

**KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO  
ATASKAITA Nr. NŽVM-198 (7.20 E)**

**Vertinamas turtas ir jo adresas**

Žemės sklypai, Kėdainių rajono savivaldybė

**Vertinimo data**

2020-08-01

**Ataskaitos surašymo data**

2020-01-01–2020-12-04

**Vertinimo atvejis**

Istatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais  
(privalomos 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)

**Turto vertintojai**

Algimantas Bubliauskas  
Martynas Bukelis  
Mindaugas Saldauskas

Kaunas, 2020 m.

## TURINYS

1. BENDROSIOS NUOSTATOS .....	4
1.1. Masinio vertinimo samprata.....	4
1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas .....	5
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta.....	6
1.4. Užsakovas .....	6
1.5. Vertintojas.....	6
1.6. Vertinimo data .....	10
1.7. Ataskaitos surašymo data.....	10
1.8. Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai .....	10
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS KĖDAINIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS .....	11
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis suskirstymas .....	11
2.2. Gyventojų skaičius.....	12
2.3. Gyventojų migracija.....	13
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija.....	13
2.5. Įmonių skaičius .....	14
2.6. Nedarbo lygis.....	15
2.7. Investicijos .....	15
2.8. Štatybos leidimai .....	16
2.9. Žemės fondo duomenys .....	18
2.10. Statistiniai rinkos duomenys .....	22
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS.....	25
3.1. Masinio vertinimo sistema .....	25
3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos .....	25
3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas.....	27
3.4. Masiniams žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas .....	27
3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	28
3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas .....	29
3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės.....	29
3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės .....	32
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika .....	32
3.6.4. Laiko pataisa .....	33
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis .....	34
3.6.6. Rekreacinių naudojimo koeficientas $K_r$ .....	37
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas $K_k$ .....	38
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas $K_4$ .....	39
3.6.9. Miškų pataisa MP .....	42
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP .....	43
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas $K_{BN}$ .....	44
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinių teritorijos koeficientas $K_r$ kita .....	45
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas $K_{BP}$ .....	46
3.6.14. Daugiabučių gyvenamujų pastatų koeficientas $K_d$ .....	47
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas $K_n$ .....	47
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas $K_u$ .....	49
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas .....	50
3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas .....	51
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas $K_{tink}$ .....	52
3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....	54
3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....	57

---

3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....	60
3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas $K_{BN}$ .....	62
3.6.24. Rinkos modeliavimas .....	63
3.6.25. Ekspertinis vertinimas .....	65
3.6.26. Modelių patikra .....	65
4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS .....	67
4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei skaičiuoti būtini duomenys .....	67
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės skaičiavimo veiksmų eiliškumas .....	69
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių skaičiavimo pavyzdžiai .....	70
5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS .....	84
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS .....	85
7. PRIEDAI .....	87

- 1 priedas. Vertinimo modeliai, 6 lapai.
- 2 priedas. Vyraujančios sklypų paskirtys, 1 lapas.
- 3 priedas. Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai, 1 lapas.
- 4 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas.
- 5 priedas. Žemės sklypų sandorių žemėlapis, 1 lapas.
- 6 priedas. Žemės paskirčių žemėlapis, 1 lapas.
- 7 priedas. Našumo balų žemėlapis, 1 lapas.
- 8 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 22 lapai.

## 1. BENDROSIOS NUOSTATOS

### 1.1. Masinio vertinimo samprata

Masinis žemės vertinimas – žemės vertinimas, kai, naudojantis Nekilnojamomojo turto registro ir rinkos duomenimis, per nustatyta 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 kintamujų) atrinkimas, nagrinėjimas ir jų tarpusavio santykių 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 vykdymada teisės aktuose pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė žemės sklypų vidutines rinkos vertes masinio 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 taisykles), 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 savokos 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 mokestinėms vertėms apskaičiuoti masinis žemės vertinimas atliekamas ir masinio žemės vertinimo dokumentai, nurodyti Masinio žemės vertinimo taisyklių 32 p., rengiami (atnaujinami) kas penkerius metus, išskyrus tuos atvejus, kai Lietuvos Respublikos Vyriausybė Lietuvos Respublikos finansų ministerijos teikimu priima sprendimą dėl masinio žemės vertinimo žemės mokesčiui apskaičiuoti nesuėjus šiam terminui (Masinio žemės vertinimo taisyklių 44 p.). Kitiems tikslams masinis žemės vertinimas atliekamas ir masinio žemės vertinimo dokumentai, nurodyti Masinio žemės vertinimo taisyklių 32 p., rengiami (atnaujinami) ne rečiau kaip kartą per metus ir įsigalioja ne vėliau kaip kitų metų sausio 1 dieną (Masinio žemės vertinimo taisyklių 43 p.).

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

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

1. valstybinės žemės 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 gyventojų turto deklaravimo įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, Nekilnojamojo turto registro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“, Masinio žemės vertinimo taisyklese, 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 taisyklese, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės

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

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

### **▼ 1.4. Užsakovas**

Vertinimas atliktas įgyvendinant Lietuvos Respublikos teisės aktų pavestas funkcijas.

### **▼ 1.5. Vertintojas**

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

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

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

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė Registrų centro vertintojai:

Algimantas Bubbleuskas, 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 registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja ekspertė metodininkė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 000156);

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

Daiwa Wolyniec, Turto registru 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 atliktų ankstesnių masinių žemės vertinimų patirtis. Informacija pateikiama toliau lentelėje.

