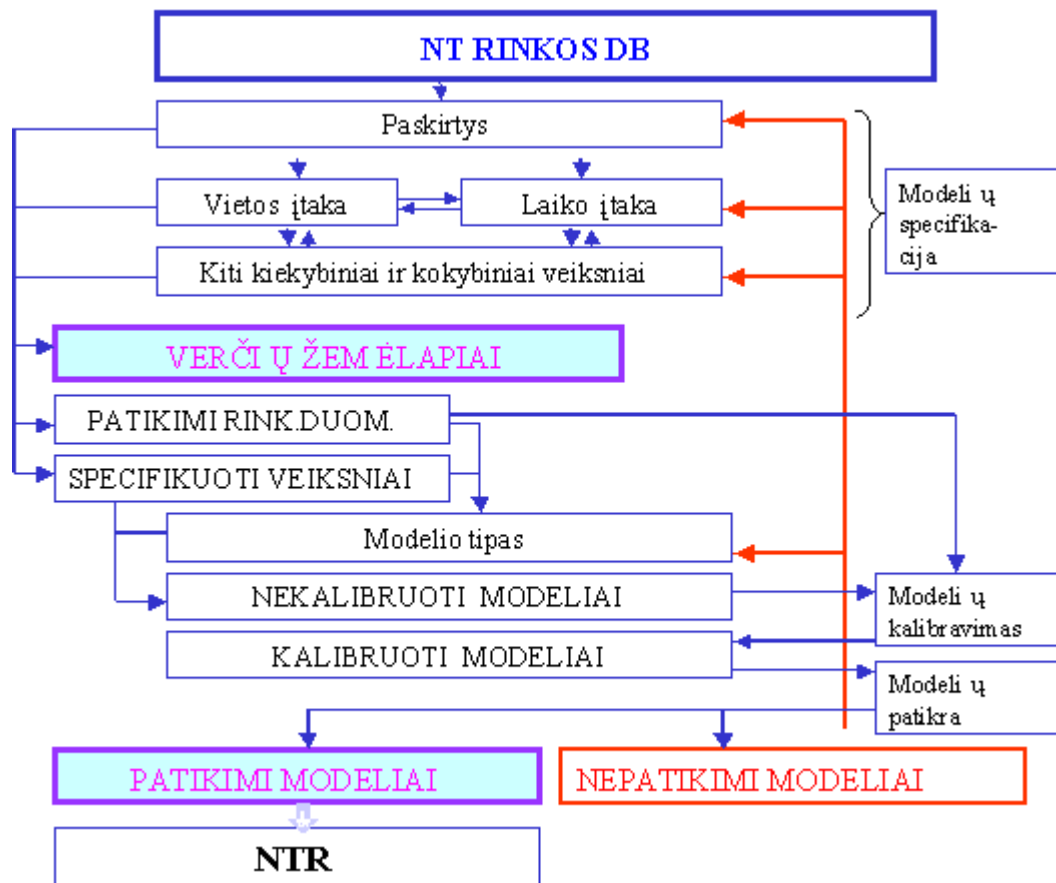
rengia ir leidžia nekilnojamojo turto masinio vertinimo standartus. Asociacijos išleisto masinio vertinimo taikymo vadovo „Tarptautinis masinio vertinimo ir susijusių mokesčių politikos vadovas, 2014 m. sausis“ (ang. Guidance on International Mass Appraisal and Related Tax Policy, January, 2014), „5.1 Rinkos duomenys“ skyrius, reglamentuojantis nekilnojamojo turto duomenų surinkimą ir apdorojimą, dėl papildomos informacijos nukreipia į metodinį leidinį „Turto vertinimo ir apmokestinimo administravimas“ (ang. Property Appraisal and Assessment Administration IAAO 1990, chapter 5), kurio 543 puslapyje nurodoma, jog atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, kai taikoma efektyvi laiko pataisos skaičiavimo technologija, galima naudoti iki 5 metų laikotarpio rinkos duomenis. Kokio laikotarpio rinkos duomenis taikyti atskiroms turto grupėms, nusprendžia vertintojas, atsižvelgdamas į kasmetinį turimų duomenų kiekį, rinkos aktyvumą, taip pat laiko pataisos skaičiavimo būdus.

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

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

3.4. Žemės verčių zonų žemėlapių ir vertinimo modelių sudarymas

Žemės verčių žemėlapių ir vertinimo modelių sudarymas susideda iš 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; ir modelių patikros. Žemės verčių zonų žemėlapių ir vertės nustatymo modelių sudarymo schema pateikta 11 pav. Modelių specifikacijai, kalibravimui ir patikrai naudojama koreliacinė, regresinė analizė, statistiniai patikimumo rodikliai, taip pat ir nekilnojamojo turto vertintojų sukaupta individualaus vertinimo patirtis, leidžianti teisingai įvertinti gautus rezultatus.



11 pav. Žemės verčių zonų žemėlapių ir vertės nustatymo modelių sudarymo schema.

3.4.1. statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

Koreliacijos koeficientas – parodo nagrinėjamų požymių tiesinę priklausomybę. Koreliacijos koeficiento galimos reikšmės. Jeigu dviejų kintamųjų koreliacijos koeficientas lygus 0, tai tie kintamieji yra statistiškai nepriklausomi. Koreliacijos koeficiento formulė:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R gali turėti reikšmes nuo 0 iki 1. Kai $R = 0$, modeliu jokia pardavimo kainų variacija nepaaiškinama. Šiuo atveju kainų vidurkis $\bar{S}$, taip pat, kaip ir regresijos pagal modelį apskaičiuotos kainos, vienodai atspindės visų nagrinėjamų objektų vertes. Kai $R^2 = 1$, visi nukrypimai nuo $\bar{S}$

aprašomi regresijos lygtimi. Tai reiškia, kad modelyje su vienu kintamuoju visi taškai, atitinkantys pardavimo kainas, yra išsidėstę vienoje linijoje.

3.4.2. pradinių žemės rinkos duomenų statistika

Kėdainių rajono savivaldybėje žemės rinkos analizei, žemės verčių zonų žemėlapių ir žemės vidutinės rinkos nustatymo modelių sudarymui panaudoti Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto sandorių bazės duomenys. Pradinių rinkos duomenų statistiniai rodikliai pagal žemės grupes pateikiami toliau lentelėje.

2 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistika

Paskirčių grupė/Iš viso	Pardavimo kainų ploto vieneto statistiniai rodikliai						Žemės sklypų su pastatais sandorių skaičius
	Žemės sklypų be statinių ir su statiniais skaičius	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimumas	Maksimumas	
1. Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2011 01 01 – 2014 08 01 laikotarpio							
Viso	2667	67.46	56	168	1	5464	131
2. Mėgėjų sodų žemės grupės sklypai 2011 01 01 – 2014 08 01 laikotarpio							
Viso	371	603.12	432	667	7	6667	109
3. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypai 2011 01 01 – 2014 08 01 laikotarpio							
Viso	406	1324.85	513.5	2233	13	27505	323
4. Komerčinės žemės grupės sklypai 2011 01 01 – 2014 08 01 laikotarpio							
Viso	11	2093.36	1587	2149	141	6802	8
5. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2011 01 01 – 2014 08 01 laikotarpio							
Viso	11	2198.36	1977	1283	288	4089	6

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

3.4.3. laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Taisyklėse, nurodoma, kad vertinimui naudojant senesnius, nei 1 metų laikotarpyje įvykusių sandorius, pardavimų kainos gali būti koreguojamos laiko pataisa. 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. Atrenkami nekilnojamojo turto analogiškų objektų pardavimai, atlikti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kainas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likęs kainų skirtumas priskiriamas laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objektų rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianinį vidurkį, kadangi jis išeliminuoja ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požiūriu pagal šią formulę:

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

kur KLP – pardavimo kaina, pakoreguota vertinimo data;
K – faktinė pardavimo kaina;

r – mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;

t – periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

Sandorių, įvykusių vėliau negu vertinimo data, kainų koregavimas atliekamas pagal tokią formulę: $KLP = K(1 - rt')$;

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

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

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

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

Kėdainių rajono savivaldybės žemės grupės, kurioms laiko įtakos pataisa 2014-08-01 vertinimui nustatyta reikšminga arba nereikšminga, ir pataisai 2014-08-01 apskaičiuoti naudoti metodai pateikti toliau lentelėje.

3 lentelė. Žemės grupių žemės sklypų kainų laiko pataisų nustatymo rezultatai

Žemės grupės pagal Taisyklių 15 punktą	Laiko pataisai nustatyti naudotas metodas	Laiko pataisa reikšminga, nereikšminga
Žemės ūkio	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 2014-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

3.4.4. žemės vertinimo masiniu būdu žemės grupių sudarymas

Žemės paskirtys (naudojimo būdai ir pobūdžiai), kaip svarbus žemės vertės veiksnys, specifikacijos metu atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą (paskirčių panašumą rinkos vertės požiūriu), sujungiamos į grupes. Vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklėmis žemės verčių zonų žemėlapių bei žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelių sudarymui sukaupti duomenys apie žemės sklypų rinką sugrupuoti į šias žemės grupes (grupės, sudarytos pagal Taisyklių 15 punktą):

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;

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

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;

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

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

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 kelioms skirtingoms žemės grupėms, pasirenkama viena iš jų, vyraujanti pagal žemės sklypų skaičių vertinamoje žemės verčių zonoje.

Vandens telkiniai į atskirą žemės naudotojų grupę neišskirti, o jų, kaip žemės sklype įsiterpusių žemės naudmenų, įtaka žemės sklypo vidutinei rinkos vertei išreiškta žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelyje.

Vandens telkiniai į atskirą žemės naudotojų grupę neišskirti, o jų, kaip žemės sklype įsiterpusių žemės naudmenų, įtaka žemės sklypo vidutinei rinkos vertei išreiškta žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelyje.

3.4.5. žemės verčių zonų žemėlapių parengimas

Žemės vertei svarbus veiksnys – vieta, įvertinama sudarant žemės verčių zonų žemėlapius.

Žemės mokesčio įstatyme žemės verčių zonų žemėlapis ir žemės verčių zonos apibrėžiamos taip:

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

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

U – žemės ūkio;

S – mėgėjų sodų;

G – gyvenamųjų teritorijų;

K – komercinės;

P – pramonės ir sandėliavimo;

Žemės verčių zonos sudaromos laikantis šių reikalavimų:

1. žemės verčių zona turi apimti žemės plotus, kuriuose patikimumo kriterijus atitinkančių žemės sklypų kainų lygis pagal bent vieną žemės grupę nuo gretimos žemės verčių zonos kainų lygio skiriasi daugiau kaip 15 procentų;

2. žemės verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos kaimo gyvenamosios vietovės arba urbanizuota teritorija ar rekreacinį naudojimo būdą, žemės naudojimo apribojimų turinčių žemės sklypų teritorijos dalis (mėgėjų sodų teritorija, miestelis, priemiestinė teritorija, kaimo centras, valstybės saugoma teritorija, pakrančių apsaugos zonos ir kitų, kurių priskyrimas atskiroms žemės verčių zonoms galimas geografinės informacinės sistemos (GIS) priemonėmis);

3. žemės verčių zonos gali dalinti kaimo gyvenamąsias vietas į dalis tik 2 punkte nurodytu atveju;

4. 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 teritorijos ribomis;

5 žemės verčių zonų ribos neturi dalinti į dalis 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, išsidėsčiusių per kelias žemės verčių zonas. Šiais atvejais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taikant žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelyje numatytus vertinimo rodiklius tos žemės verčių zonos, į kurią patenka vertinamas žemės sklypas pagal adresą, nurodytą Nekilnojamojo turto registre. Nesant adresui – naudojami tos žemės verčių zonos, į kurią patenka didžiausioji žemės sklypo dalis, rodikliai. Tokiu pačiu principu vertinami ir žemės sklypai, patenkantys į kelis kaimus ir skirtingas žemės verčių zonas.

Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant žemės rinkos duomenis, taip pat atsižvelgiant į žemės savininkų pareikštas pastabas ankstesnių ir šio žemės vertinimo masiniu būdu rezultatų viešo svarstymo metu, savivaldybių, seniūnijų ir žemės reformos specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu forma, ir viešo verčių žemėlapių ir verčių bendro aptarimo metu, bendrojo plano sprendinius. Kėdainių rajono savivaldybėje sudarytos 24 verčių zonos, iš kurių Kėdainių mieste – trys, likusioje savivaldybės teritorijoje – dvidešimt viena.

19.1.1 zona – miesto centras (senamiesčio dalis), kuris yra vienas gražiausių Lietuvoje. Zonoje išvystyta infrastruktūra, joje esantys pastatai pasižymi išskirtine architektūra. Šioje teritorijoje dislokuotas nekilnojamas turtas yra pats patraukliausias Kėdainių rajone ir jo kainos yra pačios aukščiausios, todėl sudaryta atskira verčių zona.

19.1.2 zona – tai aplink Kėdainių miesto centrą išsidėsčiusi zona. Joje dominuoja daugiaaukščiai gyvenamieji pastatai (miegamieji miesto rajonai) ir individualūs namai. Zonoje nekilnojamojo turto kainos yra mažesnės nei miesto centre.

19.1.3 zona – tai miesto pakraštyje už geležinkelio esanti nedidelė teritorija. Zonoje butų ir bendrabučių kainos yra mažesnės nei kitose miesto dalyse.

19.2, 19.3, 19.13 zonas sudaro miesteliai, Vainotiškių ir Labūnavos kaimai (žiūrėti zonų aprašymą), kurie turi išvystytą infrastruktūrą, dislokuoti šalia pagrindinių kelių, yra netoli Kėdainių ir turi patogų susisiekimą miestu. Nekilnojamojo turto kainos šiose zonose yra didesnės už nekilnojamojo turto kainas gretimose zonose ar kituose rajono miesteliuose.

19.4, 19.6, 19.9, 19.10, 19.20–19.22 zonos – tai Kėdainių rajono miesteliai bei priemiestinės zonos. Teritorijos yra prie pagrindinių asfaltuotų kelių, turi išvystytą infrastruktūrą ir neblogą susisiekimą su Kėdainiais. Zonose vyrauja žemaaukštis senas sodybinis užstatymas. Nekilnojamojo turto kainos didesnės už kainas besiribojančiuose kaimuose, taip pat miesteliuose esančiuose 19.5; 19.7; 19.8 zonos.

19.5, 19.7, 19.8 zonos –tai miesteliai kurie išsidėstę atokiau nuo rajono centro, turi mažiau išvystytą infrastruktūrą, prastesnį susisiekimą su Kėdainiais. Šiose zonose vyrauja žemaaukštis senas sodybinis užstatymas. Nekilnojamojo turto kainos didesnės už nekilnojamojo turto kainas besiribojančiuose kaimuose, bet mažesnės už kainas miesteliuose, esančiuose 19.4; 19.6; 19.9; 19.10 zonos.

19.11 zonoje yra kaimai, išsidėstę netoli Kėdainių miesto arba ribojasi su juo, turi neblogą susisiekimą su miestu. Šioje zonoje vyrauja žemaaukštis senas sodybinis užstatymas, yra pakankamai išvystyta infrastruktūra. Nekilnojamojo turto kainos mažesnės, nei mieste ar tarp miesto ir 19.11 zonos esančiose kaimuose, tačiau didesnės nei tolyn nuo miesto esančiose besiribojančiose zonose, todėl teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

19.12 zona apjungia Kėdainių rajono kaimus (žiūrėti zonų aprašymą), kurie ribojasi, su didesnes nekilnojamojo turto vertes turinčia - Kėdainių miesto šiaurine dalimi. Turi neblogą susisiekimą su miestu ir neblogai išvystytą infrastruktūrą. Pietinėje zonos dalyje nutiestas greitkelis Kaunas – Klaipėda. Kainos šioje zonoje yra mažesnės nei 19.11 zonoje, tačiau didesnės nei besiribojančiose nuo Kėdainių nutolusiuose zonose.

19.14; 19.16; 19.19 zonose išsidėstę kaimai yra toliau nuo Kėdainių miesto, ribojasi su kitų rajonų savivaldybėmis. Šiaurinėje rajono dalyje 19.14; 19.16, zonas skiria Nevėžio upė. Infrastruktūra zonose išvystyta silpniau, vyrauja žemaaukštis senas sodybinis užstatymas, dominuoja žemės ūkio paskirties objektai. Nekilnojamojo turto kainos šiose zonose yra mažesnės nei arčiau miesto esančiose zonose. Per paskutinius kelis metus gerą našumo balą turinčioje 19.19 zonoje, ypač žemės ūkio paskirties žemės, rinka buvo aktyvi ir nekilnojamojo turto kainos pasivijo 19.14 ir 19.16 zonų kainas.

19.15; 19.17; 19.18 – verčių zonos, kurias sudaro Janušavos, Varėnų, Eigulių, Paobelio, Pelėdnagių, Vilainių kaimai. Visos šios zonos ribojasi su Kėdainių miestu. Jose išvystyta infrastruktūra, patogus susisiekimas su Kėdainiais. Nekilnojamojo turto vertės šiuose kaimuose (ypač Janušavoje) didesnės nei rajone esančiuose miesteliuose ar besiribojančiuose kaimuose.

4 lentelė. Žemės verčių zonų tekstinis aprašymas

19. Kėdainių rajono savivaldybė	
Zonos Nr.	Zonos pavadinimas
19.1.1	Kėdainių m. dalis, apimanti teritoriją aplink Smilgos upelį tarp Lakštingalų (iki Nr. 14, jį įskaitant), Dotnuvos (iki Nr. 43, jį įskaitant) ir J. Basanavičiaus gatvių ir teritoriją tarp Tiltos, Šėtos, Juodkiškio, Pirmūnų, Saulėtekio, Kauno (iki Nr. 12, jį įskaitant) gatvių, Nevėžio upės ašies, Sodų (išskyrus Nr. 22), Josvainių (iki Nr. 45 ir Nr. 64, juos įskaitant), J. Basanavičiaus, Gegučių, Lauko (įskaitant Nr. 22) ir Dvaro gatvių.
19.1.2	Kėdainių m. likusi dalis.
19.1.3	Kėdainių m. dalis, apribota J. Basanavičiaus, Elektrėnų gatvėmis, geležinkelio linija ir Nevėžio upe.
19.2	Akademijos mstl., Dotnuvos mstl., Vainotiškių k.
19.3	Josvainių mstl.
19.4	Šėtos mstl.
19.5	Gudžiūnų mstl.
19.6	Krakių mstl.
19.7	Pagirių mstl.
19.8	Pernaravos mstl.
19.9	Surviliškio mstl.
19.10	Truskavos mstl., Pavermenio k.
19.11	Ansainių k., Aristavėlės k., Aristavos k., Bartkūniškių k., Bogušiškių k., Bublelių k., Bublių k., Bučiūnų k., Čepinavos vs., Daukšių k., Dilgių k., Dvarčininkų k., Gegužinės vs., Juodkiškių vs., Kačergių k., Keleriškių k., Klamputės vs., Koliupės k., Kropilų k., Kruopių k., Kudžionių k., Linelių k., Liogailiškių k., Mantvilonių k., Medekšių k., Nociūnų k., Novočėbės k., Pabarupio k., Pacūnų k., Pamėklių k., Pasmilgio k., Pašilių k., Puzaičių k., Saviečių k., Serbinų k., Servitgalių k., Sičionių k., Stasiūnų k., Šventoniškio k., Taučiūnų k., Tubių k., Varkolių k., Zutkių k.
19.12	Akmenių k., Angirių k., Antanavos vs., Antapolio vs., Aukštadvario k., Aukštkalnių k., Aukštųjų Kaplių k., Aušros k., Ažuolaičių k., Bajėniškio k., Bajėnų I k., Bajėnų II k., Bakšių vs., Baldinkos k., Beinaičių k., Berželės k., Beržų k., Bičkų k., Bokštų k., Būdų k. (Josvainių sen.), Būdviečių k., Bumbulynės k., Čirelių k., Čiukiškių k., Daškonių k., Daubarų k., Daukainių k., Daukšų k., Daumantų k., Dembnės k., Dotnuvos glž. st., Dratkalnio k., Džiugailių k., Gailiakaimio k., Galulaukių k., Gelnų

