

**KAUNO Miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo  
ataskaita Nr. NŽVM-231 (7.20 E)**

**Vertinamas turtas ir jo adresas** Žemės sklypai, Kauno miesto savivaldybė

**Vertinimo data** 2020-08-01

**Ataskaitos surašymo data** 2020-01-01–2020-12-04

**Vertinimo atvejis** Istatymų 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  
(jm. k. 124110246)

Algimantas Bubliauskas  
Martynas Bukelis  
Mindaugas Saldauskas

## 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 .....	9
1.7. Ataskaitos surašymo data .....	10
1.8. Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai .....	10
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS.....	11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas .....	11
2.2. Gyventojų skaičius.....	12
2.3. Gyventojų migracija .....	12
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija .....	13
2.5. Įmonių skaičius .....	14
2.6. Nedarbo lygis .....	14
2.7. Investicijos.....	15
2.8. Statybos leidimai .....	16
2.9. Žemės fondo duomenys .....	17
2.10. Statistiniai rinkos duomenys .....	19
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS.....	22
3.1. Masinio vertinimo sistema .....	22
3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos .....	22
3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas .....	23
3.4. Masiniams žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas.....	24
3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas .....	25
3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas .....	26
3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės.....	26
3.6.2. Masinių žemės vertinimo žemės grupės .....	28
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika .....	29
3.6.4. Laiko pataisa.....	30
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis .....	31
3.6.6. Rekreacinių naudojimo koeficientas $K_r$ .....	37
3.6.7. Konservacinių paskirties koeficientas $K_k$ .....	37
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas $K_4$ .....	37
3.6.9. Miškų pataisa MP .....	41
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP .....	41
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas $K_{BN}$ .....	41
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinių teritorijos koeficientas $K_{r\ kita}$ .....	42
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas $K_{BP}$ .....	44
3.6.14. Daugiaabučių gyvenamujų pastatų koeficientas $K_d$ .....	44
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas $K_n$ .....	45
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas $K_u$ .....	47
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas .....	48
3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas .....	49
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas $K_{tink}$ .....	49
3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....	51

---

3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....	54
3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....	57
3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas $K_{BN}$ .....	58
3.6.24. Rinkos modeliavimas .....	59
3.6.25. Ekspertinis vertinimas .....	62
3.6.26. Modelių patikra .....	62
<b>4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS .....</b>	<b>64</b>
4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei skaičiuoti būtini duomenys.....	64
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės skaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	66
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių skaičiavimo pavyzdžiai .....	67
<b>5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS .....</b>	<b>80</b>
<b>6. LITERATŪROS SARAŠAS .....</b>	<b>81</b>
<b>7. PRIEDAI .....</b>	<b>83</b>
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. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 22 lapai.	

## 1. BENDROSIOS NUOSTATOS

### 1.1. Masinio vertinimo samprata

Masinis žemės vertinimas – žemės vertinimas, kai, naudojantis Nekilnojamomojo 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 skirtinė vidutinė vertė turinčios zonas (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 Nekilnojamomojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis (Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 str. 5 d.).

Sudarant nekilnojamomojo turto vertinimo modelį (matematinę formulę) nekilnojamomojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamomojo turto verčių zonose, atsižvelgiant į Nekilnojamomojo 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.).

Nekilnojamomojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

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

Nekilnojamomojo turto masinį žemės vertinimą, nustatydama nekilnojamomojo turto mokesčines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) atlieka vykdyma 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 Nekilnojamomojo 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 taisyklemis, 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 taisyklys), Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto kadastro įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo 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 taisyklese 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 nustatyta 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 mokesčinėms 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 nuomas 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 kainoms už turto perleidimo sandorių tvirtinimą, turto deklaravimui ir kitais atvejais.

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, 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 gyventoju 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 nuomas 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 notarių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas sąraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl įkainių už notarių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės 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**

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

### ▼ **1.4. Užsakovas**

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisés 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@registracentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktorius 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 vertintojai:

Algimantas Bubliauskas, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistas vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000289);

Martynas Bukelis, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. A 000610).

Mindaugas Saldauskas, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistas vertinimui.

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 registru 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 atlirkų ankstesnių masinių žemės vertinimų patirtis. Informacija pateikiama toliau lentelėje.

1.1 lentelė. Registrų centro atlirkai masiniai žemės vertinimai

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Kauno miesto 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.	Kauno miesto 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.	Kauno miesto 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.	Kauno miesto 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 vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-10-01	2006-07-01
5.	Kauno miesto 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.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. sausio 31 d. įsakymas	2007-06-01	2008-05-01

	masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“		
7.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2008 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
8.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2009-12-01	2010-01-01
9.	Kauno miesto 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.	Kauno miesto 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.	Kauno miesto 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
12.	Kauno miesto 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.	Kauno miesto 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.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos ir kitų	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2015 m. gruodžio	2015-08-01	2016-01-01

	savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	22 d. įsakymas Nr. 1P-623-(1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“		
15.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarybos 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.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2017 m. gruodžio 15 d. įsakymas Nr. 1P-692-(1.3E) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2017-08-01	2018-01-01
17.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarybos 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.	Kauno miesto savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarybos 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 nekilnojamomo turto masinio vertinimo tradicijas, patirtis, ekspertų konsultacijos bei metodinė literatūra.

Atliekant nekilnojamomo turto masinį vertinimą naudota šiuu 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, nekilnojamomo turto masinio vertinimo ekspertas, Švedija;  
 Anders Muller, nekilnojamomo turto mokesčių ekspertas, Danija;  
 Jussi Palmu, nekilnojamomo turto masinio vertinimo ekspertas, Suomija;  
 Aivar Tomson, nekilnojamomo turto masinio vertinimo ekspertas, Estija;  
 Joan Youngman, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbė, JAV;  
 Richard D. Ward, nekilnojamomo 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 7 priede – *Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai*, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos įsakymas, kuriuo tvirtinami žemės vertinimo masiniu būdu dokumentai, pateikiamas atskiru dokumentu.

## 2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS KAUNO MIESTO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE 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 teritorijos administracinis suskirstymas<sup>1</sup>

Kauno miesto savivaldybė (2.1 pav. pažymėta pasvirais brūkšniais) priklauso Kauno apskričiai ir yra centrinėje šalies dalyje.

Kaunas yra išsidėstęs dviejų didžiausių Lietuvos upių – Nemuno ir Neries slėnių terasose ir prie slėnių teritorijose. Iš Rytų miestą riboja Kauno marių telkinys, o iš šiaurės rytų – Gaižiūnų miškų masyvas.

Kauno miestas yra centrinėje šalies teritorijos dalyje, nuo sostinės yra nutolęs apie 100 kilometrų, nuo didžiausio šalies uosto Klaipėdos – 212 kilometrų. Kaunas yra pagrindinių Lietuvos susisiekimo kelių sankryžoje. Čia susikerta dviejų Europos transporto koridorių – IX-ojo ir I-ojo (Via Baltica) trasos. 13,8 km atstumu į šiaurės rytus nuo Kauno miesto centro yra ypač svarbus tarptautinis Kauno oro uostas, išplėtota geležinkelio infrastruktūra.

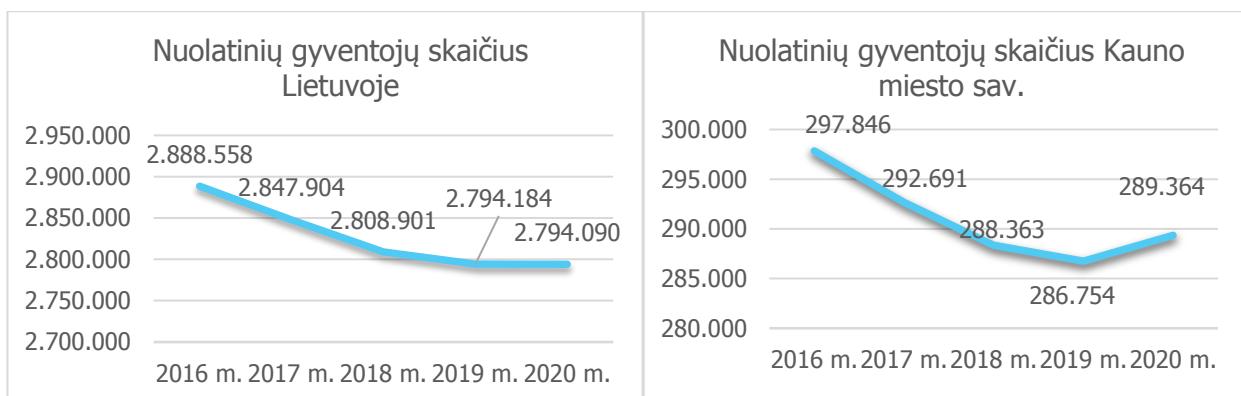
Bendras miesto plotas – 15,7 tūkst. ha. Kaunas padalintas į 11 seniūnijų: Aleksoto, Centro, Dainavos, Eigulų, Gričiupio, Panemunės, Petrašiūnų, Šančių, Šilainių, Vilijampolės ir Žaliakalnio.

<sup>1</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas.

## ▼ 2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>2</sup>, 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 teigiamą neto tarptautinę migraciją – 10 794 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiamą natūralią gyventojų kaitą – 10 888 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>3</sup>, 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 kvadratiname kilometre.



2.2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje<sup>4</sup>

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>5</sup>, Kauno miesto savivaldybėje 2020 m. pradžioje gyveno 289 364 nuolatiniai gyventojai, tai yra 2 610 gyventojų (0,9 proc.) daugiau nei 2019 m. Nuo 2016 m. pradžios iki 2020 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Kauno miesto savivaldybėje sumažėjo 8 482 gyventojais (2,8 proc.). 2020 m. pradžioje darbingo amžiaus nuolatinių gyventojų skaičius sudarė 60,1 proc. visų Kauno miesto savivaldybės nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis Kauno miesto savivaldybėje buvo 1843,1 žmonės viename kvadratiname kilometre.

## ▼ 2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>6</sup>, 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.

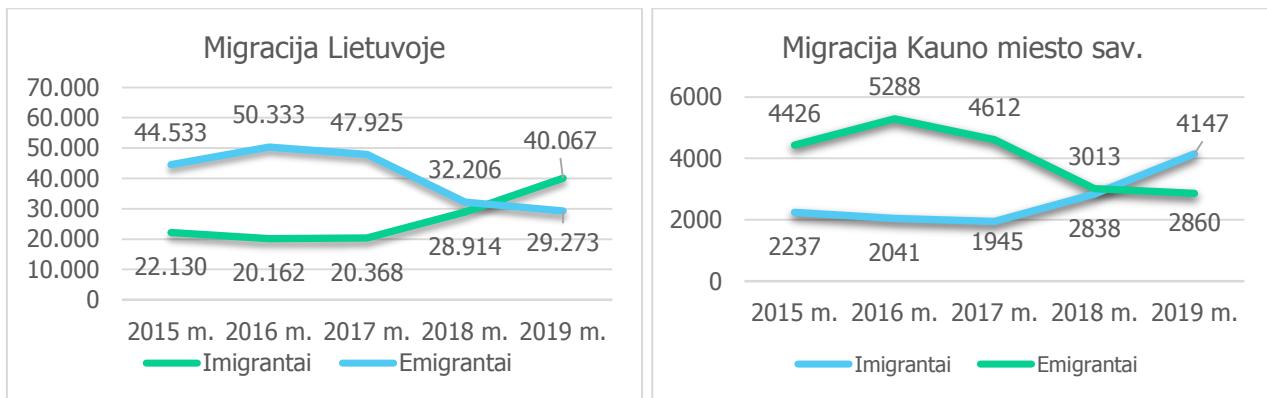
<sup>2</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> Ibid.

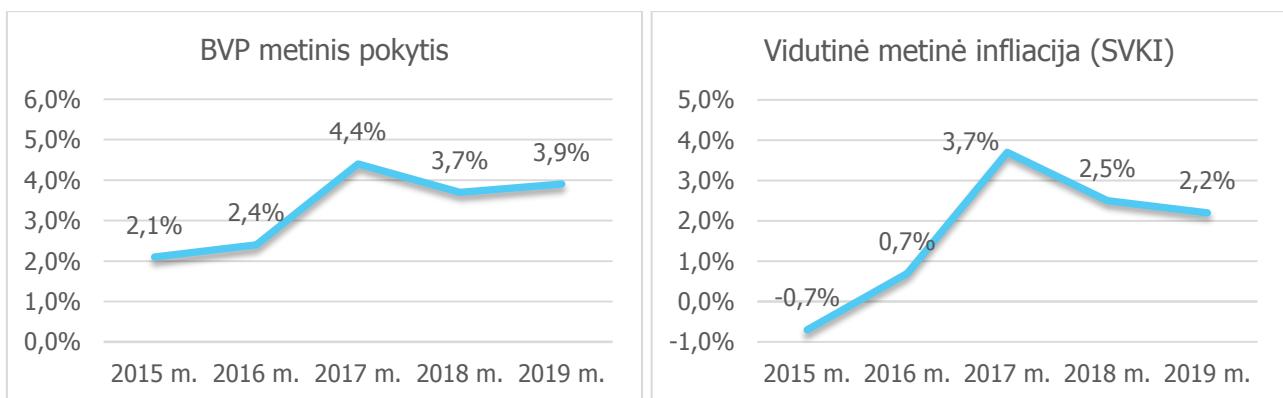


2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija<sup>7</sup>

Kauno miesto savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2015–2019 m. laikotarpiu išliko neigiamas, tačiau 2019 m. neto tarptautinė migracija buvo teigama – 1 287 žmonėmis daugiau imigravo negu emigravo.

#### ▼ 2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lėtėjančio pasaulio ekonomikos augimo fone Lietuvos ekonomika iki pat 2019 m. pabaigos išlaikė spartą augimą.<sup>8</sup> Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>9</sup>, 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 inflacijos tempas visus 2019 m. didino namų ūkių disponuojamąsias pajamas ir vartojimą.<sup>10</sup>



2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė inflaciija<sup>11</sup>

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė inflacija Lietuvoje 2019 m. sudarė 2,2 proc. ir buvo 0,3 proc. punkto mažesnė nei 2018 m. Didžiajai dalį inflacijos praėjusiais metais lémė stabiliu vidutiniškai 5 proc. tempu kilusios paslaugų kainos.

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

<sup>8</sup> 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](https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf)>.

<sup>9</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

<sup>10</sup> Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29].

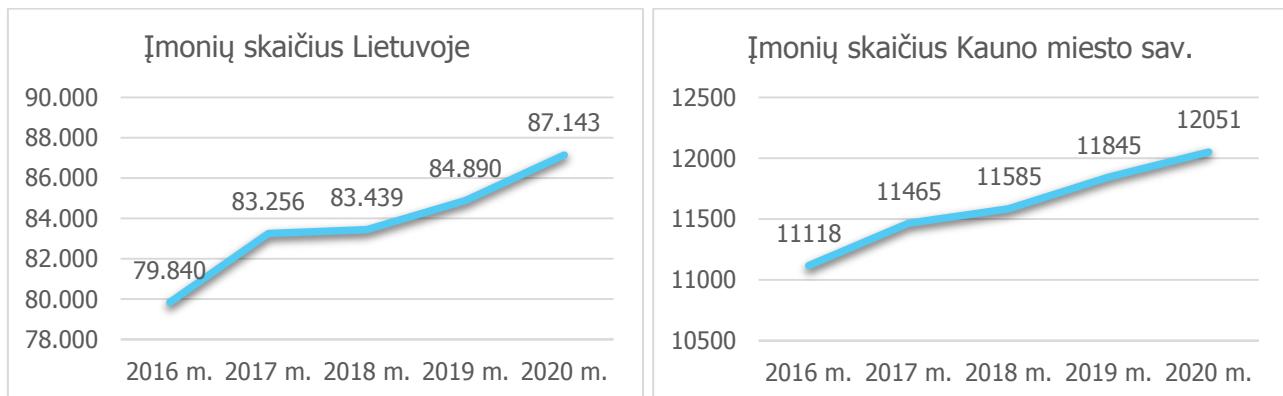
Prieiga per internetą: <[https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos\\_ekonomikos\\_apzvalga\\_2020-04.pdf](https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf)>.

<sup>11</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

Infliaciją slopino mažėjusios degalų ir tepalų kainos, tačiau maisto kainos kilo sparčiau ir buvo mažiau palankios vartotojams.<sup>12</sup>

## ▼ 2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>13</sup>, 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 teisiinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje įregistruotų veikiančių įmonių.



2.5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje<sup>14</sup>

Įmonių skaičius Kauno miesto savivaldybėje, kaip ir Lietuvoje, kas metus didėja. 2020 m. pradžioje buvo įregistruota 12 051 įmonė (206 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 136 685 darbuotojai. Kauno miesto savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (81,2 proc.) ir mažos įmonės (15,2 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 3,6 proc., bet jose dirba 43,6 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų.

## ▼ 2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>15</sup>, Lietuvoje nedarbo lygis 2015–2019 m. laikotarpiu sumažėjo 2,8 procentiniai 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 įregistruotų 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.<sup>16</sup>

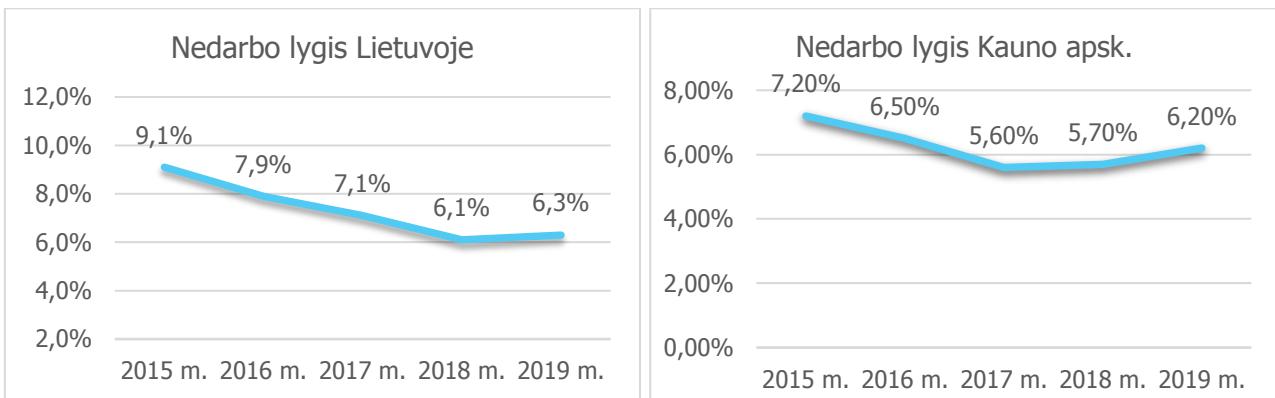
<sup>12</sup> Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <[https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos\\_ekonomikos\\_apzvalga\\_2020-04.pdf](https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf)>.

<sup>13</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

<sup>14</sup> Ibid.

<sup>15</sup> Ibid.

<sup>16</sup> Ibid.



2.6 pav. Nedarbo lygis<sup>17</sup>

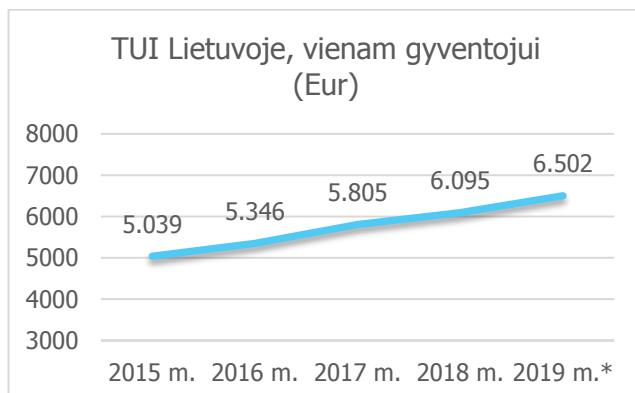
Kauno apskrityje fiksuojamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, nedarbo lygis Kauno apskrityje per metus padidėjo 0,5 procentinio punkto nuo 5,7 proc. 2018 m. iki 6,2 proc. 2019 m. Kauno mieste 2019 m. buvo registratoria 15 417 bedarbių, tai sudaro 8,8 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Kauno apskrityje šis rodiklis irgi siekia 8,8 proc.).

2019 m. Kauno apskrityje buvo 281,4 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (68,7 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 19 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 4,4 proc., statyboje – 7,9 proc.

## 2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis<sup>18</sup>, 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).

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<sup>19</sup>

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

<sup>18</sup> Ibid.

<sup>19</sup> Ibid.

\* Išankstiniai 2019 m. duomenys.

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbės 2019 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2018 m. duomenimis, Kauno miesto savivaldybėje TUI sudarė 5 297 Eur vienam gyventojui, tai yra 20 proc. daugiau nei 2015 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 4 398 Eur. Kauno miestui 2018 m. tekusios TUI vienam gyventojui vis tiek gerokai atsiliko nuo šalies vidurkio (6 095 Eur). Viso Kauno mieste buvo investuota 1 519,01 mln. Eur, tai yra 3,2 proc. daugiau nei 2017 m.

2018 m. Kauno miestas daugiausiai užsienio investicijų sulaukė didmeninės ir mažmeninės prekybos (315,4 mln. Eur), apdirbamosios gamybos (245,79 mln. Eur), nekilnojamojo turto operacijų (184,57 mln. Eur), finansinės ir draudimo veiklos (132,89 mln. Eur) ir profesinės, mokslinės bei techninės veiklos (116,6 mln. Eur) srityse.

Daugiausiai Kauno mieste investavo Vokietijos (212,47 mln. Eur), Suomijos (183,88 mln. Eur) ir Nyderlandų (173,05 mln. Eur) investuotojai.

Kauno laisvojoje ekonominėje zonoje (LEZ) įsikūrė elektroninių komponentų gamykla „Continental“, kurioje bus įdarbinta 1000 darbuotojų, penkerių metų investicijos – 95 mln. Eur. Atidaryta „Hollister“ gamykla, kur planuojamos investicijos sieks 50 mln. Eur. Viena iš pirmaujančių Europoje baldų įmonių „Freda“ pavasarį atidarė „Gerų baldų fabriką“, į kurį investavo 53 mln. Eur. „Gerų baldų fabrike“ jau dirba 180 žmonių, o gamybos apimtys siekia 5 mln. Eur per mėnesį. Tačiau tai – tik tarpiniai rezultatai. Ateities planuose – 20 mln. Eur gamybos apimtys per mėnesį ir 260–270 darbo vietų. Kauno LEZ jau sėkmingai veikia 24 kompanijos, investavusios daugiau kaip 634 mln. Eur, sukurta beveik 5 tūkst. darbo vietų.<sup>20</sup>

2014–2020 metais Kaune planuojama įgyvendinti daugiau nei 70 visuomeninės paskirties projektų. Bendra investicija šiems projektams – daugiau nei 170 milijonų eurų. Daugiausia lėšų numatoma skirti šiems projektams: muziejų rekonstrukcijai, teatrų ir bibliotekų atnaujinimui, infrastruktūros gerinimui, sporto aikštynų ir arenų statybų ir atnaujinimui, dviračių infrastruktūrai, švietimo įstaigų statybų ir atnaujinimui, M. K. Čiurlionio Koncertų centrui, mokslo salai, S. Dariaus ir S. Girėno stadiono rekonstrukcijai, Laisvės alėjos rekonstrukcijai.<sup>21</sup>

Tarp didžiausių Kaune įgyvendinamų projektų – Kauno sporto halės rekonstrukcija, tilto į Nemuno salą statybos, Aleksoto inovacijų pramonės parko infrastruktūros sukūrimas, Vandens sporto centro Nemuno saloje bei naujosios ledo arenos šalia „Girstučio“ statybos, kompleksinis Ažuolyne parko atnaujinimas.<sup>22</sup>

## 2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>23</sup>, 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 negyvenamuojų pastatų bendrasis plotas 1,6 mln. m<sup>2</sup>, t.y. 3,9 proc. mažesnis nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrajį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandelių (42,6 proc.) bei įstaigų pastatų (20,7 proc.).<sup>24</sup>

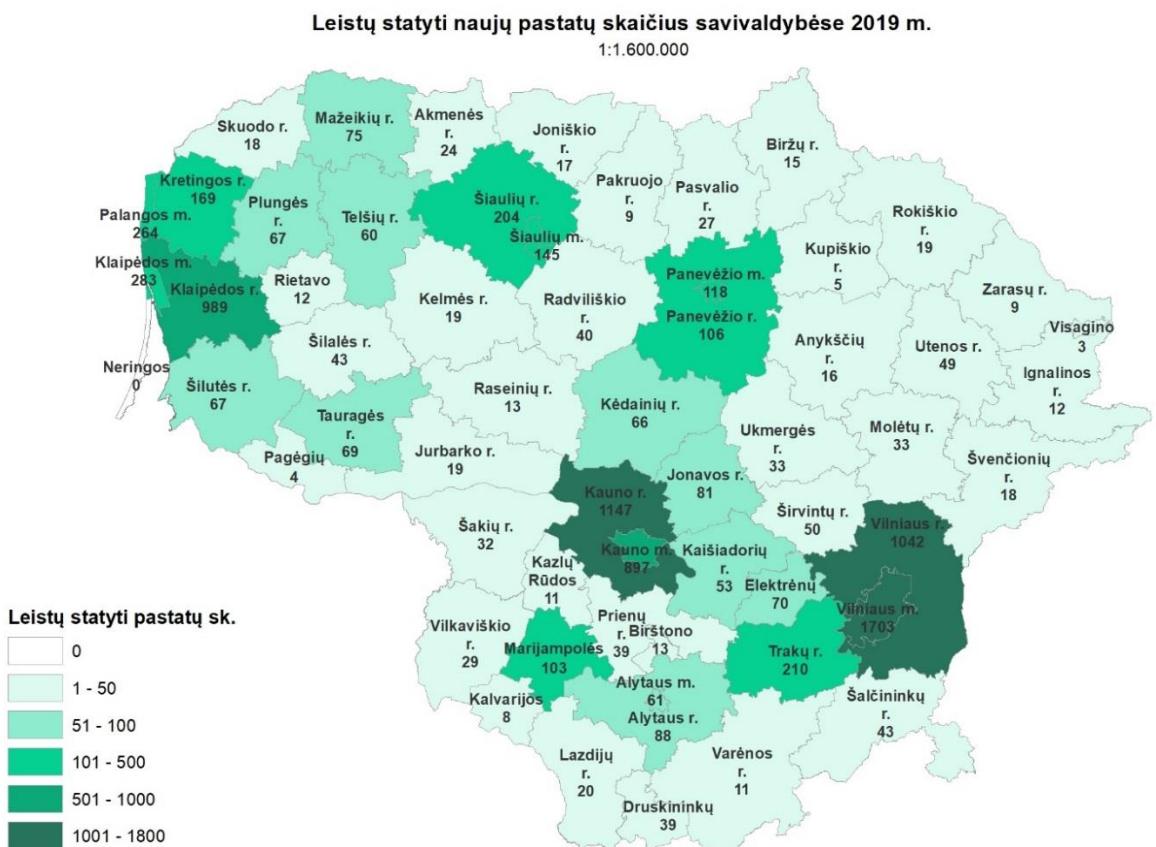
<sup>20</sup> Kauno rajono savivaldybės mero 2019 m. veiklos ataskaita, pritarta Kauno rajono savivaldybės tarybos 2020 m. balandžio 30 d. sprendimu Nr. TS-166 [žiūrėta 2020-08-18]. Prieiga per internetą: <<https://www.krs.lt/savivaldybe/administracine-informacija/veiklos-ataskaitos/>>.

<sup>21</sup> Infrastruktūros projektais [interaktyvus] [žiūrėta 2020-08-18]. Prieiga per internetą: <<https://kaunasin.lt/live-in-kaunas/infrastructure/?lang=lt>>.

<sup>22</sup> Žurnalas „Statyba ir architektūra“. Kaune pasirašytos rangos darbų sutartys dėl „Mokslo salos“ ir stadiono. [interaktyvus] [žiūrėta 2020-08-18]. Prieiga per internetą: <<https://sa.lt/kaune-pasirasytos-rangos-darbu-sutartys-del-mokslo-salos-ir-stadiono/>>.

<sup>23</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

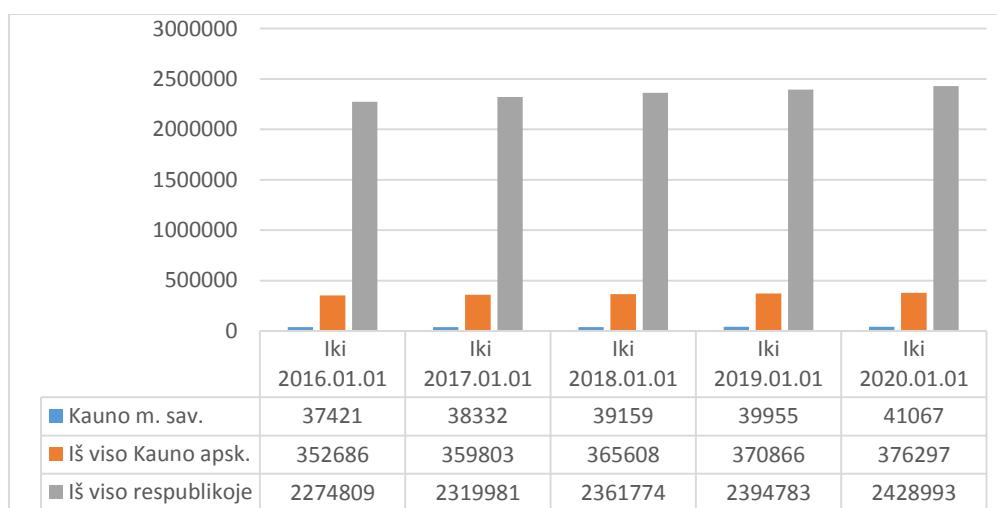
<sup>24</sup> Ibid.



2.8 pav. Leistu statyti nauju pastatu skaičius<sup>25</sup>

Kauno mieste 2019 m. iš viso leista statyti 897 naujus pastatus, iš jų 784 gyvenamuosius ir 113 negyvenamuosius pastatų.