1.1 lentelė. Registrų centro atlikti masiniai žemės vertinimai

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2003 m. rugpjūčio 18 d. įsakymas Nr. 1P-69 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2002-01-01	2003-08-28
2.	Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2004 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-57 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2003-07-01	2004-04-28
3.	Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2005 m. balandžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-89 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2004-10-01	2005-05-06
4.	Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2006 m. gegužės 17 d. įsakymas Nr. 1P-71 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-10-01	2006-07-01
5.	Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius	2006-06-01	2007-05-01

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
	savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	2007 m. kovo 14 d. įsakymas Nr. 1P-27 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“		
6.	Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. sausio 31 d. įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
7.	Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
8.	Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2009-12-01	2010-01-01
9.	Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-152 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01
10.	Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymas Nr. 1P-1.3.)- 277 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2011-08-01	2012-01-01
11.	Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)- 522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2012-08-01	2013-01-01
12.	Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)- 417 „Dėl masinio žemės	2013-08-01	2014-01-01

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
		vertinimo dokumentų tvirtinimo"		
13.	Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarybos prie Žemės ūkio ministerijos direktorius 2014 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)- 459 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2014-08-01	2015-01-01
14.	Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarybos prie Žemės ūkio ministerijos direktorius 2015 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-623- (1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2015-08-01	2016-01-01
15.	Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarybos prie Žemės ūkio ministerijos direktorius 2016 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-467- (1.3.) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2016-08-01	2017-01-01
16.	Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarybos prie Žemės ūkio ministerijos direktorius 2017 m. gruodžio 15 d. įsakymas Nr. 1P-692- (1.3E) „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2017-08-01	2018-01-01
17.	Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarybos prie Žemės ūkio ministerijos direktorius 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.	Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarybos prie Žemės ūkio ministerijos direktorius 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 šių užsienio šalių konsultantų metodinė medžiaga:

---

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

#### ▼ **1.6. Vertinimo data**

2020 m. rugpjūčio 1 d.

#### ▼ **1.7. Ataskaitos surašymo data**

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

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

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

## 2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS KĖDAINIŲ RAJONO 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>

Kėdainių rajono savivaldybė (2.1 pav. pažymėta pasvirais brūkšniais) išsidėsčiusi Vidurio Lietuvos žemumoje, kuri išterpusi tarp Aukštaitijos ir Žemaitijos aukštumų. Šioje teritorijoje nedaug ežerų, tačiau gausu upių ir upelių, kurie išteka iš pelkėtų miškų ir girių. Lékšti ir platūs upių slėniai apaugę gražiomis pievomis, krūmokšniais ir medžiais, o tarp upių besitęstantys miškai pagyvina šiaip monotoniską lygumos gamtovaizdį. Per patį jos vidurį iš šiaurės į pietus vingiuoja Nevėžis – didžiausia Vidurio Lietuvos upė, prie kurios įsikūręs administracinis rajono centras – Kėdainių miestas. Šalia Kėdainių, Ruoščių kaime, Dotnuvos sen., yra oficialiai nustatytas ir pažymėtas Lietuvos geografinis centras.

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

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

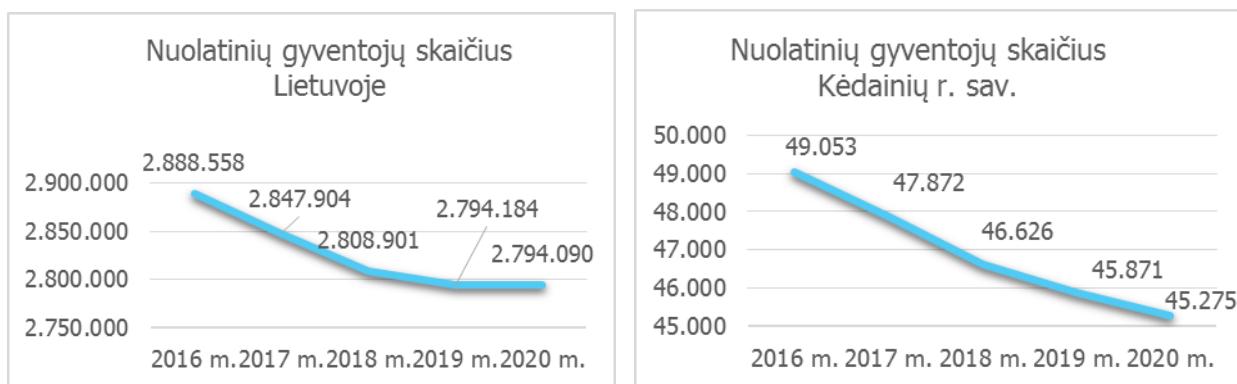
Šiaurėje savivaldybė ribojasi su Radviliškio ir Panevėžio, rytuose – su Ukmergės, pietuose – su Kauno, vakaruose – su Raseinių rajonų savivaldybėmis. Tarp Kėdainių ir Kauno miestų yra apie 60 kilometrų.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Kėdainių rajono savivaldybės plotas 2020 m. pradžioje buvo 1677 kv. km. Tai sudaro apie 21 proc. visos apskrities teritorijos ploto. Savivaldybėje yra vienas miestas – Kėdainiai ir dešimt miestelių. Tai – Akademija, Dotnuva, Gudžiūnai, Josvainiai, Krakės, Pagiriai, Pernarava, Surviliškis, Šėta ir Truskava. Savivaldybė suskirstyta į 11 seniūnijų.<sup>2</sup>

## ▼ 2.2. Gyventojų skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>3</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 teigiama neto tarptautinė migracija – 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>4</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>5</sup>

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>6</sup>, Kėdainių rajono savivaldybėje 2020 m. pradžioje gyveno 54275 gyventojai, tai yra 596 gyventojais (1,3 proc.) mažiau nei 2019 m. Savivaldybėje kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Nuo 2016 m. pradžios iki 2020 m. pradžios nuolatinių gyventojų skaičius Kėdainių rajono savivaldybėje sumažėjo 3778 gyventojais (7,7 proc.).

2020 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 22598 gyventojai (50,1 proc.), mieste – 22677 (49,9 proc.). Kėdainių rajono savivaldybėje yra vienas miestas – Kėdainiai.

<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

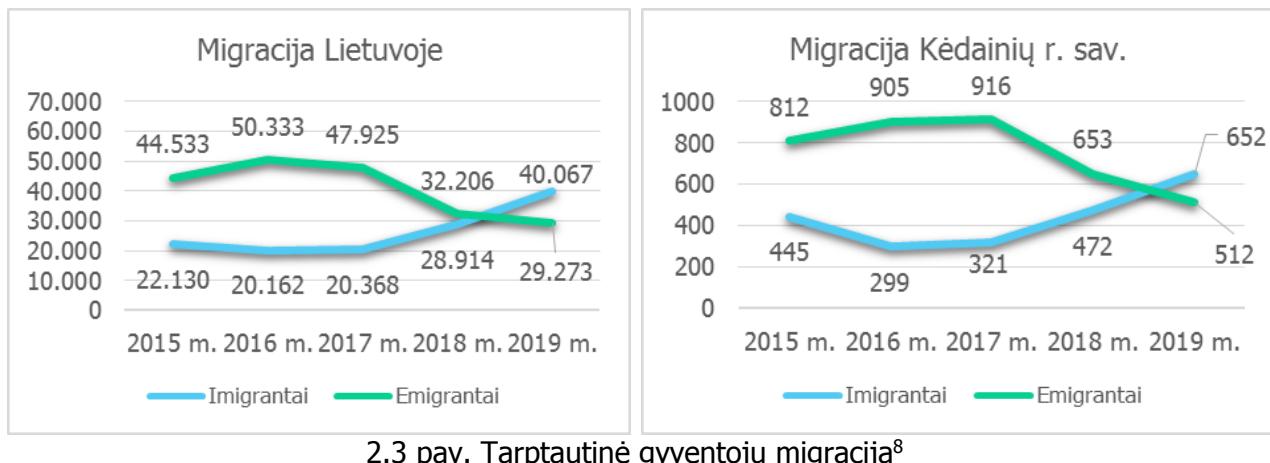
<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> Ibid.