	k., Gėlainių k., Gineitų k., Girelės k., Grašvos k., Graužių abu kaimai (Josvainių sen.), Grinių k., Gučkampio k., Ivaniškių abu kaimai, Jagminių k., Jaskaičių k., Jasnagurkos k., Josvainių k., Juodgirio k., Juodkaimių k., Kalnaberžės k., Kampų I k., Kampų II k., Kantrimo k., Karūnavos k., Katkų k., Kėbonių k., Kėžių k., Kilbisų k., Kunionių k., Kutiškių k., Langakių k., Laučynės k., Lesčiukų k., Lipliūnų k., Lomeikiškių k., Macgalių abu kaimai, Maleikonių k., Mantigailių k., Mantviliškio k., Marijankos k., Melagių k., Melninkų k., Mikališkių k., Mištautų k., Mociūnų k., Močėnų k., Noreikių k., Paaluonės k., Padotnuvio k., Paliepių k., Paliepiukų k., Paskotiškės k., Pavikšrupio k., Pažiedupio k., Pėdžių k., Peiksvos k., Pesliškių k., Pikelių k., Pilsupių k., Plaktinių k., Prapuolenių vs., Puplaukių k., Pušinės vs., Pūstelninkų k., Ramėnų k., Rimuolių vs., Ruminių k., Ruoščių k., Ruseinių k., Sandzėnų k., Siponių k., Skaistgirių k., Skerdikų k., Slikų k., Slikų glž.st., Stasinės k., Stašaičių k., Stebulių k., Sūriškių k., Svilių k., Sviliukų k., Šalčmirių k., Šaravų k., Šetenių k., Šiaudinės k., Šilainėlių k., Šilainių k. (Pelėdnagių sen.), Šingalių k., Šiukštuliškių k., Šlapaberžės k., Urbelių k., Urnėžių k., Užkapių k., Užlukių k., Vaidatonių k., Vainikų k., Valinavos k., Valkaičių k., Valučių k., Varnupės k., Vencloviškių k., Vincentavos k., Vincgalio k., Vitėnų k., Voskaičių k., Žemaičių k., Žiogaičių k., Žirnenkos k.
19.13	Labūnavos k.
19.14	Alksnėnų (Vilainių sen.), Anciško k., Aukupėnų k., Bajoriškių k., Balinių k., Bladikių k., Bučionių k., Būdų k., (Vilainių sen.), Bugumilavos vs., Čeponiškių vs., Daratavos vs., Daugėliško k., Dvariškių I k., Dvariškių II k., Gaisų k., Gerdvilų k., Glaušių k., Gražčių k., Joniškių vs., Juciūnų k., Kamėnų k., Kievagalio k., Kūjėnų k., Kušleikiškio k., Laivelių k., Lalų k., Lasongalio k., Laukagalio k., Lepšynės k., Liaudiškių k., Likėnų k., Liolių k., Medvėdų k., Milžemių k., Mitėniškių k., Morkūnų vs., Nartautų k., Naujasodės k., Norbutiškių k., Okainėlių k., Okainių k., Osinaukos k., Oželių k., Padėgių k., Padvarninkų k., Paežerių k., Pagilupio k., Pagojo vs., Pakščių k., Papurvių k., Pašilėlių k., Pašumerio k., Pauslajo k., Petkūnų k., Petraičių k., Piktagalio k., Pliupų k., Pročiūnų k., Ramygos k., Ratlanksčio k., Rekšių k., Rudžių k., Sangailų k., Sokų vs., Stagelių k., Stagių k., Stuobrių k., Suradgalio k., Šlaitkalnio k., Šnipiškio k., Šukionių k., Šventybrasčio k., Taujankų k., Taujėnų k., Trakų k. (Truskavos sen.), Trakučių k., Užmiškio k., Užvalkių k., Užvermenės k., Užžartėlės k., Vaidilų k., Vainiūnų k., Vidulaukių k., Volungiškių k., Zavišinės k., Žemųjų Kaplių k.
19.15	Janušavos k., Varėnų k.
19.16	Likusi Kėdainių rajono savivaldybės dalis.
19.17	Vilainių k.
19.18	Eigulių k., Paobelio k., Pelėdnagių k.
19.19	Aleksandriškio k., Bebrikių k., Čerelių k., Dargužių k., Griniškių k., Gumbių k., Joknių k., Jovaišų k., Kezų k., Kirdeikių vs., Kreivių k., Kuronių k., Liliūnų k., Linksmavietės vs., Lyviškių k., Margių k., Maulių k., Ožiškių vs., Pagirių k., Pagurių k., Pašėtės k., Plankių k., Pručių k., Rikliškių k., Runeikių k., Simanonių k., Steponavos k., Vaiškonių k., Valakų k., Vidnapolio k., Vivonių k., Zapranų k., Žegunių k., Žeimelių k., Žilionių k.
19.20	Apytalaukio k., Galkantų k., Justinavos k., Ledų vs., Repengių k., Sirutiškio k., Vasariškių k., Tiskūnų k.
19.21	Zabieliško k.
19.22	Lančiūnavos k.

Verčių žemėlapių zonos numeris susieja žemės sklypo vietos įtakos rodiklius su modelių rodikliais, pateiktais modelių lentelėje.

Žemės verčių zonų sudarymas ir rinkos duomenų analizė teritoriniu ir kitų rinkai reikšmingų vietos veiksnių požiūriu atliktas panaudojant geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) programą. Su šia programa parengus zonas, pagal sklypų vietą kadastro žemėlapyje parenkama verčių zona ir zonos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje žemės sklypams miestuose ir iš dalies kaimiškose teritorijose. GIS programos naudojimas sudaro sąlygas teisingai priskirti zonų reikšmingumo rodiklius žemės sklypams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat eliminuojamos neteisingai suteiktų adresų klaidos. Remiantis aukščiau nurodytomis aplinkybėmis, verčių zonų aprašymai, pateikti 4 lentelėje, atskirais atvejais gali būti ne visai tikslūs, todėl yra tik bendro informacinio pobūdžio.

Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos žemės verčių zonų žemėlapis, suderintas su visuomene ir valstybės institucijomis pagal tvarką, nurodytą Taisyklėse, pateiktas Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/> paieškos lauke „Masinio vertinimo dokumentų paieška“.

3.4.6. vertinimo modelių sudarymas

Vertinimo modelis imituoja pasiūlos ir paklausos veiksnius ir įvairius turto panaudojimo variantus nekilnojamojo turto rinkoje. Žemės mokesčio įstatyme vertės nustatymo modelis apibūdinamas taip: žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis - matematinė formulė, taikoma žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapių sprendinius ir žemės rinkos duomenis.

Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapių sprendinius ir žemės rinkos duomenis sudaromi žemės vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) šių tipų:

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

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

Žemės masiniam vertinimui panaudoti multiplikatyvinis ir hibridinis modeliai, sudaryti šioms žemės grupėms:

1. žemės ūkio;
2. mėgėjų sodų;
3. gyvenamųjų teritorijų;
4. komercinės žemės;
5. pramonės ir sandėliavimo;

Modeliuose nustatyti turintys įtaką žemės sklypo vidutinei rinkos vertei šie pagrindiniai veiksniai:

1. vieta;
2. žemės sklypo dydis;
3. pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis;
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.

Žemės verčių zonose, kuriose nėra užregistruotų kurios nors žemės grupės sklypų, tos grupės sklypų vidutinės rinkos vertės modelio parametrai gali būti nenustatyti.

Vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklėmis 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 ūkinės veiklos apribojimų, išskyrus atvejus, kai dėl šių apribojimų saugomose teritorijose yra suformuotos ekologinės apsaugos arba 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 įsiskolinimo ar kitų priežasčių;
6. vertinamo žemės sklypo ir greta esančių objektų užterštumo arba skleidžiamos taršos, kaimyninių turto vienetų būklės, individualiai įrengtų (neįrengtų) komunikacijų, privažiavimo apsunkinimų (pagerinimų), reljefo ypatumų.

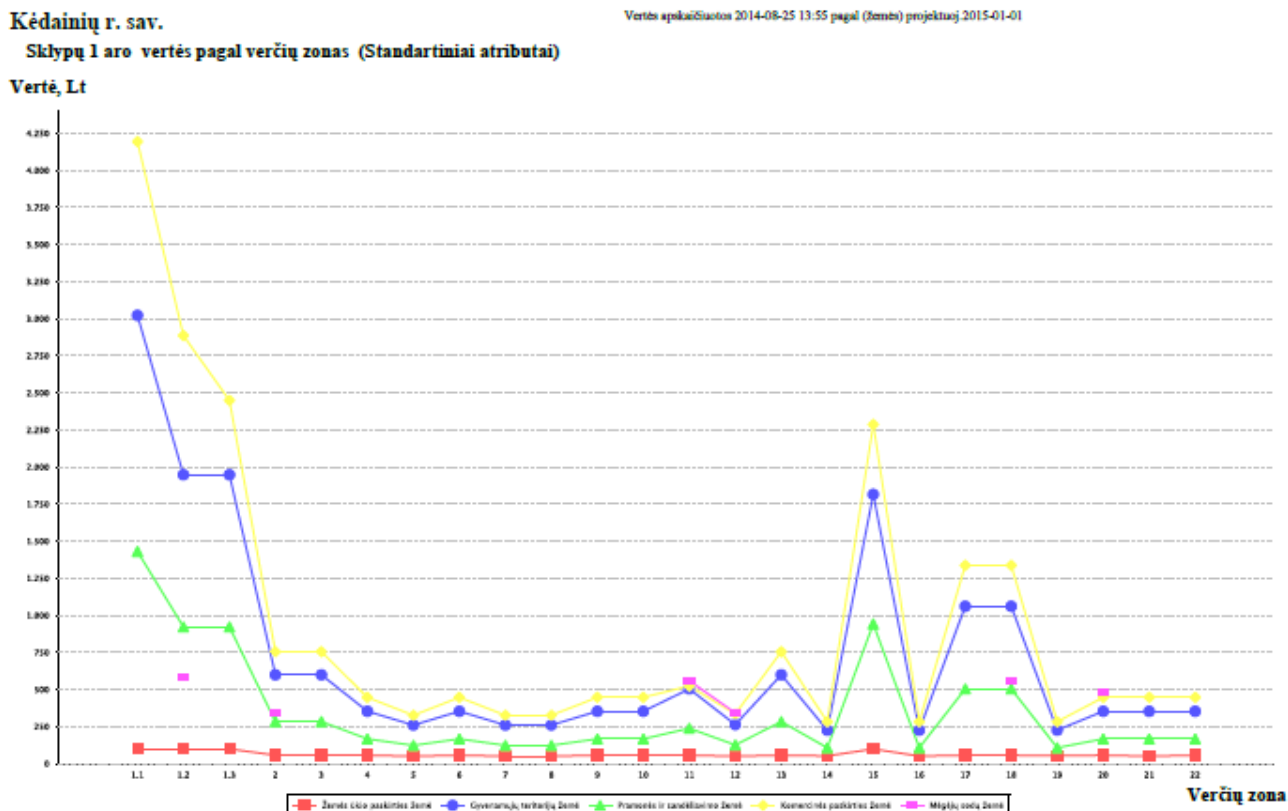
Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai gali būti koreguojami taikant rinkos duomenų analizę pagrįstus pataisos koeficientus arba pataisas, jų paaiškinimai pateikti tolimesniuose šios ataskaitos punktuose.

Masiniam vertinimui naudojant senesnius, nei 1 metų laikotarpyje įvykusių sandorių, pardavimų kainos yra patikrintos laiko įtakos požiūriu, nustačius reikšmingą įtaką atlikta kainų korekcija laiko pataisa. Laiko įtakos nustatymui panaudota pardavimo kainų trendo koeficiento analizė.

Modelio kokybinių ir kiekybinių veiksnių reikšmingumams nustatyti panaudota koreliacinė ir daugianarė regresinė (toliau - DRA) analizė, taikyti statistinio patikimumo kriterijai – atlikta modelio specifikacija ir modelio kalibravimas NCSS statistinės programos pagalba.

Žemės verčių zonose, kuriose nėra arba nepakanka rinkos duomenų, žemės sklypų vertinimo modelio rodikliai nustatyti pagal tas pačias sąlygas turinčių kitų žemės verčių zonų žemės ir statinių rinkos duomenis (pardavimo kainas, žemės ir kito nekilnojamojo turto nuomos kainas) arba rinkos modeliavimui panaudoti kiti turto ir rinkos rodikliai, arba naudotas žemės sklypų ekspertinis vertinimas. Detalesnis žemės rinkos modeliavimo ir žemės sklypų ekspertinio vertinimo paaiškinimas pateiktas tolimesniuose šios ataskaitos punktuose.

Žemės vertinimo masiniu būdu kokybė įvertinta vadovaujantis tikslumo, pastovumo laike principais, panaudotos grafinės priemonės. Grafinė modelių patikra pateikta 12 paveiksle.



12 pav. Kėdainių rajono savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali ir horizontali patikra

Grafiko x ašyje atidėtos verčių zonos, y ašyje - 1 aro vertės, apskaičiuotos pagal 2014-08-01 modelius. Gauta kreivė rodo 1 aro žemės vertės kaitą teritoriniu ir žemės grupių požiūriu. Tuo atveju, kai visų grafikų kaita verčių zonose turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai, ir atvirkščiai, jei kreivės susikerta, būtina pertikrinti modelio teisingumą. Grafiko susikirtimo taškuose mėgėjų sodų žemės vertės 19.11, 19.12 verčių zonose (skirtingai nei miesto - Nr. 19.1.2 ir miestelio – Nr. 19.2 verčių zonose) didesnės už gyvenamųjų teritorijų žemės vertes. Atsižvelgiant į tai, jog žemės sklypai sodų bendrijose turi išskirtines aplinkybes: kompaktišką išsidėstymą, daugeliu atveju sodų bendrijose sukurta infrastruktūra (įvestos komunikacijos, nutiesti keliai), sklypai nedideli, prižiūrimi, todėl žemės sklypai sodų bendrijose (ypač kaimiškoje savivaldybės dalyje) rinkoje parduodami didesnėmis kainomis nei greta esančių vietovių kitos (naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos) paskirties žemės sklypai. Toks mėgėjų sodų ir kitos paskirties žemės grupės žemės sklypų VRV skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą minėtose verčių zonose. Atliktus papildomą žemės sklypų modelių patikrą bei sandorių analizę, nustatyta, jog modeliai sudaryti teisingai.

3.4.7. modelių pataisos koeficientai ir pataisos

Taisyklėse nurodoma, kad žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai yra koreguojami taikant rinkos duomenų analize pagrįstus pataisos koeficientus arba 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. Koeficientų (pataisų) detalesni paaiškinimai pateikti tolimesniuose šios ataskaitos punktuose.

3.4.7.1. rekreacinio naudojimo koeficientas K_r

Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r taikomas apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra rekreacinio naudojimo žemės sklypai ar rekreaciniai vandens telkiniai. Koeficientas K_r konkrečiai žemės verčių zonai nustatomas pagal šią formulę:

$K_r = Re/VRV1$, kur:

Re – žemės verčių zonoje žemės ūkio paskirties žemės sklypų, parduotų rekreacinėse teritorijose, 1 ha kainų lygis;

VRV1– žemės verčių zonoje žemės ūkio paskirties žemės sklypų, esančių ne rekreacinėse teritorijose, 1 ha vidutinė rinkos vertė, 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 Kėdainių rajono r.sav. teritorijoje, nustatyta, kad žemės verčių zonose dalies žemės sklypų vyraujantis plotas iki 3 ha, palyginti su didesnių plotų žemės sklypais, parduotas už žymiai didesnę ploto vieneto – 1 ha kainą. Nustatyta, kad didesnėmis kainomis pasižymintys žemės sklypai yra prie vandens telkinių arba panašiose, rekreacijai tinkamose teritorijose. Siekiant tokias teritorijas įvertinti artima rinkai verte, joms nustatyti rekreacinio naudojimo koeficientai K_r . Jie apskaičiuoti rekreacijai tinkamų žemės sklypų pardavimo kainas verčių zonoje lyginant su žemės sklypų, nepasižyminčių rekreacinėmis savybėmis, toje pačioje verčių zonoje vertėmis, apskaičiuotomis pagal vertinimo modelius. Koeficientų K_r apskaičiavimas pagal verčių zonas pateiktas toliau lentelėje.

5 lentelė. Koeficientų K_r apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	Re (Lt/ha)	VRV1 (Lt/ha)	K_r
1	2	3	4
19.11	9700	4525	2.3

19.11	10000		
19.11	12200		
1 ha vidurkis:	10633		

Lentelės 4 skiltyje gautas verčių zonos kainų santykinis dydis, koeficientas K_r 2,3 pakankamai pagrįstas ir naudotinas žemės naudojimo būdų - rekreacinio naudojimo žemės sklypai, ar rekreaciniai vandens telkiniai, sklypų vertinimui.

Kitoms verčių zonoms, dėl rinkos duomenų trūkumo, K_r koeficientas 2.3 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 dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“.

Apskaičiuojant žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, naudojamų rekreacijai (esančių nustatyta tvarka patvirtintose rekreacinėse teritorijose), vidutinės rinkos vertės, 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 pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 14-450; 2013-12-14, Nr. 128-6536), Nekilnojamojo turto registre fiksuojamas žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo žemės sklypai, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai. Šiems naudojimo būdams taikomas K_r koeficientas. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

Miesto teritorijos, pasižyminčios rekreacinėmis savybėmis ir išsiskiriančios aukštesniu žemės sklypų pardavimo kainų lygiu, žemės verčių žemėlapyje yra išskirtos į didesnio vertingumo žemės verčių zonas. Tokiu būdu mieste yra įvertintos žemės ūkio paskirties, žemės sklypų naudojimo būdo – rekreacinio naudojimo žemės sklypai, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdo – rekreaciniai vandens telkiniai, žemės sklypų rekreacinės savybės. Vadovaudamiesi anksčiau paminėta aplinkybe, taip pat ir dėl tokios žemės rinkos duomenų trūkumo, vertintojai daro išvadą, kad žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčių žemės sklypai mieste, pasižymintys rekreacinėmis savybėmis, yra įvertinti pakankamai verčių zonoms, ir rekreacinės įtakos koeficientų 19.1.1, 19.1.2 ir 19.1.3 zonoms nepateikia.

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

Kons1 – konservacinės paskirties žemės sklypų 1 ha kainų lygis;

VRV1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų 1 ha vidutinė rinkos vertė.

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

Žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitų viešo svarstymo metu fiksuojamos žemės savininkų pastabos, kad konservacinės paskirties žemė, kurią sudaro žemės naudojimo būdų – gamtinių rezervatų ir kultūros paveldo objektų žemės sklypai, dėl žemės naudojimo apribojimų yra mažiau paklausūs rinkoje nei žemės ūkio ir vandens ūkio žemės sklypai, todėl jų vertė yra mažesnė. Atlikus papildomą rinkos analizę, nustatyta, kad šalyje yra užfiksuota 14 konservacinės paskirties sklypų pardavimų, jų 1 ha kainos statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo tarp žemės ūkio ir konservacinės

paskirties kainų koeficientui apskaičiuoti ir pagrįsti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertiškai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas $K_k = 0,85$. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.4.7.3. 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. Registrų centras atliko tokių žemės sklypų rinkos tyrimą, rinkos duomenis ir kainų skirtumų apskaičiavimus pateikia 5 ir 6 lentelėse.

