VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS
Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

AKMENĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITA Nr. NŽVM-212 (7.20 E)

Vertinamas turtas ir jo adresas	Žemės sklypai, Akmenės rajono savivaldybė
Vertinimo data	2020-08-01
Ataskaitos surašymo data	2020-01-01–2020-12-04
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas apmokestinimo ir kitais teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Loreta Dūdienė Julijus Ukanis Jurgita Jagučanskienė

Mažeikiai, 2020 m.

TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS 4
1.1. Masinio vertinimo samprata 4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas 5
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta 6
1.4. Užsakovas 6
1.5. Vertintojas 6
1.6. Vertinimo data 10
1.7. Ataskaitos surašymo data 10
1.8. Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai 10
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS AKMENĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS 11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas 11
2.2. Gyventojų skaičius 12
2.3. Gyventojų migracija 13
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija 13
2.5. Įmonių skaičius 14
2.6. Nedarbo lygis 15
2.7. Investicijos 15
2.8. Statybos leidimai 16
2.9. Žemės fondo duomenys 18
2.10. Statistiniai rinkos duomenys 21
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS 24
3.1. Masinio vertinimo sistema 24
3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos 24
3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas 26
3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas 26
3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas 27
3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas 28
3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės 28
3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės 31
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika 31
3.6.4. Laiko pataisa 32
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis 33
3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r 36
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k 38
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4 38
3.6.9. Miškų pataisa MP 42
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP 42
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN} 43
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\ kita}$ 44
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} 46
3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d 46
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n 47
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u 49
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas 50
3.6.18. Atskirųjų želdynų teritorijų įvertinimas 51
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas Ktink 51
3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa 53
3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa 56

3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa 59
3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas K_{BN} 61
3.6.24. Rinkos modeliavimas 62
3.6.25. Ekspertinis vertinimas 65
3.6.26. Modelių patikra 65
4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS 67
4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei skaičiuoti būtini duomenys 67
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės skaičiavimo veiksmų eiliškumas 69
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių skaičiavimo pavyzdžiai 70
5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS 83
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS 84
7. PRIEDAI 86
1 priedas. Vertinimo modeliai, 6 lapai
2 priedas. Vyraujančios sklypų paskirtys, 1 lapas
3 priedas. Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai, 1 lapas
4 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas
5 priedas. Žemės sklypų sandorių žemėlapis, 1 lapas
6 priedas. Žemės paskirčių žemėlapis, 1 lapas
7 priedas. Našumo balų žemėlapis, 1 lapas
8 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 24 lapai

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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

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

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

Sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelį (matematinę formulę) nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamojo turto verčių zonose, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro rodiklius, apskaičiuoti, naudojama koreliacinė, regresinė analizė, statistiniai patikimumo rodikliai (Turto ir verslo vertinimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Turto ir verslo vertinimo metodika), 48 p.).

Nekilnojamojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

1. rinkos duomenų analizę;
2. modelio specifikavimą (nekilnojamojo turto vertei poveikį darančių veiksnių (modelio kintamųjų) atrinkimas, nagrinėjimas ir jų tarpusavio santykių nustatymas);
3. modelio kalibravimą (nekilnojamojo turto vertę lemiančių veiksnių poveikio (reikšmingumo) nustatymas, rinkos modeliavimo ar ekspertinis vertinimas (Turto ir verslo vertinimo metodikos 49 p.).

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatydama nekilnojamojo turto mokestines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdydama teisės aktuose pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė žemės sklypų vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė masinio žemės vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2020 m. vasario 20 d. įsakymu Nr. 1R-52 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2020–2022 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2020–2022 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų nustatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02).

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

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

1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

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

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

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

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

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

Masinis žemės vertinimas nuo 2003 m. atliekamas kasmet. 2012 m. nustatytos žemės sklypų vertės nuo 2013 m. sausio 1 d., ir nustatytos 2017 m. nuo 2018 m. sausio 1 d. naudojamos žemės mokesčiams apskaičiuoti. Taip pat vidutinės rinkos vertės naudojamos kitiems teisės aktų numatytiems tikslams:

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

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

2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas sąraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl Įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas sąrašo patvirtinimo“ numatytais atvejais.

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Įmonė, Registrų centras), Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

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

Įmonės turto ir verslo vertinimo profesinė veikla bei turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo profesinė veikla apdraustos AAS „BTA Baltic Insurance Company“ filiale Lietuvoje: Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / poliso Nr. PCAD 063562, galioja nuo 2020 m. vasario 17 d. iki 2021 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / poliso Nr. PCAD 063558, galioja nuo 2020 m. vasario 17 d. iki 2021 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro turto vertintojai:

Loreta Dūdienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000194);

Julijus Ukanis, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausiasis specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000170);

Jurgita Jagučanskienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000270).

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

Kazys Maksvytis, registrų tvarkymo direktorius;

Arnoldas Dzemyda, Turto registrų tvarkymo tarnybos vadovas;

Lina Kanišauskienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000509);

Antanas Tumelionis, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas metodininkas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000149);

Mariana Makovskė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė metodininkė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000156);

Asta Paškevičienė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 001076);

Daiwa Wolyniec, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė;

Rūta Aguarrab, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė.

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

Atliekant masinį žemės vertinimą naudota Registrų centro atliktų ankstesnių metų masinio žemės vertinimo patirtis. Informacija pateikiama toliau lentelėje.

1.1 lentelė. Registrų centro atlikti masiniai žemės vertinimai

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Akmenės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2003 m. rugpjūčio 18 d. įsakymas Nr. 1P-69 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2002-01-01	2003-08-28
2.	Akmenės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2004 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-57 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2003-07-01	2004-04-28
3.	Akmenės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2005 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-89 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2004-10-01	2005-05-06
4.	Akmenės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2006 m. gegužės 17 d. įsakymas Nr. 1P-71 „Dėl žemės	2005-10-01	2006-07-01

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
		vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo"		
5.	Akmenės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2007 m. kovo 14 d. įsakymas Nr. 1P-27 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo"	2006-06-01	2007-05-01
6.	Akmenės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. sausio 31 d. įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo"	2007-06-01	2008-05-01
7.	Akmenės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo"	2008-06-01	2009-02-01
8.	Akmenės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo"	2009-12-01	2010-01-01
9.	Akmenės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-152 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo"	2010-08-01	2011-01-01
10.	Akmenės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymas Nr. 1P-1.3.)-277 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo"	2011-08-01	2012-01-01
11.	Akmenės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo"	2012-08-01	2013-01-01

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
12.	Akmenės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-417 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2013-08-01	2014-01-01
13.	Akmenės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-459 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2014-08-01	2015-01-01
14.	Akmenės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2015 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-623-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01
15.	Akmenės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-467-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2016-08-01	2017-01-01
16.	Akmenės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2017 m. gruodžio 15 d. įsakymas Nr. 1P-692-(1.3 E) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2017-08-01	2018-01-01
17.	Akmenės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2018 m. gruodžio 10 d. įsakymas Nr. 1P-481-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2018-08-01	2019-01-01
18.	Akmenės rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2019 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-404-(1.3 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2019-08-01	2020-01-01

Taip pat naudoti Tarptautinės vertintojų mokesčiams asociacijos (angl. *International Association of Assessing Officers*, IAAO) ataskaitoje leidžiami masinio vertinimo standartai, kitų tarptautinių organizacijų ir užsienio šalių, turinčių nekilnojamojo turto masinio vertinimo tradicijas, patirtis, ekspertų konsultacijos bei metodinė literatūra.

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

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

1.6. Vertinimo data

2020 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2020 m. sausio 1 d.–2020 m. gruodžio 4 d.

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

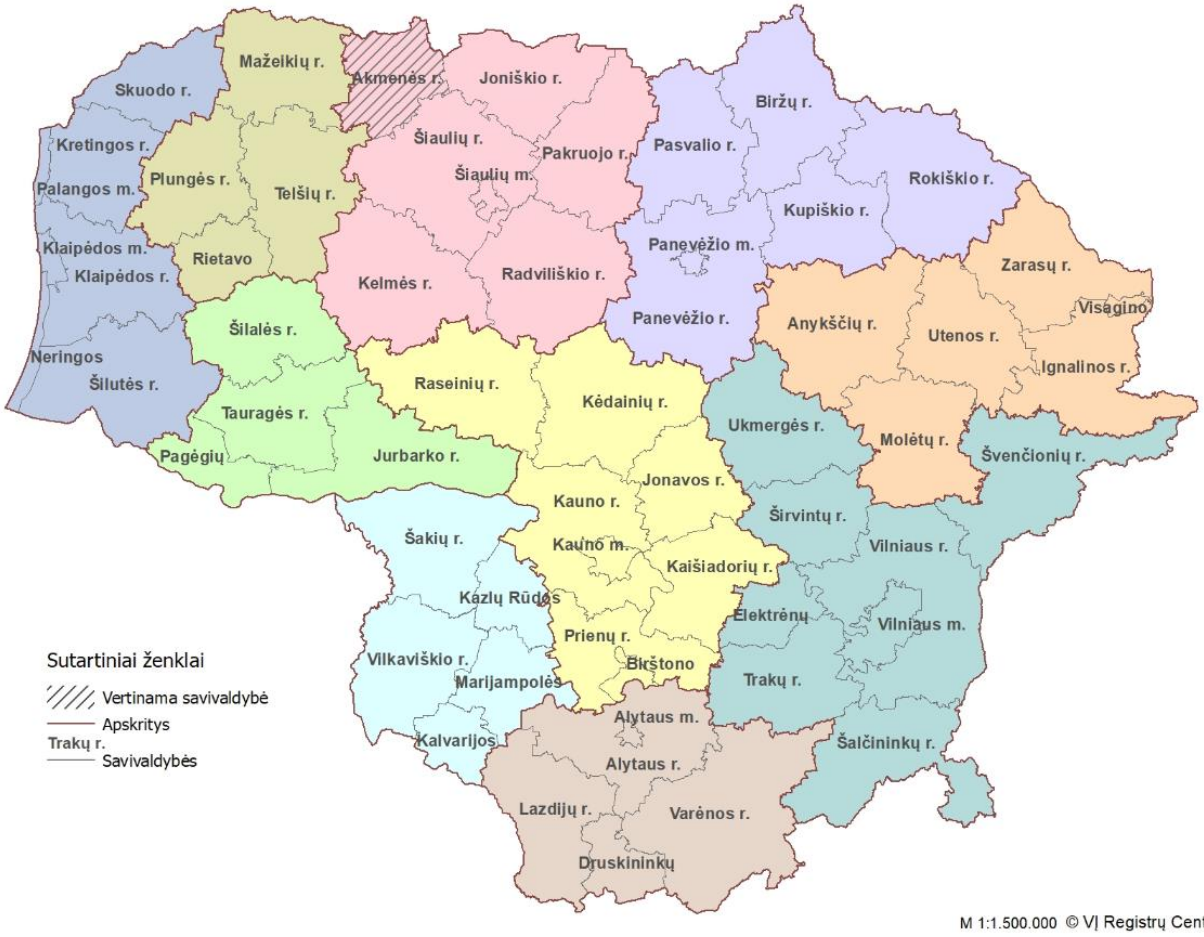
Derinimo ir svarstymo dokumentai – viešo svarstymo su visuomene dokumentai, derinimo su savivaldybe dokumentai, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabos ir kt. pateikiami ataskaitos 8 priede – *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos įsakymas, kuriuo tvirtinami masinio žemės vertinimo dokumentai, pateikiamas atskiru dokumentu.

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

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas

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

Lietuvos Respublikos teritorijoje yra šios apskritys: Alytaus (centras – Alytaus miestas); Kauno (centras – Kauno miestas); Klaipėdos (centras – Klaipėdos miestas); Marijampolės (centras – Marijampolės miestas); Panevėžio (centras – Panevėžio miestas); Šiaulių (centras – Šiaulių miestas); Tauragės (centras – Tauragės miestas); Telšių (centras – Telšių miestas); Utenos (centras – Utenos miestas); Vilniaus (centras – Vilniaus miestas).



2.1 pav. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinis suskirstymas[1]

Akmenės rajono savivaldybė yra šiaurinėje Lietuvos Respublikos dalyje. Akmenės rajono savivaldybė 2.1 pav. pažymėta pasvirais brūkšniais. Savivaldybė yra viena iš septynių, sudarančių Šiaulių apskritį. Akmenės rajono savivaldybės teritorija ribojasi su Šiaulių apskrities Šiaulių ir Joniškio rajonų savivaldybėmis bei Telšių apskrities Mažeikių ir Telšių rajonų savivaldybėmis. Taip pat Akmenės rajono savivaldybė ribojasi su Latvijos Respublikos teritorija. Akmenės rajono savivaldybę sudaro 6 seniūnijos: Akmenės, Kruopių, Naujosios Akmenės kaimiškoji, Naujosios Akmenės miesto, Papilės ir Ventos.

Akmenės rajono savivaldybę magistraliniai keliai aplenkia, tačiau savivaldybės teritoriją kerta 5 krašto keliai: Nr. 153 Joniškis–Žagarė–Naujoji Akmenė, Nr. 154 Šiauliai–Gruzdžiai–Naujoji Akmenė, Nr. 155 Kuršėnai–Mažeikiai, Nr. 156 Naujoji Akmenė–Venta, Nr. 194 Užventis–Tryškiai–Viekšniai.

[1] Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas.

Taip pat savivaldybę kerta geležinkelio linija Šiauliai–Mažeikiai su atšaka nuo Ventos į Naująją Akmenę. Nuo Akmenės rajono savivaldybės administracinio centro – Naujosios Akmenės 58 km nutolusiame apskrities centre – Šiauliuose veikia tarptautinis Šiaulių oro uostas.

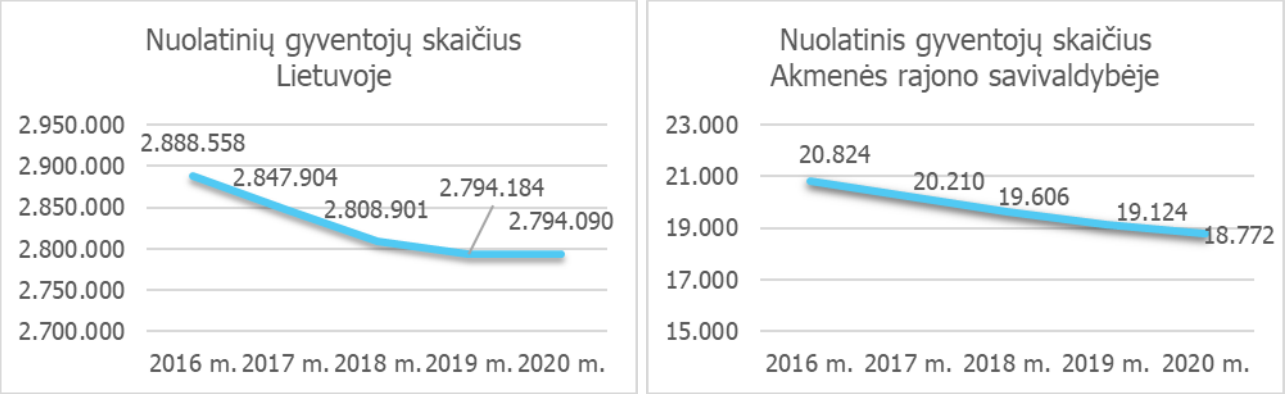
Akmenės rajono savivaldybės teritorijos plotas – 844 km^2, iš jų 56,1 proc. užima žemės ūkio naudmenos, 31,9 proc. – miškai, 2,3 proc. – vandenys, 9,7 proc. – keliai, užstatyta teritorija ir kita žemė. Akmenės rajono krašto žemės gelmėse glūdi gausūs kalkakmenio klodai. Tai ir nulėmė ūkio raidos kryptį. Akmenės rajono savivaldybė Lietuvoje ir užsienio šalyse yra žinoma kaip svarbus statybinių medžiagų (cemento, stogo dangų, kalkių) gamybos regionas. Priemolingi rudžemiai sudaro geras sąlygas žemės ūkiui plėtoti.

Savivaldybė priskiriama neežeringoms administracinėms teritorijoms – Akmenės rajone yra tik vienas Kamanų ežeras (6,2 ha). Akmenės rajono savivaldybėje gausu saugomų teritorijų: tai Kamanų gamtinis rezervatas, Ventos regioninis parkas, Girkančių ir Karniškių telmologiniai draustiniai, Pavirvyčių botaninis draustinis, taip pat gamtos paminklai ir paveldo objektai[2].

2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[3], 2020 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 794 090 nuolatinių gyventojų. Nuo 2016 m. sausio 1 d. nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 94 468 gyventojais. Per 2019 m. nuolatinių gyventojų skaičiaus pokytį (sumažėjo 94 gyventojais) sudarė teigiama neto tarptautinė migracija – 10 794 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiama natūrali gyventojų kaita – 10 888 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[4], 2020 m. pradžioje 67,4 proc. Lietuvos nuolatinių gyventojų gyveno miestuose, 32,6 proc. – kaimuose, darbingo amžiaus gyventojų skaičius sudarė 61,7 proc. visų Lietuvos nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis šalyje buvo 42,8 žmonės viename kvadratiniame kilometre.



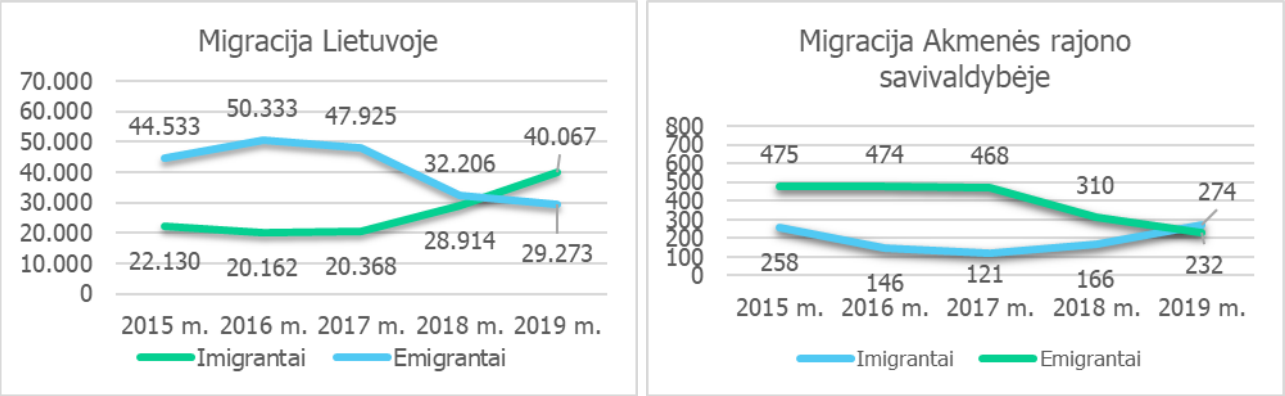
2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje[5]

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[6], Akmenės rajono savivaldybėje 2020 m. pradžioje gyveno 18 772 gyventojai, tai yra 352 gyventojais (1,8 proc.) mažiau nei 2019 m. Nuo 2016 m. pradžios iki 2020 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Akmenės rajono savivaldybėje sumažėjo 2 052 gyventojais (9,9 proc.). 2020 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 7 066 gyventojai (37,6 proc.), mieste – 11 706 (62,4 proc.). Akmenės rajono savivaldybėje yra trys miestai – Naujoji Akmenė, Akmenė ir Venta.

[2] Sprendimas dėl Akmenės rajono savivaldybės 2016–2021 m. strateginio plėtros plano patvirtinimo [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: *<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/1b82d090927e11e48028e9b85331c55d>*.
[3] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.
[4] *Ibid.*
[5] *Ibid.*
[6] *Ibid.*

2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[7], 2019 m. pirmą kartą nuo Nepriklausomybės atgavimo stebėtas teigiamas migracijos balansas – iš šalies emigravo 29 273 gyventojai, t. y. 9,1 proc. mažiau nei 2018 m., imigravo – 40 067 asmenys, t. y. 38,6 proc. daugiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2015–2019) Lietuva neteko 72 629 nuolatinių gyventojų.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija[8]

Akmenės rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2015–2018 m. laikotarpiu buvo neigiamas, 2019 m. šis rodiklis buvo teigiamas – emigravusių gyventojų buvo mažiau nei imigravusių. 2019 m. iš savivaldybės emigravo 232 asmenys (25,2 proc. mažiau nei 2018 m.).

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lėtėjančio pasaulio ekonomikos augimo fone Lietuvos ekonomika iki pat 2019 m. pabaigos išlaikė spartų augimą.[9] Lietuvos statistikos departamento duomenimis[10], Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2019 m. augo 3,9 proc. Lietuvos ekonomikos augimą labiausiai skatino namų ūkių vartojimas ir investicijos. Didelis atlyginimų kilimas ir nedidelis infliacijos tempas visus 2019 m. didino namų ūkių disponuojamąsias pajamas ir vartojimą.[11]

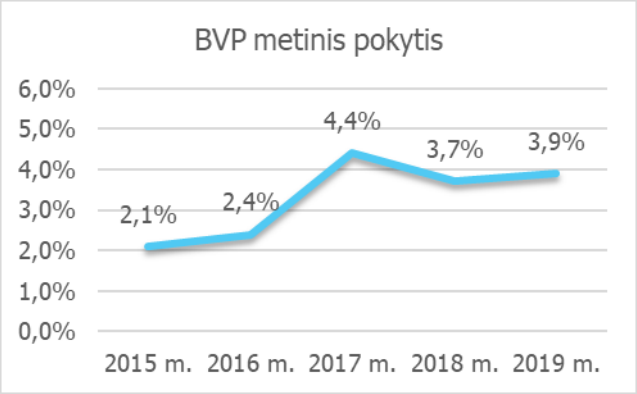
[7] Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: *<https://osp.stat.gov.lt>.*

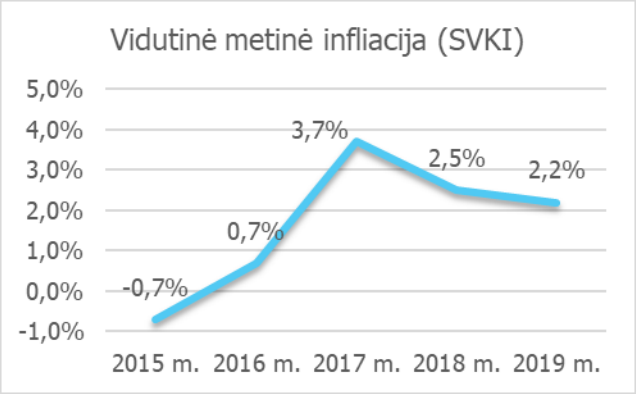
[8] *Ibid.*

[9] Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: *<https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.*

[10] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: *<https://osp.stat.gov.lt>*.

[11] Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: *<https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>*.



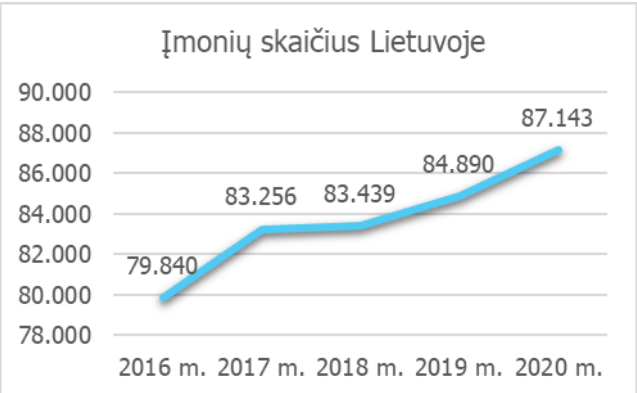


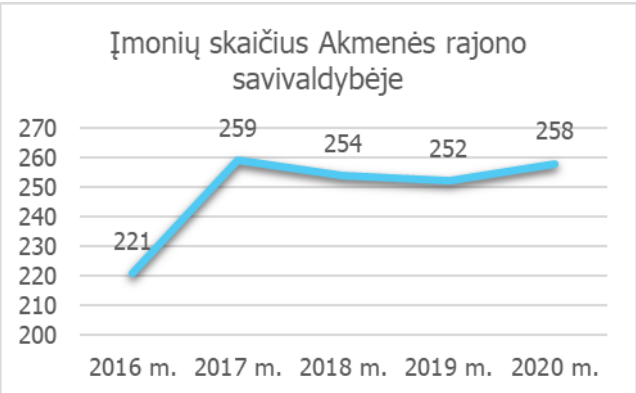
2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija[12]

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija Lietuvoje 2019 m. sudarė 2,2 proc. ir buvo 0,3 proc. punkto mažesnė nei 2018 m. Didžiąją dalį infliacijos praėjusiais metais lėmė stabiliu vidutiniškai 5 proc. tempu kilusios paslaugų kainos. Infliaciją slopino mažėjusios degalų ir tepalų kainos, tačiau maisto kainos kilo sparčiau ir buvo mažiau palankios vartotojams.[13]

2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[14], Lietuvoje 2020 m. pradžioje buvo 87 143 veikiančios įmonės, t. y. 2,7 proc. daugiau nei 2019 m. pradžioje. Didžiuosiuose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (63 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,2 proc., Kaune – 13,8 proc., Klaipėdoje – 6,4 proc., Šiauliuose – 3,4 proc., Panevėžyje – 2,9 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarosios akcinės bendrovės – 80,3 proc., individualiosios įmonės – 10,8 proc. ir mažosios bendrijos – 7,3 proc., kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.





2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje[15]

Įmonių skaičius Akmenės rajono savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje, per paskutinius metus didėja. 2020 m. pradžioje buvo įregistruotos 258 įmonės (6 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 2 094 darbuotojai. Akmenės rajono savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės

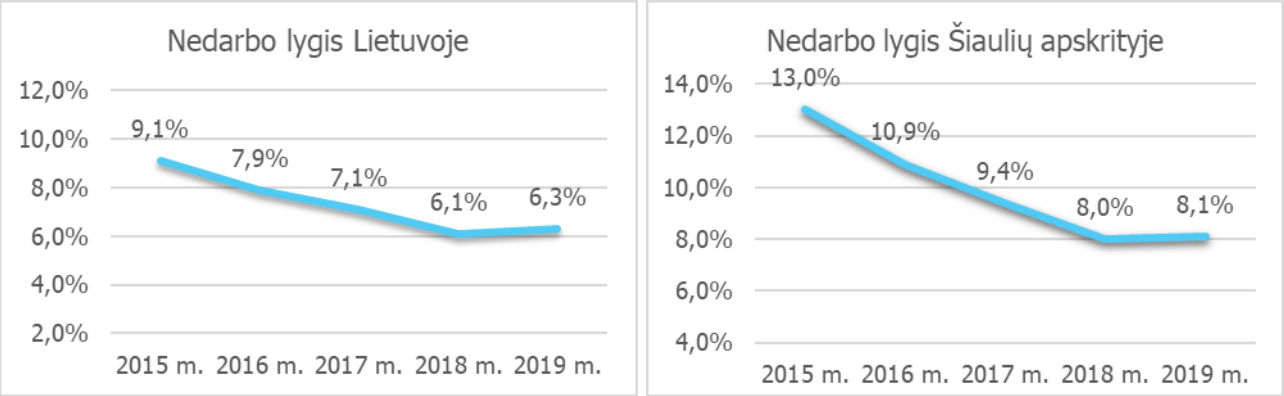
[12] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.
[13] Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: *<https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf>.*
[14] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.
[15] *Ibid.*

(79,8 proc.) ir mažos įmonės (16,3 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 3,9 proc. Didžiausioje įmonėje dirba 250 ir daugiau darbuotojų.

2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[16], Lietuvoje nedarbo lygis 2015–2019 m. laikotarpiu sumažėjo 2,8 procentiniais punktais – nuo 9,1 proc. 2015 m. iki 6,3 proc. 2019 m., 2018–2019 m. didėjo 0,2 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2019 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,3 proc., kaimiškoje teritorijoje – 8,5 proc. 2019 m. nedarbo lygis miestuose didėjo 0,5 proc. punkto, o kaimiškoje teritorijoje mažėjo 0,6 proc. punkto.

Lietuvoje 2019 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 144,9 tūkst. (2,2 proc. mažiau nei prieš metus) ir sudarė 8,4 proc. nuo darbingo amžiaus gyventojų. 2019 m. vidutinis metinis bedarbių procentas nuo darbingo amžiaus gyventojų mažėjo trisdešimt keturiose iš šešiasdešimties šalies savivaldybių, dvidešimt trijose – augo, trijose – nepakito.[17]



2.6 pav. Nedarbo lygis[18]

Šiaulių apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis[19], nedarbo lygis Šiaulių apskrityje per metus padidėjo 0,1 procentinio punkto nuo 8,0 proc. 2018 m. iki 8,1 proc. 2019 m. Akmenės rajono savivaldybėje 2019 m. buvo registruoti 1 364 bedarbiai, tai sudarė 12,2 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Šiaulių apskrityje šis rodiklis siekia 8,9 proc.).

2019 m. Šiaulių apskrityje buvo 120,6 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (62,8 proc.) dirbo paslaugų sferoje, pramonėje – 17,8 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 12,5 proc., statyboje – 6,9 proc.

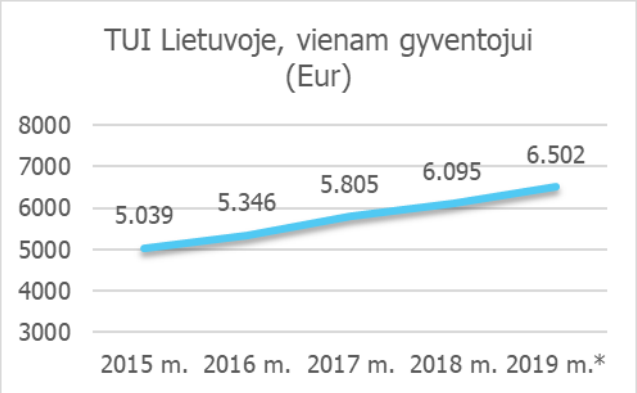
2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis[20], tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2019 m. pabaigoje siekė 18 168,87 mln. Eur, t. y. 6,7 proc. daugiau nei prieš metus (2018 m. pabaigoje TUI sudarė 17 031,76 mln. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI 2019 m. pabaigoje buvo 6 502 Eur arba 6,7 proc. didesnės nei prieš metus. 2019 metais, pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota 3 102,78 mln. Eur), Estija (investuota 2 893 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 2 514,11 mln. Eur), Vokietija (investuota 1 310,92 mln. Eur), Kipras (investuota 1 250,61 mln. Eur), Lenkija (investuota 1 090,41 mln. Eur).

---

[16] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.
[17] *Ibid.*
[18] *Ibid.*
[19] *Ibid.*
[20] *Ibid.*

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2018 m. duomenimis, daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (14 755 Eur), Telšių (4 015 Eur), Klaipėdos (3 970 Eur), Kauno (3 543 Eur) apskrityse.



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje[21]

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2019 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2018 m. duomenimis, Akmenės rajono savivaldybėje TUI sudarė 4 078 Eur vienam gyventojui, tai yra apie 2,5 proc. mažiau nei 2017 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 4 184 Eur. Rajonui 2018 m. tekusios TUI vienam gyventojui atsiliko nuo šalies vidurkio (6 095 Eur).

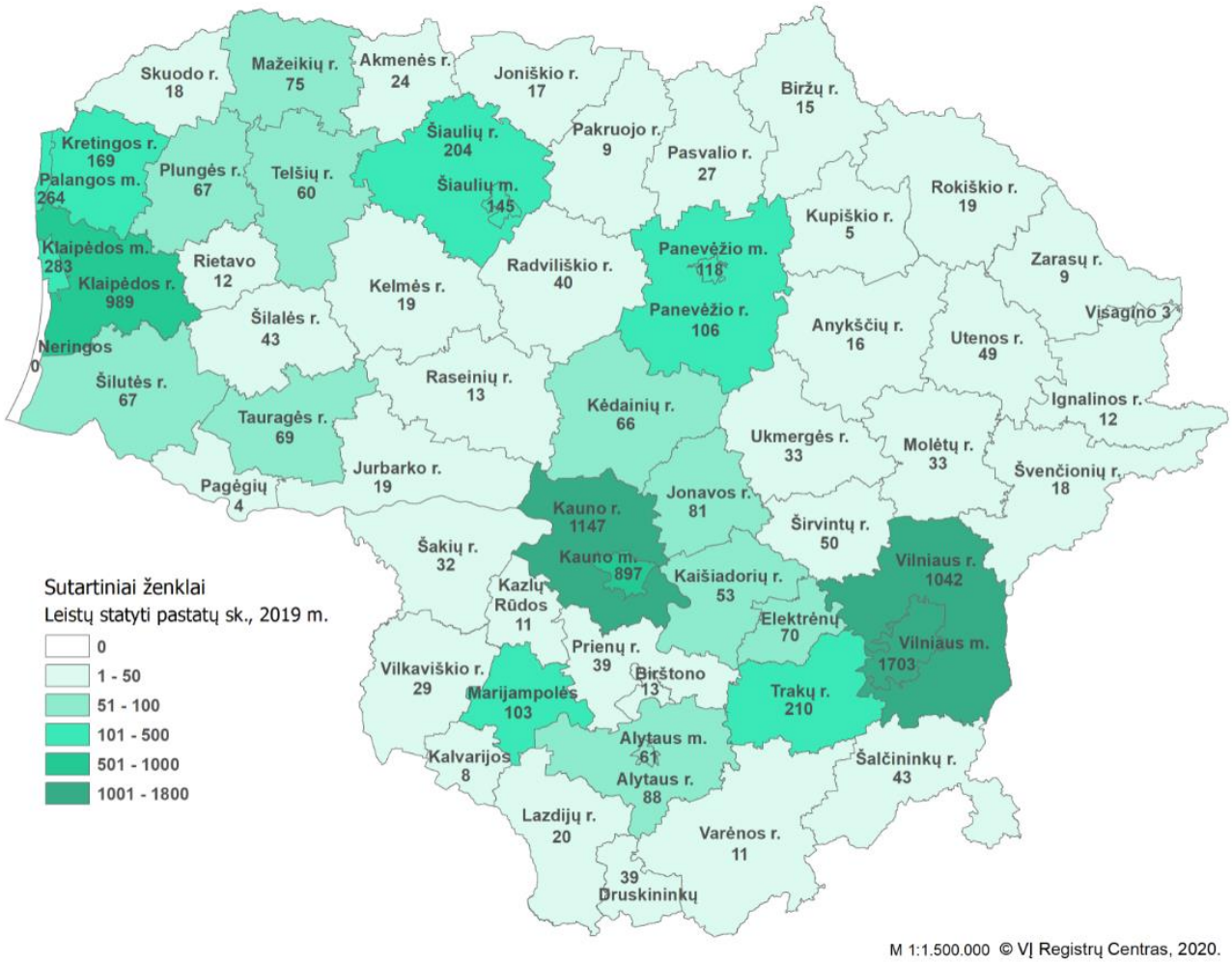
Akmenės rajono savivaldybė daugiausia investavo į daugiabučių namų atnaujinimą, miestų ir kaimų infrastruktūros tvarkymą. Vykdomas projektas, Akmenės laisvosios ekonominės zonos infrastruktūros įrengimas ir plėtra.

2020 m. vasarą Akmenės laisvojoje ekonominėje zonoje veiklą pradėjo viena didžiausių Europoje medienos drožlių plokščių gamyklų, į kurią Vakarų medienos grupė (VMG) investavo 146 mln. Eur, sukurdama 140 naujų darbo vietų.[22] Vėliau planuojama investuoti į baldų ir klijuotos masyvo medienos konstrukcijų gamyklas.