### ▼ 2.3. Gyventojų migracija

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>7</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.



2.3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija<sup>8</sup>

Kėdainių rajono savivaldybėje migracijos saldo 2015–2018 m. laikotarpiu buvo neigiamas. Tačiau 2019 metus lyginant su 2018 m. šis rodiklis pagerėjo ir tapo teigiamas – emigrantų (512) buvo 21,5 proc. mažiau negu imigrantų (652).

### ▼ 2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lėtėjančio pasaulio ekonomikos augimo fone Lietuvos ekonomika iki pat 2019 m. pabaigos išlaikė spartą augimą.<sup>9</sup> Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>10</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 infliacijos tempas visus 2019 m. didino namų ūkių disponuojamąsias pajamas ir vartojimą.<sup>11</sup>

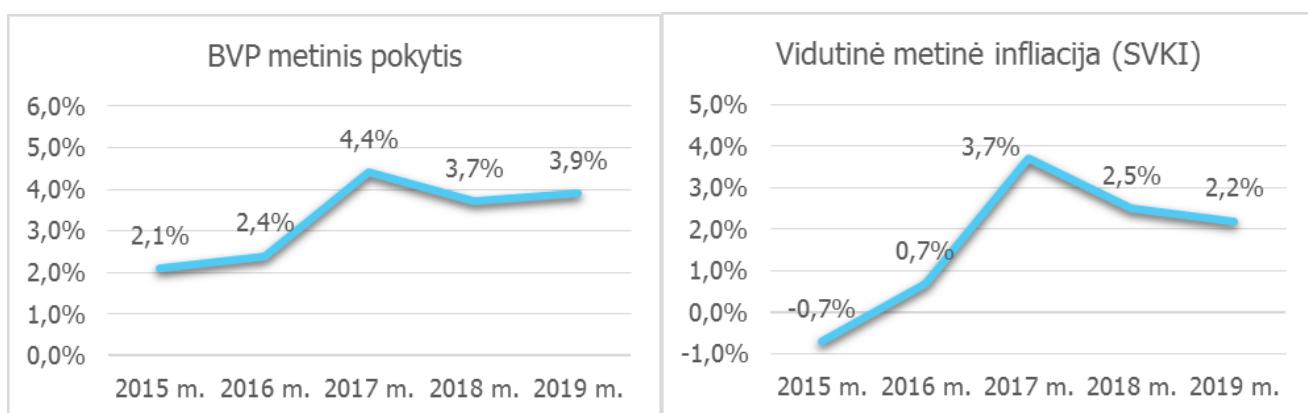
<sup>7</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</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>10</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

<sup>11</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)>.

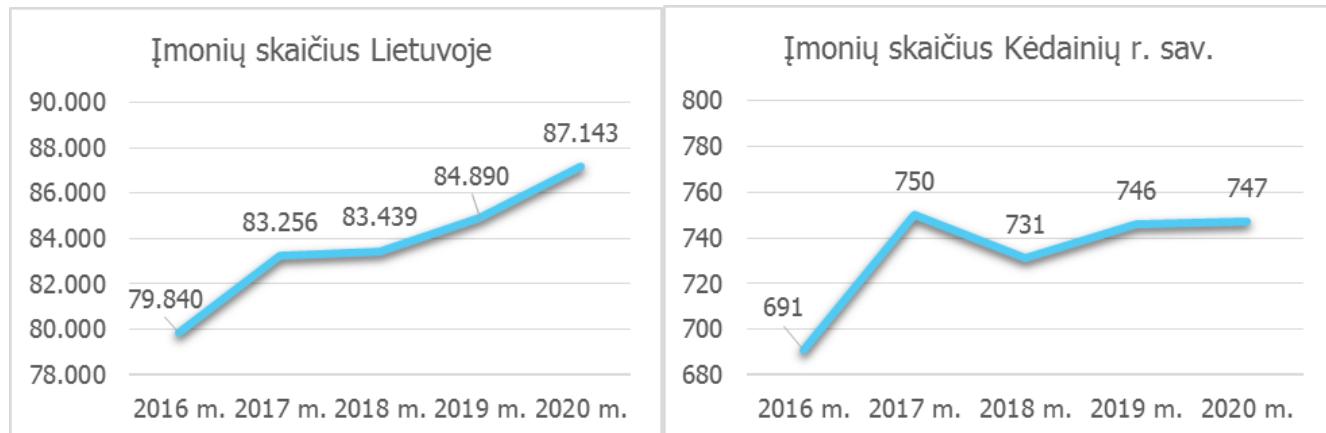


2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija<sup>12</sup>

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

## 2.5. Įmonių skaičius

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>14</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., Šiauliuse – 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>15</sup>

<sup>12</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

<sup>13</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>14</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

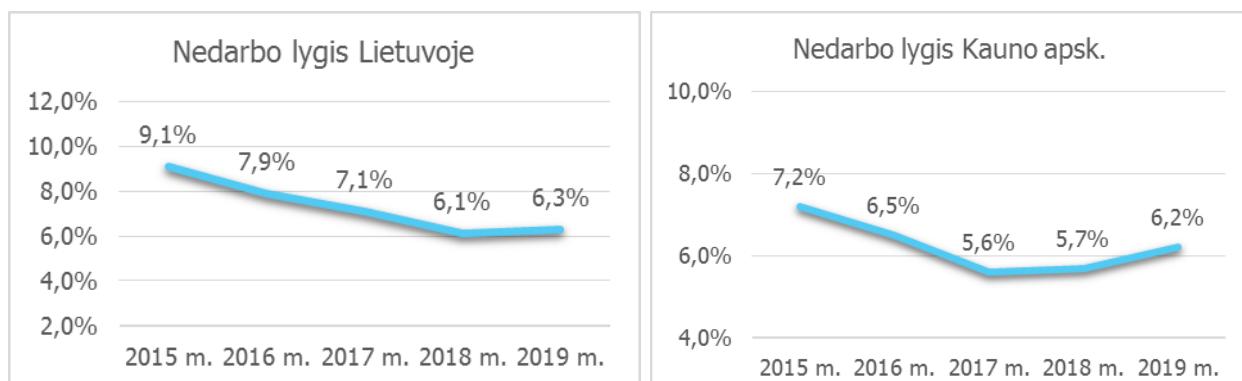
<sup>15</sup> Ibid.