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

Sandorio data	Pastatų skaičius	Sklypų skaičius	Dalis	Paskirtis	Zonos Nr.	Miestas	Sandorio suma Lt	Sklypo plotas ha	1 aro kaina Lt
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2014/06/02	0	1	1.0000	Kita (žemės)	57.22	Vilnius	50000	0.0440	11364
2014/04/28	0	1	1.0000	Kita (žemės)	57.22	Vilnius	150760	0.1298	11615
2012/06/19	0	1	1.0000	Kita (gyv.teritorijos)	57.22	Vilnius	120000	0.1084	11070
2012/03/23	0	1	1.0000	Kita (gyv.teritorijos)	57.22	Vilnius	88800	0.0845	10509
2012/03/20	0	1	1.0000	Kita (gyv.teritorijos)	57.22	Vilnius	88800	0.0786	11298
Vidurkis >4 arų 22 zonoje:									11171
2014/03/05	0	1	1.0000	Kita (žemės)	57.22	Vilnius	31700	0.0399	7945
2014/01/21	0	1	1.0000	Kita (gyv.teritorijos)	57.22	Vilnius	21700	0.0262	8282
2012/11/14	0	1	1.0000	Kita (gyv.teritorijos)	57.22	Vilnius	8300	0.0118	7034
Vidurkis < 4 arų 22 zonoje:									7754
Koeficientas:									0.69
2014/07/31	0	1	1.0000	Kita (žemės)	57.23	Vilnius	100000	0.1050	9524
2014/07/01	0	1	1.0000	Kita (žemės)	57.23	Vilnius	115000	0.1077	10678
2014/06/02	0	1	1.0000	Kita (žemės)	57.23	Vilnius	100000	0.0900	11111
2014/03/25	0	1	1.0000	Kita (gyv.teritorijos)	57.23	Vilnius	117000	0.1238	9451
2013/04/23	0	1	1.0000	Kita (gyv.teritorijos)	57.23	Vilnius	110000	0.1008	10913
2012/03/23	0	1	1.0000	Kita (mažaaukšč.ter.)	57.23	Vilnius	200000	0.2000	10000
Vidurkis >4 arų 23 zonoje:									10280
2013/12/11	0	1	1.0000	Kita (gyv.teritorijos)	57.23	Vilnius	28100	0.0383	7337
2013/02/06	0	1	1.0000	Kita (gyv.teritorijos)	57.23	Vilnius	25600	0.0373	6863
2013/02/06	0	1	1.0000	Kita (gyv.teritorijos)	57.23	Vilnius	22100	0.0306	7222
2012/12/03	0	1	1.0000	Kita (gyv.teritorijos)	57.23	Vilnius	24424	0.0381	6410
2012/11/29	0	1	1.0000	Kita (gyv.teritorijos)	57.23	Vilnius	19700	0.0306	6438
Vidurkis < 4 arų 23 zonoje:									6854
Koeficientas:									0.67
2013/05/02	0	1	1.0000	Kita (gyv.teritorijos)	57.28	Vilnius	57400	0.0928	6185
2012/12/07	0	1	1.0000	Kita (mažaaukšč.ter.)	57.28	Vilnius	93000	0.1551	5996
2012/11/27	0	1	1.0000	Kita (gyv.teritorijos)	57.28	Vilnius	119000	0.1953	6093

2012/11/21	0	1	1.0000 Kita (gyv.teritorijos)	57.28	Vilnius	66000	0.1025	6439
2012/10/25	0	1	1.0000 Kita (gyv.teritorijos)	57.28	Vilnius	59000	0.1000	5900
2012/07/05	0	1	1.0000 Kita (gyv.teritorijos)	57.28	Vilnius	65000	0.1025	6341
2012/06/27	0	1	1.0000 Kita (gyv.teritorijos)	57.28	Vilnius	72995	0.1123	6500
2012/05/25	0	1	1.0000 Kita (gyv.teritorijos)	57.28	Vilnius	76160	0.1120	6800
Vidurkis >4 arų 28 zonoje:								6282
2014/04/24	0	1	1.0000 Kita (žemės)	57.28	Vilnius	17400	0.0340	5118
2012/02/28	0	1	1.0000 Kita (gyv.teritorijos)	57.28	Vilnius	9500	0.0246	3862
2012/02/28	0	1	1.0000 Kita (gyv.teritorijos)	57.28	Vilnius	17000	0.0383	4439
Vidurkis < 4 arų 28 zonoje:								4473
							Koeficientas:	0.71
2013/12/19	0	1	1.0000 Kita (mažaaukšč.ter.)	57.30	Vilnius	65000	0.1500	4333
2013/09/16	0	1	1.0000 Kita (gyv.teritorijos)	57.30	Vilnius	60000	0.1200	5000
2013/07/24	0	1	1.0000 Kita (gyv.teritorijos)	57.30	Vilnius	65000	0.1340	4851
2013/05/22	0	1	1.0000 Kita (žemės)	57.30	Vilnius	50000	0.0978	5112
2013/04/09	0	1	1.0000 Kita (mažaaukšč.ter.)	57.30	Vilnius	65000	0.1500	4333
Vidurkis >4 arų 30 zonoje:								4726
2014/06/12	0	1	1.0000 Kita (žemės)	57.30	Vilnius	12400	0.0300	4133
2013/12/23	0	1	1.0000 Kita (žemės)	57.30	Vilnius	12000	0.0373	3217
2013/12/11	0	1	1.0000 Kita (žemės)	57.30	Pagiriai	3300	0.0102	3235
2013/12/09	0	1	1.0000 Kita (gyv.teritorijos)	57.30	Vilnius	2800	0.0107	2617
Vidurkis < 4 arų 30 zonoje:								3301
							Koeficientas:	0.70
2014/05/12	0	1	1.0000 Kita (žemės)	57.32	Vilnius	100000	0.1446	6916
2014/02/07	0	1	1.0000 Kita (mažaaukšč.ter.)	57.32	Vilnius	100000	0.1466	6821
2013/12/18	0	1	1.0000 Kita (mažaaukšč.ter.)	57.32	Vilnius	95000	0.1500	6333
2013/09/18	0	1	1.0000 Kita (žemės)	57.32	Vilnius	65000	0.1019	6379
2013/09/06	0	1	1.0000 Kita (žemės)	57.32	Vilnius	80240	0.1003	8000
2013/08/30	0	1	1.0000 Kita (žemės)	57.32	Vilnius	80000	0.1007	7944
2013/08/16	0	1	1.0000 Kita (mažaaukšč.ter.)	57.32	Vilnius	85000	0.1339	6348
2013/08/12	0	1	1.0000 Kita (žemės)	57.32	Vilnius	133000	0.1863	7139
Vidurkis >4 arų 32 zonoje:								6985
2014/07/16	0	1	1.0000 Kita (žemės)	57.32	Vilnius	9700	0.0172	5640
2014/02/04	0	1	1.0000 Kita (gyv.teritorijos)	57.32	Vilnius	16000	0.0321	4984
2014/01/28	0	1	1.0000 Kita (žemės)	57.32	Vilnius	6500	0.0139	4676
2013/11/27	0	1	1.0000 Kita (žemės)	57.32	Vilnius	14600	0.0291	5017
Vidurkis < 4 arų 32 zonoje:								5079
							Koeficientas:	0.73
2014/04/23	0	1	1.0000 Kita (žemės)	57.57	Vilnius	107500	0.0645	16667
2013/11/27	0	1	1.0000 Kita (mažaaukšč.ter.)	57.57	Vilnius	215000	0.1290	16667
2012/05/15	0	1	1.0000 Kita (gyv.teritorijos)	57.57	Vilnius	270000	0.1300	20769
2012/02/23	0	1	1.0000 Kita (mažaaukšč.ter.)	57.57	Vilnius	200000	0.1211	16515
Vidurkis >4 arų 57 zonoje:								17655
2013/08/28	0	1	1.0000 Kita (gyv.teritorijos)	57.57	Vilnius	14772	0.0118	12519
2012/07/24	0	1	1.0000 Kita (gyv.teritorijos)	57.57	Vilnius	49800	0.0387	12868
Vidurkis < 4 arų 57 zonoje:								12694
							Koeficientas:	0.72
2014/03/21	0	1	1.0000 Kita (gyv.teritorijos)	57.73	Vilnius	60000	0.0609	9852
2014/02/28	0	1	1.0000 Kita (gyv.teritorijos)	57.73	Vilnius	75000	0.0765	9804
Vidurkis >4 arų 73 zonoje:								9828
2014/07/28	0	1	1.0000 Kita (žemės)	57.73	Vilnius	18500	0.0249	7430

2014/05/27	0	1	1.0000 Kita (žemės)	57.73	Vilnius	17400	0.0235	7404
2013/10/21	0	1	1.0000 Kita (gyv.teritorijos)	57.73	Vilnius	20500	0.0287	7143
Vidurkis < 4 arų 73 zonoje:							7326	
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 2012 – 2014 m. laikotarpiu užfiksuoti Vilniaus miesto 22, 23, 28, 30, 32, 57 ir 73 verčių zonose, jose nustatyti kainų skirtumų koeficientai su apskaičiavimų sekomis, yra pateikti 6 lentelės 11 skiltyje ir 7 lentelės 2 - 4 skiltyse.

7 lentelė. Žemės sklypų kainų skirtumų koeficientai pagal verčių zonas

Verčių zona	Kainų vidurkis Lt sklypo, kurio plotas < 4 arus	Kainų vidurkis Lt sklypo, kurio plotas > 4 arus	Kainų santykis K ₄ zon (2 skiltis)/(3 skiltis)
1	2	3	4
22	7754	11171	0.69
23	6854	10280	0.67
28	4473	6282	0.71
30	3301	4726	0.70
32	5079	6985	0.73
57	12694	17655	0.72
73	7326	9828	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 6 lentelės 11 skilties kiekvienos verčių zonos apatinėse eilutėse, ir 7 lentelės 2 ir 3 skiltyse. Kainų vidurkių santykiniai skirtumai pagal zonas K₄ zon apskaičiuoti 7 lentelės 4 skiltyje pagal formulę:
 $K_4 \text{ zon} = 4arai1/K1$, kur:

4arai1 – gyvenamųjų teritorijų grupės žemės sklypų, mažesnių už 4 arus, 1 aro kainos;

K1 – gyvenamųjų teritorijų grupės žemės sklypų, 4 arų ir didesnių 1 aro kainos.

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

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

Išvada. Kėdainių 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 K₄– 0,71. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.4.7.4. miškų pataisa MP

Žemės sklypų su mišku miškų ūkio, žemės ūkio, vandens ūkio, konservacinės paskirties, kitos paskirties naudojimo būdų – naudingųjų iškasenų teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, teritorijos valstybės sienos apsaugos tikslams, vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės) nustatoma pagal žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertinimo modelį apskaičiuotą vertę patikslinant dėl miško žemės ploto miškų pataisa MP, kuri nustatoma analizuojant miškų ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose iškirsti medynai, pardavimo kainas, o trūkstant rinkos duomenų – žemės sklypų ekspertiniu vertinimo būdu.

Miško pataisa MP apskaičiuojama taip:

Kai sklypo 1 ha vertė (V_{baz1}), apskaičiuota pagal modelio formulę nepritaikius pataisų koeficientų ir neatsižvelgus į pataisas, gaunama $V_{baz1} \leq 6400$ Lt, tai MP apskaičiuojama taip:

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

Kai sklypo 1 ha vertė gaunama $V_{baz1} > 6400$ Lt, tai MP apskaičiuojama taip:

$$MP = -\check{Z}_{miško} \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 1600) / V_{baz1}),$$

Čia $\check{Z}_{miško}$ – sklypo plotas miškų ūkio paskirties sklypams, ir kituose sklypuose - miško sklypo dalis, kuri kadastriniuose duomenyse nurodoma kaip „miško plotas“.

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

3.4.7.5. žemės našumo balo pataisa NBP

Žemės našumo balo pataisa NBP taikoma apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę žemės sklypams, išskyrus miškų ūkio paskirties ir kitos paskirties žemės sklypus, ir nekilnojamojo turto registre užregistruotas žemės naudmenas – miškai (miško žemė), pelkės, nenaudojama žemė. Pataisos reikšmė nustatoma iš žemės sklypų rinkos duomenų, o trūkstant rinkos duomenų – žemės sklypų ekspertiniu vertinimu. Koeficientas gali būti netaikomas miestuose, miesteliuose ir priemiestinėse teritorijose suformuotiems žemės sklypams.

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertingumas priklauso nuo buvimo vietos, sklypo dydžio, formos, reljefo, susisieikimo 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. Našumo balo pataisa apskaičiuojama pagal formulę:

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

Čia NBP - našumo balo pataisa žemės sklypui Lt;

$K_{nb} = 0,015$. K_{nb} – našumo balo koeficientas, išreiškiantis žemės sklypo vertės pokytį pasikeitus žemės našumui 1,5 balo;

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

NB_{const} - vertinimo modeliui verčių zonoje sudaryti panaudotų žemės sklypų našumo balų vidurkis. Vidurkių reikšmės pateiktos atskirame dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“.

Vbaz1 – žemės sklypo 1 ha vidutinė rinkos vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, neatsižvelgus į pataisas;

ŽBpl - žemės sklypo plotas ha; Pataisos taikymas apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertes 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.

3.4.7.6. bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}

Pagal Taisyklės žemės naudojimo būdų - gyvenamųjų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypai atliekant masinį vertinimą sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę. Analizuojant nurodytos grupės žemės 1 aro pardavimo kainas nustatyta, kad žemės naudojimo būdo - bendro naudojimo teritorijos žemės sklypai, lyginant su žemės sklypų naudojimo būdo - gyvenamosios teritorijos žemės sklypais, rinkoje parduodami mažesnėmis kainomis. Nurodytos aplinkybės įvertinimui Taisyklėse numatytas bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN} . Koeficientas K_{BN} nustatomas pagal šią formulę:

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

BN1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdo – bendro naudojimo teritorijos, 1 aro kainos;

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

Esant nepakankamam žemės rinkos duomenų kiekiui koeficientas K_{BN} nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu. Vertintojas, siekdamas atsižvelgti į bendro naudojimo teritorijų žemės kainų skirtumus nuo gyvenamųjų teritorijų žemės kainų, aukščiau nurodytą aplinkybę, nustatė kainų skirtumo koeficientą K_{BN} , panaudotus rinkos duomenis ir koeficiento apskaičiavimus pateikia toliau lentelėje.

8 lentelė. Koeficiento K_{BN} apskaičiavimas

Savivaldybė	Zonos Nr.	Sandorio data	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 aro kaina Lt (BN1)	1 aro VRV Lt (VRV1)	BN1/VRV1
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Kauno m. sav.	15.12	2010.01.08	Pirk.- pard.sutartis	1	Kita (bendro naud.teritor.)	5368	8527	0.63
Palangos m. sav.	30.13	2010.04.01	Pirk.- pard.sutartis	1	Kita (bendro naud.teritor.)	1895	3315	0.57
Palangos m. sav.	30.5	2013.11.19	Pirk.- pard.sutartis	1	Kita (bendro naud.teritor.)	4000	6188	0.65
Palangos m. sav.	30.5	2012.12.20	Pirk.- pard.sutartis	1	Kita (bendro naud.teritor.)	4709	7555	0.62
Palangos m. sav.	30.5	2013.11.19	Pirk.- pard.sutartis	1	Kita (bendro naud.teritor.)	4000	6188	0.65
Palangos m. sav.	30.13	2010.05.10	Pirk.- pard.sutartis	1	Kita (bendro naud.teritor.)	1988	3315	0.6
Utenos r. sav.	54.1.4	2011.06.08	Pirk.- pard.sutartis	1	Kita (bendro naud.teritor.)	1008	1930	0.52

Zarasų r. sav.	60.1.2	2014.01.08	Pirk.- pard.sutartis	1	Kita (bendro naud.teritor.)	344	609	0.57
Aritm.vidurkis:								0.60

Žemės naudojimo būdo - bendro naudojimo teritorijos, žemės sklypų pardavimo kainų ir verčių santykiai BN1/VRV1 apskaičiuoti lentelės 9 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. Galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant 9 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikta lentelės 9 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.

3.4.7.7. visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

Taisyklėse nurodoma, kad 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 grupės modelių nustatomų visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypams, kuriems taikomi individualaus panaudojimo ir statybos apribojimai, vidutinių rinkos verčių, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą, panaudotus rinkos duomenis ir apskaičiavimus pateikia toliau lentelėje.

9 lentelė. Visuomeninės paskirties teritorijų žemės kainų skirtumo apskaičiavimas

Savivaldybė	Zonos Nr.	Sandorio data	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 aro kaina Lt (VPT1)	1 aro VRV Lt (VRV1)	VPT1 /VRV1
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Alytaus m. sav.	1.2	2012.10.30	Pirk.- pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask.teritor.)	2802	4209	0.67
Alytaus r. sav.	2.7	2013.06.10	Pirk.- pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask.teritor.)	150	250	0.6
Jonavos r. sav.	10.7	2012.10.26	Pirk.- pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask.teritor.)	300	535	0.56
Kelmės r. sav.	18.13	2013.07.22	Pirk.- pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask.teritor.)	40	70	0.57
Klaipėdos m. sav.	20.2	2014.01.14	Pirk.- pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask.teritor.)	17368	31754	0.55
Klaipėdos m. sav.	20.2	2013.08.23	Pirk.- pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask.teritor.)	19993	30679	0.65
Klaipėdos r. sav.	21.1	2012.10.01	Pirk.- pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask.teritor.)	1836	2877	0.64
Klaipėdos r. sav.	21.22	2013.11.21	Pirk.- pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask.teritor.)	192	310	0.62

Klaipėdos r. sav.	21.22	2012.04.05	Pirk.- pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask.teritor.)	207	338	0.61
Kretingos r. sav.	22.1	2012.03.08	Pirk.- pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask.teritor.)	681	1047	0.65
Kėdainių r. sav.	19.16	2013.04.30	Pirk.- pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask.teritor.)	129	226	0.57
Rokiškio r. sav.	40.23	2012.08.24	Pirk.- pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask.teritor.)	37	61	0.6
Palangos m. sav.	30.1	2013.10.23	Pirk.- pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask.teritor.)	27333	42051	0,65
Skuodo r. sav.	41.1.1	2013.05.23	Pirk.- pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask.teritor.)	944	1540	0.61
Šiaulių r. sav.	45.1.2	2012.05.25	Pirk.- pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask.teritor.)	867	1555	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 9 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 skirtumų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požiūriu į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus, subjektyvumu. Galutinė skirtumų reikšmė nustatyta apskaičiuojant 9 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikta lentelės 9 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 visuomeninės paskirties teritorijos žemės vertės skirtumas 0.60 nuo gyvenamosios teritorijos žemės sklypų vertės, yra analogiškas bendro naudojimo teritorijos žemės vertės skirtumui 0.60, nustatytam 3.4.7.6. poskyryje, todėl vertinimo modelyje šie abu žemės naudojimo būdai žymimi vienu simboliu K_{BN} , ir įvertinami vienu koeficientu 0.60 kai turi bent vieną iš nurodytų naudojimo būdų, taip pat ir jeigu žemės sklypui būtų įregistruoti abu anksčiau nurodyti naudojimo būdai. Pastaruoju atveju šis koeficientas naudojamas kaip vienetinis, t.y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam būdai, ir atskirai kitam būdai. Koeficiento taikymas apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.4.7.8. atskirų želdynų teritorijų įvertinimas

Taisyklėse nurodoma, kad 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 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, vidutinių rinkos verčių, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės panaudojimo galimybių įvairovės ženkliai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus įvertinimo, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu, nustatyta, kad

tokios žemės vertė galėtų būti apie 40 procentų mažesnė lyginant su gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modeliu nustatoma gyvenamųjų teritorijų žemės verte. Vertintojas, atsižvelgdamas į atskirų želdynų teritorijų žemės panaudojimo apribojimų panašumus į bendro naudojimo teritorijos ir visuomeninės paskirties teritorijos žemės, kurios vertės skirtumai remiantis rinkos duomenimis nustatyti ataskaitos 3.4.7.6. ir 3.4.7.7. poskyriuose, ir kad skirtumo koeficientas, nustatytas ekspertiniu vertinimo būdu 0.6 yra analogiškas nurodytų žemės naudojimo būdų sklypų vertės skirtumo koeficientui 0.60, daro išvadą, kad remiantis rinkos duomenimis nustatytas kainų skirtumo koeficientas 0.60, yra pakankamai pagrįstas ir naudotinas atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų vertinimui gyvenamųjų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

Išvada. Apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo - atskirų želdynų teritorijos, vertę, naudojamas gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0.60. Nustatytas koeficientas 0.60 yra analogiškas bendro naudojimo teritorijos ir visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklypams, todėl vertinimo modelyje anksčiau nurodyti trys žemės naudojimo būdai žymimi vienu simboliu K_{BN} , ir įvertinami vienu koeficientu 0.60, taip pat ir jeigu žemės sklypui būtų įregistruoti visi anksčiau nurodyti naudojimo būdai. Pastaruoju atveju šis koeficientas naudojamas kaip vienetinis, t.y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam, antram, ir trečiam būdams atskirai. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.4.7.9. kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas K_r kita

Taisyklėse nurodoma, kad kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos ir rekreacinės teritorijos, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į komercinės žemės grupę. Atskirais atvejais 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.

Kitos paskirties rekreacinės teritorijos koeficientas K_r kita taikomas apskaičiuojant vidutinės rinkos vertės žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos. Koeficientas K_r kita nustatomas pagal šią formulę:

K_r kita = $Rekr1/VRV1$, kur:

$Rekr1$ – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos, 1 aro kainų lygis;

$VRV1$ – 1 aro vidutinė rinkos vertė, apskaičiuota pagal komercinės žemės grupės modelio formulę.

Koeficiento reikšmė nustatoma iš žemės sklypų rinkos duomenų, o trūkstant rinkos duomenų – žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

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

10 lentelė. Koeficiento K_r kita apskaičiavimas

Eil. Nr.	Savivaldybė	Rekr1 (Lt/a)	VRV1 (Lt/a)	Koeficientas
1	2	3	4	5
1	Klaipėdos r. sav.	671	1943	0.35
2	Klaipėdos r. sav.	790	1943	0.41
3	Molėtų r. sav.	1355	2000	0.68

4	Molėtų r. sav.	1374	2000	0.69
5	Molėtų r. sav.	2063	2766	0.75
6	Molėtų r. sav.	2100	2766	0.76
7	Švenčionių r. sav.	1188	1620	0.73
8	Švenčionių r. sav.	831	1451	0.57
9	Ignalinos r. sav.	229	338	0.68
10	Kretingos r. sav.	1115	1389	0.80

Aritmetinis vidurkis: 0.64

Mediana: 0.68

Lentelės 3 skiltyje pateiktos žemės sklypų vietos požiūriu panašiose teritorijose, naudojimo būdo - rekreacinės teritorijos, sandorių 1 aro kainos, 4 skiltyje – sklypų 1 aro VRV, apskaičiuotos pagal komercinės žemės grupės modelio formulę. Kainų priklausomybės koeficientai apskaičiuoti 3 skilties kainas dalinant iš 4 skilties kainų, skaičiavimų rezultatai pateikti lentelės 5 skiltyje. Gautų koeficientų reikšmės kinta 0,35 – 0,76 intervale, jų aritmetinis vidurkis – 0.64, mediana – 0.68. Siekiant objektyviausio rezultato vertinimui tinkamiausias medianinis dydis – 0.68, kuris eliminuoja ekstremines koeficientų reikšmes.