## 2.9. Žemės fondo duomenys

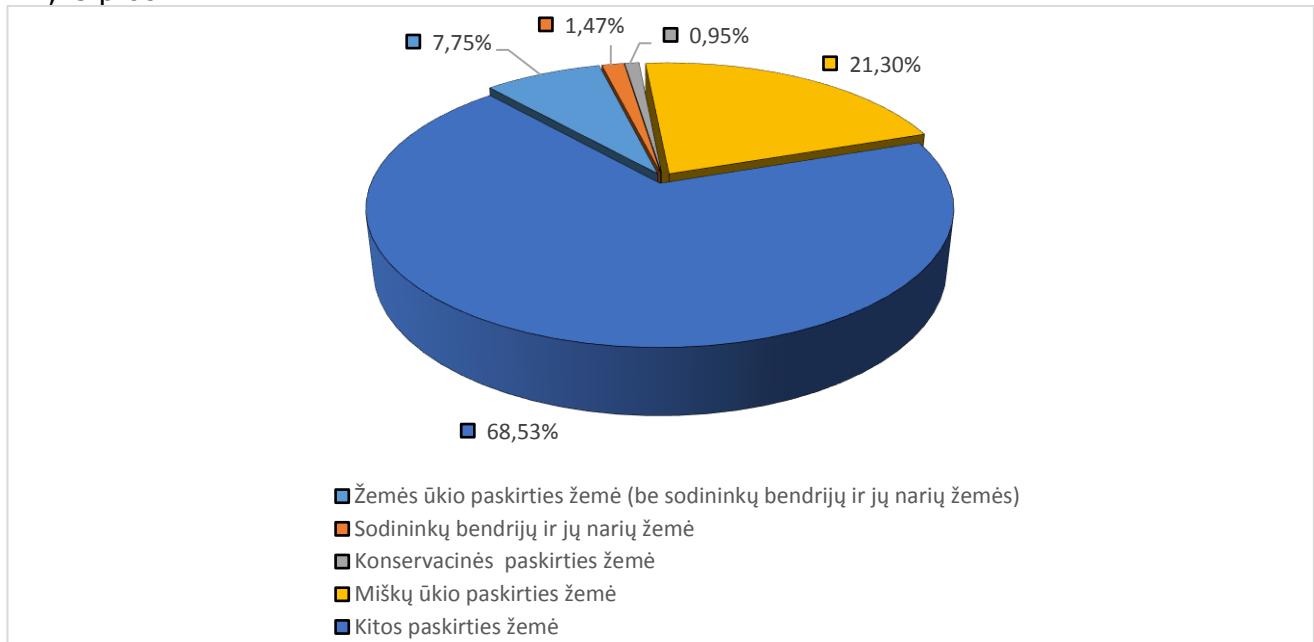


2.9 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2016-01-01, 2017-01-01, 2018-01-01, 2019-01-01 ir iki 2020-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius Kauno miesto savivaldybėje, Kauno apskrityje ir Lietuvos Respublikoje<sup>26</sup>

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

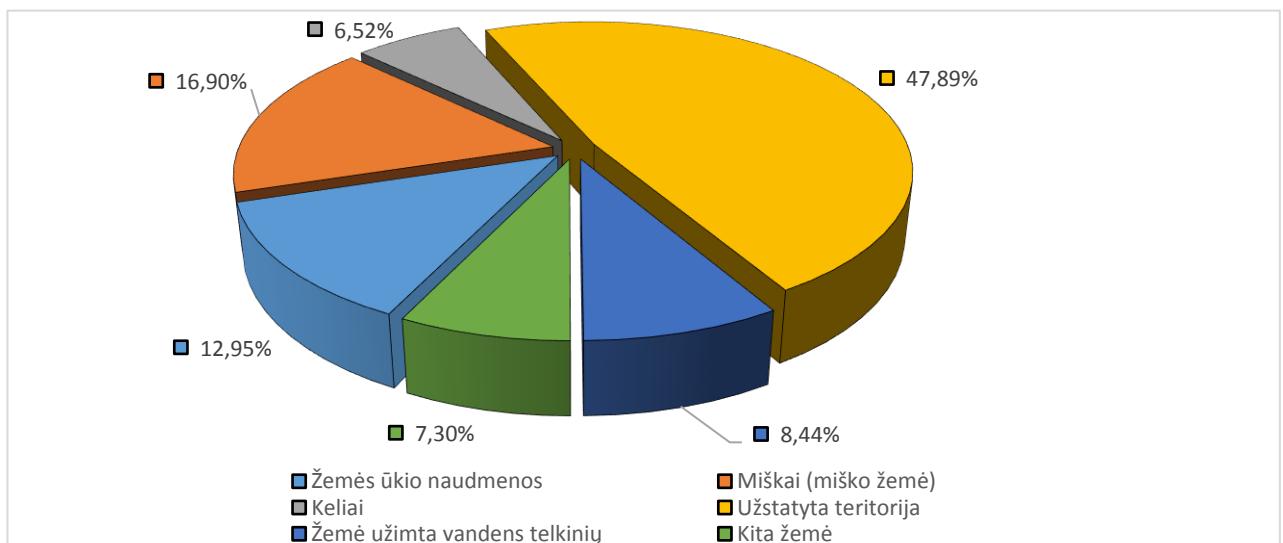
<sup>26</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-18]. Prieiga per interneta: <<http://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>>.

Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. Kauno miesto savivaldybėje įregistruota 41 067 sklypų, Kauno apskrityje – 376 297, Respublikoje – 2 428 993. Per 2019 m. registrojanų žemės sklypų skaičius didėjo savivaldybėje 2,78 proc., Kauno apskrityje – 1,46 proc., Respublikoje – 1,43 proc.



2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2020-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį procentais Kauno miesto savivaldybėje<sup>27</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Kauno miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį yra: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų ir jų narių žemės) – 7,75 proc. (807,7208 ha), miškų ūkio paskirties – 21,3 proc. (2219,6476 ha), kitos paskirties – 68,53 proc. (7140,0721 ha), konservacinių paskirties – 0,95 proc. (98,8765 ha), sodininkų bendrijų ir jų narių žemė – 7,75 proc. (153,2196 ha). Vandens ūkio paskirties sudaro tik 0,002 proc. (0,2024 ha) ir grafike néra atvaizduojama.

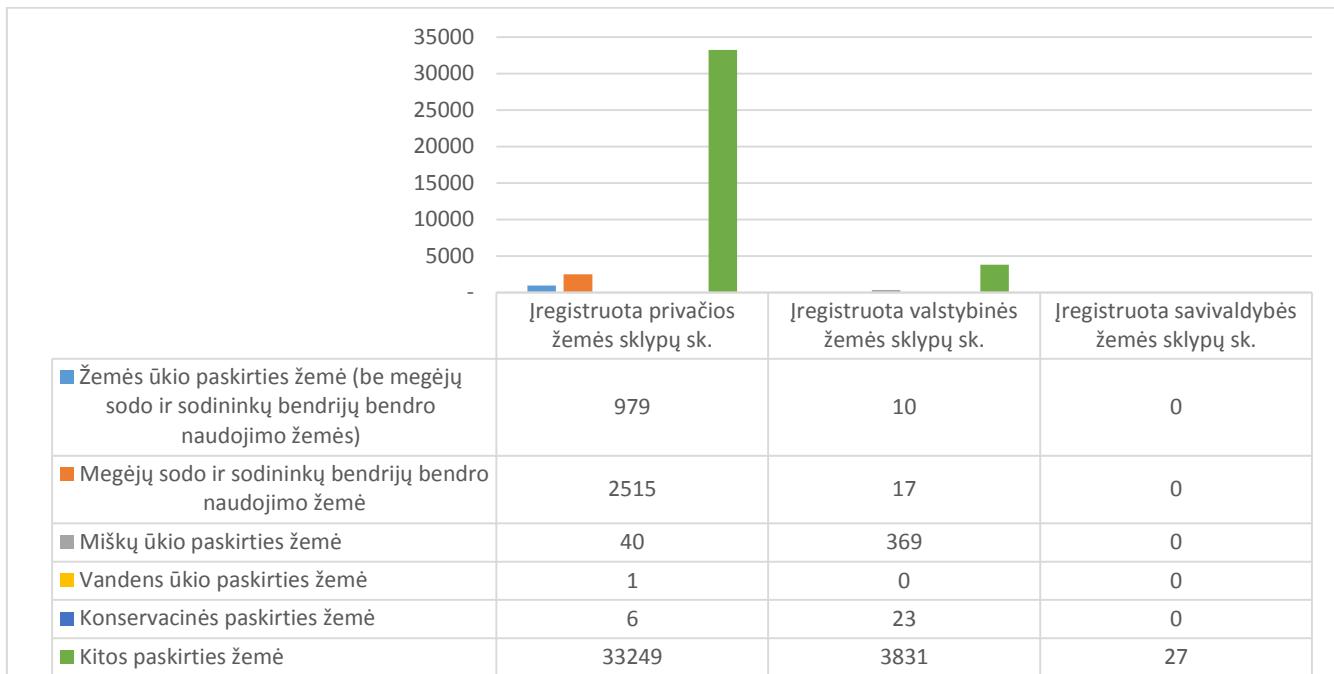


2.11 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2020-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal žemės naudmenas procentais Kauno miesto savivaldybėje<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-18]. Prieiga per internetą: <<http://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>>.

<sup>28</sup> Ibid.

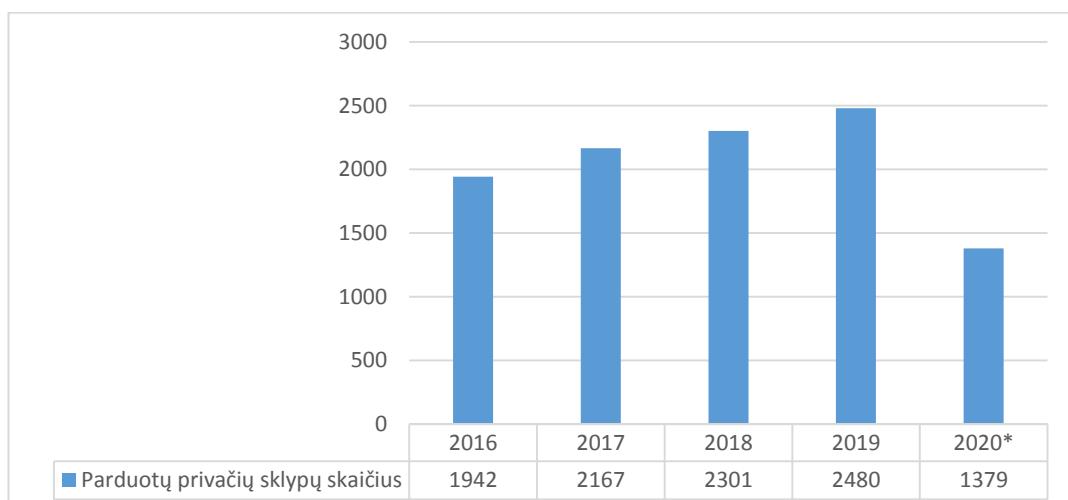
Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Kauno miesto savivaldybėje pasiskirstymas pagal žemės naudmenas procentais ir ha yra: žemės ūkio naudmenos – 12,95 proc. (2031,25 ha), miškai (miško žemė) – 16,90 proc. (2651,45 ha), kelai – 6,52 proc. (1022,25 ha), užstatyta teritorija – 47,89 proc. (7514,05 ha), žemė užimta vandens telkinii – 8,44 proc. (1323,83 ha), kita žemė – 7,30 proc. (1145,66 ha).



2.12 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2020-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Kauno miesto savivaldybėje<sup>29</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. Kauno miesto savivaldybėje įregistruoti privačios žemės ( $979 + 2515 + 40 + 1 + 6 + 33249$ ) – 36 790 sklypų, valstybės žemės ( $10 + 17 + 369 + 23 + 3831$ ) – 4 250 sklypų, savivaldybės žemės – 27 sklypų.

## ▼ 2.10. Statistiniai rinkos duomenys

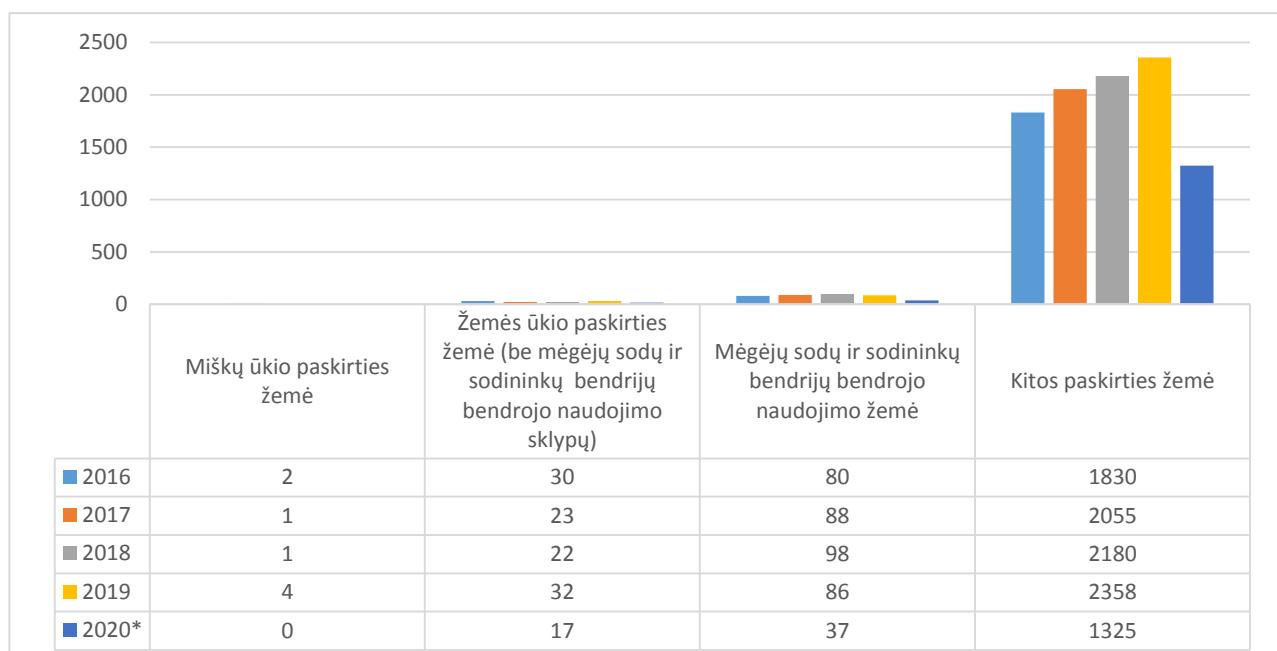


2.13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2016–2020 m.\* Kauno miesto savivaldybėje<sup>30</sup>

<sup>29</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-18]. Prieiga per internetą: <<http://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>>.

<sup>30</sup> Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2016–2020 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.

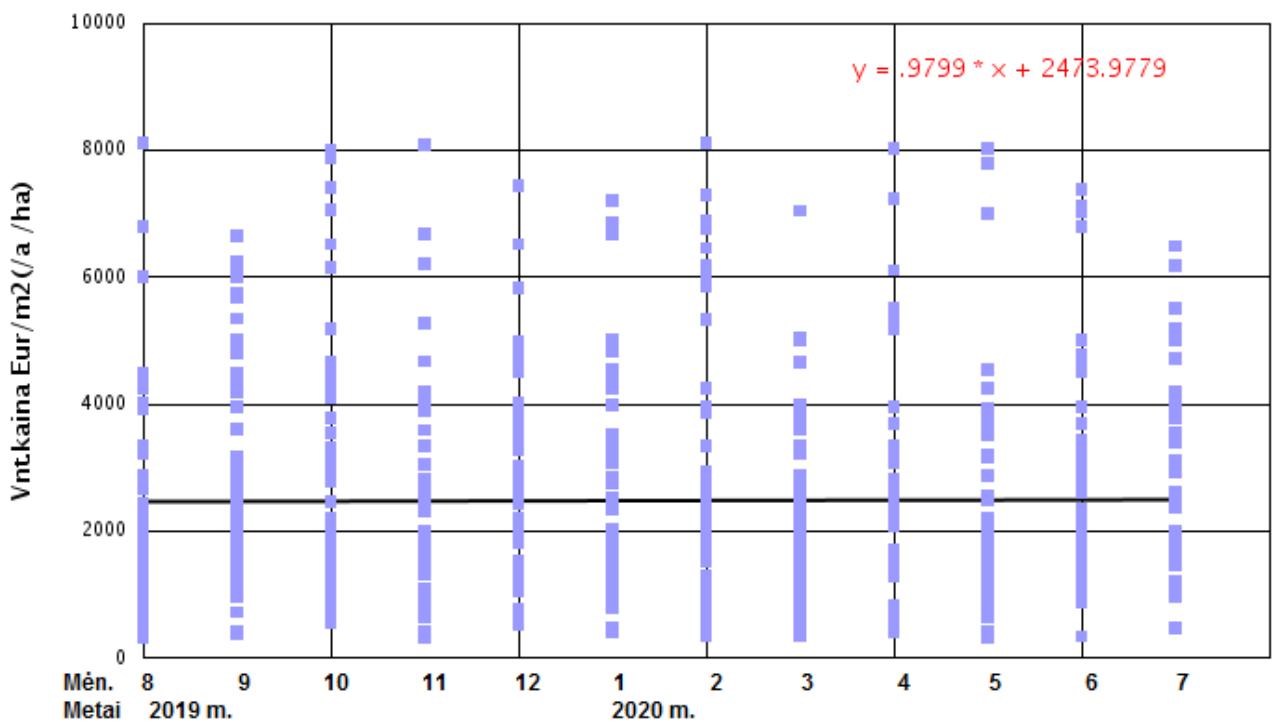
Kauno miesto savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2016 m. – 1 942, 2017 m. – 2 167, 2018 m. – 2 301, 2019 m. – 2 480, ir 2020 m.\* – 1 379. Sklypų skaičius 2020 m.\* yra sausio–liepos mén. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.



2.14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius Kauno miesto savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2016, 2017, 2018, 2019 ir 2020 m.\*<sup>31</sup>

Kauno miesto savivaldybėje 2016–2020 m.\* laikotarpiu parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų ir jų narių sklypu) ( $30 + 23 + 22 + 32 + 17$ ) – 124 sklypai, kitos paskirties ( $1830 + 2055 + 2180 + 2358 + 1325$ ) – 9 740 sklypų, sodininkų bendrijų ir jų narių ( $80 + 88 + 98 + 86 + 37$ ) – 389 sklypų, miškų ūkio paskirties ( $2 + 1 + 1 + 4$ ) – 8 sklypų. Sklypų skaičius 2020 m.\* yra sausio–liepos mén. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

<sup>31</sup> Nekilnojamoho turto registro duomenų bazės duomenys, 2016–2020 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.



2.15 pav. Kauno miesto savivaldybės kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2019-08-01 iki 2020-07-31<sup>32</sup>

Nuo 2019-08-01 iki 2020-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 2475 Eur/a iki 2486 Eur/a, t. y. 0,44 proc.

<sup>32</sup> Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2020 m., Vilnius: Valstybės įmonė Registrų centras.

### **3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS**

#### **3.1. Masinio vertinimo sistema**

Masinis žemės vertinimas susideda iš komplekso priemonių, apimančių duomenų apie nekilnojamąjį turą (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:

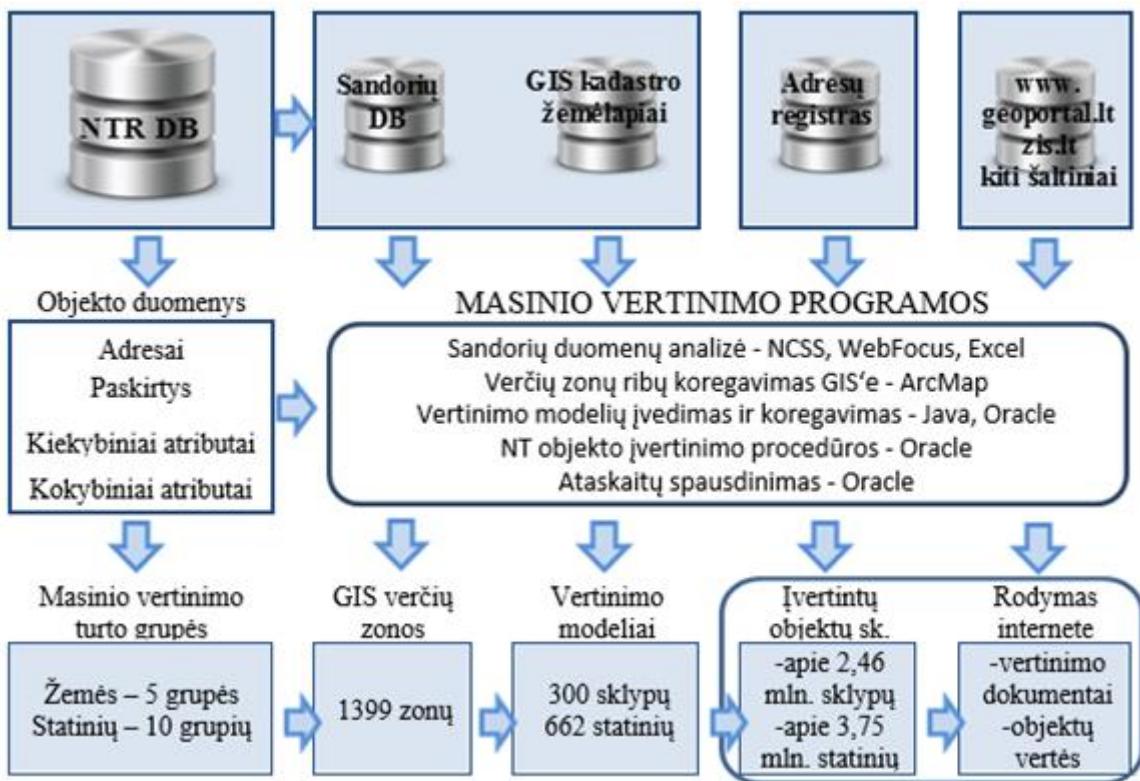
1. *duomenų valdymo*, kuri apima turto vertei nustatyti reikalingos pirminės informacijos surinkimą; vertinant naudojami aktualūs Nekilnojamojo turto kadastro, Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenys, įrašyti Nekilnojamojo turto registre, taip pat gali būti naudojama kituose šaltiniuose kaupiama 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 veiksnių ir rodikliai; žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonas;
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 numatyty dokumentų, skirtų viešajam interesui užtikrinti (valstybės reikmėms tenkinti), rengimą ir skelbimą.

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

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikta toliau paveiksle.



3.1 pav. Masiniame žemės vertinime informacinių priemonių schema

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

1. Nekilnojamoho turto kadastro žemėlapio duomenys;
2. bendrojo teritorijų planavimo ir kitų teritorijų planavimo dokumentų, įregistruotų Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, duomenys;
3. duomenys apie miško žemę (miško žemės ir medynų vertė, medynų charakteristika, miškų grupė, miško augavietė, dirvožemis ir kita), kaupiami Lietuvos Respublikos miškų kadastre;
4. duomenys apie apleistas žemės ūkio naudmenas ir žemės apskaitos duomenys, kaupiami Nacionalinėje žemės tarnyboje prie Žemės ūkio ministerijos;
5. duomenys apie saugomas teritorijas ir kitų reikalingi duomenys, kaupiami Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastre;
6. nekilnojamujų kultūros vertybių duomenys, kaupiami Kultūros vertybių registre;
7. duomenys apie teritorijoje esančias komunikacijas, kurios kartu su joms taikomomis apsaugos zonomis, nustatytomis vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, pažymėtos Nekilnojamoho turto kadastro žemėlapyje ar Žemės informacinėje sistemoje;
8. individualaus žemės vertinimo rinkos vertės;
9. duomenys, apibūdinantys nekilnojamoho turto rinką ir atskirus jos komponentus;
10. kitos šiame punkte nenurodyti Žemės informacinės sistemos ([www.zis.lt](http://www.zis.lt)) duomenys.

Masinio žemės vertinimo taisyklių 6.1–6.6 papunkčiuose nurodytus aktualius duomenis šių duomenų tvarkytojai pagal duomenų teikimo sutartis Registrų centrai 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 masinj žemės vertinimą.*

Turto ir verslo vertinimo metodikoje lyginamasis metodas apibrėžiamas kaip *vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomas turto vertintojui*. Taikant lyginamajį metodą surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusią 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, vietas, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu. Turto skirtumus atspindi lyginamieji veiksnių (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 neigiamą).

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 nekilnojamomo turto nuomas 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 masinj 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 taisyklys – rinkos duomenų apimčiai išplėsti rekomenduoja naudoti ilgesnio nei vienerių metų laikotarpio (nenurodo maksimalaus laikotarpio) nekilnojamomo 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. Iš šių klausimų atsakymą pateikia Tarptautinė turto vertintojų mokesčiams asociacija (angl. *International Association of Assessing Officers*, IAAO), kuri rengia ir leidžia nekilnojamomo 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 nekilnojamomo turto duomenų surinkimą ir apdorojimą, dėl papildomos informacijos nukreipia į metodinį leidinį „Turto vertinimo ir apmokestinimo administruavimas“ (angl. *Property Appraisal and Assessment Administration IAAO 1990, chapter 5*), kurio 543 puslapyje nurodoma, kad atliekant nekilnojamomo turto masinj 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 nekilnojamomo 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, vadovaudamas aptartų teisés 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 žemėlapiai, vertinimo modelių ir gautų vertinimo rezultatų patikimumui įvertinti panaudota statistika. Jos rodiklių trumpa apžvalga pateikiama toliau šiame poskyryje.

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

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

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

**Dispersija** – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

**Absoliutus (vidutinis) nuokrypis** parodo reikšmių nuokrypi nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

**Normalusis pasiskirstymas** – „tvarkingas“ (homogeniškas, stochastinis) duomenų pasiskirstymas apie aritmetinį vidurkį, kai atskirų duomenų nukrypimas nuo vidurkio yra atsitiktinis. Normalujį 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 neesminiu priežasciu 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 lygyje. Kuo Stjudento kriterijus didesnis, tuo svarbesnis lygyje 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 (pateikiamas statistiniuose vadovėliuose).

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

**Beta koeficientai** išreiškia atskirų kintamuų reikšmingumą vienas kito atžvilgiu; jų ryšį lygyje (juos normuoja).

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

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

čia  $\hat{S}_i$  – modeliu remiantis nustatyta kaina.

$R$  gali turėti reikšmes nuo 0 iki 1. Kai  $R = 0$ , modeliu jokia pardavimo kainų variacija nepaaiškinama. Šiuo atveju kainų vidurkis  $\bar{S}$ , taip pat kaip ir regresijos pagal modelį apskaičiuotos kainos, vienodai atspindės visų nagrinėjamų objektų vertes. Kai  $R^2 = 1$ , visi nukrypimai nuo  $\bar{S}$  aprašomi regresijos lygtimi. Tai reiškia, kad modelyje su vienu kintamuoju visi taškai, atitinkantys pardavimo kinas, 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, imituojas 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 Nekilnojamomo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis.*

Atsižvelgiant į Nekilnojamomo 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:  $S = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_p X_p$ ;

2. multiplikatyviniai modeliai, kurių forma:  $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \dots \times X_p^{b_p}$ ;

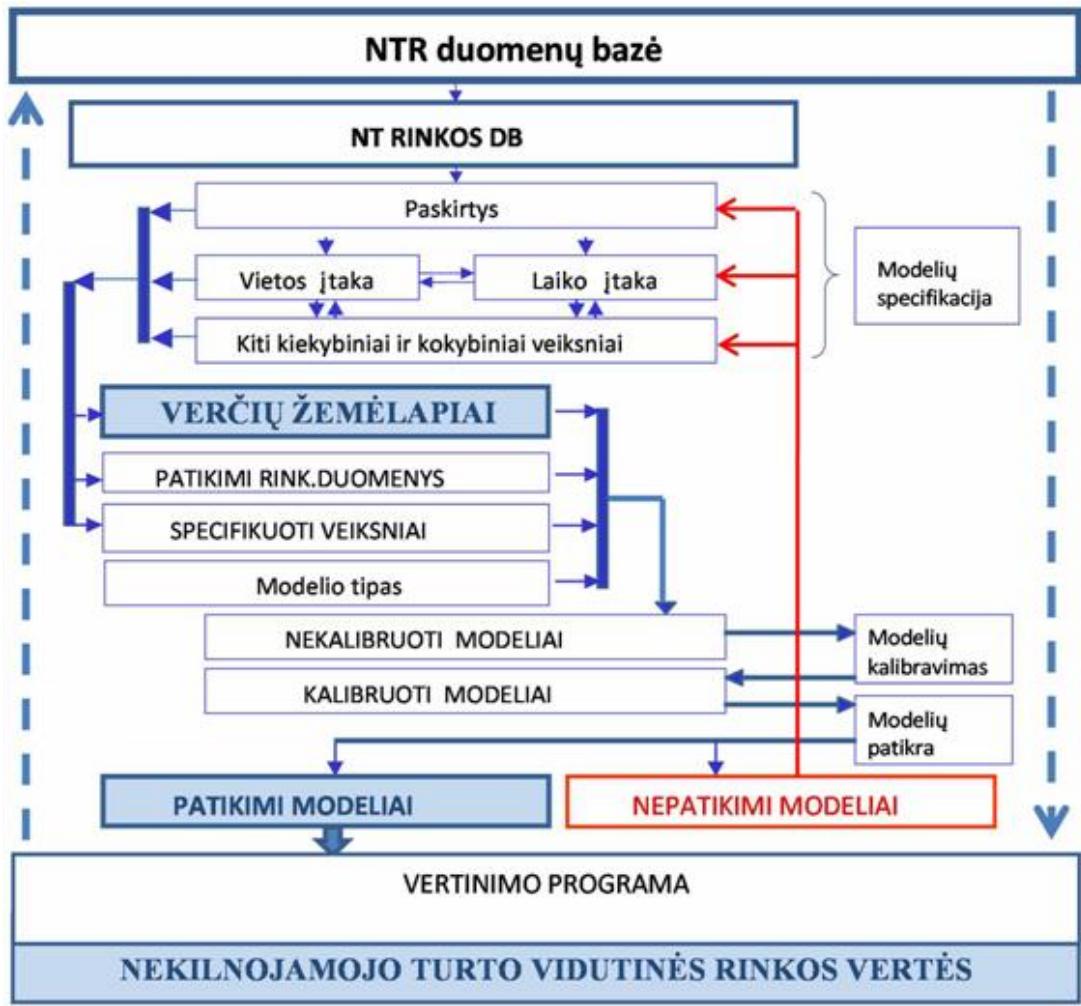
3. hibridiniai modeliai, kurių forma:  $S = X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p} \times (X_1^{b_1} + \dots + X_p^{b_p})$ ,

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

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

- modelio kintamuųjų specifikacijos – nekilnojamomo turto vertei poveikį darančių veiksnių (modelio kintamuųjų) atrinkimo, jų nagrinėjimo ir jų tarpusavio santykijų 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 koeficiente, modelio apibréžtumo (determinacijos) koeficiente, variacijos koeficiente reikšmes.