Kėdainių rajono savivaldybėje laikotarpiu tarp 2016 m. ir 2020 m. pastebima bendra įmonių skaičiaus didėjimo tendencija. Didžiausias įmonių skaičiaus užfiksuotas 2017 m. – 750 įmonių. 2020 m. pradžioje buvo įregistruota 1 įmone daugiau nei 2019 m. Iš viso 2020 m. savivaldybėje įregistruotos 747 įmonės. Čia vyrauja labai mažos įmonės, turinčios iki 4 darbuotojų. Tokių įmonių yra 456. Taip pat yra trys įmonės, kuriose dirba nuo 500 iki 999 darbuotojų.

## ▼ 2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>16</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. fiksujamas nedarbo lygis – 5,3 proc., kaimiškoje teritorijoje – 8,5 proc. 2019 m. nedarbo lygis miestuose didėjo 0,5 proc. punkto, o kaimiškoje teritorijoje mažėjo 0,6 proc. punkto.

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



2.6 pav. Nedarbo lygis<sup>18</sup>

Kauno apskrityje fiksujamas mažesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>19</sup>, nedarbo lygis apskrityje per metus padidėjo 0,5 proc. (nuo 5,7 proc. 2018 m. iki 6,2 proc. 2019 m.). Kėdainių rajone 2019 m. buvo registruota 2530 bedarbių, tai sudaro 9,2 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Kauno apskrityje šis rodiklis siekia 8,8 proc.).

2019 m. Kauno apskrityje buvo 281,4 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų – 68,7 proc. dirbo paslaugų sferoje, pramonėje – 19,0 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 4,4 proc., statyboje – 7,9 proc.

## ▼ 2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis<sup>20</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. 2018 metais, pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos – Švedija (investuota

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

<sup>17</sup> Ibid.

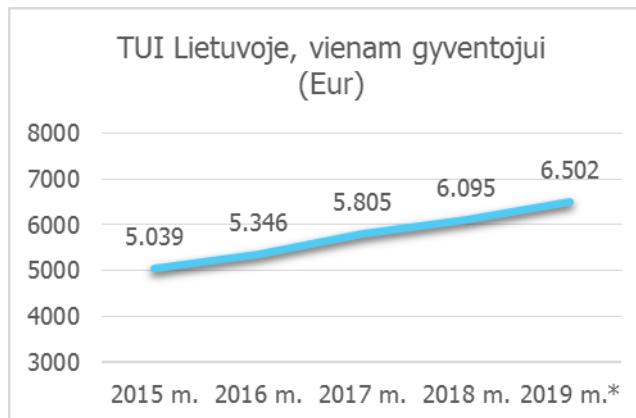
<sup>18</sup> Ibid.

<sup>19</sup> Ibid.

<sup>20</sup> Ibid.

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>21</sup>

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2019 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse.

2018 m. Kėdainių rajono savivaldybėje tiesioginės užsienio investicijos vienam žmogui sudarė 5159 Eur (2017 m. sudarė 4644 Eur). Šalies vidurkis 2018 m. – 6095 Eur. Išankstiniais duomenimis, investicijos vienam gyventojui šalyje 2019 m. sudarė 6502 Eur.

Kėdainių rajono savivaldybėje įgyvendinama keletas projektų pritraukiant ES ir kitus fondus. 2019–2021 m. strateginių veiklos planą sudaro 11 programų, kurios apima švietimo, kultūros, sveikatos, socialinio, infrastruktūros, aplinkosaugos, žemės ūkio, verslo ir turizmo bei kt. sektorių veiklas. Kiekvienoje programe yra iškelti tikslai, uždaviniai ir priemonės, nurodytos planuojamos lėšos joms įgyvendinti, numatyti vertinimo kriterijai programose numatyti priemonių įgyvendinimo stebėsenai vykdyti. 2019–2021 m. strateginiame veiklos plane numatytiems tikslams, uždaviniamams ir priemonėms pasiekti 2019 m. buvo planuota 79,2 mln. Eur, 2020 m. – 84,8 mln. Eur, 2021 m. – 79,7 mln. Eur.

2019 m. Savivaldybės administracija baigė įgyvendinti 2014–2020 m. Europos Sąjungos programavimo laikotarpio 12 projekty, kurių bendra vertė – 1,3 mln. Eur.<sup>22</sup>