Išvada: Komercinės paskirties grupės modeliu vertinant žemės sklypus paskirties – kita, naudojimo būdo - rekreacinės teritorijos, taikomas vertę mažinantis koeficientas $K_{r\text{ kita}}$ – 0,68. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.4.7.10. 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 (Žin., 1995, Nr. 107-2391; 2013, Nr. 76-3824)). 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.

Taisyklės nurodo, kad bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} taikomas apskaičiuojant vidutinės rinkos vertes žemės ūkio paskirties žemės sklypams, išsidėsčiusiems teritorijose, kuriose bendrojo plano sprendiniai numato žemės ūkio paskirties žemės sklypų paskirties keitimo galimybę į kitą paskirtį. Koeficientas K_{BP} nustatomas pagal šią formulę:

$K_{BP} = BP1/VRV1$, kur:

BP1 – teritorijose, kuriose bendrojo plano sprendiniai numato žemės ūkio paskirties žemės sklypų paskirties keitimo galimybę, žemės sklypų 1 ha kainų lygis;

VRV1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų 1 ha vidutinė rinkos vertė teritorijose, kuriose bendrojo plano sprendiniai nenumato žemės ūkio paskirties žemės sklypų paskirties keitimo galimybės.

Esant nepakankamam žemės rinkos duomenų kiekiui koeficientas K_{BP} nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

Panaudotus rinkos duomenis ir koeficiento apskaičiavimus vertintojas pateikia savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitose.

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

Atskirų savivaldybių BP sprendiniai skaitmeniniame shape (sluoksnio) formate vertintojui nėra prieinami, todėl masiniame žemės vertinime atskiru veiksmu nėra panaudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} netaikytas. Tokiose savivaldybėse į BP sprendinius yra atsižvelgta atliekant verčių zonų ribų nustatymą ir jų reikšmingumo rodiklius.

3.4.7.11. daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d

Žemės rinkoje, ypač didžiuosiuose miestuose, žemės sklypai, kurių paskirtis „Kita“, naudojimo būdas „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“, parduodami daug didesnėmis kainomis negu paskirties „Kita“, naudojimo būdo „Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos“. Taisyklės nurodo, kad anksčiau paminėtos aplinkybės įvertinimui gyvenamųjų teritorijų grupės žemės sklypų vertinimo modeliu naudojamas daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d . Koeficientas K_d nustatomas pagal šią formulę:

$K_d = DG1/VRV1$, kur:

DG1 – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypų 1 aro kainų lygis;

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

Esant nepakankamam žemės rinkos duomenų kiekiui koeficientas K_d nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

Esant nepakankamam žemės rinkos duomenų kiekiui koeficientas K_d nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

Kėdainių rajono sav. teritorijoje žemės sklypų, kurių naudojimo pobūdis „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos“ pardavimo sandorių iki 2014 m. rugpjūčio 1 d. nėra (yra per mažai) užregistruota, todėl K_d priimtas 1,44 vadovaujantis Kauno savivaldybės 15.24 verčių zonoje užfiksuotais žemės sklypų pardavimo sandoriais. Koeficiento K_d , apskaičiavimas pateiktas toliau lentelėje.

11 lentelė. Koeficientų K_d , apskaičiavimas

Verčių zonos Nr.	DG1 (1 aro Lt)	VRV1 (1 aro Lt)	K_d
15.24.	7905	11415	1,44

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

3.4.7.12. 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. Tokių žemės sklypų kainų analizė pateikta toliau lentelėje, koeficientas K_n įvertinantis

žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudmenas - pelkė, pažeista ir nenaudojama žemė, nustatytas pagal šią formulę:

$K_n = \text{Nenaud1} / \text{VRV1}$, kur:

Nenaud1 – žemės ūkio paskirties sklypų su naudmenomis pelkė, pažeista ir nenaudojama žemė, 1 aro kainos;

VRV1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose nėra pelkės, pažeistos ir nenaudojamos žemės, 1 aro vidutinė rinkos vertė.

12 lentelė. Koeficiento K_n apskaičiavimas

Rinkos duomenys			Bazinio ploto duomenys (be pelkės, pažeistos ir nenaudoj. žemės ploto)			Pelkės, pažeista ir nenaudoj. žemė	
Sandorio kaina lt	Sklypo plotas, ha	Pelkių, pažeistos ir nenaudoj. žemės plotas, ha	Plotas, ha (2-3)	Vidutinė rinkos vertė lt	Vidutinė rinkos vertė 1 ha lt (5/4)	Kaina lt (1-5)	1 ha kaina lt (7/3)
1	2	3	4	5	6	7	8
8100	9	1,25	7,75	7758	1001	342	274
100	0,45	0,45	0	0	0	100	222
300	1,17	1,17	0	0	0	300	256
2500	4,84	2,49	2,35	2179	927	321	129
3030	3,98	1.7	2.28	2750	1206	280	165
Vidurkis:					1045		209

Lentelės pirmose 3-jose skiltyse pateiktos žemės sklypų sandorių kainos ir plotai (ha) viso sklypo, sklypo dalies, užimtos pelkėmis, nenaudojamos ir pažeistos žemės, 4-oje skiltyje – bazinis žemės sklypo plotas, kurį sudaro ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenų, medžių ir krūmų želdinių žemės plotai, ir suprantama į šiuos plotus neįeina miškų plotai, taip pat pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotai, 5-toje skiltyje – bazinio žemės sklypo ploto vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos žemės vertinimo modelio pagalba, 6-oje – žemės sklypo bazinio ploto 1 ha vertė. 7-oje skiltyje pateikta pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės kainos, apskaičiuotos iš sandorių kainos (1 skiltis) atėmus bazinio žemės sklypo ploto vidutinę rinkos vertę (5 skiltis), 8-oje – 1 ha pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės 1 ha kainos.

Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertės priklausomybė nuo bazinio žemės sklypo ploto vertės nustatyta pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės 1 ha kainų vidurkį (8 skilties apačioje, 209 lt) dalinant iš žemės sklypų bazinių plotų verčių 1 ha vidurkio (6 skilties apačioje, 1045 lt). Tokiu būdu gautas pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimo koeficientas yra $209 / 1045 = 0,20$.

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

3.4.7.13. žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u

Taisyklės nurodo, kad žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u taikomas žemės sklypams, užstatytiems pastatais. Koeficientas K_u nustatomas pagal šią formulę: $K_u = U_{\text{žst1}}/VRV1$, kur:

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

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

Koeficiento K_u reikšmė nustatoma iš žemės sklypų ir pastatų rinkos duomenų, o trūkstant rinkos duomenų – 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 Taisyklės nepateikia metodinių rekomendacijų kaip būtina įvertinti užstatymo aplinkybę, todėl buvo atlikta nekilnojamojo turto atestuotų vertintojų, turinčių praktinę turto vertinimo patirtį, apklausa. Apklausoje metu nustatyta, kad vertinant užstatytus žemės sklypus tikslinga atsižvelgti į šių žemės grupių - gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodų, užstatymo faktą. Užstatymo atveju žemės sklypo vertė galėtų būti mažesnė apie 5 procentus, o miestuose savivaldybėse dėl aukšto užstatymo intensyvumo, žemės sklypo ploto ir užstatymo ploto optimalaus santykio – galėtų būti mažesnė apie 10 procentų, lyginant su neužstatytais žemės sklypais. Vadovaujantis anksčiau nurodytomis aplinkybėmis ir apklausos būdu gautais rezultatais, priimama, kad žemės sklypams žemės grupių - gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodų, kurių Nekilnojamojo turto registre nurodomas plotas „Užstatyta teritorija“, apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę taikomas vertę mažinantis užstatymo koeficientas K_u 0.95, o sklypams miestų savivaldybių teritorijose – K_u 0.90.

3.4.7.14. susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas K_{tink}

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

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

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

Savival- dybė	Gyvenvi- etė	Gatvė	Sandori- o data	Dokumento pavadinima- s	Obj.sk sutarty- je	Paskirtis, naudojimo būdas	Zono- s Nr.	San- dorio suma Lt	Išigy- tas plotas ha	1 aro kaina Lt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kauno r. sav.	Garliava	S. Lozoraičio g.	2013/04 /04	Žemės skl. pirkimo - pardavimo sutartis	1	Kita, (susis., inž. tinklų kor. ter.), (infrastruktūr os teritor)	16.7	1270 0	0.090 1	1410
Kauno r. sav.	Garliava	S. Lozoraičio g.	2013/05 /30	Žemės skl. pirkimo - pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniam s statiniams)	16.7	2400 0	0.103 4	2321

Koeficientas1:
0,61

Telšių r. sav.	Vieکشnali ai	Bažnyčios g.	2010/05 /25	Žemės skl. pirkimo - pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūr os teritor)	51.1 5	1610	0.089 4	180
Telšių r. sav.	Medsodi s		2014/02 /14	Žemės skl. pirkimo - pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniam s statiniams)	51.1 5	1526	0.047 8	319

Koeficientas2:
0,56

Kėdaini- ų r. sav.	Akademi- ja	Jaunimo g.	2013/12 /27	Žemės skl. pirkimo - pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūr os teritor)	19.2	8045	0.424 7	189
Kėdaini- ų r. sav.	Akademi- ja	Dvaro g.	2013/06 /27	Žemės skl. pirkimo - pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniam s statiniams)	19.2	1250 0	0.476 6	262

Koeficientas3:
0,72

Aritmetinis vidurkis = (0.61, 0.56, 0.72)/3: 0,63

Lentelėje pateikta skirtingų naudojimo būdų 1 aro kainų lyginamoji analizė. Porinami sklypai parduoti be statinių, ir kai pardavimas vyko tik vieno sklypo, panašūs pagal jų vietą – verčių zoną, paskirtį, kitas charakteristikas, skirtingi pagal vieną charakteristiką - naudojimo būdą. Panaudotų analizėje žemės naudojimo būdo „Kita (infrastruktūros teritor)“, sklypų įregistravimas Nekilnojamojo turto registre atliktas vadovaujantis senu žemės naudojimo būdų ir naudojimo pobūdžių klasifikatoriumi. Realiai tokie sklypai naudojami susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams, todėl tokių sklypų sandorių panaudojimas vertės skirtumo koeficiento K_{tink} nustatymui yra pagrįstas.

Kainų santykiniai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

$K_1, 2, 3 = K_{ita} \text{ (Infrastruktūros teritor), (sulis., inž. tinklų kor. ter.)} / K_{ita} \text{ (pramoniniams statiniams), kur:}$

$K_{ita} \text{ (sulis., inž. tinklų kor. ter.), (infrastruktūros teritor)} - \text{dominuojančio žemės naudojimo būdo - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, žemės 1 aro kainos;}$

$K_{ita} \text{ (pramoniniams statiniams)} - \text{pramonės ir sandėliavimo objektų žemės 1 aro kainos.}$

Kainų santykiniai skirtumai - Koeficientas₁, Koeficientas₂, Koeficientas₃ verčių zonose apskaičiuoti lentelės 11 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 11 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.

Kėdainių 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 Kėdainių 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 Kėdainių r. sav. žemės sklypų vertinimui.

Išvada. Kėdainių 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.

3.4.7.15. elektros oro linijų apsaugos juostų žemės vertės pataisa

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 patvirtintų Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (toliau – Sąlygos) (Žin., 1996, Nr. 2-43; 2010, Nr. 98-5089; 2012, Nr. 64-3239) 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 nustatyta 110 kV linijai - žemės juosta po 20 metrų, 330 ir 400 kV linijai - žemės juosta po 30 metrų. 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 zonos).

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

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo elektros oro linijų apsaugos zonos, ir atsižvelgdamas į Sąlygų 20, 21 ir 22 punktuose numatytus žemės naudojimo draudimus, atliko papildomus darbus. GIS priemonių pagalba nustatė 110 kV linijų žemės apsaugos juostas po 20 metrų, 330 ir 400 kV linijų žemės apsaugos juostas po 30 metrų žemės kadastro žemėlapyje, kiekvienam žemės sklypui apskaičiavo jų 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 $K_{\text{elektr. lin.}}$ apskaičiavimas

Sklypo Nr.	Zonos Nr.	Miestas	Dalis	Sklypo plotas ha	Elektros linijos apsaugos zonos plotas ha	Pastatų sk.	Sklypų sk.	Sandorio suma Lt	Paskirtis	Sandoris	1 a. kaina Lt
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	57.54	Vilnius	1	0.0684	0.0116	0	1	173000	Kita (gyv.teritor.)	Pirkimas	25292
2	57.54	Vilnius	1	0.0677	-	0	1	260000	Kita (gyv.teritor.)	Pirkimas	38405
3	57.54	Vilnius	1	0.0653	-	0	1	252500	Kita (gyv.teritor.)	Pirkimas	38668

Apsaugos zonos ploto vertės koeficiento apskaičiavimas:

2 ir 3 sklypo 1 a kainų vidurkis Lt (sklypai be naudojimo apribojimų):	38536
1 sklypo 1 a kaina Lt (sklypas su naudojimo apribojimu 1,16 a plotui):	25292
2, 3 sklypų ir 1 sklypo kainų skirtumas (38536 Lt – 25292 Lt):	13244
1-mo sklypo apsaugos zonos plotas a:	1.16
Apsaugos zonos ploto 1 a kaina Lt (13244 Lt/1,16 a):	11417
Apsaugos zonos ploto vertės koeficientas $K_{\text{elektr.lin.}}$ (11417 Lt/38536 Lt):	0.30

Išvada. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės modeliu vertinant žemės sklypus žemės sklypo plotui, patenkančiam į elektros linijų apsaugos juostą, nustatytas vertę patikslinantis koeficientas $K_{\text{elektr.lin.}}$ – 0,3.

Žemės ūkio, mėgėjiškų sodų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, ir tvenkinių žuvininkystės ūkių 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, ekspertiskai nustatyti tokie Kelekt.lin. koeficientai:

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

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

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

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Lt;

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

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

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

Kelekt.lin – elektros linijos apsaugos zonos koeficientas.

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

3.4.7.16. sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN}

Taisyklėse nurodoma, kad 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 sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypams, skirtiems sodininkų bendrijoms priklausančioms bendrojo naudojimo statiniams ir įrenginiams statyti bei eksploatuoti, taip pat rekreacijai ir kitoms bendroms reikmėms, vidutinių rinkos verčių, atliko žemės rinkos papildomą tyrimą. Nustatyta, kad sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės panaudojimo galimybių įvairovės ženkliai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų įvertinimo, tokių sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 30 procentų mažesnė lyginant su mėgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modeliu nustatoma mėgėjų sodo žemės sklypų verte. Tokiu būdu nurodytam žemės 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 programą, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.4.8. rinkos modeliavimas

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

Paprastai nustatoma priklausomybė tarp žemės sklypų vertės ir nuomos kainų, ar tarp skirtingų paskirčių sklypų verčių (kainų), tarp skirtingų verčių zonų žemės sklypų kainų, priklausomybė verčių (kainų) nuo atstumo iki traukos centrų. Nustatytos priklausomybės (santykinės reikšmės) naudojamos neaktyvios rinkos verčių zonos tam tikros paskirties žemės sklypų vertės nustatymui ir jos pagrindimui. Vertinant šiuo būdu verčių tikslumas ir pagrįstumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos teisingumo ir objektyvumo.

Analizuojant Kėdainių r. savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos rinką, nustatyta, kad pasiūla nėra didelė, o nuomos rašytinės sutartys sudaromos retai, be to, sutartyse nurodoma nuomos kaina gerokai skiriasi nuo rinkoje siūlomo išnuomoti nekilnojamojo turto nuomos kainų, todėl, vertintojų nuomone, Kėdainių r. savivaldybės teritorijos žemės įvertinimui tokios kainos nenaudotinos. Dėl anksčiau paminėtų aplinkybių ne aktyvios rinkos verčių zonose žemės įvertinimui panaudotas žemės verčių tarp skirtingų jos paskirčių priklausomybės, modeliavimo būdas. Toks būdas yra panaudotas Kėdainių r. savivaldybės Nr. 19.1.3 – 19.22 (išskyrus verčių zoną Nr. 19.11) verčių zonose esančių komercinės paskirties objektų teritorijos žemės ir Nr.19.1.1 – 19.22 (išskyrus verčių zoną Nr. 19.15) verčių zonose esančių pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos žemės, kurių pardavimų nėra užfiksuota, įvertinimui.

Priklausomybės (koeficientų) nustatymui panaudoti turimi rinkos duomenys atskirose verčių zonose, apskaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

15 lentelė. Koeficientų nustatymas neaktyvios rinkos verčių zonose

Verčių zonos Nr.	Komercinės žemės 1 aro kainos	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 aro kainos Lt	Koeficientas $K = 2/3$
1	2	3	4
15.25	9087	7948	1,14
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms Nr. 19.1.3 – 19.22 (išskyrus verčių zoną Nr. 19.11)			1,14
Verčių zonos Nr.	Pramonės ir sandėliavimo žemės 1 aro kainos	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 aro kainos Lt	Koeficientas $K = 2/3$
15.22; 15.24	4386	9455	0,46
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms Nr.19.1.1 – 19.22 (išskyrus verčių zoną Nr. 19.15)			0,46

Užfiksavus pardavimus neaktyvios rinkos verčių zonų žemės vertės bus tikslinamos pagal sandorių kainas.

3.4.9. ekspertinis vertinimas

Žemės sklypų ekspertinis vertinimas apibrėžiamas kaip žemės sklypo vertinimas, kai vadovaujantis nekilnojamojo turto vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turinčius žemės sklypus.

Robertas J. Gloudemans, vienas iš knygos *Property Appraisal and Assessment Administration*, autorių, pateikia tokį ekspertinio vertinimo apibrėžimą - 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.

Kėdainių rajono savivaldybės teritorijoje kai kuriose verčių zonose nekilnojamojo turto pardavimo sandorių nėra užfiksuota arba esami sandoriai neatitinka rinkos konjunktūros. Tokioms zonoms atlikta teritorijos analizė atsižvelgiant į žemės paskirtį, atstumą iki traukos centrų, kelių tinklą, komunikacijų įrengtumą, socialinių reikmių tenkinimo objektų kiekį, patrauklumą. Analizės metu nustatyta, kad pagal pagrindinius žemės vertę formuojančius veiksnius šios verčių zonos yra homogeniškos, tai yra vienodos (panašios). Remiantis nurodytomis aplinkybėmis tokios zonos ekspertiškai apjungtos į vienodų žemės verčių zonų grupes. Homogeniškų verčių zonų apjungimai pagal žemės paskirtis pateikti toliau lentelėje.

16 lentelė. Homogeniškų verčių zonų apjungimai neaktyvios rinkos verčių zonose

Paskirtis	Apjungtos homogeniškos verčių zonos	Zona (zonos), kurios sandoriai panaudoti vertinimui
Mėgėjiškų sodų grupės žemės sklypai	19.2, 19.12;	19.2, 19.12;
	19.11, 19.18.	19.11;
Gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai	19.1.2, 19.1.3;	19.1.2;
	19.2, 19.3, 19.13;	19.2, 19.13;
	19.17, 19.18;	19.17, 19.18;
	19.4, 19.6, 19.9; 19.10, 19.20 - 19.22;	19.4, 19.6, 19.9; 19.10, 19.20 - 19.22;
	19.5, 19.7, 19.8;	19.5, 19.7, 19.8;
	19.14, 19.16, 19.19.	19.14, 19.16, 19.19.
Žemės ūkio žemės grupės sklypai	19.1_19.3;10.15;	19.1_19.3;10.15;
	19.2-19.4;19.6; 19.9_19.11;19.13;19.17; 19.18;19.20;19.22;	19.2-19.4;19.6; 19.9_19.11;19.13;19.17; 19.18;19.20;19.22;
	19.5;19.7;19.8; 19.12;19.21.	19.5;19.7;19.8; 19.12;19.21.

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

4. ŽEMĖS VIDUTINIŲ RINKOS VERČIŲ APSKAIČIAVIMAS

Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis patvirtintais masinio žemės vertinimo dokumentais – Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita, paskelbta Teisės aktų registre, svetainėje <http://www.e-tar.lt>, ir valstybės įmonės Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php?src=1&sav=27&ver=24#>.

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#>, bendrojo plano sprendiniai (jeigu jie yra naudojami verčių apskaičiavimui kaip atskiras veiksnys) Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos interneto puslapyje - http://www.am.lt/VI/rubric.php3?rubric_id=1495, duomenys apie žemės sklypą – Nekilnojamojo turto registre arba aktualiame Nekilnojamojo turto registro išrašė. Žemės sklypų vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama kompiuterinės skaičiuoklės pagalba, interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/>, paieškos lauke - Vidutinės rinkos vertės paieška, įvedus sklypo unikalų numerį, ir pažymėjus vertinamo turto rūšį, ir verčių galiojimo metus. Nekilnojamojo turto registre neįregistruoto, bet teritorijų planavimo dokumente suprojektuoto žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal atitinkamą Taisyklių 18 punkte nurodytą žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelį naudojant žemės sklypo kadastro duomenis, nurodytus teritorijų planavimo dokumente. Nekilnojamojo turto registre neįregistruoto, bet teritorijų planavimo dokumente suprojektuoto žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal atitinkamą Taisyklėse nurodytą žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelį naudojant žemės sklypo kadastro duomenis, nurodytus teritorijų planavimo dokumente.