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

1. vieta;
2. žemės sklypo plotas;
3. 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 veiksnų įtakos:

1. žemės sklype esančių naudingųjų iškasenų;
2. žemės sklypui nustatyti servitutų ir kitų apribojimų, išskyrus atvejus, kai dėl šių apribojimų saugomose teritorijose suformuotos ekologinės apsaugos ar rekreacinių zonos arba rekreacinių 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. mégėjų sodo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.2 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;
- 18.3. gyvenamujų 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 taisyklose. 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 mégėjų 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. gyvenamujų teritorijų žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos, atskirų želdynų teritorijos;*

*15.4. komercinės žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų ir rekreacinių 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 (savartynai) 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 skirtingu 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, laiko įtaka, vietos veiksnio ir kitų kiekybinių ir kokybinių veiksniių įvertinimo paaiškinimai pateikti tolimesniuose ataskaitos poskyriuose.

### ▼ 3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

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

3.1 lentelė. Pradinių rinkos duomenų statistika

Žemės sklypu be statinių ir su statiniais sandorių skaičius	Pardavimo kainų Eur 1 aro, žemės ūkio grupės 1 ha statistiniai rodikliai					Žemės sklypų su statiniais sandorių skaičius
	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimu- mas, vnt. kaina, Eur	Maksimu- mas, vnt. kaina, Eur	
<b>Gyvenamujų teritorijų žemės grupės sklypai 2016-01-01–2020-08-01 laikotarpiu</b>						
10494	3772	3044	3686	1	98619	4622
<b>Komercinės žemės grupės sklypai 2016-01-01–2020-08-01 laikotarpiu</b>						
501	4908	3210	5137	83	35000	368
<b>Mėgėjų sodo žemės grupės sklypai 2016-01-01–2020-08-01 laikotarpiu</b>						
396	1834	1540	1426	18	8363	162
<b>Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2016-01-01–2020-08-01 laikotarpiu</b>						
839	1263	710	2054	1	43044	710
<b>Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2016-01-01–2020-08-01 laikotarpiu</b>						
136	117481	51873	173494	3700	1158500	118

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 zonomis ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys žemei vertinti nenaudojami.

#### ▼ 3.6.4. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriamai nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamomojo 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 skaiciuota ir, esant būtinumui, 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 šiu 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 po vertinimo datos iki sandorio datos.

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

**Pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive.** Naudojant aproksimuojančią kreivę, nustatoma, kaip tam tikru laikotarpiu kito objektų ploto vieneto pardavimo kainos. Tokiai analizei abscisėje atidedami įvykusių sandorių mėnesiai (ketvirčiai), ordinatėje – ploto vieneto kainos. Išsidėščiusius 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, tokius kaip objektų fizinių, vietas charakteristikų įtaka priklausomam kintamajam – pardavimo kainai. Pardavimo datą DRA panaudojant kaip vieną iš nepriklausomų kintamujų, gaunama datos veiksnių koeficiente reikšmė. Ji parodo laiko veiksnių įtaką pardavimo kainai.

Kauno miesto savivaldybės žemės grupės, kurioms laiko įtakos pataisa 2020-08-01 vertinimui nustatyta reikšminga arba nereikšminga, ir pataisai 2020-08-01 apskaičiuoti naudoti metodai pateikti toliau lentelėje.

### 3.2 lentelė. Laiko pataisų pagal žemės grupes nustatymo rezultatai

Žemės grupės pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15 p.	Laiko pataisai nustatyti taikytas metodas	Laiko pataisa reikšminga, nereikšminga
Žemės ūkio paskirties	Aproksimuojanti kreivė	Nereikšminga
Mégėjų sodo	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Gyvenamujų teritorijų	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Komercinės	Aproksimuojanti kreivė	Nereikšminga
Pramonės ir sandėliavimo	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga

Reikšminga laiko pataisa nustatyta mēgėjų sodo, gyvenamujų teritorijų, 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 vienos reikšmingumą. Vieta, išreikšta verčių zonomis ir joms nustatytais skaliarais, yra vertinimo modelio vienas iš kintamujų, turinčiu svarbią įtaką žemės vertei. Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonas.

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

Nekilnojamomo turto verčių zona apibrėžiama Nekilnojamomo turto vertinimo taisykliu<sup>33</sup> 3 p.: *nekilnojamomo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniiais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama Nekilnojamomo turto kadastro žemėlapje.*

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 atitinkančiu 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 nekilnojamomo turto pirkimo–pardavimo sutartyse, registruotose Nekilnojamomo 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 (mégėjų sodų teritorija, kaimo centras, valstybės saugoma teritorija, pakrančių apsaugos zonas ir kitos teritorijos, kurių priskyrimas atskirioms žemės verčių zonoms galimas geografinės informacinių sistemų (GIS) priemonėmis);*

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

*14.4. žemės verčių zonų ribos neturi padalyti Nekilnojamomo turto kadastro žemėlapje 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 žemės verčių zonas, j kurią patenka vertinamo žemės sklypo dalis pagal adresą, nurodytą*

<sup>33</sup> Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklys, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „DĖL nekilnojamomo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“ [žiūrėta 2020-06-18].

Prieiga per internetą: <<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lT/TAD/TAIS.262736/asr>>.

*Nekilnoamojo turto registre, vertinimo rodiklius. Jeigu adreso néra, taikomi tos žemés verčių zonas, j kurią patenka didžiausia žemés 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 įbréžtų žemés sklypų ribomis vadovaujantis Nacionalinės žemés 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 Nekilnoamojo turto kadastro žemėlapyje įbraižytų žemés sklypų ribomis, o verčių zonų tekstiniai aprašymai naujai parengtuose masinio vertinimo dokumentuose nepateikiami.

Vadovaujantis anksčiau pateiktomis teisés aktų nuostatomis, Kauno miesto savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.3.1. for Desktop* programą, Nekilnoamojo 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. Kauno miesto savivaldybėje sudarytos 37 verčių zonas. Zonų sudarymo pagrindimai pateikiami toliau.

15.1 verčių zona – Laisvės alėjos atkarpa nuo Nepriklausomybės a. iki Vilniaus g. išskirta į atskirą verčių zoną, kadangi šioje verčių zonoje vyrauja ypatingai didelės nekilnoamojo turto kainos, tai reprezentatyviausia ir brangiausia nekilnoamojo turto požiūriu Kauno miesto gatvė. Tai pačiame miesto centre esanti pagrindinė Naujamiesčio gatvė, joje koncentruojasi didžiausi pėsčiųjų srautai. Dominuoja administracinės, komercinės, visuomeninės ir gyvenamosios paskirties objektai, miesto savivaldybė, paštas, bankai, teatrai. Po 1982 m. atliktos rekonstrukcijos Laisvės alėja tapo pėsčiųjų gatve ir pagrindiniu Kauno visuomeniniu, kultūriniu, komerciniu centrū, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.2 verčių zona – Šiaurinė Naujamiesčio dalis – tai išskirtinė pagal nekilnoamojo turto kainų lygį Kauno verčių zona. Dideles nekilnoamojo turto kainas salygoja tai, kad šioje verčių zonoje yra ribota nekilnoamojo turto pasiūla, visuomeniniai, kultūriniai objektai, švietimo įstaigos, išvystytą infrastruktūrą. Tai Kauno administracinis, visuomeninis centras. Šioje verčių zonoje, yra vienas didžiausių Kaune Akropolio prekybos ir laisvalaikio centras. Į verčių zoną patenka nekilnoamojo turto požiūriu unikalus objektas, Nemuno upėje esanti sala, kurioje yra didžiausia Kaune sporto arena. Didžioji dalis statinių yra prieškario ir pokario statybos. Aukštą nekilnoamo turto kainą šioje verčių zonoje lemia jos buvimo vieta, verčių zonos išsidėstymas netoli pagrindinės miesto gatvės (Laisvės alėjos). Nekilnoamojo turto požiūriu, objektai esantys Naujamiestyje, yra vieni iš patraukliausių. Pagal buvimo vietą traukos centrū atžvilgiu, nekilnoamojo turto kainos yra vienos didžiausių Kauno mieste, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.3 verčių zona apima Kauno Senamiestį. Vienas iš patraukliausių rajonų, kuriame koncentruojasi visuomeninės, kultūrinės, komercinės paskirties objektai, pagrindinė miesto aikštė. Šioje verčių zonoje esantis nekilnojamasis turtas pasižyminti savita architektūra, planine erdvine ir tūrine kompozicija, turi savitą estetiką ir grožį, turi istorinę reikšmę. Neretai pagrindinės miesto šventės yra rengiamos ypatingą istorinę reikšmę turinčioje Kauno pilyje. Šioje verčių zonoje atsižvelgiama į reikalavimus išlaikyti senamiesčio infrastruktūrą ir autentiškumą rekonstruojant senus ir statant naujus pastatus. Išvystytą infrastruktūrą, geras susisiekimas su visais miesto rajonais, ribota pasiūla, tai veiksnių, kurie nulemia aukštą nekilnoamojo turto kainas, senamiesčio vietovės unikalumas salygoja vietovės išskyrimą į atskirą verčių zoną.

15.4 verčių zona – Žaliakalnio dalis, nuo pokario laikų žinoma kaip gyvenama, statomi prabangūs daugiaubučiai gyvenamieji namai. Nekilnoamojo turto požiūriu, tai vienas iš patraukliausių miestų rajonų, yra šalia Ažuolyno parko. Verčių zonoje dominuoja gyvenamosios ir visuomeninės paskirties objektai, Dariaus ir Girėno sporto kompleksas, Kūno kultūros universitetas. Šioje verčių zonoje ypač aukštos gyvenamujų teritorijų žemės sklypų kainos. Jas salygoja ribota nekilnoamojo turto pasiūla, puiki lokalizacija, graži aplinka. Pagal buvimo vietą traukos centrū atžvilgiu, nekilnoamojo turto kainos aukštesnės nei 15.9 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.5 verčių zona – Savanorių prospektas – viena iš pagrindinių Kauno gatvių. Ji jungia miesto centrą su Dainavos, Kalniečių mikrorajonais. Nekilnojamojo turto požiūriu, tai viena iš patraukliausių gatvių Kaune. Prospekte intensyvus transporto eismas. Jame koncentruojasi komercinės paskirties objektai Hyper Maxima, Rimi, IKI ir kiti dideli prekybos objektai. Čia įsikūrę prekybos centralai, bankų filialai, draudimo įstaigos, automobilių salonai, ofisai. Nekilnojamojo turto pasiūla (ypač komercinės paskirties) šioje verčių zonoje yra ribota. Šie veiksniai sėlygoja pakankamai aukštas nekilnojamojo turto kainas. Pagal buvimo vietą traukos centru atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos aukštesnės nei 15.7 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.6 verčių zona – Žaliakalnio dalis tarp Vydiūno al., Radastų gatvės ir Savanorių prospekto. Teritorija yra arti miesto centro, joje išvystyta infrastruktūra, puikus susisiekimas su kitais miesto rajonais. Cia randasi Kauno technologijos universitetas, zoologijos sodas, Kauno miesto viešoji biblioteka. Dominuoja mažaaukštis sodybinis užstatymas. Pagrindinėse gatvėse koncentruojasi visuomeniniai, komerciniai objektai. Verčių zonoje ribota nekilnojamojo turto pasiūla. Šie veiksniai įtakoja aukštas nekilnojamojo turto kainas. Pagal buvimo vietą traukos centru atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos mažesnės nei 15.5 zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.7 verčių zona, yra netoli miesto centro, tarp Savanorių prospekto ir Jonavos gatvių. Šioje verčių zonoje išvystyta infrastruktūra, geras susisiekimas su miesto centru ir kitais rajonais. Dominuoja mažaaukštis sodybinis užstatymas. Iš kai kurių aprašomos verčių zonas vietų atsiveria vaizdas į Neries upę. Cia koncentruojasi gyvenamosios, komercinės, visuomeninės paskirties objektai. Nekilnojamojo turto pasiūla ribota. Šie pagrindiniai veiksniai įtakoja aukštas nekilnojamojo turto kainas verčių zonoje. Pagal buvimo vietą traukos centru atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos mažesnės nei 15.5 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.8 verčių zona – Eigulai nekilnojamojo turto požiūriu, viena iš patrauklesnių Kauno miesto dalių, pasižyminti išvystyta infrastruktūra, geru susisiekimu su miesto centru. Pagrinde vyrauja tarybiniais metais statyti stambiaplokščiai daugiabučiai gyvenamieji namai. Tai vienas arčiausiai centro esančių „miegamujų rajonų“. Verčių zonoje dominuoja gyvenamosios paskirties objektai, tačiau nemažai yra ir komercinės bei visuomeninės paskirties. Lyginant su kitais Kauno miesto „miegamaisiais“ rajonais Eiguliųose nekilnojamo turto kainos yra pakankamai aukštос. Pagal buvimo vietą traukos centru atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos mažesnės nei 15.7 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.9 verčių zona apima Naujamiesčio dalį, besiribojančią su Žemaisiais Šančiais. Šioje verčių zonoje dominuoja gyvenamosios, gamybinės ir komercinės paskirties objektai. Geras susisiekimas su kitais miesto rajonais, išvystyta infrastruktūra, įsikūrusios stambios pramonės įmonės – Volfas Engelman, Stumbras bei svarbūs transporto centralai - autobusų ir geležinkelio stotys. Šie veiksniai įtakoja aukštas nekilnojamo turto (ypač komercinės paskirties) kainas. Pagal buvimo vietą traukos centru atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos mažesnės nei 15.2 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.10 verčių zona – Dainava nekilnojamojo turto požiūriu, viena iš patrauklesnių Kauno miesto dalių, pasižyminti išvystyta infrastruktūra, geru susisiekimu su miesto centru. Daugiausia vyrauja tarybiniais metais statyti stambiaplokščiai daugiabučiai gyvenamieji namai. Tai vienas arčiausiai centro esančių „miegamujų rajonų“. Joje dominuoja gyvenamosios paskirties objektai, tačiau nemažai yra ir komercinės bei visuomeninės paskirties, vienas didžiausiai Lietuvoje prekybos centru Senukai, prekybos miestelis Urmas ir Maxima. Lyginant su Eigulių rajonu, Dainavos rajone dominuojančios gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto kainos yra šiek tiek žemesnės, kadangi didžioji dalis objekto yra senesnės statybos. Pagal buvimo vietą traukos centru atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos mažesnės nei 15.5 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.11 verčių zona apjungia Vičiūnus ir Panemunės dalį, besiribojančią su Vičiūnais. Šioje verčių zonoje nekilnojamojo turto kainos pakankamai aukštос. Iš kai kurių aprašomos verčių zonas vietų atsiveria vaizdas į Nemuno upę. Verčių zona pasižymi gražia gamtine aplinka, apsupta Panemunės šilo, verčių zonoje išvystyta infrastruktūra, yra mokykla, vaikų darželis. Dominuoja mažaaukštis individualių namų užstatymas. Nekilnojamojo turto pasiūla nedidelė. Ypač paklausus gyvenamosios paskirties turtas – žemės sklypai, gyvenamieji namai. Pagal buvimo vietą traukos

centrų atžvilgiu, nekilnojamojo turto kainos aukštesnė nei 15.20 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.12 verčių zona – Kleboniškio dalis. Šioje verčių zonoje, kaip ir 15.11 ir 15.13 verčių zonose nekilnojamojo turto kainos pakankamai aukštos, kadangi ji pasižymi gražia gamtine aplinka, Kleboniškio parkas – vienas didžiausių parkų Kaune. Parkas (nuo miesto centro pusės) prasideda prie automagistralės Vilnius-Kaunas-Klaipėda ir tęsiasi iki Kleboniškio kaimo ir Neries upės. Verčių zona turi išvystytą infrastruktūrą. Dominuoja mažaaukštis individualių namų užstatymas. Nekilnojamojo turto pasiūla nedidelė. Ypač paklausus gyvenamosios paskirties turtas – žemės sklypai, gyvenamieji namai. Kainos 15.12 verčių zonoje yra didesnės nei 15.31, 15.30 verčių zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.13 verčių zona – Lampédžių dalis. Šioje verčių zonoje, kaip ir 15.11 ir 15.12 verčių zonose nekilnojamojo turto kainos pakankamai aukštos, kadangi ji pasižymi gražia gamtine aplinka, yra didelis Lampédžių parkas, šalia yra žvyro karjeras, turi išvystytą infrastruktūrą. Dominuoja mažaaukštis individualių namų užstatymas. Nekilnojamojo turto pasiūla nedidelė. Ypač paklausus gyvenamosios paskirties turtas – žemės sklypai, gyvenamieji namai. Kainos 15.13 verčių zonoje yra didesnės nei 15.23, 15.22 verčių zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.14 verčių zoną sudaro Šilainių, Vytėnų ir Sargėnų dalys. Nekilnojamojo turto kainos verčių zonoje pakankamai aukštos. Čia esantis nekilnojamasis turtas pasižymi išvystyta infrastruktūra. Islandijos plente įsikūrės vienas didžiausių Lietuvoje prekybos ir pramogų kompleksų „MEGA“, verčių zonoje taip pat yra laisvalaikio ir sporto kompleksas Oazė. Pagrindinėse gatvėse koncentruojasi visuomeninės, komercinės paskirties objektai, geras susisiekimas su miesto centru, dominuoja mažaaukštis individualių namų užstatymas ir aštuntajame devintajame dešimtmeciuose statyti daugiabučiai gyvenamieji namai. Kainos 15.14 verčių zonoje yra didesnės nei 15.31 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.15 verčių zona – Paneriai. Šioje verčių zonoje dominuoja mažaaukštė individualių namų tipo gyvenamoji statyba. Daugiaaukščių stambiaplokščių namų statyba rajone buvo vykdoma 1964-1970 metais. Rajonas yra šalia Neries upės. Teritorija pasižymi išvystyta infrastruktūra, geru susisiekimu su miesto centru. Kainos 15.15 verčių zonoje yra didesnės nei 15.31 verčių zonoje bei mažesnės nei yra 15.12 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.16 verčių zonoje, kurios didžiajają dalį sudaro Romainiai, nekilnojamasis turtas turi paklausą, nes yra gražioje gamtinėje aplinkoje, neturinčioje pramonės. Rajone išvystyta infrastruktūra. Verčių zona yra netriukšmingoje miesto dalyje, šalia vakarinio lanksto, turinčioje neblogą susisiekimą su miesto centru, dominuoja mažaaukštis individualių gyvenamujų namų užstatymas. Kainos 15.16 verčių zonoje yra didesnės nei 15.24, 15.22 verčių zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.17 verčių zona apjungianti aukštutines Aleksoto ir Fredos dalis. Šioje verčių zonoje esantis nekilnojamas turtas tapo patrauklesnis, pastačius M. K. Čiurlionio tiltą per Nemuną ir pagerėjus susisiekimui su miesto centru. Dominuoja gyvenamosios paskirties objektai. Tačiau yra ir komercinės, gamybinės bei sandėliavimo paskirties objekty, kurie yra pagrindinėse šios verčių zonos gatvėse. Pastebimos tendencijos, kad gamybinės ir sandėliavimo paskirties objektai rekonstruojami ir kai kurie, pritaikomi komercijai. Nekilnojamojo turto požiūriu, šioje verčių zonoje esančio nekilnojamojo turto kainos išlieka stabilios. Kainos 15.17 verčių zonoje yra didesnės nei 15.25 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.18 verčių zona – Veiverių gatvės dalis. Tai pagrindinė Aleksoto gatvė, kurioje vyksta intensyvus transporto eismas. Čia koncentruojasi komercinės, gamybinės paskirties objektai, prekybos centras Maxima bazė, taip pat S. Dariaus ir S. Girėno aerodromas. Dėl aukščiau išvardintų priežasčių ir dėl ribotos nekilnojamojo turto pasiūlos šioje verčių zonoje komercinės paskirties objektų kainos yra aukštesnės. Kainos 15.18 verčių zonoje yra didesnės nei 15.25 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.19 verčių zonos didžiausia dalis – Aukštieji Šančiai. Nekilnojamojo turto požiūriu, šioje verčių zonoje patrauklus yra gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas. Didžioji dalis daugiabučių namų yra statyti aštuntajame dešimtmetyje. Verčių zonoje yra laisvalaikio ir pramogų centras Molas. Dominuoja mažaaukštis sodybinis užstatymas. Nekilnojamojo turto pasiūla nedidelė. Teritorija yra netoli nuo miesto centro, neblogas susisiekimas su kitais miesto rajonais, išvystyta

infrastruktūra. Kainos 15.19 verčių zonoje yra didesnės nei 15.20 verčių zonoje ir mažesnės nei yra 15.11 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.20 verčių zonas didžiausia dalis – Žemieji Sančiai ir Panemunės dalis. Geras susisiekimas su miesto centru, šalia teka Nemuno upė. Dominuoja mažaaukštė, sena statyba ir gamybinės paskirties objektai. Gyvenamosios paskirties nekilnojamomo turto požiūriu rajonas nėra labai patrauklus, kainos panašios kaip ir Vilijampolės rajone. Kainos 15.20 verčių zonoje yra mažesnės nei 15.19, 15.11 verčių zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.21 verčių zona – tai Jonavos gatvės dalis, išskirta į atskirą verčių zoną. Verčių zonai priskiriamos Kapsų, Širvintų, Kalpoko ir kitos šlaituose esančios gatvės. Jonavos gatvė pasižymi intensyviu transporto srautu (pagrindinis išvažiavimas iš Kauno centro ir Senamiesčio į Vilnių, Klaipėdą). Joje koncentruojasi gamybinės, komercinės paskirties objektai. Graži gamtinė aplinka, šalia teka Neries upė. Nekilnojamomo turto požiūriu, šioje verčių zonoje, aukštos komercinės paskirties nekilnojamomo turto kainos. Kainos 15.21 verčių zonoje yra mažesnės nei 15.12, 15.8, 15.7 verčių zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.22 verčių zona – tai Vilijampolė ir Veršvų dalis. Verčių zona pasižymi išvystyta infrastruktūra, geru susisiekimu su Senamiesčiu ir miesto centru. Pagrindinėse gatvėse koncentruojasi komerciniai, gamybiniai objektai. Šie veiksnių turi įtakos tokio tipo nekilnojamomo turto kainai. Todėl šioje verčių zonoje yra patrauklus gamybinės paskirties turtas, ypač turtas, esantis Raudondvario plente. Gamybiniai pastatai rekonstruojami ir pritaikomi komercinei, administracinei veiklai, sandėliavimui. Kainos 15.22 verčių zonoje yra mažesnės nei 15.3 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.23 verčių zona – likusi Lampédžių dalis – tai miesto vakarinis pakraštys, kurį su Senamiesčiu jungia Raudondvario plentas ir Jurbarko gatvė. Susisiekimas su miesto centru neblogas. Vietovė yra šalia vieno iš didžiausio vandens telkinio – Lampédžių karjero, pasižymi gražia gamtinė aplinka. Čia dominuoja gyvenamosios paskirties objektai. Nekilnojamomo turto pasiūla ribota. Kainos šioje zonoje yra mažesnės nei 15.13 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.24 verčių zona – likusi Linkuvos ir Romainių dalys. Nekilnojamomo turto požiūriu kainos šioje verčių zonoje nėra aukštos. Dominuoja mažaaukštis individualių gyvenamujų namų užstatymas, Linkuvoje kuriamas naujas gyvenamujų namų kvartalas. Susisiekimas su miestu prastas, nepakankamai išvystyta infrastruktūra. Kainos 15.24 verčių zonoje yra mažesnės nei 15.14, 15.22, 15.16 verčių zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.25 verčių zonas didžioji dalis – Kazliškiai ir aukštutinė Birutės dalis. Nekilnojamomo turto požiūriu, kainos čia panašios į Aleksoto mikrorajono, dominuoja mažaaukštis individualių gyvenamujų namų užstatymas, kainos pakankamai aukštos nes išvystyta infrastruktūra ir geras susisiekimas su miesto centru. Nekilnojamomo turto pasiūla ribota. Kainos 15.25 verčių zonoje yra mažesnės nei 15.36, 15.18, 15.17 verčių zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.26 verčių zona – yra tarp Aleksoto, Fredos šlaityų ir Nemuno upės, tai labai siauras, pailgas ruožas, kuriame yra gyvenamosios, gamybinės paskirties objektų. Pagrindinėmis gatvėmis vyksta intensyvus transporto eismas. Marvelėje įrengti miesto vandens valymo įrengimai. Nekilnojamomo turto požiūriu, nekilnojamomo turto kainos nedidelės, kadangi gyvenamajai statybai plėstis trukdo oro užterštumas, o komercinei – ribotos plėtros galimybės. Kainos 15.26 verčių zonoje yra mažesnės nei 15.2, 15.9, 15.17 verčių zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.27 verčių zona – Vaišvydava yra miesto pakraštyje. Tai buvęs Kauno priemiestis. Verčių zona yra gražioje gamtinėje aplinkoje, šalia Kauno Marių regioninio parko, turinti gerą susisiekimą su miesto centru. Pakankamai išvystyta infrastruktūra, todėl dabar nekilnojamomo turto požiūriu kainos yra aukštos. Čia pagrinde dominuoja gyvenamosios paskirties nekilnojamasis turtas. Kainos 15.27 verčių zonoje yra mažesnės nei 15.20, 15.29 verčių zonose ir didesnės nei 15.37, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.28 verčių zona – apjungianti Amalius ir Naujasodį. Tai buvęs pramonės rajonas, turintis išvystytą infrastruktūrą, gerą susisiekimą su visais miesto rajonais ir besiribojantis su Dainavos miegamuoju rajonu. Verčių zonoje yra didžiausias Lietuvoje automobilių turgus. Nekilnojamomo turto atžvilgiu vyrauja gamybinės paskirties objektai, mėgėjų sodų žemė. Kainos 15.28 verčių zonoje yra mažesnės nei 15.10, 15.19 verčių zonose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

15.29 verčių zona – Petrašiūnai – dalj teritorijos užima pramonės ir sandėliavimo paskirties objektais. Ši verčių zona yra Kauno marių regioninio parko dalyje. Čia išvystyta infrastruktūra, rajonas turi gerą susisiekimą su miesto centru. Bet kadangi ši verčių zona yra pramoniniame rajone, tai nekilnojamomo turto požiūriu, nekilnojamomo turto kainos šioje verčių zonoje nėra aukštос. Kainos 15.29 verčių zonoje yra mažesnės nei 15.11 verčių zonoje ir didesnės nei 15.27, 15.33 verčių zonose, todėl ši teritorija išskirta iš atskirų verčių zonų.

15.30 verčių zona – Kleboniškio likusi dalis, esanti ties Islandijos plentu. Šioje verčių zonoje nekilnojamomo turto kainos yra žemesnės nei 15.12 verčių zonoje, kadangi neturi gero susisiekimo su miesto centru (atribota nuo pagrindinės miesto dalies automagistrale Vilnius – Klaipėda) ir nepakankamai gerai išvystyta infrastruktūra. Komercinės paskirties objektais šioje verčių zonoje yra paklausūs. Didžiąją verčių zonas dalj, sudaro miškų paskirties žemė. Kainos 15.30 verčių zonoje yra mažesnės nei 15.12, 15.8 verčių zonose, todėl ši teritorija išskirta iš atskirų verčių zonų.

15.31 verčių zona – likusi Sargėnų ir Vytėnų dalis. Dalj teritorijos užima pramonės ir sandėliavimo paskirties objektais. Nekilnojamomo turto požiūriu, kainos nėra aukštос, nes nekilnojamasis turtas yra miesto pakraštyje. Vyrauja senesnės statybos mažaaukščiai gyvenamieji pastatai. Nemažą teritorijos dalj užima žemės ūkio paskirties žemė. Kainos 15.31 verčių zonoje yra mažesnės nei 15.12, 15.14 verčių zonose ir didesnės nei 15.24 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta iš atskirų verčių zonų.

15.32 verčių zona – Vakarinė Rokų dalis. Dalj teritorijos užima pramonės ir sandėliavimo paskirties objektais. Rokai buvęs Kauno priemiestis, nesenai prijungtas prie Kauno miesto, turi išvystytą infrastruktūrą. Prastas susisiekimas su miesto centru. Vyrauja senesnės statybos mažaaukščiai gyvenamieji pastatai. Nekilnojamomo turto kainos šioje verčių zonoje nėra aukštос, nes nekilnojamasis turtas yra miesto pakraštyje. Didžiąją verčių zonas dalj, sudaro miškų paskirties žemė. Kainos 15.32 verčių zonoje yra mažesnės nei 15.20 verčių zonoje, todėl ši teritorija išskirta iš atskirų verčių zonų.

15.33 verčių zona – Palemonas, buvęs Kauno priemiestis. Šiuo metu - tai Kauno gamybinis - pramoninis rajonas. Gyvenamosios paskirties turto kainos šioje verčių zonoje yra mažesnės. Rajonas yra ties išvažiavimu iš Kauno į Vilnių ir Klaipėdą, turi išvystytą infrastruktūrą. Kainos 15.33 verčių zonoje yra mažesnės nei 15.28, 15.29 verčių zonose, todėl ši teritorija išskirta iš atskirų verčių zonų.

15.34, 15.35 verčių zonas – tai Naujamiesčiui priklausanti dalis bei dalis Savanorių pr., teritorijos apimančios šlaituose esančius nekilnojamomo turto objektus. Verčių zonas yra miesto centre, turi gerą išvystytą infrastruktūrą. Nekilnojamo turto objektais randasi šlaituose ir tai įtakoja, jog kainos yra mažesnės nei besiribojančiose verčių zonose, todėl šios vietovės išskirtos iš atskirų verčių zonas.

15.36 verčių zona – tai pietinė Fredos dalis, naujai besikuriantis gyvenamujų namų rajonas. Rajone yra Kauno miesto botanikos sodas, patraukli gamtinė aplinka, išvystyta infrastruktūra, atsiradus M. K. Čiurlionio tiltui pagerėjo rajono susisiekimas su miesto centru bei kitais rajonais. Dėl minėtų priežasčių gyvenamosios paskirties nekilnojamomo turto kainos šioje verčių zonoje yra aukštesnės nei besiribojančiose verčių zonose, todėl ši vietovė yra išskirta iš atskirų verčių zonų.