2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis[23], 2019 m. iš viso šalyje buvo išduoti 6 989 leidimai 8 889 pastatams statyti: 6 107 leidimai 7 755 gyvenamiesiems ir 882 leidimai 1 134 negyvenamiesiems (2.8 pav.). 2019 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 7,7 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistuose statyti gyvenamuosiuose namuose numatyta įrengti 15 374 butus – 7,1 proc. mažiau nei 2018 m. Leista statyti 7 528 individualiuosius namus, 225 daugiabučius namus ir 2 bendrabučius. Negyvenamiesiems pastatams statyti 2019 m. išduota 9,3 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistų statyti negyvenamųjų pastatų bendrasis plotas 1,6 mln. m^2, t. y. 3,9 proc. mažesnis nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (42,6 proc.) bei įstaigų pastatų (20,7 proc.).[24]

[21] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.
* Išankstiniai 2019 m. duomenys.
[22] Verslo žinios [interaktyvus] [žiūrėta 2020-08-19]. Prieiga per internetą: *<https://www.vz.lt/pramone/2020/07/31/146-mln-eur-investicijos-akmeneje-veikla-pradejo-vmg-gamykla-#ixzz6VXXkLp16>.*
[23] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.
[24] *Ibid.*

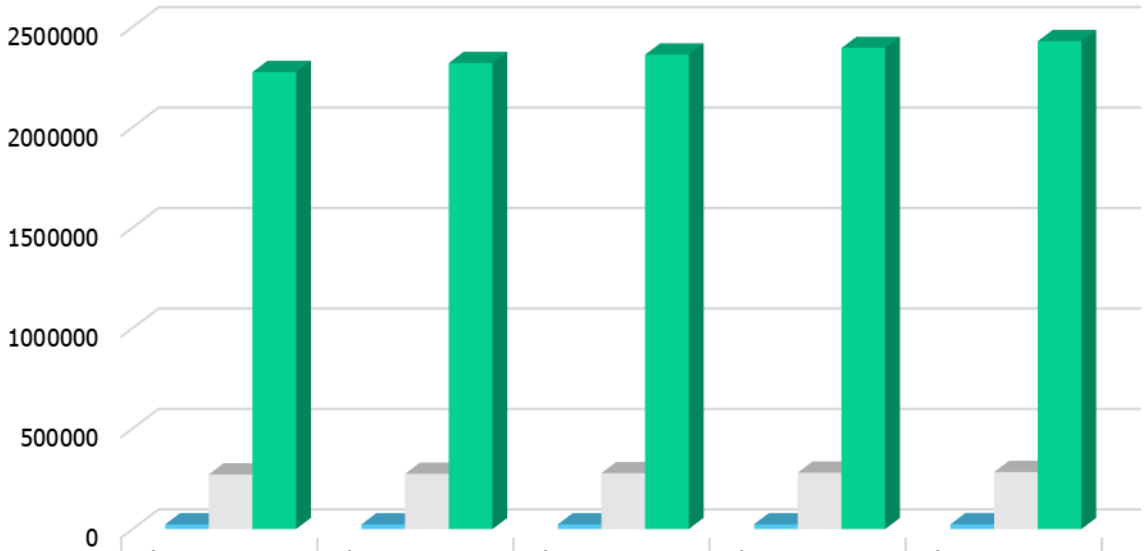


2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius[25]

Akmenės rajono savivaldybėje 2019 m. iš viso leista statyti 24 naujus pastatus, iš jų 21 gyvenamąjį ir 3 negyvenamuosius pastatus.

[25] Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <*https://osp.stat.gov.lt*>.

2.9. Žemės fondo duomenys

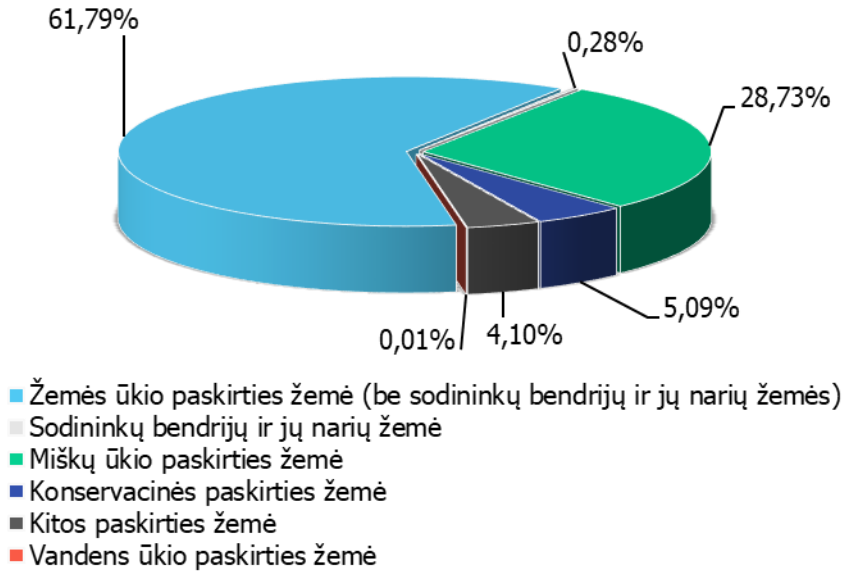


	Iki 2016-01-01	Iki 2017-01-01	Iki 2018-01-01	Iki 2019-01-01	Iki 2020-01-01
Akmenės r. sav.	23483	23714	23978	24234	24388
Šiaulių apskrityje	272088	275222	278565	281048	284115
Respublikoje	2274809	2319981	2361774	2394783	2428993

2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2016-01-01, 2017-01-01, 2018-01-01, 2019-01-01 ir iki 2020-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius Akmenės rajono savivaldybėje, Šiaulių apskrityje ir Respublikoje[26]

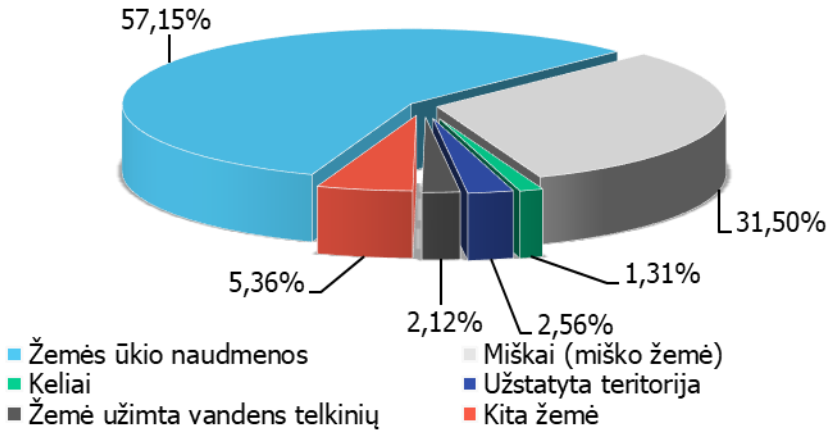
Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. Akmenės rajono savivaldybėje įregistruoti 24 388 žemės sklypai, Šiaulių apskrityje – 284 115, Respublikoje – 2 428 993. Per 2019 m. registruojamų žemės sklypų skaičius didėjo Akmenės rajono savivaldybėje 0,64 proc., Šiaulių apskrityje – 1,09 proc., Respublikoje – 1,43 proc.

[26] Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: *<http://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.*



2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2020-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį procentais Akmenės rajono savivaldybėje[27]

Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Akmenės rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį yra: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų ir jų narių žemės) – 61,79 proc. (48231,9564 ha), miškų ūkio paskirties – 28,73 proc. (22424,8541 ha), kitos paskirties – 4,1 proc. (3200,7705 ha), konservacinės paskirties – 5,09 proc. (3976,9171 ha), vandens ūkio paskirties – 0,01 proc. (4,3923 ha), sodininkų bendrijų ir jų narių žemė – 0,28 proc. (220,9777 ha).



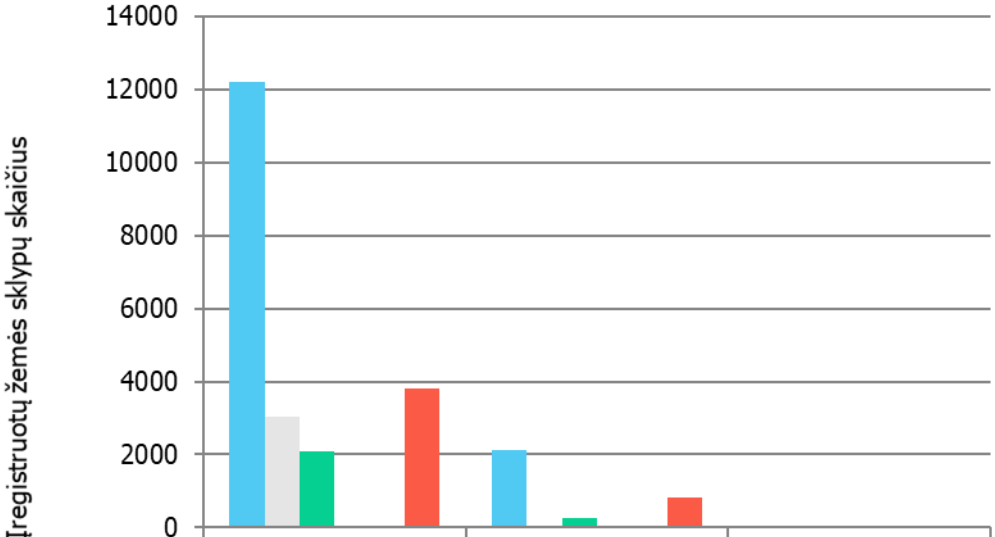
2.11 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2020-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal žemės naudmenas procentais Akmenės rajono savivaldybėje[28]

Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Akmenės rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal žemės naudmenas procentais ir ha yra: žemės ūkio

[27] Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: *<http://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.*

[28] *Ibid.*

naudmenos – 57,15 proc. (48226,3 ha), miškai (miško žemė) – 31,5 proc. (26579,02 ha), keliai – 1,31 proc. (1108,35 ha), užstatyta teritorija – 2,56 proc. (2155,94 ha), žemė užimta vandens telkinių – 2,12 proc. (1788,17 ha), kita žemė – 5,36 proc. (4520,94 ha).



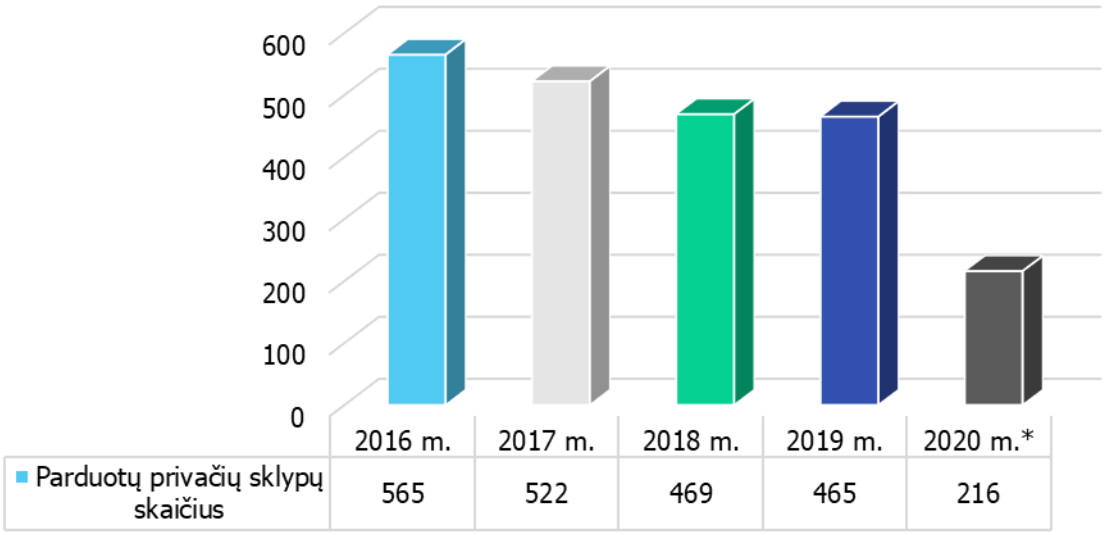
	Įregistruota privačios žemės, iš viso	Įregistruota valstybinės žemės, iš viso	Įregistruota savivaldybės žemės, iš viso
Žemės ūkio paskirties žemė (be sodininkų bendrijų ir jų narių žemės)	12207	2134	0
Sodininkų bendrijų ir jų narių žemė	3026	7	0
Miškų ūkio paskirties žemė	2090	245	0
Vandens ūkio paskirties žemė	1	0	0
Konservacinės paskirties žemė	0	49	0
Kitos paskirties paskirties žemė	3795	830	4

2.12 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2020-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Akmenės rajono savivaldybėje [29]

Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. Akmenės rajono savivaldybėje įregistruota: privačios žemės (12 207 + 3 026 + 2 090 + 1 + 3 795) – 21 119 sklypų, valstybinės žemės (2 134 + 7 + 245 + 49 + 830) – 3 265 sklypai, savivaldybės žemės – 4 sklypai.

[29] Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: *<http://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.*

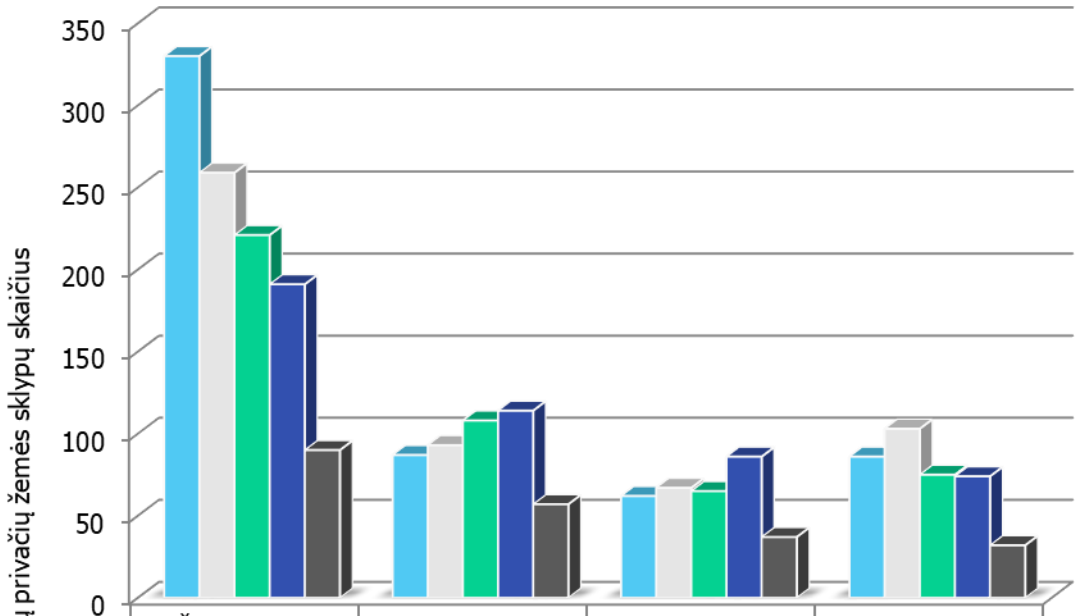
2.10. Statistiniai rinkos duomenys



2.13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2016–2020 m.* Akmenės rajono savivaldybėje[30]

Akmenės rajono savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2016 m. – 565, 2017 m. – 522, 2018 m. – 469, 2019 m. – 465, ir 2020 m.* – 216. Žemės sklypų skaičius 2020 m.* yra sausio–liepos mėn. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

[30] Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2016–2020 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.
* sandoriai įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.

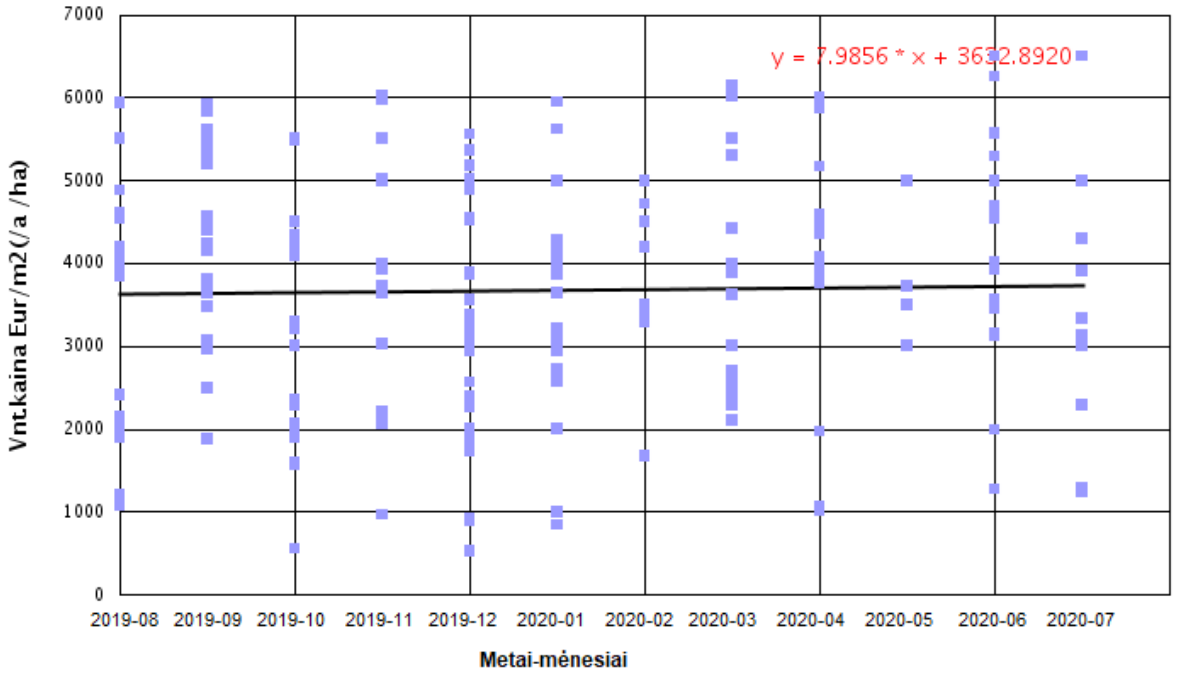


	Žemės ūkio paskirties žemė (be mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės)	Kitos paskirties žemė	Mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemė	Miškų ūkio paskirties žemė
2016 m.	330	87	62	86
2017 m.	259	93	67	103
2018 m.	221	108	65	75
2019 m.	191	114	86	74
2020 m. *	90	57	37	32

2.14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius Akmenės rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2016, 2017, 2018, 2019 ir 2020 m.*[31]

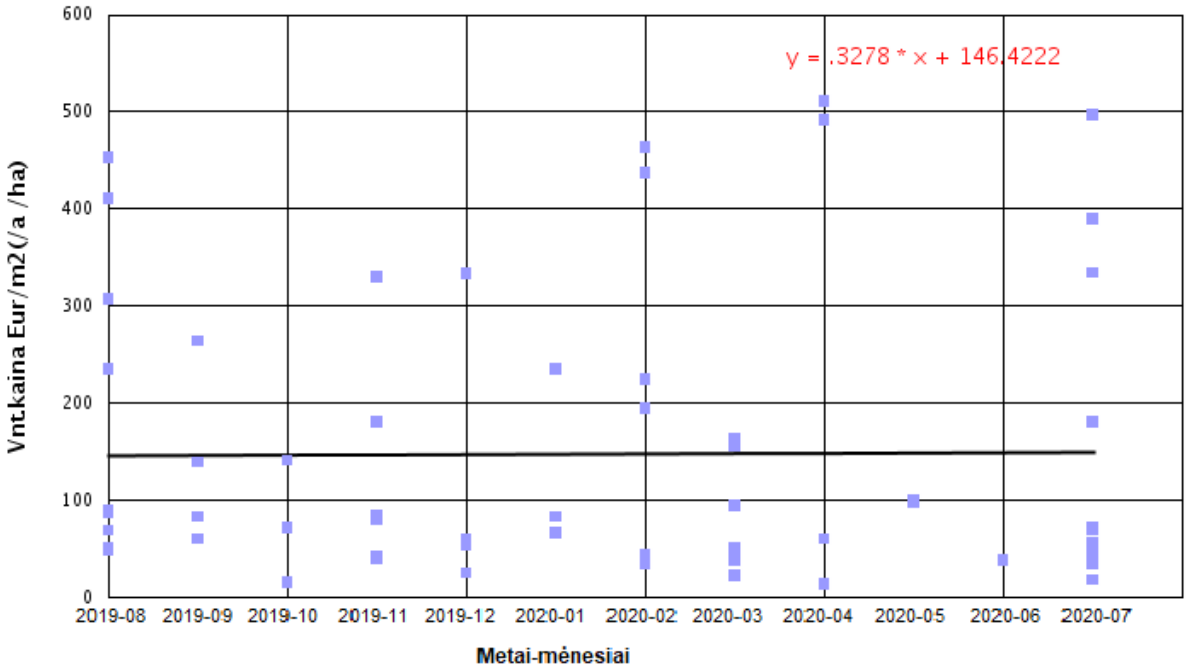
Akmenės rajono savivaldybėje 2016–2020 m.* laikotarpiu parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės) (330 + 259 + 221 + 191 + 90) – 1 091 sklypas, kitos paskirties (87 + 93 + 108 + 114 + 57) – 459 sklypai, mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo (62 + 67 + 65 + 86 + 37) – 317 sklypų, miškų ūkio paskirties (86 + 103 + 75 + 74 + 32) – 370 sklypų. Sklypų skaičius 2020 m.* yra sausio–liepos mėn. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

[31] Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2016–2020 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.
* sandoriai įvykę 2020 m. sausio–liepos mėnesiais.



2.15 pav. Akmenės rajono savivaldybės žemės ūkio paskirties žemės sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2019-08-01 iki 2020-07-31[32]

Nuo 2019-08-01 iki 2020-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis yra nuo 3641 Eur/ha iki 3721 Eur/ha, t. y. 2,20 proc.



2.16 pav. Akmenės rajono savivaldybės kitos paskirties žemės sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2019-08-01 iki 2020-07-31[33]

Nuo 2019-08-01 iki 2020-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis yra nuo 147 Eur/a iki 150 Eur/a, t. y. 2,04 proc.

[32] Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2020 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.
[33] *Ibid.*

3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Masinio vertinimo sistema

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

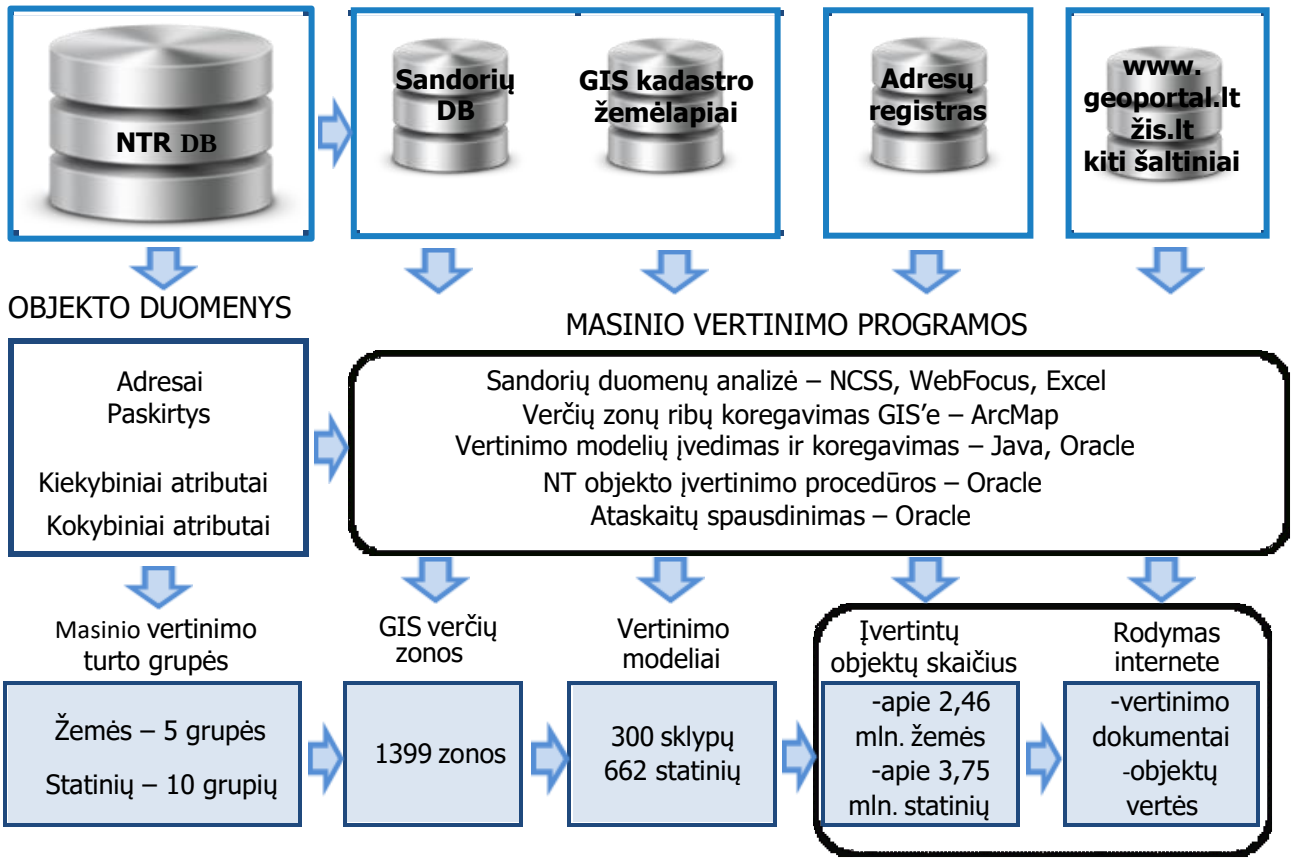
1. *duomenų valdymo*, kuri apima turto vertei nustatyti reikalingos pirminės informacijos surinkimą; vertinant naudojami aktualūs Nekilnojamojo turto kadastro, Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenys, įrašyti Nekilnojamojo turto registre, taip pat gali būti naudojama kituose šaltiniuose kaupiama ir viešai skelbiama informacija;
2. *duomenų analizės*, kuri apima informacijos atranką ir apdorojimą, santykinių turto vertės rodiklių apskaičiavimą ir analizę, verčių žemėlapių sudarymą; verčių žemėlapiai sudaromi naudojant Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapį, Adresų registro duomenis ir kitus duomenis, kuriais remiantis grafiškai atvaizduojami vertinimo rezultatai ir parodomi rezultato pateikimui svarbūs veiksniai ir rodikliai; žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos;
3. *verčių apskaičiavimo*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sudarymą, taikant Tarptautiniuose vertinimo standartuose nurodytus turto vertinimo metodus;
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl jų apeliacijų, verčių ir su jomis susijusių duomenų statistinę analizę ir teisės aktuose numatytų dokumentų, skirtų viešajam interesui užtikrinti (valstybės reikmėms tenkinti), rengimą ir skelbimą.

3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikta toliau paveiksle.



3.1 pav. Masinio žemės vertinimo informacinių priemonių schema

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

6.1. Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio duomenys;

6.2. bendrojo teritorijų planavimo ir kitų teritorijų planavimo dokumentų, įregistruotų Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, duomenys;

6.3. duomenys apie miško žemę (miško žemės ir medynų vertė, medynų charakteristika, miškų grupė, miško augavietė, dirvožemis ir kita), kaupiami Lietuvos Respublikos miškų kadastre;

6.4. duomenys apie apleistas žemės ūkio naudmenas ir žemės apskaitos duomenys, kaupiami Nacionalinėje žemės tarnyboje prie Žemės ūkio ministerijos;

6.5. duomenys apie saugomas teritorijas ir kiti reikalingi duomenys, kaupiami Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastre;

6.6. nekilnojamųjų kultūros vertybių duomenys, kaupiami Kultūros vertybių registre;

6.7. duomenys apie teritorijoje esančias komunikacijas, kurios kartu su joms taikomomis apsaugos zonomis, nustatytomis vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, pažymėtos Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje ar Žemės informacinėje sistemoje;

6.8. individualaus žemės vertinimo rinkos vertės;

6.9. duomenys, apibūdinantys nekilnojamojo turto rinką ir atskirus jos komponentus;

6.10. kiti šiame punkte nenurodyti Žemės informacinės sistemos (www.zis.lt) duomenys.

Masinio žemės vertinimo taisyklių 6.1–6.6 papunkčiuose nurodytus aktualius duomenis šių duomenų tvarkytojai pagal duomenų teikimo sutartis Registrų centrui pateikia skaitmenine forma (SHP, DWG formatu) kiekvienais kalendoriniais metais, bet ne vėliau kaip iki birželio 1 dienos.

3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas

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

Turto ir verslo vertinimo metodikoje lyginamasis metodas apibrėžiamas kaip *vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Taikant lyginamąjį metodą surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius iki vertinimo datos įvykusius sandorius, įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.* Turto skirtumus atspindi lyginamieji veiksniai (plotas, paskirtis, naudojimo būdas, žemės naudmenos 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 skaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV,$$

čia: RV – vertinamo objekto rinkos vertė;
PK – lyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina;
PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

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

3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

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

Neaktyvios rinkos turto grupės arba neaktyvios rinkos vietovėje esančio turto masiniam vertinimui atlikti paprastai didinamas rinkos sandorių laikotarpis, todėl svarbu apibrėžti, kokio maksimalaus laikotarpio rinkos duomenys anksčiau nurodytais atvejais yra naudotini. Į šį klausimą atsakymą pateikia Tarptautinė turto vertintojų mokesčiams asociacija (angl. *International Association of Assessing Oficers*, IAAO), kuri rengia ir leidžia nekilnojamojo turto masinio vertinimo standartus. Asociacijos išleisto masinio vertinimo taikymo vadovo „Tarptautinis masinio vertinimo ir susijusių mokesčių politikos vadovas, 2014 m. sausis“ (angl. *Guidance on International Mass Appraisal and Related Tax Policy, January*, 2014) 5.1 skyrius „Rinkos duomenys“, reglamentuojantis nekilnojamojo turto duomenų surinkimą ir apdorojimą, dėl papildomos informacijos nukreipia į metodinį leidinį „Turto vertinimo ir apmokestinimo administravimas“ (angl. *Property Appraisal and Assessment Administration* IAAO 1990, *chapter* 5), kurio 543 puslapyje nurodoma, kad atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, kai taikoma efektyvi laiko pataisos skaičiavimo technologija, galima naudoti iki penkerių 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 str. 3 d. 4 p., 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 aptartų teisės aktų nuostatomis ir atsižvelgdamas į turimą rinkos duomenų kiekį, masiniam žemės vertinimui naudoja iki penkerių metų laikotarpio rinkos duomenis, nustatęs reikšmingą laiko įtaką, pardavimo kainas koreguoja laiko pataisomis.

3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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:

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

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:

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

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

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

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

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

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 pasikliovimo laipsniui randama lentelėse (pateikiamos statistiniuose vadovėliuose).

Fišerio kriterijus $F = t^2$, 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:

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

čia $\hat{S}_i$, – regresijos modeliu apskaičiuota kaina.

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

3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas

3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės

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

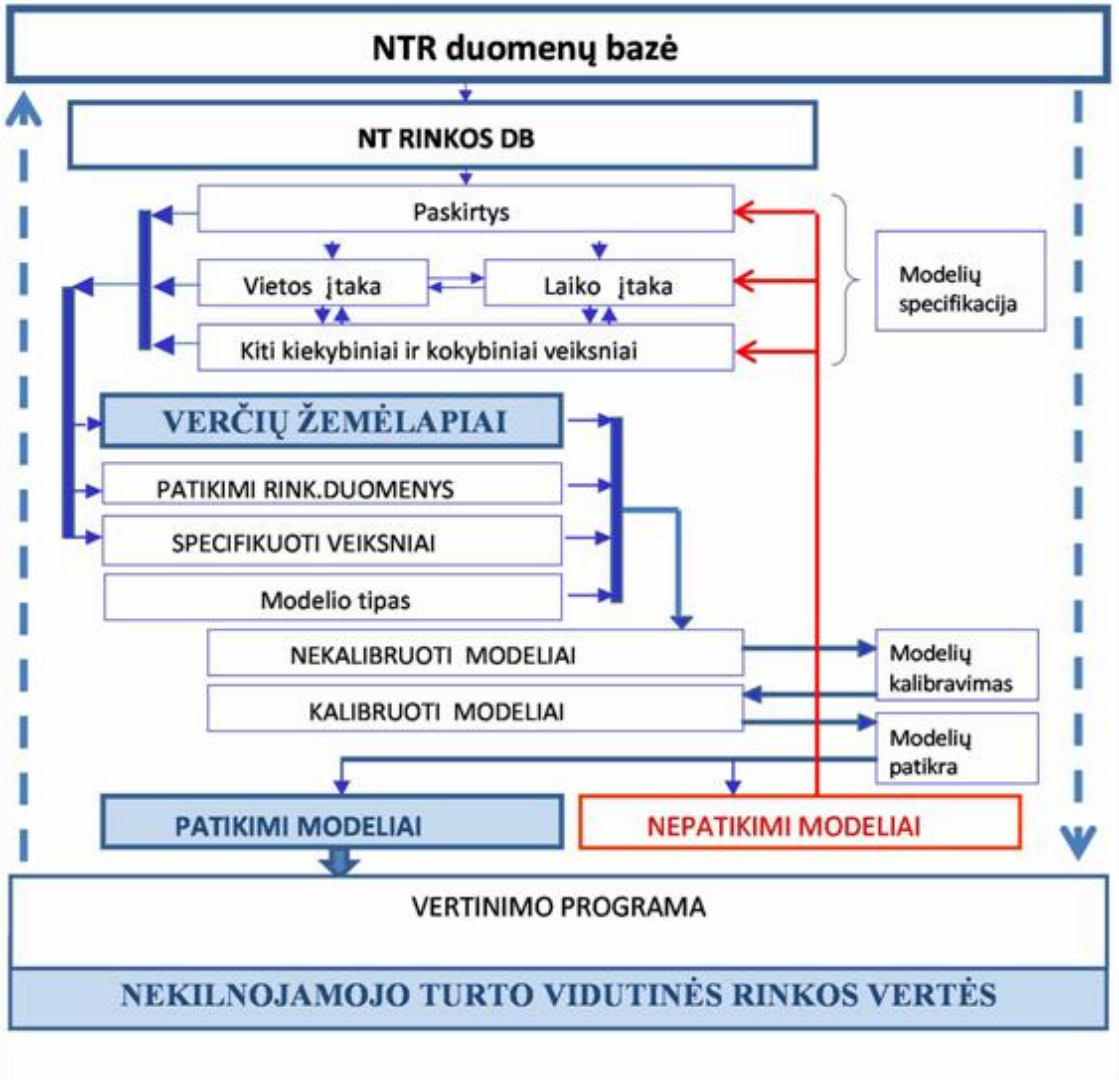
Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) (Masinio žemės vertinimo taisyklių 17 p.):

1. adityviniai modeliai, kurių forma: $S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \ldots + b_pX_p$,
2. multiplikatyviniai modeliai, kurių forma: $S = b_0 \times X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times \ldots \times X_p^{bp}$,
3. hibridiniai modeliai, kurių forma: $S = X_1^{b1} \times X_2^{b2} \times \ldots \times b_i^{Xi} \times \ldots \times (X_j^{bj} + \ldots + X_p^{bp})$,

čia S – apskaičiuojama vertė, X_1, X_2, ..., X_p – nepriklausomi kintamieji, p – nepriklausomų kintamųjų skaičius, b_0 – konstanta, b_1, b_2, …, b_p – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

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

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



3.2 pav. Žemės vertinimo modelių sudarymo schema

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

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

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

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

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

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

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

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

1. žemės sklype esančių naudingųjų iškasenų;

2. žemės sklypui nustatytų servitutų ir kitų apribojimų, išskyrus atvejus, kai dėl šių apribojimų saugomose teritorijose suformuotos ekologinės apsaugos ar rekreacinės zonos arba rekreacinėse teritorijose nustatoma atskira žemės verčių zona;

3. žemės sklypo naudojimo perspektyvų;

4. žemės sklype esančių statinių ir sodinių;

5. disponavimo žemės sklypais suvaržymų dėl skolos ar kitų priežasčių;

6. vertinamo žemės sklypo ir greta esančių objektų užterštumo arba skleidžiamos taršos, kaimyninių turto vienetų būklės, individualiai įrengtų (neįrengtų) komunikacijų, privažiavimo apsunkinimo (pagerinimo), reljefo ypatumų.

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

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

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

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

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

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

3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

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

3.1 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistika

Žemės sklypų be statinių ir su statiniais sandorių skaičius	Pardavimo kainų Eur 1 aro, žemės ūkio grupės 1 ha statistiniai rodikliai					Žemės sklypų su statiniais sandorių skaičius
	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimumas	Maksimumas	
Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypai 2016-01-01–2020-08-01 laikotarpiu						
315	150	80	196	11	1816	292
Komercinės žemės grupės sklypai 2016-01-01–2020-08-01 laikotarpiu						
9	82	50	99	16	330	8

Žemės sklypų be statinių ir su statiniais sandorių skaičius	Pardavimo kainų Eur 1 aro, žemės ūkio grupės 1 ha statistiniai rodikliai					Žemės sklypų su statiniais sandorių skaičius
	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimumas	Maksimumas	
Mėgėjų sodo žemės grupės sklypai 2016-01-01–2020-08-01 laikotarpiu						
324	75	45	129	11	1875	50
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2016-01-01–2020-08-01 laikotarpiu						
8	1029	543	1301	16	3025	3
Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2016-01-01–2020-08-01 laikotarpiu						
1409	3160	2981	3937	37	100000	23

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

Vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 13 p., žemės sklypų rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais ir naudojami žemės verčių zonoms ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys žemei vertinti nenaudojami.

3.6.4. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Masinio žemės vertinimo taisyklėse (21 p.) nurodoma, kad vertinimui naudojant senesnius nei vienerių metų laikotarpiu įvykusius sandorius, pardavimų kainos gali būti koreguojamos laiko pataisa. Vertinimo data yra 2020 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, prireikus, atlikta kainų korekcija šią pataisą prilyginant prie konkretaus sandorio datos.

Laiko pataisai nustatyti gali būti taikomi šie metodai:

1. porinė pardavimų analizė;
2. perpardavimų analizė;
3. pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive;
4. daugianarė regresinė analizė.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akmenės rajono savivaldybės žemės grupės, kurioms laiko įtakos pataisa 2020-08-01 vertinimui nustatyta reikšminga, pataisai 2020-08-01 apskaičiuoti naudoti metodai pateikti toliau lentelėje.