Apskaičiuojant žemės sklypo vidutinę rinkos vertę, apvalinama iki sveikų skaičių, laikantis skaičių apvalinimo taisyklių (jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 arba didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridedamas 1, jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra mažesnis negu 5, paskutinis reikšminis skaitmuo lieka nepakitęs), tokiu tikslumu: iki 1000 eurų – sveikais skaičiais (pavyzdžiui, 544≈544);

nuo 1000 eurų iki 10 000 eurų – dešimtimis (pavyzdžiui, 8 294≈8 290);

nuo 10 000 eurų iki 100 000 eurų – šimtais (pavyzdžiui, 95 296≈95 300);

nuo daugiau kaip 100 000 eurų – tūkstančiais (pavyzdžiui, 775 294≈775 000).

Žemės vidutinės rinkos vertės, nustatytos ir apvalintos pagal tvarką, numatytą Masinio žemės vertinimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 15 d. nutarimu Nr. 1523 (Žin., 2012, Nr. 146-7536), nuo 2015-01-01 paverčiant į eurus apvalinamos pagal Lietuvos Respublikos euro įvedimo Lietuvos Respublikoje įstatymo nuostatas.

Žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas pavaizduotas 13 paveikslo schemeje, detalesni paaiškinimai pateikiami toliau.

1. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje nustatoma žemės sklypo dislokacija, fiksuojamas verčių zonos, kurioje yra vertinamasis žemės sklypas, numeris (13 pav. A rodyklė). Verčių zonų tekstinis aprašymas pateiktas ataskaitos 3 lentelėje, Verčių žemėlapis yra pateiktas interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php#>, Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinktos savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos dalyje „Zonų žemėlapis“, interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/>, paieškos lauke Verčių zonų paieška, REGIA - regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis>.

2. Pagal vertinamo žemės sklypo paskirtį (būdą) nustatoma vertinamo žemės sklypo žemės grupė – žemės sklypų vertinimo modelis (13 pav. B rodyklė). Žemės grupių modeliai pateikti interneto

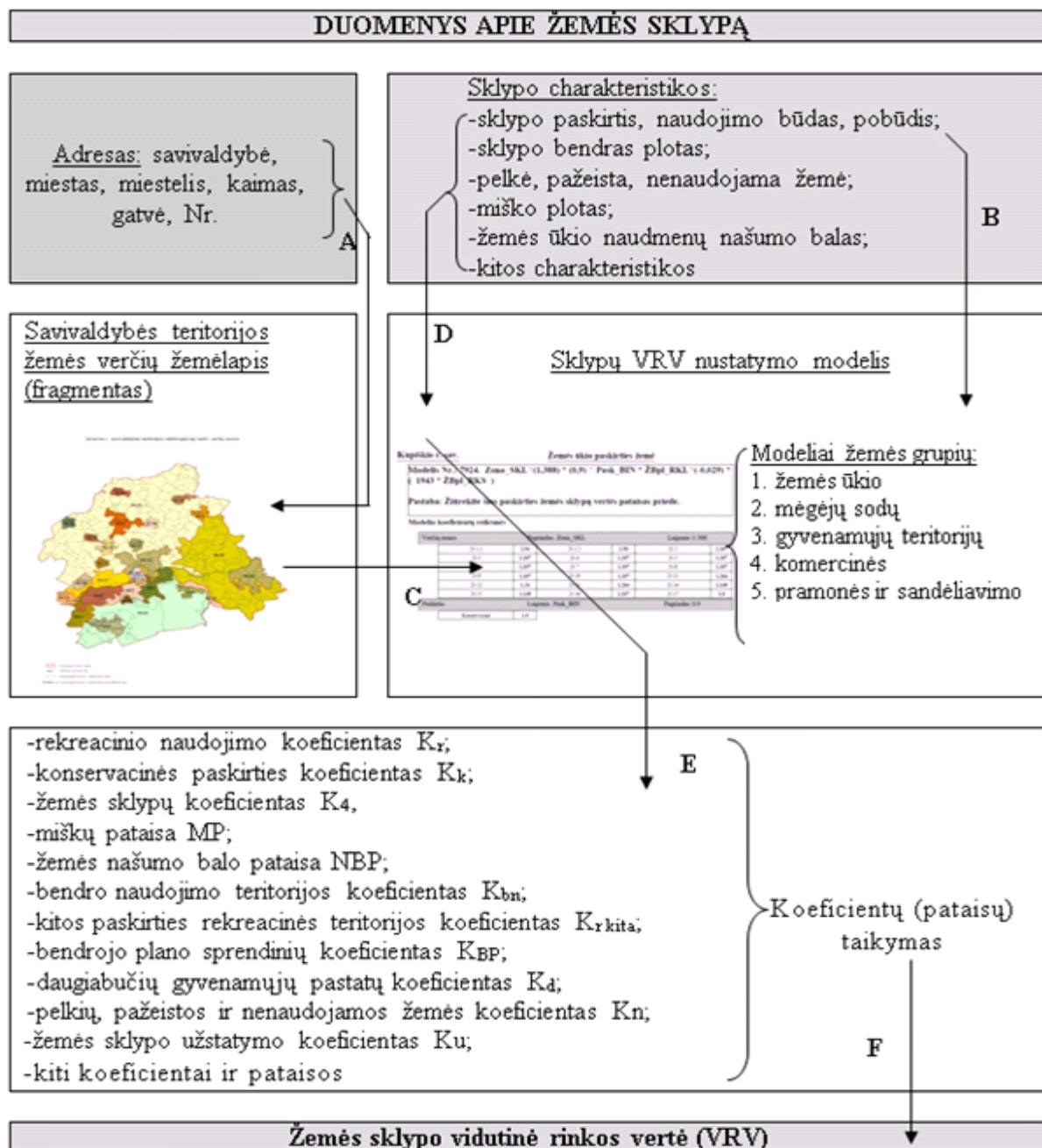
puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/>, Masinio vertinimo dokumentų paieška, lauke „Vertinimo modeliai“.

3. Į modelio formulę įstatomos reikšmės – pagal zonos numerį nustatomas vietos reikšmingumo skaičius (13 pav. C rodyklė), kiti formulėje nurodyti dydžiai parenkami pagal sklypo charakteristikas (13 pav. D rodyklė), apskaičiuojama vertė.

4. Apskaičiuota vertė koreguojama pataisomis ir koeficientais (13 pav. E rodyklė), taip gaunama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (13 pav. F rodyklė).

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

$VRV = V * K \pm P$, čia V – vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę neatsižvelgus į pataisus; K – pataisų koeficientai; P – pataisos, gali būti su pliuso arba su minuso ženklu.



13 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

5. ŽEMĖS VIDUTINIŲ RINKOS VERČIŲ APSKAIČIAVIMAS ŽEMĖS MOKESČIUI

Žemės mokesčio apskaičiavimui naudojamos žemės sklypų vidutinės rinkos vertės tų metų, kurie yra nurodyti Žemės mokesčio įstatyme arba yra nustatyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės sprendimu. Žemės mokesčio objektas yra apibrėžtas Žemės mokesčio įstatymo 4 straipsnyje: mokesčio objektas yra fiziniais ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausanti Lietuvos Respublikoje esanti privati žemė, išskyrus miško žemę ir žemės ūkio paskirties žemę, kurioje įveistas miškas Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka. Vadovaujantis nurodyta nuostata, žemės sklypų vidutinė rinkos vertė mokesčiams apskaičiuojama naudojant parengtus žemės verčių žemėlapius ir žemės vertinimo modelius, kuriuose įrašomas žemės sklypo plotas be žemės sklypo naudmenos – miško žemės ploto, įrašyto nekilnojamojo turto kadastre. Žemės sklypų vertės mokesčiams pateikiamos interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp, paieškos pagal sklypo unikalų numerį lauke „Mokestinės vertės paieška pagal unikalų numerį“. Mokesčių administratoriui vertinimo įmonė teikia žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis ir žemės sklypų vidutinės rinkos vertės mokesčiams vertinimo įmonės ir centrinio mokesčių administratoriaus sutartyje nustatytais būdais ir terminais.

6. 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 (be miško medynų tūrio vertės) vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Kėdainių r. sav., Bučiūnų k.;

Paskirtis – žemės ūkio;

Naudojimo būdas – (rekreacinis);

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 50;

Žemės sklypo bendras plotas – 2.9 ha;

Naudingas plotas – 1.7 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos, vandenų medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);

Nenaudingas plotas – 0.5 ha (plotas gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);

Miško plotas – 0.7 ha, nurodytas registro išraše;

Elektros oro linijų apsaugos juostų nėra.

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

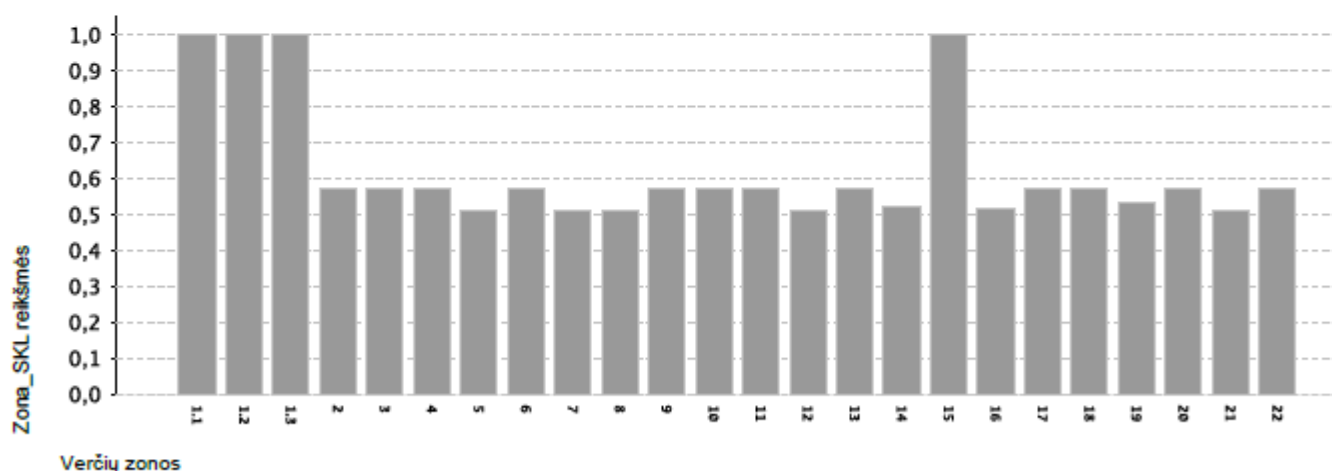
ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 11621.

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1,0144)} \times Zona_SKL^{(1,0057)} \times (0,85)^{Pask_BIN} \times (9900 \times \check{Z}Bpl_RKS) \times (1 - (\check{Z}elektr.lin / \check{Z}Bpl) \times (1 - 0,7))) + RP + NBP - NP - MP$$

Pastaba: žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

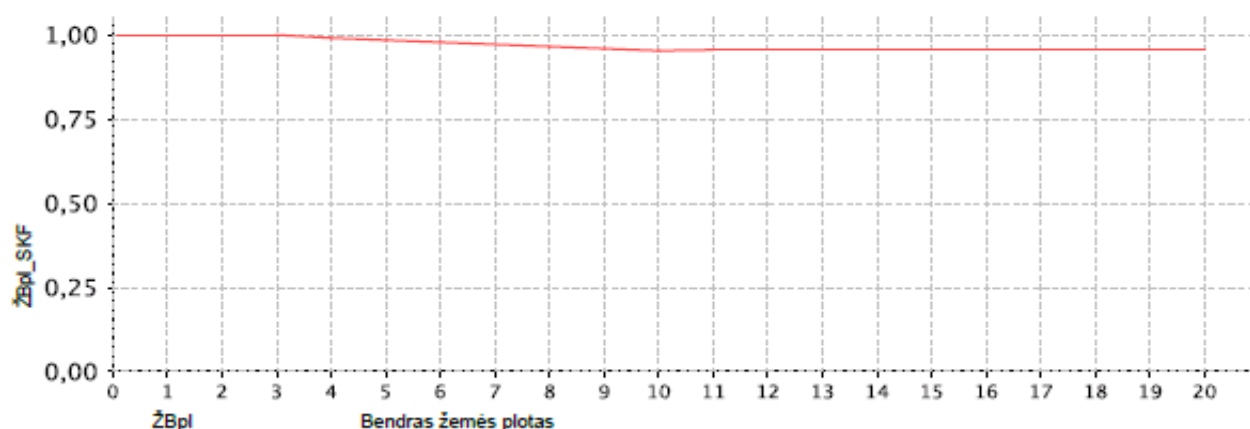
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.85
Konservacinė	1.0	

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.0144
----------------------	----------	------------------



Apskaičiuojame sklypo vertę V_{baz} netaikant pataisų. $\check{Z}B_{pl_RKS} = 2.9$ ha. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje ir tekstiniame verčių zonos aprašyme sklypas yra 19.11 verčių zonoje, Zona-SKL = 0,575. Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$V_{baz} = (1^{(1.0144)} \times 0.575^{(1.0057)} \times (0.85)^{0 \times (9900 \times 2.9)}) \times (1 - (0/2.9) \times (1 - 0.7)) = 16456 \text{ Lt} \quad (4765.99 \text{ EUR});$$

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

Priedas: ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTĖS PATAISOS

Kėdainių r. sav.

2015 m. masinis vertinimas

Pataisos RP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo; - paskirtis- vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai
$\check{Z}B_{pl} \leq 3$ ha	$RP = (K_r - 1) \times VRV_{RP}$, čia VRV_{RP} – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
$\check{Z}B_{pl} > 3$ ha	$RP = (K_r - 1) \times VRV_{RP1} \times 3$, čia VRV_{RP1} – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
Pataisos NBP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis- žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista, miško žemė
	$NBP = K_{nb} \times (\check{Z}NB - NB_{const}) \times V_{baz1} \times (\check{Z}B_{pl} - \check{Z}_{nenaudojama} - \check{Z}_{miško})$
Pataisos NP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	$NP = (1 - K_n) \times V_{baz1} \times \check{Z}_{nenaudojama}$
Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- žemės naudmena - miško žemė
$V_{baz1} \leq 6400$ Lt	$MP = \check{Z}_{miško} \times V_{baz1} \times 0,75$
$V_{baz1} > 6400$ Lt	$MP = \check{Z}_{miško} \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 1600) / V_{baz1})$

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBvidurkis)	Našumo balo koeficientas (Kn _b)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)	Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBvidurkis)	Našumo balo koeficientas (Kn _b)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
19.1.1					19.19	52,14	0,015	2,300	2,300
19.1.2					19.20	53,81	0,015	2,300	2,300
19.1.3					19.21	53,14	0,015	2,300	2,300
19.2	53,81	0,015	2,300	2,300	19.22	53,03	0,010	2,300	2,300
19.3	53,81	0,015	2,300	2,300					
19.4	53,81	0,015	2,300	2,300					
19.5	53,14	0,015	2,300	2,300					
19.6	53,81	0,015	2,300	2,300					
19.7	53,14	0,015	2,300	2,300					
19.8	53,14	0,015	2,300	2,300					
19.9	53,81	0,015	2,300	2,300					
19.10	53,81	0,015	2,300	2,300					
19.11	53,81	0,015	2,300	2,300					
19.12	53,14	0,015	2,300	2,300					
19.13	53,81	0,015	2,300	2,300					
19.14	49,35	0,015	2,300	2,300					
19.15	55,20	0,015	2,300	2,300					
19.16	51,36	0,015	2,300	2,300					
19.17	53,81	0,015	2,300	2,300					
19.18	53,81	0,015	2,300	2,300					

Apskaičiuojame V_{baz1} (bazinę 1 ha vertę, netaikant pataisų):

$$V_{baz1} = 16456 / 2.9 = 5674 \text{ Lt (1643.3 EUR);}$$

Iš aukščiau pateiktos lentelės apskaičiuojamos pataisos.

Žemės našumo balo pataisos apskaičiavimas:

Verčių zonos 19.11 vidutinis našumo balas - 50;

$NBP = (N_{bsklypo} - N_{bvidurkis}) \times K_{nb} \times V_{baz1} \times (\bar{Z}_{Bpl} - \bar{Z}_{nenaudojama} - \bar{Z}_{miško})$;

$$NBP = (50 - 53.81) \times 0.015 \times 5674 \times 1.7 = -551 \text{ Lt (-159.58 EUR);}$$

Nenaudojamos žemės, pelkės ir pažeistos žemės pataisos apskaičiavimas:

$$NP = (1 - K_n) \times V_{baz1} \times Z_{nenaudojama} \quad (K_n = 0.2)$$

$$NP = (1 - 0.2) \times 5674 \times 0.5 = 2270 \text{ Lt (657.44 EUR);}$$

Miško žemės pataisos apskaičiavimas:

$$MP = \bar{Z}_{miško} \times V_{baz1} \times 0.75;$$

$$MP = 0.7 \times 5674 \times 0.75 = 2348 \text{ Lt (680.03 EUR);}$$

Žemės rekreacinio naudojimo pataisos apskaičiavimas:

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

$$V_{bazRP} = 16456 - 551 - 2270 - 2979 = 10656 \text{ Lt (3086.19 EUR);}$$

$$V_{bazRP1} = 10656 / 2.9 = 3674 \text{ Lt (1064.06 EUR);}$$

$$RP = (K_r - 1) \times V_{bazRP1} \times 2.9;$$

$$RP=(2.3-1) \times 3674 \times 2.9 = 13851 \text{ Lt (4011.53 EUR)};$$

Vidutinės rinkos vertės (VRV) apskaičiavimas įvertinus pataisas:

$$VRV = 10656 + 13851 = 24507 \text{ Lt (7097.72 EUR)}, \text{ suapvalinus – 7100 EUR.}$$

Išvada: Kėdainių raj. sav., Bučiūnų k. žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo pabūdis rekreacinis 2.9 ha bendro ploto, 50.0 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 24507 Lt (7100 EUR).

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

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Kėdainių m., Smilgos g.;

Paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos;

Plotas – 15 a;

Užstatyta teritorija;

Elektros oro linijų apsaugos juostų nėra.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ surandamas vertinimo modelis „Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis“. Kėdainių m., Smilgos g. yra 19.1.1 verčių zonoje, Zona-SKL yra 1.0 (modelis su lentelėmis pateiktas).

VĮ Registrų centras

2015 m. masinis vertinimas

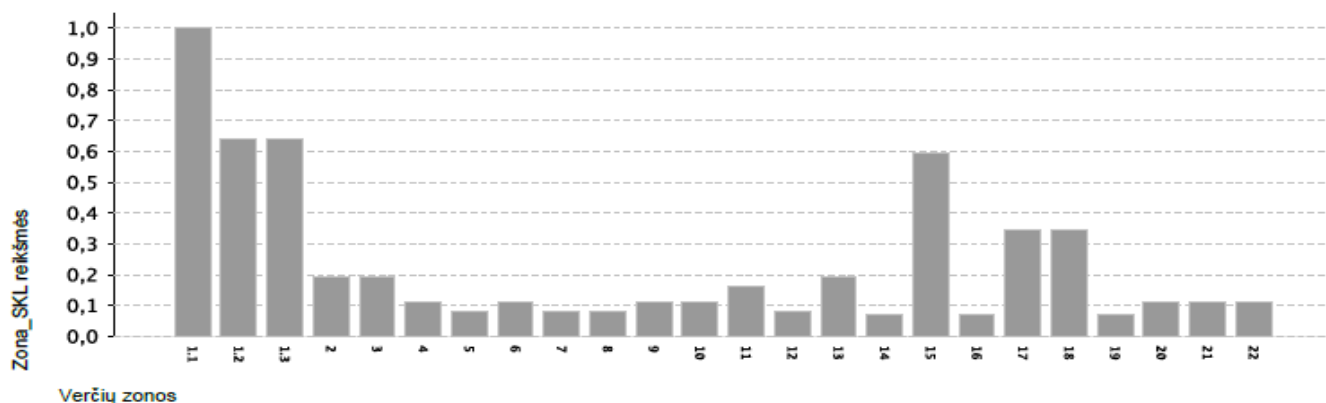
Kėdainių r. sav.

GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 11619.

$$VRV = ((0,71) ^{\check{Z}Bpl_BIN} \times \check{Z}Bpl_SKF^{(1,0896)} \times Zona_SKL^{(0,981)} \times (1,44) ^{Kd_BIN} \times (0,6) ^{Kbn_BIN} \times (0,95) ^{Ku_BIN} \times (3330 \times \check{Z}Bpl_RKS) \times (1 - (\check{Z}elektr.lin/\check{Z}Bpl) \times (1 - 0.3)))$$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

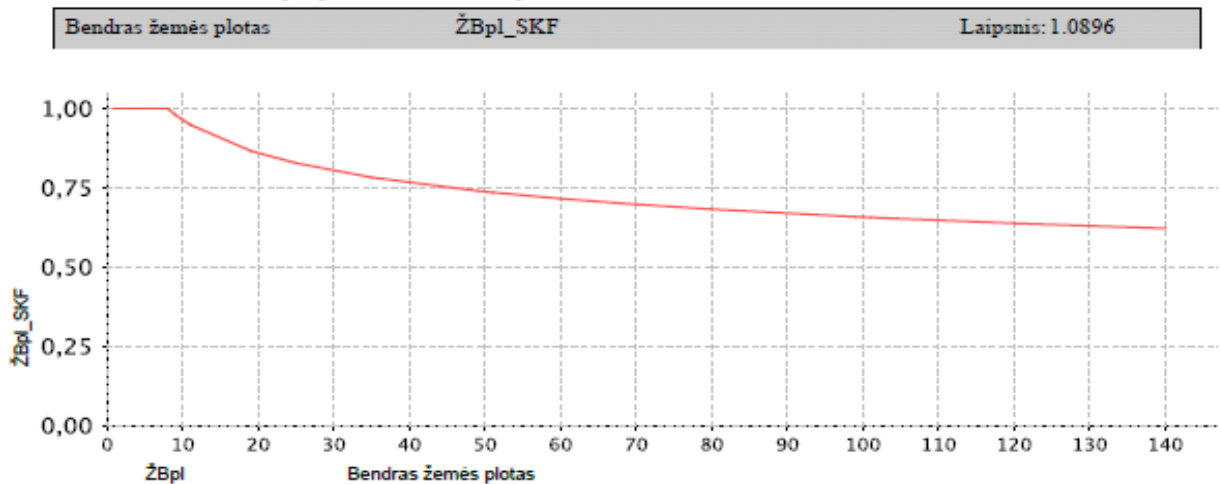
Bendras žemės plotas	Laipsnis: ŽBpl_BIN			Pagrindas: 0.71
,0000001-3,9999999	1.0	4-1000000	0.0	
Daugiabučių pastatų	Laipsnis: Kd_BIN			Pagrindas: 1.44
Daugiaaukščių teritorija	1.0			
Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN			Pagrindas: 0.6
Bendro naudojimo teritorija	1.0			
Užstatyta teritorija	Laipsnis: Ku_BIN			Pagrindas: 0.95
Užstatyta statiniais	1.0			

VĮ Registrų centras

2015 m. masinis vertinimas

Kėdainių r. sav.

GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS



Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas:

$$VRV = (0.71^0 \times 0.90^{(1.0896)} \times 1.0^{(0.981)} \times (1.44)^0 \times (0.64)^0 \times (0.95)^{1.0} \times (3330 \times 15)) \times (1 - (0/15) \times (1 - 0.3)) = 42306 \text{ Lt (12252.66 EUR)}.$$

Išvada. Kėdainių m., Smilgos g. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – gyvenamųjų teritorijų, 15 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 42306 Lt (12300 EUR).

3 pavyzdys. Miškų ūkio paskirties (be miško medynų tūrio vertės) žemės sklypų vertinimas.

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

Adresas – Kėdainių r. sav., Bučiūnų k.;

Paskirtis – miškų ūkio;

Plotas – 2.9 ha;

Elektros oro linijų apsaugos juostų nėra.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ surandamas žemės ūkio paskirties žemės grupės vertinimo modelis:

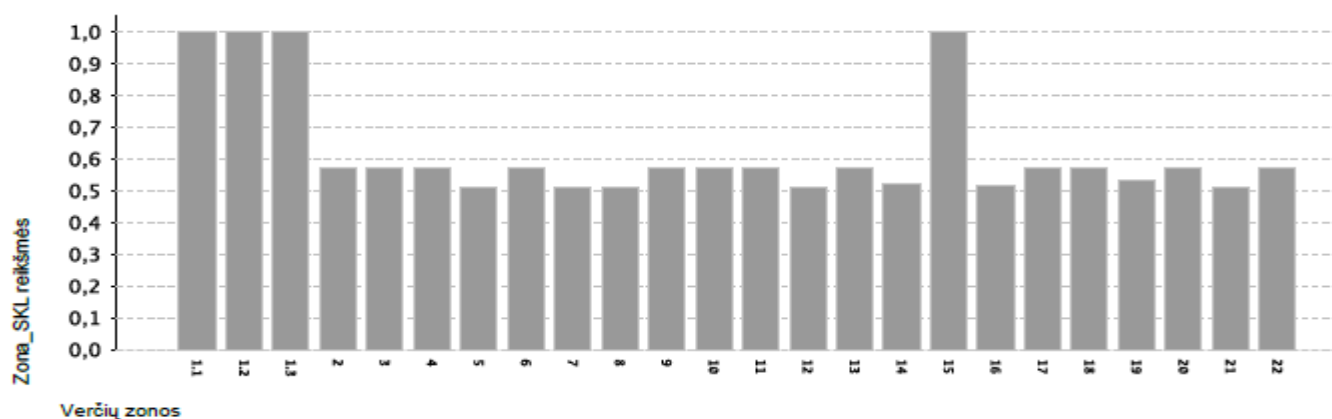
ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 11621.

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1,0144)} \times Zona_SKL^{(1,0057)} \times (0,85)^{Pask_BIN} \times (9900 \times \check{Z}Bpl_RKS) \times (1 - (\check{Z}elektr.lin / \check{Z}Bpl) \times (1 - 0.7))) + RP + NBP - NP - MP$$

Pastaba: žiūrekite šios paskirties žemės sklypų vertės pataisas priede.

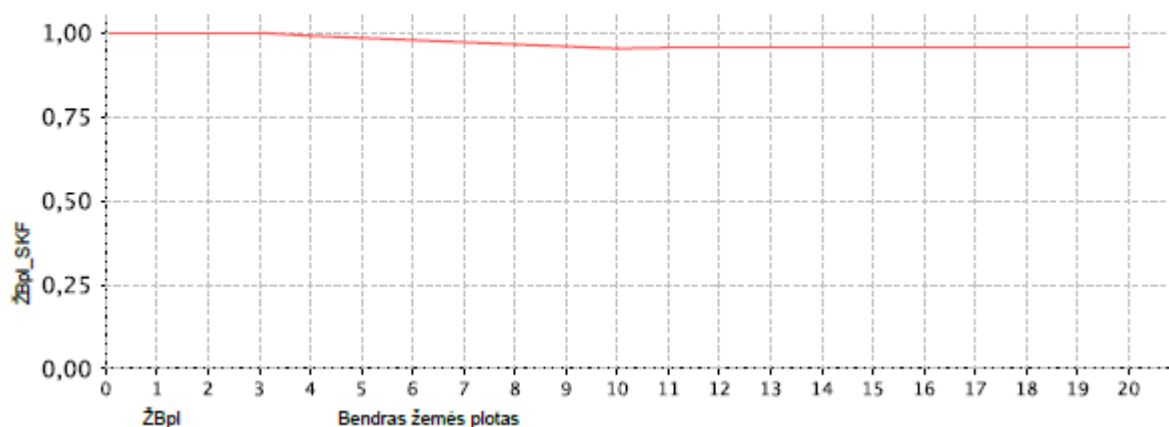
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.85
Konservacinė	1.0	

Bendras žemės plotas	$\check{Z}Bpl_SKF$	Laipsnis: 1.0144
----------------------	---------------------	------------------



I modelį įrašome reikšmes. $\check{Z}Bpl_RKS = 2.9$ ha. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 19.11 verčių zonoje, Zona-SKL = 0.575.

Vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų:

$V_{baz} = (1^{(1.0144)} \times 0.575^{(1.0057)} \times (0.85)^0 \times (9900 \times 2.9)) \times (1 - (0/2.9) \times (1 - 0.7)) = 16456 \text{ Lt}$
(4765.99 EUR).

Apskaičiuojama bazinė 1 ha vertė, netaikant pataisų:

$V_{baz1} = 16456 / 2.9 = 5674 \text{ Lt}$ (1343.30 EUR).

Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- žemės naudmena - miško žemė
$V_{baz1} \leq 6400 \text{ Lt}$	$MP = \check{Z}_{miško} * V_{baz1} * 0,75$
$V_{baz1} > 6400 \text{ Lt}$	$MP = \check{Z}_{miško} * V_{baz1} * ((V_{baz1} * 0,995 - 1600) / V_{baz1})$

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

Miško žemės pataisos apskaičiavimas:

$MP = \check{Z}_{miško} \times V_{baz1} \times 0,75$;
 $MP = 2.9 \times 5674 \times 0.75 = 12341 \text{ Lt}$ (3574.20 EUR).

$VRV = 16456 - 12341 = 4115 \text{ Lt}$ (1191.79 EUR).

Išvada: Kėdainių r. sav., Bučiūnų k. miškų ūkio paskirties žemės sklypo 2.9 ha bendro ploto vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 4115 Lt (1190 EUR).

4 pavyzdys. Mėgėjų sodų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Kėdainių m., Daumantų g.;

Paskirtis – žemės ūkio;

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

Plotas – 6.9 a;

Užstatyta teritorija;

Elektros oro linijų apsaugos juostų nėra.

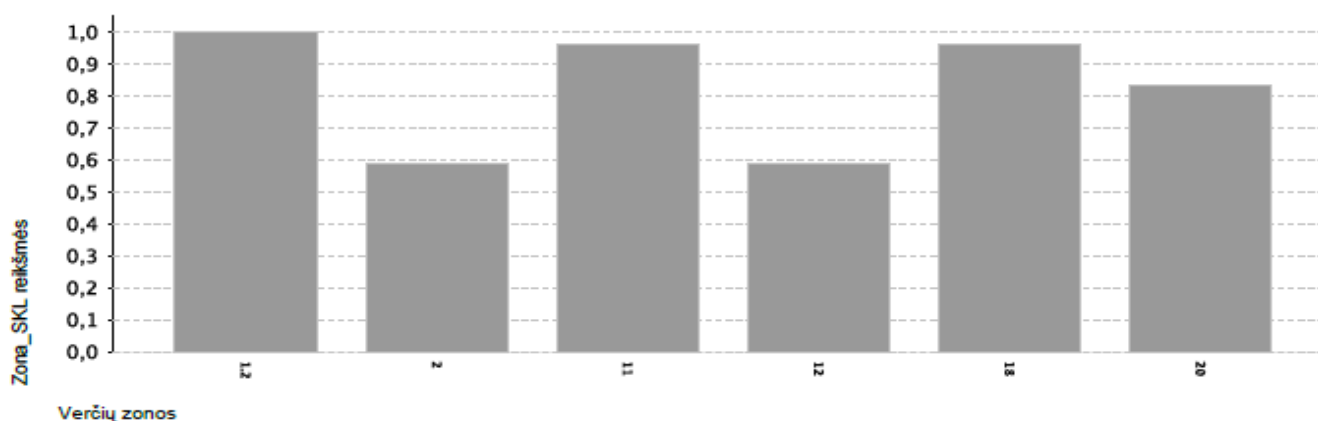
Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ surandamas vertinimo modelis „Mėgėjų sodų žemės grupės vertinimo modelis“. Daumantų gatvė Kėdainių mieste yra 19.1.2 verčių zonoje, Zona-SKL yra 1.0 (modelis su lentelėmis pateiktas).

MĖGĖJŲ SODŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 11620.

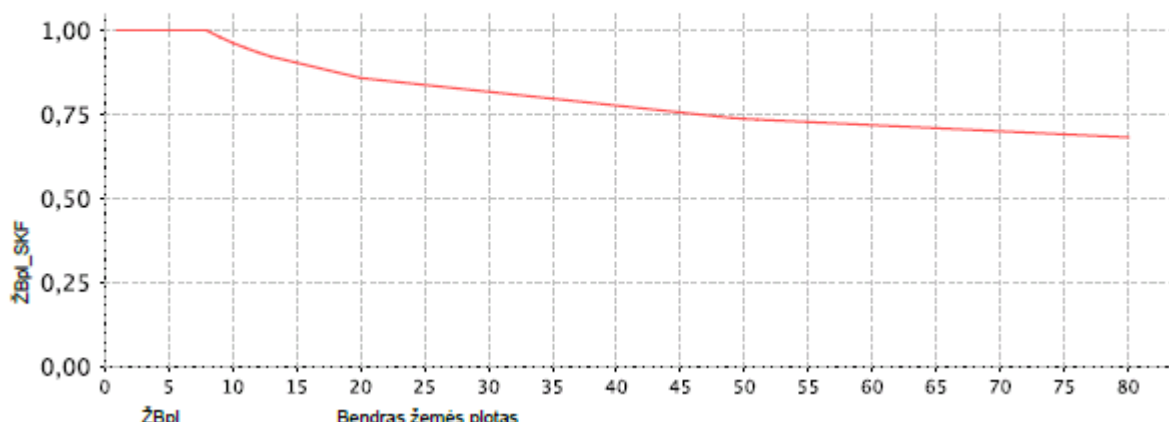
$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(1,0896)} \times Zona_SKL^{(0,9996)} \times (0,7)^{Kbn_BIN} \times (0,95)^{Ku_BIN} \times (580 \times \check{Z}Bpl_RKS) \times (1 - (\check{Z}elektr.lin / \check{Z}Bpl) \times (1 - 0,3)))$$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.7
Bendro naudojimo teritorija	1.0		
Užstatyta teritorija		Laipsnis: Ku_BIN	Pagrindas: 0.95
Užstatyta statiniais	1.0		
Bendras žemės plotas		ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.0896



Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas:

$$VRV = (1^{(1.0896)} \times 1^{(0.9996)} \times (0.7)^0 \times (0.95)^1 \times (580 \times 6.9) \times (1 - (0/6.9) \times (1 - 0.3))) = 3802 \text{ Lt} \\ (1101.14 \text{ EUR}).$$

Išvada. Kėdainių m., Daumantų g. esančio žemės ūkio paskirties, naudojimo būdo – mėgėjų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai, 6.9 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 3802 Lt (1100 EUR).

5 pavyzdys. Komercinės paskirties žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Kėdainių m., Radvilų g.;

Paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos;

Plotas – 20 a;

Užstatyta teritorija;

Elektros oro linijų apsaugos juostų nėra.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ surandamas vertinimo modelis „Komercinės žemės grupės vertinimo modelis“. Radvilų gatvė Kėdainių mieste yra 19.1.1 verčių zonoje, Zona-SKL yra 1.0 (modelis su lentelėmis pateiktas).

VĮ Registrų centras

2015 m. masinis vertinimas

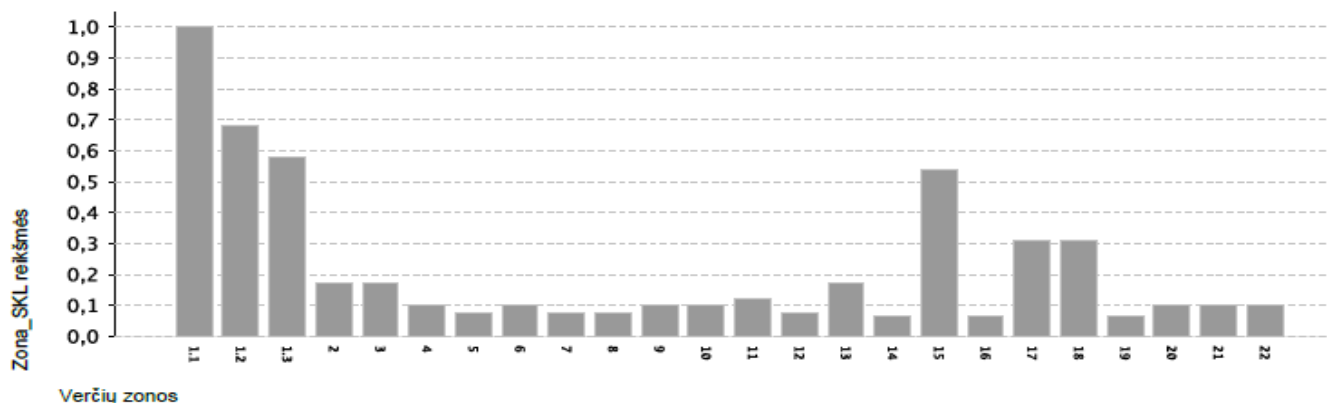
Kėdainių r. sav.

KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 11622.

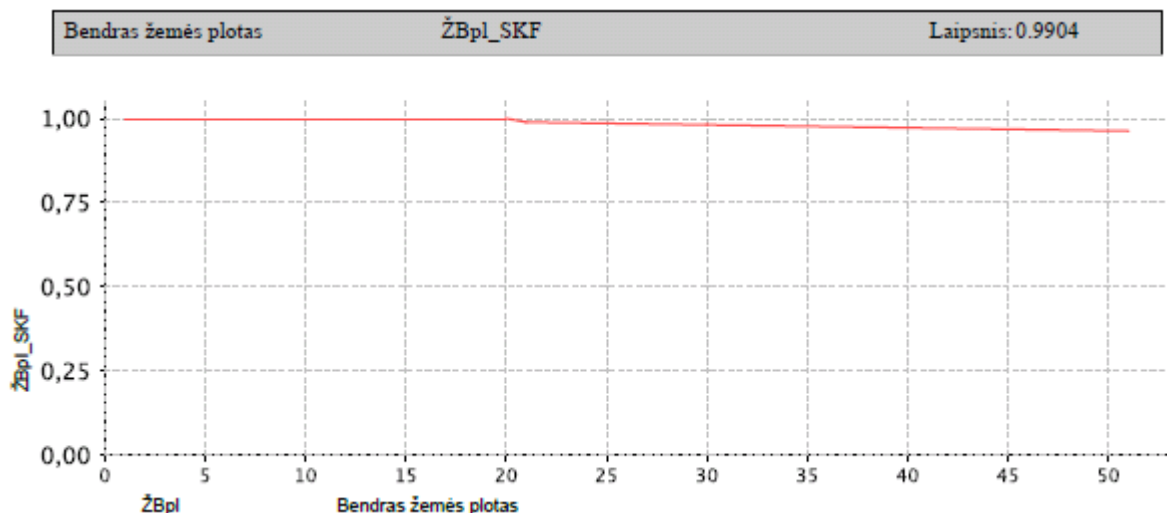
$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(0,9904)} \times Zona_SKL^{(0,981)} \times (0,68)^{Naub_BIN} \times (0,95)^{Ku_BIN} \times (4195 \times \check{Z}Bpl_RKS) \times (1 - (\check{Z}elektr.lin / \check{Z}Bpl) \times (1 - 0.3)))$$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas		Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.68
Rekreacinės teritorijos	1.0		
Užstatyta teritorija		Laipsnis: Ku_BIN	Pagrindas: 0.95
Užstatyta statiniais	1.0		
Bendras žemės plotas		ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.9904



Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas:

$$VRV = (1^{(0.9904)} \times 1^{(0.981)} \times (0.68)^0 \times (0.95)^1 \times (4195 \times 20) \times (1 - (0/20) \times (1 - 0.3))) = 79705 \quad \text{Lt} \\ (23084.16 \text{ EUR}).$$

Išvada. Kėdainių m., Radvilų g. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – komercinės paskirties objektų teritorijos - 20 aų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 79705 Lt (23100 EUR).

6 pavyzdys. Pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas:

Duomenys apie žemės sklypą:

Adresas – Kėdainių m., Birutės g.;

Paskirtis – kita;

Naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;

Plotas – 20 a;

Užstatyta teritorija;

Elektros oro linijų apsaugos juostų nėra.

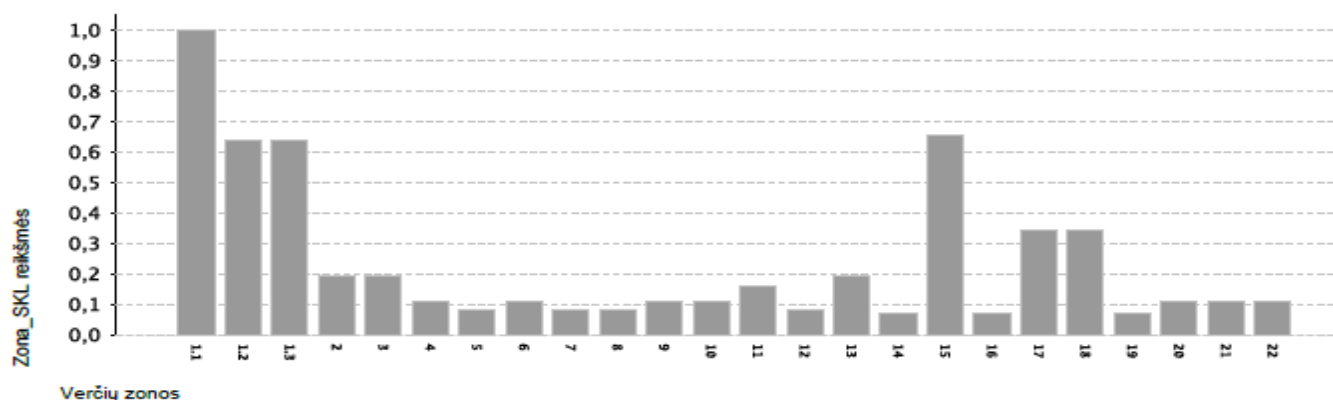
Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ surandamas vertinimo modelis „Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelis“. Birutės gatvė Kėdainių mieste yra 19.1.2 verčių zonoje, Zona-SKL yra 0.639 (modelis su lentelėmis pateiktas).

PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 11623.

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(0,9896)} \times Zona_SKL^{(0,981)} \times (0,95)^{Ku_BIN} \times (0,63)^{Ktink_BIN} \times (1532 \times \check{Z}Bpl_RKS) \times (1 - (\check{Z}elektr.lin / \check{Z}Bpl) \times (1 - 0.3)))$$

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

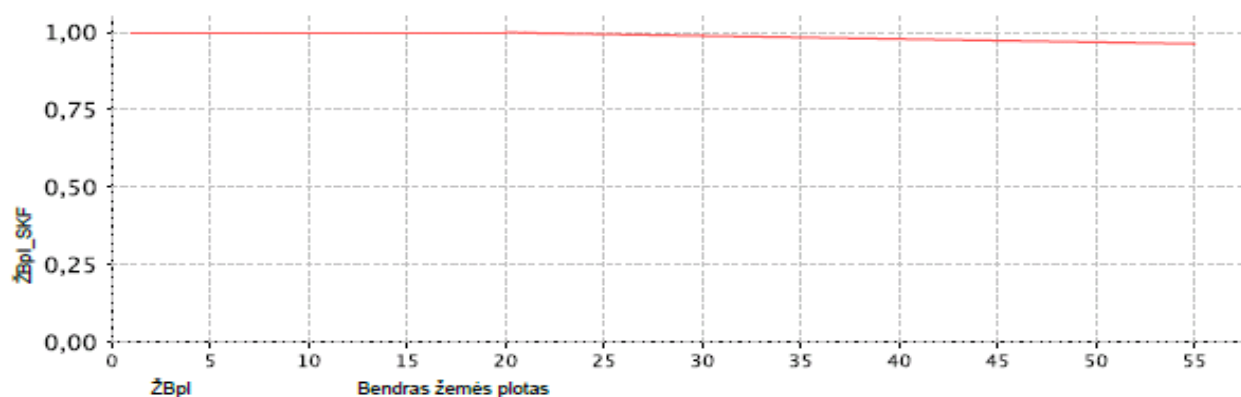


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Užstatyta teritorija	Laipsnis: Ku_BIN	Pagrindas: 0.95
Užstatyta statiniais	1.0	

Inžinerinių tinklų koridorius	Laipsnis: Ktink_BIN	Pagrindas: 0.63
Inžinerinių tinklų koridorius	1.0	

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.9896
----------------------	----------	------------------



Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas:

$$VRV = (1^{(0.9896)} \times 0.639^{(0.981)} \times (0.95)^1 \times (0.63)^0 \times (1532 \times 20) \times (1 - (0/20) \times (1 - 0.3))) = 18759 \text{ Lt (5432.98 EUR).}$$

Išvada. Kėdainių m., Birutės g. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos 20 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 18759 Lt (5430 EUR).

17 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami ženklai (trumpiniai) ir jų paaiškinimas:
2015 m. masinis vertinimas

Trumpinių paaiškinimas:	
VRV	-žemės sklypo vidutinė rinkos vertė
Zonos Nr.	-verčių zonos numeris žemės verčių žemėlapyje
ŽBpl (ŽBpl_RKS; ŽBpl_RKL)	-žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės ha, kitų grupių - arais
Zona_SKL	-verčių zonos koeficientas
ŽBpl_BIN	-žemės sklypų iki 4 arų koeficiento laipsnio rodiklis
Kbn	-bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų koeficientas
Kbn_BIN	-bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų koeficiento laipsnio rodiklis
Kd	-daugiabučių pastatų koeficientas
Kd_BIN	-daugiabučių pastatų koeficiento laipsnio rodiklis
Kr_kita(Naub_BIN)	-komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiento Kr kita laipsnio rodiklis
Ku	-žemės sklypo užstatymo koeficientas
Ku_BIN	-žemės sklypo užstatymo koeficiento laipsnio rodiklis
Kk(Pask)	-konservacinės paskirties koeficientas
Kk_BIN	-konservacinės paskirties koeficiento laipsnio rodiklis
Kbp	-bendrojo plano sprendinių koeficientas
Kbp_BIN	-bendrojo plano sprendinių koeficiento laipsnio rodiklis
Kr	- rekreacinės teritorijos koeficientas 3 ha plotui
Ktink	-susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas
Ktink_BIN	-susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficiento laipsnio rodiklis
Kr_kita(Naub_BIN)	-kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas
Kr_kita_BIN	-kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficiento laipsnio rodiklis
RP	-žemės rekreacinio naudojimo pataisa
NBP	-žemės našumo balo pataisa
NP	-nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės pataisa
MP	-miškų pataisa
Vbaz	-vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
Vbaz1	-1 ha vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
ŽNB	-žemės sklypo našumo balas
NBconst	-modelio sudarymui naudotų sklypų našumo balų verčių zonoje vidurkis
Kn	-našumo balo koeficientas
Žnenaudojama	-nenaudojamos, pelkės, pažeistos žemės plotų suma
Kn	-nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės 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 koeficientas
ŽBpl_SKF	-žemės sklypo ploto skaliariniai dydžiai, išreikšti funkcijos pagalba
x	-daugybės ženklas
^	-kėlimo laipsniu ženklas

7. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas (Žin., 1992, Nr. 21-612; 2011, Nr. 163-7743).
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139).
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868).
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (Žin., 2000, Nr. 58-1704; 2003, Nr. 57-2530).
5. Lietuvos Respublikos piniginių socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas (Žin., 2003, Nr. 73-3352; 2011, Nr. 155-7353).
- Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymas (Žin., 1994, Nr. 60-1183).
6. 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“ (Žin., 2012, Nr. 146-7536; TAR, 2014-09-18, Nr. 2014-12495).
7. 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“ (Žin., 2002, Nr. 41-1539; 2005, Nr. 80-2899).
8. Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (Žin., 1999, Nr. 21-597; 2002, Nr. 102-4574).
9. 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“ (Žin., 2012, Nr. 50-2502; 2013, Nr. 59-2952).
10. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr. 22-652; 1996, Nr. 2-43; 2010, Nr. 98-5089).
11. Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2014 m. lapkričio 10 d. įsakymu Nr. A1-542 / 1K-348 „Dėl Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymo Nr. A1-369/1K-174 "Dėl Nepasiturinčios šeimos ir vieno gyvenančio asmens, kurie kreipėsi dėl piniginių socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo" pakeitimo“ (Žin., 2009, Nr. 69-2810; 2012, Nr. 29-1347; TAR, 2014-11-17, Nr. 2014-17001).
12. Tarptautiniai turto vertinimo standartai [interaktyvus]. Vilnius, 2013. Tarptautinė vertinimo standartų taryba [žiūrėta 2014-11-17]. Prieiga per internetą: http://www.atvi.lt/index.php/tarptautiniai_vertinimo_standartai/tvs_2013_lietuviu_kalba/365.
13. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2008 m. sausio 1d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2008.
14. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2009 m. sausio 1d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2009.
15. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2010 m. sausio 1d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2010.
16. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2011 m. sausio 1d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2011.
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2012 m. sausio 1d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2012.

18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2013 m. sausio 1d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2013.
19. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2014 m. sausio 1d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2014.
20. Gyventojų skaičius pagal amžių apskrityse ir savivaldybėse 2013 m. [interaktyvus]. Vilnius, 2013. Lietuvos statistikos departamentas [žiūrėta 2014-09-17]. Prieiga per internetą: www.stat.gov.lt.
21. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. 2014. Valstybės įmonės registrų centras.
22. 2013 - 2014 metų Lietuvos ekonomikos ir NT rinkos apžvalgos santrauka [interaktyvus]. Vilnius, 2014. UAB Ober haus Nekilnojamasis turtas [žiūrėta 2014-09-17]. Prieiga per internetą: <http://www.ober-haus.lt/files/lt/files/apzvalgos/NT%20kainos%202013%20vasaris.pdf>.
23. Nekilnojamojo turto kainos Lietuvoje 2014 m. [interaktyvus]. Vilnius, 2014. UAB Inreal [žiūrėta 2014-09-17]. Prieiga per internetą: <http://www.inreal.lt/nekilnojamasis-turtas/lt/rinkos-apzvalgos>.
24. NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui. Valstybės įmonės Registrų centro ir Ward R. D. seminaro medžiaga. Valstybės įmonės Registrų centras. Vilnius, 2009.
25. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
26. Eckert, Joseph K.; Gloudemans, Robert J.; Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
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. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
29. Kane, M. S.; Linne, M. R.; Johnson, J. A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.
30. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience: International Property Tax Institute, 2006.
31. Standard on Automated Valuation Models (AVMs): International Association of Assessing Officers, 2003.
32. Standard on Mass Appraisal of Real Property: International Association of Assessing Officers, 2008.
33. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
34. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas



Filialo direktoriaus pavaduotoja

Daiva Andrijauskienė

Skyriaus vedėjas, turto vertintojas
(kval., paž. Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Nekilnojamojo turto vertintojas
(kval., paž. Nr. A 000590)

Konradas Augutis

Nekilnojamojo turto vertintojas
(kval., paž. Nr. A 000590)

Algimantas Bubliauskas

Nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(kval., paž. Nr. A 000289)

Ernestas Varanavičius

8. PRIEDAI

8.1. Raštas „Dėl nekilnojamojo turto (statinių) ir žemės masinio vertinimo dokumentų pateikimo“

VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO KAUNO FILIALAS

Vinco Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.
PVM mokėtojo kodas LT241102419.
Filialo duomenys: E. Oželkienės g. 12, 44252 Kaunas, tel. (8 37) 424 001, faks. (8 37) 424 390, el. p. kasmas@registrucentras.lt,
filialo kodas 135040952.

Kėdainių r. savivaldybei
J. Basanavičiaus g. 36,
57288 Kėdainiai

2014-09-04 Nr. (3.8.9)KAUSK-142

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

Pranešame, jog valstybės įmonė Registrų centras atliko žemės ir statinių masinį vertinimą ir parengė naujas žemės ir statinių masinio vertinimo ataskaitas, kurios teikiamos savivaldybėms svarstymui. Masinio vertinimo dokumentai elektronine forma bus patalpinti VI Registrų centro interneto svetainėje www.registrucentras.lt/ntr/masvert13 nuo rugsėjo 17 d.

Vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ ir 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“.

Prašome minėtų teisės aktų nustatyta tvarka pateikti pastabas dėl žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų.

Direktoriaus pavaduotoja

Edita Kivariene

M. Bukelis, tel. (8 37) 78 78 24, el. p. Martynas.Bukelis@registrucentras.lt



**8.2. Skelbimo apie 2014 m. žemės ir statinio masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą
Kėdainių rajono savivaldybėje teksto kopija**

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

Vykdydamas Masinio žemės vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 (Žin., 2012, Nr. 146-7536), ir Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 (Žin., 2005, Nr. 117-4234; 2011 Nr. 28-1321), nuostatas, VĮ Registrų centras atliko žemės ir statinių masinį vertinimą ir parengė naujas žemės ir statinių masinio vertinimo ataskaitas. Informuojame, kad žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas svarstymas vyks nuo š. m. rugsėjo 22 d. iki spalio 3 d. Masinio vertinimo dokumentai bei projektinės vidutinės rinkos vertės viešo svarstymo metu bus skelbiami VĮ Registrų centro interneto svetainėje www.registrucentras.lt/ntr/masvert13.

Birštono, Jonavos r., Kaišiadorių r., Kauno m., Kauno r., Kėdainių r., Prienų r. savivaldybių žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas aptarimas vyks š. m. rugsėjo 23 d. ir rugsėjo 30 d. 8-12 val. bei rugsėjo 25 d. ir spalio 2 d. 13-17 val. VĮ Registrų centro Kauno filiale (Gedimino g. 39A, Kaune), 204 ir 207 kabinetuose.

Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus. Smulkesnė informacija telefonu (8 37) 787 824.

VĮ Registrų centro Kauno filialo administracija

8.3. Spaudos leidinių, kuriuose buvo patalpinti skelbimai dėl masinio žemės vertinimo ataskaitų viešo svarstymo, sąrašas

Savivaldybė	Laikraščio pavadinimas	Skelbimo data
Akmenės r. sav.	Vienybė	2014-09-10
Alytaus m. sav.	Alytaus naujienos	2014-09-11
Alytaus r. sav.	Alytaus naujienos	2014-09-11
Anykščių r. sav.	Anykšta	2014-09-13
Birštono sav.	Gyvenimas	2014-09-10
Biržų r. sav.	Šiaurės rytai	2014-09-09
Druskininkų sav.	Druskininkų naujienos	2014-09-12
Elektrėnų sav.	Elektrėnų žinios	2014-09-12
Ignalinos r. sav.	Mūsų Ignalina	2014-09-09
Jonavos r. sav.	Naujienos	2014-09-09
Joniškio r. sav.	Sidabrė	2014-09-10
Jurbarko r. sav.	Šviesa	2014-09-10
Kaišiadorių r. sav.	Kaišiadorių aidai	2014-09-12
Kalvarijos sav.	Suvalkietis	2014-09-11
Kauno m. sav.	Kauno diena	2014-09-10
Kauno r. sav.	Kauno diena	2014-09-10
Kazlų Rūdos sav.	Suvalkietis	2014-09-11
Kėdainių r. sav.	Rinkos aikštė	2014-09-11
Kelmės r. sav.	Kelmės kraštas	2014-09-13
Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	2014-09-12
Klaipėdos r. sav.	Banga	2014-09-10
Kretingos r. sav.	Pajūrio naujienos	2014-09-09
Kupiškio r. sav.	Kupiškėnų mintys	2014-09-11
Lazdijų r. sav.	Lazdijų žvaigždė	2014-09-12
Marijampolės sav.	Suvalkietis	2014-09-11
Mažeikių r. sav.	Būdas žemaičių	2014-09-09
Molėtų r. sav.	Vilnis	2014-09-12
Neringos sav.	Pajūrio naujienos	2014-09-09
Pagėgių sav.	Šilokarčema	2014-10-14
Pakruojo r. sav.	Auksinė varpa	2014-09-10
Palangos m. sav.	Vakarinė Palanga	2014-09-13
Panevėžio m. sav.	Panevėžio balsas	2014-09-08
Panevėžio r. sav.	Panevėžio balsas	2014-09-08
Pasvalio r. sav.	Darbas	2014-09-11
Plungės r. sav.	Plungė	2014-09-12
Prienų r. sav.	Gyvenimas	2014-09-10
Radviliškio r. sav.	Radviliškio naujienos	2014-09-12
Raseinių r. sav.	Alio Raseiniai	2014-09-11
Rietavo sav.	Plungė	2014-09-12
Rokiškio r. sav.	Gimtas Rokiškis	2014-09-09
Šakių r. sav.	Draugas	2014-09-09
Šalčininkų r. sav.	Šalčios žinios	2014-09-12
Šiaulių m. sav.	Šiaulių naujienos	2014-09-13
Šiaulių r. sav.	Šiaulių kraštas	2014-09-10

Šilalės r. sav.	Šilalės artojas	2014-09-12
Šilutės r. sav.	Šilutės naujienos	2014-09-12
Širvintų r. sav.	Širvintų kraštas	2014-09-10
Skuodo r. sav.	Mūsų žodis	2014-09-12
Švenčionių r. sav.	Švenčionių kraštas	2014-09-10
Tauragės r. sav.	Tauragės kurjeris	2014-09-09
Telšių r. sav.	Telšių žinios	2014-09-09
Trakų r. sav.	Trakų žemė	2014-09-12
Ukmergės r. sav.	Ukmergės žinios	2014-09-12
Utenos r. sav.	Utenos apskrities žinios	2014-09-11
Varėnos r. sav.	Girūžis	2014-09-12
Vilkaviškio r. sav.	Santaka	2014-09-11
Vilniaus m. sav.	Sostinė	2014-09-13
Vilniaus r. sav.	Sostinė	2014-09-13
Visagino sav.	Sugardas	2014-09-11
Zarasų r. sav.	Zarasų kraštas	2014-09-09

8.4. Kėdainių rajono savivaldybės žemės verčių žemėlapiu viešo svarstymo su visuomene pastabų ir pasiūlymų registracijos žurnalas

KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ŽEMĖS MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ
VIEŠOJO SVARSTYMO SU VISUOMENE ŽURNALAS

Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Trumpas pareiškimo turinys	Parašas
	2014.09.22 - 2014.10.03			Masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene metu pastabų ir pasiūlymų negauta.	M. Bukelis E. Varanavičius A. Bubliauskas K. Augutis

8.5. Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos žemės verčių žemėlapio viešojo svarstymo su visuomene ataskaita

KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS ŽEMĖS VERČIŲ ŽEMĖLAPIO VIEŠOJO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA

2014 m. spalio 21 d.

Vadovaudamasis Masinio žemės vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 15 d. nutarimu Nr.1523 (Žin., 2012, Nr. 146-7536), 36 punktu, ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. rugsėjo 10 d. nutarimo Nr. 947 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimo Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ pakeitimo (Teisės aktų registras, 2014-09-18, Nr. 2014-12495), 1.19 punktu, vertintojas–valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą 2014 m. rugsėjo 4 d. teikė savivaldybės merui susipažinimui ir pastabų pareiškimui, organizavo viešą svarstymą su visuomene. Apie nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų viešą svarstymą su visuomene buvo skelbta 2014-09-11 laikraštyje „Rinkos aikštė“.

Per nustatytą laikotarpį susipažinti su Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita niekas neatvyko, telefonu apie žemės verčių pasikeitimo tendencijas, atskirų žemės sklypų vertes, įvertintas – neįvertintas aplinkybes, domėjosi 1 interesantas.

Pastabų ir pasiūlymų dėl Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos iš visuomenės negauta.

Kėdainių rajono savivaldybės administracija 2014-09-19 raštu Nr. (AS-4653) atsakė, kad susipažino su parengta žemės masinio vertinimo ataskaita ir pastabų dėl jos neturi.

Kėdainių rajono savivaldybės administracijos atsakymas bei nekilnojamojo turto vertinimo masiniu būdu dokumentų viešo svarstymo su visuomene pastabų ir pasiūlymų registracijos žurnalas pridedami.

Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas

Direktoriaus pavaduotoja

Eidta Kivarienė

Skyriaus vedėjas, turto vertintojas
(kval., paž. Nr. Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Nekilnojamojo turto vertintojas
(kval., paž. Nr. Nr. A 000590)

Konradas Augutis

Nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(kval., paž. Nr. A 000289)

Algimantas Bubliskas

Nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(kval., paž. Nr. A001480)

Ernestas Varanavičius



KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

Budžetinė įstaiga, J. Basanavičiaus g. 36, LT-57288 Kėdainiai, tel. (8 347) 69 550, faks. (8 347) 61 125
el. p. administracija@kedainiai.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188768545

VĮ Registrų centro Kauno filialui
E. Ožėškienės g. 12
LT-44252 Kaunas

2014-09-19 Nr. 06-4453

[2014-09-04 Nr.(3.8.9)KAUSK-442

DĖL ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO ATASKAITŲ REZULTATŲ

Atsakydami į Jūsų raštą, informuojame, kad pastabų dėl žemės ir statinių masinio vertinimo ataskaitų rezultatų neturime.

Administracijos direktorius

Arūnas Kacevičius

V. Riaubienė, (8 347)69 519, el.p. virginija.riaubiene@kedainiai.lt

8.6. Pakeitimai, atlikti atsižvelgiant į visuomenės ir savivaldybės mero pastabas ir pasiūlymus

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

Viešo svarstymo metu pasiūlymų ar pastabų dėl žemės masinio vertinimo rezultatų negauta, todėl pakeitimai masinio vertinimo dokumentuose nebuvo atlikti.

Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas	
Direktoriaus pavaduotoja	Eidta Kivariene
Skyriaus vedėjas, turto vertintojas (kval., paž. Nr. Nr. A 000610)	Martynas Bukelis
Nekilnojamojo turto vertintojas (kval., paž. Nr. Nr. A 000590)	Konradas Augutis
Nekilnojamojo turto vertintojo asistentas (kval., paž. Nr. A 000289)	Algimantas Bubliskas
Nekilnojamojo turto vertintojo asistentas (kval., paž. Nr. A001480)	Ernestas Varanavičius

8.7. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabos



NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

14 11 20 p-10458
A. Alekševičius
A. Turelovičius
Sgy-

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

2014-11-17 Nr. 15D-110.2-3445
2014-10-22 (1.1.31.)S-4237

DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTUOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ

Informuojame, kad Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba), patikrinusi Jūsų 2014-10-22 pateiktus masinio žemės vertinimo dokumentus, nustatė šiuos trūkumus:

1. Savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitų projektuose (toliau – Ataskaitos) bei Lietuvos Respublikos teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos projekte (toliau – LR Ataskaita) Lietuvos nacionaline valiuta – litais nurodyti duomenys, turi būti nurodyti Europos Sąjungos valiuta – eurai.