15.37 verčių zona – tai Rokų ir Vaišvydavos likusios dalys. Šioje verčių zonoje esantys rajonai yra atokiau miesto centro, susisiekimas su miesto centru yra prastas, infrastruktūra gyvenvietėse išvystyta prastai. Dėl šių priežasčių kainos yra mažesnės nei besiribojančiose verčių zonose, todėl ši vietovė yra išskirta iš atskirų verčių zonų.

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

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir sklypų vietas identifikavimo pagal jų koordinates bei adresus kadastro žemėlapje GIS priemonėmis, verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslina, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas sklypo geografinei

vietai identifikuoti. Dėl anksčiau išdėstyti 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/](http://www.regia.lt/zemelapis/). Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąraše pažymint norimą savivaldybę, temų sąraše pažymint laukus – *verčių zonas; sklypai*, paieškos laukuose jvedant žemės sklypo unikalų numerį arba jo adresą. Žemės verčių žemėlapje pateikiamas verčių zonų tikslios ribos ir zonų numeriai, žemės kadastro žemėlapio žemės sklypai, gatvių ir kita vienos informacija.

#### ▼ 3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas $K_r$

Kauno miesto teritorijos, pasižyminčios rekreacinėmis savybėmis ir išsiskiriančios aukštesniu žemės sklypų pardavimo kainų lygiu, žemės verčių žemėlapje 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 – *rekreacinių vandens telkiniai*, rekreacinės savybės. Vadovaudamiesi anksčiau paminėta aplinkybe, taip pat ir dėl tokios žemės rinkos duomenų trūkumo, vertintojai daro išvadą, kad žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčių žemės sklypų mieste, pasižymintys rekreacinėmis savybėmis, yra pakankamai įvertinti verčių zonomis ir rekreacinės įtakos koeficientų nenustato ir netaiko.

#### ▼ 3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas $K_k$

Konservacinės paskirties koeficientas  $K_k$  taikomas konservacinės paskirties žemės sklypų, vertinamu 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.

Žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitų viešo svarstymo metu fiksuojamos žemės savininkų pastabos, kad konservacinės paskirties žemė, kurią sudaro žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *gamtiniai rezervatai ir kultūros paveldo objekty* žemės, dėl žemės naudojimo suvaržymų 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 néra patikima ir néra naudotina kainų skirtumo tarp žemės ūkio ir konservacinės paskirties žemės kainų koeficientui apskaičiuoti ir pagrasti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus Registru centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamomo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytais argumentus ir nuomonės, ekspertiškai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas  $K_k$  0,80. Koeficiente taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

#### ▼ 3.6.8. Mažesniu kaip 4 arų žemės sklypų koeficientas $K_4$

Nesutvarkytose, žemėtvarkos požiūriu probleminėse miesto teritorijose, atskirais atvejais savivaldybė formuoja mažesnius kaip 4 arų žemės sklypus. Tokie sklypai néra paklausūs dėl statybų suvaržymo, todėl juos įsigyti gali būti suinteresuoti tik besirbojančių žemės sklypų savininkai ar

naudotojai. Dėl tokį žemės sklypų panaudojimo suvaržymų ir paklausos ribotumo jų rinkos vertė yra žemesnė, lyginant su „normaliais“ žemės sklypais.

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

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

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 tokį žemės sklypų rinkos tyrimą, paskutinių metų rinkos duomenis ir kainų skirtumų skaičiavimus pateikia toliau lentelėje.

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

Miestas	Zonos Nr.	Sklypų skaičius	Dalis	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Sklypo plotas, ha	1 a kaina, Eur	1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a)	Koeficientas K4zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	14481	0,0440	3291	>4a	0,69
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	43663	0,1298	3364		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34754	0,1084	3206		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0,0845	3044		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0,0786	3272		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	9181	0,0399	2301		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6285	0,0262	2399		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2404	0,0118	2037		

Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0,1050	2758	>4a	0,67
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	33306	0,1077	3093		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0,0900	3218		
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		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	8138	0,0383	2125	<4a	1985
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7414	0,0373	1988		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6401	0,0306	2092		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7074	0,0381	1856		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5706	0,0306	1865		

Miestas	Zonos Nr.	Sklypų skaičius	Dalis	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Sklypo plotas, ha	1 a kaina, Eur	1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a)	Koeficientas K4zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	16624	0,0928	1791	>4a	0,71
Vilnius	57.28	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	26935	0,1551	1737		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34465	0,1953	1765		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	19115	0,1025	1865		
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		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (žemės)	5039	0,0340	1482	<4a	1296
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2751	0,0246	1119		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4924	0,0383	1286		

Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	18825	0,1500	1255	>4a	0,70
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0,1200	1448		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0,1340	1405		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	14481	0,0978	1481		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	18825	0,1500	1255		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3591	0,0300	1197	<4a	956
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3475	0,0373	932		
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	>4a	2023
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	28962	0,1466	1975		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	27514	0,1500	1834		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	18825	0,1019	1847		
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 (mažaaukšt. ter.)	24618	0,1339	1839		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	38519	0,1863	2068		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	2809	0,0172	1633	<4a	1471
Vilnius	57.32	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4634	0,0321	1443		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	1883	0,0139	1354		

Miestas	Zonos Nr.	Sklypų skaičius	Dalis	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Sklypo plotas, ha	1 a kaina, Eur	1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a)	Koeficientas K4zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	4228	0,0291	1453		

Vilnius	57.57	1	1	Kita (žemės)	31134	0,0645	4827	>4a	0,72
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	62268	0,1290	4827	5113	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	78197	0,1300	6015		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	57924	0,1211	4783		
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	0,75
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21722	0,0765	2839	2846	
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 santykį vidurkis (koeficientas): 0,71

1 aro kainų skirtumui 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 sklypų 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 pagristo rezultato, pirmiausia apskaičiuoti atskirose verčių zonose įvykusiu sandorių 1 aro kainų aritmetiniai vidurkiai, skaičiavimai pateikti 3.4 lentelės 9 skiltyje. Kainų vidurkį santykiniai skirtumai pagal zonas K<sub>4</sub> zon apskaičiuoti 3.4 lentelės 10 skiltyje pagal formulę:

$$K_4 \text{ zon} = 9 \text{ skilties verčių zonoje } <4a \text{ sklypų kainų vidurkis}/9 \text{ skilties verčių zonoje } >4a \text{ sklypų kainų vidurkis}.$$

Apskaičiuotų koeficientų K<sub>4</sub> zon reikšmės verčių zonose kinta 0,67–0,75 intervale. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietas įvairovės ir sandorio pusį požiūrio į nekilnojamomo turto privalumas ir trūkumas subjektyvumu. Galutinė koeficiente reikšmė nustatyta apskaičiuojant 3.4 lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas K<sub>4</sub> 0,71 pateiktas 10 skilties paskutinėje eilutėje.

Kauno miesto savivaldybės teritorijos mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų vertės korekcijai koeficiente K<sub>4</sub> reikšmės nustatymas dėl mažų sklypų rinkos duomenų trūkumo yra keblus. Atsižvelgiant į tai, kad mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų užstatymo suvaržymai Kauno miesto savivaldybės teritorijoje yra analogiški kaip Vilniaus mieste, kad taikant koeficientą žemės vertė sumazinama proporcingai jos nustatytais vertei iki pataisos taikymo, darytina išvada, kad Vilniaus mieste žemės sklypams nustatytas koeficientas K<sub>4</sub> 0,71 pagrįstai taikytinas ir Kauno miesto savivaldybės žemės sklypų vertinimui.

**Išvada.** Kauno miesto savivaldybės teritorijos gyvenamujų 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. Koeficiente 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, konservaciniés paskirties, kitos paskirties naudojimo būdų – naudingųjų iškasenų teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, teritorijos valstybés sienos apsaugos tikslams, kuriuose fiksuojama žemės naudmena – miškas*. Pataisa MP nustatoma pagal šią formulę:

$$MP = -VRV1 \times \frac{\text{Žmiško}}{(1-KM\bar{U}1/VRV1)},$$

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

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

Žmiško – miško plotas, nurodytas žemės sklypo duomenyse, įrašytuose Nekilnojamomojo 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:

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

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

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

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

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.5 papunktyje nurodoma, kad našumo balo pataisa (NBP) netaikoma miestuose ar miesteliuose esantiems žemės sklypams, kurių pardavimo kainos nėra pagrįstos iš žemės ūkio veiklos gaunama nauda. Kauno miesto savivaldybės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo kainos atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nurodyto punkto nuostatą, todėl tokios žemės vertinimui šioje savivaldybėje našumo balo pataisa nėra taikoma.

### ▼ 3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas $K_{BN}$

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *gyvenamujų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendro naudojimo teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamujų 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 gyvenamujų 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 gyvenamujų teritorijų žemės kainų, nustatė kainų skirtumo koeficientą  $K_{BN}$ , naudotus naujausius rinkos duomenis ir koeficiente skaičiavimus pateikia toliau lentelėje.

3.4 lentelė. Koeficiente  $K_{BN}$  skaičiavimas

Savivaldybė	Zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 a kaina, Eur (BN1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas (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 vienos įvairovės ir sandorio pusės požiūrio į nekilnojamomo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Siekiant objektyvaus įvertinimo, galutinė koeficiente reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikta lentelės 8 skilties paskutinėje eilutėje.

**Išvada.** Vadovaujantis atliku rinkos tyrimu, skaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *bendro naudojimo teritorijos*, vertę, taikomas *gyvenamujų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis, pakoreguotas  $K_{BN}$  koeficientu 0,60. Jeigu žemės sklypui būtų įregistruoti keli naudojimo būdai – *bendro naudojimo teritorijos, visuomenės paskirties teritorijos, atskirų 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. Koeficiente 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 numatytais rekreacinis koeficientas  $K_r$  kita. Koeficientas  $K_r$  kita nustatomas pagal formulę:

$$K_r \text{ kita} = Rekr1/VRV1,$$

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, nustatytais rekreaciniu naudojimo žemės sklypų vertę mažinantis koeficientas, rinkos duomenys ir skaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

3.5 lentelė. Koeficiente  $K_r$  kita skaičiavimas

Savivaldybė	Dokumento pavadinimas	Skl. skaičius	Objekto tipas	Paskirtis – kita, naudojimo būdas	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, vienos 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 vertė mažinantis koeficientas  $K_{r \text{ kita}}$  0,89. Koeficiente taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

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

Nekilnojamomo 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 numatytais 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:  $BP1$  – teritorijoje, 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.

Kauno miesto savivaldybės bendrasis planas (miesto) yra parengtas ir patvirtintas Kauno miesto savivaldybės tarybos 2014-04-10 sprendimu Nr. T-209 „Dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“. Plano sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksnio) formatu vertintojui nėra prieinami, todėl masiniam žemės vertinimui atskiru veiksmiu 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 gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

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

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

Vadovaujantis anksčiau pateikta Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostata, Kauno miesto savivaldybės teritorijos verčių zonose, kuriose yra įregistruoti žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, atliktas žemės rinkos tyrimas, nustatyti žemės sklypų vertę koreguojantys koeficientai  $K_d$ . Koeficiente  $K_d$  skaičiavimai pateikti toliau lentelėje, apskaičiuotas koeficientas – lentelės paskutinėje skiltyje.

3.6 lentelė. Koeficiente  $K_d$  skaičiavimai

Verčių zonos Nr.	1 a kaina, Eur (DG1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas $K_d$ (2/3)
1	2	3	4
15.2	14123	9460	1,49
15.10	8207	5447	1,51
15.14	8577	5893	1,46
15.20	4476	2967	1,51
Koeficientas $K_d$ (4 skilties koeficientų vidurkis):			1,49

Skaičiuojant *daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos* sklypų vidutinę rinkos vertę, koeficientas  $K_d$  dauginamas iš VRV, apskaičiuotos gyvenamujų teritorijų žemės grupės modeliu. Koeficiente 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, sulygdomas dėl kainos, jvertina pelkes, pažeistą ir nenaudojamą žemę, kaip riboto naudojimo sklypo dalį, ir dėl to kaina yra sumažinama. Nurodytos aplinkybės jvertinimą numato Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.10 papunktis: *žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudmenoms, kurias sudaro pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotai, jvertinami taikant pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientą  $K_n$ . Koeficientas  $K_n$  nustatomas pagal šią formulę:*

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

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 nustytas žemės sklypų vertę koreguojantis koeficientas  $K_n$ . Žemės ūkio žemės rinkos duomenys ir koeficiente  $K_n$  skaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

3.7 lentelė. Koeficiente  $K_n$  skaičiavimas

Nr.	Pelkés plotas, ha	Nenau-doja-mos plotas, ha	Zona	Sklypo plotas, ha	Sando-rio suma, Eur	1 ha kaina, Eur	1 ha kainos skirtumas dėl pelkés	Pelkés ploto kaina, Eur	Pelkés, 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: 0,2

Lentelės pirmose 7-iose skiltyse pateiktos pelkés, nenaudojamos žemės plotai, sklypų verčių zonų Nr., sklypų plotai, sandorių sumos Eur ir sklypų 1 ha kainos Eur. Žemės sklypų su nenaudojama arba pelkés 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 – pelkés) ploto (2 ir 3 skiltys) gaunama nenaudojamo (arba pelkés) žemės ploto kaina, kuri pateikiama lentelės 9 skiltyje. Nenaudojamo (arba pelkés) ploto kainos santykinė dalis viso sklypo kainoje, pateikta 10 skiltyje, yra apskaičiuota dalinant 9 skilties nenaudojamas (kituose sklypų kainų palyginimuose ir pelkés) žemės kainą iš 6 skilties sklypo su nenaudojama žeme (arba pelke) sandorio sumos. Lentelės 10 skiltyje analogiškai apskaičiuota ir kitų sklypų nenaudojamos žemės ir pelkés ploto kainos santykinė dalis (koeficientas) viso sklypo kainoje, kuri kinta 0,189–0,22 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų vidurkis 0,2.

Žemės sklypų pardavimų su žemės naudmena – *pažeista žemė* Nekilnojamomo turto registro sandorių duomenų bazėje nėra pakankamai įregistruota, todėl nustatyti tokios žemės įtaką žemės sklypo pardavimo kainai nėra galimybės. Atsižvelgiant į tai, kad pažeistos, pelkés ir nenaudojamos žemės naudojimas žemės ūkio veikloje yra panašus efektyvumo požiūriu, visoms šioms žemės naudmenoms įvertinti pagrįstai naudotinas vienodo dydžio koeficientas  $K_n$  0,2.

**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  $K_n$  0,2 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. Koeficiente 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 koeficiente  $K_u$  taikymą vertinant žemės sklypus, užstatytus pastatais. Koeficientas  $K_u$  nustatomas pagal šią formulę:

$$K_u = Užst1/VRV1,$$

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

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

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

Turto vertintojas, atsižvelgdamas į turto savininkų pastabas dėl statiniai užstatytų žemės sklypų vertės sumažinimo, atliko papildomą neužstatytų žemės sklypų, užstatytų statiniai žemės sklypų ir namų valdų (žemės sklypų su statiniai) 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 taisyklos nepateikia metodinių rekomendacijų, kaip būtina įvertinti užstatymo aplinkybę, todėl buvo atlikta nekilnojamojo turto atestuotų vertintojų, turinčių praktinę turto vertinimo patirtį, apklausą. Apklausos metu surinktus duomenis apibendrinus, gautos tokios Koeficiente  $K_u$  reikšmės ir taikymo sąlygos: žemės sklypams žemės grupių – *gyvenamujų 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 procenai 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. Koeficiente taikymo sąlygos detaliau pateikiamais toliau lentelėje.

3.8 lentelė. Koeficiente  $K_u$  taikymo sąlygos ir reikšmės

Nr.	Sąlygos pavadinimas	Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas	Koeficientas $K_u$
1	2	3	4
Sąlyga 1	Žemės grupė	Gyvenamujų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo	Kauno miesto savivaldybėje $K_u = 0,9$
Sąlyga 2	Sklypo NTR užstatymo plotas	$\neq 0$	
K <sub>u</sub> 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 bendrujų plotų suma kv. m/žemės sklypo plotas kv. m)	$=>1$ iki $<1,5$ $=>1,5$ iki $<3$ $=>3$ iki $<5$ $=>5$	

Koeficiente 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 – *gyvenamujų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirųjų želdynų teritorijų* žemės sklypai, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamuju teritorijų žemės grupę. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų gyvenamuju teritorijų žemės grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypams, kuriems taikomi individualaus naudojimo ir statybos suvaržymai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą, rinkos duomenis ir skaičiavimus pateikia toliau lentelėje.

3.9 lentelė. Visuomeninės paskirties teritorijų žemės kainų skirtumo skaičiavimas

Savivaldybė	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	0,6
Jonavos r. sav.	10.7	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	87	155	0,56
Kelmės r. sav.	18.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	11,6	20,2	0,57
Klaipėdos m. sav.	20.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	5030	9197	0,55
Klaipėdos m. sav.	20.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	5790	8885	0,65
Klaipėdos r. sav.	21.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	532	833	0,64
Klaipėdos r. sav.	21.22	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	56	90	0,62
Klaipėdos r. sav.	21.22	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	60	98	0,61
Kretingos r. sav.	22.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	197	303	0,65
Kėdainių r. sav.	19.16	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	37	65	0,57
Rokiškio r. sav.	40.23	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	10,7	17,7	0,6
Palangos m. sav.	30.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	7916	12179	0,65
Skuodo r. sav.	41.1.1.	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	273	446	0,61
Šiaulių r. sav.	45.1.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	251	450	0,56
Aritm. vidurkis:							0,60

Rinkos tyrimais nustatyta, kad žemės 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 jvairovės ir sandorio pusį požiūrio į nekilnojamomo turto privalumas 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 gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytais 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 būdu ir atskirai kitam būdu. Koeficiente taikymas skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### ▼ 3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *gyvenamuosius teritorijus, visuomeninius teritorijus, bendro naudojimo teritorijus, atskirų želdynų teritorijus*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamujų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos vertę *atskirų želdynų teritorijų žemės sklypams*, skirtiems atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti, ir kuriems taikomi želdinių išsaugojimo reikalavimai ir statybos suvaržymai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vienos, žemės naudojimo galimybų įvairovės gerokai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip pat ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus įvertinimo, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų vertes 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 gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modeliu nustatoma gyvenamujų teritorijų žemės verte. Vertintojas, atsižvelgdamas į *atskirų želdynų teritorijų žemės panaudojimo suvaržymų panašumus* į *bendro naudojimo teritorijos* ir *visuomeninės paskirties teritorijos* žemės, kurios vertės skirtumai, remiantis rinkos duomenimis, nustatyti ataskaitos 3.6.11 ir 3.6.17 poskyriuose, ir kad skirtumo koeficientas, nustatytas ekspertiniu vertinimo būdu 0,6, analogiškas nurodytų žemės naudojimo būdų sklypų vertes skirtumo koeficientui 0,60, daro išvadą, kad remiantis rinkos duomenimis nustatytas kainų skirtumo koeficientas 0,60 yra pakankamai pagristas ir taikytinas *atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų* vertinimui gyvenamujų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

**Išvada.** Skaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *atskirų želdynų teritorijos*, vertę, taikomas gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytais 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. Žemės sklypui įregistravus visus arba du anksčiau nurodytus naudojimo būdus, šis koeficientas taikomas kaip vienetinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam, antram ir trečiam būdams atskirai. Koeficiente 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 $K_{Tink}$

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 suvaržymų, neužtikrintos kapitalo grąžos per tokius sklypus, 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 – *susiseikimo 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 vienos, žemės naudojimo galimybių įvairovės gerokai skiriasi. Lyginamajai analizei tinkami naujausi žemės sklypų pardavimai, užfiksuoti Nekilnojamomo turto registro sandorių bazėje Kauno, Telšių ir Kėdainių rajonų savivaldybėse, sklypų kadastro duomenys ir pardavimo kainos pateikiami toliau lentelėje.

### 3.10 lentelė. Žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *susiseikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, rinkos kainų skirtumų skaičiavimas

Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Dokumento pavadinimas	Obj. sk. sutartyje	Paskirtis, naudojimo būdas	Zonos Nr.	Sandorio suma, Eur	Įsigytas 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
Koefficientas1:									0,61
Telšių r. sav.	Viekšnaliai	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
Koefficientas2:									0,56
Kėdaičių r. sav.	Akademija	Jaunimo g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	19.2	2330	0,4247	55
Kėdaičių r. sav.	Akademija	Dvaro g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	19.2	3620	0,4766	76
Koefficientas3:									0,72
Koefficientų vidurkis:									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, skirtinė pagal vieną charakteristiką – naudojimo būdą. Naudotų analizėje žemės naudojimo būdo – *kita (infrastruktūros teritor.)*, sklypų įregistruavimas Nekilnojamomo turto registre atliktas vadovaujantis senu žemės naudojimo būdų ir naudojimo pobūdžių klasifikatoriumi. Pagal naują klasifikatorių tokie sklypai Nekilnojamomo turto registre įregistruojami naudojimo būdo – *susiseikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, todėl jų kainų naudojimas vertės skirtumo koeficiente Ktink nustatymui yra pagrįstas. Kainų santykiai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

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

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

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

Kainų santykiniai skirtumai – Koeficientas 1, Koeficientas 2, Koeficientas 3, verčių zonose apskaičiuoti lentelės 10 skiltyje, yra 0,61, 0,56, 0,72. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietas įvairovės ir sandorio pusią požiūrio į nekilnojamą turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė koeficiente reikšmė nustatyta apskaičiuojant lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas 0,63 pateiktas lentelės paskutinėje eilutėje.

Vertintojas, vadovaudamas ta aplinkybe, kad rinkos duomenų pagrindu nustatytas koeficiente dydis 0,63 yra labiau patikimas ir pagristas, 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 tokiemis sklypams taikomas koeficientas Ktink 0,63.

Kauno miesto savivaldybės teritorijos žemės, kurios naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, vertės skirtumo koeficiente nustatymas dėl rinkos duomenų trūkumo yra neįmanomas. Atsižvelgiant į tai, kad tokiai žemės sklypų naudojimas, užstatymo sąlygos Kauno miesto savivaldybės teritorijoje yra analogiški, kaip atliktu rinkos tyrimų teritorijose, ir kad taikant koeficientą žemės vertę sumazinama proporcingai jos nustatytais vertei iki pataisos koeficiente taikymo, darytina išvada, kad nustatytas koeficientas 0,63 pagrįstai taikytinas ir Kauno miesto savivaldybės žemės sklypų vertinimui.

**Išvada.** Kauno miesto 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. Koeficiente 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 zonas reglamentuotos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 straipsnyje ir šio įstatymo III skyriaus ketvirtajame skirsnje – *elektros tinklų apsaugos zonas ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos*. Šio skirsnio 24 ir 25 straipsniai, nustatantys oro linijų apsaugos zonų dydį ir joms taikomas specialiasias 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. Požemininių kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požemininių 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 kitaip 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 néra, – 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 statiniai ir įrenginiai užstatyta teritorija ir oro erdve virš jos. Uždarų transformatorių pastočių apsaugos zonas nenustatomos.*

*7. Transformatorinės ar skirstomojo punkto apsaugos zona yra 5 metrų pločio žemės juosta aplink transformatorinę ar skirstomąjį punktą ir oro erdvę 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, administracinių, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės jėtampos oro linijų apsaugos zonose;*

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

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

*4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;*

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

*6) laidysti aitvarus ir skraidymo aparatus 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 jėtampos oro linijų apsaugos zonose;*

*8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatu trąšas ir chemikalas ant 35 kV ir aukštesnės jėtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklių ir srovės keitimo stočių;*

*9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinasių 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 aikštėles, vielines užtvaras ir metalines tvoras;*

*5) atlikti jvairius kasybos, dugno giliinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;*

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

*7) mechanizuotai laisti žemės ūkio kultūras;*

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

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

*10) dirbtį smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmiais 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 kitaip dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;

13) jvažiuoti 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 pavoju aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

Registru 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 numatytais žemės naudojimo draudimais, 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. Atlokus pardavimo kainų analizę žemės sklypų, patenkančių į apsaugos zonas, ir nepatenkančių į apsaugos zonas, nustatė gyvenamujų teritorijų žemės elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientą. Žemės sklypų kadastro duomenys, jų pardavimo kainos, kainų skirtumų ir vertės pataisos koeficiente skaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

3.11 lentelė. Koeficiente Kelektr. lin skaičiavimas

Sklypo Nr.	Zonos Nr.	Miestas	Dalis	Sklypo plotas, ha	Elektros linijos apsaugos zonos plotas, ha	Pastatu sk.	Sklypu 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 koeficiente apskaičiavimas:											
2 ir 3 sklypo 1 a kainų vidurkis Eur (sklypai be naudojimo suvaržymų):											11161
1 sklypo 1 a kaina Eur (sklypas su naudojimo suvaržymais 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.** Gyvenamujų teritorijų žemės grupės modeliu vertinant žemės sklypus žemės sklypo plotui, patenkančiam į elektros oro linijų apsaugos zonas, nustatytais vertę patikslinantis koeficientas Kelektr. lin. 0,3.

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

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

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

VRV = VRV be pat. x (ŽBpl – Kelektr. lin. x Želektr. lin.),

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

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

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

Koeficiente 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 nustatytais specialiasias žemės naudojimo sąlygas ir apsaugos zonų plotus.

Nekilnojamojo turto registre įregistruotiemis žemės sklypams nustatyta 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 formuojamiai žemės sklypams nustatyta apsaugos zonų plotų skaičiavimas atliekamas analogiškai kaip nurodyta anksčiau, tik „sukirtimui“ naudojamos formuojamo sklypo ribų posūkio taškų koordinatės.

Persidengiant skirtinoms apsaugos zonomis, jų įvertinimui plotas žemės sklype apskaičiuojamas vadovaujantis tokią 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 dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa

Magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonos reglamentuotos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 2 straipsnyje ir šio įstatymo III skyriaus penktajame skirsnyje – *magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos*. Šio skirsnio 27, 28 staripsniai, nustatantys apsaugos zonų dydį ir joms taikomas specialiasias žemės naudojimo sąlygas, pateikti toliau.

27 straipsnis. Magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonų dydis

1. Magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) vamzdyno apsaugos zona – išlgai 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 dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) įrenginių ir statinių (stočių, uždarymo įtaisų, valymo ir diagnostavimo 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 dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonose*

*1. Magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonose draudžiama:*

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

*2) statyti ir (ar) įrengti sporto, žaidimų aikštėles, 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 rūsių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų sustojimo vietas, stovėjimo ir saugojimo aikštėles, taip pat tiesi kelius ir geležinkelį 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 j abi puses nuo vamzdyno išorinės sienelės lygiagrečiai su magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) vamzdynu tiesi kitus inžinerinius tinklus, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 5 punkte nurodytus atvejus;*

*7) 6 metrų atstumu j 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 dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) įrenginių aptvėrimą sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus), jveisti 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 dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) statybos darbams). Šis reikalavimas negalioja magistralinių dujotiekų, igilintų 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 magistraliniams dujotiekui ar naftotiekui (produktotiekui), atliekas;*

*10) gadinti, užtverti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų);*

*11) naudoti ugnį ir atliliki 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 įrankius, plaukti su nuleistais įrankiais ir kitais vandens telkinii dugnų siekiančiais įrankiais. Šis reikalavimas negalioja magistralinių dujotiekų, igilintų ne mažiau kaip 20 metrų nuo vandens telkinio dugno, apsaugos zonose;*

*15) sustoti visų rūsių 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 šiemis 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 dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonose, Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar energetikos ministro nustatyta tvarka negavus šių*

*dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) 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 išardytu 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 aikštėles, taip pat tiesi kelius ir geležinkelio kelius išilgai vamzdyno trasos;*
- 5) 3 metry atstumu į abi puses nuo vamzdyno išorinės sienelės lygiagrečiai su magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) vamzdynu tiesi drenažo vamzdžius;*
- 6) naudoti žemės gelmių išteklius ir ertmes, vykdyti vandens telkiniai gilinimo ir valymo darbus;*
- 7) vykdyti tiesioginius žemės gelmių geologinius tyrimus ir kitus darbus, susijusius su grėžinių, iškasų įrengimu ir grunto bandinių émimu;*
- 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, drékinimo 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) dirbtį smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmai;*
- 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 dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) įrenginių teritorijoje;*
- 21) važiuoti krovininėmis transporto priemonėmis, jų junginiais ir kitais mechanizmais neįrengus kelio.*

*3. Magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) 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 dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zona, savininkui tiek, kiek tai reikalinga magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) 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 dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) 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 užfiksotų su magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) 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 gyvenamuų 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 nustatytais magistralinių duotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų koeficientas Kduj. naf. 0,70, kitų žemės grupių sklypams Kduj. naf. 0,3.

**Išvada.** Ekspertiškai nustatyti tokie Kduj. naf. koeficientai:

- gyvenamujų teritorijų žemės grupei – 0,3;
- mėgėjų sodo žemės grupei – 0,3;
- komercinės žemės grupei – 0,3;
- pramonės ir sandėliavimo žemės grupei – 0,3;
- žemės ūkio paskirties žemės grupei – 0,7.