3.2 lentelė. Laiko pataisos pagal žemės grupes nustatymo rezultatai

Žemės grupės pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15 p.	Laiko pataisai nustatyti taikytas metodas	Laiko pataisa
Žemės ūkio paskirties	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Mėgėjų sodo	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Gyvenamųjų teritorijų	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Komercinės	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Pramonės ir sandėliavimo	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga

Reikšminga laiko pataisa nustatyta žemės ūkio, mėgėjų sodo, gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių sklypams, jų pardavimo kainos 2020-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis

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

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

Nekilnojamojo turto verčių zona apibrėžiama Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių[34] 3 p.: *nekilnojamojo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje.*

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

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

14.2. žemės verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos kaimo gyvenamosios vietovės arba urbanizuota teritorija, arba žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – rekreacinė teritorija ir kuriems taikomi žemės naudojimo apribojimai, teritorija (mėgėjų sodų

[34] Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“ [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: *<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.262736/asr>*.

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

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

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

Siekiant, kad kaimiškos teritorijos suskirstymas į verčių zonas pagal jos vertingumą būtų atliktas tiksliau įvertinant urbanizuotų teritorijų, sukurtos infrastruktūros, aplinkotvarkos, rekreacijos, užterštumo, reljefo veiksnių įtakos ribas, vertinamos teritorijos zonavimas atliktas kadastro žemėlapyje įbrėžtų žemės sklypų ribomis vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2016 metų balandžio 29 d. rašto Nr. 1SD-1297-(10.2.) „Dėl paklausimo nagrinėjimo" nuostatomis: rengiant naujus masinio vertinimo dokumentus, teritorijos zonavimas atliekamas Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje įbraižytų žemės sklypų ribomis, o verčių zonų tekstiniai aprašymai naujai parengtuose masinio vertinimo dokumentuose nepateikiami.

Vadovaujantis anksčiau pateiktomis teisės aktų nuostatomis, Akmenės rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas naudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.6.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės žemės rinkos duomenis, atsižvelgta į žemės savininkų, savivaldybių, seniūnijų specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, ir viešo verčių žemėlapio ir verčių aptarimo metu, bendrojo plano sprendinius. Akmenės rajono savivaldybėje sudaryta 14 verčių zonų, iš kurių Naujosios Akmenės mieste – dvi, likusioje savivaldybės teritorijoje – dvylika, zonų sudarymo pagrindimai pateikiami toliau.

Centrinė Naujosios Akmenės miesto dalis su gretimais sklypais atitinkančiais šios verčių zonos vertes išskirta į atskirą verčių zoną Nr. 3.1.1 todėl, kad joje nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis teritorijomis. Joje aukštą žemės vertę suformavo esančios pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, kultūros objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka.

3.1.2 verčių zonai priklauso visa likusi Naujosios Akmenės miesto dalis su priemiestiniais žemės sklypais, atitinkančiais šios verčių zonos vertes. Ši teritorija yra gana kompaktiška, išskirtinių traukos centrų, pasižyminčių prestižiškumu, paslaugų aprūpinimu ar rekreacinėmis savybėmis, neturi ir paklausumo požiūriu neišsiskiria. Vienodą žemės kainų lygį likusioje miesto dalyje patvirtina užfiksuotos nekilnojamojo turto sandorių ir nuomos kainos, todėl šią teritoriją skirstyti į atskirų verčių zonas nėra pagrindo, vertės čia mažesnės nei, 3.1.1 verčių zonoje.

3.2 verčių zonai priklauso Akmenės miestas ir į šią verčių zoną patenkančios gyvenamųjų vietovių (Akmenės II kaimo, Akmenės III kaimo ir Gulbinų kaimo) dalys. Buvęs rajono centras, dabar seniūnijos centras, yra aprūpintas infrastruktūra, turi gerą susisiekimą su savivaldybės centru, dažniausiai išsiskiriantis žemesniu kainų lygiu negu Naujosios Akmenės miestas, tačiau aukštesnėmis kainomis, negu likusi savivaldybės teritorija, todėl ši teritorija yra apribota atskira verčių zona.

3.3 verčių zonai priklauso Ventos miestas ir į šią verčių zoną patenkančios gyvenamųjų vietovių (Ventos kaimo) dalys. Ventos miestas yra prie magistralinio Mažeikių–Šiaulių kelio. Šalia teka Ventos upė su vaizdingu vietovės reljefu. Sovietiniais laikais čia veikė didelė statybinių medžiagų gamykla, kuri atkūrus nepriklausomybę sunyko. Dabartiniu laikotarpiu pramonė pamažu atsikuria, tačiau kainos atsilieka nuo 3.2 verčių zonos, todėl ši teritorija yra apribota atskira verčių zona.

3.4 verčių zonai priklauso Papilės miestelis ir pagal nustatytas jų ribas į šią verčių zoną patenkančios gyvenamųjų vietovių dalys. Tai Papilės seniūnijos centras. Miestelis įsikūręs panašioje vietovėje, kaip ir Ventos miestas prie vaizdingos Ventos upės ir magistralinio Mažeikių–Šiaulių kelio, tačiau čia mažiau išvystyta pramonė, vyrauja individualių gyvenamų namų žemės sklypai, todėl ši teritorija yra apribota atskira verčių zona.

3.5 verčių zonai priklauso Ramučių kaimo pagrindinė dalis ir pagal nustatytas jų ribas į šią verčių zoną patenkančios gyvenamųjų vietovių dalys. Tai priemiestinė Naujosios Akmenės verčių zona, išsidėsčiusi miesto šiaurinėje dalyje, čia vyrauja individualių namų kvartalai, geras susisiekimas su rajono savivaldybės centru, kainos mažesnės nei miesto teritorijoje dėl atstumo iki pagrindinių objektų, bet didesnės nei likusioje savivaldybės dalyje, todėl ši teritorija yra apribota atskira verčių zona.

3.6 verčių zonai priklauso priemiestinis Pašakarnių kaimas, esantis prie magistralinių N. Akmenės–Šiaulių ir Naujosios Akmenės–Ventos kelių, bei prie kelio į Ventos ir Akmenės m. esantis Alkiškių kaimas. Gaušių, Stipirkių, Gaudžiočių, Tilžės ir Aukštųjų kaimai esantys netoli Naujosios Akmenės miesto, bei Stipirkių kaimas su Naujosios Akmenės miesto sodininkų bendrijų žemės sklypais. Šioje teritorijoje žemės kainų lygis yra aukštesnis negu gretimose teritorijose – verčių zonose 3.8 ir 3.10, ir žemesnis negu verčių zonoje 3.5, todėl sudaryta atskira verčių zona.

3.7 verčių zonai priklauso Kruopių miestelio pagrindinė dalis su aplinkinių vietovių sklypais. Tai seniūnijos centras, įsikūręs prie magistralinio Naujosios Akmenės–Šiaulių kelio, čia mažai išvystyta pramonė, vyrauja individualių gyvenamų namų žemės sklypai, kainos čia mažesnės negu 3.4 verčių zonoje, bet didesnės nei likusioje savivaldybės dalyje, todėl ši teritorija yra apribota atskira verčių zona.

3.8 verčių zonai priklauso dalis Akmenės II, Akmenės III, Gulbinų kaimų, Akmenės I, Dabikinės, Smiltinės, Kepurlaukių, Gailaičių kaimai, esantis šalia Akmenės miesto su aplinkinių vietovių sklypais. Čia mažai išvystyta pramonė, vyrauja individualių gyvenamų namų žemės sklypai. Tai priemiestinė Akmenės m. verčių zona, kainos čia žemesnės nei 3.2 verčių zonoje, bet aukštesnės nei likusioje rajono dalyje, todėl ši teritorija yra apribota atskira verčių zona.

3.9 verčių zonai priklauso Gendviliškių, Daubiškių, Rimšių, Griežių, Urbonaičių, Skabeikių, Kalniškių, Žerkščių, Pašilės, Paeglesių, Vienrankių, Šiliškių, Burbiškių, Pelkelės, Latvelių kaimai su aplinkinių vietovių sklypais, bei Ventos ir Purvių kaimų dalys. Jie yra išsidėstę nuo Papilės miestelio iki Ventos miesto, prie šias vietoves jungiančio kelio, bei Ventos upės. Čia mažiau išvystyta pramonė, vyrauja individualių gyvenamų namų, bei žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Kainos čia mažesnės nei 3.3 ir 3.4 verčių zonose, bet didesnės nei likusioje rajono dalyje, todėl ši teritorija yra apribota atskira verčių zona.

3.10 verčių zonai priklauso Sablauskių, Kyšių, Menčių, Keidų, Pakalniškių, Šapnagių, Raudžių kaimai su aplinkinių vietovių žemės sklypais, yra netoli magistralinio Naujosios Akmenės–Šiauliai kelio, bei netoli rajono centro – Naujosios Akmenės. Menčių kaime išvystyta klinčių gavyba. Šioje teritorijoje žemės kainų lygis yra aukštesnis negu gretimose teritorijose – verčių zonose 3.12 – 3.13 ir žemesnis negu verčių zonoje 3.6, todėl sudaryta atskira verčių zona.

3.11 verčių zonai priklausantys Agluonų, Kivylių, Klykolių, Alsių, Pasličių, Suginčių, Vėlaičių, Gėpaičių, Dirvonių kaimai su aplinkinių vietovių žemės sklypais ir Vegerių kaimo dalis yra rajono šiaurinėje dalyje, netoli nuo rajono centro – Naujosios Akmenės. Vyrauja individualių namų ir žemės ūkio paskirties sklypai. Kainos čia didesnės nei likusioje rajono dalyje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

3.12 verčių zona apima likusius kaimus ir gyvenvietes, bei žemės sklypus, esančius toliau nuo rajono centro, seniūnijų centrų ir mažiau paklausiose vietose. Pramonės objektų šioje verčių zonoje mažai, vykdoma tik smulki komercinė veikla. Dėl išvardytų aplinkybių, šioje teritorijoje nekilnojamasis turtas nėra paklausus, vyrauja žemos pardavimo ir nuomos kainos, todėl ši teritorija sudaro atskirą verčių zoną.

3.13 verčių zona apima teritoriją besiribojančią su Joniškio, Šiaulių ir Telšių rajonų savivaldybėmis. Tai rajono savivaldybės pietrytinė dalis, ją sudaro Bambalų, Viešučių, Minkių, Kviečlaukio, Narčių, Jautmalkių, Pleikių, Strimyliškių, Šliupščių, Narbūčių, Bražiškių, Saunorių I, Saunorių II, Liepkalnio, Gembūčių, Kalnelio, Dovydžių, Laumėnų, Laumėnų II, Karniškių, Maušų,

Dulbių, Kanteikių, Mergeluičių, Pagervių, Spaigių, Senlaukio, Rudeliškių, Rudausių, Kinkių I, Kinkių II, Zabikų, Beržėnų vs., Draginių, Klaišių, Baublių, Gamėnų, Pusbaublių, Šemetaičių, Pagamės, Rudikių, Augustaičių, Krioklių, Zubrių, Zubrelių, Gumbakių, Pagojų, Mickių, Vegerių, Jonaičių I, Jonaičių II, Trikšių, Biliūniškių, Grybiškių, Čiuinių, Barvydžių kaimai ir jų dalys. Žemės sklypams čia fiksuojamas aukštesnis žemės ūkio našumo balas, todėl yra palankios sąlygos vystyti žemės ūkį. Kainos didesnės nei 3.12 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

GIS taikomojoje programoje suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį žemės verčių žemėlapį, žemės sklypams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir jos vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių taikymas leidžia teisingai priskirti verčių zonų reikšmingumo rodiklius žemės sklypams, kurie naujai registruojami kadastro žemėlapyje, taip pat panaikinamos neteisingai suteiktų adresų klaidos.

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

Savivaldybės teritorijos žemės verčių zonų žemėlapis pateikiamas vertinimo ataskaitos 4 priede, detaliau su šiuo dokumentu susipažinti ir atlikti žemės verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje *www.regia.lt/zemelapis/*. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąraše pažymint norimą savivaldybę, temų sąraše pažymint laukus – *verčių zonos; sklypai*, paieškos laukuose įvedant žemės sklypo unikalų numerį arba jo adresą. Žemės verčių žemėlapyje pateikiamos verčių zonų tikslios ribos ir verčių zonų numeriai, žemės kadastro žemėlapio žemės sklypai, gatvių ir kita vietos informacija.

3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r

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

Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r taikomas apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę žemės ūkio paskirties žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, ar vandens ūkio paskirties žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra *rekreaciniai vandens telkiniai*. Koeficientas K_r konkrečiai žemės verčių zonai nustatomas pagal šią formulę (Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.1 papunktis):

$$K_r = Re1 / VRV1,$$

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

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

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

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis Akmenės rajono savivaldybės teritorijoje, nustatyta, kad žemės verčių zonose Nr. 3.2–3.13 žemės sklypai, kurių plotas iki 3 ha, palyginti su didesnių plotų žemės sklypais, parduoti už gerokai 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 skaičiavimas pagal verčių zonas pateiktas toliau lentelėje.

3.3 lentelė. Koeficiento K_r skaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zonos Nr.	1 ha kaina, Eur (Re1)	1 ha VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas K_r (2/3)
1	2	3	4
3.8	5500	2382	2,41
3.8	5500	2270	
3.8	6500	2615	
1 ha vidurkis:	5833	2422	
3.12	6200	2331	2,64
3.12	6000	2474	
3.12	6000	2308	
3.12	5973	1868	
3.12	6000	2453	
1 ha vidurkis:	6035	2287	
Koeficientų K_r vidurkis:			2,53

Lentelės 4 skiltyje gauti verčių zonose kainų santykiniai dydžiai kinta 2,41–2,64 intervale, skirtumai nėra paaiškinami žemės sklypų charakteristikomis, fiksuojamomis Nekilnojamojo turto registre, todėl siekdamas objektyvaus kainų skirtumo rodiklio vertintojas apskaičiuoja 4 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, jo reikšmė pateikiama lentelės 4 skilties paskutinėje eilutėje. Tokiu būdu gautas koeficientas K_r 2,53 pakankamai pagrįstas ir naudotinas žemės sklypų, kurių naudojimo būdai – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai* ir *rekreaciniai vandens telkiniai* vertinimui.

Kitoms verčių zonoms dėl rinkos duomenų trūkumo K_r koeficientas 2,53 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 Savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos 3 priede.

Apskaičiuojant žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, naudojamų rekreacijai (esančių nustatyta tvarka patvirtintose rekreacinėse teritorijose), vidutines rinkos vertes, K_r koeficientu didinama modeliu 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 taikomas K_r koeficientas.

Žemės ūkio paskirties sklypams, kuriems kartu su rekreaciniu naudojimo būdu yra įregistruotas antras arba ir daugiau naudojimo būdų, o vandens ūkio paskirties sklypams įregistruotas naudojimo būdas – *rekreaciniai vandens telkiniai* ir įregistruoti dar kiti naudojimo būdai, K_r koeficientas mažesniems kaip 6 ha sklypams taikomas sklypo plotui, padalintam iš dviejų. Taigi, pvz., žemės sklypui 4 ha su dviem naudojimo būdais, rekreacinis K_r koeficientas bus taikomas tik 2 ha plotui. Sklypams, kurių plotai 6 ha ir didesni, rekreacinis koeficientas taikomas tokia pat tvarka kaip sklypams tik su vienu naudojimo būdu, t. y. 3 ha plotui.

Vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“, Nekilnojamojo turto registre fiksuojamas žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas – *rekreaciniai vandens telkiniai*.

Šiems naudojimo būdams taikomas K_r koeficientas. Koeficiento taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

Miesto teritorijos, pasižyminčios rekreacinėmis savybėmis ir išsiskiriančios aukštesniu žemės sklypų pardavimo kainų lygiu, žemės verčių žemėlapyje yra išskirtos į didesnio vertingumo žemės verčių zonas. Tokiu būdu mieste yra įvertintos žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai,* ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *rekreaciniai vandens telkiniai*, rekreacinės savybės. Vadovaudamiesi anksčiau paminėta aplinkybe, taip pat ir dėl tokios žemės rinkos duomenų trūkumo, vertintojai daro išvadą, kad mieste esantys žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčių žemės sklypai, pasižymintys rekreacinėmis savybėmis, yra pakankamai įvertinti verčių zonomis ir rekreacinės įtakos koeficientų 3.1.1, 3.1.2 verčių zonoms nenustato ir netaiko.

3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k

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

$$K_k = Kons1 / VRV1,$$

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

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

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

Masinio žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo metu fiksuojamos žemės savininkų pastabos, kad konservacinės paskirties žemė, kurią sudaro žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *gamtinių rezervatų ir kultūros paveldo objektų* žemės, dėl žemės naudojimo ribojimų yra mažiau paklausūs rinkoje nei žemės ūkio ir vandens ūkio žemės sklypai, todėl jų vertė yra mažesnė. Atlikus papildomą rinkos analizę, nustatyta, kad šalyje per paskutinių 5 m. laikotarpį yra įregistruoti konservacinės paskirties 36 sklypų pardavimai, iš jų 10 sandorių su statiniais (pardavimo–pirkimo sutartyse nuo 2 iki 7 objektų), 20 sandorių neatitinka rinkos sąlygų – pirkimas iš valstybės, pirkimas iš savivaldybės. Įvykusių sandorių 1 ha kainų statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo tarp žemės ūkio ir konservacinės paskirties žemės kainų koeficientui apskaičiuoti ir pagrįsti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertiškai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas K_k 0,80. Koeficiento taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4

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

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

$$K_4 = 4\ a1 / VRV1,$$

čia: 4 a1 – žemės sklypų, nurodytų Taisyklių 15.3 papunktyje, mažesnių kaip 4 arai, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

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

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

Registrų centras atliko tokių žemės sklypų rinkos tyrimą, paskutinių metų rinkos duomenis ir kainų skirtumų skaičiavimus pateikia toliau lentelėje.

3.4 lentelė. Žemės sklypų, didesnių kaip 4 arai ir mažesnių kaip 4 arai, rinkos kainų skirtumų skaičiavimai

Miestas	Verčių zonos Nr.	Sklypų skaičius	Dalis	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Sklypo plotas, ha	1 a kaina, Eur	1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a)	Koeficientas K_4 zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	14481	0,0440	3291		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	43663	0,1298	3364	>4a	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34754	0,1084	3206	3235	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0,0845	3044		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0,0786	3272		0,69
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	9181	0,0399	2301	<4a	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6285	0,0262	2399	2246	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2404	0,0118	2037		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0,1050	2758		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	33306	0,1077	3093	>4a	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0,0900	3218	2977	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	33886	0,1238	2737		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	31858	0,1008	3161		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	57924	0,2000	2896		0,67
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	8138	0,0383	2125		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7414	0,0373	1988	<4a	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6401	0,0306	2092	1985	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7074	0,0381	1856		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5706	0,0306	1865		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	16624	0,0928	1791		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	26935	0,1551	1737		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34465	0,1953	1765	>4a	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	19115	0,1025	1865	1819	

Miestas	Verčių zonos Nr.	Sklypų skaičius	Dalis	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Sklypo plotas, ha	1 a kaina, Eur	1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a)	Koeficientas K_4 zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17088	0,1000	1709		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0,1025	1836		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21141	0,1123	1883		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	22057	0,1120	1969		0,71
Vilnius	57.28	1	1	Kita (žemės)	5039	0,0340	1482	<4a	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2751	0,0246	1119	1296	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4924	0,0383	1286		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	18825	0,1500	1255		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0,1200	1448	>4a	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0,1340	1405	1369	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	14481	0,0978	1481		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	18825	0,1500	1255		0,70
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3591	0,0300	1197	<4a	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3475	0,0373	932	956	
Pagiriai	57.30	1	1	Kita (žemės)	956	0,0102	937		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	811	0,0107	758		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	28962	0,1446	2003		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	28962	0,1466	1975		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	27514	0,1500	1834	>4a	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	18825	0,1019	1847	2023	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23239	0,1003	2317		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23170	0,1007	2301		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	24618	0,1339	1839		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	38519	0,1863	2068		0,73
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	2809	0,0172	1633	<4a	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4634	0,0321	1443	1471	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	1883	0,0139	1354		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	4228	0,0291	1453		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (žemės)	31134	0,0645	4827	>4a	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	62268	0,1290	4827	5113	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	78197	0,1300	6015		

Miestas	Verčių zonos Nr.	Sklypų skaičius	Dalis	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Sklypo plotas, ha	1 a kaina, Eur	1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a)	Koeficientas K_4 zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	57924	0,1211	4783		0,72
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4278	0,0118	3626	<4a	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	14423	0,0387	3727	3676	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0,0609	2853	>4a	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21722	0,0765	2839	2846	0,75
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5358	0,0249	2152	<4a	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5039	0,0235	2144	2122	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5937	0,0287	2069		

10 skilties kainų santykių vidurkis (koeficientas): 0,71

1 aro kainų skirtumų nustatymui žemės sklypams, kurių plotai yra mažesni už 4 arus, atlikta mažesnių kaip 4 arai ir didesnių kaip 4 arai sklypų kainų lyginamoji analizė. Lyginimui parinkti rinkoje parduoti sklypai panašūs pagal jų vietą – verčių zoną, paskirtį ir naudojimo būdą, pardavimo datą. Kainų analizei panaudoti tik žemės sklypų be statinių, ir kai pardavimas vyko tik vieno sklypo, sandoriai. Lygintinų sklypų pardavimai užfiksuoti Vilniaus m. 57.22, 57.23, 57.28, 57.30, 57.32, 57.57 ir 57.73 verčių zonose, jose nustatyti kainų skirtumų koeficientai su skaičiavimų sekomis yra pateikti 3.4 lentelės 9 ir 10 skiltyse.

Siekiant objektyvaus ir pagrįsto rezultato, pirmiausia apskaičiuoti atskirose verčių zonose įvykusių sandorių 1 aro kainų aritmetiniai vidurkiai, skaičiavimai pateikti šio poskyrio lentelės 9 skiltyje. Kainų vidurkių santykiniai skirtumai pagal verčių zonas K_4 zon apskaičiuoti šio poskyrio lentelės 10 skiltyje pagal formulę:

K_4 zon = 9 skilties verčių zonoje <4a sklypų kainų vidurkis / 9 skilties verčių zonoje >4a sklypų kainų vidurkis.

Apskaičiuotų koeficientų K_4 zon 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 šio poskyrio lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas K_4 0,71 pateiktas 10 skilties paskutinėje eilutėje.

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

Išvada. Akmenės rajono savivaldybės teritorijos gyvenamųjų teritorijų žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktyje, sklypų, mažesnių kaip 4 arai, vertinimui, modelyje taikomas vertę mažinantis koeficientas K_4 0,71. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.9. Miškų pataisa MP

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

$$MP = - VRV1 \times Žmiško \times (1 - KMŪ1 / VRV1),$$

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

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

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

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

Kai sklypo 1 ha vertė (Vbaz1), apskaičiuota pagal modelio formulę nepritaikius pataisų koeficientų ir neatsižvelgus į pataisas gaunama Vbaz1<= 1854 Eur, tai MP skaičiuojama taip:

$$MP = - Žmiško \times Vbaz1 \times 0,75.$$

Kai sklypo 1 ha vertė gaunama Vbaz1>1854 Eur, tai MP apskaičiuojama taip:

$$MP = - Žmiško \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995 - 463) / Vbaz1),$$

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

Pataisos taikymas skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP

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

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

$$NBP = Knb \times (ŽNB - NB_{const}) \times VRV1,$$

čia: Knb – našumo balo koeficientas;

ŽNB – žemės sklypo našumo balas;

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

VRV1 – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė, neatsižvelgiant į Taisyklių 26.4 papunktyje nurodytą pataisą.

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

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

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

$$NBP = Knb \times (ŽNB - NB_{const}) \times VRV1 \times (ŽBpl – Žnenaudojama - Žmiško),$$

čia: ŽBpl – žemės sklypo plotas ha;

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

Žmiško – sklypo naudmena, miškas, ha.

Knb – našumo balo koeficientas, išreiškiantis žemės sklypo vertės pokytį pasikeitus žemės našumui 1 balu. Knb gali kisti 0,01–0,04 intervale.

Pataisos taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines 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 vyraujantį, o kartu ir geriausią žemės panaudojimą, nusprendžia, ar tokioje verčių zonoje žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertei turi įtaką žemės derlingumas. Nustačius, kad tokioje verčių zonoje vyraujanti žemės sklypų paskirtis *kita* ir kad geriausias panaudojimas *kitai* paskirčiai, našumo balo pataisa neskaičiuojama.

3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}

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

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

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

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

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

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

3.5 lentelė. Koeficiento K_{BN} skaičiavimas

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 a kaina, Eur (BN1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koefi-cientas (6/7)
1	2	3	4	5	6	7	8
Kauno m. sav.	15.12	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1555	2470	0,63
Palangos m. sav.	30.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	549	960	0,57
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1158	1792	0,65
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1364	2188	0,62
Palangos m. sav.	30.5	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	1158	1792	0,65
Palangos m. sav.	30.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	576	960	0,60
Utenos r. sav.	54.1.4	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	292	559	0,52
Zarasų r. sav.	60.1.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (bendro naud. teritor.)	100	176	0,57
						Aritmetinis vidurkis:	0,60

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

Išvada. Vadovaujantis atliktu rinkos tyrimu, skaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *bendro naudojimo teritorijos,* vertę, taikomas *gyvenamųjų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis, pakoreguotas K_{BN} koeficientu 0,60. Jeigu žemės sklypui būtų įregistruoti keli naudojimo būdai – *bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos* (arba du tokie būdai), tokiu atveju K_{BN} koeficientas taikomas vieną kartą, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam, antram ir trečiam būdams atskirai. Koeficiento taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_{r\ kita}$

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.4 papunktį, *kitos* paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdai yra *komercinės paskirties objektų teritorijos ir rekreacinės teritorijos*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į komercinės žemės grupę. Paprastai žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos,* yra mažiau vertingi dėl jiems taikomų papildomų užstatymo sąlygų, privalomų architektūros, statinių apdailos, ekologijos reikalavimų, dažnai tokiems sklypams numatomų pravažiavimo, praėjimo servitutų, viešo patekimo. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos*, yra mažiau paklausūs rinkoje nei komercinės paskirties objektų teritorijos, todėl jų vertė yra mažesnė. Tokių sklypų įvertinimui Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.7 papunktyje numatytas rekreacinis koeficientas $K_{r\ kita}$. Koeficientas $K_{r\ kita}$ nustatomas pagal formulę:

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

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

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

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

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

3.6 lentelė. Koeficiento $K_{r\ kita}$ skaičiavimas

Savivaldybė	Dokumento pavadinimas	Skl. skaičius	Objekto tipas	Paskirtis – kita, naudojimo būdas	Verčių zonos Nr.	1 a kaina, Eur (Rekr1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas (7/8)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Klaipėdos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	21.2	2644,81		0,89
Klaipėdos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	21.2		2966,36	
Molėtų r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	27.3	125		0,91
Molėtų r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	27.3		137,58	
Klaipėdos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	21.2	2534,18		0,85
Klaipėdos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	21.2	2644,81		0,89
Klaipėdos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	21.2		2966,36	
Kretingos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	22.8	163,35		0,79
Kretingos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	22.8		207,46	
								Vidurkis 0,87 Mediana 0,89

Lentelės 7 skiltyje pateiktos žemės sklypų, vietos požiūriu esančių panašiose teritorijose, kurių naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos,* sandorių 1 aro kainos, 8 skiltyje – sklypų 1 aro VRV, apskaičiuotos pagal komercinės žemės grupės modelio formulę. Kainų skirtumų koeficientai apskaičiuoti 7 skilties kainas dalinant iš 8 skilties verčių, skaičiavimų rezultatai pateikti lentelės 9 skiltyje. Gautų koeficientų reikšmės kinta 0,79–0,91 intervale, jų aritmetinis vidurkis – 0,87, mediana – 0,89. Siekiant objektyviausio rezultato, vertinimui tinkamiausia medianos reikšmė – 0,89, kuri panaikina ekstremalias koeficientų reikšmes.

Išvada. Komercinės paskirties grupės modeliu vertinant žemės sklypus, kurių paskirtis – *kita*, naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos*, taikomas vertę mažinantis koeficientas $K_{r\ kita}$ 0,89. Koeficiento taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}

Nekilnojamojo turto rinkos analizė rodo, kad vienas iš svarbių žemės vertingumo veiksnių yra planuojamas ir dokumentais reglamentuotas teritorijos žemės naudojimas. Žemės naudojimo galimybes nustato savivaldybių teritorijų bendrieji planai.

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 1 d. bendrasis planas apibrėžiamas taip: *bendrasis planas – teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, pagal teritorijų planavimo lygmenį ir uždavinius nustatoma planuojamos teritorijos erdvinė struktūra ir teritorijos naudojimo privalomosios nuostatos ir reikalavimai bei apsaugos principai.*

Bendrojo plano sprendiniai ypač svarbūs priemiesčių žemės ūkio paskirties žemei, kurios efektyvesnis ir paklausesnis naudojimas gyvenamiesiems, komerciniams, pramoniniams statiniams statyti yra draudžiamas. Teritorijose, kuriose bendrojo plano sprendiniai numato žemės ūkio paskirties žemės keitimą – naudojimą *kitai* paskirčiai, žemės sklypų paklausa ir vertingumas išauga. Nurodytai aplinkybei įvertinti žemės ūkio paskirties žemės sklypams Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.8 papunktyje numatytas vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}. Koeficientas K_{BP} nustatomas pagal šią formulę:

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

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

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

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

Akmenės rajono savivaldybės bendrasis planas (miesto) yra parengtas ir patvirtintas Akmenės rajono savivaldybės tarybos 2008-06-27 sprendimu Nr. T-163 „Dėl Akmenės rajono ir Naujosios Akmenės, Akmenės, Ventos miestų teritorijų bendrųjų planų tvirtinimo". Plano sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksnio) formatu vertintojui nėra prieinami, todėl masiniam žemės vertinimui atskiru veiksniu nėra panaudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} netaikomas.

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

3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d

Žemės rinkoje, ypač didžiuosiuose miestuose, žemės sklypai, kurių paskirtis – *kita*, naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, parduodami daug didesnėmis kainomis negu žemės sklypai, kurių paskirtis – *kita*, naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.* Nurodytos aplinkybės įvertinimą numato Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.9 papunktis: *žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, įvertinimui taikomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d nustatomas pagal šią formulę:*

$$K_d = DG1 / VRV1,$$

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

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

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

Akmenės rajono savivaldybės teritorijoje žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos* pardavimo sandorių iki 2020 m. rugpjūčio 1 d. Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje nėra (yra per mažai) įregistruota, todėl K_d priimtas 1,2 (vienas sveikas ir dvi dešimtosios),vadovaujantis Kretingos rajono savivaldybės 22.1.1 verčių zonoje užfiksuotais žemės sklypų pardavimo sandoriais. Koeficiento K_d skaičiavimai pateikti toliau lentelėje, apskaičiuotas koeficientas – lentelės paskutinėje skiltyje.

3.7 lentelė. Koeficiento K_d skaičiavimai

Verčių zonos Nr.	1 a kaina, Eur (DG1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas K_d (2/3)
1	2	3	4
22.1.1	2225	1918	1,16
	2341	1918	1,22
	2621	1918	1,37
	2087	1918	1,09
Koeficientas K_d (4 skilties koeficientų vidurkis):			1,20

Skaičiuojant *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos* sklypų vidutinę rinkos vertę, koeficientas K_d dauginamas iš VRV, apskaičiuotos *gyvenamųjų teritorijų žemės grupės* modeliu. Koeficiento taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n

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

$$K_n = Nenaud1 / VRV1,$$

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

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

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

Vadovaujantis anksčiau pateikta Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostata, atliktas rinkoje parduotų žemės ūkio paskirties sklypų su pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotais rinkos tyrimas, porinio lyginimo būdu nustatytas žemės sklypų vertę koreguojantis koeficientas K_n. Žemės ūkio žemės rinkos duomenys ir koeficiento K_n skaičiavimas pateiktas toliau lentelėje.

3.8 lentelė. Koeficiento K_n skaičiavimas

Nr.	Pelkės plotas, ha	Nenaudojamos žemės plotas, ha	Verčių zonos Nr.	Sklypo plotas, ha	Sandorio suma, Eur	1 ha kaina, Eur	1 ha kainos skirtumas dėl pelkės, Eur	Pelkės ploto kaina, Eur	Pelkės, pažeistos, nenaudojamos žemės kainos dalis viso sklypo kainoje
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1		0,28	16.12	0,8235	5000	6072			
1-1			16.12	1,1200	10720	9571	3499	980	0,20
2		0,06	16.29	1,4000	1595	1139			
2-1			16.29	1,3700	9000	6569	5430	326	0,20
2-2			16.29	1,2500	8750	7000	5861	352	0,22
3	0,10		18.13	0,9000	1000	1111			
3-1			18.13	0,5000	1500	3000	1889	189	0,19
3-2			18.13	0,8325	2500	3003	1892	189	0,19
4	0,15		2.12	1,3200	2000	1515			
4-1			2.12	2,0800	8300	3990	2475	371	0,19
5		0,34	21.19	0,5000	1000	2000			
5-1			21.19	1,1300	3000	2655	655	223	0,22
6		0,07	21.22	0,5300	1300	2453			
6-1			21.22	1,2000	8000	6667	4214	295	0,23
7		1,00	23.17	4,3500	8700	2000			
7-1			23.17	6,7800	25414	3748	1748	1748	0,20
7-2			23.17	3,3800	13000	3846	1846	1846	0,21
8	5,34		8.21	5,4930	6000	1092			
8-1		0,06	8.21	5,0700	6600	1302	210	1121	0,19
							Aritmetinis vidurkis 10 skilties: 0,20		

Lentelės pirmose 7-iose skiltyse pateiktos pelkės, nenaudojamos žemės plotai, sklypų verčių zonų Nr., sklypų plotai, sandorių sumos Eur ir sklypų 1 ha kainos Eur. Žemės sklypų su nenaudojama arba pelkės žeme 1 ha kainų skirtumas nuo žemės sklypų be nurodytų naudmenų, apskaičiuotas iš panašaus pagal vietos ir kitas kadastro charakteristikas 1-1 sklypo, 7 skilties 1 ha 9571 Eur kainos atimant 1 sklypo 1 ha 6072 Eur kainą, gautas skirtumas 3499 Eur įrašytas 8 skiltyje. Apskaičiuotą 1 ha kainų skirtumą padauginus iš sklype esančio nenaudojamo (kitais lyginimo atvejais – pelkės) ploto (2 ir 3 skiltys) gaunama nenaudojamo (arba pelkės) žemės ploto kaina, kuri pateikiama lentelės 9 skiltyje. Nenaudojamo (arba pelkės) ploto kainos santykinė dalis viso sklypo kainoje, pateikta 10 skiltyje, yra apskaičiuota dalinant 9 skilties nenaudojamos (kituose sklypų kainų palyginimuose ir pelkės) žemės kainą iš 6 skilties sklypo su nenaudojama žeme (arba pelke) sandorio sumos. Lentelės 10 skiltyje analogiškai apskaičiuota ir kitų sklypų nenaudojamos žemės ir pelkės ploto kainos santykinė dalis (koeficientas) viso sklypo kainoje, kuri kinta 0,19–0,23 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų vidurkis 0,20.

Žemės sklypų pardavimų su žemės naudmena – *pažeista žemė* Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje nėra pakankamai įregistruota, todėl nustatyti tokios žemės įtaką žemės sklypo pardavimo kainai nėra galimybės. Atsižvelgiant į tai, kad pažeistos, pelkės ir nenaudojamos žemės naudojimas žemės ūkio veikloje yra panašus efektyvumo požiūriu, visoms šioms žemės naudmenoms įvertinti pagrįstai naudotinas vienodo dydžio koeficientas K_n 0,20.