## 2.8. Statybų 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

<sup>21</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

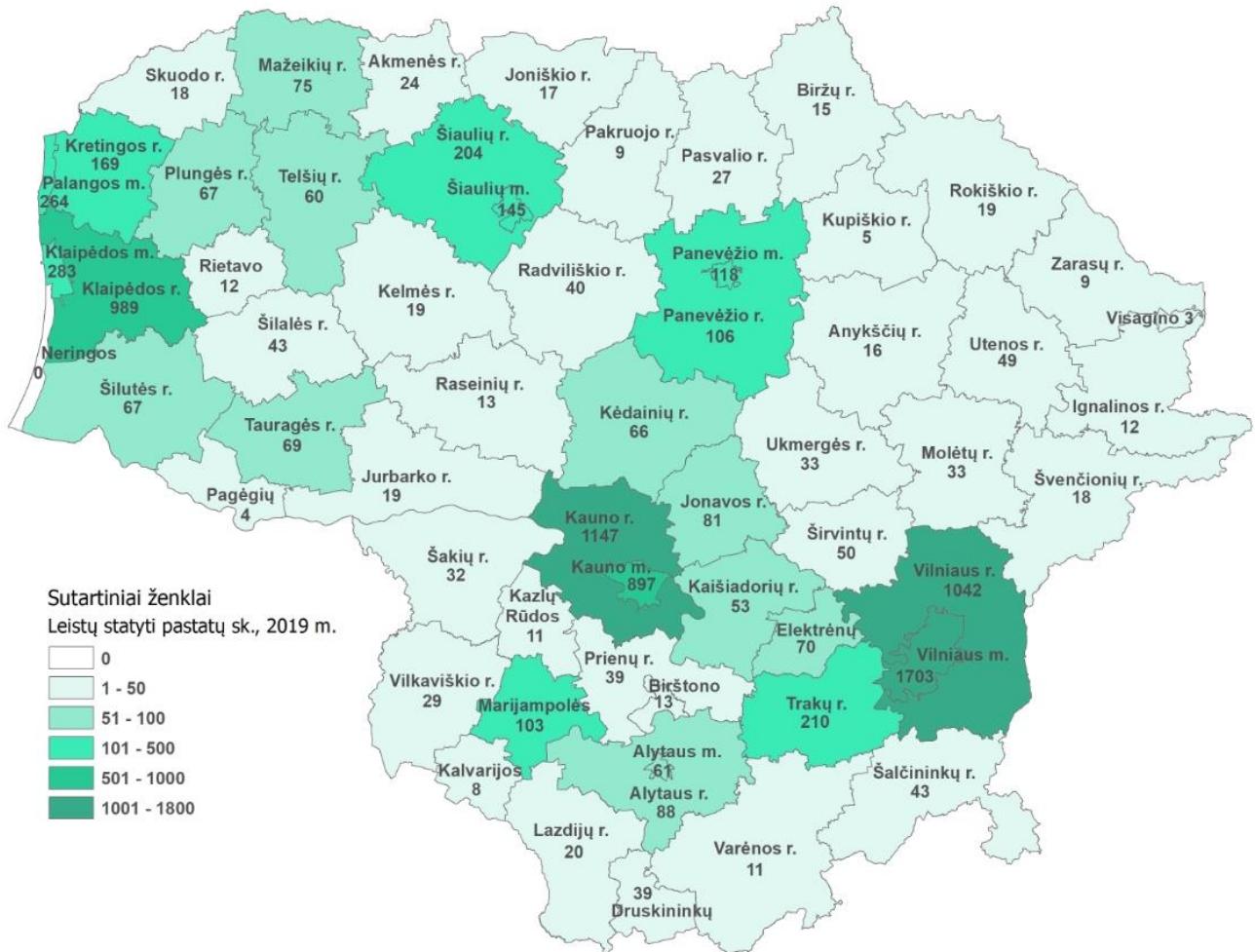
\* Išankstiniai 2019 m. duomenys.

<sup>22</sup> Kėdainių rajono savivaldybės mero 2019 metų veiklos ataskaita. *Kėdainių rajono savivaldybės tarybos 2020 m. gegužės 8 d. sprendimas Nr. TS-96* [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://www.kedainiai.lt>> .

\* Išankstiniai 2019 m. duomenys.

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

namus ir 2 bendrabučius. Negyvenamiesiems pastatams statyti 2019 m. išduota 9,3 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistų statyti negyvenamuųjų pastatų bendrasis plotas 1,6 mln. m<sup>2</sup>, t. y. 3,9 proc. mažesnis nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrąjį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandėlių (42,6 proc.) bei įstaigų pastatų (20,7 proc.).<sup>24</sup>



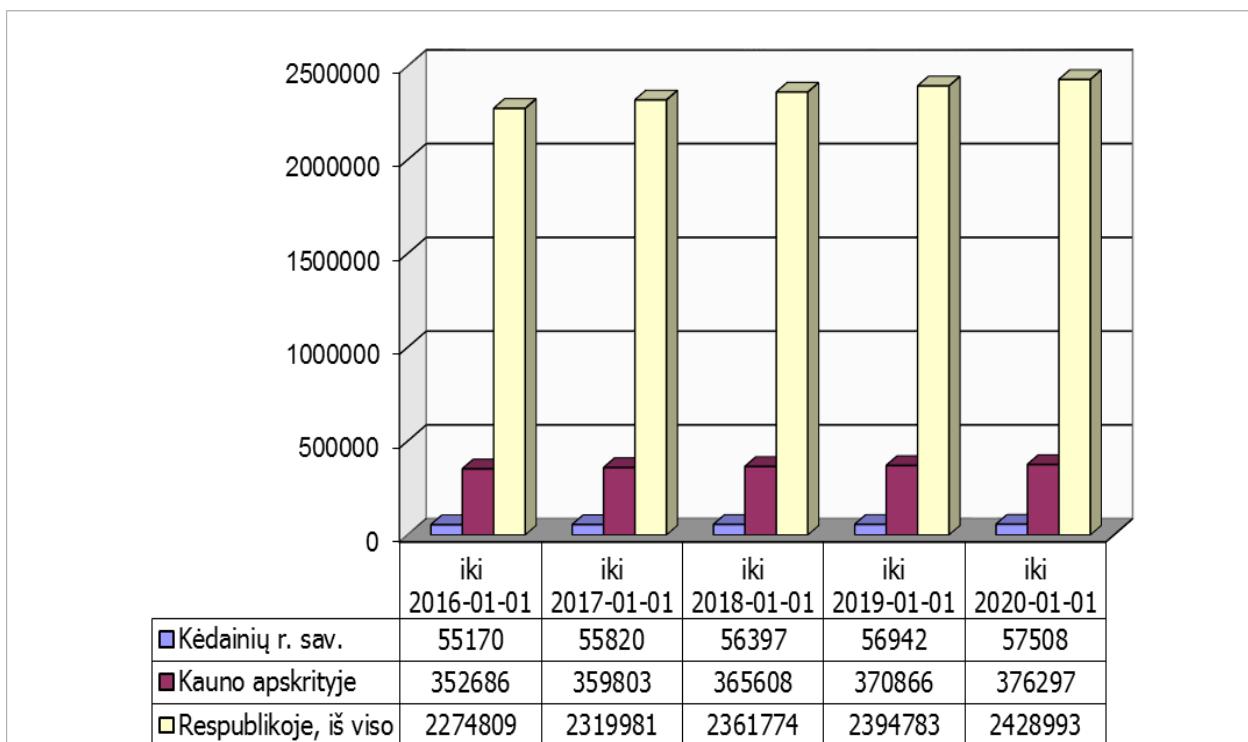
2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius<sup>25</sup>

Kėdainių rajono savivaldybėje 2019 m. iš viso leista statyti 66 naujus pastatus, iš jų 38 gyvenamuosius ir 28 negyvenamuosius pastatus.