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

$$VRV = VRV \text{ be pat.} \times (\bar{Z}_{Bpl} - Kduj. naf. \times \bar{Z}_{duj. naf.}),$$

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

$\bar{Z}_{duj. naf.}$  – magistralinių duotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotas;

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

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

Masinio žemės vertinimo programe žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti naudojami magistralinių duotiekių 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 teritorijoje, 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 – neariamy, nesausinami, nepersėjami žolynai, kuriuose vyrauja natūralūs laukiniai augalai, saugotini dėl jų svarbos žemės ūkio naudmenų plotų biologinei jvairovei.* Tokioms zonombs taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos šio įstatymo VI skyriaus ketvirtuojo skirsnio 96 straipsnyje – *natūralias pievas ir ganyklas draudžiama suarti, sausinti arba kitaip keisti jų žolynų būklę ir sudėtį, užsodinti želdiniai 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, tokį 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, tokį 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, tokį pat charakteristikų potvynis gali pasikartoti vieną kartą per šimtą metų;* ir VI skyriaus dešimtojo skirsnio 103 ir 104 straipsniuose, pateiki 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 salygos potvynių grėsmės teritorijoje.**

1. Didelės tikimybės potvynių grėsmės teritorijoje draudžiama:
  - 1) jrengti gyvulių laikymo, srutų ir mėšlo sandėliavimo vietas, tirštojo mėšlo rietuvės;
  - 2) statyti statinius ir jrengti jrenginius, išskyrus sodybos statinius esamose sodybose, hidrotechninius statinius, inžinerinius tinklus ir susisiekimo komunikacijas, aplinkos tyrimų ir stebėjimų jrenginius, kai jie apsaugoti nuo potvynių.
2. Vidutinės tikimybės potvynių grėsmės teritorijoje 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 teritorijoje draudžiama:
  - 1) statyti gamybos ir pramonės, kitos (fermų) paskirties pastatus, kuriuose vykdomai veiklai Aplinkos apsaugos įstatymo nustatyta tvarka būtinės 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 10 procentų pasikartojimo tikimybės potvynių grėsmės teritorijų kontūrai dauguma atvejų apima natūralių pievų ir ganyklų specialiųjų žemės naudojimo salygų zonas, abiejų šių zonų grafiniai duomenys vertės pataisos koeficiente taikymui yra apjungti į vieną GIS sluoksnį, GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje „sukirtimo“ būdu žemės sklypams nustatyti specialiųjų žemės naudojimo salygų taikymo plotai.

Atlikus Kauno miesto savivaldybės teritorijos žemės ūkio paskirties žemės sklypų natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonose, ir ne apsaugos zonose, lyginamają analizę, žemės naudojimo skirtumų, kurie darytų įtaką žemės vertei, nenustatyta. Apsaugos zonose žemės sklypų pardavimo kainų per paskutinius 5 metus nėra įregistruota, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu ar porinio lyginimo būdais yra neįmanomas.

**Įšvada.** Atsižvelgiant į ankščiau nurodytas aplinkybes Kauno miesto savivaldybės teritorijos žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypų vertinimui natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas K<sub>BN</sub> nepatenktinas.

### 3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas K<sub>BN</sub>

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.2 papunktui, žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – mėgejų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo, vertinami vienu mėgejų 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 jrenginiams statyti bei eksplotuoti, 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 vienos, 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, tokų sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu. Apibendrinant jų išsakytaus argumentus ir nuomonės, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti

apie 30 procentų mažesnė lyginant su mėgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modeliu nustatoma mėgėjų sodo žemės sklypų verte. Tokiu būdu nurodytam žemės naudojimo būdo žemės vertinimui taikomas koeficientas  $K_{BN}$  0,7.

**Išvada.** Skaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo*, vertę taikomas mėgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu  $K_{BN}$  0,7. Koeficientei 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 nekilnojamomo 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 pagrasti toms žemės grupėms (paskirtims) ir tose vertės 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) nuomas kainų, tarp skirtinį žemės grupių (žemės paskirčių, naudojimo būdų) sklypų verčių (kainų), tarp atskirų zonų, nuo atstumo iki traukos centrų. Rinkos modeliavimui gali būti naudojamos ir individualaus vertinimo vertės. Vertinant šiuo būdu verčių tikslumas ir pagrįstumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos teisingumo ir objektyvumo.

Analizuojant Kauno miesto savivaldybės nekilnojamomo turto nuomas rinką, nustatyta, kad pasiūla nėra didelė, nuomas rašytinės sutartys sudaromos retai, be to, sutartyse nurodoma nuomas kaina gerokai skiriasi nuo rinkoje siūlomo išnuomoti nekilnojamomo turto nuomas kainų, todėl, vertintoju nuomone, Kauno miesto savivaldybės teritorijos žemės įvertinimui tokios kainos nenaudotinos. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių neaktyvios rinkos verčių zonoje žemės įvertinimui taikytas žemės verčių tarp skirtinį paskirčių priklausomybės modeliavimo būdas.

Taikant šį būdą modeliuojama, kad verčių (kainų) skirtumas tarp skirtinį žemės naudojimo būdų aktyvios rinkos teritorijoje yra panašus (analogiškas) į neaktyvios rinkos teritorijų tarp tokų pat naudojimo būdų verčių (kainų) 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 zonų, kuriose rinkos duomenų trūksta, verčių nustatymui.

Kauno miesto savivaldybės 15.1-15.10, 15.15, 15.17-15.22, 15.26, 15.28-15.36 verčių zonoje žemės ūkio paskirties žemės grupės, 15.19 verčių zonoje megėjiško ūkio žemės grupės, 15.34-15.37 verčių zonoje komercinės žemės grupės, 15.9, 15.11-15.12, 15.17, 15.21, 15.36 verčių zonoje pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypų pardavimo kainų per paskutinius 5 metus nėra pakankamai įregistruota (turimų kainų skliauda yra didelė, kainų skirtumai nėra paaškinami Nekilnojamomo turto registre registruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose zonoje nurodytoms turto grupėms vertinimo modelio vietas reikšmingumo skaliarų Zon\_SKL apskaičiavimui žemės kainos nustatytos modeliavimo būdu taikant priklausomybės koeficientus K<sub>prik.</sub> K<sub>prik.</sub> nustatymui panaudoti rinkos duomenys (vidutinės rinkos vertės) ir atliliki skaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

**3.12 lentelė. Priklausomybės koeficiente tarp skirtinį paskirčių žemės kainų skaičiavimas**

Verčių zonos Nr.	Žemės ūkio paskirties žemės 1 a kainos, Eur (K1)	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 a kainos, Eur (K2)	Koeficientas Kprikl. (2/3)
1	2	3	4
15.16	934 (analizei panaudoti 3 sandoriai)	3830 (analizei panaudoti 169 sandoriai)	0,244
15.25	643 (analizei panaudoti 10 sandorių)	2868 (analizei panaudoti 1004 sandoriai)	0,224
Neaktyvios rinkos žemės ūkio paskirties žemės verčių zonomi Nr. 15.8 ir 15.20 taikomasis koeficientas Kprikl. yra:			0,244
Neaktyvios rinkos žemės ūkio paskirties žemės verčių zonomi Nr. 15.1-15.7, 15.9-15.10, 15.15, 15.17-15.19, 15.21-15.22, 15.26, 15.28-15.36 taikomasis koeficientas Kprikl. yra:			0,224
Verčių zonos Nr.	Megėjų sodo žemės grupės žemės 1 a kainos, Eur (K1)	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 a kainos, Eur (K2)	Koeficientas Kprikl. (2/3)
15.28, 15.30	1964 (analizei panaudoti 177 sandoriai)	2205 (analizei panaudoti 164 sandoriai)	0,891
Neaktyvios rinkos Megėjų sodo žemės grupės verčių zonai Nr. 15.19 taikomasis koeficientas Kprikl. yra:			0,891
Verčių zonos Nr.	Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės 1 a kainos, Eur (K1)	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 a kainos, Eur (K2)	Koeficientas Kprikl. (2/3)
15.16	2074 (analizei panaudoti 11 sandorių)	3830 (analizei panaudoti 169 sandoriai)	0,542
15.19	1888 (analizei panaudoti 9 sandoriai)	3721 (analizei panaudoti 112 sandorių)	0,507
Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonomi Nr. 15.9, 15.11-15.12, 15.17, 15.21, 15.36 taikomasis koeficientas Kprikl. yra:			0,542
Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonomi Nr. 15.34-15.35 taikomasis koeficientas Kprikl. yra:			0,507
Verčių zonos Nr.	Komercinės žemės grupės žemės 1 a kainos, Eur (K1)	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 a kainos, Eur (K2)	Koeficientas Kprikl. (2/3)
15.32	1863 (analizei panaudoti 3 sandoriai)	1726 (analizei panaudoti 117 sandorių)	1,08
Neaktyvios rinkos komercinės žemės grupės verčių zonomi Nr. 15.34-15.36 taikomasis koeficientas Kprikl. yra:			1,08

Koeficientai Kprikl. nustatyti pagal formulę:

$$\text{Kprikl.} = \text{K1}/\text{K2},$$

čia: K1 – žemės ūkio paskirties grupės, komercinės žemės grupės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės pakankamo aktyvumo verčių zonoje žemės sklypų 1 aro kainos;

K2 – gyvenamosios teritorijos žemės grupės sklypų 1 aro rinkos kainos.

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

$$\text{Ploto vieneto kaina} = \text{Kprikl.} \times \text{K2}.$$

Verčių zonų vietas reikšmingumo skaliarai Zon\_SKL žemės paskirčių grupei apskaičiuoti tos žemės paskirčių grupės kiekvienos verčių zonas vertes dalinant iš visų verčių zonų pasirinktos vienos verčių zonas vertės. Skaliarai, taikomi vertinimo modelyje, grafine išraiška pateikti vertinimo ataskaitos 1 priedo grafike *Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės*. Koeficientų taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

Kauno miesto savivaldybės 15.12 verčių zonoje žemės ūkio paskirties žemės grupės, 15.9, 15.11, 15.16, 15.23, 15.30, 15.32 verčių zonose komercinės žemės grupės, 15.1, 15.2, 15.4, 15.6, 15.19, 15.30 verčių zonose pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, 15.16, 15.30 verčių zonose mėgejiškų sodų žemės grupės žemės sklypų pardavimo kainų per paskutinius 5 metus nėra pakankamai įregistruota (turimų kainų sklaida yra didelė, kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamojo turto registre registruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose zonose nurodytomis turto grupėmis vertinimo modelio vienos 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.

3.13 lentelė. Kauno miesto savivaldybės žemės rinkos kainų modeliavimas neaktyvios rinkos zonose

Zonų Nr., kuriose mėgejiškų sodų žemės grupės žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties zonų žemės 1a kainos, Eur	Neaktyvios rinkos Nr. zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
1	2	3
15.12, 15.28, 15.36	1303	15.16, 15.30
Zonų Nr., kuriose pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties zonų žemės 1a kainos, Eur	Neaktyvios rinkos Nr. zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
15.3	5517	15.1, 15.2, 15.4
15.5	5012	15.6
15.23	1888	15.19
15.27	1103	15.30
Zonų Nr., kuriose komercinės žemės grupės žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties zonų žemės 1a kainos, Eur	Neaktyvios rinkos Nr. zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
15.7, 15.8	6294	15.9
15.12, 15.13, 15.14	7263	15.11
15.15, 15.17-15.19, 15.21	5282	15.16, 15.23
15.25, 15.28	3037	15.30
15.33	1863	15.32
Zonų Nr., kuriose žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties zonų žemės 1a kainos, Eur	Neaktyvios rinkos Nr. zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
15.11, 15.13, 15.14	1775	15.12

Pagal rinkos ir modeliavimo būdu nustatytas kainas apskaičiuoti Zon\_SKL, taikomi žemės vidutinės rinkos vertės skaičiavimo modelyje, pateikti vertinimo ataskaitos 1 priedo grafike *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 taisykliu 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 turą*.<sup>34</sup>

Robertas J. Gloudemans, vienas iš knygos *Property Appraisal and Assessment Administration* autorų, 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 lyginamajį arba pajamų metodą.*

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

### ▼ 3.6.26. Modelių patikra

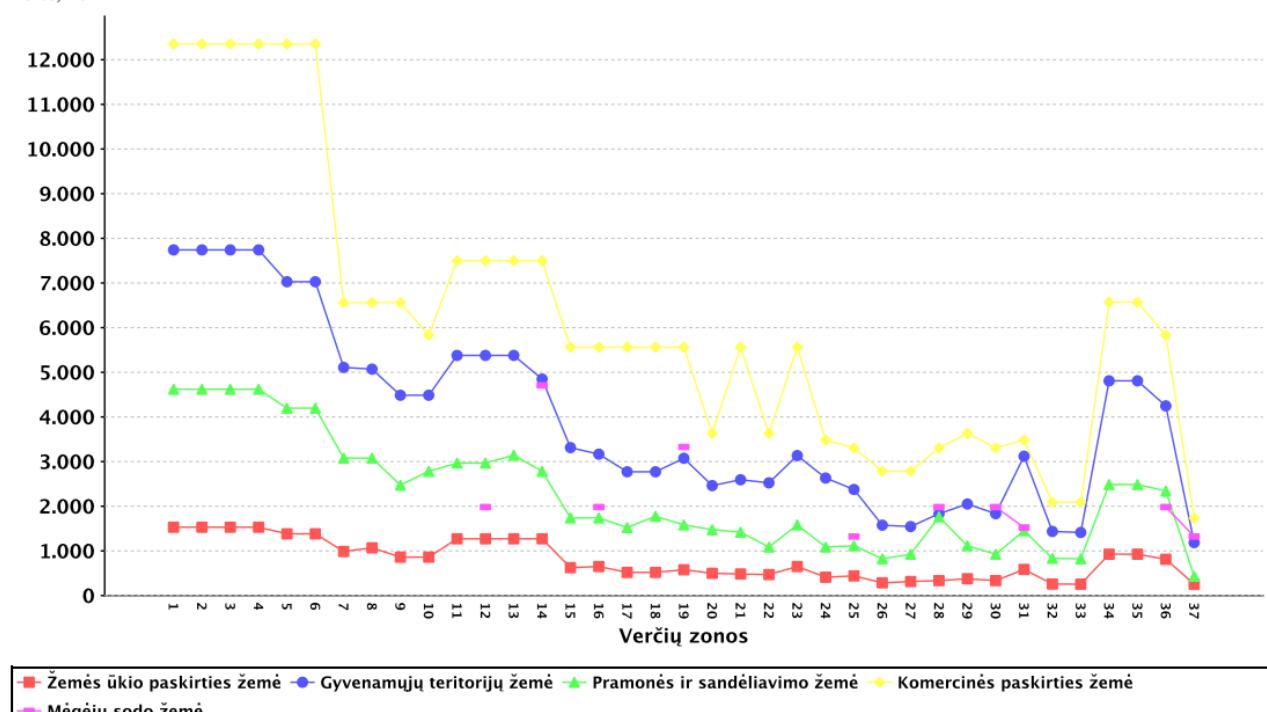
Sudarius vertinimo modelį ir nustačius jo koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiente, modelio apibrėžtumo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

**Kauno m. sav.**

Vertės apskaičiuotos 2020-08-06 15:26 pagal Sklypų projektinį nuo 2021-01-01

**Sklypų 1 aro vertės pagal verčių zonas (standartiniai atributai)**

Vertė, Eur



3.3 pav. Kauno miesto savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali-horizontali patikra

<sup>34</sup> Nekilnojamojo turto vertinimo taisykliés, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybés 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „DĖL nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“ [žiūrėta 2020-06-18]. Prieiga per internetą: <<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lit/TAD/TAIS.262736/asr>>.

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

Verčių zonose 15.12 ir 15.36 mėgėjų sodo žemės sklypų vertė nustatyta mažesnė nei pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypų, todėl papildomai atlikta šių zonų vertinimo modelių patikra. 15.12 ir 15.36 verčių zonas turi pramonės ir sandėliavimo veiklai reikalingą infrastruktūrą, tai lemia, kad pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypai yra brangesni nei mėgėjų sodo paskirties žemė. Toks pramonės ir sandėliavimo paskirties ir mėgėjų sodo paskirties žemės sklypų VRV skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą 15.12 ir 15.36 verčių zonose. Atliktus papildomą žemės sklypų modelių patikrą bei sandorių analizę, nustatyta, jog modeliai sudaryti teisingai.

**Išvada.** Žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 15.12, 15.36 verčių zonoje, yra sudaryti teisingai.

Verčių zonose 15.19, 15.28, 15.30 ir 15.37 mėgėjų sodo žemės sklypų vertė nustatyta didesnė nei gyvenamujų teritorijų paskirties žemės sklypų, todėl papildomai atlikta šių zonų vertinimo modelių patikra. Dėl patogaus susisiekimo ir išvystytos infrastruktūros miesto vietovėje mėgėjų sodo paskirties žemės sklypų paprastai yra naudojami nuolatiniam gyvenimui ir kaip rodo rinkos sandorių duomenys jų kainų lygis atskirais atvejais yra panašus ar net didesnis už gyvenamujų teritorijų žemės sklypų. Toks gyvenamujų teritorijų paskirties ir mėgėjų sodo paskirties žemės sklypų VRV skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą 15.19, 15.28, 15.30 ir 15.37 verčių zonose. Atliktus papildomą žemės sklypų modelių patikrą bei sandorių analizę, nustatyta, jog modeliai sudaryti teisingai.

**Išvada.** Žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 15.19, 15.28, 15.30 ir 15.37 15.12, 15.36 verčių zonoje, yra sudaryti teisingai.

Kauno miesto 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 zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
4. sklypo adresas;
5. sklypo paskirtis;
6. sklypo naudojimo būdas;
7. sklypo bendras plotas;
8. sklypo pelkės, pažeistos, nenaudojamos žemės plotas;
9. sklypo miško plotas;
10. sklypo užstatymo plotas;
11. žemės ūkio naudmenų našumo balas;
12. sklypo vietas bendrojo plano sprendiniai;
13. sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas;
14. sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonas plotas;
15. sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonas plotas;
16. didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius;
17. didžiausio ploto pastato statybos baigtumas;
18. 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 nustatyta algoritma 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 zonas 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 zonas koeficientas
K <sub>4</sub>	- gyvenamujų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, vertinimo koeficientas
ŽBpl_BIN	- gyvenamujų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiente laipsnio rodiklis

<b>TRUMPINYS</b>	<b>PAAIŠKINIMAS</b>
Kbn	- bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų vertinimo koeficientas
Kbn_BIN	- bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficiente laipsnio rodiklis
Kd	- daugiabučių pastatų vertinimo koeficientas
Kd_BIN	- daugiabučių pastatų koeficiente laipsnio rodiklis
Kr kita	- komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas
Naub_BIN	- komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiente Kr kita laipsnio rodiklis
Ku	- žemės sklypų gyvenamujų 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	- konservacinių paskirties žemės vertinimo koeficientas
Pask_BIN	- konservacinių paskirties koeficiente laipsnio rodiklis
Kbp	- bendrojo plano sprendinių vertinimo koeficientas
Kbp_BIN	- bendrojo plano sprendinių koeficiente 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 koeficiente laipsnio rodiklis
RP	- žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinių 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 jtampos 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 jtampos 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
Ženkrai	×(*) 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, kuriamė saugoma informacija apie Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme reglamentuotas žemės apsaugos zonas ir jose taikomas specialiasios 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), išraštą Nekilnojamojo turto registro išraše, nustatoma žemės grupė (žr. 4.1 paveiksle, B rodyklė).
2. Pagal žemės grupę parenkamas žemės sklypų vertinimo modelis (paveiksle B rodyklė). Žemės grupių modeliai pateikti Kauno miesto savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede *Vertinimo modeliai*.

3. Pagal žemės sklypo adresą verčių žemėlapyje nustatoma žemės sklypo vieta, fiksuojamas verčių zonos numeris (paveiksle A rodyklė).

4. Pagal sklypo charakteristikas parenkami koeficientai (paveiksle D ir E rodyklės).
5. I modelio formulę išrašomos reikšmės – pagal zonos numerį nustatomas vietas reikšmingumo skaičius (paveiksle C rodyklė), kiti formulėje nurodyti dydžiai parenkami pagal sklypo charakteristikas (paveiksle D rodyklė), apskaičiuojama vertė.
6. Apskaičiuota vertė koreguojama pataisomis ir koeficientais (paveiksle E rodyklė), taip gaunama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (paveiksle F rodyklė).

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

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

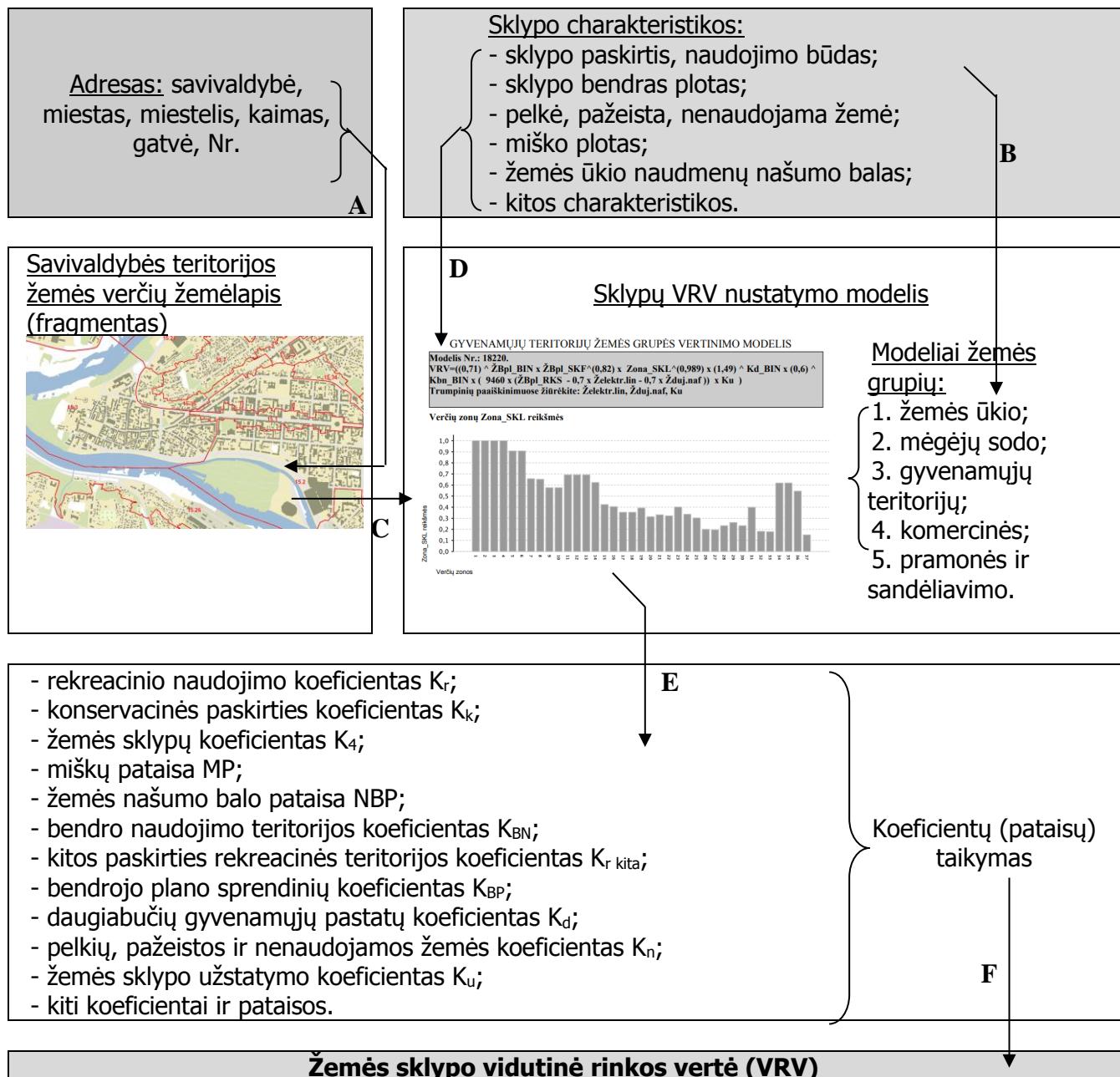
$$VRV = V \times K \pm P,$$

čia: V – vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę neatsižvelgus į pataisas;

K – pataisų koeficientai;

P – pataisos, gali būti su pliuso arba su minuso ženklu.

## DUOMENYS APIE ŽEMĖS SKLYPĄ



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: Kauno miestas, Tyrlaukio g.;
- paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas: 49;
- žemės sklypo bendras plotas: 2,5 ha;

- naudingas plotas: 2,2 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);
- nenaudingas plotas: 0,15 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- miško plotas: 0,15 ha, nurodytas registro išraše;
- sklypo vietas bendrojo plano sprendiniai: yra;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas – 0,1 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.20. *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonas plotas – 0,1 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.21.
- *magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių)* apsaugos zonas žemės vertės pataisa;
- sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonas plotas – 0,3 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.22. *Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*.

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

## ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

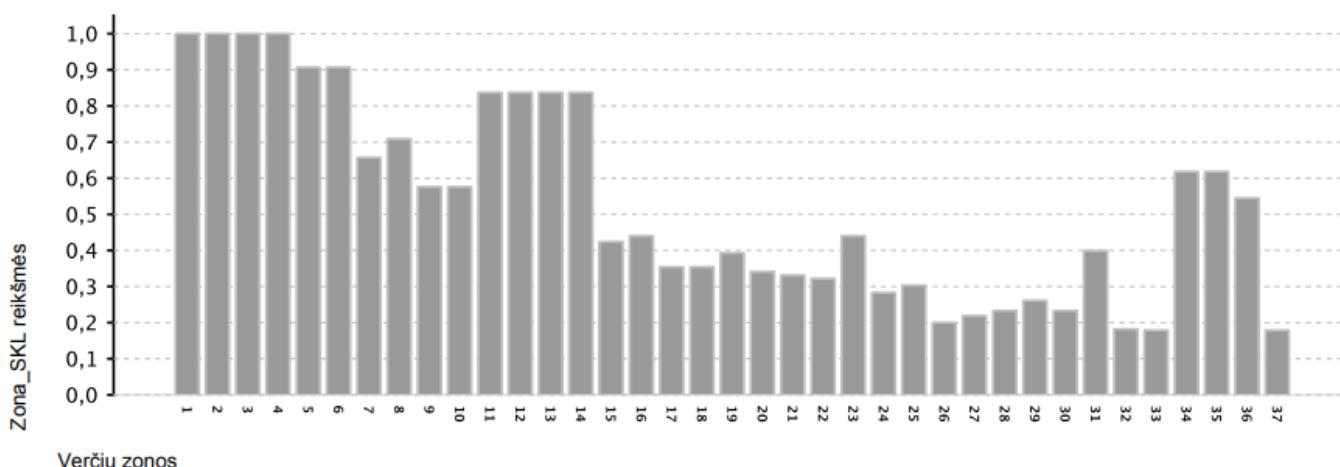
**Modelis Nr.: 18221.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>(0,9)</sup> x Zona\_SKL<sup>(1,044)</sup> x (0,8) <sup>^</sup> Pask\_BIN x ( 212091 x (ŽBpl\_RKS - 0,3 x Želektr.lin - 0,3 x Žduj.naf) ) + RP + NBP - NP - MP**

**Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, PotPl\_RKS**

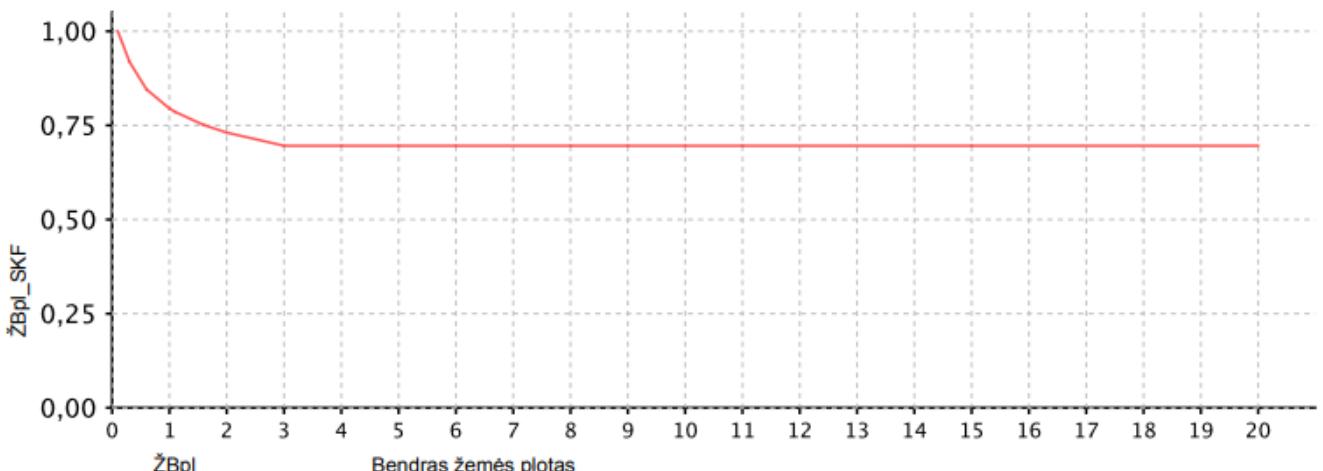
**Pastaba:** žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8
Konservacinié	1.0	



4.2 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Skaičiuojama Vbaz (bazarinė sklypo vertė be pataisų): įrašomos į modelį reikšmės – ŽBpl\_RKS = 2,5 ha, tada ŽBpl\_SKF = 0,71147 (gaunamas iš grafiko funkcijos); žemė ne konservacinių paskirties Pask\_BIN = 0; pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 15.24 verčių zonoje, Zona\_SKL = 0,283, atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$Vbaz = 0,71147^{(0,9)} \cdot 0,286^{(1,044)} \cdot (0,8)^{0} \cdot (212091 \cdot (2,5 - 0,3 \cdot 0,1 - 0,3 \cdot 0,1 - 0,5 \cdot 0,3)) = 96770,9 \text{ (Eur.)}$$

Apskaičiuojama Vbaz1 (bazarinę 1 ha vertę be pataisų):

$$Vbaz1 = 96770,9 / 2,5 = 38708,36 \text{ (Eur/ha)}$$

Apskaičiuojamos žemės sklypo pataisos miško ir nenaudingam plotams, rekreaciniam veiksnui ir žemės našumo balui. Žemės našumo balui miestuose ir miesteliuose pataisa nėra skaičiuojama. Pataisų skaičiavimo formulės pateiktos Kauno miesto savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 3 priede *Verčių pataisos ir rekreacioniai koeficientai*, išstrauka pateikiama toliau.

2021 m. masinis vertinimas

#### ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERČIŲ PATAISOS

Pataisos RP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacino naudojimo; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreacioniai 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: rekreacino naudojimo + kiti žemės ūkio paskirties sklypai, specializuotų ūkių žemės sklypai ir kiti; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdai: rekreacioniai vandens telkiniai + bendro naudojimo vandens telkiniai, ūkinėi 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 sklypų vertinimo modelio pataisos

Našumo balo pataisos NBP skaičiavimas.

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.5 papunktyje nurodoma, kad NBP netaikoma miestuose ar miesteliuose esantiems žemės sklypams, kurių pardavimo kainos néra pagrastos iš žemės ūkio veiklos gaunama nauda. Kauno miesto savivaldybės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo kainos atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nurodyto punkto nuostatą, našumo balo koeficientas Knb néra nustatyta, tokios žemės vertinimui šioje savivaldybėje našumo balo pataisa néra taikoma.