Išvada. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertė sudaro 20 procentų žemės ūkio paskirties žemės sklypo ploto vertės. Kadangi su tokiomis naudmenomis sklypų pardavimų šalies žemės rinkoje užfiksuota nėra daug, ir atsižvelgiant į tai, kad tokios žemės naudojimo efektyvumas yra analogiškas visiems žemės ūkio paskirties sklypams šalies teritorijoje, nustatytas vertę mažinantis koeficientas K_n 0,20 yra pagrįstai taikytinas visos šalies žemės ūkio paskirties žemės (išskyrus mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypus) pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimui. Koeficiento taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.11 papunktis numato užstatymo koeficiento K_u taikymą vertinant žemės sklypus, užstatytus pastatais. Koeficientas K_u nustatomas pagal šią formulę:

$$K_u = Užst1 / VRV1,$$

čia: Užst1 – žemės sklypų, užstatytų statiniais, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

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

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

Turto vertintojas, atsižvelgdamas į turto savininkų pastabas dėl statiniais užstatytų žemės sklypų vertės sumažinimo, atliko papildomą neužstatytų žemės sklypų, užstatytų statiniais žemės sklypų ir namų valdų (žemės sklypų su statiniais) pardavimo kainų analizę. Turimi rinkos duomenys dėl nekilnojamojo turto vertę suponuojančių turto charakteristikų (vietos, paskirties, dydžio, kitų kiekybinių ir kokybinių) įvairovės neleidžia daryti vienareikšmiškos išvados dėl žemės sklypo užstatymo aplinkybės daromos įtakos sklypų kainoms. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, Turto ir verslo vertinimo metodika ir Masinio žemės vertinimo taisyklės nepateikia metodinių rekomendacijų, kaip būtina įvertinti užstatymo aplinkybę, todėl buvo atlikta nekilnojamojo turto atestuotų vertintojų, turinčių praktinę turto vertinimo patirtį, apklausa. Apklausos metu surinktus duomenis apibendrinus, gautos tokios koeficiento K_u reikšmės ir taikymo sąlygos: žemės sklypams žemės grupių – *gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo*, kurių Nekilnojamojo turto registre nurodomas plotas – *užstatyta teritorija*, skaičiuojant vidutinę rinkos vertę, taikyti užstatymo koeficientą K_u 0,95, o sklypams miestų savivaldybių teritorijose K_u 0,90, ir kai sklype esančio didžiausio ploto pastato aukštų skaičius yra 4 ir didesnis, šio pastato statybos baigtumas 95 procentai ir didesnis, ir sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1 ir mažesnis už 1,5 (=>1 iki <1,5) taikyti K_u 0,85, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1,5 ir mažesnis už 3 (=>1,5 iki <3) taikyti K_u 0,8, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 3 ir mažesnis už 5 (=>3 iki <5) taikyti K_u 0,7, ir kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 5 (=>5) taikyti K_u 0,6. Koeficiento taikymo sąlygos detaliau pateikiamos toliau lentelėje.

3.9 lentelė. Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

Nr.	Sąlygos pavadinimas	Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas	Koeficientas K_u
1	2	3	4
Sąlyga 1	Žemės grupė	Gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo	Akmenės rajono savivaldybėje K_u = 0,95
Sąlyga 2	Sklypo NTR užstatymo plotas	≠ 0	
	K_u prie papildomų sąlygų:		
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	Aukštų skaičius =>4	Prie 1–5 sąlygų: K_u = 0,85 K_u = 0,8 K_u = 0,7 K_u = 0,6
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95–100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma kv. m/žemės sklypo plotas kv. m)	=>1 iki <1,5 =>1,5 iki <3 =>3 iki <5 =>5	

Koeficiento taikymas žemės sklypų vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

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

3.10 lentelė. Visuomeninės paskirties teritorijų žemės kainų skirtumo skaičiavimas

Savivaldybė	Verčių zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 a kaina, Eur (VPT1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas (6/7)
1	2	3	4	5	6	7	8
Alytaus r. sav.	2.7	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	43	72	0,60
Jonavos r. sav.	10.7	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	87	155	0,56
Kelmės r. sav.	18.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	11,6	20,2	0,57
Klaipėdos m. sav.	20.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	5030	9197	0,55
Klaipėdos m. sav.	20.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	5790	8885	0,65
Klaipėdos r. sav.	21.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	532	833	0,64
Klaipėdos r. sav.	21.22	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	56	90	0,62
Klaipėdos r. sav.	21.22	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	60	98	0,61
Kretingos r. sav.	22.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	197	303	0,65
Kėdainių r. sav.	19.16	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	37	65	0,57
Rokiškio r. sav.	40.23	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	10,7	17,7	0,60
Palangos m. sav.	30.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	7916	12179	0,65
Skuodo r. sav.	41.1.1.	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	273	446	0,61
Šiaulių r. sav.	45.1.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	251	450	0,56
						Aritm. vidurkis:	0,60

Rinkos tyrimais nustatyta, kad žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *visuomeninės paskirties teritorijos*, lyginant su žemės sklypais, kurių naudojimo būdas – *gyvenamosios teritorijos*, rinkoje parduodami nuo 35 iki 45 procentų mažesnėmis kainomis, kainų skirtumų skaičiavimai pagal formulę VPT1/VRV1 pateikti lentelės 8 skiltyje. Formulės trumpiniai:

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

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

Gauta 8 skilties koeficientų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požiūrio į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė skirtumų reikšmė nustatyta

apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikta lentelės 8 skilties paskutinėje eilutėje.

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

3.6.18. Atskirųjų želdynų teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *gyvenamųjų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendro naudojimo teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių *atskirųjų 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 ribojimai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės naudojimo galimybių įvairovės gerokai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip pat ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus įvertinimo, atskirųjų želdynų teritorijų žemės sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų 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 *atskirųjų želdynų teritorijų žemės* panaudojimo ribojimų panašumus į *bendro naudojimo teritorijos* ir *visuomeninės paskirties teritorijos* žemės, kurios vertės skirtumai, remiantis rinkos duomenimis, nustatyti ataskaitos 3.6.11 ir 3.6.17 poskyriuose, ir kad skirtumo koeficientas, nustatytas ekspertiniu vertinimo būdu 0,60 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 taikytinas *atskirųjų želdynų teritorijų žemės* sklypų vertinimui gyvenamųjų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

Išvada. Skaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *atskirųjų želdynų teritorijos*, vertę, taikomas 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 įvertinami vienu koeficientu K_{BN} 0,60. Jeigu žemės sklypui būtų įregistruoti visi anksčiau nurodyti naudojimo būdai, šis koeficientas taikomas kaip vienetinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam, antram ir trečiam būdams atskirai. Koeficiento taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas Ktink

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktį, žemės sklypai, kurių paskirtis – *kita*, naudojimo būdai – *pramonės ir sandėliavimo objektų; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų; susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos,* yra vertinami pramonės ir sandėliavimo žemės naudotojų grupės vertinimo modeliu. Nurodytos žemės grupės sklypai, kurių

naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams,* skirti susisiekimo komunikacijoms, inžineriniams tinklams ir vandenvietėms, dėl užstatymo ribojimų, 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 sklypų, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos,* 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 naudojimo galimybių įvairovės gerokai skiriasi. Lyginamajai analizei tinkami naujausi žemės sklypų pardavimai, užfiksuoti Nekilnojamojo turto registro sandorių bazėje Kauno, Telšių ir Kėdainių rajonų savivaldybėse, sklypų kadastro duomenys ir pardavimo kainos pateikiami toliau lentelėje.

3.11 lentelė. Žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos,* rinkos kainų skirtumų skaičiavimas

Savival-dybė	Gyven-vietė	Gatvė	Dokumento pavadinimas	Obj. sk. sutar-tyje	Paskirtis, naudojimo būdas	Ver-čių zo-nos Nr.	San-dorio suma, Eur	Įsigy-tas plotas, ha	1 a kaina, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kauno r. sav.	Garliava	S. Lozoraičio g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (susis., inž. tinklų kor. ter.), (infrastruktūros teritor.)	16.7	3678	0,0901	408
Kauno r. sav.	Garliava	S. Lozoraičio g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	16.7	6951	0,1034	672
								Koeficientas K_1:	0,61
Telšių r. sav.	Viekš-naliai	Bažnyčios g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	51.15	466	0,0894	52
Telšių r. sav.	Medso-dis		Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	51.15	442	0,0478	92
								Koeficientas K_2:	0,56
Kėdainių r. sav.	Akade-mija	Jaunimo g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	19.2	2330	0,4247	55
Kėdainių r. sav.	Akade-mija	Dvaro g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	19.2	3620	0,4766	76
								Koeficientas K_3:	0,72
								Koeficientų K_1, K_2, K_3 vidurkis Ktink:	0,63

Lentelėje pateikta skirtingų naudojimo būdų 1 aro kainų lyginamoji analizė. Porinami sklypai parduoti be statinių, vieno sklypo, panašūs pagal jų vietą – verčių zoną, paskirtį, kitas charakteristikas, skirtingi pagal vieną charakteristiką – naudojimo būdą. Naudotų analizėje žemės naudojimo būdo – *kita (infrastruktūros teritor.)*, sklypų įregistravimas Nekilnojamojo turto registre

atliktas vadovaujantis senu žemės naudojimo būdų ir naudojimo pobūdžių klasifikatoriumi. Pagal naują klasifikatorių tokie sklypai Nekilnojamojo turto registre registruojami naudojimo būdo – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, todėl jų kainų naudojimas vertės skirtumo koeficiento Ktink nustatymui yra pagrįstas. Kainų santykiniai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

$K_{1, 2, 3}$ = *Kita (infrastruktūros teritor.); (susis., inž. tinklų kor. ter.) / Kita (pramoniniams statiniams)*,

čia: Kita (infrastruktūros teritor.); (susis., inž. tinklų kor. ter.) – dominuojančio žemės naudojimo būdo – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, žemės 1 aro kainos;

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

Kainų santykiniai skirtumai – koeficientas K_1, koeficientas K_2, koeficientas K_3, verčių zonose apskaičiuoti lentelės 10 skiltyje, yra 0,61, 0,56, 0,72. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požiūrio į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas 0,63 pateiktas lentelės paskutinėje 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, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams*, vertės yra 37 procentais mažesnės lyginant su pramonės ir sandėliavimo naudojimo būdo žemės sklypų verte. Vertinimo modelyje tokiems sklypams taikomas koeficientas Ktink 0,63.

Akmenės rajono savivaldybės teritorijos žemės, kurios naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos,* vertės skirtumo koeficiento nustatymas dėl rinkos duomenų trūkumo yra neįmanomas. Atsižvelgiant į tai, kad tokių žemės sklypų naudojimas, užstatymo sąlygos Akmenės rajono savivaldybės 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 Akmenės rajono savivaldybės žemės sklypų vertinimui.

Išvada. Akmenės rajono savivaldybės teritorijos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktyje, sklypų, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemė,* vertinimui modelyje taikomas vertę mažinantis koeficientas Ktink 0,63. Koeficiento taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa

Elektros oro linijų apsaugos zonos reglamentuotos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 straipsnyje ir šio įstatymo III skyriaus ketvirtajame skirsnyje – *elektros tinklų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.* Šio skirsnio 24 ir 25 straipsniai, nustatantys oro linijų apsaugos zonų dydį ir joms taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, pateikti toliau.

24 straipsnis. Elektros tinklų apsaugos zonų dydis.

1. Oro linijos apsaugos zona – išilgai oro linijos esanti žemės juosta, kurios ribos nustatomos matuojant horizontalų atstumą į abi puses nuo kraštinių oro linijos laidų, ir oro erdvė virš šios juostos. Oro linijos apsaugos zonos ribos nustatomos atsižvelgus į šių linijų įtampą:

1) iki 1 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus;

2) 6 ir 10 kV įtampos oro linijoms – po 10 metrų;

3) 35 kV įtampos oro linijoms – po 15 metrų;

4) 110 kV įtampos oro linijoms – po 20 metrų;

5) 330 ir 400 kV įtampos oro linijoms – po 30 metrų;

6) 750 kV įtampos oro linijoms – po 40 metrų.

2. Oro kabelių linijos apsaugos zona – išilgai oro kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo kraštinių kabelių, ir oro erdvė virš šios juostos.

3. Požeminių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

4. Oro linijos apsaugos zona ir oro kabelių linijos apsaugos zona išilgai šių linijų ir kabelių sankirtos su vandens telkiniais (upėmis, kanalais, ežerais ir kitais vandens telkiniais) – oro erdvė virš vandens telkinių paviršiaus, matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių laidų ar kabelių: laivybiniams vandens telkiniams – 100 metrų atstumu, nelaivybiniams vandens telkiniams – atstumais, nustatytais šio straipsnio 1 ir 2 dalyse.

5. Povandeninių kabelių linijų apsaugos zona – žemės (dugno) juosta išilgai povandeninės kabelių linijos, kurios ribos yra po 100 metrų į abi puses nuo šios linijos kabelių inžinerinio statinio išorinių ribų (jeigu kabelių inžinerinio statinio nėra, – nuo šios linijos kraštinių kabelių), ir vanduo virš šios juostos.

6. Transformatorių pastotės, skirstyklos, srovės keitimo stoties apsaugos zona atitinkamai sutampa su transformatorių pastotės, skirstyklos ir srovės keitimo stoties statiniais ir įrenginiais užstatyta teritorija ir oro erdve virš jos. Uždarų transformatorių pastočių apsaugos zonos nenustatomos.

7. Transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvė virš šios juostos. Integruotų į pastatą transformatorinių apsaugos zonos nenustatomos.

25 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos elektros tinklų apsaugos zonose.

1. Elektros tinklų apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;

3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikštele oro linijų apsaugos zonose;

4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

5) gadinti, užtverti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;

6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;

7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;

9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;

10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

2. Elektros tinklų apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;

2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

4) įrengti gyvūnų laikymo aikštele, vielines užtvaras ir metalines tvoras;

5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;

6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);

7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;

8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;

9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikšteles požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;

10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;

11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;

12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;

13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizmams, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.

3. Elektros tinklų savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis elektros tinklų techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonose ir atsižvelgdamas į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatytus žemės naudojimo draudimus, atliko papildomus darbus. GIS priemonėmis žemės kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui nustatė 6, 10, 35, 110, 330 ir 400 kV elektros oro linijų apsaugos zonų užimamus plotus. Atlikus pardavimo kainų analizę žemės sklypų, patenkančių į apsaugos zonas, ir nepartenkančių į apsaugos zonas, nustatė gyvenamųjų teritorijų žemės elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientą. Žemės sklypų kadastro duomenys, jų pardavimo kainos, kainų skirtumų ir vertės pataisos koeficiento skaičiavimas pateiktas toliau lentelėje.

3.12 lentelė. Koeficiento Kelektr. lin skaičiavimas

Sklypo Nr.	Verčių zonos Nr.	Miestas	Dalis	Sklypo plotas, ha	Elektros linijos apsaugos zonos plotas, ha	Pastatų sk.	Sklypų sk.	Sandorio suma, Eur	Paskirtis	Sandoris	1 a kaina, Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	57.54	Vilnius	1	0,0684	0,0116	0	1	50104	Kita (gyv. teritor.)	Pirkimas	7325
2	57.54	Vilnius	1	0,0677	-	0	1	75301	Kita (gyv.teritor.)	Pirkimas	11123
3	57.54	Vilnius	1	0,0653	-	0	1	73129	Kita (gyv. teritor.)	Pirkimas	11199

Apsaugos zonos ploto vertės koeficiento apskaičiavimas:	
2 ir 3 sklypo 1 a kainų vidurkis Eur (sklypai be naudojimo ribojimų):	11161
1 sklypo 1 a kaina Eur (sklypas su naudojimo ribojimais 1,16 a plotui):	7325
2, 3 sklypų ir 1 sklypo kainų skirtumas (11161 Eur - 7325 Eur):	3836
1-o sklypo apsaugos zonos plotas a:	1,16
Apsaugos zonos ploto 1 a kaina Eur (3836 Eur / 1,16 a):	3307
Apsaugos zonos ploto vertės koeficientas Kelektr. lin. (3307 Eur / 11161 Eur):	0,30

Išvada. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės modeliu vertinant žemės sklypus žemės sklypo plotui, patenkančiam į elektros oro linijų apsaugos zonas, nustatytas vertę patikslinantis koeficientas Kelektr. lin. 0,30.

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

- mėgėjų sodo žemės grupei – 0,30;
- komercinės žemės grupei – 0,30;
- pramonės ir sandėliavimo žemės grupei – 0,30;
- žemės ūkio paskirties žemės grupei – 0,70.

Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės skaičiavimo modelio struktūroje Kelektr. lin. taikomas taip:

$$VRV = VRV\ be\ pat. \times (ŽBpl - Kelektr.\ lin. \times Želektr.\ lin.),$$

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

VRV be pat. – žemės sklypo vertė pagal modelį, neatsižvelgus į elektros oro linijų apsaugos zonų draudimus, žemės ūkio grupės sklypams – ir į vertės pataisas;

ŽBpl – žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės – ha, kitų grupių – arais;

Želektr. lin. – žemės sklypo 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu;

Kelektr. lin. – elektros oro linijų apsaugos zonų koeficientas.

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei skaičiuoti elektros oro linijų apsaugos zonų plotai nustatomi naudojant SŽNS_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinį, kuriame saugoma informacija apie objektams nustatytas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas ir apsaugos zonų plotus.

Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems žemės sklypams nustatytų apsaugos zonų plotų skaičiavimas atliekamas GIS priemonėmis „sukertant" kadastro žemėlapio žemės sklypų ribų erdvinius duomenis su Žemės informacinės sistemos (toliau – ŽIS) SŽNS_DR10LT duomenų pagrindu nustatytomis apsaugos zonų ribomis. Apsaugos zonų žemės sklype plotai skaičiuojami 1 kvadratinio metro tikslumu. Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatytų apsaugos zonų plotų skaičiavimas atliekamas analogiškai kaip nurodyta anksčiau, tik „sukirtimui" naudojamos formuojamo sklypo ribų posūkio taškų koordinatės.

Persidengiant skirtingoms apsaugos zonoms, jų įvertinimui plotas žemės sklype apskaičiuojamas vadovaujantis tokių zonų perimetro koordinatėmis, t. y. persidengiantys plotai nėra sumuojami, o apskaitomi kaip vienasluoksnė projekcija.

Masiniam žemės vertinimui sklypų apsaugos zonų plotai apskaičiuojami vieną kartą per metus, pagal ŽIS SŽNS_DR10LT duomenų būklę rugpjūčio 1 d., ir tokie naudojami žemės vidutinei rinkos vertei skaičiuoti nuo sausio 1 dienos visus metus iki naujo masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimo.

ŽIS SŽNS_DR10LT duomenys saugomi ir atnaujinami pagal tvarką, nustatytą ŽIS nuostatuose, patvirtintuose Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3)-267 „Dėl Žemės informacinės sistemos nuostatų ir Žemės informacinės sistemos duomenų saugos nuostatų patvirtinimo". Duomenys viešai prieinami interneto prieigoje http://zis.lt/duomenys/.

3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa

Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos reglamentuotos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 straipsnyje ir šio įstatymo III

skyriaus penktajame skirsnyje – *magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.* Šio skirsnio 27, 28 straipsniai, nustatantys apsaugos zonų dydį ir joms taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, pateikti toliau.

27 straipsnis. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų dydis

1. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) vamzdyno apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 25 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies, virš šios juostos esanti oro erdvė, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šio juostos ir po ja.

2. Apsaugos zona talpyklos kondensatui laikyti ir dujoms iš jo pašalinti – 50 metrų pločio žemės juosta aplink talpyklą, virš šios juostos esanti oro erdvė ir žemė po šia juosta.

3. Kitų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) įrenginių ir statinių (stočių, uždarymo įtaisų, valymo ir diagnozavimo įtaisų paleidimo ir priėmimo kamerų, slėgio ribojimo mazgų) apsaugos zona – žemės juosta, kurios ribos yra 25 metrų atstumu aplink teritorijos, kurioje yra šie įrenginiai ar statiniai, aptvėrimą, virš šios juostos esanti oro erdvė ir žemė po šia juosta.

28 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonose

1. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonose draudžiama:

1) statyti pastatus, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 2 punkte nurodytus atvejus;

2) statyti ir (ar) įrengti sporto, žaidimų aikšteles, stadionus, turgavietes, lauko teatrus ir kitus viešam susibūrimui skirtus inžinerinius statinius ir įrenginius;

3) statyti ir (ar) įrengti degalines, pavojingų medžiagų talpyklas, saugyklas ir sąvartynus;

4) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų sustojimo vietas, stovėjimo ir saugojimo aikšteles, taip pat tiesti kelius ir geležinkelių kelius išilgai vamzdyno trasos, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 4 punkte nurodytus atvejus;

5) įrengti turistines stovyklavietes, taip pat statyti ir (ar) įrengti bei laikyti vagonėlius, kilnojamuosius namelius, kemperius, palapines ir medžioklės bokštelius;

6) 3 metrų atstumu į abi puses nuo vamzdyno išorinės sienelės lygiagrečiai su magistralinių dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) vamzdynu tiesti kitus inžinerinius tinklus, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 5 punkte nurodytus atvejus;

7) 6 metrų atstumu į abi puses nuo vamzdyno ašies, taip pat 6 metrų atstumu aplink talpyklą kondensatui laikyti ir dujoms iš jo pašalinti ir (arba) šio įstatymo 27 straipsnio 3 dalyje nurodytų kitų magistralinių dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) įrenginių aptvėrimą sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus), įveisti miškus, parkus, medelynus, pramoninius sodus;

8) sandėliuoti bet kokias medžiagas (išskyrus pašarus, energetikos ministro nustatyta tvarka gavus magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio) savininko ar valdytojo pritarimą ir medžiagas, skirtas magistralinių dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) statybos darbams). Šis reikalavimas negalioja magistralinių dujotiekių, įgilintų ne mažiau kaip 20 metrų nuo vandens telkinio dugno, apsaugos zonose;

9) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai), chemines medžiagas, kurios gali pakenkti magistraliniam dujotiekiui ar naftotiekiui (produktotiekiui), atliekas;

10) gadinti, užtverti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie magistralinių dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių);

11) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti ir naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinas lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 15 punkte nurodytą atvejį;

12) ardyti vamzdyno pakrančių tvirtinimus, vandens pralaidas, žemės ir kitus įrenginius, saugančius magistralinį dujotiekį ar naftotiekį (produktotiekį) nuo pažeidimų;

13) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

14) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais vandens telkinių dugną siekiančiais įrankiais. Šis reikalavimas negalioja magistralinių dujotiekių, įgilintų ne mažiau kaip 20 metrų nuo vandens telkinio dugno, apsaugos zonose;

15) sustoti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio) apsaugos zonų susikirtimuose su valstybinės reikšmės keliais, išvažinėti žemę, suformuojant vėžes (provėžas), važiuoti esamomis vėžėmis (provėžomis) bet kokiomis transporto priemonėmis ir jų junginiais. Šis reikalavimas netaikomas, kai magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio) savininkas ar valdytojas atlieka magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio) eksploatacijos, remonto ar statybos darbus ir kai priešgaisrinės gelbėjimo pajėgos atlieka gaisrų gesinimo ar kitus žmonių paieškos ir gelbėjimo darbus arba pasirengimą šiems darbams;

16) medžiojant naudoti šaunamuosius ginklus, kai magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio) trasa eina virš žemės paviršiaus ir (ar) yra įrengta perpumpavimo stotis.

2. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar energetikos ministro nustatyta tvarka negavus šių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomai veiklai, draudžiama:

1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba (įrengimas) draudžiama (draudžiamas) pagal šio straipsnio 1 dalį;

2) statant valstybinio jūrų uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą – statyti pastatus;

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius, keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;

4) statant valstybinio jūrų uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą – statyti ir (ar) įrengti transporto priemonių sustojimo vietas, transporto priemonių ar kitų mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikštelės, taip pat tiesti kelius ir geležinkelių kelius išilgai vamzdyno trasos;

5) 3 metrų atstumu į abi puses nuo vamzdyno išorinės sienelės lygiagrečiai su magistralinių dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) vamzdynu tiesti drenažo vamzdžius;

6) naudoti žemės gelmių išteklius ir ertmes, vykdyti vandens telkinių gilinimo ir valymo darbus;

7) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus ir kitus darbus, susijusius su gręžinių, iškasų įrengimu ir grunto bandinių ėmimu;

8) krauti į stirtas šieną, šiaudus, šakas, medieną;

9) priskirti žemę mėgėjų sodo teritorijoms;

10) skirti žuvininkystės plotus, pramoniniu būdu žvejoti ir gaudyti vandens gyvūnus;

11) kapoti ir pjaustyti ledą vandens telkiniuose;

12) vykdyti žemės melioravimo, drėkinimo ir sausinimo, kasybos, užtvindymo darbus;

13) vykdyti žemės darbus ar požeminius darbus didesniame kaip 0,3 metro gylyje;

14) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį);

15) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;

16) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais;

17) vykdyti sprogdinimo darbus;

18) statyti ir eksploatuoti uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą;

19) kirsti ir (ar) kapoti želdinius (išskyrus žolinius augalus);

20) būti aptvertų magistralinių dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) įrenginių teritorijose;

21) važiuoti krovininėmis transporto priemonėmis, jų junginiais ir kitais mechanizmais neįrengus kelio.

3. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis magistralinių dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

4. Šio straipsnio 1 ir 2 dalyse nurodyti draudimai netaikomi magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio), kurio atžvilgiu nustatyta magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zona, savininkui tiek, kiek tai reikalinga magistralinių dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) statybai, rekonstravimui, remontui, modernizavimui, naudojimui, techninei priežiūrai, eksploatavimui, apsaugai ir (ar) kitoms magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio) savininkui įstatymais priskirtoms funkcijoms vykdyti.

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonose, atliko papildomus darbus. GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui nustatė apsaugos zonų užimamus plotus, atliko sklypų su tokiomis apsaugos zonomis pardavimų paiešką Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje. Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje per penkerius paskutinius metus nesant užfiksuotų su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonomis žemės sklypų pardavimų, žemės vertės skirtumo dėl apsaugos zonų koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apklausos metu vertintojai, atsižvelgdami į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 27, 28 straipsniuose numatytas sąlygas, išsakė savo argumentus ir nuomonę dėl gyvenamųjų teritorijų, mėgėjų sodo, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, žemės ūkio paskirties sklypų grupių vertės mažinimo koeficientų. Apibendrinus vertintojų ekspertinio vertinimo būdu pateiktus duomenis, žemės ūkio paskirties sklypų grupės žemės sklypuose nustatytas magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų koeficientas Kduj. naf. 0,70, kitų žemės grupių sklypams Kduj. naf. 0,30.

Išvada. Ekspertiškai nustatyti tokie Kduj. naf. koeficientai:

- gyvenamųjų teritorijų žemės grupei – 0,30;
- mėgėjų sodo žemės grupei – 0,30;
- komercinės žemės grupei – 0,30;
- pramonės ir sandėliavimo žemės grupei – 0,30;
-žemės ūkio paskirties žemės grupei – 0,70.

Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės skaičiavimo modelio struktūroje Kduj. naf. taikomas taip:

VRV = VRV be pat. × (ŽBpl - Kduj. naf. × Žduj. naf.),

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

VRV be pat. – žemės sklypo vertė pagal modelį, neatsižvelgus į elektros linijų apsaugos zonos draudimus, žemės ūkio grupės sklypams – ir į vertės pataisas;

ŽBpl – žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės – ha, kitų grupių – arais;

Žduj. naf. – magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas;

Kduj. naf. – magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų koeficientas.

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti naudojami magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų grafiniai duomenys yra imami iš ŽIS. Duomenys saugomi, atnaujinami ir apsaugos zonų plotų skaičiavimai atliekami pagal tvarką, pateiktą šios ataskaitos poskyryje *3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa.*

3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės sumažinimo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijose, atliko šioms teritorijoms taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, jų grafinių duomenų ir žemės rinkos analizę, ji pateikiama toliau.

Natūralios pievos ir ganyklos yra apibrėžtos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 straipsnio 23 punkte: *natūralios pievos ir ganyklos – neariami, nesausinami, nepersėjami žolynai, kuriuose vyrauja natūralūs laukiniai augalai, saugotini dėl jų svarbos žemės ūkio naudmenų plotų biologinei įvairovei.* Tokioms zonoms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos šio įstatymo VI skyriaus ketvirtojo skirsnio 96 straipsnyje – *natūralias pievas ir ganyklas draudžiama suarti, sausinti arba kitaip keisti jų žolynų būklę ir sudėtį, užsodinti želdiniais ar įveisti mišką.*

Potvynių grėsmės teritorijos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos apibrėžtos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 straipsnio 4 dalyje: *didelės tikimybės potvynis – 10 procentų pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokių pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti vieną kartą per dešimt metų*; 2 straipsnio 16 dalyje: *mažos tikimybės potvynis – 0,1 procento pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokių pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti vieną kartą per tūkstantį metų*; 2 straipsnio 53 dalyje: *vidutinės tikimybės potvynis – 1 procento pasikartojimo tikimybės potvynis, kai, remiantis hidrologiniais skaičiavimais, tokių pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti vieną kartą per šimtą metų;* ir VI skyriaus dešimtojo skirsnio 103 ir 104 straipsniuose, pateikti toliau.

103 straipsnis. Potvynių grėsmės teritorijos.

Potvynių grėsmės teritorijas sudaro:

1) didelės tikimybės potvynių grėsmės teritorijos – teritorijos, kurios gali būti užliejamos didelės tikimybės potvynių;

2) vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijos – teritorijos, kurios gali būti užliejamos vidutinės tikimybės potvynių;

3) mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijos – teritorijos, kurios gali būti užliejamos mažos tikimybės potvynių.

104 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos potvynių grėsmės teritorijose.

1. Didelės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

1) įrengti gyvulių laikymo, srutų ir mėšlo sandėliavimo vietas, tirštojo mėšlo rietuves;

2) statyti statinius ir įrengti įrenginius, išskyrus sodybos statinius esamose sodybose, hidrotechninius statinius, inžinerinius tinklus ir susisiekimo komunikacijas, aplinkos tyrimų ir stebėjimų įrenginius, kai jie apsaugoti nuo potvynių.

2. Vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

1) statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus; sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomos pavojingos medžiagos;

2) statyti gyvenamuosius ir visuomeninės paskirties pastatus, išskyrus atvejus, kai jie apsaugoti nuo potvynių.

3. Mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijose draudžiama:

1) statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus, kuriuose vykdomai veiklai Aplinkos apsaugos įstatymo nustatyta tvarka būtinas taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimas;

2) statyti sandėliavimo paskirties pastatus, jeigu juose laikomos pavojingos medžiagos.

Atlikus natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų grafinių duomenų, saugomų ŽIS SŽNS_DR10LT (interneto prieiga http://zis.lt/duomenys/), analizę, nustatyta, kad teritorijos, kurioms nustatyta 10 procentų pasikartojimo tikimybės potvynių grėsmė, yra labiausiai aktualios žemės ūkio veiklos patiriamų nuostolių požiūriu, todėl turi būti įvertintos koeficientu, nustatytu remiantis tokiose teritorijose registruojamų žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainomis. Nustačius, kad 10 procentų pasikartojimo tikimybės potvynių grėsmės teritorijų kontūrai dauguma atvejų apima natūralių pievų ir ganyklų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų zonas, abiejų šių zonų grafiniai duomenys vertės pataisos koeficiento taikymui yra apjungti į vieną GIS sluoksnį, GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje „sukirtimo" būdu žemės sklypams nustatyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo plotai.

Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas Kpot apskaičiuotas dalinant pardavimo kainas 1 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypų, parduotų natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonose, iš pardavimo kainų 1 ha žemės ūkio paskirties žemės sklypų, parduotų ne apsaugos zonose. Koeficiento Kpot skaičiavimas pateiktas toliau lentelėje, apskaičiuotas koeficientas – lentelės paskutinėje skiltyje.

3.13 lentelė. Koeficiento Kpot skaičiavimas

Verčių zonos Nr.	ŽŪ paskirties žemės sklypo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijose 1ha kaina, Eur	ŽŪ paskirties žemės sklypo nenatūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijose 1 ha kaina, Eur	Koeficientas Kpot (2/3)
1	2	3	4
3.12	1400	1949	0,57
3.12	1369	3469	
3.12	1604	2700	
3.12	1558	2252	
1 ha vidurkis:	1483	2593	
		Kpot:	0,57

Išvada. Žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypų vertinimui nustatytas natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas Kpot 0,57.

Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės skaičiavimo modelio struktūroje Kpot taikomas taip:

VRV = VRV be pat. × (ŽBpl – Kpot × PotPl_RKS),

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

VRV be pat. – žemės sklypo vertė pagal modelį, neatsižvelgus į apsaugos zonų draudimus ir į vertės pataisas;

ŽBpl – žemės sklypo plotas, ha;

PotPl_RKS – žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų plotas, nesikertantis su žemės sklypo 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonų plotu, ir nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu;

Kpot – natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas.

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti naudojami natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų grafiniai duomenys yra imami iš ŽIS. Duomenys saugomi, atnaujinami ir apsaugos zonų plotų skaičiavimai atliekami pagal tvarką, pateiktą šios ataskaitos *3.6.20* poskyryje *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa.*

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.2 papunktį, žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *mėgėjų sodo* ir *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo*, vertinami vienu mėgėjų sodo žemės sklypų grupės modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės* sklypams, skirtiems sodininkų bendrijoms priklausantiems bendrojo naudojimo statiniams ir įrenginiams statyti bei eksploatuoti, taip pat rekreacijai ir kitoms bendroms reikmėms, atliko žemės rinkos papildomą tyrimą. Nustatyta, kad sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės pardavimo

sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės naudojimo galimybių įvairovės gerokai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu ir porinio lyginimo būdais, 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} 0,70.

Išvada. Skaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo*, vertę taikomas mėgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu K_{BN} 0,70. Koeficiento taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.24. Rinkos modeliavimas

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

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

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

Taikant šį būdą modeliuojama, kad verčių skirtumas tarp skirtingų žemės naudojimo būdų aktyvios rinkos teritorijose yra panašus (analogiškas) į neaktyvios rinkos teritorijų tarp tokių pat naudojimo būdų verčių skirtumą. Taigi, nustačius bent vienoje (keliose) verčių zonoje tokią priklausomybę tarp gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų grupės ir komercinės žemės ar pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, ar žemės ūkio paskirties žemės grupės, galima šią priklausomybę naudoti kitų verčių zonų, kuriose rinkos duomenų trūksta, vidutinių rinkos verčių nustatymui.

Akmenės rajono savivaldybės 3.7 verčių zonoje žemės ūkio paskirties žemės grupės, 3.4, 3.5, 3.6 verčių zonose komercinės žemės grupės, 3.1.1, 3.2, 3.4, 3.5, 3.7-3.11 verčių zonose pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypų pardavimo sandorių per paskutinius 5 metus nėra pakankamai įregistruota (turimų sandorių kainų sklaida yra didelė, sandorių kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamojo turto registre registruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, sandorių kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose verčių zonose nurodytoms turto grupėms vertinimo modelio vietos reikšmingumo skaliarų Zon_SKL apskaičiavimui žemės vertės nustatytos modeliavimo būdu taikant priklausomybės koeficientus Kprikl. Koeficientų Kprikl. nustatymui panaudotos vidutinės rinkos vertės ir atlikti skaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

3.14 lentelė. Priklausomybės koeficiento tarp skirtingų paskirčių žemės verčių skaičiavimas

Verčių zonos Nr.	Gyvenamųjų teritorijų žemės 1 a vidutinės nkos vertės, Eur (VRV2)	Žemės ūkio paskirties žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Koeficientas Kprikl. (3/2)
1	2	3	4
3.9	31	26	0,84
3.9	29	23	0,79
3.9	30	27	0,89
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			0,84
Neaktyvios rinkos žemės ūkio paskirties žemės verčių zonai Nr. 3.7 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,84
Verčių zonos Nr.	Gyvenamųjų teritorijų žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Komercinės žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Koeficientas Kprikl. (3/2)
1	2	3	4
3.2	84	119	1,42
3.2	85	118	1,39
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			1,41
Neaktyvios rinkos komercinės žemės grupės verčių zonai Nr. 3.4 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			1,41
3.3	83	115	1,39
3.3	84	117	1,39
3.8	47	63	1,34
3.8	48	61	1,27
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			1,35
Neaktyvios rinkos komercinės žemės grupės verčių zonoms Nr. 3.5, 3.6 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			1,35
Verčių zonos Nr.	Gyvenamųjų teritorijų žemės 1 a vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV2)	Pramonės ir sandėliavimo žemės vidutinės rinkos vertės, Eur (VRV1)	Koeficientas Kprikl. (3/2)
1	2	3	4
3.1.2	221	189	0,86
3.1.2	220	190	0,86
3.1.2	216	187	0,87
3.3	86	74	0,86
3.3	84	75	0,89
3.3	85	75	0,88
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			0,87
Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonoms Nr. 3.1.1, 3.3, 3.9 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,87
3.6	62	54	0,87
3.6	63	56	0,89
3.12	27	24	0,89
3.12	27	23	0,85
3.13	27	22	0,81
3.13	25	21	0,84
Koeficientų Kprikl. reikšmių vidurkis:			0,86
Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonoms Nr. 3.4, 3.5, 3.7, 3.8, 3.10, 3.11 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,86

Koeficientai Kprikl. nustatyti pagal formulę:

$$Kprikl. = VRV1 / VRV2,$$

čia: VRV1 – žemės ūkio paskirties grupės, komercinės žemės grupės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės pakankamo aktyvumo verčių zonoje sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės;

VRV2 – gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų 1 aro vidutinės rinkos vertės.

Taikant koeficientą Kprikl. apskaičiuojamos verčių zonose neaktyvios rinkos turto grupės žemės ploto vieneto VRV pagal formulę:

Ploto vieneto VRV = Kprikl × VRV2.