2. Kauno rajono savivaldybės, Šakių rajono savivaldybės, Vilkaviškio rajono savivaldybės Ataskaitų 3 lentelėse nurodyti žemės verčių zonų Nr. 16.4, Nr. 16.18, Nr. 42.16, Nr. 42.17 ir Nr. 56.12 duomenys nesutampa su duomenimis, nurodytais LR Ataskaitoje.

3. Alytaus miesto savivaldybės, Alytaus rajono savivaldybės, Elektrėnų savivaldybės, Kaišiadorių rajono savivaldybės, Kėdainių rajono savivaldybės, Kelmės rajono savivaldybės, Šiaulių miesto savivaldybės, Telšių rajono savivaldybės, Trakų rajono savivaldybės, Vilniaus rajono savivaldybės Ataskaitų 4 lentelėse nurodyti žemės verčių zonų Nr. 1.2, Nr. 1.4, Nr. 1.5, Nr. 1.7, Nr. 2.4, Nr. 8.7, Nr. 8.16, Nr. 13.21, Nr. 18.1.1, Nr. 19.1.1, Nr. 19.12, Nr. 44.2, Nr. 51.3, Nr. 52.1, Nr. 52.21, Nr. 58.17, Nr. 58.18 ir Nr. 58.46 duomenys nesutampa su duomenimis, nurodytais LR Ataskaitoje.

4. Valstybės įmonės Registro centro internetiniame tinklapyje patalpintos Vilniaus miesto savivaldybės Ataskaitos 4 lentelėje nurodyti žemės verčių zonų Nr. 57.20, Nr. 57.21, Nr. 57.26 ir Nr. 57.70 duomenys nesutampa su duomenimis, nurodytais LR Ataskaitoje.

5. Kaišiadorių rajono savivaldybės Ataskaitoje komplektuojamo savivaldybės teritorijoje įvykusių žemės sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapiu grafinėje dalyje neturi būti nurodytas žemės verčių zonos 48.20 numeris.

6. Kauno rajono savivaldybės Ataskaitoje komplektuojamo savivaldybės teritorijoje įvykusių žemės sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapyje grafinėje dalyje pažymėtos verčių zonos nesutampa su šio žemėlapyje lentelėje nurodytomis žemės verčių zonomis.

7. Neringos savivaldybės Ataskaitoje komplektuojamame savivaldybės centro teritorijos struktūros pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį žemėlapyje nurodytų žemės verčių zonų Neringos savivaldybėje nėra, t. y. šiame žemėlapyje pateiktas Klaipėdos miesto savivaldybės žemėlapyje fragmentas.

8. Rokiškio rajono savivaldybės Ataskaitoje komplektuojamų savivaldybės teritorijos žemės verčių zonų žemėlapyje bei savivaldybės kaimo teritorijos žemės našumo balų žemėlapyje grafinėse dalyse nenurodytas žemės verčių zonos 40.1.1 numeris ir 2 kartus nurodytas žemės verčių zonos 40.12 numeris.

9. Šalčininkų rajono savivaldybės Ataskaitoje komplektuojamų savivaldybės teritorijos žemės verčių zonų žemėlapyje bei savivaldybės kaimo teritorijos žemės našumo balų žemėlapyje grafinėse dalyse nenurodytas žemės verčių zonos 43.1.1 numeris.

10. Švenčionių rajono savivaldybės Ataskaitoje komplektuojamų savivaldybės teritorijos žemės verčių zonų žemėlapyje bei savivaldybės kaimo teritorijos žemės našumo balų žemėlapyje grafinėse dalyse nenurodytas žemės verčių zonos 49.1.1 numeris.

11. Švenčionių rajono savivaldybės Ataskaitoje komplektuojamo savivaldybės teritorijoje įvykusių žemės sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapyje grafinėje dalyje nenurodytas žemės verčių zonos 49.24 numeris.

12. Ukmergės rajono savivaldybės Ataskaitoje komplektuojamame savivaldybės teritorijoje įvykusių žemės sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapyje esančioje lentelėje nurodyti žemės verčių zonų numeriai, kurių šioje savivaldybėje nėra.

13. Vilniaus miesto savivaldybės Ataskaitoje komplektuojamo savivaldybės teritorijoje įvykusių žemės sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapyje grafinėje dalyje pažymėtos žemės verčių zonos Nr. 58.85 ir Nr. 58.70, kurių šioje savivaldybėje nėra.

14. LR Ataskaitoje nurodyta, kad Vilniaus miesto savivaldybėje yra žemės verčių zona Nr. 57.83, o remiantis valstybės įmonės Registro centro internetiniame tinklapyje patalpintos Vilniaus miesto savivaldybės Ataskaitos duomenimis, šios žemės verčių zonos šioje savivaldybėje nėra.

15. Vilniaus miesto savivaldybės Ataskaitoje komplektuojamuose savivaldybės teritorijos žemės verčių zonų žemėlapyje ir savivaldybės centro teritorijos struktūros pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį žemėlapyje nurodyta, kad šioje savivaldybėje yra žemės verčių zona Nr. 57.83, o savivaldybės teritorijoje įvykusių žemės sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapyje ši žemės verčių zona nenurodyta.

16. Ataskaitose komplektuojamuose savivaldybių centrų teritorijų struktūrų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį žemėlapiuose pateikti duomenys apie savivaldybių centrų teritorijų struktūras pagal žemės grupes, o ne pagrindinę žemės naudojimo paskirtį.

17. Telšių rajono savivaldybės Ataskaitos 6 skyriuje nurodytas žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis (Nr. 11787) nesutampa su Ataskaitos dalyje „Vertinimo modeliai“ nurodytu modeliu (Nr. 11696).

18. Vilkaviškio rajono savivaldybės Ataskaitos 6 skyriuje nurodytas žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis (Nr. 10392) nesutampa su Ataskaitos dalyje „Vertinimo modeliai“ nurodytu modeliu (Nr. 11602).

19. Kauno miesto savivaldybės, Klaipėdos miesto savivaldybės Ataskaitų 11 paveiksluose esančiose diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai, būtina patikrinti Ataskaitoje nurodytų modelių teisingumą.

20. Jonavos rajono savivaldybės, Kaišiadorių rajono savivaldybės, Kalvarijos savivaldybės, Kauno rajono savivaldybės, Kėdainių rajono savivaldybės, Kupiškio rajono savivaldybės, Marijampolės savivaldybės, Panevėžio rajono savivaldybės, Pasvalio rajono savivaldybės, Šakių rajono savivaldybės, Šilutės rajono savivaldybės, Vilkaviškio rajono savivaldybės Ataskaitų 12 paveiksluose esančiose diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai, būtina patikrinti minėtose ataskaitose nurodytų modelių teisingumą.

21. Joniškio rajono savivaldybės, Pakruojo rajono savivaldybės Ataskaitų 13 paveiksluose esančiose diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai, būtina patikrinti minėtose Ataskaitose nurodytų modelių teisingumą.

22. Akmenės rajono savivaldybės Ataskaitos 6 skyriaus 1 pavyzdyje nėra nurodyta diagrama „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“.

23. Valstybės įmonės Registrų centro internetiniame tinklapyje skelbiamame Kėdainių rajono savivaldybės Ataskaitos 6 skyriaus 4 pavyzdyje nėra nurodyta diagrama „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“.

24. Neringos savivaldybės Ataskaitoje nėra komplektuojamas savivaldybės teritorijoje įvykusių žemės sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapis.

25. Alytaus miesto savivaldybės Ataskaitoje nepateikti mėgėjų sodų žemės grupės žemės sklypų vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai.

26. Tikslintina Alytaus rajono savivaldybės Ataskaitos turinio numeracija.

27. Valstybės įmonės Registro centro internetiniame tinklapyje patalpintos Skuodo rajono savivaldybės Ataskaitos turinyje nurodyta Ataskaitos dalių numeracija neatitinka Ataskaitoje pateiktos dalių numeracijos.

28. Tikslintina Alytaus miesto savivaldybės, Anykščių rajono savivaldybės, Druskininkų savivaldybės, Elektrėnų savivaldybės, Šakių rajono savivaldybės, Šilutės rajono savivaldybės,

Utenos rajono savivaldybės, Vilkaviškio rajono savivaldybės Ataskaitų bei LR Ataskaitos lentelių numeracija.

29. Tikslintina Alytaus miesto savivaldybės Ataskaitos poveikslų numeracija.

30. Tikslintina Palangos miesto savivaldybės Ataskaitos puslapių numeracija.

31. Tikslintina Šiaulių rajono savivaldybės Ataskaitos pavyzdžių numeracija.

32. Alytaus miesto savivaldybės Ataskaitos 3 paveiksle nurodyti duomenys apie valstybinio vandens fondo žemę nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.

33. Ukmergės rajono savivaldybės Ataskaitos 3 paveiksle nurodyti duomenys apie žemės ūkio paskirties žemę nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.

34. Pagėgių savivaldybės ataskaitos, Radviliškio rajono savivaldybės ir Raseinių rajono savivaldybės Ataskaitų 3 paveiksluose nurodyti duomenys nesutampa su duomenimis, nurodytais poveikslų aprašomosiose dalyse.

35. Valstybės įmonės Registro centro internetiniame tinklapyje patalpintos Kupiškio rajono savivaldybės Ataskaitos 3 ir 5 paveiksluose nurodyti duomenys nesutampa su duomenimis, nurodytais šių poveikslų aprašomosiose dalyse.

36. Druskininkų savivaldybės Ataskaitos 4 paveiksle nurodyti duomenys apie žemės naudmenas (užstatytą teritoriją) nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.

37. Kelmės rajono savivaldybės Ataskaitos 4 paveiksle nurodyti duomenys apie naudmenų plotą (vandenį) 2014 metais nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.

38. Pagėgių savivaldybės Ataskaitos 4 paveiksle nurodyti duomenys nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.

39. Joniškio rajono savivaldybės Ataskaitos 5 paveiksle nurodyti duomenys apie miškų ūkio paskirties žemės sklypų skaičių 2014 metais nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.

40. Kaišiadorių rajono savivaldybės Ataskaitos 5 paveiksle nurodyti duomenys apie kitos paskirties žemės sklypų skaičių 2014 metais nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.

41. Pagėgių savivaldybės, Palangos miesto savivaldybės, Rokiškio rajono savivaldybės Ataskaitų 5 paveiksluose nurodyti duomenys nesutampa su duomenimis, nurodytais poveikslų aprašomosiose dalyse.

42. Tikslintinas Jonavos rajono savivaldybės Ataskaitos 6 paveikslo pavadinimas, kadangi šio paveikslo pavadinime nurodyti 2009-2013 metai, o pagal naudojamus duomenis turi būti 2010-2014 metai.

43. Utenos rajono savivaldybės Ataskaitos 6 paveiksle nurodyti duomenys apie 2012 m. parduotų žemės sklypų skaičių nesutampa su duomenimis, nurodytais šio paveikslo aprašomojoje dalyje.

44. Tikslintinas Akmenės rajono savivaldybės Ataskaitos 7 paveikslo pavadinimas, kadangi šio paveikslo pavadinime nurodyti 2007-2013 metai, o pagal naudojamus duomenis turi būti 2008-2014 metai.

45. Tikslintinas Joniškio rajono savivaldybės Ataskaitos 7 paveikslo pavadinimas, kadangi šio paveikslo pavadinime nurodyti 2006-2014 metai, o pagal naudojamus duomenis turi būti 2005-2014 metai.

46. Joniškio rajono savivaldybės Ataskaitos 7 paveiksle nurodyti duomenys apie žemės ūkio paskirties žemę nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.

47. Kazlų Rūdos savivaldybės Ataskaitos 7 paveiksle nurodyti duomenys apie 2010 metų kitos paskirties žemę nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.

48. Kelmės rajono savivaldybės Ataskaitos 7 paveiksle nurodyti duomenys apie parduotų kitos paskirties žemės sklypų skaičių 2005 metais nesutampa su duomenimis, nurodytais aprašomojoje dalyje.

49. Tauragės rajono savivaldybės Ataskaitos 7 paveiksle nurodyti duomenys nesutampa su duomenimis, nurodytais šio paveikslo aprašomojoje dalyje.

50. Skuodo rajono savivaldybės Ataskaitos 8 paveikslo pavadinime nurodyti duomenys nesutampa su duomenimis, nurodytais šio paveikslo aprašomojoje dalyje.

51. Tikslintini Vilkaviškio rajono savivaldybės Ataskaitos 9 paveiksle pateikti duomenys. Aprašomojoje dalyje nurodytas 12 mėnesių trendo pokytis, tačiau diagramoje pateikti 8 mėnesių duomenys.

52. Ataskaitose yra rašybos klaidų (Akmenės rajono savivaldybės Ataskaitos 2 paveikslo pavadinime neteisingai parašytas žodis „Šiaulių“; tikslintinos rašybos klaidos Šilalės rajono savivaldybės Ataskaitos 8 ir 9 paveikslų pavadinimuose bei 9 paveikslo aprašomojoje dalyje; tikslintinos rašybos klaidos Švenčionių rajono savivaldybės Ataskaitos 8 paveikslo pavadinime).

53. Ataskaitose yra aritmetikos klaidų: neteisingai apskaičiuoti Akmenės rajono savivaldybės, Jurbarko rajono savivaldybės, Kalvarijos savivaldybės, Šakių rajono savivaldybės, Šilalės rajono savivaldybės, Tauragės rajono savivaldybės Ataskaitų 5 lentelių 2 skiltyse esančių skaičių vidurkiai; Biržų rajono savivaldybės, Jurbarko rajono savivaldybės, Kelmės rajono savivaldybės, Palangos miesto savivaldybės, Panevėžio rajono savivaldybės, Pasvalio rajono savivaldybės, Raseinių rajono savivaldybės, Šakių rajono savivaldybės, Ukmergės rajono savivaldybės, Varėnos rajono savivaldybės Ataskaitų 3 paveiksluose neteisingai apskaičiuoti procentai; Biržų rajono savivaldybės, Jurbarko rajono savivaldybės, Kauno rajono savivaldybės, Panevėžio miesto savivaldybės, Prienų rajono savivaldybės, Raseinių rajono savivaldybės, Skuodo rajono savivaldybės, Šakių rajono savivaldybės, Šilutės rajono savivaldybės, Širvintų rajono savivaldybės, Telšių rajono savivaldybės, Trakų rajono savivaldybės, Ukmergės rajono savivaldybės, Varėnos rajono savivaldybės, Vilkaviškio rajono savivaldybės Ataskaitų 4

paveiksluose neteisingai apskaičiuoti procentai; Kauno miesto savivaldybės Ataskaitos 5 paveiksle neteisingai apskaičiuoti procentai.

54. Tikslintinas Ataskaitose ir LR Ataskaitoje nurodytų teisės aktų rašymo būdas, t. y. pateikiant nuorodas į teisės aktus, turi būti vadovaujama Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo 14 straipsnio 5 ir 6 dalių nuostatomis.

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

Pagarbiai

Žemės tvarkymo departamento direktorius,
atliekantis Nacionalinės žemės tarnybos
direktoriaus funkcijas



Algis Bagdonas

Malvina Likienė, tel. (8 5) 200 0321, el. p. malvina.likiene@nzt.lt
Agnė Motiejūnaitė, tel (8 5) 200 0312, el. p. agne.motiejunaite@nzt.lt
Asta Vanagaitė-Radiulienė, tel. (8 5) 200 0324, el. p. asta.vanagaite-radiuliene@nzt.lt



euras.lt

8.8. Pakeitimai, atlikti atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabas „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentuose nustatytų trūkumų“

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos 2014 11 17 rašte Nr. 15D - (10.2.)-3745 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentuose nustatytų trūkumų“ pateikė vertintojui pastabas dėl masinio žemės vertinimo ataskaitų. Pastabų santraukos ir kaip reaguota į jas pateikiama toliau lentelėje.

Pastabų santraukos	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas
1 p. Savivaldybės Ataskaitoje Lietuvos nacionaline valiuta – litais nurodyti duomenys, turi būti nurodyti Europos Sąjungos valiuta – eurai.	Reaguodami į pastabą, ataskaitose pateiktuose VRV apskaičiavimo pavyzdžiuose litais išreikštas sumas papildėme eurai. Kituose ataskaitos skyriuose, kur skaičiavimai atlikti remiantis pardavimo kainomis litais, perskaičiavimai į eurus nėra atlikti, kadangi tai nėra numatyta teisės aktuose, paaiškinimus pateikiame toliau. VĮ Registrų centras, vadovaudamasis Masinio žemės vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-12-12 nutarimu Nr. 1523 „Dėl masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ (Žin., 2012, Nr. 146-7536; TAR, 2014-09-18, Nr. 2014-12495), nuostatomis, ir 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“ (Žin., 2012, Nr. 50-2502), 47 punkte nustatyta masinio turto vertinimo sistema, apimančia duomenų surinkimo, duomenų analizės, verčių apskaičiavimo ir administravimo posistemes, kiekvienais metais ruošia savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo bei valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitas. Paaiškiname, jog kiekvienais metais nuo sausio 1 d. iki ataskaitų pateikimo viešam svarstymui, taip pat ir atliekant ataskaitų pataisymus pagal pareikštas visuomenės ir Nacionalinės žemės tarnybos pastabas, vykdomos žemės rinkos duomenų rinkimo, duomenų analizės, verčių apskaičiavimo procedūros litais. 2014 m. liepos 23 d. Europos Sąjungos bendrųjų reikalų ministrų tarybai priėmus galutinį sprendimą dėl Lietuvos dalyvavimo Ekonominėje ir pinigų sąjungoje (EPS) nuo 2015 m. sausio 1 d., vadovaujantis Lietuvos Respublikos euro įvedimo Lietuvos Respublikoje įstatymo 3 straipsniu, euras tampa teisėta mokėjimo ir atsiskaitymo priemone Lietuvos Respublikoje. Pažymime, jog iki 2014-12-31 nacionalinė Lietuvos Respublikos valiuta yra litas, taigi ir visi žemės rinkos duomenys, naudojami masiniame žemės vertinime, šiais duomenimis remiantis atlikti koeficientų apskaičiavimai, statistiniai rodikliai yra pateikiami litais, t.y. šiuo metu galiojančia ir teisėta nacionaline valiuta. Atkreipiame dėmesį, jog Registrų centras nuo 2015-01-01 žemės vidutinės rinkos vertes skaičiuos (tame tarpe ir

	konvertuos vertes pagal nustatytus reikalavimus) bei skelbs, tik eurai, kaip ir nustato aukščiau nurodytas Lietuvos Respublikos euro įvedimo Lietuvos Respublikoje įstatymo 3 straipsnis.
3 p. Savivaldybės Ataskaitos 4 lentelėje nurodyti žemės verčių zonos. Nr. 19.1.1, Nr. 19.12 duomenys nesutampa su duomenimis, nurodytais LR Ataskaitoje.	Į pastabą atsižvelgta. Duomenys ištaisyti.
16 p. Ataskaitose komplektuojamuose savivaldybių centrų teritorijų struktūrų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį žemėlapiuose pateikti duomenys apie savivaldybių centrų teritorijų struktūras pagal žemės grupes, o ne pagrindinę žemės naudojimo paskirtį.	Į pastabą atsižvelgta, ataskaitoje komplektuojamuose savivaldybių centrų teritorijų struktūrų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį žemėlapiuose pateikėme duomenis pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį.
20 p. Savivaldybės Ataskaitos 12 paveiksle esančioje diagramoje susikerta kreivės. Patikrinti modelių teisingumą.	Į pastabą atsižvelgta. Papildomai patikrintas modelių teisingumas bei savivaldybės ataskaitos 3.4.6. papunktyje pateikti kreivių susikirtimų papildomi paaiškinimai.
23 p. Valstybės įmonės Registrų centro internetiniame tinklapyje skelbiamame Kėdainių rajono savivaldybės Ataskaitos 6 skyriaus 4 pavyzdyje nėra nurodyta diagrama „Verčių zonų Zona SKL reikšmės“.	Į pastabą atsižvelgta. Diagrama „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodyta.
54 p. Tikslintinas ataskaitose ir LR Ataskaitoje nurodytų teisės aktų rašymo būdas, t. y. pateikiant nuorodas į teisės aktus, turi būti vadovujamasi Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo 14 straipsnio 5 ir 6 dalių nuostatomis.	Į pastabą atsižvelgta. Nuorodos į teisės aktus pateiktos vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo 14 straipsnio 5 ir 6 dalių nuostatomis.

Valstybės įmonės Registrų centro Kauno filialas

Direktorius pavaduotoja



Daiva Andrijauskienė

Skyriaus vedėjas, turto vertintojas
(kval., paž. Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Nekilnojamojo turto vertintojas
(kval., paž. Nr. A 000590)

Konradas Augutis

Nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(kval., paž. Nr. A 000289)

Algimantas Bubliauskas

Nekilnojamojo turto vertintojo asistentas
(kval., paž. Nr. A001480)

Ernestas Varanavičius