<sup>24</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

<sup>25</sup> Ibid.

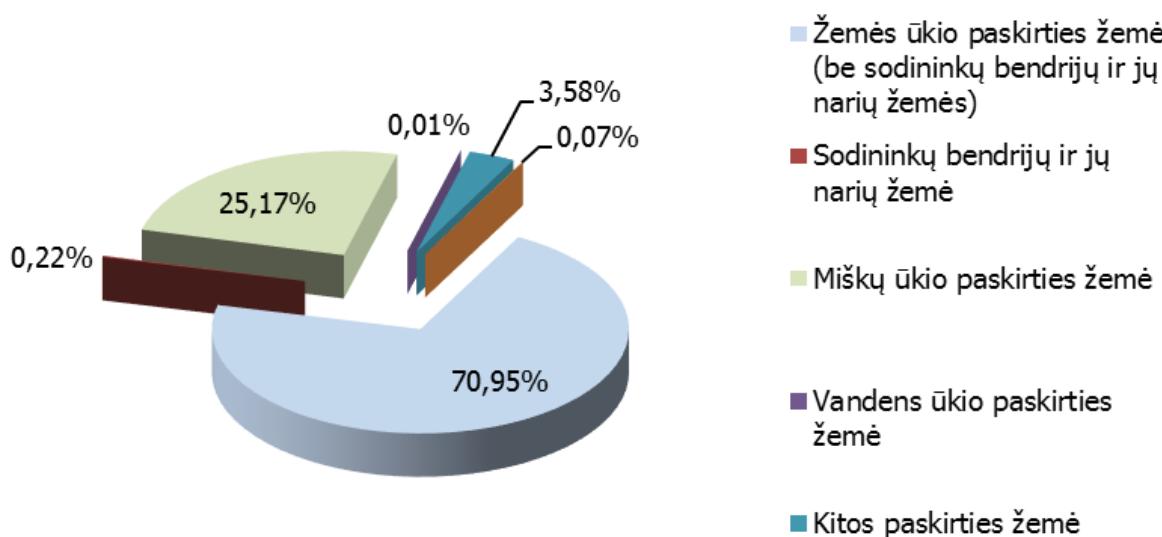
## ▼ 2.9. Žemės fondo duomenys



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 Kėdainių rajono savivaldybėje, Kauno apskrityje ir Lietuvos Respublikoje<sup>26</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruoti Kėdainių rajono savivaldybėje 57 508, Kauno apskrityje – 376 297, Lietuvos Respublikoje – 2 428 993 sklypai. Per 2019 m. regisitruojamų žemės sklypų skaičius didėjo Kėdainių rajono savivaldybėje apie 0,99 proc., Kauno apskrityje – apie 1,46 proc., Lietuvos Respublikoje – apie 1,43 proc.

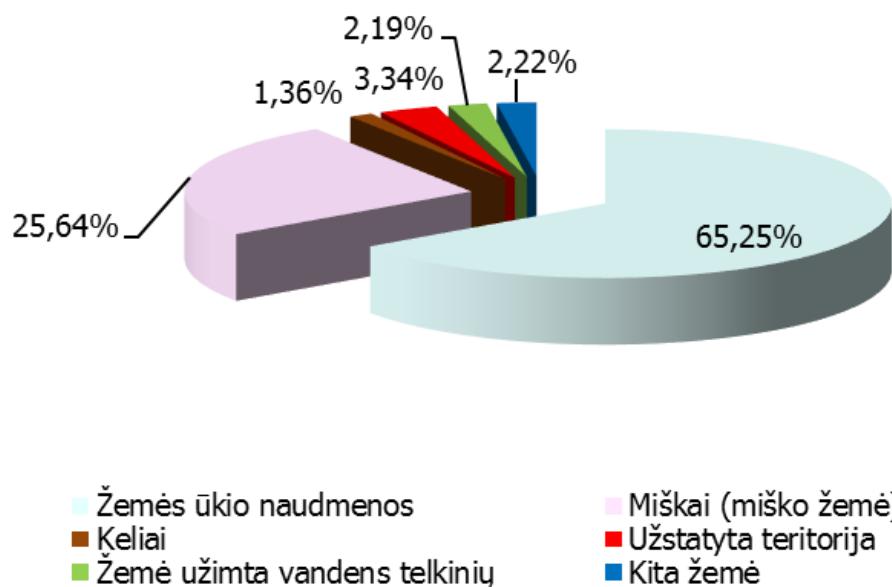
<sup>26</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<http://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>>.



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

Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Kėdainių rajono savivaldybėje pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų ir jų narių žemės) – 70,95 proc. (108312,2083 ha), miškų ūkio paskirties – 25,17 proc. (38413,785 ha), kitos paskirties – 3,58 proc. (5469,077 ha), vandens ūkio paskirties – 0,01 proc. (7,3933 ha), sodininkų bendrijų ir jų narių žemė – 0,22 proc. (340,8334 ha), konservacinių paskirties – 0,07 proc. (111,6162 ha) savivaldybėje sudaro konservacinių paskirties žemė.