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės pataisos NP skaičiavimas.

NP skaičiuojama pagal formulę:

$$NP = (1-K_n) * Vbaz1 * \bar{Z}_{nenaudojama}.$$

$K_n = 0.2$  ( $K_n$  0,2 nustatymas pateiktas ataskaitos 3.6.15 papunktyje *Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas Kn.*)

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės sklype yra 0,15 ha, atliekami skaičiavimai:

$$NP = (1-0,2) * 38708,36 * 0,15 = 4645 (\text{Eur}).$$

Miško žemės pataisos MP skaičiavimas.

MP skaičiuojama pagal formulę:

$$\text{Kai } Vbaz1 \text{ Eur} \leq 1854 \text{ Eur, tai } MP = \bar{Z}_{miško} * Vbaz1 * 0,75.$$

$$\text{Kai } Vbaz1 \text{ Eur} > 1854 \text{ Eur, tai } MP = \bar{Z}_{miško} * Vbaz1 * ((Vbaz1 * 0,995 - 463) / Vbaz1).$$

Vertinamo sklypo Vbaz1 = 38708,36 Eur > 1854 Eur, taikoma tokia formulė:

$$MP = \bar{Z}_{miško} * Vbaz1 * ((Vbaz1 * 0,995 - 463) / Vbaz1).$$

Miško žemės sklype yra 0,15 ha,  $MP = 0,15 * 38708,36 * ((38708,36 * 0,995 - 463) / 38708,36) = 5707,77$  (Eur).

Apskaičiuotomis pataisomis yra koreguojama Vbaz ir gaunama VRV:

$$VRV = 96770,9 - 4645 - 5707,77 = 86418,1 (\text{Eur}).$$

$$VRV \approx 86400 (\text{Eur}).$$

**Išvada.** Kauno miesto savivaldybės, Tyrlaukio g. žemės ūkio paskirties sklypo, kurio naudojimo būdas – *kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai*, 2,5 ha bendro ploto, 49 žemės ūkio naudmenų našumo balo (su 0,15 ha nenaudingu plotu, 0,15 ha miško plotu) vidutinė rinkos vertė (be medynų VRV) yra 86 400 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: Kauno miestas, Girios g.;
- paskirtis: miškų ūkio;
- naudojimo būdas: ūkiniai miškų sklypai;
- žemės sklypo bendras plotas: 2,5 ha;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštėsnės jėtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.20 poskyryje *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų) apsaugos zonas plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.21 poskyryje;
- *magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų) apsaugos zonos* žemės vertės pataisa;
- sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonas plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.22 poskyryje *Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų* žemės vertės pataisa.

Kauno miesto savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede parinktas *žemės ūkio paskirties žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas 4.2 paveiksle.

Apskaičiuojama Vbaz: kai  $\check{Z}_{Bpl\_RKS} = 2,5$  ha, tada  $\check{Z}_{Bpl\_SKF} = 0,71147$ . Pagal žemės sklypo kadastro žemėlapij (sklypo adresą), sklypas yra 15.24 verčių zonoje, Zona\_SKL = 0,283. Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$Vbaz = 0,71147^{(0,9)} * 0,283^{(1,044)} * (0,8)^0 * (212091 * (2,5 - 0,3 * 0 - 0,3 * 0 - 0,5 * 0)) = 104488 \text{ (Eur).}$$

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

Apskaičiuojama Vbaz1 (bazinę 1 ha vertę be pataisų):

$$Vbaz1 = 104488 / 2,5 = 41795,2 \text{ (Eur/ha).}$$

Miško žemės pataisos MP skaičiavimas.

Miško žemės vertės pataisos skaičiavimui taikoma formulė pateikta Kauno miesto savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 3 priede *Verčių pataisos ir rekreacinių koeficientai*, ištrauka pateikiama toliau.

<b>Pataisos MP apskaičiavimas:</b>	
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)

4.4 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:  $MP = \check{Z}_{miško} \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995-463) / Vbaz1)$ ;  
 $MP = 2,5 \times 41795,2 \times ((41795,2 \times 0,995-463) / 41795,2) = 102808 \text{ (Eur).}$   
 $VRV = 104488 - 102808 = 1680 \text{ (Eur);}$   
 $VRV \approx 1680 \text{ (Eur).}$

**Išvada.** Kauno miesto savivaldybėje, Girios g. miškų ūkio paskirties žemės sklypo, 2,5 ha bendro ploto, vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 1680 Eur.

**3 pavyzdys.** Gyvenamujų teritorijų žemės grupės vidutinės rinkos vertės skaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Kauno miestas, Pakaunės g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 15.24;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 8 a;
- sklypo užstatymo plotas: 1,5 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų) apsaugos zonos plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 2;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 150 kv. m.

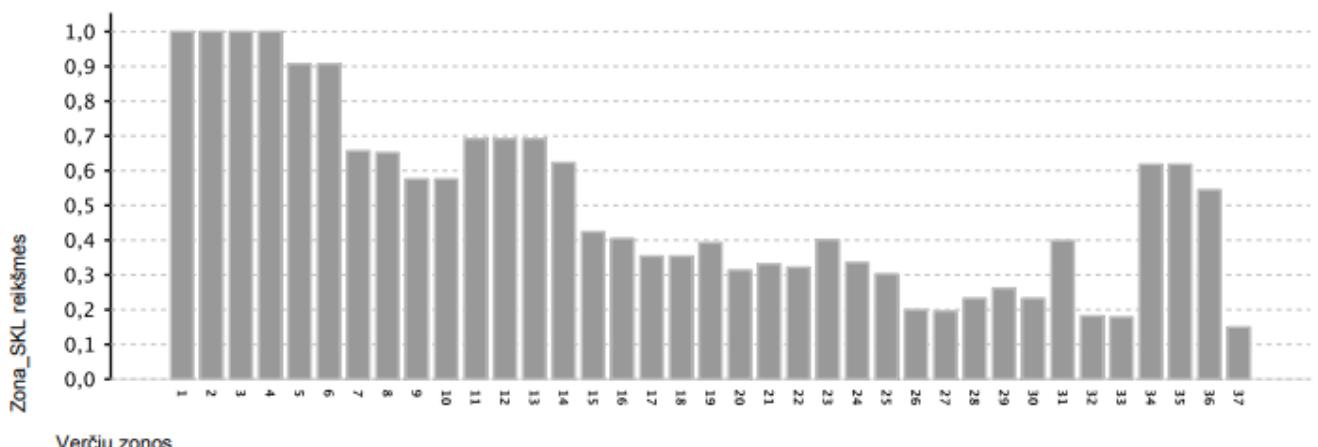
Kauno miesto savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede parinktas *gyvenamujų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas 4.5 paveiksle.

## GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 18220.**

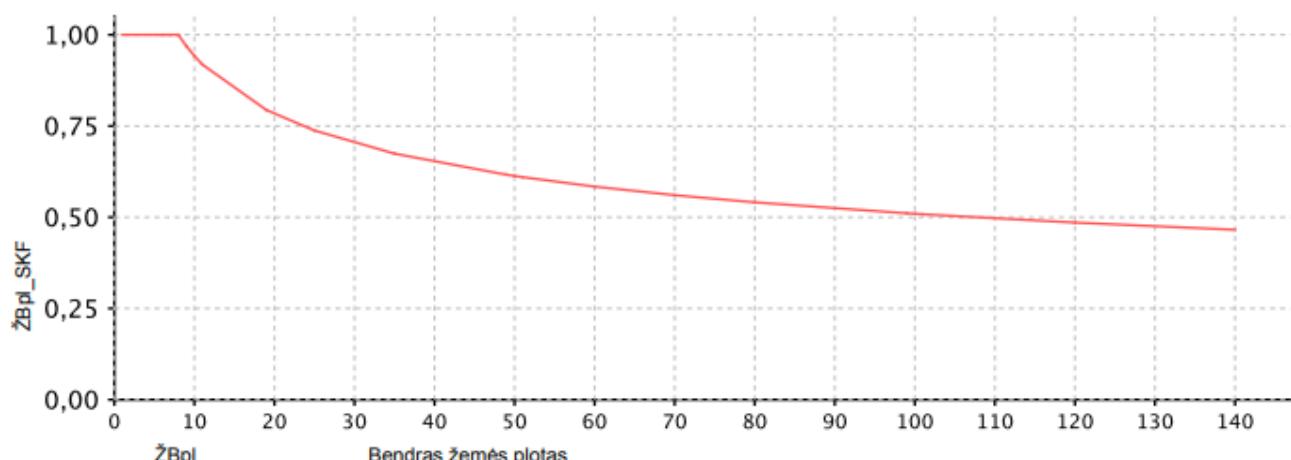
**VRV=((0,71) ^ ŽBpl\_BIN x ŽBpl\_SKF^(0,82) x Zona\_SKL^(0,989) x (1,49) ^ Kd\_BIN x (0,6) ^ Kbn\_BIN x ( 9460 x (ŽBpl\_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku )**  
**Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku**

### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas	Laipsnis: ŽBpl_BIN	Pagrindas: 0.71
,0000001-3,9999999	<b>1.0</b>	4-1000000
Daugiabučių pastatų	Laipsnis: Kd_BIN	Pagrindas: 1.49
Daugiaaukštę teritorija	<b>1.0</b>	
Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.6
Bendro naudojimo teritorija	<b>1.0</b>	
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.82



4.5 pav. Gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

4.5 paveiksle pateiktame modelyje pagal sklypo charakteristikas parenkamos reikšmės:  
 pagal sklypo plotą > 4 a parenkama kintamojo ŽBpl\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,71;  
 pagal sklypo plotą 8 a apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 1;  
 pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas numeris 15.24, nustatytais  
 verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 0,336;

naudojimo būdai – *daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, parenkama kintamojo Kd\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 1,49;  
 naudojimo būdai – *bendro naudojimo teritorija* parenkama kintamojo Kbn\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,6.

Užstatymo  $K_u$  koeficiente komponentų paaškinimai pateikiti šios ataskaitos 3.6.16 papunktyje *Žemės sklypo užstatymo koeficientas*, toliau paveiksle pateikiama anksčiau nurodyto papunkčio lentelė su  $K_u$  taikymo sąlygomis ir reikšmėmis. Vertinamas žemės sklypas atitinka žemiau pateiktos lentelės 1 ir 2 sąlygas, todėl  $K_u$  reikšmė = 0,9.

Nr.	Sąlygos pavadinimas	Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas	Koeficientas $K_u$
1	2	3	4
Sąlyga 1	Žemės grupė	Gyvenamujų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo	Kauno miesto savivaldybėje $K_u = 0,9$
Sąlyga 2	Sklypo NTR užstatymo plotas K <sub>u</sub> prie papildomų sąlygų:	≠ 0	
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 bendruju plotų suma kv. m/žemės sklypo plotas kv. m)	=>1 iki <1,5 =>1,5 iki <3 =>3 iki <5 =>5	$K_u = 0,85$ $K_u = 0,8$ $K_u = 0,7$ $K_u = 0,6$

4.6 pav. Koeficiente  $K_u$  taikymo sąlygos ir reikšmės

Kintamasis ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 8.

Želektr. lin. = 0,6 kV ir aukštesnės jėtamos elektros oro linijų apsaugos zonas plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonų plotu.

Žduj. naf.= 0, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonų plotas.

$$VRV = ((0,71^0 * 1^0 * (0,82) * 0,336^0 * (0,989) * (1,49)^0 * (0,60)^0 * (9460 * (8 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0))) * 0,9) = 23161,8 \text{ (Eur). Sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus } 23\,200 \text{ (Eur).}$$

**Išvada.** Kauno mieste, Pakaunės g. esančio žemės sklypo, kurio kita paskirties, naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos*, 8 arų vidutinė rinkos vertė yra 23 200 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Kauno miestas, Gysločių tak.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 15.14;
- sklypo paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: mėgėjų sodo žemės sklypai;
- sklypo bendras plotas: 6 a;
- sklypo užstatymo plotas: 1 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės jėtamos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonos plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 2;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;

- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 100 kv. m.

Kauno miesto savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede parinktas *mégėjų sodo žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas 4.7 paveiksle.

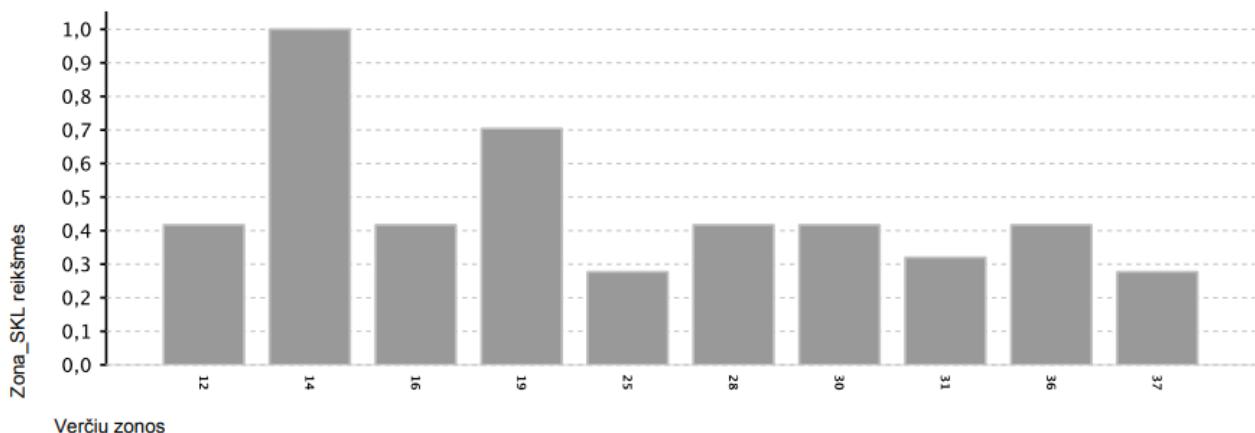
### MËGËJU SODO ŽEMËS GRUPËS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 18223.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>(0,84)</sup> x Zona\_SKL<sup>(0,989)</sup> x (0,7) <sup>^</sup> Kbn\_BIN x ( 4707 x (ŽBpl\_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf ) ) x Ku )**

**Trumpinių paaikinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku**

#### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės

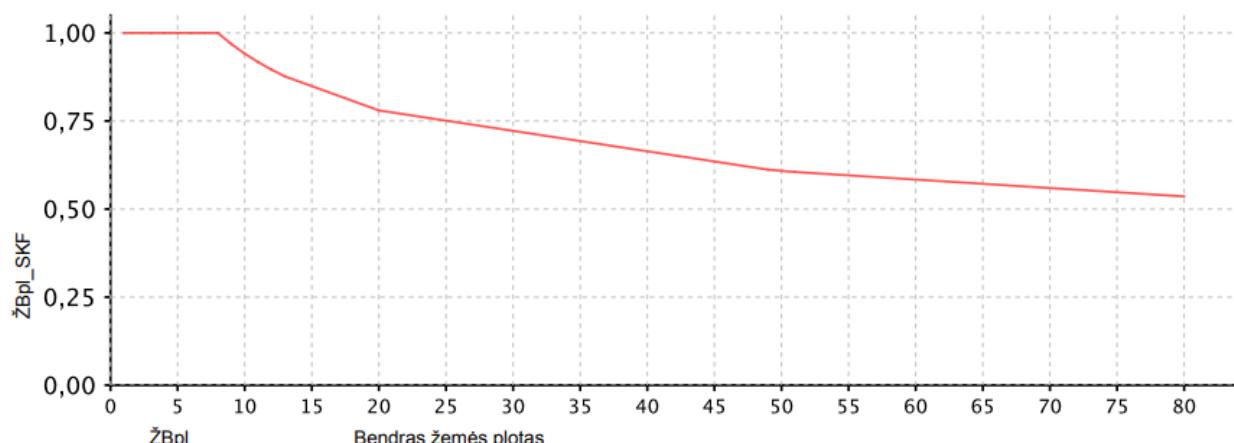


#### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendro naudojimo teritorija      Laipsnis: Kbn\_BIN      Pagrindas: 0.7

Bendro naudojimo teritorija      **1.0**

Bendras žemės plotas      ŽBpl\_SKF      Laipsnis: 0.84



4.7 pav. Mëgëjų sodo žemës grupës vertinimo modelio išstrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr. 15.14, nustatytais verčių zonai parenkamas Zona\_SKL =1.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 1.

Naudojimo būdai – *bendro naudojimo teritorija* parenkama kintamojo Kbn\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,7.

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 2, ir šios ataskaitos 3.9 lentelės Koeficiente K<sub>u</sub> taikymo sąlygos ir reikšmės, 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius

=> 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 2), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas  $K_u$  0,9.

Kintamasis ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 6.

Želektr. lin. = 0,6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonų plotu.

Žduj. naf. = 0, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonų plotas.

Formulėje  $VRV = ((1^{(0,84)} * 1^{(9,89)} * (0,7)^0 * (4707 * (6 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0))) * 0,9) = 25417,8$  (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 25 400 (Eur).

**Išvada.** Kauno mieste, Gysločių tak. esančio žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *mégėjų sodo*, 6 arų vidutinė rinkos vertė yra 25 400 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Kauno miestas, 9-ojo forto g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 15.24;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 16 a;
- sklypo užstatymo plotas: 9 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonas plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 900 kv. m.

Kauno miesto savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede parinktas *pramonės ir sandėliavimo žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas 4.8 paveiksle.

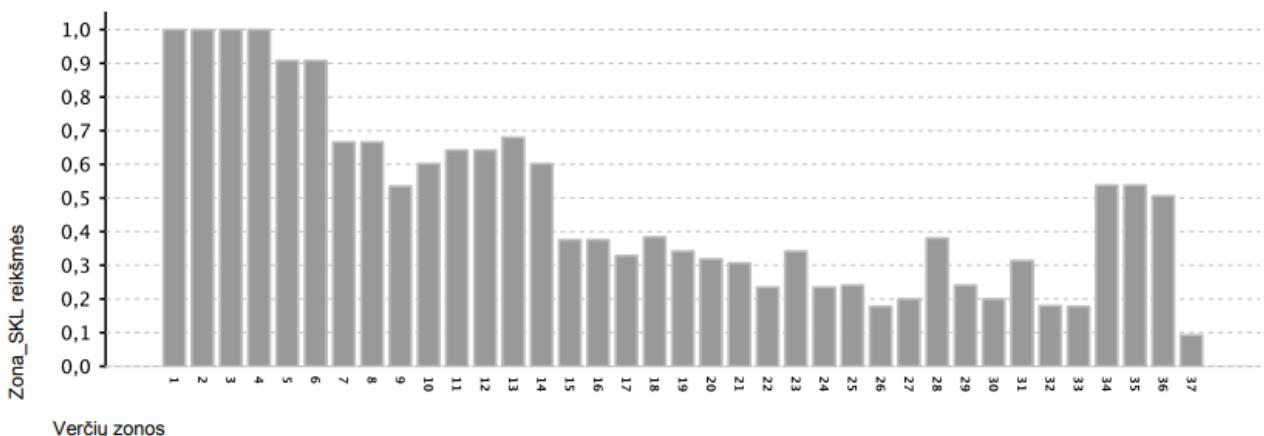
## PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 18224.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>(1,02)</sup> x Zona\_SKL<sup>(0,999)</sup> x (0,63) <sup>^</sup> Ktink\_BIN x ( 5517 x (ŽBpl\_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf) ) x Ku )**

**Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku**

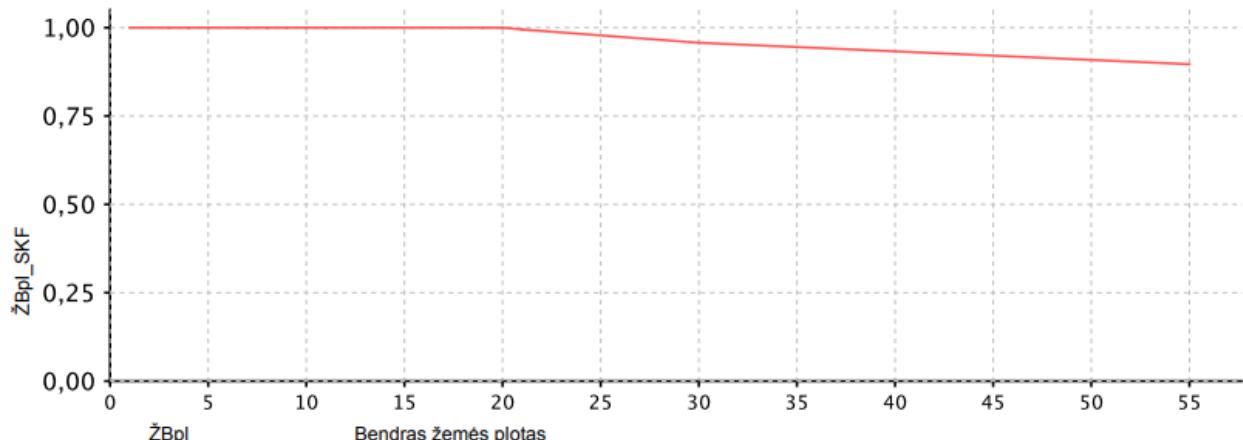
**Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės**



**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: 1.02
----------------------	----------	----------------



4.8 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomos verčių zonas Nr. 15.24, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 0,235.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 1.

Naudojimo būdai – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių parenkama kintamojo Ktink\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,63.

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 2, ir šios ataskaitos 3.9 lentelės Koeficiente  $K_u$  taikymo sąlygos ir reikšmės, 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius => 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 2), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas  $K_u$  0,9.

Kintamasis ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 16.

Želektr. lin. = 0,6 kV ir aukštesnės jėtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas, nesikertantį su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu.

Žduj. naf. = 0, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonų plotas.

Formulėje VRV =  $((1^{(1,02)} * 0,235^{(0,999)} * (0,63)^0 * (5517 * (16 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0))) * 0,9)$  = 18696,6 (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 18 700 (Eur).

**Išvada.** Kauno mieste, 9-ojo forto g. esančio *kitos* paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*, 16 arų vidutinė rinkos vertė yra 18 700 Eur.

## **6 pavyzdys.** Komercinės žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės skaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Kauno miestas, 9-ojo forto g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 15.24;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 16 a;
- sklypo užstatymo plotas: 9 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonos plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 900 kv. m.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ surandamas vertinimo modelis Komercinės žemės grupės žemės vertinimo modelis toliau paveiksle.

Kauno miesto savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede parinktas *komercinės žemės grupės žemės vertinimo modelis* pateiktas toliau paveiksle.

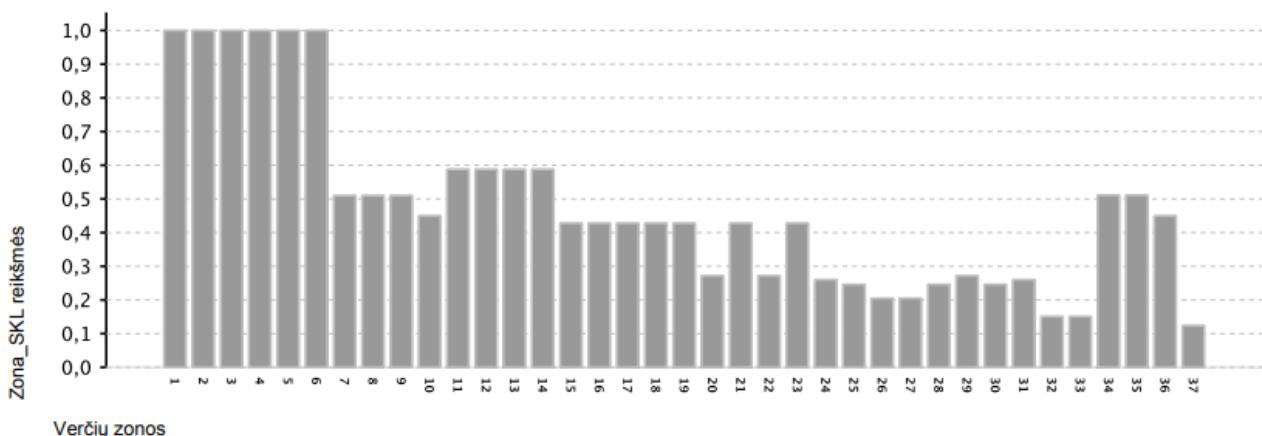
## KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 18222.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>(1,08)</sup> x Zona\_SKL<sup>(0,94)</sup> x (0,89) <sup>^</sup> Naub\_BIN x ( 12353 x (ŽBpl\_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf ) ) x Ku )**

**Trumpinių paaikinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku**

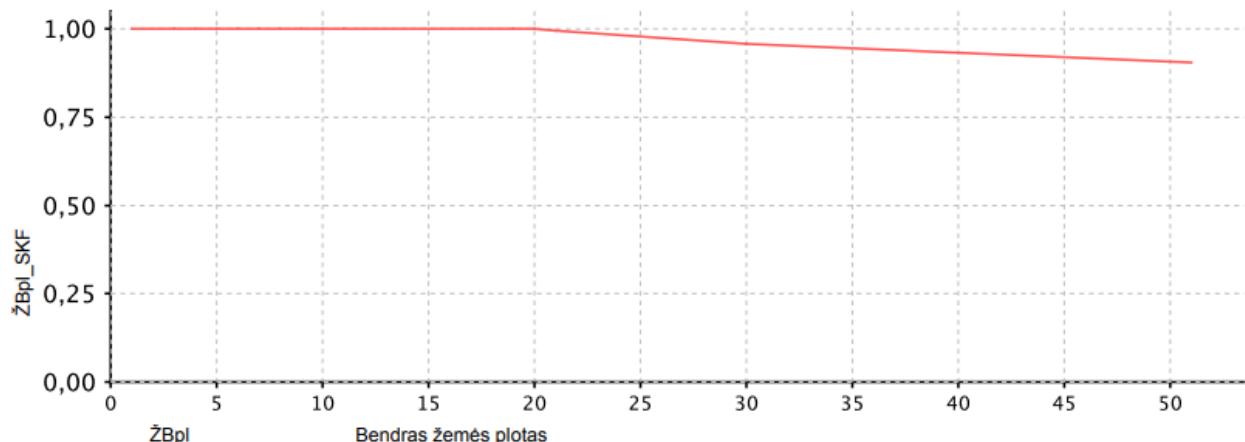
### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas	Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacinės teritorijos	1.0	

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.08
----------------------	----------	----------------



4.9 pav. Komercinės žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomos verčių zonas Nr. 15.24, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 0,26.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 1.

Naudojimo būdai – *rekreacinės teritorijos* parenkama kintamojo Naub\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,89.

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 2, ir šios ataskaitos 3.9 lentelės Koeficiente K<sub>u</sub> taikymo sąlygos ir reikšmės, 3 sąlyga – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius => 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 2), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas K<sub>u</sub> 0,9.

Kintamasis ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 16.

Želektr. lin. = 0,6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas, nesikertantį su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu.

Žduj. naf. = 0, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonų plotas.

Formulėje  $VRV = ((1^{(1,08)} * 0,26^{(0,94)} * (0,89)^0 * (12353 * (16 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0))) * 0,9) = 50142,9$  (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus, gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 50 100 (Eur).

**Išvada.** Kauno mieste, 9-ojo forto g. esančio *kitos* paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *komercinės paskirties objektų teritorijos*, 16 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 50 100 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 Kauno miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo dokumentais, kurie yra paskelbti Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> ir Teisės aktų registre [www.e-tar.lt](http://www.e-tar.lt). Pagal masinio vertinimo dokumentus skaičiuojamos vidutinės rinkos vertės skelbiamas Registrų centro interneto puslapyje <https://www.registracentras.lt/masvert/paieska-un>; <https://www.registracentras.lt/masvert/paieska-obj> ir Regionų geoinformacinių aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/>, paieškos lauke įvedus 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 įstatymu 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 nekilnojamomo turto kadastre. Mokesčių administratoriui vertintojas – Registrų centras teikia žemės sklypų Nekilnojamamojo turto registro ir Nekilnojamamojo 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  
vertintojas ekspertas, nekilnojamomo turto vertintojas  
(pažymėjimo Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
specialistas vertinimui,  
nekilnojamomo turto vertintojo asistentas  
(pažymėjimo Nr. 000289)

Algimantas Bubliauskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
specialistas vertinimui

Mindaugas Saldauskas

## 6. LITERATŪROS SĀRAŠAS

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 taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2015.
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2016 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2016.
18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2017.
19. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2018 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2018.
20. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2019 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2019.
21. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba 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. Seminario 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. Nekilnojamoj turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijoje, 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.