Verčių zonų vietos reikšmingumo skaliarai Zon_SKL žemės paskirčių grupei apskaičiuoti tos žemės paskirčių grupės kiekvienos verčių zonos vertes dalinant iš tos verčių zonos vertės. Skaliarai, taikomi žemės vidutinės rinkos vertės vertinimo modelyje, grafine išraiška pateikti vertinimo ataskaitos 1 priedo grafikuose *Verčių zonų Zona_SKL reikšmės.* Koeficientų taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

Akmenės rajono savivaldybės 3.4, 3.5, 3.6, 3.8 verčių zonose žemės ūkio paskirties žemės grupės, 3.1.1, 3.7, 3.10–3.13 verčių zonose komercinės žemės grupės, 3.12 verčių zonoje mėgėjų sodo žemės grupės žemės sklypų pardavimo sandorių per paskutinius 5 metus nėra pakankamai įregistruota (turimų sandorių kainų sklaida yra didelė, sandorių kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamojo turto registre registruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, sandorių kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose verčių zonose nurodytoms turto grupėms vertinimo modelio vietos reikšmingumo skaliarų Zon_SKL apskaičiavimui žemės kainos priskirtos pakankamo žemės rinkos aktyvumo tų verčių zonų, kurios pagal pagrindinius žemės vertę formuojančius veiksnius yra homogeniškos, tai yra vienodos (panašios) pagal atstumą iki traukos centrų, kelių tinklą, komunikacijų įrengtumą, socialinių reikmių tenkinimo objektų kiekį, patrauklumą. Neaktyvios žemės rinkos verčių zonų priskyrimas pakankamo aktyvumo rinkos verčių zonoms ir vyraujančios rinkos kainos verčių zonose pateikti toliau lentelėje.

3.15 lentelė. Akmenės rajono savivaldybės žemės rinkos kainų modeliavimas neaktyvios rinkos verčių zonose

Verčių zonų Nr., kuriose mėgėjų sodo žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties verčių zonų žemės 1 a kainų vidurkis	Neaktyvios rinkos verčių zonų Nr., kuriose žemės rinka yra panaši į žemės rinką aktyviose, 1 skiltyje išvardintose verčių zonose
1	2	3
3.9	31	3.12
Verčių zonų Nr., kuriose komercinės žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties verčių zonų žemės 1 a kainų vidurkis	Neaktyvios rinkos verčių zonų Nr., kuriose žemės rinka yra panaši į žemės rinką aktyviose, 1 skiltyje išvardintose verčių zonose
3.1.2, 35.2, 35.3 39.1.1, 51.4	348	3.1.1
3.9, 35.7	46	3.7, 3.10
26.16, 39.4, 51.15, 41.13, 41.9	37	3.11, 3.12, 3.13
Verčių zonų Nr., kuriose žemės ūkio paskirties žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties verčių zonų žemės 1 ha kainų vidurkis	Neaktyvios rinkos verčių zonų Nr., kuriose žemės rinka yra panaši į žemės rinką aktyviose, 1 skiltyje išvardintose verčių zonose
3.5	3037	3.4

Pagal rinkos ir modeliavimo būdu nustatytas kainas apskaičiuoti Zon_SKL, taikomi žemės vidutinės rinkos vertės skaičiavimo modelyje, pateikti vertinimo ataskaitos 1 priedo grafikuose *Verčių zonų Zona_SKL reikšmės*. Koeficientų taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.25. Ekspertinis vertinimas

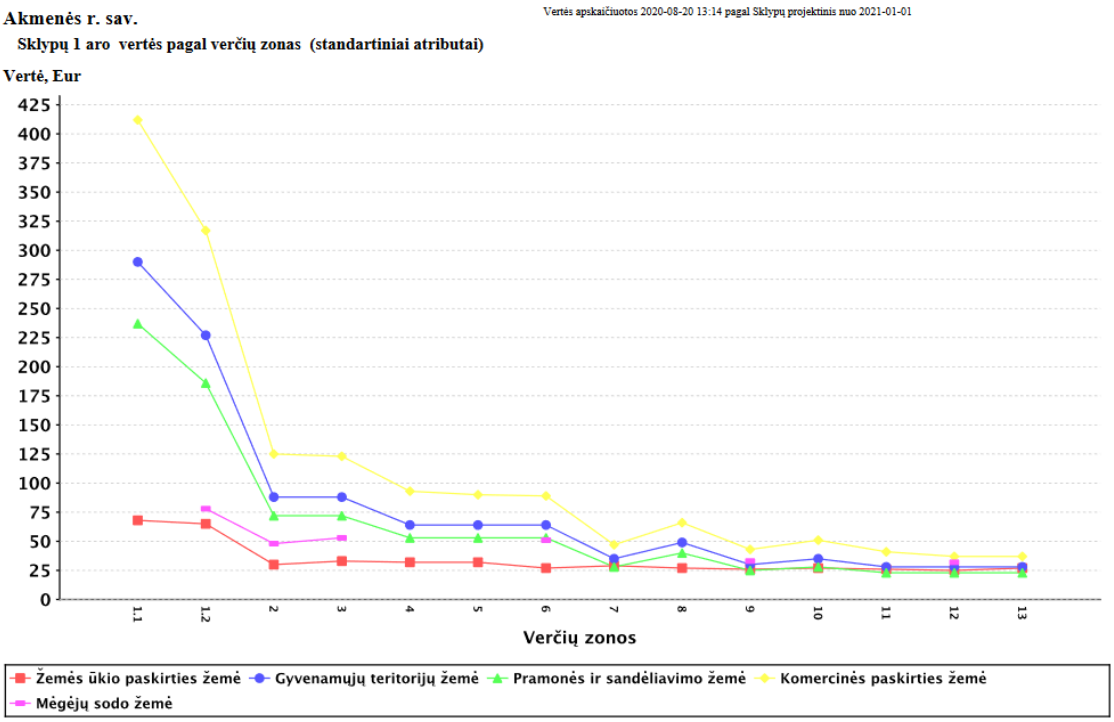
Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas apibrėžtas Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių 3 p. taip: *nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.*[35]

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

Akmenės rajono savivaldybės teritorijos masiniame žemės vertinime taikyto ekspertinio vertinimo atvejai yra aprašyti šios ataskaitos ankstesniuose papunkčiuose.

3.6.26. Modelių patikra

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



3.3 pav. Akmenės rajono savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali-horizontali patikra

[35] Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“ [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: *<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.262736/asr>.*

Grafiko horizontalioje ašyje atidėtos verčių zonos, vertikalioje ašyje – vidutinės 1 a vertės, apskaičiuotos pagal parengtus vertinimo modelius vertinimo dieną – 2020 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vidutinės rinkos vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų žemės paskirčių grupių požiūriu.

Paveiksle matome, kad visų kreivių kaita, išskyrus verčių zonas 3.9, 3.12 turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai. Susikertančių kreivių zonose atlikta modelio patikimumo papildoma patikra, nustatytos išskirtinės sąlygos ir rinkos aplinkybės, lėmusios verčių skirtumus, aptartos toliau.

Mėgėjų sodo žemės grupės žemės vertės kreivių susikirtimo taškuose, 3.9, 3.12 verčių zonose, yra didesnės už gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės vertes dėl šių aplinkybių: sodo masyvo sklypų kompaktiško išsidėstymo, sukurtos infrastuktūros (įvestos komunikacijos, nutiesti keliai), nedidelio sklypų ploto ir jų priežiūros. Nurodytomis aplinkybėmis nepasižymi greta sodų masyvo esančių vietovių *kitos (naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos)* paskirties žemės sklypai, todėl jų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už sodo sklypų vertes.

Išvada. Žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 3.9, 3.12 verčių zonose, yra sudaryti teisingai. Akmenės rajono savivaldybės patikrinti ir atitinkantys žemės rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikti vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai.*

4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS

Apskaičiuojama žemės sklypų vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal skaičių apvalinimo taisykles (jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 arba didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridedamas 1, jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra mažesnis negu 5, paskutinis reikšminis skaitmuo lieka nepakitęs) tokiu tikslumu (Masinio žemės vertinimo taisyklių 31 p.):

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

4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei skaičiuoti būtini duomenys

Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei skaičiuoti būtini duomenys:

1. žemės verčių žemėlapis;
2. vertės skaičiavimo modelis;
3. verčių žemėlapio zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
4. žemės sklypo adresas;
5. žemės sklypo paskirtis;
6. žemės sklypo naudojimo būdas;
7. žemės sklypo bendras plotas;
8. žemės sklypo pelkės, pažeistos, nenaudojamos žemės plotas;
9. žemės sklypo miško plotas;
10. žemės sklypo užstatymo plotas;
11. žemės ūkio naudmenų našumo balas;
12. žemės sklypo vietos bendrojo plano sprendiniai;
13. žemės sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas;
14. žemės sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonos plotas;
15. žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas;
16. didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius;
17. didžiausio ploto pastato statybos baigtumas;
18. žemės sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma;
19. kiti, nurodyti vertinimo modelyje.

Duomenų ir jų naudojimo žemės sklypo vidutinės rinkos vertės skaičiavimui paaiškinimai pateikiami toliau šioje ataskaitoje.

Žemės sklypų vidutinės rinkos vertės skaičiavimas pagal vertinimo modelyje nustatytą algoritmą vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

4.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų paaiškinimai

TRUMPINYS	PAAIŠKINIMAS
VRV	- žemės sklypo vidutinė rinkos vertė
Zonos Nr.	- verčių zonos numeris žemės verčių žemėlapyje
ŽBpl (ŽBpl_RKS; ŽBpl_RKL)	- žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės ha, kitų grupių arais
ŽBpl_SKF	- žemės sklypo ploto vertinimo skaliarinis dydis, išreikštas funkcija
Zona_SKL	- verčių zonos koeficientas
K_4	- gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, vertinimo koeficientas

TRUMPINYS	PAAIŠKINIMAS
ŽBpl_BIN	- gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiento laipsnio rodiklis
Kbn	- bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų vertinimo koeficientas
Kbn_BIN	- bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficiento laipsnio rodiklis
Kd	- daugiabučių pastatų vertinimo koeficientas
Kd_BIN	- daugiabučių pastatų koeficiento laipsnio rodiklis
Kr kita	- komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas
Naub_BIN	- komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiento Kr kita laipsnio rodiklis
Ku	- žemės sklypų gyvenamųjų teritorijų, komercinės, mėgėjų sodo, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių užstatymo vertinimo koeficientas, kurio reikšmingumas priklauso nuo savivaldybės, sklype esančio didžiausio ploto statinio aukštų skaičiaus, šio statinio statybos baigtumo ir sklypo užstatymo intensyvumo
Kk	- konservacinės paskirties žemės vertinimo koeficientas
Pask_BIN	- konservacinės paskirties koeficiento laipsnio rodiklis
Kbp	- bendrojo plano sprendinių vertinimo koeficientas
Kbp_BIN	- bendrojo plano sprendinių koeficiento laipsnio rodiklis
Kr	- žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas 3 ha plotui
Ktink	- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės vertinimo koeficientas
Ktink_BIN	- susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficiento laipsnio rodiklis
RP	- žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinio naudojimo vertinimo pataisa
NBP	- žemės našumo balo vertinimo pataisa
NP	- nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės vertinimo pataisa
MP	- miško žemės vertinimo pataisa
Vbaz	- vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
Vbaz1	- 1 ha vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
ŽNB	- žemės sklypo našumo balas
NBconst	- modelio sudarymui naudotų sklypų našumo balų verčių zonoje vidurkis
Knb	- našumo balo koeficientas
Žnenaudojama	- žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės plotų suma
Kn	- žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės vertinimo koeficientas
Žmiško	- miško plotas, įregistruotas NTR
Želektr. lin.	- žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu
Žduj. naf.	- žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas
PotPl_RKS	- žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės sklypo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų, kuriose taikomos specialiosios

TRUMPINYS	PAAIŠKINIMAS
	žemės naudojimo sąlygos, plotas, nesikertantis su žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonų plotu, ir nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu
Kpot	- natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, žemės vertinimo koeficientas
Ženklai	×(*) daugybos; ^ kėlimo laipsniu; + sudėties; - atimties

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

Žemės vidutinių rinkos verčių skaičiavimui reikalingi duomenys – žemės verčių zonų žemėlapiai, vertinimo modeliai, pataisų koeficientai yra pateikti šioje ataskaitoje ir jos prieduose, REGIA – regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos interneto puslapyje http://www.regia.lt/zemelapis/, žemės apsaugos zonų plotai – SŽNS_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinyje, kuriame saugoma informacija apie Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme reglamentuotas žemės apsaugos zonas ir jose taikomas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Nekilnojamojo turto registre neįregistruoto, bet teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte suprojektuoto žemės sklypo vidutinei rinkos vertei skaičiuoti pagal atitinkamą Masinio žemės vertinimo taisyklių 18 p. nurodytą žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelį naudojami žemės sklypo kadastro duomenys, nurodyti teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte, ir kiti Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje ar ŽIS GIS priemonėmis nustatyti plotai, numatyti vertinimo modelyje.

4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės skaičiavimo veiksmų eiliškumas

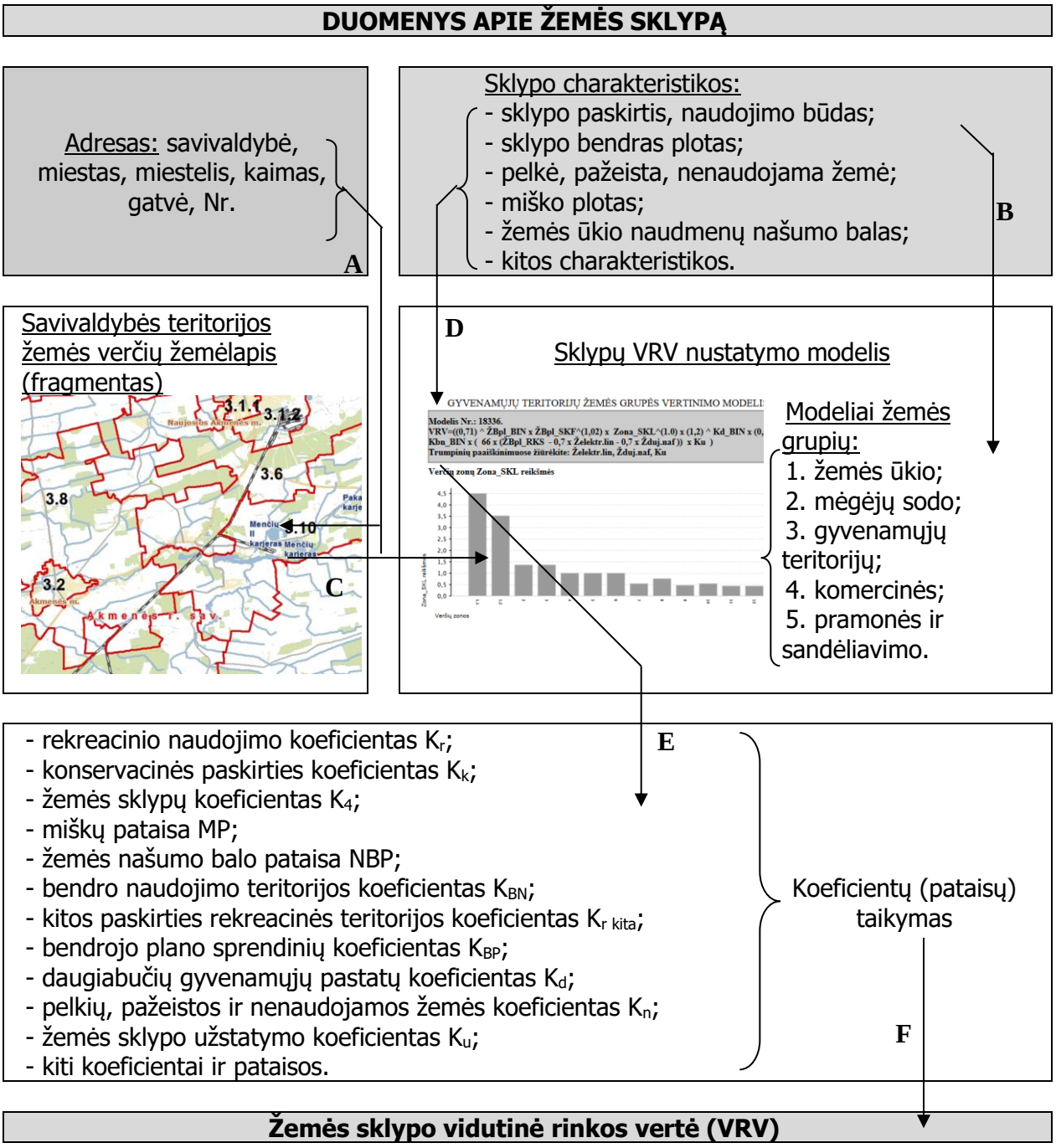
Žemės vidutinės rinkos vertės skaičiavimo veiksmų eiliškumas:

1. Pagal vertinamo žemės sklypo paskirtį (būdą), įrašytą Nekilnojamojo turto registro išraše, nustatoma žemės grupė (žr. 4.1 paveiksle B rodyklė).
2. Pagal žemės grupę parenkamas žemės sklypų vertinimo modelis (žr. 4.1 paveiksle B rodyklė). Žemės grupių modeliai pateikti Akmenės rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede *Vertinimo modeliai*.
3. Pagal žemės sklypo adresą verčių žemėlapyje nustatoma žemės sklypo vieta, fiksuojamas verčių zonos numeris (žr. 4.1 paveiksle A rodyklė).
4. Pagal sklypo charakteristikas parenkami koeficientai (žr. 4.1 paveiksle D ir E rodyklės).
5. Į modelio formulę įrašomos reikšmės – pagal zonos numerį nustatomas vietos reikšmingumo skaičius (žr. 4.1 paveiksle C rodyklė), kiti formulėje nurodyti dydžiai parenkami pagal sklypo charakteristikas (žr. 4.1 paveiksle D rodyklė), apskaičiuojama vertė.
6. Apskaičiuota vertė koreguojama pataisomis ir koeficientais (žr. 4.1 paveiksle E rodyklė), taip gaunama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (žr. 4.1 paveiksle F rodyklė).
7. Apskaičiuota vertė apvalinama pagal 4 skyriaus 1-oje pastraipoje aprašytas taisykles.

Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės (VRV) skaičiavimo bendra formulė yra:

$$VRV = V \times K \pm P,$$

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



4.1 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės skaičiavimo veiksmų schema

4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių skaičiavimo pavyzdžiai

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

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

- Duomenys apie žemės sklypą:
- adresas: Akmenės rajono savivaldybė, Ramučių kaimas;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris: 3.5;
- paskirtis: žemės ūkio;

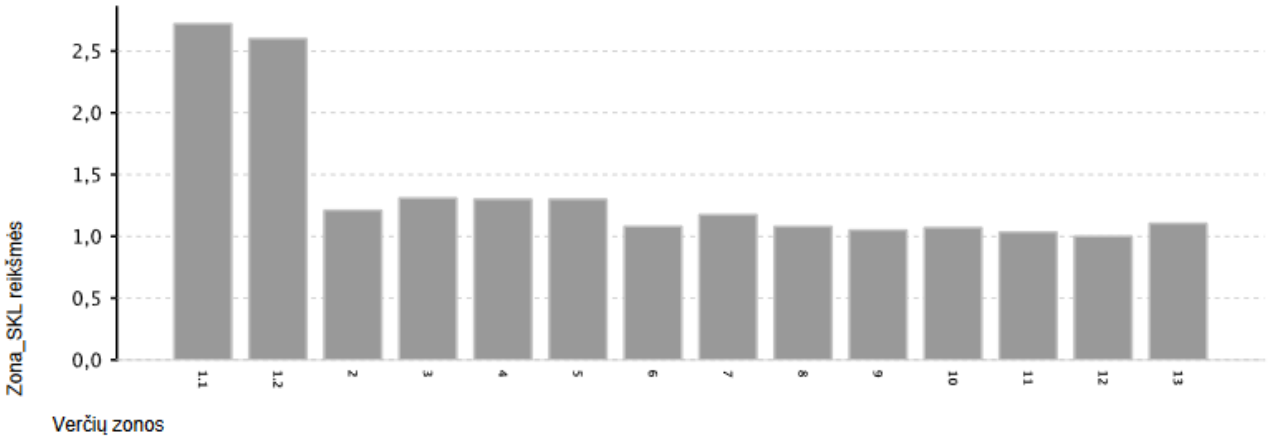
- naudojimo būdas: rekreacinio naudojimo žemės sklypai;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas: 35,6;
- žemės sklypo bendras plotas: 2,32 ha;
- žemės sklypo naudingas plotas: 2,08 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos žemės, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos žemės, vandenų medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- žemės sklypo nenaudingas plotas: 0,24 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- žemės sklypo miško plotas: 0,85 ha, nurodytas registro išraše;
- žemės sklypo vietos bendrojo plano sprendiniai: nėra;
- žemės sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas – 0,3328 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje *3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje *3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių)* apsaugos zonos žemės vertės pataisa;
- žemės sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonos plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje *3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa.*

Akmenės rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* parinktas *žemės ūkio paskirties žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas toliau.

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

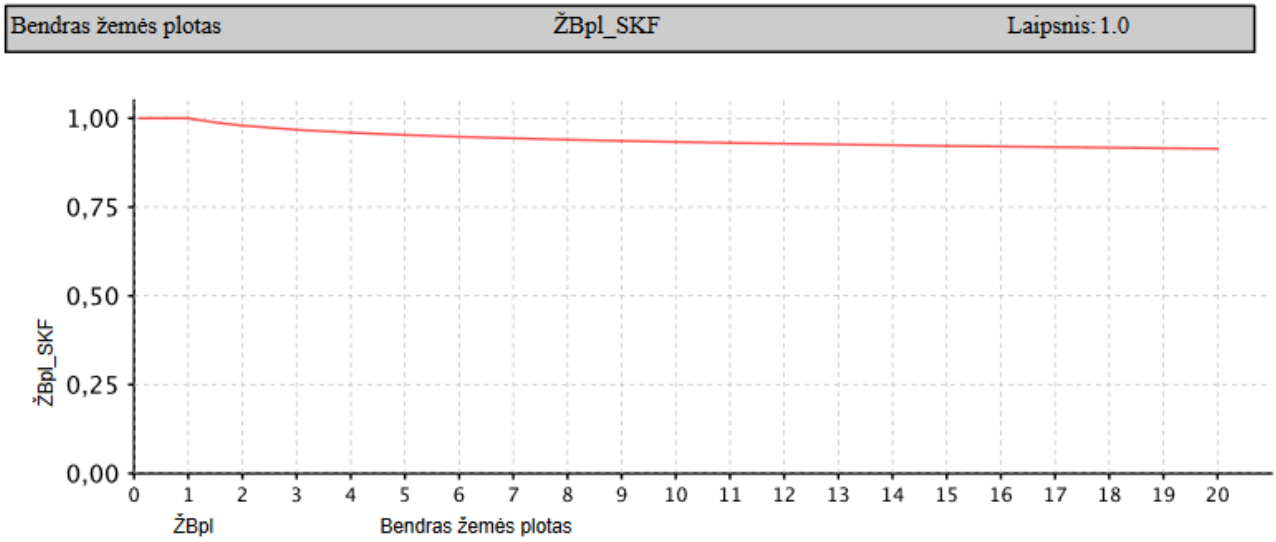
Modelis Nr.: 18340.
VRV=(ŽBpl_SKF^(1.0) x Zona_SKL^(1.0) x (0.8) ^ Pask_BIN x (2570 x (ŽBpl_RKS -0.43 x PotPl_RKS - 0.3 x Želektr.lin - 0.3 x Žduj.naf)) + RP + NBP - NP - MP
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, PotPl_RKS
Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8
Konservacinė	1.0	



4.2 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Skaičiuojama Vbaz (bazinė žemės sklypo vertė be pataisų): įrašomos į modelį reikšmės –

Pagal žemės sklypo plotą ŽBpl_RKS = 2,32 ha apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,9751; žemė ne konservacinės paskirties Pask_BIN = 0; pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje žemės sklypas yra 3.5 verčių zonoje, Zona_SKL = 1,3, atliekami aritmetiniai veiksmai:

Vbaz = 0,9751 ^ 1,0 × 1,3 ^ 1,0 × 0,8 ^ 0 × 2570 × (2,32 - 0,43 × 0 - 0,3 × 0,3328 - 0,3 × 0) = 7233 (Eur).

Apskaičiuojama Vbaz1 (bazinė 1 ha vertė be pataisų):

Vbaz1 = 7233 / 2,32 = 3118 (Eur/ha).

Apskaičiuojamos žemės sklypo pataisos miško ir nenaudingam plotams, rekreaciniam veiksniui ir žemės našumo balui. Žemės našumo balui miestuose ir miesteliuose pataisa nėra skaičiuojama. Pataisų skaičiavimo formulės pateiktos Akmenės rajono savivaldybės masinio žemės vertinimo ataskaitos 3 priede *Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai,* ištrauka pateikiama toliau.

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERČIŲ PATAISOS

Pataisos RP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai
ŽBpl <= 3 ha	RP = (Kr -1) x VRV_RP, čia VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
ŽBpl > 3 ha	RP = (Kr -1) x VRV_RP1 x 3, čia VRV_RP1 – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdai: rekreacinio naudojimo + kiti žemės ūkio paskirties sklypai, specializuotų ūkių žemės sklypai ir kiti; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdai: rekreaciniai vandens telkiniai + bendro naudojimo vandens telkiniai, ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai ir kiti
ŽBpl <= 6 ha	RP = (Kr - 1) x (VRV_RP/2)
ŽBpl > 6 ha	RP = (Kr - 1) x VRV_RP1 x 3
Pataisos NBP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista,
	NBP = Knb x (ŽNB - NBconst) x Vbaz1 x (ŽBpl - Žnenaudojama - Žmiško)
Pataisos NP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	NP = (1 - Kn) x Vbaz1 x Žnenaudojama
Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	žemės naudmena – miško žemė
Vbaz1 <= 1854 Eur	MP = Žmiško x Vbaz1 x 0,75
Vbaz1 > 1854 Eur	MP = Žmiško x Vbaz1 x ((Vbaz1 x 0,995 - 463)/Vbaz1)

4.3 pav. Žemės ūkio žemės grupės žemės sklypų vertinimo modelio pataisos

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
3.1.1				
3.1.2				
3.2	42,00	0,010	2,530	2,530
3.3	42,15	0,010	2,530	2,530
3.4	51,50	0,010	2,530	2,530
3.5	49,27	0,010	2,530	2,530
3.6	48,30	0,010	2,530	2,530
3.7	49,22	0,010	2,530	2,530
3.8	46,74	0,010	2,530	2,530
3.9	49,84	0,010	2,530	2,530
3.10	46,71	0,010	2,530	2,530

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
3.11	49,19	0,010	2,530	2,530
3.12	47,71	0,010	2,530	2,530
3.13	49,09	0,010	2,530	2,530

4.4 pav. Pataisų rodikliai ir koeficientai

Našumo balo pataisos NBP skaičiavimas.
NBP skaičiuojama pagal formulę:
NBP = Knb × (ŽNB - NB_{const}) × Vbaz1 × (ŽBpl - Žnenaudojama - Žmiško).
Verčių zonai 3.5 vidutinis našumo balas NB_{const} yra 35,6.
Skaičiuojama pataisa įrašant reikšmes į formulę:

NBP = 0,01 × (35,6 - 49,27) × 3118 × (2,32 - 0,24 - 0,85) = -524 (Eur);

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.5 papunktyje nurodoma, kad NBP netaikoma miestuose ar miesteliuose esantiems žemės sklypams, kurių pardavimo kainos nėra pagrįstos iš žemės ūkio veiklos gaunama nauda. Akmenės rajono savivaldybės Naujosios Akmenės mieste žemės ūkio paskirties žemės pardavimo kainos atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nurodyto punkto nuostatą, našumo balo koeficientas Knb nėra nustatytas ir našumo balo pataisa nėra taikoma.

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės pataisos NP skaičiavimas.
NP skaičiuojama pagal formulę:
NP = (1 - K_n) × Vbaz1 × Žnenaudojama.
K_n = 0,2 (K_n 0,2 nustatymas pateiktas ataskaitos *3.6.15* papunktyje *Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n).*
Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės sklype yra 0,24 ha, atliekami skaičiavimai:
NP = (1 - 0,2) × 3118 × 0,24 = 599 (Eur).

Miško žemės pataisos MP skaičiavimas.
MP skaičiuojama pagal formulę:
kai Vbaz1 Eur <= 1854 Eur, tai MP = Žmiško × Vbaz1 × 0,75.
kai Vbaz1 Eur > 1854 Eur, tai MP = Žmiško × Vbaz1 × ((Vbaz1 × 0,995 - 463) / Vbaz1).

Vertinamo žemės sklypo Vbaz1 = 3118 Eur > 1854 Eur, taikoma tokia formulė:
MP = Žmiško × Vbaz1 × ((Vbaz1 × 0,995 - 463) / Vbaz1).
Žemės sklypo plote miško žemės yra 0,85 ha,
MP = 0,85 × 3118 × ((3118 × 0,995 - 463) / 3118) = 2243 (Eur).

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurie yra priskirti rekreacinėms teritorijoms, vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama žemės sklypo 3 ha ploto vertę padauginant iš žemės sklypų rekreacinio koeficiento (K_r), pateikiamo 3 priede *Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai.* Ploto, viršijančio 3 ha plotą, vertė apskaičiuojama be rekreacinio koeficiento.
3.5 verčių zonai rekreacinio koeficiento reikšmė – 2,53;
Kadangi 2,32 ha < 3 ha, tai rekreacinio ploto pataisa RP skaičiuojama pagal formulę:
RP = (Kr - 1) × VbazRP.
VbazRP = Vbaz + NBP - NP - MP;
VbazRP = 7233 - 524 - 599 - 2243 = 3867 (Eur).
RP = (2,53 - 1) × 3867 = 5917 (Eur).

Apskaičiuojama žemės sklypo (be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės), kuris yra rekreacinėje teritorijoje, vidutinė rinkos vertė (VRV):
VRV = 7233 - 524 - 599 - 2243 + 5917 = 9 784 Eur, suapvalinus – 9 780 Eur.

Išvada. Žemės ūkio paskirties žemės sklypo, esančio Akmenės rajono savivaldybės Ramučių kaime, kurio naudojimo būdas – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, bendras plotas – 2,32 ha, žemės ūkio naudmenų našumo balas – 35,6, su 0,24 ha nenaudingu plotu, 0,85 ha miško plotu, vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 9 780 Eur.

2 pavyzdys. Miškų ūkio paskirties (be miško medynų tūrio vertės) žemės sklypų ir miškų žemės (be miško medynų tūrio vertės) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertės skaičiavimas.
Duomenys apie žemės sklypą:
- adresas: Akmenės rajono savivaldybės, Augustaičių kaimas;
- paskirtis: miškų ūkio;
- naudojimo būdas: ūkinių miškų sklypai;
- žemės sklypo bendras plotas: 17,3 ha;

- žemės sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą *3.6.20* poskyryje *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą *3.6.21* poskyryje, *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos* žemės vertės pataisa;
- žemės sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonos plotas – 1,2171 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą *3.6.22* poskyryje *Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa.*

Akmenės rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* parinktas *žemės ūkio paskirties žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas 4.2 paveiksle.

Apskaičiuojama Vbaz: kai ŽBpl_RKS = 17,3 ha, tada ŽBpl_SKF = 0,918. Pagal žemės sklypo kadastro žemėlapį (žemės sklypo adresą), žemės sklypas yra 3.13 verčių zonoje, Zona_SKL = 1,104. Atliekami aritmetiniai veiksmai:

Vbaz = 0,918 ^ 1,0 × 1,104 ^ 1,0 × 0,8 ^ 0 × 2570 × (17,3 - 0,43 × 1,2171 - 0,3 × 0 - 0,3 × 0) = 43697 (Eur).

Pastaba. Skaičiuojant miškų ūkio paskirties žemės vidutinę rinkos vertę, žemės našumo balo pataisa miško plotui neskaičiuojama.

Apskaičiuojama Vbaz1 (bazinė 1 ha vertė be pataisų):

Vbaz1 = 43697 / 17,3 = 2526 (Eur/ha).

Miško žemės pataisos MP skaičiavimas.

Miško žemės vertės pataisos skaičiavimui taikoma formulė pateikta Akmenės rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 3 priede *Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai,* ištrauka pateikiama toliau.

Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	žemės naudmena – miško žemė
Vbaz1 <= 1854 Eur	MP = Žmiško x Vbaz1 x 0,75
Vbaz1 > 1854 Eur	MP = Žmiško x Vbaz1 x ((Vbaz1 x 0,995 - 463)/Vbaz1)

4.5 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio miško pataisa

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė didesnė už 1854 Eur, pataisa skaičiuojama taip: MP = Žmiško × Vbaz1 × ((Vbaz1 × 0,995 - 463) / Vbaz1);

MP = 17,3 × 2526 × ((2526 × 0,995 - 463) / 2526) = 35471 (Eur).

VRV = 43697 - 35471 = 8 226 (Eur). Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 8 230 Eur.

Išvada. Akmenės rajono savivaldybės, Augustaičių kaimo, miškų ūkio paskirties žemės sklypo, 17,3 ha bendro ploto, vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 8 230 Eur.

3 pavyzdys. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės skaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- žemės sklypo adresas: Akmenės rajono savivaldybė, Alkiškių kaimas;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris: 3.6;
- žemės sklypo paskirtis: kita;
- žemės sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- žemės sklypo bendras plotas: 28,69 a;
- žemės sklypo užstatymo plotas:4,09 a;
- žemės sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0,00 a;

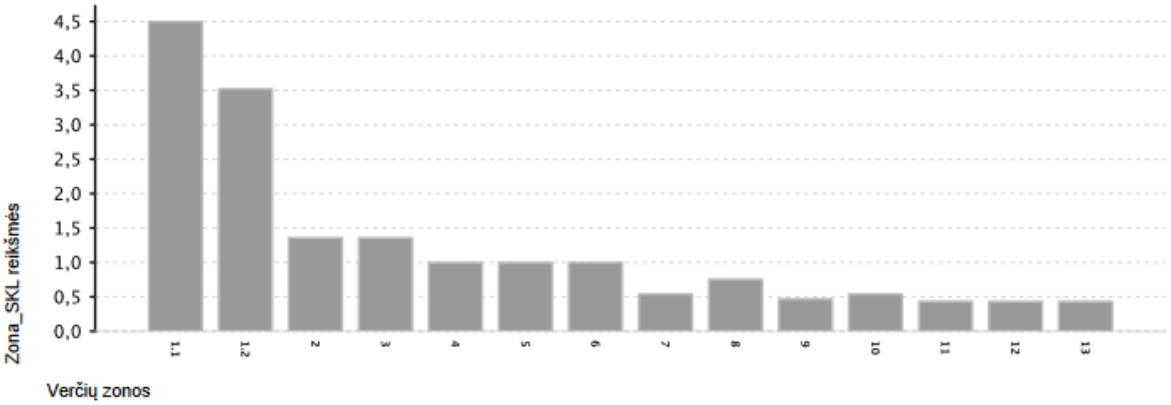
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0,00 a;
- didžiausio ploto pastato žemės sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- žemės sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma: 606 kv. m.

Akmenės rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* parinktas *gyvenamųjų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas 4.6 paveiksle.

GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

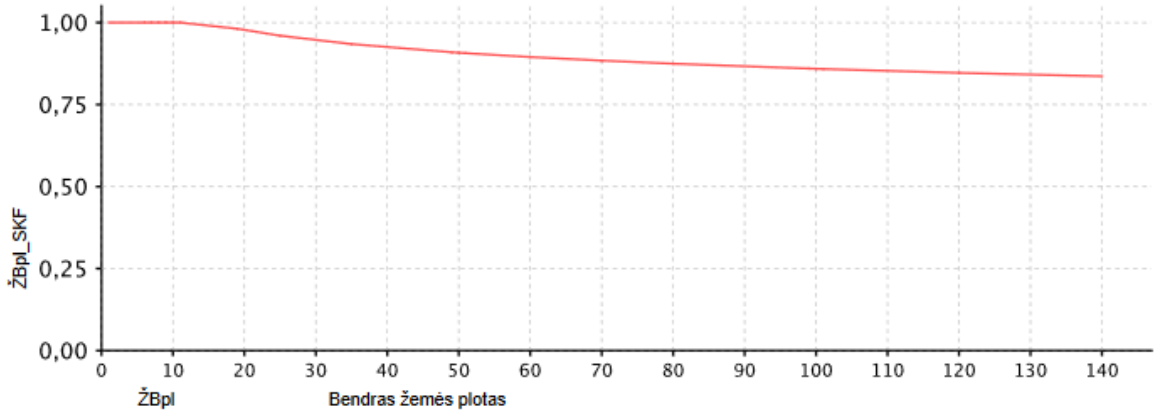
Modelis Nr.: 18336.
VRV=((0.71) ^ ŽBpl_BIN x ŽBpl_SKF^(1.02) x Zona_SKL^(1.0) x (1.2) ^ Kd_BIN x (0.6) ^ Kbn_BIN x (66 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas		Laipsnis: ŽBpl_BIN	Pagrindas: 0.71
,000001-3,9999999	1.0	4-1000000	0.0
Daugiabučių pastatų teritorija		Laipsnis: Kd_BIN	Pagrindas: 1.2
Daugiaaukščių teritorija	1.0		
Bendro naudojimo teritorija		Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.6
Bendro naudojimo teritorija	1.0		
Bendras žemės plotas		ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.02



4.6 pav. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

4.6 paveiksle pateiktame modelyje pagal žemės sklypo charakteristikas parenkamos reikšmės:

pagal žemės sklypo plotą > 4 a parenkama kintamojo ŽBpl_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,71;

pagal žemės sklypo plotą 28,69 a apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,9494;

pagal žemės sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos numeris 3.6, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1,0;

naudojimo būdui – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos,* parenkama kintamojo Kd_BIN reikšmė = 0 koeficientui 1,2;

naudojimo būdui – *bendro naudojimo teritorija* parenkama kintamojo Kbn_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,6.