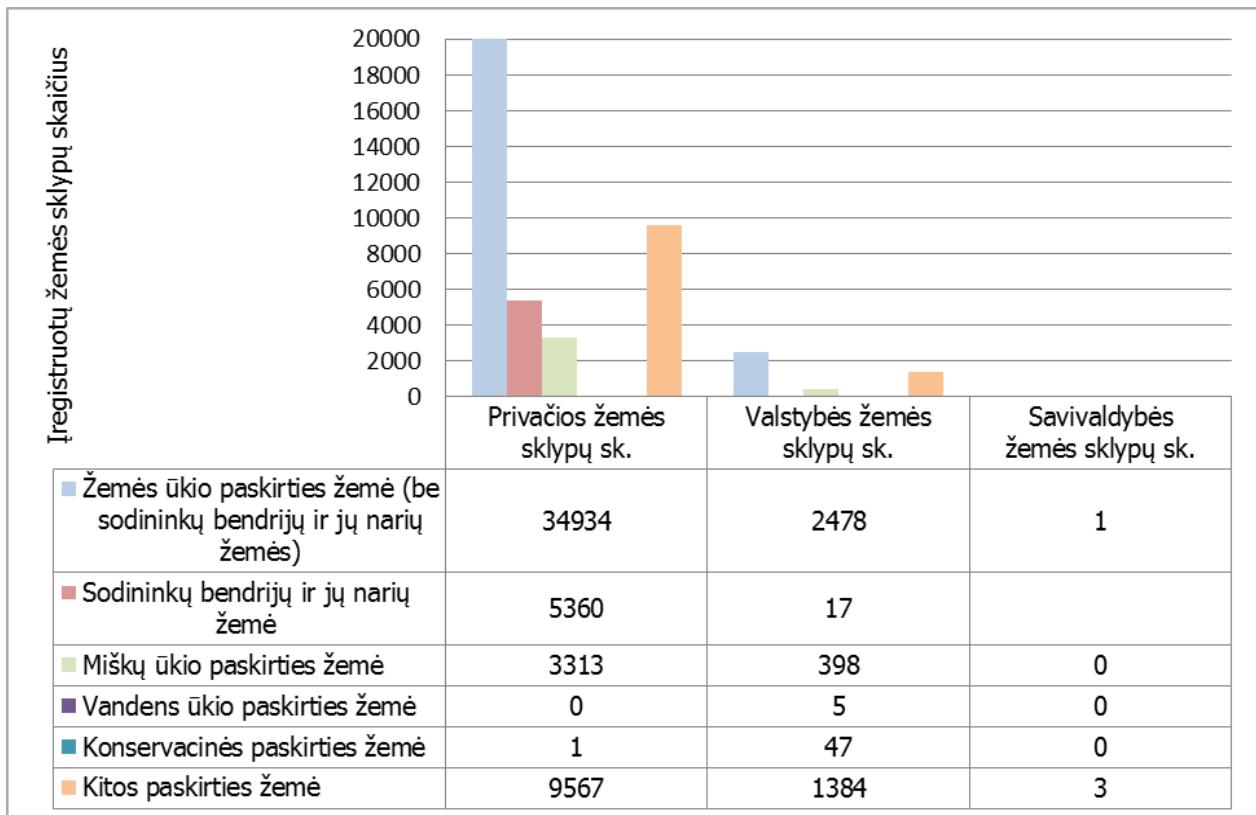
<sup>27</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<http://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>>.



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

Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Kėdainių rajono savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas procentais ir ha yra: žemės ūkio naudmenos – 65,25 proc. (109397,47 ha), miškai (miško žemė) – 25,64 proc. (42997,93 ha), keliai – 1,36 proc. (2278,82 ha), užstatyta teritorija – 3,34 proc. (5593,82 ha), žemė užimta vandens telkinii – 2,19 proc. (3667,98 ha), kita žemė – 2,22 proc. (3727,64 ha).

<sup>28</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 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<http://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>>.

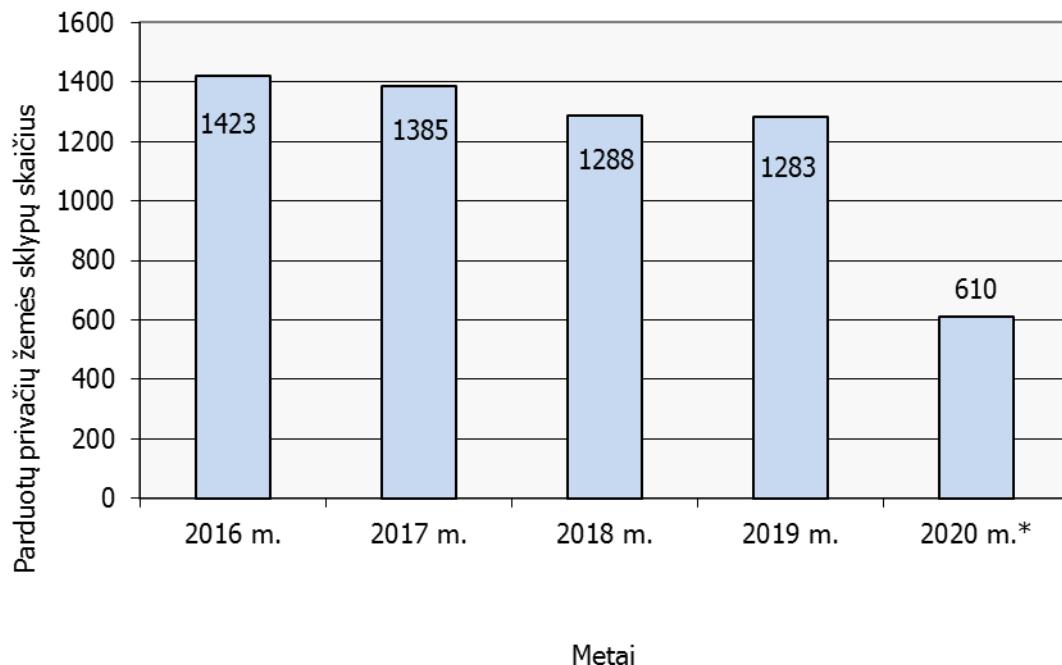


2.12 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2020-01-01 įrengtuotų žemės sklypų skaičius pagal skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Kėdainių rajono savivaldybėje<sup>29</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. Kėdainių rajono Nekilnojamojo turto registre įrengtuoti privačios žemės ( $34934 + 5360 + 3313 + 1 + 9567$ ) – 53175 sklypai, valstybinės žemės ( $2478 + 17 + 398 + 5 + 47 + 1384$ ) – 4329 sklypai, savivaldybių žemės – 4 sklypai.

<sup>29</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 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<http://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>>.