1 priedas

2021 m. masinis vertinimas

## GYVENAM J TERITORIJ ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

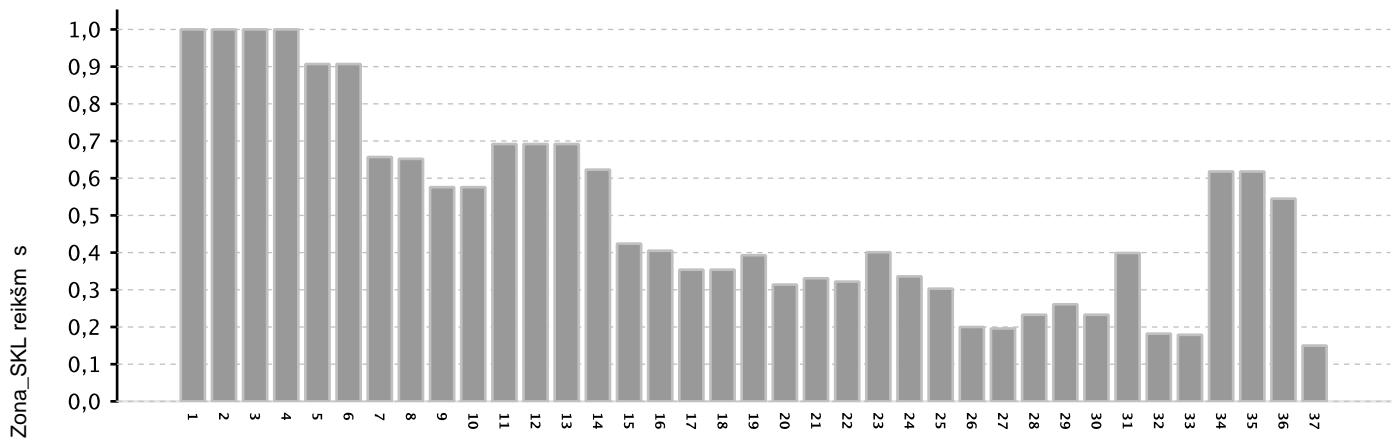
Modelis Nr.: 18220.

$$VRV=((0.71)^{\wedge} \dot{Z}Bpl\_BIN \times \dot{Z}Bpl\_SKF^{\wedge}(0.82) \times Zona\_SKL^{\wedge}(0.989) \times (1.49)^{\wedge} Kd\_BIN \times (0.6)^{\wedge}$$

$$Kbn\_BIN \times ((9460 \times (\dot{Z}Bpl\_RKS - 0.7 \times \dot{Z}elektr.lin - 0.7 \times \dot{Z}duj.naf)) \times Ku)$$

Trumpinių paaiškinimuose ženklai: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

### Verčios Zona\_SKL reikšmės



Verčios zonas

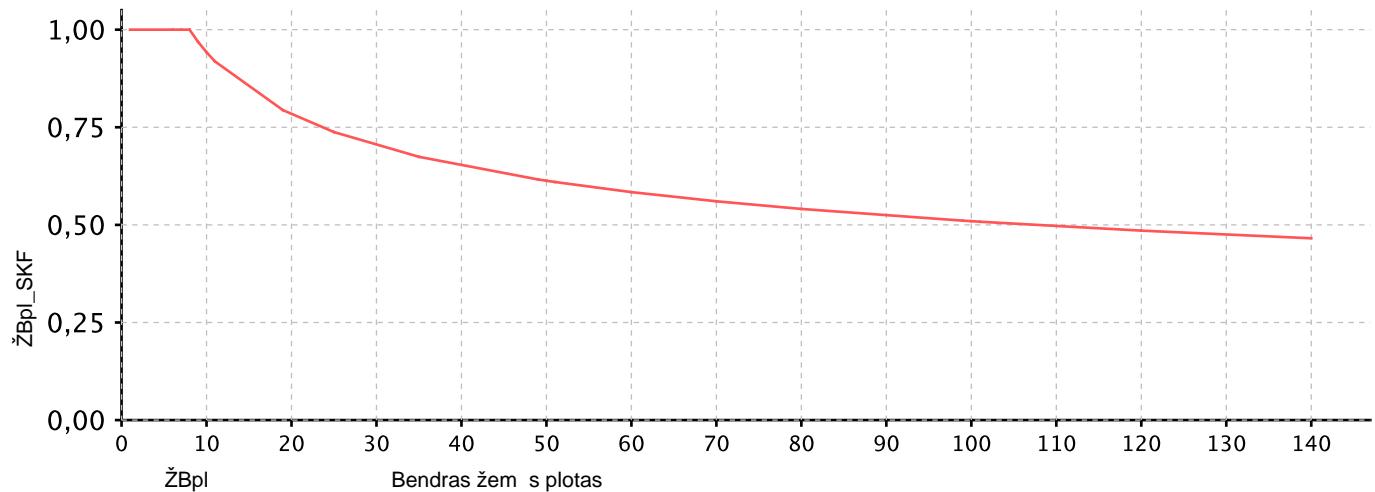
### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Daugiau i pastatų teritorija	Laipsnis: Kd_BIN	Pagrindas: 1.49
Daugiaukštė i teritorija	1.0	

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

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.82



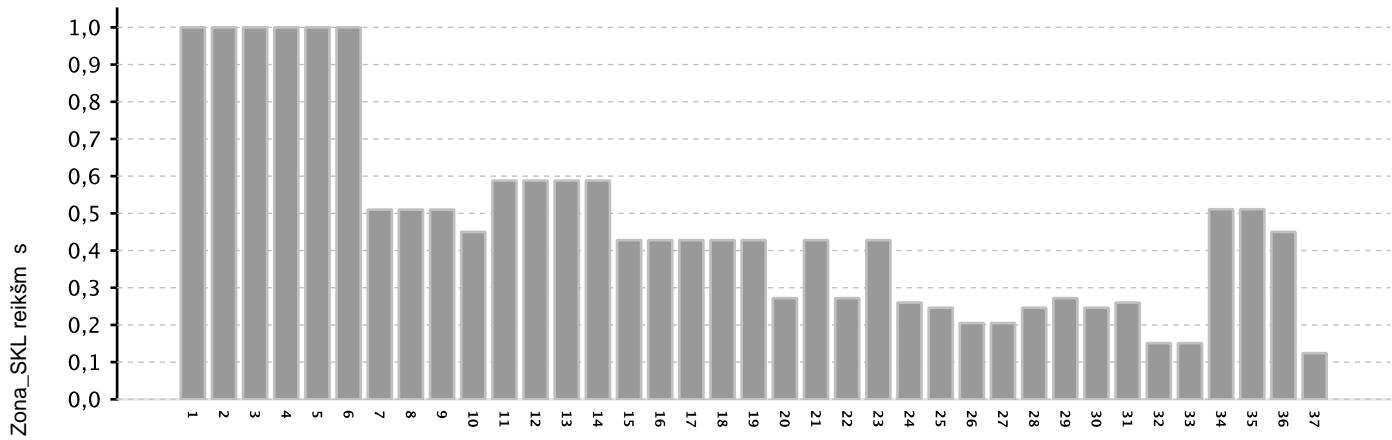
# KOMERCIN S ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 18222.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>1.08</sup>) x Zona\_SKL<sup>0.94</sup> x (0.89) <sup>^</sup> Naub\_BIN x ( 12353 x (ŽBpl\_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf )) x Ku**

**Trumpini paaiskinimuose ži r kite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku**

**Ver i zon Zona\_SKL reikšm s**



Ver i zonas

**Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:**

Naudojimo b das

Laipsnis: Naub\_BIN

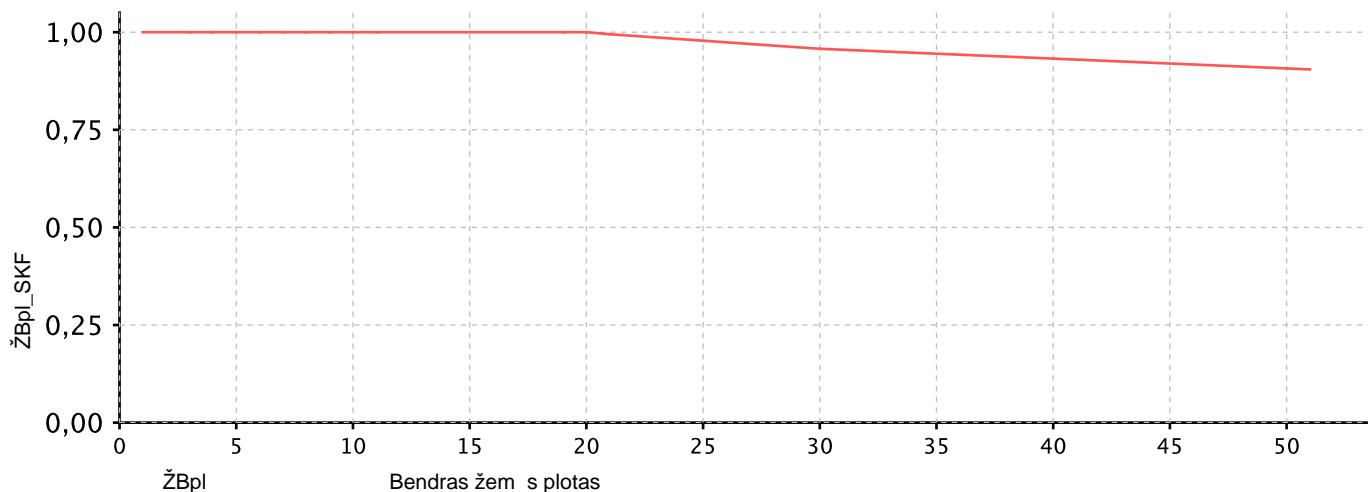
Pagrindas: 0.89

Rekreacin s teritorijos	1.0
-------------------------	-----

Bendras žem s plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 1.08



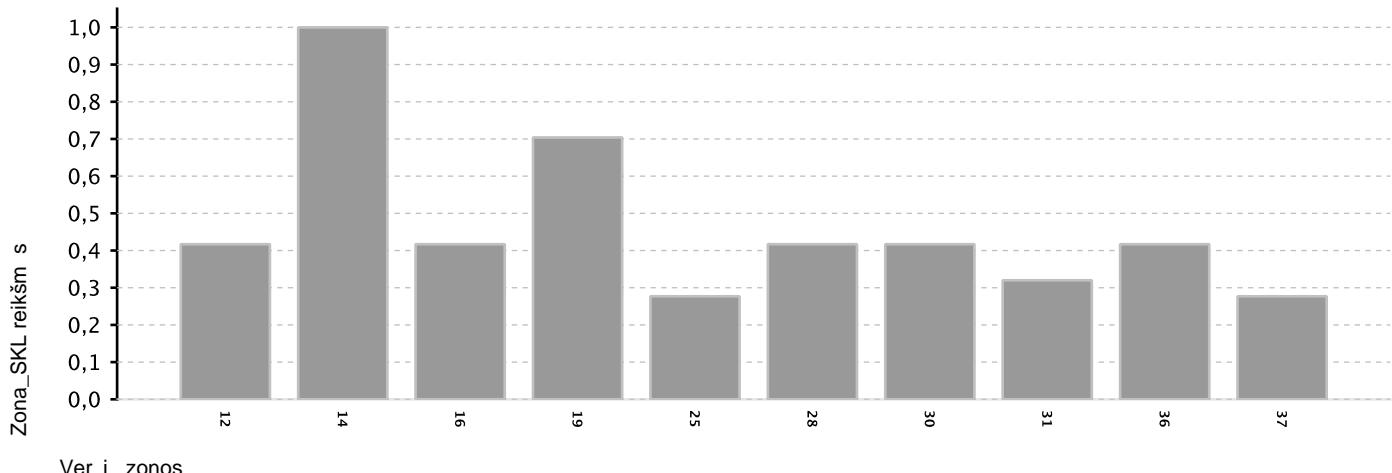
# M G J SODO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 18223.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>0.84</sup>) x Zona\_SKL<sup>0.989</sup> x (0.7) <sup>0.7</sup> x Kbn\_BIN x ( 4707 x (ŽBpl\_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf )) x Ku**

**Trumpini paaiškinimuose ži r kite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku**

## Ver i zon Zona\_SKL reikšm s



## Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Bendro naudojimo teritorija

Laipsnis: Kbn\_BIN

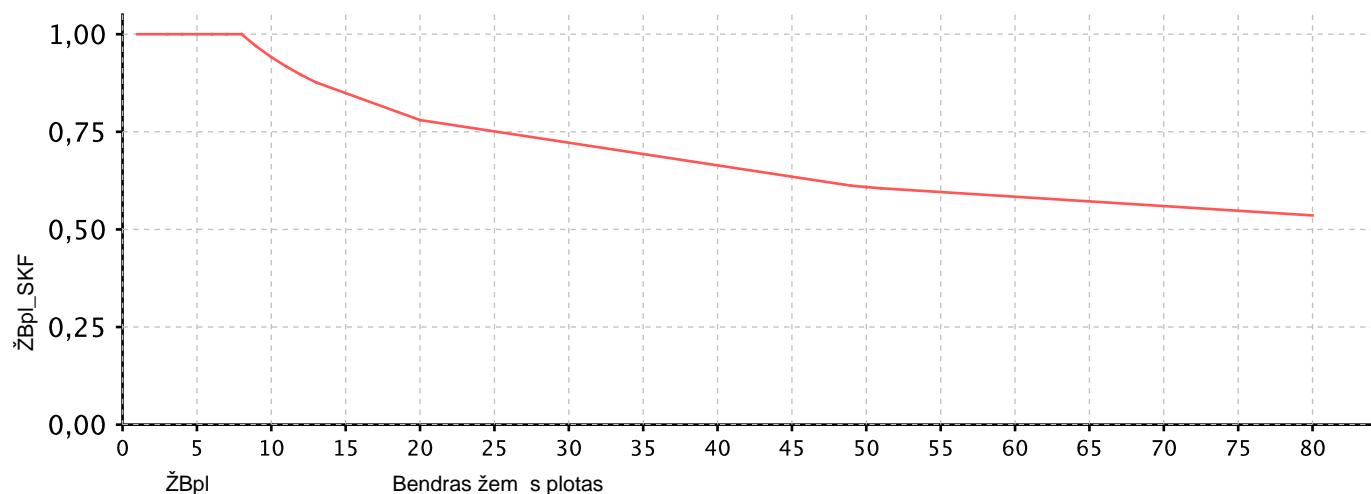
Pagrindas: 0.7

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

Bendras žem s plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 0.84



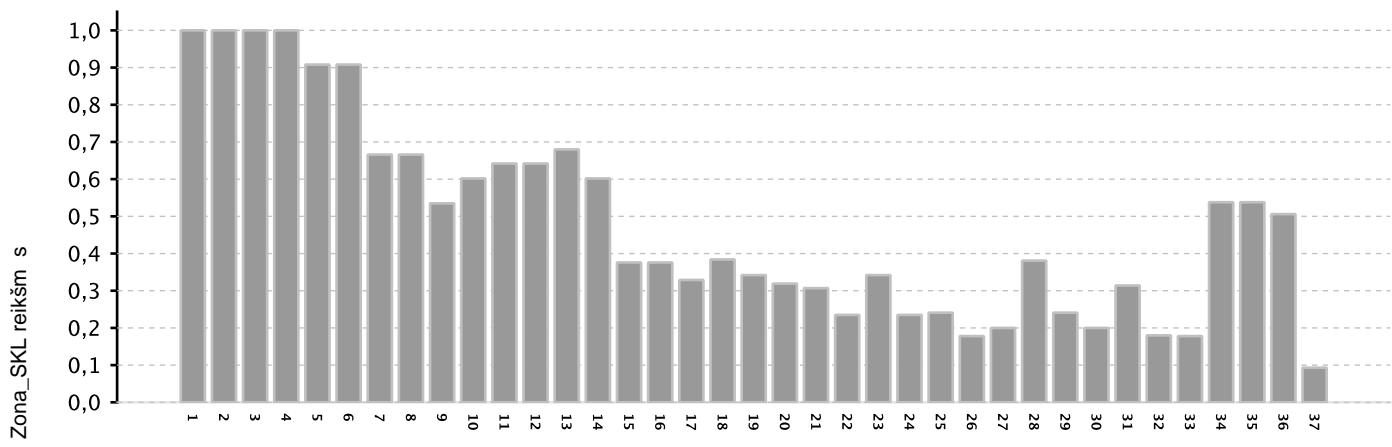
# PRAMON S IR SAND LIAVIMO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 18224.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>1.02</sup>) x Zona\_SKL<sup>0.999</sup> x (0.63) <sup>0.63</sup> x Ktink\_BIN x ( 5517 x (ŽBpl\_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf )) x Ku**

**Trumpini paaiskinimuose ži r kite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku**

**Ver i zon Zona\_SKL reikšm s**



Ver i zonos

**Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:**

Inžinerini tinkl koridorius

Laipsnis: Ktink\_BIN

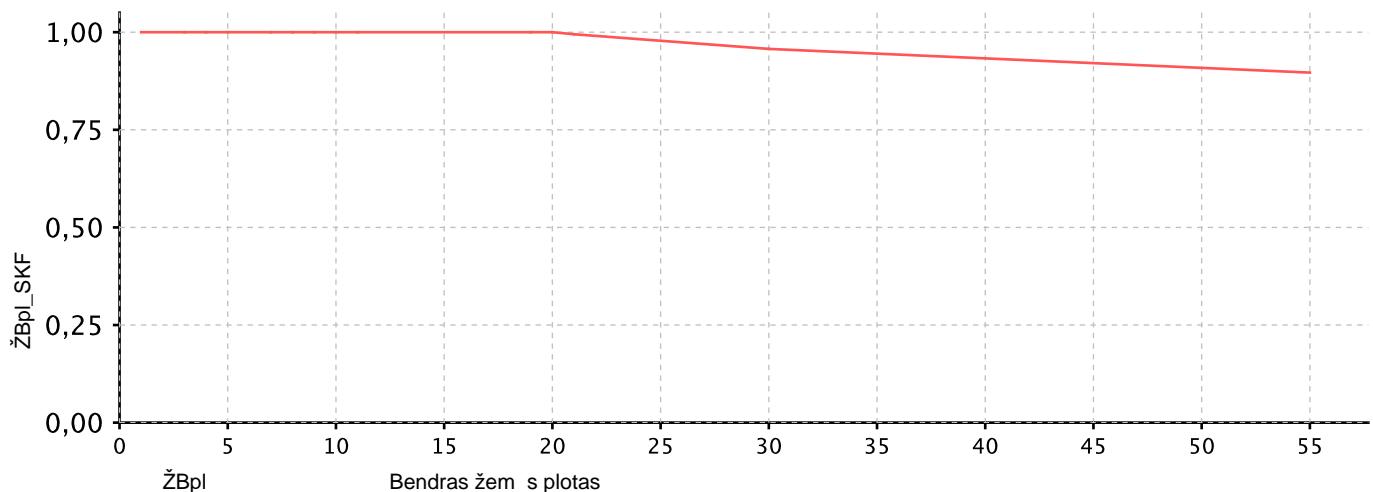
Pagrindas: 0.63

Inžinerini	tinkl	koridorius	<b>1.0</b>
------------	-------	------------	------------

Bendras žem s plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 1.02



# ŽEM S KIO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

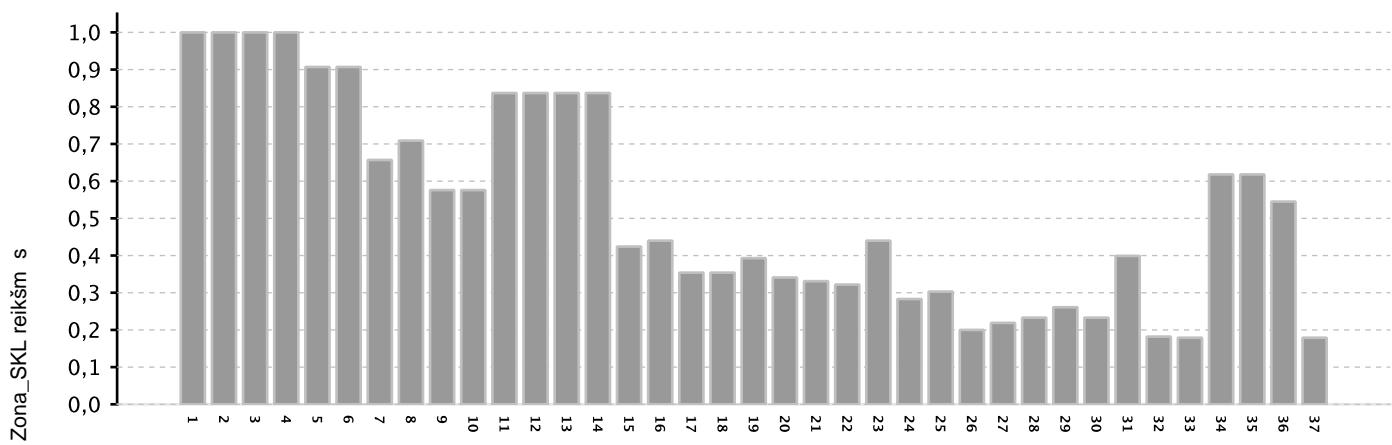
Modelis Nr.: 18221.

VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>0.9</sup>) x Zona\_SKL<sup>1.044</sup> x (0.8) <sup>0.8</sup> x Pask\_BIN x ( 212091 x (ŽBpl\_RKS - 0.3  
x Želektr.lin - 0.3 x Žduj.naf)) + RP + NBP - NP - MP

Trumpini paaiskinimuose ži r kite: Želektr.lin, Žduj.naf, PotPl\_RKS

Pastaba: ži r kite šios žem s grup s sklyp vert s pataisas priede.

Ver i zon Zona\_SKL reikšm s



Ver i zonas

Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Paskirtis

Laipsnis: Pask\_BIN

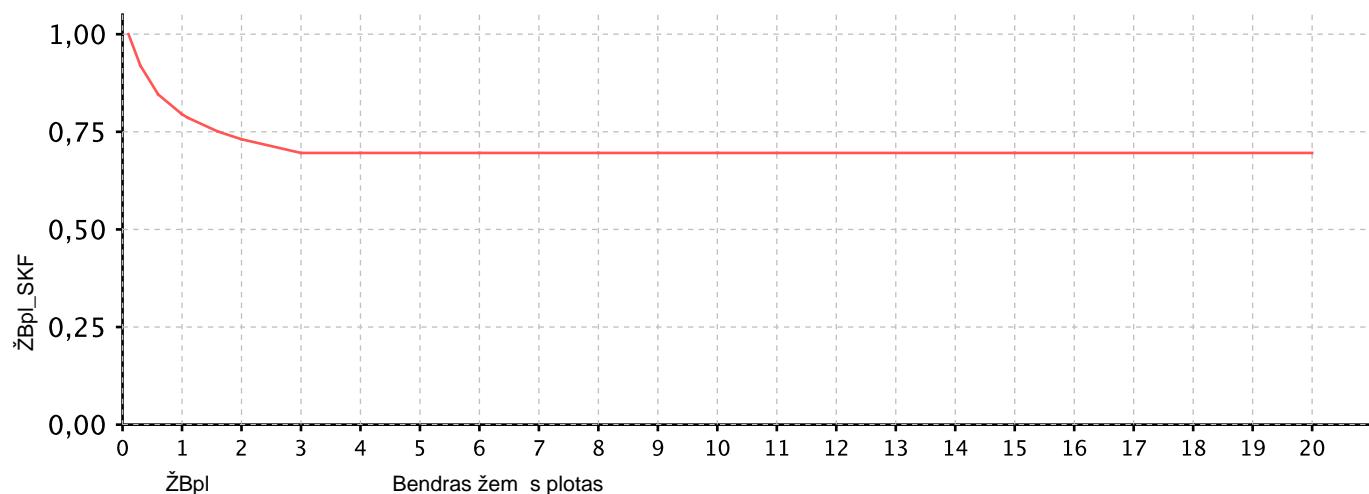
Pagrindas: 0.8

Konservacini	1.0
--------------	-----

Bendras žem s plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 0.9



## Trumpini paaiškinimas:

VRV	-žem s sklypo vidutin rinkos vert
Zonos Nr.	-ver i zonos numeris žem s ver i žem lapyje
ŽBpl (ŽBpl_RKS; ŽBpl_RKL)	-žem s sklypo plotas, žem s kio grup s ha, kit grupi - arais
ŽBpl_SKF	-žem s sklypo ploto vertinimo skaliarinis dydis, išreikštas funkcija
Zona_SKL	-ver i zonos koeficientas
K4	-gyvenam j teritorij žem s sklyp , mažesni kaip 4 arai, vertinimo koeficientas
ŽBpl_BIN	-gyvenam j teritorij žem s sklyp , mažesni kaip 4 arai, koeficiente laipsnio rodiklis
Kbn	-bendro naudojimo teritorijos, visuomenin s paskirties teritorijos, atskir j želdyn teritorijos, sodinink bendrij bendrojo naudojimo žem s sklyp vertinimo koeficientas
Kbn_BIN	-bendro naudojimo, visuomenin s paskirties, atskir j želdyn teritorij , sodinink bendrij bendrojo naudojimo žem s sklyp koeficiente laipsnio rodiklis
Kd	-daugiabu i pastat vertinimo koeficientas
Kd_BIN	-daugiabu i pastat koeficiente laipsnio rodiklis
Kr kita	-komercin s žem s grup s rekrecin s teritorijos vertinimo koeficientas
Naub_BIN	-komercin s žem s grup s rekrecin s teritorijos koeficiente Kr kita laipsnio rodiklis
Ku	-žem s sklyp gyvenam j teritorij , komercin s, m g j sodo, pramon s ir sand liavimo žem s grupi užstatymo vertinimo koeficientas, kurio reikšmingumas priklauso nuo savivaldyb s, sklype esan io didžiausio ploto statinio aukšt skai iaus, šio statinio statybos baigtumo ir sklypo užstatymo intensyvumo
Kk	-konservacini s paskirties žem s vertinimo koeficientas
Pask_BIN	-konservacini s paskirties koeficiente laipsnio rodiklis
Kbp	-bendrojo plano sprendini vertinimo koeficientas
Kbp_BIN	-bendrojo plano sprendini koeficiente laipsnio rodiklis
Kr	-žem s kio ir vandens kio paskirties žem s rekrecin s teritorijos vertinimo koeficientas 3 ha plotui
Ktink	-susisiekimo ir inžinerini tinkl koridori žem s vertinimo koeficientas
Ktink_BIN	-susisiekimo ir inžinerini tinkl koridori koeficiente laipsnio rodiklis
RP	- žem s kio ir vandens kio paskirties žem s rekrecinio naudojimo vertinimo pataisa
NBP	-žem s našumo balo vertinimo pataisa
NP	-nenaudojamos, pelk s ir pažeistos žem s vertinimo pataisa
MP	-miško žem s vertinimo pataisa
Vbaz	-vert , apskai iuota pagal modelio formul , netaikant patais
Vbaz1	-1 ha vert , apskai iuota pagal modelio formul , netaikant patais
ŽNB	-žem s sklypo našumo balas
NBconst	-modelio sudarymui naudot sklyp našumo bal ver i zonoje vidurkis
Knb	-našumo balo koeficientas
Žnenaudojama	-žem s kio paskirties nenaudojamos, pelki , pažeistos žem s plot suma
Kn	-žem s kio paskirties nenaudojamos, pelki , pažeistos žem s vertinimo koeficientas
Žmiško	-miško plotas, registruotas NTR
Želektr.lin	-žem s sklypo speciali j žem s naudojimo s lyg 6 kV ir aukštesn s tampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas, nesikertantis su magistralini dujotieki ir naftotieki (produktotieki ) apsaugos zon plotu
Žduj.naf	-žem s sklypo speciali j žem s naudojimo s lyg magistralini dujotieki ir naftotieki (produktotieki ) apsaugos zon plotas
PotPl_RKS	-žem s kio paskirties žem s grup s žem s sklypo nat rali piev ir ganykl ir potvyni gr sm s teritorij , kuriose taikomos specialiosios žem s naudojimo s lygos, plotas, nesikertantis su žem s sklypo speciali j žem s naudojimo s lyg 6 kV ir aukštesn s tampos elektros oro linij apsaugos zon plotu, ir nesikertantis su magistralini dujotieki ir naftotieki (produktotieki ) apsaugos zon plotu
Ženklai	×(*) daugybos; ^ k limo laipsniu; + sud ties; - atimties

2 priedas

2021 m. masinis vertinimas

**KITOS PASKIRTIES ŽEMĖS SKLYPŲ SKAIČIUS VERŠIŲ ZONOSE PAGAL  
PASKIRIŲ GRUPES**

Veršių zonos Nr.	Gyvenamųjų teritorijų grupės sklypų skaičius	Komercinių paskirties grupės sklypų skaičius	Pramonės ir sandaliavimo grupės sklypų skaičius
15.1	24	41	1
15.2	301	62	24
15.3	185	26	12
15.4	189	7	12
15.5	126	125	24
15.6	1388	45	49
15.7	2235	67	37
15.8	339	134	70
15.9	105	32	10
15.10	598	219	92
15.11	588	14	16
15.12	369	6	8
15.13	449	26	10
15.14	1851	149	105
15.15	990	35	15
15.16	1078	8	15
15.17	700	46	21
15.18	77	63	11
15.19	1005	44	20
15.20	1939	185	85
15.21	304	67	9
15.22	1339	146	105
15.23	336	21	18
15.24	3125	65	278
15.25	4866	74	124
15.26	676	57	44
15.27	1471	26	46
15.28	567	139	426
15.29	229	75	98
15.30	53	33	9
15.31	867	31	59
15.32	790	12	20
15.33	978	36	84
15.34	54	1	2
15.35	57	11	2
15.36	577	8	8
15.37	1893	41	158

3 priedas

2021 m. masinis vertinimas

**ŽEM S KIO ŽEM S GRUP S VER I PATAISOS**

**Pataisos RP apskai iavimas:**

Taikymo s. lygos:	paskirtis – žemės kėlio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo; paskirtis – vandens kėlio, naudojimo būdas – rekreacioniai vandens telkiniai
ŽBpl <= 3 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV\_RP$ , iš VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
ŽBpl > 3 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV\_RP1 \times 3$ , iš VRV_RP1 – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP
Taikymo s. lygos:	paskirtis – žemės kėlio, naudojimo būdai: rekreacinio naudojimo + kiti žemės kėlio paskirties sklypai, specializuoti kiti žemės kėlio sklypai ir kiti; paskirtis – vandens kėlio, naudojimo būdai: rekreacioniai vandens telkiniai + bendro naudojimo vandens telkiniai, kinei veiklai naudojami vandens telkiniai ir kiti
ŽBpl <= 6 ha	$RP = (Kr - 1) \times (VRV\_RP/2)$
ŽBpl > 6 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV\_RP1 \times 3$

**Pataisos NBP apskai iavimas:**

Taikymo s. lygos:	paskirtis – žemės kėlio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista,
	$NBP = Knb \times (\bar{ZNB} - NBconst) \times Vbaz1 \times (\bar{ZBpl} - \bar{Znenaudojama} - \bar{Zmiško})$

**Pataisos NP apskai iavimas:**

Taikymo s. lygos:	paskirtis – žemės kėlio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	$NP = (1 - Kn) \times Vbaz1 \times \bar{Znenaudojama}$

**Pataisos MP apskai iavimas:**

Taikymo s. lygos:	žemės naudmena – miško žemė
Vbaz1 <= 1854 Eur	$MP = \bar{Zmiško} \times Vbaz1 \times 0,75$
Vbaz1 > 1854 Eur	$MP = \bar{Zmiško} \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995 - 463)/Vbaz1)$

**Pataisos rodikliai ir koeficientai:**

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklyp rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
15.1				
15.2				
15.3				
15.4				
15.5				
15.6				
15.7				
15.8				
15.9				
15.10				
15.11				