Užstatymo koeficiento Ku (šio koeficiento komponentų paaiškinimai pateikti šios ataskaitos *3.6.16* papunktyje *Žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u,* toliau paveiksle pateikiama anksčiau nurodyto papunkčio lentelė su K_u taikymo sąlygomis ir reikšmėmis) K_u reikšmė = 0,95, nustatyta pagal toliau paveiksle pateiktas 1 ir 2 sąlygas, atitinkančias vertinamą žemės sklypą.

Nr.	Sąlygos pavadinimas	Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas	Koeficientas K_u
1	2	3	4
Sąlyga 1	Žemės grupė	Gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo	Akmenės rajono savivaldybėje K_u = 0,95
Sąlyga 2	Sklypo NTR užstatymo plotas	≠ 0	
	K_u prie papildomų sąlygų:		
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	Aukštų skaičius =>4	Prie 1–5 sąlygų: K_u = 0,85 K_u = 0,8 K_u = 0,7 K_u = 0,6
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95–100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma kv. m/žemės sklypo plotas kv. m)	=>1 iki <1,5 =>1,5 iki <3 =>3 iki <5 =>5	

4.7 pav. Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 28,69.

Želektr. lin. = 0,00 a, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu.

Žduj. naf.= 0,00 a, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas.

VRV = 0,71 ^ 0 × 0,9494 ^ 1,02 × 1,0 ^ 1,0 × 1,2 ^ 0 × 0,6 ^ 0 × 66 × (28,69 - 0,7 × 0 - 0,7 × 0) × 0,95 = 1 706 (Eur). Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 1 710 (Eur).

Išvada. Akmenės rajono savivaldybės, Alkiškių kaime esančio žemės sklypo, kurio *kita* paskirtis, naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos,* 28,69 arų vidutinė rinkos vertė yra 1 710 Eur.

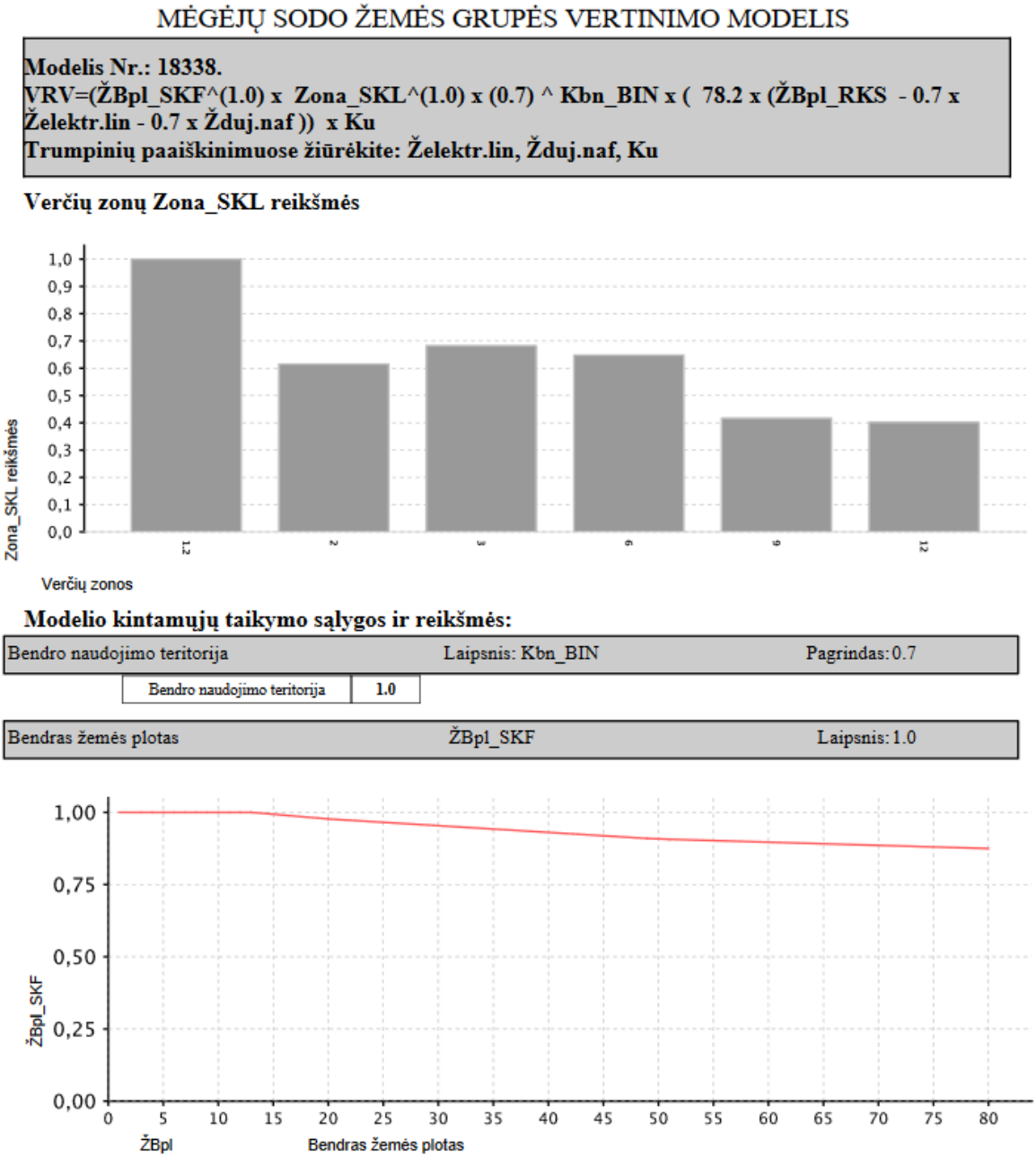
4 pavyzdys. Mėgėjų sodo žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės skaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- žemės sklypo adresas: Akmenės rajono savivaldybė, Naujosios Akmenės miestas;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris: 3.1.2;

- žemės sklypo paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: mėgėjų sodo žemės sklypai;
- žemės sklypo bendras plotas: 10,2 a;
- žemės sklypo užstatymo plotas: 0,1 a;
- žemės sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 6,37 a;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0,00 a;
- didžiausio ploto pastato žemės sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100;
- žemės sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma: 30 kv.m.

Akmenės rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* parinktas *mėgėjų sodo žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas 4.8 paveiksle.



4.8 pav. Mėgėjų sodo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal žemės sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 3.1.2, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1,0.

Pagal žemės sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 1.

Naudojimo būdui – *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo teritorija* parenkama kintamojo Kbn_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,7.

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1, ir šios ataskaitos 3.9 lentelės *Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės*, 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius => 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 1), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas Ku 0,95.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 10,20.

Želektr. lin. = 6,37 a, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu.

Žduj. naf. = 0,00 a, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas.

Formulėje VRV = 1 ^ 1,0 × 1 ^ 1,0 × 0,7 ^ 0 × 78,2 × (10,20 - 0,7 × 6,37 - 0,7 × 0) × 0,95 = 426,50 (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus gauta žemės sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 426 Eur.

Išvada. Akmenės rajono savivaldybėje, Naujosios Akmenės mieste esančio žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *mėgėjų sodo*, 10,20 arų vidutinė rinkos vertė yra 426 Eur.

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

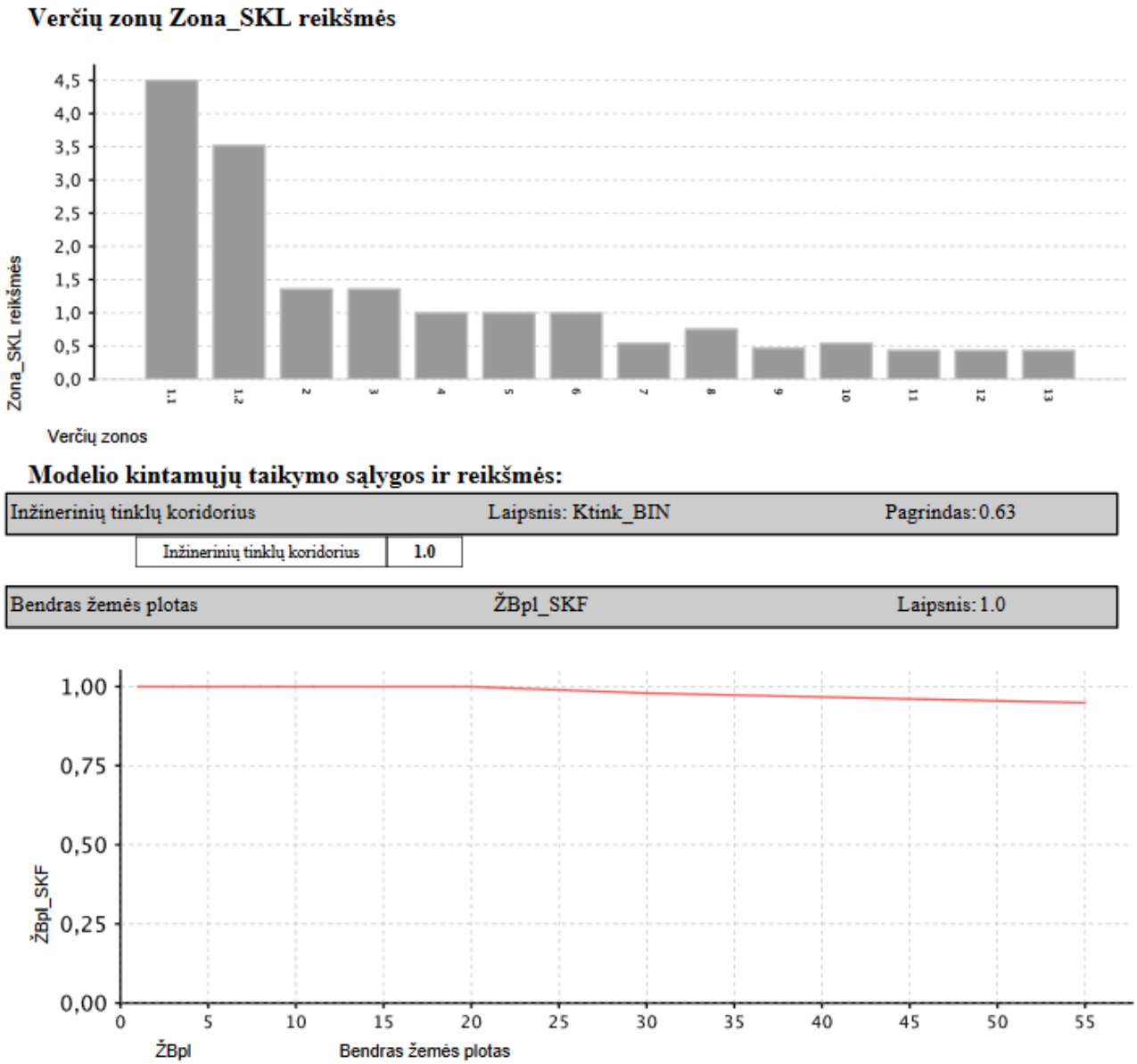
Duomenys apie žemės sklypą:

- žemės sklypo adresas: Akmenės rajono savivaldybė, Ventos kaimas;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris: 3.3;
- žemės sklypo paskirtis: kita;
- žemės sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- žemės sklypo bendras plotas: 49,7 a;
- žemės sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 21,88 a;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0,00 a;
- žemės sklypas neužstatytas statiniais.

Akmenės rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* parinktas *pramonės ir sandėliavimo žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas 4.9 paveiksle.

PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 18339.
VRV=(ŽBpl_SKF^(1.0) x Zona_SKL^(1.0) x (0.63) ^ Ktink_BIN x (57.34 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku



4.9 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal žemės sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 3.3, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1,36.

Pagal žemės sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,9538.

Naudojimo būdui – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių* parenkama kintamojo Ktink_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,63.

Užstatymo koeficientas Ku netaikomas, nes žemės sklypas neturi įregistruoto užstatyto ploto.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 49,7.

Želektr. lin. = 21,88 a, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu.

Žduj. naf. = 0,00 a, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas.

Formulėje VRV = 0,9538 ^ 1,0 × 1,36 ^ 1,0 × 0,63 ^ 0 × 57,34 × (49,7 - 0,7 × 21,88 - 0,7 × 0) × 0,95 = 2430,60 (Eur), gauta žemės sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 2 430 Eur.

Išvada. Akmenės rajono savivaldybės, Ventos kaime esančio, *kitos* paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*, 49,7 arų vidutinė rinkos vertė yra 2 430 Eur.

6 pavyzdys. Komercinės žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės skaičiavimas. Duomenys apie žemės sklypą:

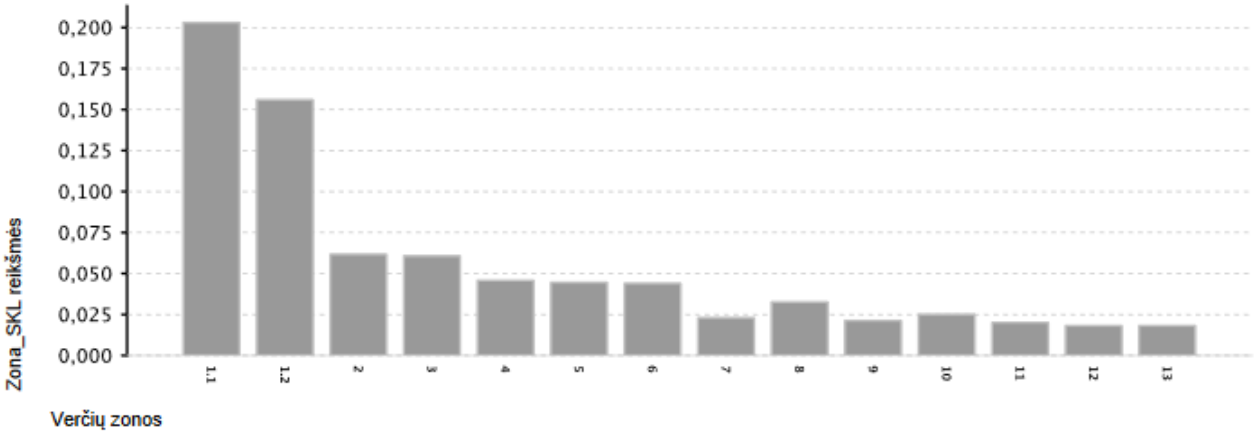
- žemės sklypo adresas: Akmenės rajono savivaldybė, Daubiškių kaimas;
- verčių zonos, kurioje yra vertinamas žemės sklypas, numeris: 3.9;
- žemės sklypo paskirtis: kita;
- žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;
- žemės sklypo bendras plotas: 134,70 a;
- žemės sklypo užstatymo plotas: 20,43 a;
- žemės sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 25,12 a;
- žemės sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato žemės sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- žemės sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma: 780 kv. m.

Akmenės rajono savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede *Vertinimo modeliai* parinktas *komercinės žemės grupės žemės vertinimo modelis* pateiktas toliau paveiksle.

KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

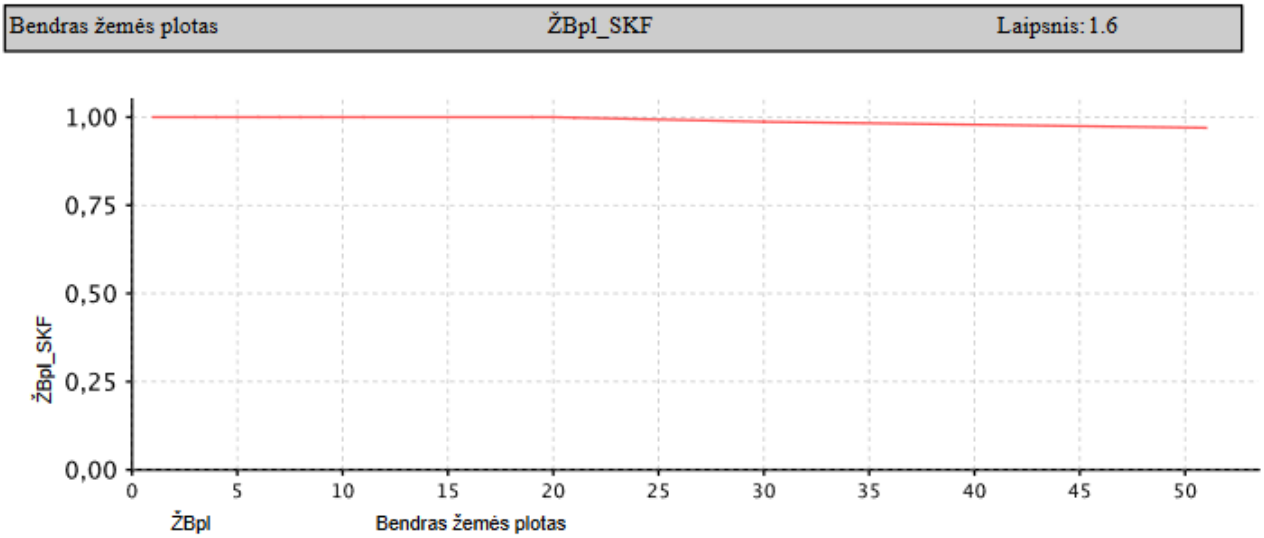
Modelis Nr.: 18337.
VRV=(ŽBpl_SKF^(1.6) x Zona_SKL^(1.0) x (0.89) ^ Naub_BIN x (2030 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas	Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacinės teritorijos	1.0	



4.10 pav. Komercinės žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal žemės sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 3.9, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 0,0213.

Pagal žemės sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,939.

Naudojimo būdui – *rekreacinės teritorijos* parenkama kintamojo Naub_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,89.

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1, ir šios ataskaitos 3.9 lentelės *Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės*, 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius => 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 1), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas Ku 0,95.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 134,70.

Želektr. lin. = 25,12 a, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu.

Žduj. naf. = 0,00 a, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas.

Formulėje VRV = 0,939 ^ 1,6 × 0,0213 ^ 1,0 × 0,89 ^ 0 × 2030 × (134,70 - 0,7 × 25,12 - 0,7 × 0) × 0,95 = 4349,91 (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus, gauta žemės sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus yra 4 350 Eur.

Išvada. Akmenės rajono savivaldybės, Daubiškių kaime esančio, *kitos* paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *komercinės paskirties objektų teritorijos*, 134,70 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 4 350 Eur.

5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Žemės vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiams ir žemės vidutinės rinkos vertės kitais teisės aktų nustatytais tikslais skaičiuojamos vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymu patvirtintais Akmenės rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registrų centro interneto puslapyje *http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php* ir Teisės aktų registre *www.e-tar.lt.* Pagal masinio vertinimo dokumentus skaičiuojamos vidutinės rinkos vertės skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje *https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-un; https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-obj* ir Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje *http://www.regia.lt/zemelapis/*, paieškos lauke įvedus žemės sklypo unikalų numerį. Nurodytos vertės įsigalioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo nustatyta tvarka ir terminais.

2012 m. nustatytos žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nuo 2013 m. sausio 1 d., ir nustatytos 2017 m. nuo 2018 m. sausio 1 d. naudojamos žemės mokesčiams apskaičiuoti. Žemės vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiams skaičiuojamos vadovaujantis žemės mokesčio objekto apibrėžimu, pateikiamu Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 4 straipsnyje: mokesčio objektas yra fiziniams 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 vidutinės rinkos vertės žemės mokesčiui skaičiuojamos pagal žemės vertinimo modelius, kuriuose įrašomas žemės sklypo plotas be žemės sklypo naudmenos – miško žemės ploto, įrašyto nekilnojamojo turto kadastre. Mokesčių administratoriui vertintojas – Registrų centras teikia žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis ir žemės sklypų vidutines rinkos vertes žemės mokesčiui vertintojo ir centrinio mokesčių administratoriaus sutartyje nustatytais būdais ir terminais.

Registrų tvarkymo direktorius	Kazys Maksvytis
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė, nekilnojamojo turto vertintoja (pažymėjimo Nr. A 000194)	Loreta Dūdienė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausiasis specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (pažymėjimo Nr. A 000191)	Julijus Ukanis
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (pažymėjimo Nr. 000270)	Jurgita Jagučanskienė

6. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas.
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas.
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas.
5. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.
6. Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas.
7. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymas.
8. 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".
9. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo".
10. Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo".
11. Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos".
12. 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".
13. 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",
14. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2020, Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS). Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: *http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/Tarptautiniai-vertinimo-standartai-2020.pdf.*
15. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: *http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf.*
16. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2015 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2015.
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2016 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2016.
18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2017.
19. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2018 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2018.
20. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2019 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2019.
21. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2020.
22. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2020. Valstybės įmonė Registrų centras.
23. NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui. Valstybės įmonės Registrų centro ir Ward R. D. seminaro medžiaga. Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2009.
24. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
25. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.

26. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
27. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
28. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
29. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
30. 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.
31. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
32. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Interneto prieiga: *http://www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf.*
33. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2017.
34. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
35. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.
36. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.
37. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

7. PRIEDAI

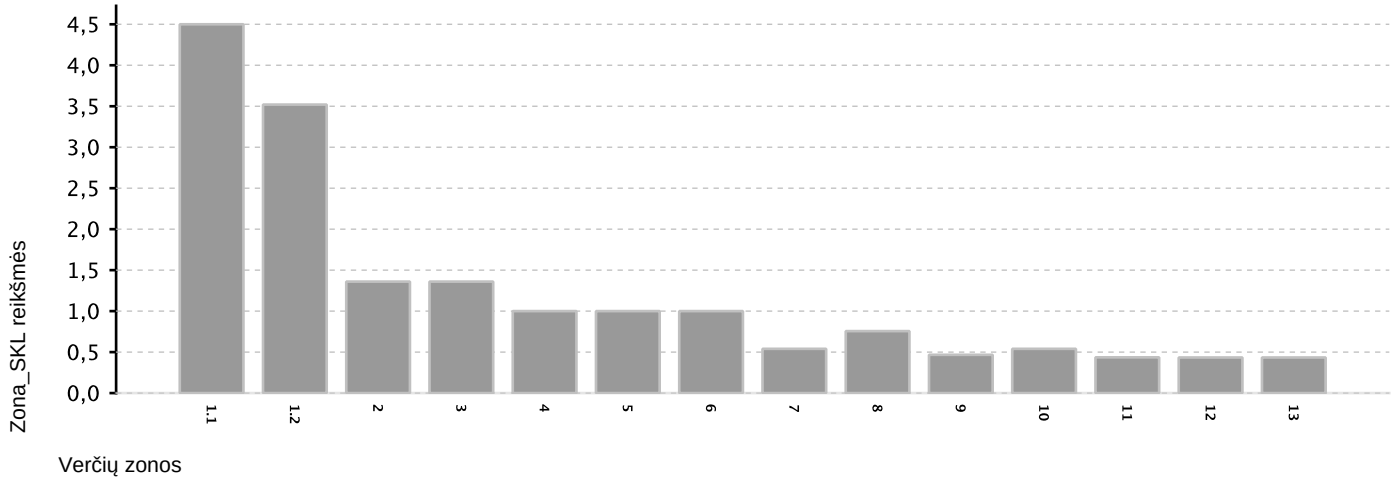
Siekiant didesnės dokumentų raiškos ataskaita ir jos priedai Registrų centro interneto puslapyje https://*www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php* yra pateikti atskiromis bylomis, surandami paieškos lauke – *Masinio vertinimo dokumentų paieška*, pasirinkus atitinkamą savivaldybę ir vertinimo įsigaliojimo metus.

2021 m. masinis vertinimas

GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 18336.
VRV=((0.71) ^ ŽBpl_BIN x ŽBpl_SKF^(1.02) x Zona_SKL^(1.0) x (1.2) ^ Kd_BIN x (0.6) ^ Kbn_BIN x (66 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas	Laipsnis: ŽBpl_BIN	Pagrindas: 0.71

,000001-3,9999999	**1.0**	4-1000000	**0.0**

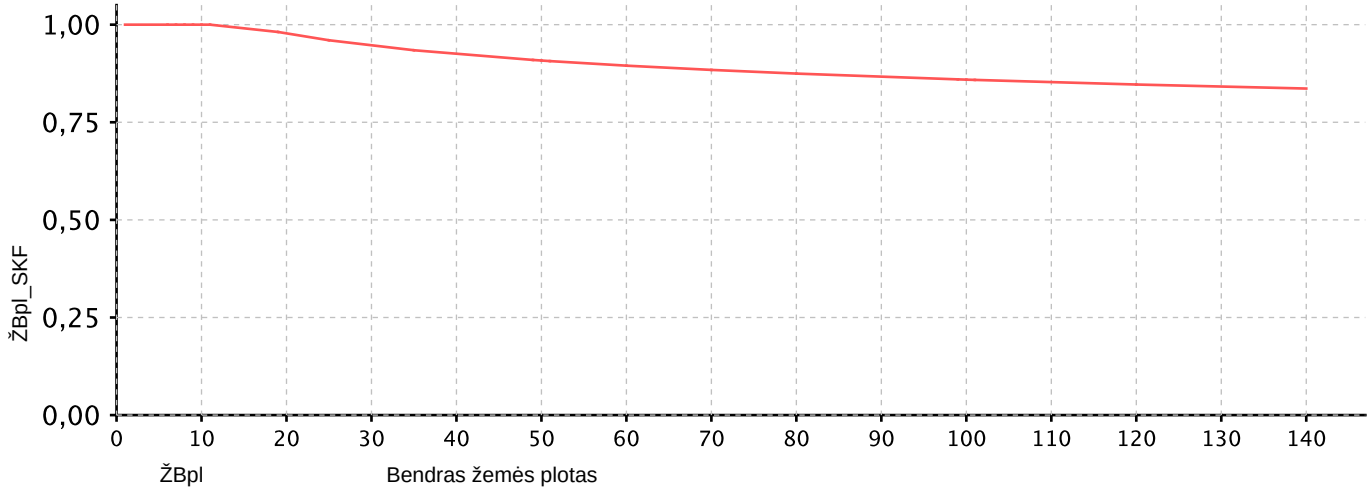
Daugiabučių pastatų teritorija	Laipsnis: Kd_BIN	Pagrindas: 1.2

Daugiaaukščių teritorija	**1.0**

Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.6

Bendro naudojimo teritorija	**1.0**

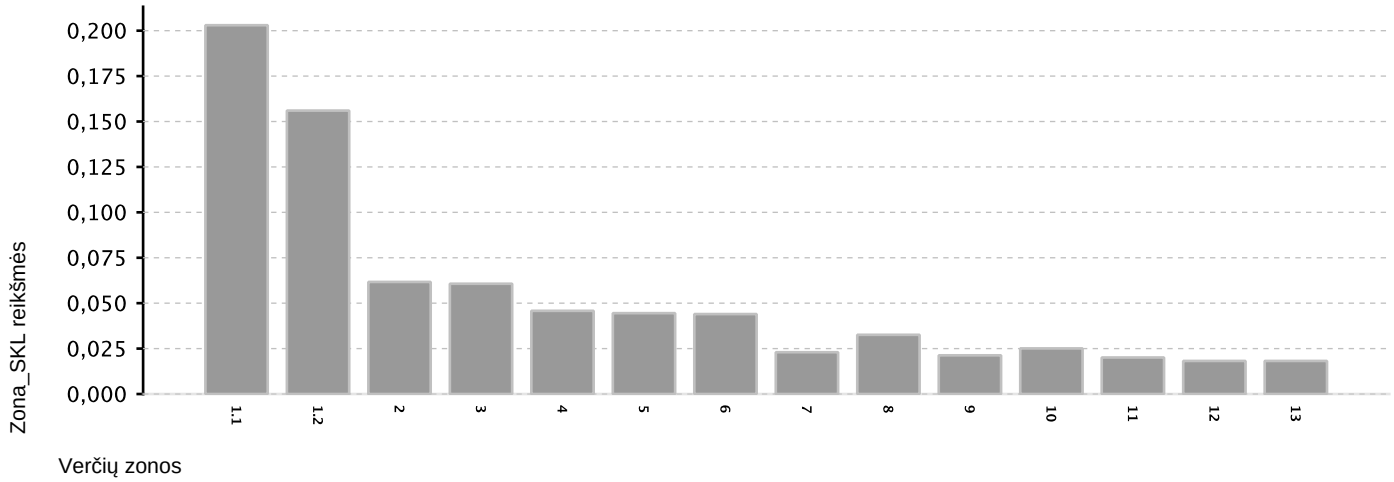
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.02



KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 18337.
VRV=(ŽBpl_SKF^(1.6) x Zona_SKL^(1.0) x (0.89) ^ Naub_BIN x (2030 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

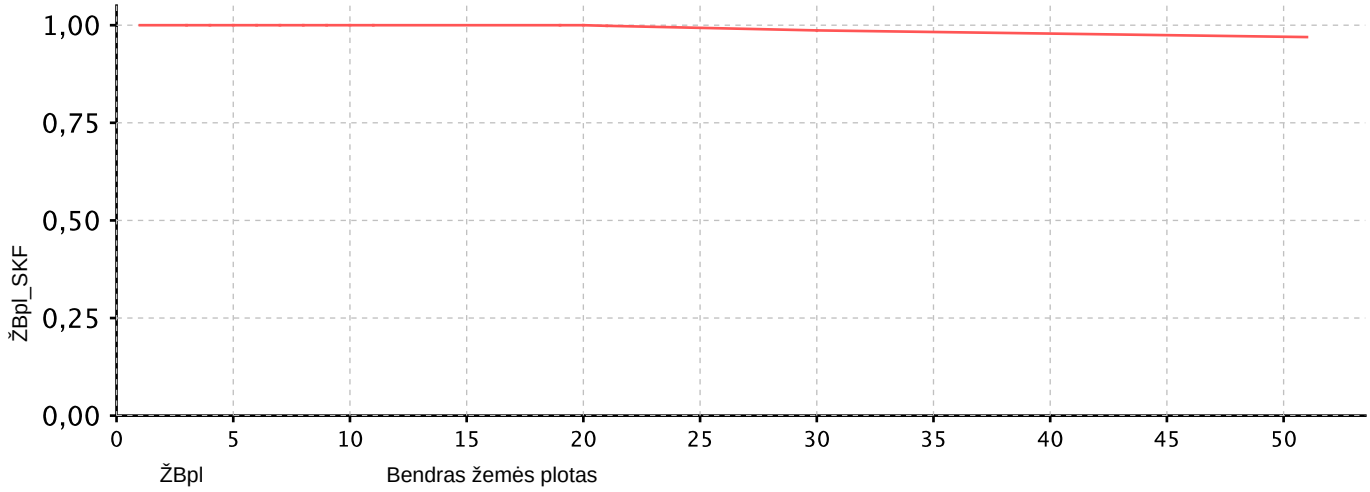


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas	Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89

Rekreacinės teritorijos	**1.0**

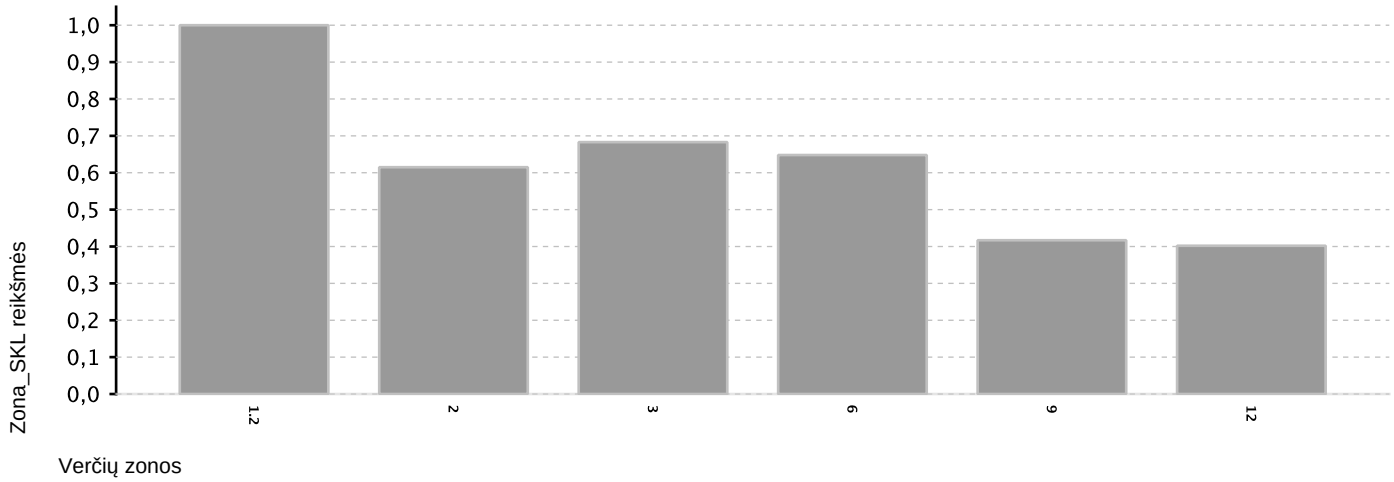
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.6



MĖGĖJŲ SODO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 18338.
VRV=(ŽBpl_SKF^(1.0) x Zona_SKL^(1.0) x (0.7) ^ Kbn_BIN x (78.2 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

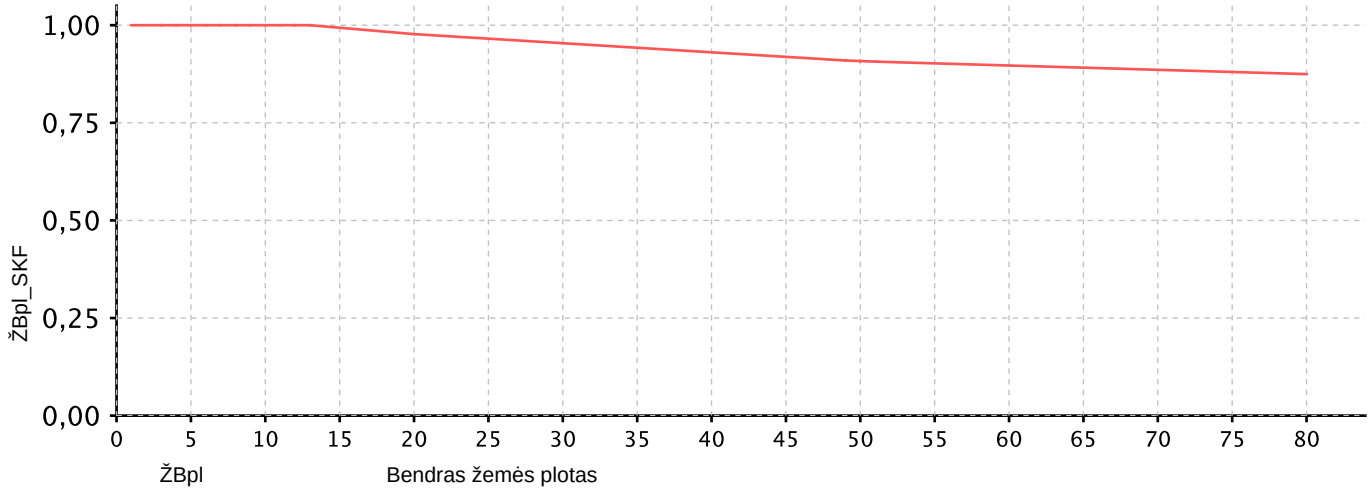


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.7

Bendro naudojimo teritorija	**1.0**

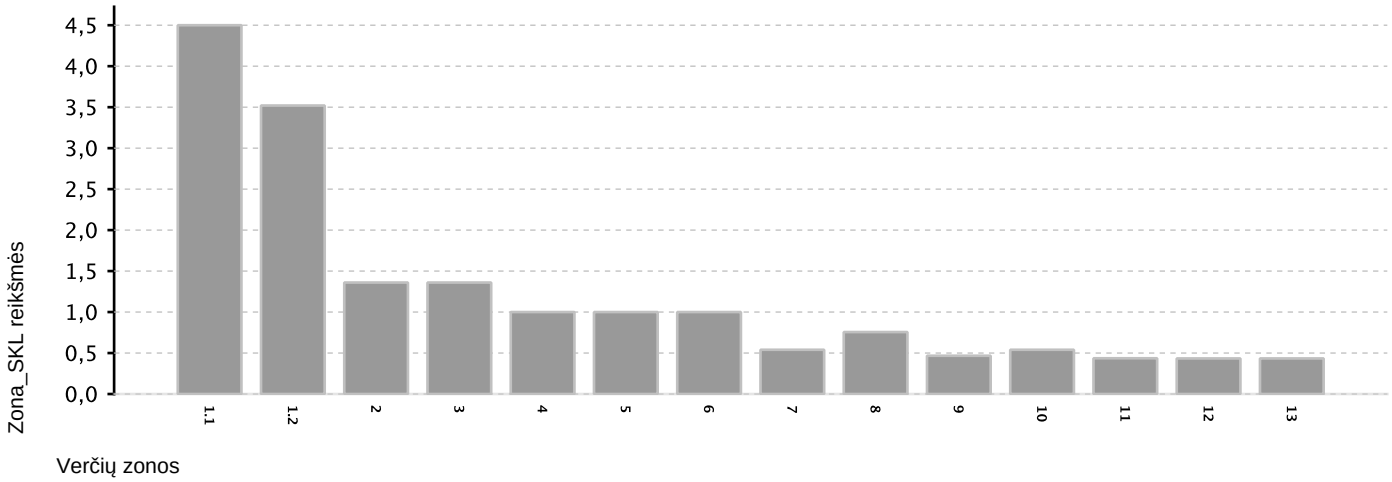
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.0



PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 18339.
VRV=(ŽBpl_SKF^(1.0) x Zona_SKL^(1.0) x (0.63) ^ Ktink_BIN x (57.34 x (ŽBpl_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

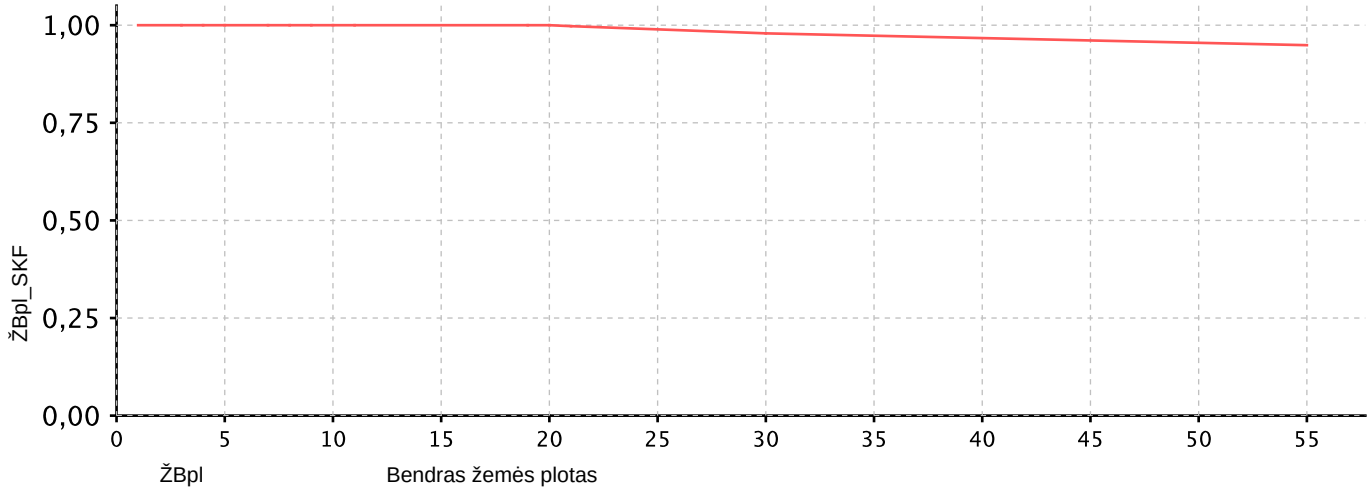


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Inžinerinių tinklų koridorius	Laipsnis: Ktink_BIN	Pagrindas: 0.63

Inžinerinių tinklų koridorius	**1.0**

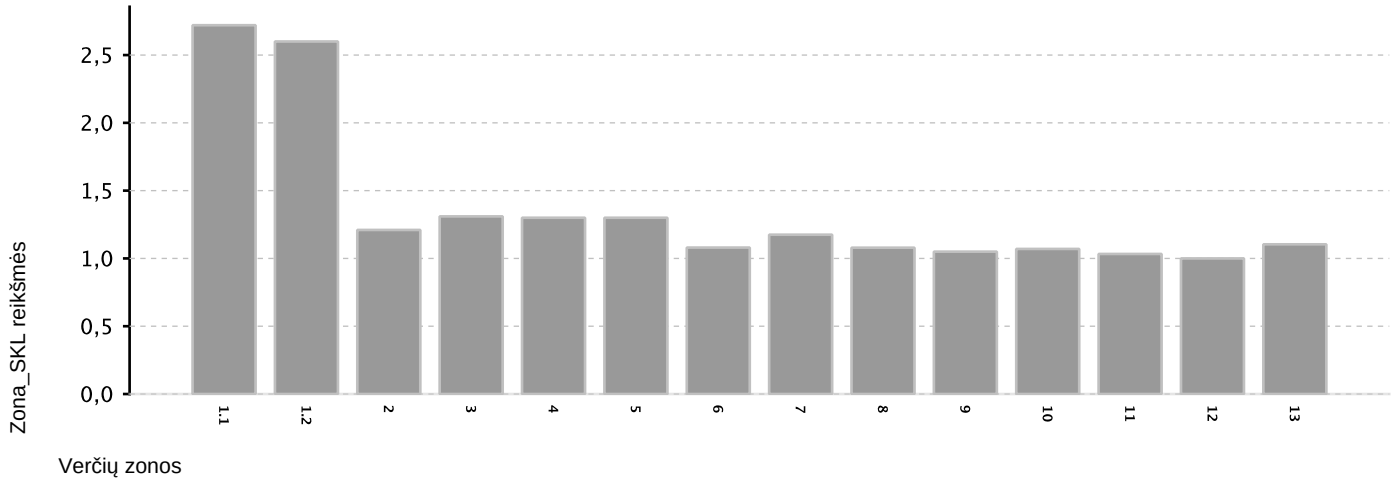
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.0



ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 18340.
VRV=(ŽBpl_SKF^(1.0) x Zona_SKL^(1.0) x (0.8) ^ Pask_BIN x (2570 x (ŽBpl_RKS - 0.43 x PotPl_RKS - 0.3 x Želektr.lin - 0.3 x Žduj.naf)) + RP + NBP - NP - MP
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, PotPl_RKS
Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

Verčių zonų Zona_SKL reikšmės

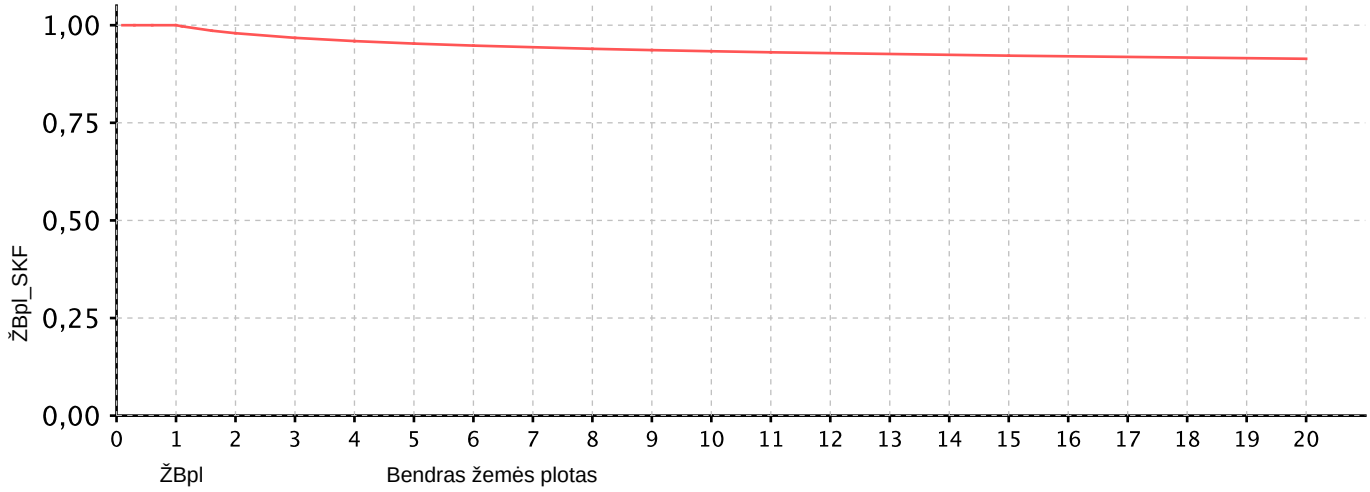


Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8

Konservacinė	**1.0**

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.0



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
ŽBpl_SKF	-žemės sklypo ploto vertinimo skaliarinis dydis, išreikštas funkcija
Zona_SKL	-verčių zonos koeficientas
K4	-gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, vertinimo koeficientas
ŽBpl_BIN	-gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiento laipsnio rodiklis
Kbn	-bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų vertinimo koeficientas
Kbn_BIN	-bendro naudojimo, visuomeninės paskirties, atskirųjų želdynų teritorijų, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficiento laipsnio rodiklis
Kd	-daugiabučių pastatų vertinimo koeficientas
Kd_BIN	-daugiabučių pastatų koeficiento laipsnio rodiklis
Kr kita	-komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas
Naub_BIN	-komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiento Kr kita laipsnio rodiklis
Ku	-žemės sklypų gyvenamųjų teritorijų, komercinės, mėgėjų sodo, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių užstatymo vertinimo koeficientas, kurio reikšmingumas priklauso nuo savivaldybės, sklype esančio didžiausio ploto statinio aukštų skaičiaus, šio statinio statybos baigtumo ir sklypo užstatymo intensyvumo
Kk	-konservacinės paskirties žemės vertinimo koeficientas
Pask_BIN	-konservacinės paskirties koeficiento laipsnio rodiklis
Kbp	-bendrojo plano sprendinių vertinimo koeficientas
Kbp_BIN	-bendrojo plano sprendinių koeficiento laipsnio rodiklis
Kr	-žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas 3 ha plotui
Ktink	-susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės vertinimo koeficientas
Ktink_BIN	-susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficiento laipsnio rodiklis
RP	- žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinio naudojimo vertinimo pataisa
NBP	-žemės našumo balo vertinimo pataisa
NP	-nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės vertinimo pataisa
MP	-miško žemės vertinimo pataisa
Vbaz	-vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
Vbaz1	-1 ha vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
ŽNB	-žemės sklypo našumo balas
NBconst	-modelio sudarymui naudotų sklypų našumo balų verčių zonoje vidurkis
Knb	-našumo balo koeficientas
Žnenaudojama	-žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės plotų suma
Kn	-žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės vertinimo koeficientas
Žmiško	-miško plotas, įregistruotas NTR
Želektr.lin	-žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu
Žduj.naf	-žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas
PotPl_RKS	-žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės sklypo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas, nesikertantis su žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonų plotu, ir nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu
Ženklai	×(*) daugybos; ^ kėlimo laipsniu; + sudėties; - atimties

Akmenės rajono savivaldybės teritorijos
masinio žemės vertinimo ataskaitos Nr.

2 priedas

2021 m. masinis vertinimas

KITOS PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPŲ SKAIČIUS VERČIŲ ZONOSE PAGAL PASKIRČIŲ GRUPES

Verčių zonos Nr.	Gyvenamųjų teritorijų grupės sklypų skaičius	Komercinės paskirties grupės sklypų skaičius	Pramonės ir sandėliavimo grupės sklypų skaičius
3.1.1	327	28	10
3.1.2	402	22	47
3.2	608	22	17
3.3	275	24	46
3.4	352	5	9
3.5	138	1	3
3.6	131	5	36
3.7	182	3	5
3.8	156	8	34
3.9	469	14	39
3.10	180	6	21
3.11	327	5	17
3.12	318	6	34
3.13	206	1	56

2021 m. masinis vertinimas

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERČIŲ PATAISOS

Pataisos RP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai
ŽBpl <= 3 ha	RP = (Kr -1) x VRV_RP, čia VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
ŽBpl > 3 ha	RP = (Kr -1) x VRV_RP1 x 3, čia VRV_RP1 – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdai: rekreacinio naudojimo + kiti žemės ūkio paskirties sklypai, specializuotų ūkių žemės sklypai ir kiti; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdai: rekreaciniai vandens telkiniai + bendro naudojimo vandens telkiniai, ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai ir kiti
ŽBpl <= 6 ha	RP = (Kr - 1) x (VRV_RP/2)
ŽBpl > 6 ha	RP = (Kr - 1) x VRV_RP1 x 3
Pataisos NBP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista,
	NBP = Knb x (ŽNB - NBconst) x Vbaz1 x (ŽBpl - Žnenaudojama - Žmiško)
Pataisos NP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	NP = (1 - Kn) x Vbaz1 x Žnenaudojama
Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	žemės naudmena – miško žemė
Vbaz1 <= 1854 Eur	MP = Žmiško x Vbaz1 x 0,75
Vbaz1 > 1854 Eur	MP = Žmiško x Vbaz1 x ((Vbaz1 x 0,995 - 463)/Vbaz1)

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

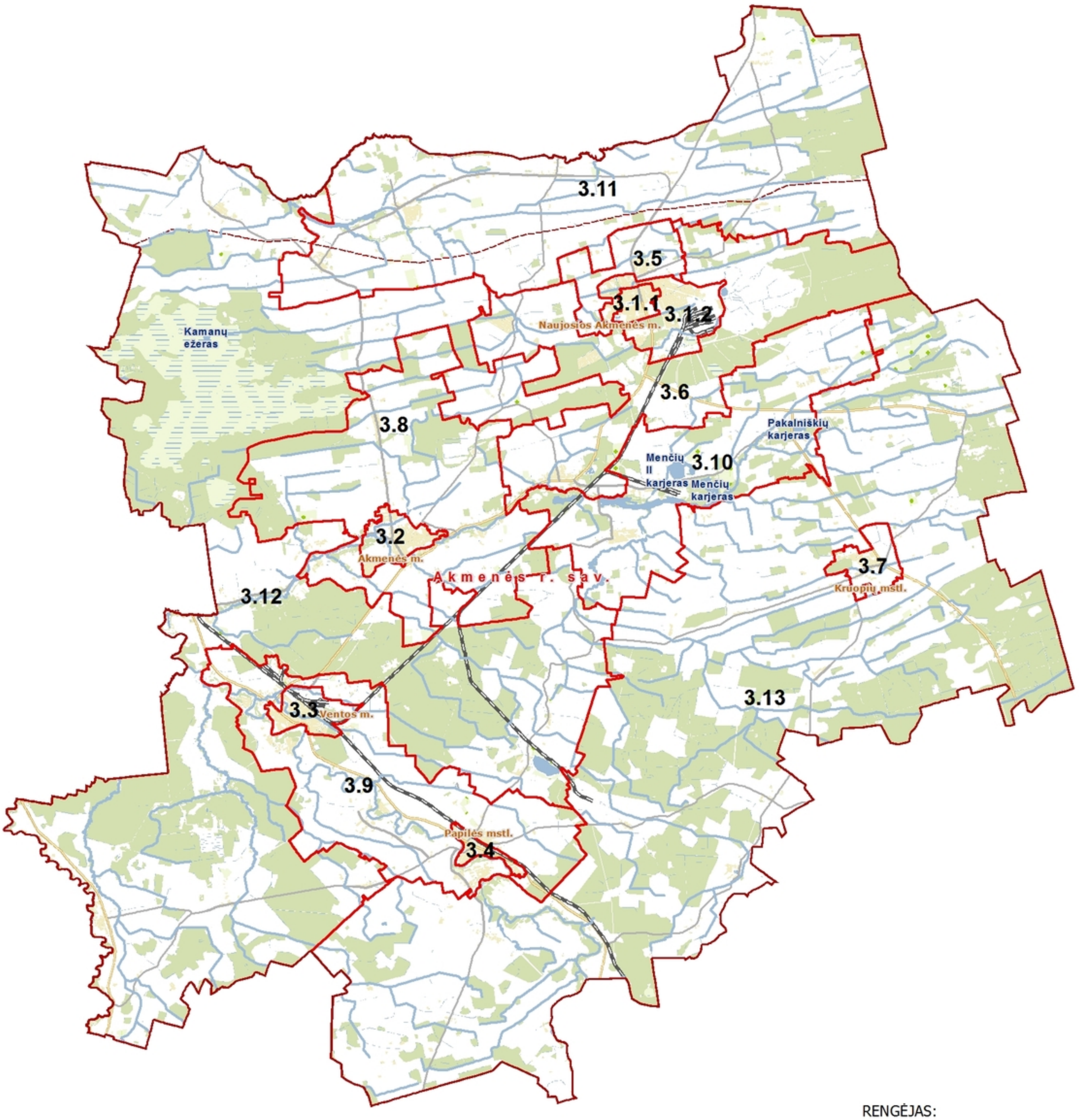
Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
3.1.1				
3.1.2				
3.2	42,00	0,010	2,530	2,530
3.3	42,15	0,010	2,530	2,530
3.4	51,50	0,010	2,530	2,530
3.5	49,27	0,010	2,530	2,530
3.6	48,30	0,010	2,530	2,530
3.7	49,22	0,010	2,530	2,530
3.8	46,74	0,010	2,530	2,530
3.9	49,84	0,010	2,530	2,530
3.10	46,71	0,010	2,530	2,530

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
3.11	49,19	0,010	2,530	2,530
3.12	47,71	0,010	2,530	2,530
3.13	49,09	0,010	2,530	2,530

Akmenės r. savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos Nr.
4 priedas

Akmenės r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:135.000



Sutartiniai ženklai

Savivaldybės riba

Verčių zonos riba

5.2 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:

REGISTRŲ CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

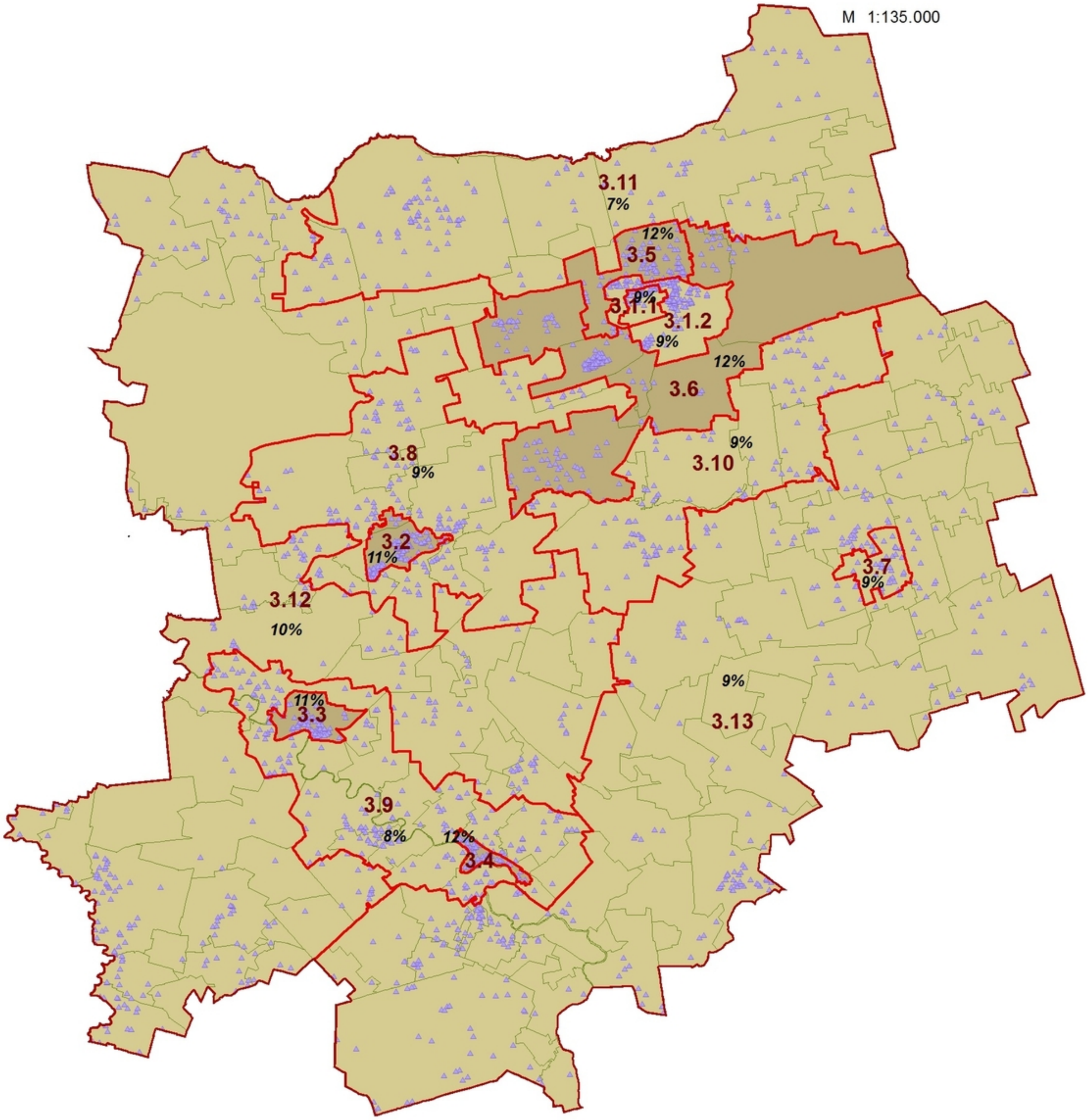
Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Akmenės rajono savivaldybės teritorijos
masinio žemės vertinimo
ataskaitos Nr.
5 priedas

Žemės sklypų 2016-01-01–2020-08-01 sandoriai Akmenės rajono savivaldybėje

M 1:135.000



Sutartiniai ženklai

- Parduoti sklypai

Rinkos aktyvumas zonose (proc)

0 - 5 | 6 - 10 | 11 - 15 | 16 - 20 | 21 - 30 | 31 - 40 | > 40

8% Rinkos aktyvumas zonose procentais nuo visų zonoje įregistruotų žemės sklypų skaičiaus

Verčių zonos riba

5.2 Verčių zonos Nr.

Gyvenamosios vietovės riba

Savivaldybės riba

Zonos Nr.	Sklypų sk.	Aktyvumas
3.1.1	371	9%
3.1.2	1943	9%
3.10	1343	9%
3.11	2534	7%
3.12	3864	10%
3.13	4432	9%
3.2	1028	11%
3.3	854	11%
3.4	424	12%
3.5	664	12%
3.6	1654	12%
3.7	494	9%
3.8	1972	9%
3.9	2911	8%

RENGĖJAS:

REGISTRŲ CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Naujosios Akmenės miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį

M 1:13.000



Sutartiniai ženklai

Žemės naudojimo paskirtys

- Kitos paskirties žemė
- Koncervacinės paskirties žemė
- Žemės ūkio paskirties žemė
- Miškų ūkio paskirties žemė
- Vandens ūkio paskirties žemė

Nepažymėti plotai - nėra suformuotų sklypų, nenustatyta naudojimo paskirtis

Verčių zonos riba

25.4 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:

REGISTRŲ CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

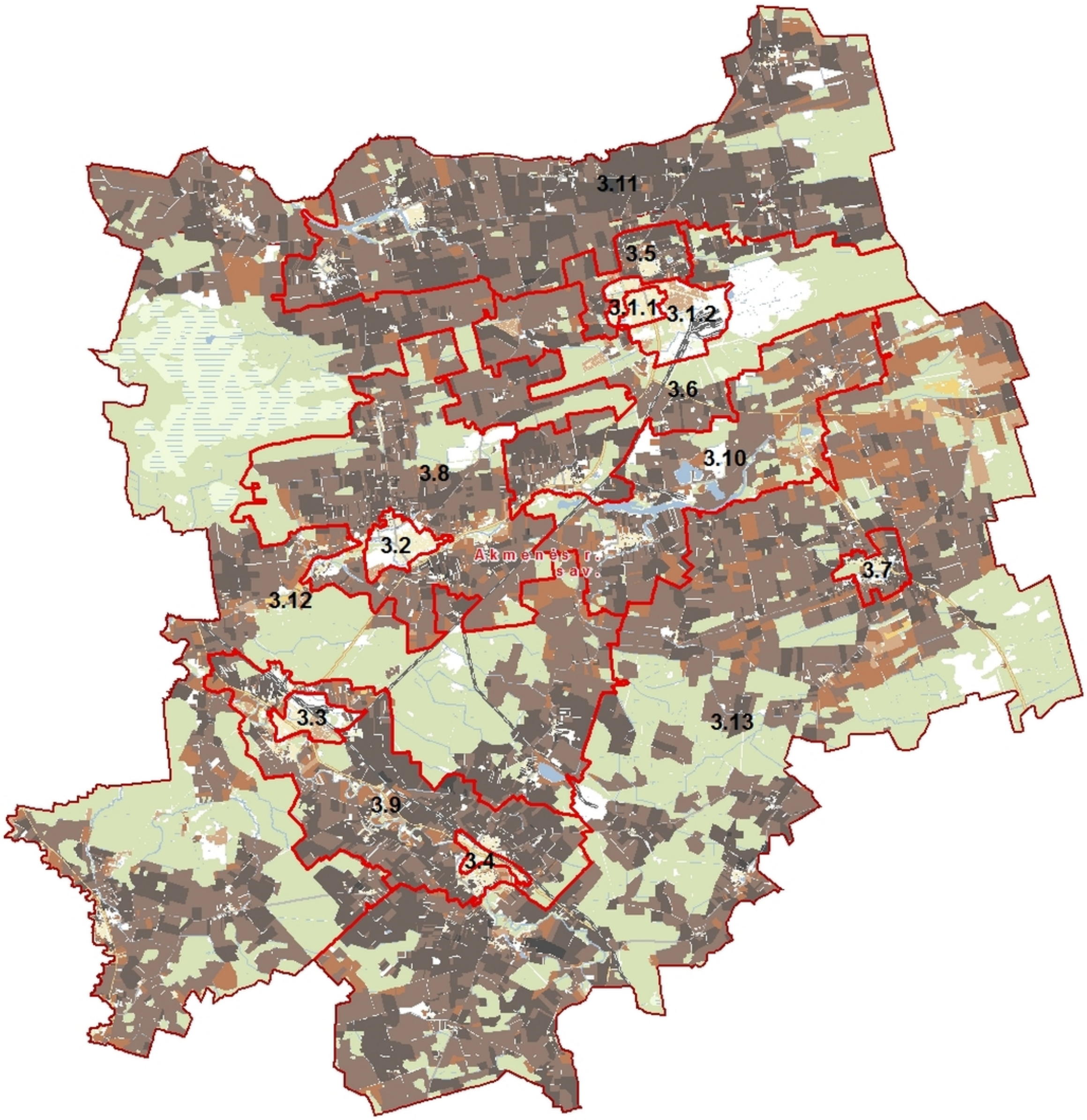
Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Akmenės r. savivaldybės teritorijos
masinio žemės vertinimo ataskaitos Nr.
7 priedas

Akmenės r. savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis

M 1:140.000



Sutartiniai ženklai

Savivivaldybės riba

Verčių zonos riba

5.2 Verčių zonos Nr.

Žemės našumo balų spalvinė skalė

Iki 20 | 20.01 - 30.00 | 30.01 - 40.00 | 40.01 - 50.00 | 50.01 - 60.00 | Virš 60

RENGĖJAS:

REGISTRŲ CENTRAS

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

Akmenės rajono savivaldybės
teritorijos žemės masinio vertinimo
ataskaitos Nr.
8 priedas

ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

Elektroninio dokumento nuorašas

REGISTRŲ CENTRAS

VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

Savivaldybių merams Nr.

Savivaldybių administracijų direktoriams

DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO

Valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras), vadovaudamasi 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" patvirtintų Masinio žemės vertinimo taisyklių ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo" patvirtintų Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nuostatomis, parengusi savivaldybės teritorijos žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus, teikia juos susipažinti ir derinti savivaldybei, o ši per 30 dienų nuo dokumentų pateikimo gali pareikšti pastabas.

Atsižvelgdami į tai, pranešame, kad Registrų centras atliko žemės ir nekilnojamojo turto masinį vertinimą ir parengė kiekvienos savivaldybės teritorijos masinio vertinimo dokumentus. Žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai bei projektinės žemės ir nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės nuo š. m. rugsėjo 14 d. bus skelbiamos Registrų centro interneto svetainėje adresu www.registrucentras.lt/p/460.

Prašome iki š. m. spalio 14 d. pateikti pastabas dėl žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų. Kilus klausimų, maloniai prašome susisiekti su savivaldybių teritorijų masinio vertinimo ataskaitas ruošusiais turto vertintojais, nurodytais pridedamame sąraše.

PRIDEDAMA. Turto vertintojų pagal savivaldybes sąrašas, 1 lapas.

Registrų tvarkymo direktorius Kazys Maksvytis

Asta Paškevičienė, tel. (8 5) 268 8358, el. p. Asta.Paskeviciene@registrucentras.lt

TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES SĄRAŠAS

Birštono sav., Prienų r. sav., Jonavos r. sav., Kaišiadorių r. sav., Kauno m. / r. sav., Kėdainių r. sav.	Martynas Bukelis	Martynas.Bukelis@registrucentras.lt	(8 37) 78 78 24
	Algimantas Bubliauskas	Algimantas.Bubliauskas@registrucentras.lt	(8 37) 78 78 25
	Mindaugas Saldauskas	Mindaugas.Saldauskas@registrucentras.lt	(8 37) 78 78 67
Klaipėdos m. / r. sav., Kretingos r. sav., Palangos m sav., Neringos sav., Šilutės r. sav.	Romas Petrauskas	Romas.Petrauskas@registrucentras.lt	(8 46) 46 62 59
	Sandra Kucinienė	Sandra.Kuciniene@registrucentras.lt	(8 46) 46 62 59
	Indrė Rubežienė	Indre.Rubeziene@registrucentras.lt	(8 46) 46 62 59
Alytaus m. / r. sav., Druskininkų sav., Kazlų Rūdos sav., Kalvarijos sav., Lazdijų r. sav., Šakių r. sav., Marijampolės sav., Varėnos r. sav., Vilkaviškio r. sav.	Alma Cikockienė	Alma.Cikockiene@registrucentras.lt	(8 343) 97 708
	Nijolė Valaitienė	Nijole.Valaitiene@registrucentras.lt	(8 343) 97 708
	Zita Savukaitienė	Zita.Savukaitiene@registrucentras.lt	(8 343) 97 708
	Vilma Klevinskienė	Vilma.Klevinskiene@registrucentras.lt	(8 343) 97 708
Biržų r. sav., Kupiškio r. sav., Panevėžio m. / r. sav., Pasvalio r. sav., Rokiškio r. sav.	Martynas Bukelis	Martynas.Bukelis@registrucentras.lt	(8 37) 78 78 24
	Diana Jakutytė	Diana.Jakutyte@registrucentras.lt	(8 45) 50 23 63
	Nijolė Bieliauskienė	Nijole.Bieliauskiene@registrucentras.lt	(8 45) 50 23 68
Joniškio r. sav., Kelmės r. sav., Pakruojo r. sav., Radviliškio r. sav., Šiaulių m. / r. sav.	Loreta Dūdienė	Loreta.Dudiene@registrucentras.lt	(8 444) 69 023
	Jurgita Kavaliauskienė	Jurgita.Kavaliauskiene@registrucentras.lt	(8 41) 59 82 71
	Vigita Nainienė	Vigita.Nainiene@registrucentras.lt	(8 41) 59 82 71
Jurbarko r. sav., Pagėgių sav., Raseinių r. sav., Šilalės r. sav., Tauragės r. sav.	Romas Petrauskas	Romas.Petrauskas@registrucentras.lt	(8 46) 46 62 59
	Zenona Gedminaitė	Zenona.Gedminaite@registrucentras.lt	(8 446) 62 324
	Albinas Olendras	Albinas.Olendras@registrucentras.lt	(8 446) 62 324
Plungės r. sav., Rietavo sav., Telšių r. sav., Akmenės r. sav., Mažeikių r. sav., Skuodo r. sav.	Loreta Dūdienė	Loreta.Dudiene@registrucentras.lt	(8 444) 69 023
	Julijus Ukanis	Julijus.Ukanis@registrucentras.lt	(8 443) 98 008
	Jurgita Jagučanskienė	Jurgita.Jagucanskiene@registrucentras.lt	(8 443) 98 008
Anykščių r. sav., Ignalinos r. sav., Molėtų r. sav., Utenos r. sav., Visagino sav., Zarasų r. sav.	Veronika Valentinavičienė	Veronika.Valentinaviciene@registrucentras.lt	(8 5) 265 8443
	Aušra Aginienė	Ausra.Aginiene@registrucentras.lt	(8 389) 63 959
	Diana Sėjūnienė	Diana.Sejuniene@registrucentras.lt	(8 389) 63 959
Elektrėnų sav., Šalčininkų r. sav., Širvintų r. sav., Švenčionių r. sav., Trakų r. sav., Ukmergės r. sav., Vilniaus m. / sav.	Veronika Valentinavičienė	Veronika.Valentinaviciene@registrucentras.lt	(8 5) 265 8443
	Božena Sinickaja	Bozena.Sinickaja@registrucentras.lt	(8 5) 219 2641
	Aušra Baronaitė-Deveikienė	Aušra Baronaitė-Deveikienė@registrucentras.lt	(8 5) 219 2641
	Kristina Bakanienė	Kristina.Bakaniene@registrucentras.lt	(8 5) 266 2151
	Miglė Jakubkienė	Migle.Jakubkiene@registrucentras.lt	(8 5) 266 2151

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-09-10 16:49 Nr. NS-11422 (7.18 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Kazys Maksvytis Registrų tvarkymo direktorius
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-10 16:34
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-10 16:34
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2019-07-11 15:17 - 2024-07-09 23:59
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Aušra Ragainė Registratorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-10 16:52
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-10 16:52
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-03-23 14:05 - 2022-03-23 14:05
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DekaDoc v.20200902.3
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-09-11 09:41 nuorašą suformavo Asta Paškevičienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

Elektroninio dokumento nuorašas

MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA

Vadovaudamasi Masinio žemės vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 15 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo", 36.1 papunkčiu, valstybės įmonė Registrų centras 2020 m. rugsėjo 10 d. raštu Nr. NS-11422 (7.18 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo" pranešė savivaldybei apie parengtą ir Registrų centro interneto puslapyje paskelbtą Akmenės rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą, paprašė pareikšti pastabas.

Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį Akmenės rajono savivaldybės meras ir administracija pastabų dėl Akmenės rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos nepateikė.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė, nekilnojamojo turto vertintoja (pažymėjimo Nr. A 000194)	Loreta Dūdienė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausiasis specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (pažymėjimo Nr. A 000191)	Julijus Ukanis
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (pažymėjimo Nr. 000270)	Jurgita Jagučanskienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-10-20 16:31 Nr. NŽVM-81 (7.20 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Julijus Ukanis Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 16:04
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 16:04
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-22 14:30 - 2021-11-21 14:30
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Jurgita Jagučanskienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 16:07
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 16:07
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-22 09:26 - 2021-11-21 09:26
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Loreta Dūdienė Vertintoja ekspertė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 16:11
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 16:12
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2019-09-09 12:56 - 2024-09-07 23:59
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Julijus Ukanis Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-20 16:32
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-20 16:32
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-22 14:30 - 2021-11-21 14:30
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DekaDoc v.20201020.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	

Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-10-21 08:18 nuorašą suformavo Jurgita Jagučanskienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

SKELBIMO APIE 2020 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ AKMENĖS R., MAŽEIKIŲ R., PLUNGĖS R., RIETAVO, SKUODO R., TELŠIŲ R. SAVIVALDYBĖSE, TEKSTAS

Valstybės įmonė Registrų centras

organizuoja žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą

Valstybės įmonė Registrų centras, vykdydama jai pavestas funkcijas, atliko žemės ir statinių masinį vertinimą bei parengė naujas žemės ir statinių masinio vertinimo ataskaitas. Informuojame, kad žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas svarstymas vyks š. m. rugsėjo 14–25 d. Masinio vertinimo dokumentai ir projektinės vidutinės rinkos vertės viešo svarstymo metu bus skelbiami Registrų centro interneto svetainėje www.registrucentras.lt/p/460.

Akmenės r., Mažeikių r., Plungės r., Rietavo, Skuodo r. ir Telšių r. savivaldybių žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas aptarimas vyks š. m. rugsėjo 14–18 d. 8–12 val., rugsėjo 21–25 d. 12–16 val. Registrų centro Telšių padalinyje (Turgaus a. 15A-2, Telšiai), 309 kabinete.

Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus.

Atsižvelgiant į besikeičiančią epidemiologinę situaciją šalyje, informacija apie galimybes pareikšti pastabas bei pasiūlymus bus paskelbta Registrų centro interneto svetainėje www.registrucentras.lt.