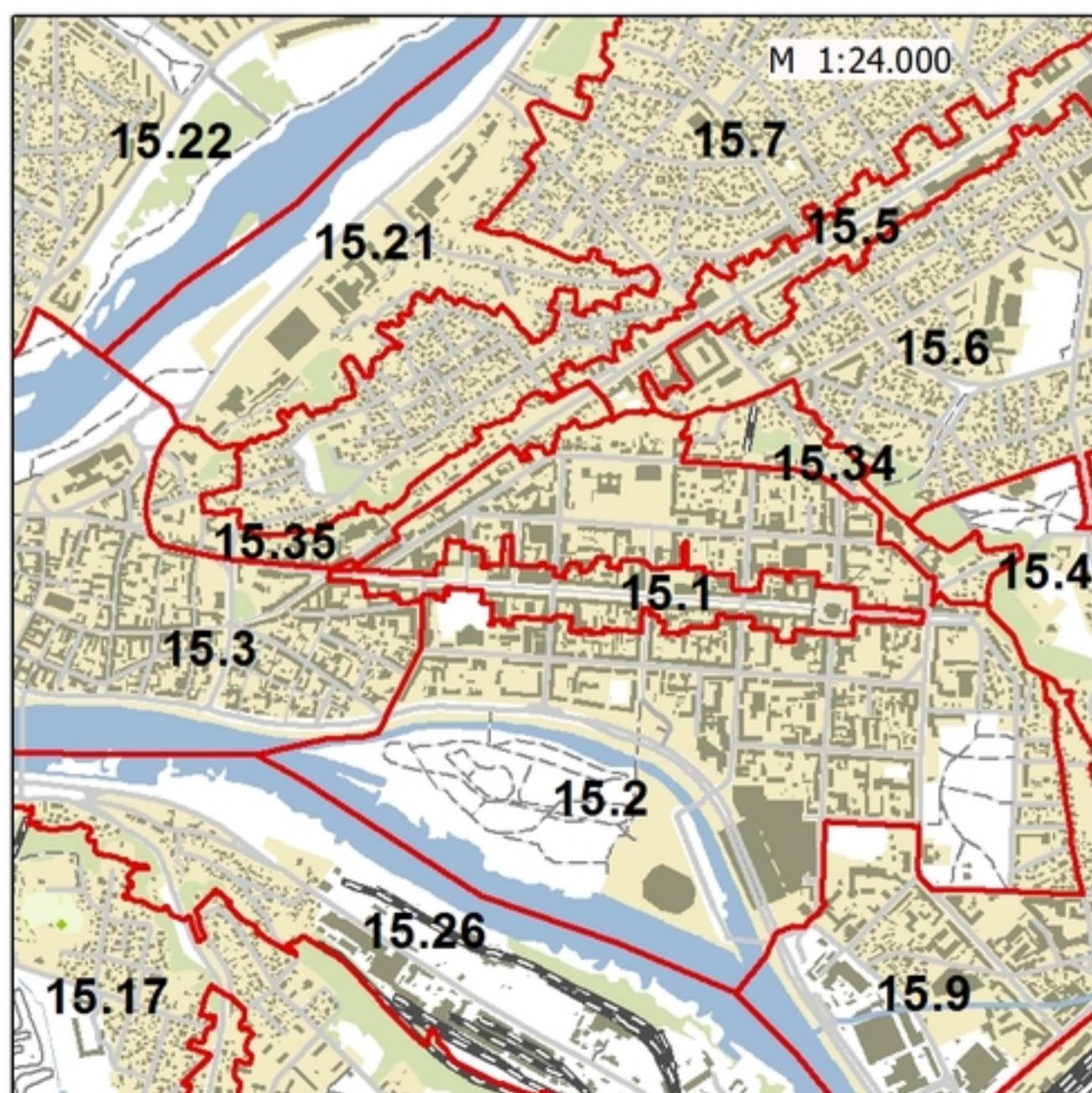
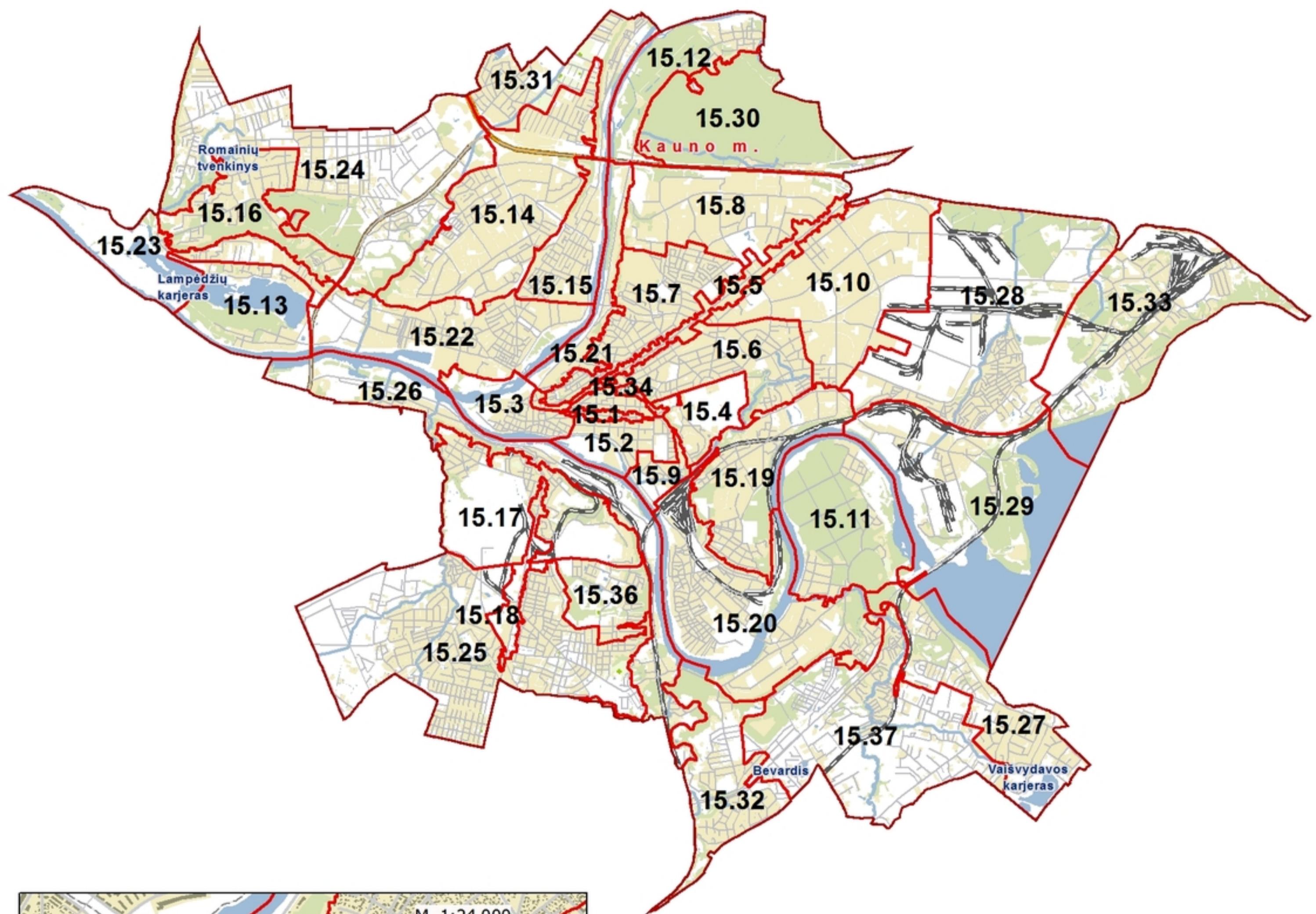
Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklyp rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
15.12				
15.13				
15.14				
15.15				
15.16				
15.17				
15.18				
15.19				
15.20				
15.21				
15.22				

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žem s sklyp rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkini rekreacinis koeficientas (Kr)
15.23				
15.24				
15.25				
15.26				
15.27				
15.28				
15.29				
15.30				
15.31				
15.32				
15.33				
15.34				
15.35				
15.36				
15.37				

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žem s sklyp rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkini rekreacinis koeficientas (Kr)
-----------	----------------------------------	--------------------------------	---	---

## Kauno miesto savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:80.000



### Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba

5.2 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui  
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

## Žemės sklypų 2016-01-01–2020-08-01 sandoriai Kauno miesto savivaldybėje

M 1:63.000

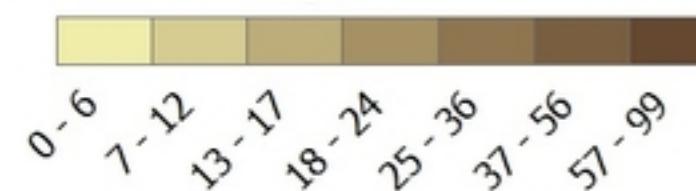
Zonos Nr.	Sklypų sk.	Aktyvumas
15.1	73	12%
15.10	964	21%
15.11	659	23%
15.12	422	20%
15.13	524	22%
15.14	2240	29%
15.15	1050	24%
15.16	1218	19%
15.17	796	23%
15.18	155	32%
15.19	1128	16%
15.2	420	20%

Zonos Nr.	Sklypų sk.	Aktyvumas
15.20	2258	24%
15.21	392	24%
15.22	1632	19%
15.23	437	38%
15.24	3702	68%
15.25	5512	24%
15.26	816	21%
15.27	1642	18%
15.28	2433	24%
15.29	437	20%
15.3	237	36%
15.30	110	23%
15.31	1602	25%
15.32	880	20%
15.33	1159	16%
15.34	58	16%
15.35	73	32%
15.36	664	20%
15.37	2956	25%
15.4	212	16%
15.5	280	22%
15.6	1506	22%
15.7	2370	19%
15.8	579	34%
15.9	154	25%

### Sutartiniai ženklai

▲ Parduoti sklypai

### Rinkos aktyvumas zonose (proc.)



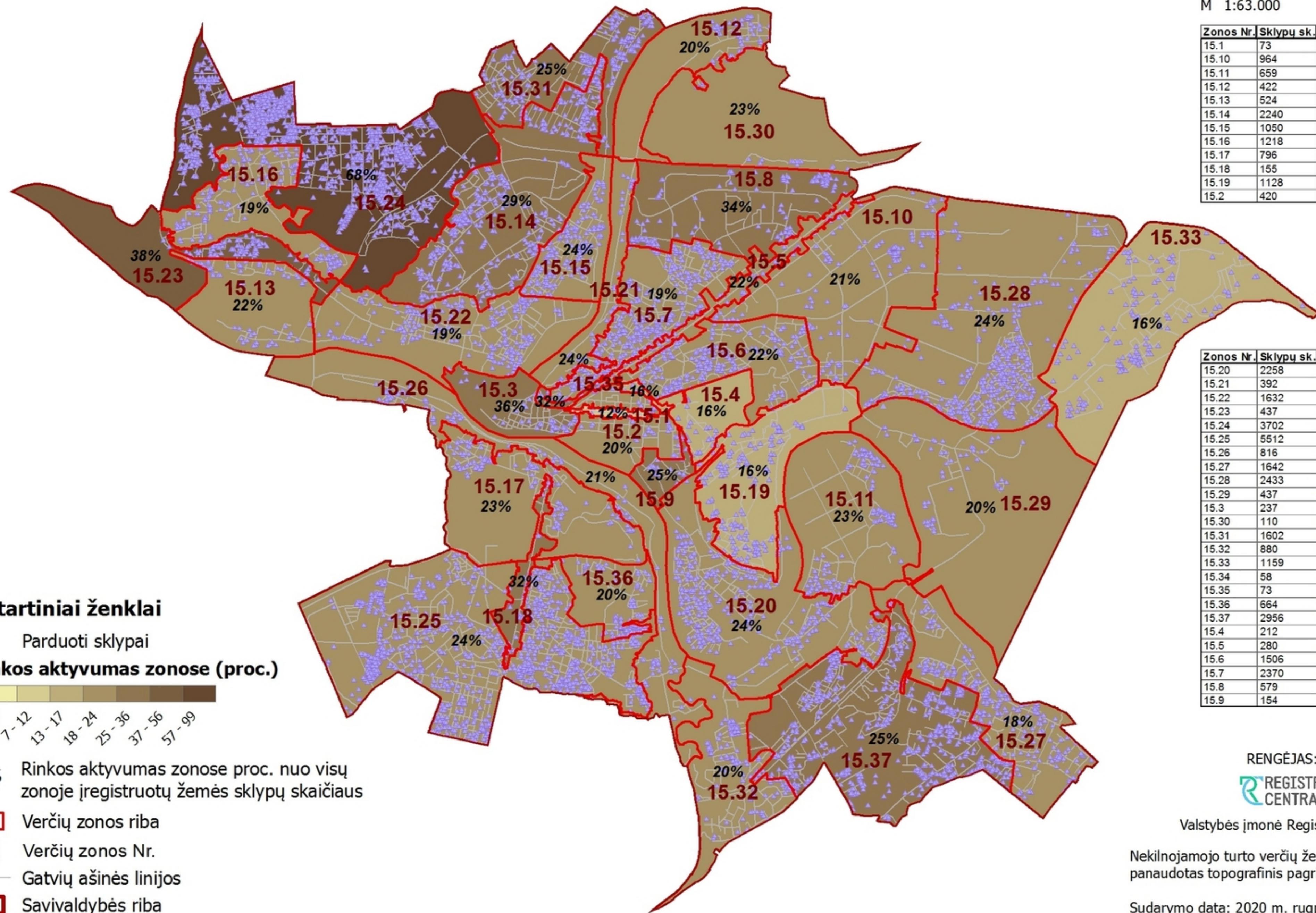
8% Rinkos aktyvumas zonose proc. nuo visų zonoje įregistruotų žemės sklypų skaičiaus

■ Verčių zonos riba

5.2 Verčių zonos Nr.

— Gatvių ašinės linijos

■ Savivaldybės riba



RENGĖJAS:



Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui  
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

## Kauno miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį

M 1:66.000



### 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 zonas riba

25.4 Verčių zonas Nr.

RENGĖJAS:  
**REGISTRU  
CENTRAS**

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui  
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

## ATASKAITOS DERINIMO IR VIEŠO SVARSTYMO DOKUMENTAI

Elektroninio dokumento nuoraš



### VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, el. p. info@registracentras.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), vadovaudamas 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. rugėjėjo 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. rugėjo 14 d. bus skelbiamos Registrų centro interneto svetainėje adresu [www.registracentras.lt/p/460](http://www.registracentras.lt/p/460).

Prašome iki š. m. spalio 14 d. pateikti pastabas dėl žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų. Kilus klausimų, malonai 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

**TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES  
SARAŠAS**

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

**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 igyvendinimo“, 36.1 papunkčiu, valstybės įmonė Registrų centras 2020 m. rugėjo 10 d. raštu Nr. NS-11422 (7.18 E) „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo“ praneše savivaldybei apie parengtą ir Registrų centro interneto puslapyje paskelbtą Kauno miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą, paprašė pareikšti pastabas.

Per nustatyta vieno mėnesio laikotarpį Kauno miesto savivaldybės meras ir administracija pastabų dėl Kauno miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos nepateikė.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vertintojas ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas  
(pažymėjimo Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
specialistas vertinimui,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas  
(pažymėjimo Nr. 000289)

Algimantas Bubliauskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
specialistas vertinimui

Mindaugas Saldauskas

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registru Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-10-23 10:17 Nr. NŽVM-114 (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	Mindaugas Saldauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-23 09:19
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-23 09:19
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-09-29 14:42 - 2022-09-29 14:42
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bikelis Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-23 09:52
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-23 09:52
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-22 08:21 - 2021-02-21 08:21
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Algimantas Bubliauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-23 10:15
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-23 10:15
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-03-08 08:17 - 2021-03-07 08:17
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Saldauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-23 10:17
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-23 10:18
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-09-29 14:42 - 2022-09-29 14:42
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.20201021.1
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspaustdinimo data ir ją atspaustinęs darbuotojas	2020-10-23 10:30 nuorašą suformavo Mindaugas Saldauskas
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

**SKELBIMO APIE 2020 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŪ  
VIEŠĄ SVARSTYMĄ BIRŠTONO, JONAVOS R., KAIŠIADORIŲ R., KAUNO M., KAUNO R.,  
KĖDAINIŲ R. IR PRIENŲ R. SAVIVALDYBĖSE, TEKSTAS**

**Valstybės įmonė Registrų centras**

**organizuja žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą**

Valstybės įmonė Registrų centras, vykdyma 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.registracentras.lt/p/460](http://www.registracentras.lt/p/460).

**Birštono, Jonavos r., Kaišiadorių r., Kauno m., Kauno r., Kėdainių r. ir Prienų 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 Kauno padalinyje (Gedimino g. 39A, Kaunas), 301 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.registracentras.lt](http://www.registracentras.lt).

**Valstybės įmonė Registrų centras**

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vertintojas ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas  
(pažymėjimo Nr. A 000610)



Martynas Bukelis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
specialistas vertinimui



Mindaugas Saldauskas

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

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

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

## **MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU VISUOMENE ATASKAITA**

Siekiant užtikrinti asmens duomenų apsaugai keliamus reikalavimus Kauno miesto savivaldybės teritorijos Masinio žemės vertinimo ataskaitos viešo svarstymo su visuomene žurnalas (toliau – Žurnelas), su turto savininkų asmens duomenimis ir suinteresuotų asmenų raštu teiktos pastabos ir pasiūlymai perduodami tik Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos dokumentų nagrinėjimui ir sprendimo priēmimui, o į Masinio žemės vertinimo ataskaitą néra jdedami.

Vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 37.3 papunkčiu toliau pateikiama informacija apie pakeitimus, atliktus atsižvelgiant į suinteresuotų asmenų pastabas ir pasiūlymus, įregistruotus Kauno miesto savivaldybės teritorijos Žurnale, ir į raštu teiktas pastabas bei pasiūlymus, arba paaiškinimai, dėl ko nepriimtos suinteresuotų asmenų pastabos bei pasiūlymai.

**1 lentelė. Pastabų ir pasiūlymų santrauka ir trumpas atliktų / neatliktų pakeitimų paaiškinimas**

Suinteresuoto asmens pateiktų pastabų bei pasiūlymų santrauka	Trumpas atliktų / neatliktų pakeitimų paaiškinimas
Savininkas teigia, kad kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos naudojimo būdo, mažaaukščių gyvenamujų namų statybos žemės sklypas esantis 15.25 verčių zonoje dėl užpelkėjimo yra nepatrauklus, todėl projektinė šio žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra per didelę.	Papildomai atlikome masinio žemės vertinimo galiojančio bei projekcinio modelių bei jiems sudaryti naudotų rinkos duomenų patikrą. Nustatėme, kad vertinimo modeliai sudaryti be klaidų. Žemės galiojančios ir projekcinės vidutinės rinkos vertės nustatytos teisingai, vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, atitinka rinkos konjunktūrą, yra pagrįstos rinkos duomenimis bei skaičiavimais, todėl néra pagrindo jų mažinti. Pareiškėja raštu informuota apie tai, kad žemės sklypo užmirkimo aplinkybė ir augmenijos sudėtis bei jos kokybė néra registrojami Nekilnojamomojo turto registre, todėl néra įvertinti.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas, nekilnojamomojo turto vertintojas (pažymėjimo Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistas vertinimui

Mindaugas Saldauskas

DETALŪS METADUOMENYS	
<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Valstybės įmonė Registrų Centras
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo su visuomenė ataskaita
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2020-09-30 14:16 Nr. NŽVM-17 (7.20 E)
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	-
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Mindaugas Saldauskas Specialistas vertinimui
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2020-09-30 13:55
<b>Parašo formatas</b>	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2020-09-30 13:55
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugą teikėją</b>	RCSC IssuingCA
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2020-09-29 14:42 - 2022-09-29 14:42
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Martynas Bukelis Vertintojas ekspertas
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2020-09-30 13:56
<b>Parašo formatas</b>	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2020-09-30 13:56
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugą teikėją</b>	RCSC IssuingCA
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2019-02-22 08:21 - 2021-02-21 08:21
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Mindaugas Saldauskas Specialistas vertinimui
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2020-09-30 14:17
<b>Parašo formatas</b>	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2020-09-30 14:17
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugą teikėją</b>	RCSC IssuingCA
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2020-09-29 14:42 - 2022-09-29 14:42
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	-
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	0
<b>Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius</b>	0
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	DekaDoc v.20200929.5
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	
<b>Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas</b>	2020-09-30 14:56 nuorašą suformavo Mindaugas Saldauskas
<b>Paieškos nuoroda</b>	-
<b>Papildomi metaduomenys</b>	-



## NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

VĮ Registru centru  
El. p. info@registracentras.lt

2020-11- \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_

¶ 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, Vilniausmiesto, 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 koeficiente reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atnižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonos tikslą Zona\_SKL koeficiente 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

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 išskaitomi, 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 (skaičiu).

7. Tikslintina Pasvalio rajono savivaldybės ataskaitos lentelių numeracija.

8. Plungės rajono savivaldybės ataskaitos 4 priede „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 įvykusiu 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 paveikslėlio aprašomojoje dalyje nurodytų duomenų.

11. Radviliškio rajono ir Šakių rajono savivaldybių ataskaitų 4.3 papunkčiuose pateiktose gyvenamajų 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 pavyzdyste nurodyti duomenys apie žemės sklypo adresą neatitinka apskaičiavimo išvadose nurodytų duomenų.

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

14. Raseinių rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame komercinės žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyste 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 skirtinės žemės ūkio žemės grupės modeliai.

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

18. Panevėžio miesto ir Panevėžio rajono savivaldybių ataskaitų 2.12 pav. esančioje diagramoje nėra pavaizduoti visi diagramos lentelėje pateikiama 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 pavyzdys 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 pavyzdys 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 pavyzdys 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 pavyzdys 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, vienamė jų verčių zonų Zona\_SKL reikšmės pateikiamais 59 verčių zonoms (pagal Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 3.6.5 papunktą Panevėžio rajono savivaldybėje yra 60 verčių zonų).

25. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 4 priede „Panevėžio r. savivaldybės teritorijos nekilnojamajo turto verčiųzomų 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“ (atkreipiamė dėmesį, kad datos trumpuoju būdu nurodomos taip: 2016-01-01 – 2020-08-01) pavaizduotos ne visos verčių zonas. Tikslinga dalij teritorijos vaizduoti kitumasteliu.

27. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 6 priede „Panevėžio r. savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis“ pavaizduotos ne visos verčių zonas. Tikslinga dalij 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 zonas. Tikslinga dalij 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 zonas bei tarp 44.16 ir 44.18 verčių zonų pažymėta teritorija nepriskirta né 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 néra pagal parengtą ataskaitą nurodyti 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 kitumasteliu.

39. Šiaulių rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame Gyvenamajų 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 nemurodytos 46.1.1 verčių zonos rinkos aktyvumas procentais.

42. Šilalės rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame pramonės ir sandėliaivimo 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. „Mégėjų 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 žemėlapiai“ 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. sankirtą, 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 né 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 K.prikl. Koeficientas.

52. Tauragės rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyste 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 néra duomenų (stulpelinės išraiškos) apie Vilkaviškio rajone įregistruotus savivaldybės žemės ūkio paskirties žemės sklypus. Siūlome pasirinkti stambesnį diagramos mastelių.

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 pateiktų 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 néra duomenų (stulpelinės išraiškos) apie Vilniaus mieste parduotus privačius miškų ūkio paskirties žemės sklypus. Siūlome pasirinkti stambesnį diagramos mastelių.

64. Vilniaus miesto savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2016.01.01-2020.08-01 sandoriai Vilniaus miesto savivaldybėje“ (atkreipiame dėmesį, kad data trumpuoju būdu nurodomos taip: 2016-01-01 – 2020-08-01) grafinėje dalyje nurodyta 58.85 zona, tačiau tokios zonas Vilniaus mieste néra, taip pat nenurodyta 57.79 rinkos aktyvumo procentinė išraiška, néra 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 néra 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 matu vienetus (pvz., 27354,3858 ha)

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

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 néra 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) grafineje dalyje nenurodyta 6.1.2 zonos rinkos aktyvumo procentinė išraiška.

74. Biržų rajono savivaldybės ataskaitos visuose priešbuose esančiuose žemėlapiuose tarp 6.1.5 ir 6.1.3 zonų yra numeriu nepažymėta zona.

75. Lietuvos Respublikos ataskaitos 2.8 pav. grafineje dalyje esantys duomenys apie Vilniaus rajone išduotus statybos leidimus nesutampa su šio pav. aprašom ojoje 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. grafineje dalyje Alytaus savivaldybė pažymėta (užbrukšniuota), tačiau aprašom ojoje 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 1lapų 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 formato, išraštą 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



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-V 1.0
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-RCSRV 1-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 priedėlių 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 jaunesnės darbuotojas	2020-11-24 17:57 nuorašą suformavo Antanas Tumeionis
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

**PAKEITIMU, ATLIKTU ATSIŽVELGIANTE I 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**

Registru centras, atsižvelgdamas į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2020-11-23 rašte Nr. 1SD-3039-(10.7E.) „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatytių 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 Kauno miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą su jų rengėjų vertintoju parašais tvirtinti teikame 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 teikiamą su jų rengėjų ir vertintojų parašais.
2 p. Nenurodyti ataskaitų numeriai.	Reaguodami į pastabą, pranešame, kad Kauno miesto savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą registruojamame (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 koeficiente reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonas tikslią Zona_SKL koeficiente reikšmę skaičiais.	Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisykių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintomis Masinio žemės vertinimo taisyklėmis (toliau – Taisykles), kurių 35 punktas nurodo, kad Masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti patekti lentelėse, taip pat vaizduojamais 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

	<p>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.</p> <p>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 Registru centro gauna numatyta forma skaitmeniniu pavidalu. VRV apskaičiuojamos integruota skaičiukle, atliekančia matematinius veiksmus su grafikais atvaizduotomis kintamujų reikšmėmis ir Nekilnoamojo 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 – <a href="http://www.registracentras.lt/p/460">www.registracentras.lt/p/460</a>, ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – <a href="http://www.regia.lt/zemelapis">www.regia.lt/zemelapis</a>.</p> <p>Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikių nustatyti neįregistruotų žemės sklypų VRV, Registrų centras 2009 m. savo iniciatyva ir lešomis sukūrė pusiau automatizuotą skaičiuoklę, kuri pagal vartotojo įrašytus sklypo kadastro duomenis apskaičiuoja jo VRV.</p> <p>2014 m. Registrų centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnoamojo turto registre sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administruavimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė programinę įrangą – saityno servisą. Saityno servisas leidžia masinio vertinimo modelių ir jo komponentus integruoti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir (ar) administruimą savivaldybės patikėjo privataus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta atskiro žemės sklypo VRV apskaičiuoti arba masiškam sklypų vertinimui pagal užduotus sklypų parametrus.</p> <p>Vadovaudamiesi anksčiau išsakytais faktais, patvirtiname, kad masinio žemės vertinimo ataskaitose pateikti žemės vertinimo modelių kintamieji grafine išraiška atitinka Masinio žemės vertinimo taisykių nustatas, visiškai užtikrina įregistruotų ir neįregistruotų Nekilnoamojo turto registre žemės sklypų VRV apskaičiavimą, juo pateikimą vartotojams ir (ar) prieigą prie juo.</p>
4 p. <<...Kauno miesto...>> savivaldybių ataskaitų žemės vertinimo modelių patikros diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai, būtina patikrinti minėtose ataskaitose	I pastabą atsižvelgta, atlikta papildoma Kauno miesto savivaldybės žemės vertinimo modelių patikra. Informuojame, kad Kauno miesto savivaldybės, žemės vertinimo modelių vertikalicos

nurodytu modeliu teisingumą.	<p>- horizontalios patikros paveiksle, mėgėjų sodo žemės grupės žemės vertės kreivių susikirtimo taškuose 15.19, 15.28, 15.30 ir 15.37 verčių zonose mėgėjų sodo žemės sklypų vertė nustatyta didesnė nei gyvenamujų teritorijų paskirties žemės sklypų, todėl papildomai atlikta šių zonų vertinimo modelių patikra. Dėl patogaus susisiekimo ir išvystytos infrastruktūros miesto vietovėje mėgėjų sodo paskirties žemės sklypai paprastai yra naudojami nuolatiniam gyvenimui ir kaip rodos rinkos sandorių duomenys jų kainų lygis atskirais atvejais yra panašus ar net didesnis už gyvenamujų teritorijų žemės sklypų. Toks gyvenamujų teritorijų paskirties ir mėgėjų sodo paskirties žemės sklypų VRV skirtumas pagristas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą 15.19, 15.28, 15.30 ir 15.37 verčių zonose.</p> <p>Verčių zonose 15.12 ir 15.36 mėgėjų sodo žemės sklypų vertė nustatyta mažesnė nei pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypų, todėl papildomai atlikta šių zonų vertinimo modelių patikra. 15.12 ir 15.36 verčių zonos turi pramonės ir sandėliavimo veiklai reikalingą infrastruktūrą, tai lemia, kad pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypai yra brangesni nei mėgėjų sodo paskirties žemė. Toks pramonės ir sandėliavimo paskirties ir mėgėjų sodo paskirties žemės sklypų VRV skirtumas pagristas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą 15.12 ir 15.36 verčių zonose.</p>
80 p. Kauno miesto savivaldybės ataskaitos 1 priedo dalis lapų yra su numeracija, dalis – be numeracijos.	I pastabą atsižvelgta, priedų numeracija sutvarkyta.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas (pažymėjimo Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistas vertinimui,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas  
(pažymėjimo Nr. 000289)

Algimantas Bubliauskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistas vertinimui

Mindaugas Saldauskas

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Pakeitimų, atlikų atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarybos prie žemės ūkio ministerijos 2020 m. lapkričio 23 d. 15D-3039-(10.7 e.) „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatytų trūkumų“, nurodytus trūkumus, santrauka.
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-11-27 15:44 Nr. NŽVM-132 (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	Mindaugas Saldauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-27 10:39
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-27 10:39
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC Issuing CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-09-29 14:42 - 2022-09-29 14:42
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelelis Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-27 10:44
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-27 10:44
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC Issuing CA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-22 08:21 - 2021-02-21 08:21
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Algimantas Bubliauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-27 15:38
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-27 15:38
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC Issuing CA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-03-08 08:17 - 2021-03-07 08:17
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Saldauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-27 15:44
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-27 15:44
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC Issuing CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-09-29 14:42 - 2022-09-29 14:42
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priėdų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DekaDoc v.20201120.4
Informacija apie elektro ninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tilkinimą (tilkinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspaudojimo data ir ją atspaudojines darbuotojas	2020-11-30 10:48 nuorašą suformavo Mindaugas Saldauskas
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-