Valstybės įmonė Registrų centras

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausiasis specialistas vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000191)



Julijus Ukanis

SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIUOSE BUVO PASKELBTA APIE NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ, SĄRAŠAS

Leidinio pavadinimas	Savivaldybė	Paskelbimo data
Alio Jonava	Jonavos r. sav.	2020-08-19
Alio, Raseiniai	Raseinių r. sav.	2020-08-20
Alytaus naujienos	Alytaus m., r. sav.	2020-08-22
Anykšta	Anykščių r. sav.	2020-08-18
Auksinė varpa	Pakruojo r. sav.	2020-08-22
Banga	Klaipėdos r. sav.	2020-08-22
Darbas	Pasvalio r. sav.	2020-08-22
Draugas	Šakių r. sav.	2020-08-21
Druskonis	Druskininkų sav.	2020-08-22
Elektrėnų žinios	Elektrėnų sav.	2020-08-21
Gimtasis Rokiškis	Rokiškio r. sav.	2020-08-22
Giružis	Varėnos r. sav.	2020-08-21
Gyvenimas	Birštono sav., Prienų r. sav.	2020-08-22
Kaišiadorių aidai	Kaišiadorių r. sav.	2020-08-21
Kauno diena	Kauno m., r. sav.	2020-08-21
Klaipėda	Klaipėdos m. sav.	2020-08-20
Kupiškėnų mintys	Kupiškio r. sav.	2020-08-18
Laizdijų žvaigždė	Lazdijų r. sav.	2020-08-21
Mūsų Ignalina	Ignalinos r. sav.	2020-08-21
Mūsų žodis	Skuodo r. sav.	2020-08-21
Pajūrio naujienos	Kretingos r. sav., Neringos sav.	2020-08-21
Panevėžio balsas	Panevėžio m., r. sav.	2020-08-17
Plungė	Plungės r. sav., Rietavo sav.	2020-08-21
Radviliškio naujienos	Radviliškio r. sav.	2020-08-21
Rinkos aikštė	Kėdainių r. sav.	2020-08-20
Santaka	Vilkaviškio r. sav.	2020-08-21
Santarvė	Mažeikių r. sav.	2020-08-21
Sidabrė	Joniškio r. sav.	2020-08-22
Sostinė	Vilniaus m., r. sav.	2020-08-22
Suvalkietis	Kalvarijos sav., Kazlų Rūdos sav., Marijampolės sav.	2020-08-19
Šalčios žinios	Šalčininkų r. sav.	2020-08-21

Leidinio pavadinimas	Savivaldybė	Paskelbimo data
Šiaulių kraštas	Šiaulių r. sav., Kelmės r. sav.	2020-08-20
Šiaulių naujienos	Šiaulių m. sav.	2020-08-20
Šiaurės rytai	Biržų r. sav.	2020-08-20
Šilalės artojas	Šilalės r. sav.	2020-08-21
Šilokarčema	Pagėgių sav.	2020-08-21
Šilutės naujienos	Šilutės r. sav.	2020-08-21
Širvintų kraštas	Širvintų r. sav.	2020-08-21
Švenčionių kraštas	Švenčionių r. sav.	2020-08-22
Šviesa	Jurbarko r. sav.	2020-08-18
Tauragės kurjeris	Tauragės r. sav.	2020-08-21
Telšių žinios	Telšių r. sav.	2020-08-21
Trakų žemė	Trakų r. sav.	2020-08-21
Ukmergės žinios	Ukmergės r. sav.	2020-08-21
Utenos apskrities žinios	Utenos r. sav.	2020-08-22
Palangos tiltas	Palangos m. sav.	2020-08-21
Vienybė	Akmenės r. sav.	2020-08-22
Vilnis	Molėtų r. sav.	2020-08-21
VIS_INFO	Visagino sav.	2020-08-21
Zarasų kraštas	Zarasų r. sav.	2020-08-21

Elektroninio dokumento nuorašas

MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ATASKAITA

Vadovaudamasi Masinio žemės vertinimo taisyklių 37.1 ir 37.2 papunkčiais, vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras – atliko Akmenės rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene, procedūras. Apie masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą buvo pranešta vietos visuomenės informavimo priemonėse. Per nustatytą 10 darbo dienų laikotarpį susipažinti su Akmenės rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentais neatvyko nė vienas suinteresuotas asmuo.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė, nekilnojamojo turto vertintoja (pažymėjimo Nr. A 000194)	Loreta Dūdienė
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausiasis specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojas (pažymėjimo Nr. A 000191)	Julijus Ukanis
Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamojo turto vertintoja (pažymėjimo Nr. 000270)	Jurgita Jagučanskienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-10-01 10:00 Nr. NŽVM-54 (7.20 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Julijus Ukanis Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-01 15:20
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-01 15:20
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-22 14:30 - 2021-11-21 14:30
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Julijus Ukanis Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-01 15:23
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-01 15:23
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-22 14:30 - 2021-11-21 14:30
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Jurgita Jagučanskienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-01 15:35
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-01 15:37
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-22 09:26 - 2021-11-21 09:26
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Jurgita Jagučanskienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-01 15:40
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-01 15:50
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-22 09:26 - 2021-11-21 09:26
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Loreta Dūdienė Vertintoja ekspertė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-01 16:05
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-01 16:05
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2019-09-09 12:56 - 2024-09-07 23:59

Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Julijus Ukanis Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-01 16:07
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-01 16:07
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-22 14:30 - 2021-11-21 14:30
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DekaDoc v.20200920.5
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-10-01 16:39 nuorašą suformavo Julijus Ukanis
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

Elektroninio dokumento nuorašas

NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

VĮ Registrų centrui
El. p. info@registrucentras.lt

2020-11- Nr. _____

Į 2020-10-30 Nr. NS-28140 (7.18 E)

DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ

Informuojame, kad Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba), patikrinusi 2020-10-30 pateiktas masinio žemės vertinimo ataskaitas (toliau – ataskaita), nustatė šiuos trūkumus:

1. Ataskaitos nepasirašytos ataskaitų rengėjų ir vertintojų.

2. Nenurodyti ataskaitų numeriai.

3. Kėdainių rajono, Klaipėdos miesto, Klaipėdos rajono, Kretingos rajono, Kupiškio rajono, Lazdijų rajono, Marijampolės, Mažeikių rajono, Molėtų rajono, Neringos miesto, Pasvalio rajono, Plungės rajono, Prienų rajono, Radviliškio rajono, Raseinių rajono, Rietavo rajono, Rokiškio rajono, Skuodo rajono, Šakių rajono, Šalčininkų rajono, Pagėgių, Pakruojo rajono, Palangos miesto, Panevėžio miesto, Panevėžio rajono, Šiaulių miesto, Šiaulių rajono, Šilalės rajono, Šilutės rajono, Širvintų rajono, Švenčionių rajono, Tauragės rajono, Telšių rajono, Trakų rajono, Ukmergės rajono, Zarasų rajono, Visagino rajono, Vilniaus rajono, Vilniaus miesto, Vilkaviškio rajono, Varėnos rajono, Utenos rajono, Elektrėnų, Ignalinos rajono, Jonavos rajono, Druskininkų, Biržų rajono, Akmenės rajono, Alytaus miesto, Alytaus rajono, Anykščių rajono, Birštono, Joniškio rajono, Jurbarko rajono, Kaišiadorių rajono, Kalvarijos rajono, Kauno miesto, Kauno rajono, Kazlų Rūdos, Kelmės rajono savivaldybių ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL koeficiento reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonos tikslią Zona_SKL koeficiento reikšmę skaičiais.

4. Kėdainių rajono, Klaipėdos miesto, Klaipėdos rajono, Kretingos rajono, Kupiškio rajono, Lazdijų rajono, Marijampolės, Mažeikių rajono, Molėtų rajono, Pasvalio rajono, Plungės rajono, Prienų rajono, Radviliškio rajono, Raseinių rajono, Rietavo rajono, Rokiškio rajono, Skuodo rajono, Šakių rajono, Šalčininkų rajono, Pagėgių, Pakruojo rajono, Palangos miesto, Panevėžio rajono, Šiaulių miesto, Šiaulių rajono, Šilalės rajono, Šilutės rajono, Širvintų rajono, Švenčionių rajono, Tauragės rajono, Telšių rajono, Trakų rajono ir Ukmergės rajono, Zarasų rajono, Vilniaus rajono, Vilkaviškio rajono, Utenos rajono, Vilniaus miesto, Ignalinos rajono, Jonavos rajono, Biržų rajono, Akmenės rajono, Alytaus rajono, Anykščių rajono, Birštono, Joniškio rajono, Jurbarko rajono, Kaišiadorių rajono, Kalvarijos rajono, Kauno miesto, Kauno rajono, Kazlų Rūdos, Kelmės rajono

Biudžetinė įstaiga
Gedimino pr. 19
01103 Vilnius
http://www.nzt.lt

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

Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre
Kodas 188704927

savivaldybių ataskaitų žemės vertinimo modelių patikros diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai, būtina patikrinti minėtose ataskaitose nurodytų modelių teisingumą.

5. Lazdijų rajono savivaldybės ataskaitos 2.3 pav. „Migracija Lietuvoje“ nurodyti duomenys (skaičiai) neatitinka Valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos 2.3 pav. „Migracija Lietuvoje“ nurodytų duomenų (skaičių). Minėtos ataskaitos 3.3 pav. nurodyti duomenys sunkiai įskaitomi, 2.9 pav. pavaizduotas 17 puslapyje, o 2.9 pav. pavadinimas nurodytas 18 puslapyje.

6. Marijampolės savivaldybės ataskaitos 2.3 pav. „Migracija Lietuvoje“ nurodyti duomenys (skaičiai) neatitinka Valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos 2.3 pav. „Migracija Lietuvoje“ nurodytų duomenų (skaičių).

7. Tikslintina Pasvalio rajono savivaldybės ataskaitos lentelių numeracija.

8. Plungės rajono savivaldybės ataskaitos 4 priedo „Plungės r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis“ lentelėje nurodyti žemės verčių zonų numeriai, kurių šioje savivaldybėje nėra.

9. Radviliškio rajono savivaldybės ataskaitos 5 priede „Radviliškio r. savivaldybės teritorijoje įvykusių žemės sklypų sandorių pasiskirstymas“ ir 7 priede „Savivaldybės kaimo teritorijos našumo balai“ nurodyti ne visų žemės verčių zonų numeriai.

10. Radviliškio rajono savivaldybės ataskaitos 2.10 pav. pateikti duomenys apie Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymą pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį neatitinka šio paveikslo aprašomojoje dalyje nurodytų duomenų.

11. Radviliškio rajono ir Šakių rajono savivaldybių ataskaitų 4.3 papunkčiuose pateiktuose gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžiuose nurodyti duomenys apie žemės sklypą neatitinka apskaičiavimo išvadose nurodytų duomenų.

12. Skuodo rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyje nurodyti duomenys apie žemės sklypo adresą neatitinka apskaičiavimo išvadoje nurodytų duomenų.

13. Šakių rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame komercinės žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyje nurodyti duomenys apie žemės sklypo adresą neatitinka apskaičiavimo išvadoje nurodytų duomenų.

14. Raseinių rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame komercinės žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyje skaičiavimams naudojamas ne komercinės žemės grupės vertinimo modelis, o žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelis.

15. Šakių rajono savivaldybės ataskaitos 3.6.5 papunktyje nepateiktas žemės verčių zonos 42.17 aprašymas.

16. Šakių rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje ir šios ataskaitos 1 priede nurodyti skirtingi žemės ūkio žemės grupės modeliai.

17. Panevėžio miesto ir Panevėžio rajono savivaldybių ataskaitų 2.9 pav. esančiose diagramose pateikiami 2015–2020 m. duomenys, o šių paveikslų pavadinimuose nurodyta, kad pateikiami 2016–2020 m. duomenys.

18. Panevėžio miesto ir Panevėžio rajono savivaldybių ataskaitų 2.12 pav. esančioje diagramoje nėra pavaizduoti visi diagramos lentelėje pateikiami duomenys apie Nekilnojamojo turto registre įregistruotus privačios, valstybinės ir savivaldybės žemės sklypus pagal jų paskirtį.

19. Panevėžio miesto savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyje nurodyti duomenys apie žemės sklypo plotą neatitinka apskaičiavimo išvadoje nurodytų duomenų.

20. Panevėžio miesto ir Panevėžio rajono savivaldybių ataskaitų 2.8 pav. pateikti duomenys apie leistų statyti naujų pastatų skaičių sunkiai įskaitomi.

21. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyje nurodyti duomenys apie žemės sklypo plotą neatitinka apskaičiavimo išvadoje nurodytų duomenų.

22. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame mėgėjų sodo žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyje nurodyti duomenys apie žemės sklypo plotą neatitinka apskaičiavimo išvadoje nurodytų duomenų.

23. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyje nurodyti duomenys apie žemės sklypo plotą neatitinka apskaičiavimo išvadoje nurodytų duomenų.

24. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitoje pateikiami 2 žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai, viename jų verčių zonų Zona_SKL reikšmės pateikiamos 59 verčių zonoms (pagal Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 3.6.5 papunktį Panevėžio rajono savivaldybėje yra 60 verčių zonų).

25. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 4 priede „Panevėžio r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis“ nėra pavaizduota verčių zona Nr. 33.54.

26. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 5 priede „Žemės sklypų 2016.01.01-2020.08.01 sandoriai Panevėžio rajono savivaldybėje“ (atkreipiame dėmesį, kad datos trumpuoju būdu nurodomos taip: 2016-01-01 – 2020-08-01) pavaizduotos ne visos verčių zonos. Tikslinga dalį teritorijos vaizduoti kitu masteliu.

27. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 6 priede „Panevėžio r. savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis“ pavaizduotos ne visos verčių zonos. Tikslinga dalį teritorijos vaizduoti kitu masteliu.

28. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 7 priede „Panevėžio r. savivaldybės bendrojo plano teritorijų, kuriose numatomas žemės panaudojimas paskirčiai „Kita“ – taikomas koeficientas BPlan, žemėlapis“ pavaizduotos ne visos verčių zonos. Tikslinga dalį teritorijos vaizduoti kitu masteliu.

29. Šiaulių miesto, Šilalės rajono, Tauragės rajono ir Telšių rajono savivaldybių ataskaitose neteisingai apskaičiuotas 3.9 lentelės aritmetinis vidurkis, kuris taip pat yra nurodytas ir tekstinėje ataskaitos dalyje.

30. Šiaulių rajono, Šilutės rajono, Širvintų rajono, Švenčionių rajono, Trakų rajono ir Ukmergės rajono savivaldybių ataskaitose neteisingai apskaičiuotas 3.10 lentelės aritmetinis vidurkis, kuris taip pat yra nurodytas ir tekstinėje ataskaitos dalyje.

31. Šiaulių miesto savivaldybės ataskaitos poskyrio „3.6.8 Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientai K4“ tekste minimos 3.4 lentelės duomenys neatitinka 3.4 lentelės duomenų;

32. Šiaulių miesto savivaldybės ataskaitos poskyrio „3.6.24 Rinkos modeliavimas“ tekstinėje dalyje minimos 3.14 lentelės duomenys neatitinka 3.14 lentelės duomenų.

33. Šiaulių miesto savivaldybės ataskaitos 4 priedo „Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis“, 5 priedo „Žemės sklypų 2016-01-01 – 2020-08-01 sandoriai Šiaulių miesto savivaldybėje“ ir 6 priedo „Šiaulių miesto teritorijos struktūros pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį žemėlapis“ grafinėse dalyse virš 44.20 verčių zonos bei tarp 44.16 ir 44.18 verčių zonų pažymėta teritorija nepriskirta nė vienai verčių zonai.

34. Šiaulių miesto savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2016-01-01 – 2020-08-01 sandoriai Šiaulių miesto savivaldybėje“ grafinėje dalyje nenurodytas 44.1 ir 44.2 verčių zonų rinkos aktyvumas procentais.

35. Šiaulių rajono savivaldybės ataskaitos poskyryje „2.1 Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas“ netiksliai aprašyta su Šiaulių rajono savivaldybe besiribojančių administracinių vienetų informacija.

36. Šiaulių rajono savivaldybės ataskaitos 2.3 pav. „Migracija Lietuvoje“ neteisingai nurodyti 2019 m. duomenys.

37. Šiaulių rajono savivaldybės ataskaitos 4 priedo „Šiaulių r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis“ ir 7 priedo „Šiaulių rajono savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis“ grafinėse dalyse neaiškios 45.22, 45.36, 45.29, 45.37, 45.33, 45.38. 45.4 verčių zonų ribos.

38. Šiaulių rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2016-01-01 –2020-08-01 sandoriai Šiaulių rajono savivaldybėje“ grafinėje dalyje nurodyta verčių zona 5.33, kurios nėra pagal parengtą ataskaitą, nenurodyti 45.33, 45.2, 45.3, 45.8, 45.36, 45.37, 45.38 verčių zonų numeriai, neaiškios 45.29 verčių zonos ribos. Tikslinga dalį teritorijos vaizduoti kitu masteliu.

39. Šiaulių rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyje nurodyti duomenys apie žemės sklypo plotą neatitinka apskaičiavimo išvadoje nurodytų duomenų.

40. Šilalės rajono savivaldybės ataskaitos 2.1 pav. pavaizduoti duomenys neatitinka tekstinėje dalyje aprašomų duomenų (Šilalės rajono savivaldybės gretimybės, paveikslų žymėjimas).

41. Šilalės rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2016-01-01 – 2020-08-01 sandoriai Šilalės rajono savivaldybėje“ grafinėje dalyje nenurodytos 46.1.1 verčių zonos rinkos aktyvumas procentais.

42. Šilalės rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyje nurodyti duomenys apie žemės sklypo plotą neatitinka apskaičiavimo išvadoje nurodytų duomenų.

43. Šilutės rajono savivaldybės ataskaitos 2.12 pav. nurodyti duomenys apie įregistruotų privačių žemės sklypų skaičių nesutampa su tekstinėje ataskaitos dalyje nurodytais duomenimis.

44. Šilutės rajono savivaldybės ataskaitos 2.14 pav. „Mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės“ nurodyti duomenys neatitinka ataskaitos tekstinėje dalyje nurodytų duomenų apie mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemę.

45. Šilutės rajono savivaldybės ataskaitos 4 priedo „Šilutės r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis“, 5 priedo „Žemės sklypų 2016-01-01 – 2020-08-01 sandoriai Šilutės rajono savivaldybėje“, 7 priedo „Šilutės rajono savivaldybės žemės našumo balų žemėlapi“ grafinėse dalyse greta 47.8 verčių zonos (dešinėje pusėje) ir piečiau 47.12 verčių zonos nenurodyta, kuriai verčių zonai priskiriama pažymėta teritorija.

46. Šilutės rajono savivaldybės ataskaitos 6 priedo „Šilutės miesto teritorijos struktūros pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį žemėlapis“ grafinėje dalyje neaišku, kuriai verčių zonai priklauso pažymėtos teritorijos tarp Dariaus ir Girėno g ir K. Kalinausko g. sankirtų, Emericho g. 4E ir Žalgirio g.

47. Širvintų rajono savivaldybės ataskaitos 2.1 pav. pavaizduoti duomenys neatitinka tekstinėje dalyje aprašomų duomenų (Širvintų rajono savivaldybės gretimybės).

48. Širvintų rajono savivaldybės ataskaitos 4 priedo „Širvintų r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis“, 5 priedo „Žemės sklypų 2016-01-01 – 2020-08-01 sandoriai Širvintų rajono savivaldybėje“ ir 7 priedo „Širvintų rajono savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis“ grafinėse dalyse greta (kairėje pusėje) verčių zonos Nr. 42.10 pažymėta teritorija nepriskirta nė vienai verčių zonai.

49. Švenčionių rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2016-01-01–2020-08-01 sandoriai Švenčionių rajono savivaldybėje“ grafinėje dalyje nenurodytas verčių zonos 49.1.1 numeris.

50. Tauragės rajono savivaldybės ataskaitos 2.1 pav. pavaizduoti duomenys neatitinka tekstinėje dalyje aprašomų duomenų (Tauragės rajono savivaldybės gretimybės, pav. žymėjimas).

51. Tauragės rajono savivaldybės ataskaitoje neteisingai apskaičiuotas 3.13 lentelės pirmoje eilutėje nurodytos 50.11 verčių zonos Kprikl. Koeficientas.

52. Tauragės rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyje nurodyti duomenys apie žemės sklypo plotą neatitinka apskaičiavimo išvadoje nurodytų duomenų.

53. Telšių rajono savivaldybės ataskaitos 4 priedo „Telšių rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis“, 5 priedo „Žemės sklypų 2016-01-01 – 2020-08-01 sandoriai Telšių rajono savivaldybėje“, 7 priedo „Telšių rajono savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis“ grafinėse dalyse pažymėtoje teritorijoje tarp verčių zonų 51.1.2 ir 51.3 nenurodyta verčių zona.

54. Trakų rajono savivaldybės ataskaitos 2.3 pav. „Migracija Lietuvoje“ neteisingai nurodyti 2019 m. duomenys, taip pat 2.10 pav. diagramoje bendra nurodytų procentų dalis sudaro daugiau negu 100 proc.

55. Ukmergės rajono savivaldybės ataskaitos žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ diagramoje nenurodyta 53.1.1 verčių zona.

56. Ukmergės rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2016-01-01 – 2020-08-01 sandoriai Ukmergės rajono savivaldybėje“ grafinėje dalyje nenurodytos 53.1.1 verčių zonos rinkos aktyvumas procentais.

57. Vilkaviškio rajono savivaldybės ataskaitos 2.8 pav. sunkiai įskaitoma pateikta informacija (neryškus paveikslas).

58. Vilkaviškio rajono savivaldybės ataskaitos 2.12 pav. diagramoje nėra duomenų (stulpelinės išraiškos) apie Vilkaviškio rajone įregistruotus savivaldybės žemės ūkio paskirties žemės sklypus. Siūlome pasirinkti stambesnį diagramos mastelį.

59. Vilkaviškio rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2016.01.01-2020.08-01 sandoriai Vilkaviškio rajono savivaldybėje“ (atkreipiame dėmesį, kad datos trumpuoju

būdu nurodomos taip: 2016-01-01 – 2020-08-01) grafinėje dalyje nenurodyta 56.12 zonos rinkos aktyvumo procentinė išraiška.

60. Varėnos rajono savivaldybės ataskaitos 2.1 pav. grafinėje dalyje Varėnos rajono savivaldybė pažymėta (užbrūkšniuota), tačiau aprašomojoje dalyje nurodyta, kad pažymėta balta spalva.

61.Varėnos rajono savivaldybės ataskaitos 2.12 pav. 19 puslapyje, o 2.12 pav. pavadinimas – 20 puslapyje, taip pat šio pav. stulpelinėje diagramoje neatsispindi aprašomojoje dalyje pateikti duomenys.

62. Varėnos rajono savivaldybės ataskaitos 3.5 lentelė yra 43 puslapyje, o 3.5 lentelės pavadinimas – 42 puslapyje.

63. Vilniaus miesto savivaldybės ataskaitos 2.14 pav. diagramoje nėra duomenų (stulpelinės išraiškos) apie Vilniaus mieste parduotus privačius miškų ūkio paskirties žemės sklypus. Siūlome pasirinkti stambesnį diagramos mastelį.

64. Vilniaus miesto savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2016.01.01-2020.08-01 sandoriai Vilniaus miesto savivaldybėje“ (atkreipiame dėmesį, kad datos trumpuoju būdu nurodomos taip: 2016-01-01 – 2020-08-01) grafinėje dalyje nurodyta 58.85 zona, tačiau tokios zonos Vilniaus mieste nėra, taip pat nenurodyta 57.79 rinkos aktyvumo procentinė išraiška, nėra 57.2, 57.5, 57.19, 57.77 zonų numerių bei rinkos aktyvumo procentinių išraiškų.

65. Vilniaus miesto savivaldybės ataskaitos 6 priedo „Vilniaus miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį“ grafinėje dalyje nėra nurodytas 57.64 zonos numeris.

66. Elektrėnų savivaldybės ataskaitos 2.1 pav. grafinėje dalyje neišskirta Elektrėnų savivaldybė, tačiau išskirta ir balta spalva pažymėta Panevėžio rajono savivaldybė.

67. Elektrėnų savivaldybės ataskaitos 2.10 pav. tikslintinos procentinės išraiškos – turi būti 100 %, gaunama 99,99 %, taip pat 2.10 ir 2.11 pav. grafinėje dalyje siūlome nurodyti mato vienetus (pvz., 27354,3858 ha)

68. Elektrėnų savivaldybės ataskaitos 2.12 pav. diagramoje nėra duomenų (stulpelinės išraiškos) apie Elektrėnų savivaldybėje įregistruotus savivaldybės žemės sklypus. Siūlome pasirinkti stambesnį diagramos mastelį.

69. Ignalinos rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2016.01.01-2020.08-01 sandoriai Ignalinos rajono savivaldybėje“ (atkreipiame dėmesį, kad data trumpuoju būdu nurodoma taip: 2016-01-01 – 2020-08-01) grafinėje dalyje nenurodyta 9.14 zonos rinkos aktyvumo procentinė išraiška bei nėra 9.1.1 zonos numerio.

70. Jonavos rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2016.01.01-2020.08-01 sandoriai Jonavos rajono savivaldybėje“ (atkreipiame dėmesį, kad datos trumpuoju būdu nurodomos taip: 2016-01-01 – 2020-08-01) grafinėje dalyje nurodytos dvi 10.23 zonos rinkos aktyvumo procentinės išraiškos.

71. Druskininkų savivaldybės ataskaitos 2.9 pav. neteisingai nurodytas 2020-01-01 Lietuvos Respublikoje įregistruotų žemės sklypų skaičius.

72. Biržų rajono savivaldybės ataskaitos 58 puslapyje esančioje lentelėje „Žemės rinkos kainų modeliavimas“ neteisingai nurodytas neaktyvios rinkos zonos numeris.

73. Biržų rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2016.01.01-2020.08-01 sandoriai Biržų rajono savivaldybėje“ (atkreipiame dėmesį, kad datos trumpuoju būdu nurodomos

taip: 2016-01-01 – 2020-08-01) grafinėje dalyje nenurodyta 6.1.2 zonos rinkos aktyvumo procentinė išraiška.

74. Biržų rajono savivaldybės ataskaitos visuose prieduose esančiuose žemėlapiuose tarp 6.15 ir 6.1.3 zonų yra numeriu nepažymėta zona.

75. Lietuvos Respublikos ataskaitos 2.8 pav. grafinėje dalyje esantys duomenys apie Vilniaus rajone išduotus statybos leidimus nesutampa su šio pav. aprašomojoje dalyje pateikta informacija.

76. Lietuvos Respublikos ataskaitos 2.11 pav. tikslintinos procentinės išraiškos – turi būti 100 %, gaunama 99,99 %, taip pat tikslintinos 2.12 pav. procentinės išraiškos – turi būti 100 %, gaunama 100,01 % .

77. Alytaus rajono savivaldybės ataskaitos 2.1 pav. grafinėje dalyje Alytaus savivaldybė pažymėta (užbrūkšniuota), tačiau aprašomojoje dalyje nurodyta, kad pažymėta balta spalva.

78. Birštono savivaldybės ataskaitos 13 lapo 1 pastraipoje ir 44 lapo 1 pastraipoje yra redakcinio pobūdžio klaidų.

79. Kauno rajono savivaldybės ataskaitos 1 priede yra pateikti du skirtingi žemės ūkio žemės grupės vertinimo modeliai.

80. Joniškio rajono, Jurbarko rajono, Kaišiadorių rajono, Kalvarijos rajono, Kauno miesto, Kauno rajono, Kazlų Rūdos, Kelmės rajono savivaldybių ataskaitų 1 priede dalis lapų yra su numeracija, dalis – be numeracijos.

Prašome Jūsų Nacionalinei žemės tarnybai teikiant masinio žemės vertinimo dokumentus, visus kiekvienos savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos dokumentus ir visus valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos dokumentus pateikti kaip vieną dokumentą (PDF formatu), t. y. iš viso pateikti 61 dokumentą PDF formatu, įrašytą į CD laikmeną. Taip pat prašome užtikrinti, kad Nacionalinei žemės tarnybai teikiamų masinio žemės vertinimo dokumentų bendras dydis neviršytų 500 MB.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, prašome masinio žemės vertinimo ataskaitose pašalinti nustatytus trūkumus ir pakartotinai patikslintus dokumentus pateikti Nacionalinei žemės tarnybai ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo šio rašto gavimo dienos.

Pagarbiai

Direktorius Laimonas Čiakas

Tikime laisve

Rita Žalkauskienė, tel. 8 706 85 189, el. p. Rita.Zalkauskiene@nzt.lt
Marius Šimkus, tel. 8 706 85 182, el. p. Marius.Simkus@nzt.lt
Malvina Likienė, tel. 8 706 85 191, el. p. Malvina.Likiene@nzt.lt
Justinas Černiauskas, tel. 8 706 85 180, el. p. Justinas.Cerniauskas@nzt.lt
Justina Subotovičienė, tel. 8 706 85 011, el. p. Justina.Subotoviciene@nzt.lt
Rita Zabilienė, tel. 8 706 85 184, el. p. Rita.Zabiliene@nzt.lt
Ieva Nakvosienė, tel. 8 706 85 046, el. p. Ieva.Nakvosiene@nzt.lt

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Nacionalinė žemės tarnyba
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-11-23 07:26 Nr. 1SD-3039-(10.7 E.)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2020-11-23 07:46 Nr. NG-42593 ()
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Laimonas Čiakas Direktorius
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-22 15:06
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-22 15:06
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-A
Sertifikato galiojimo laikas	2017-12-13 09:51 - 2020-12-12 09:51
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-23 07:26
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-24 02:39
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2018-12-27 14:04 - 2021-12-26 14:04
Parašo paskirtis	Gauto dokumento registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Daiva Dobilienė Dokumentų registratorė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-23 07:47
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-23 07:47
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRV1-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-04-20 14:41 - 2021-04-20 14:41
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, versija 3.5.33
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-11-24 17:57 nuorašą suformavo Antanas Tumelionis
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2020 m. LAPKRIČIO 23 d. RAŠTE NR. 1SD-3039-(10.7 E.) „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ", NURODYTUS TRŪKUMUS, SANTRAUKA

Registrų centras, atsižvelgdamas į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2020-11-23 rašte Nr. 1SD-3039-(10.7 E.) „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatytų trūkumų", nurodytus trūkumus, atliko taisymus savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitoje. Trūkumų santraukos ir tai, kaip reaguota į juos, pateikiama toliau lentelėje:

Pastabų numeriai rašte ir jų santraukos	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas
1 p. Ataskaitos nepasirašytos ataskaitų rengėjų ir vertintojų.	Reaguodami į pastabą, pranešame, kad Akmenės rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą su jų rengėjų vertintojų parašais tvirtinti teikiame po jos taisymo, t. y. atsižvelgę į Nacionalinės žemės tarnybos pastabas. Į pastabą atsižvelgta, sprendimui priimti dėl savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos tvirtinimo ataskaita teikiama su jų rengėjų ir vertintojų parašais.
2 p. Nenurodyti ataskaitų numeriai.	Reaguodami į pastabą, pranešame, kad Akmenės rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą registruojame (suteiksime numerius) po jų taisymo, t. y. atsižvelgus į Nacionalinės žemės tarnybos pastabas. Į pastabą atsižvelgta, ataskaitos registracijos data ir numeris pateikti ataskaitos metaduomenyse.
3 p. Savivaldybių ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės" nurodytos netikslios Zona_SKL koeficiento reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonos tikslią Zona_SKL koeficiento reikšmę skaičiais.	Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo" patvirtintomis Masinio žemės vertinimo taisyklėmis (toliau – Taisyklės), kurių 35 punktas nurodo, kad Masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikti lentelėse, taip pat vaizduojami grafikais ir diagramomis. Vadovaujantis nurodyta nuostata, vietos įtaka, kaip vienas iš svarbiausių žemės vertės veiksnių, modelyje pateikiama trumpiniu Zona_SKL, atvaizduota 2021 metams, kaip ir ankstesniais metais parengtose savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitose grafikais, siekiant, kad masinio vertinimo rezultatų naudotojai gautų kuo informatyvesnę ir vaizdingesnę vertinimo modelių išraišką, turėtų galimybę lyginti ir vertinti vietos reikšmę žemės vertei be papildomų apskaičiavimų. Atkreipiame dėmesį, kad nuo 2014 m. masinio žemės vertinimo modeliuose, siekiant kuo tiksliau įvertinti sklypo ploto įtaką vertei, sklypo ploto ŽBpl_SKF reikšmingumas yra išreikštas funkcija, o ne koeficientu. Funkcijos grafinė išraiška yra reprezentatyvi ir lengvai suprantama, leidžia fiksuoti

	žemės vertės pokyčius keičiantis sklypo plotui vizualiai be papildomų apskaičiavimų, o jeigu nurodytas atributas būtų išreikštas formule, būtų sunkiai suprantamas ir kontroliuojamas. Grafiniams modeliams neprieštaravo ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija 2013-02-14 rašte Nr. 2D-794(12.141) „Dėl žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo" konstatavusi, kad koeficientų reikšmė gali būti nustatyta pagal masinio vertinimo ataskaitose nurodytus grafinius duomenis. Grafinė modelio atributų išraiška visiškai tenkina masinio žemės vertinimo rezultatų naudotojus. Valstybės institucijos masinio žemės vertinimo rezultatus (sklypo kadastro ir registro duomenis su žemės vidutinėmis rinkos vertėmis) iš Registrų centro gauna numatyta forma skaitmeniniu pavidalu. VRV apskaičiuojamos integruota skaičiuokle, atliekančia matematinius veiksmus su grafikais atvaizduotomis kintamųjų reikšmėmis ir Nekilnojamojo turto registro duomenimis vertinimo modelyje nustatyta tvarka. Žemės savininkai ir kiti interesantai vidutines rinkos vertes (toliau – VRV) žemės mokesčiams ir žemės sklypų aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje – www.registrucentras.lt/p/460, ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – www.regia.lt/zemelapis. Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikį nustatyti neįregistruotų žemės sklypų VRV, Registrų centras 2009 m. savo iniciatyva ir lėšomis sukūrė pusiau automatizuotą skaičiuoklę, kuri pagal vartotojo įrašytus sklypo kadastro duomenis apskaičiuoja jo VRV. 2014 m. Registrų centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė programinę įrangą – saityno servisą. Saityno servisas leidžia masinio vertinimo modelį ir jo komponentus integruoti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir (ar) administravimą savivaldybės patikėjo privataus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta atskiro žemės sklypo VRV apskaičiuoti arba masiškam sklypų vertinimui pagal užduotus sklypų parametrus. Vadovaudamiesi anksčiau išsakytais faktais, patvirtiname, kad masinio žemės vertinimo ataskaitose pateikti žemės vertinimo modelių kintamieji grafine išraiška atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostatas, visiškai užtikrina įregistruotų ir neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų VRV apskaičiavimą, jų pateikimą vartotojams ir (ar) prieigą prie jų.

4 p. <<...Akmenės rajono...>> savivaldybių ataskaitų žemės vertinimo modelių patikros diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai, būtina patikrinti minėtose ataskaitose nurodytų modelių teisingumą.	Į pastabą atsižvelgta, atlikta papildoma Akmenės rajono savivaldybės žemės vertinimo modelių patikra. Informuojame, kad Akmenės rajono savivaldybės, žemės vertinimo modelių vertikalios - horizontalios patikros paveiksle, mėgėjų sodo žemės grupės žemės vertės kreivių susikirtimo taškuose 3.9 ir 3.12 verčių zonose, yra didesnės už gyvenamųjų teritorijų žemės grupės žemės vertes dėl šių aplinkybių: sodo masyvo sklypų kompaktiško išsidėstymo, sukurtos infrastuktūros (įvestos komunikacijos, nutiesti keliai), nedidelio sklypų ploto ir jų priežiūros. Nurodytomis aplinkybėmis nepasižymi greta sodo masyvo esančių vietovių kitos (naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos) paskirties žemės sklypai, todėl jų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už sodo sklypų vertes. Išvada: žemės vertinimo modeliai yra sudaryti teisingai, nustatytos vertės atitinka žemės rinkos konjunktūrą 3.9 ir 3.12 ir kitose šios savivaldybės verčių zonose.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000194) — Loreta Dūdienė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausiasis specialistas vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000191) — Julijus Ukanis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. 000270) — Jurgita Jagučanskienė

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Pakeitimų, atliktų atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos 2020 m. lapkričio 23 d. rašte nr. 1sd-3039-(10.7e.) „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatytų trūkumų“, nurodytus trūkumus, santrauka
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-11-30 10:53 Nr. NŽVM-145 (7.20 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Julijus Ukanis Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-30 14:26
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-30 14:26
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-22 14:30 - 2021-11-21 14:30
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Jurgita Jagučanskienė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-30 14:34
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-30 14:34
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-22 09:26 - 2021-11-21 09:26
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Loreta Dūdienė Vertintoja ekspertė
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-30 14:49
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-30 14:50
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	EID-SK 2016
Sertifikato galiojimo laikas	2019-09-09 12:56 - 2024-09-07 23:59
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DekaDoc v.20201120.4
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-11-30 14:55 nuorašą suformavo Jurgita Jagučanskienė
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-