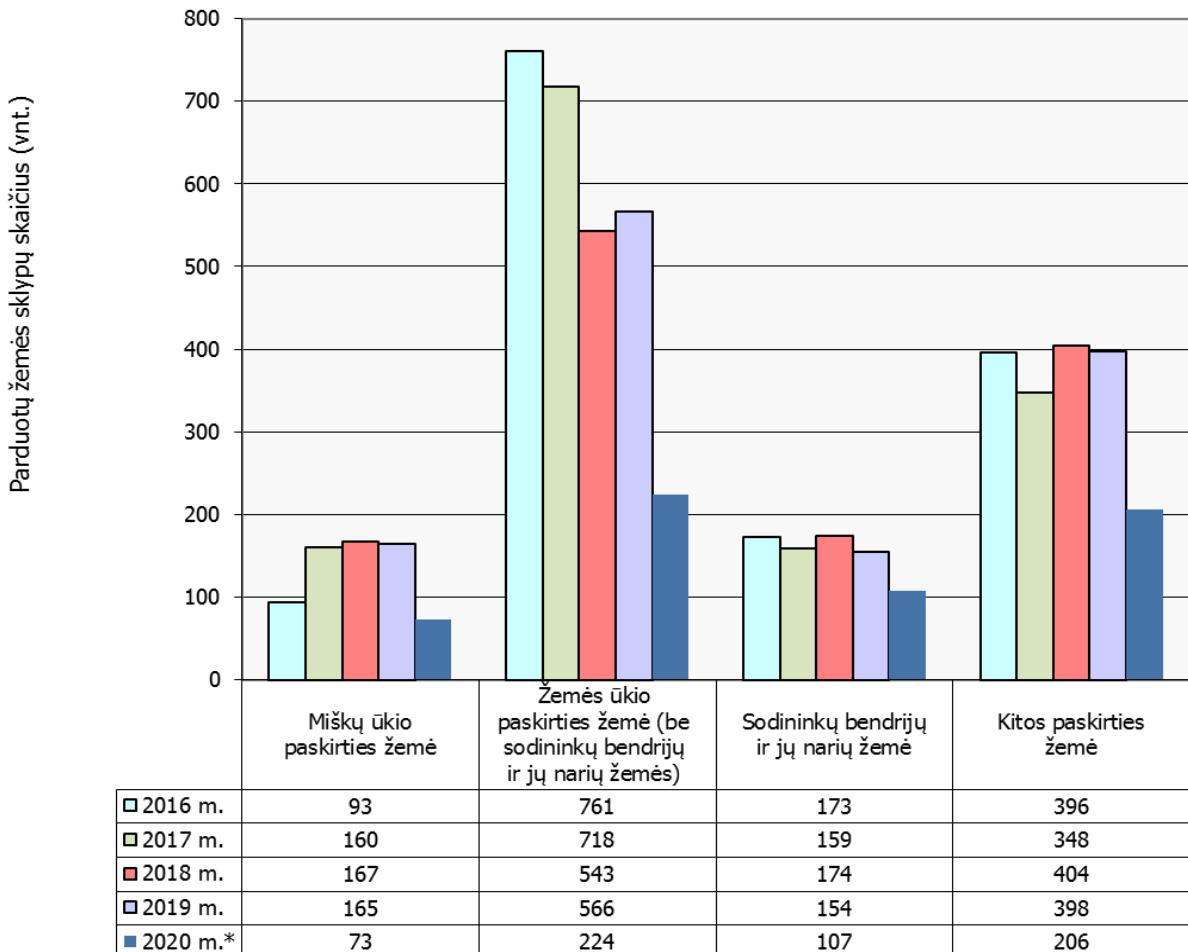
## 2.10. Statistiniai rinkos duomenys



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

Kėdainių rajono savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2016 m. – 1423, 2017 m. – 1385, 2018 m. – 1288, 2019 m. – 1283 ir 2020 m.\* – 610. Sklypų skaičius 2020 m.\* yra sausio–liepos mén. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

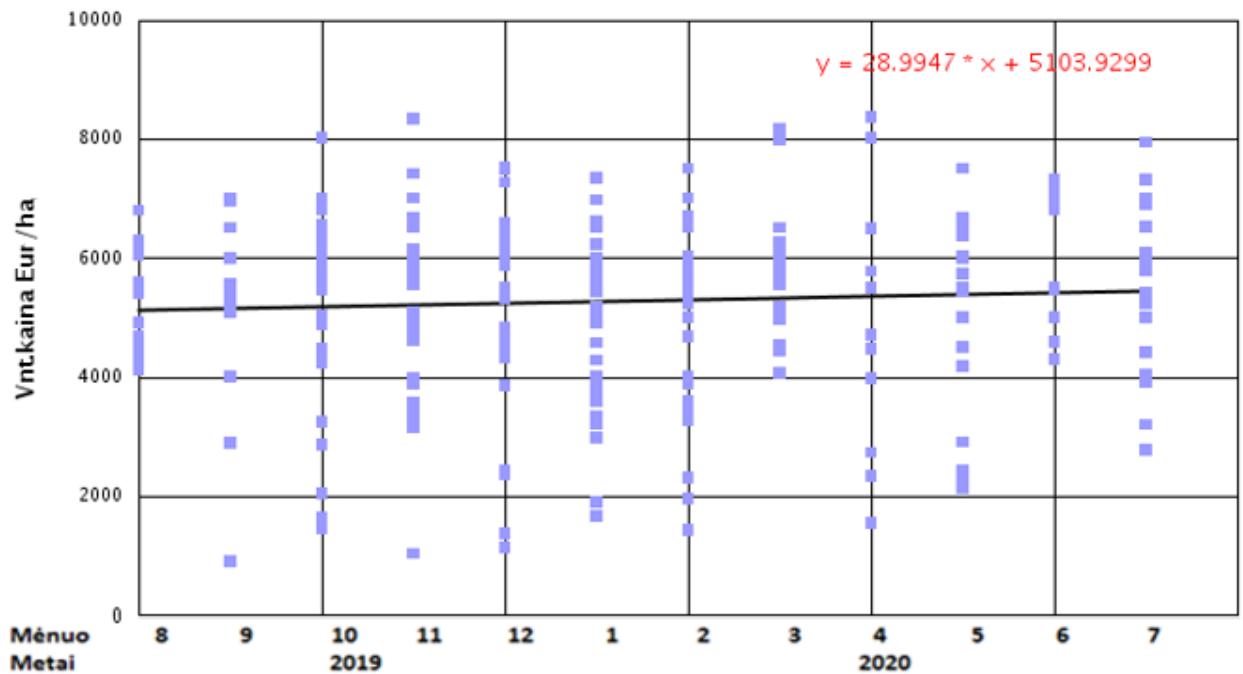
<sup>30</sup> Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2016–2020 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.



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

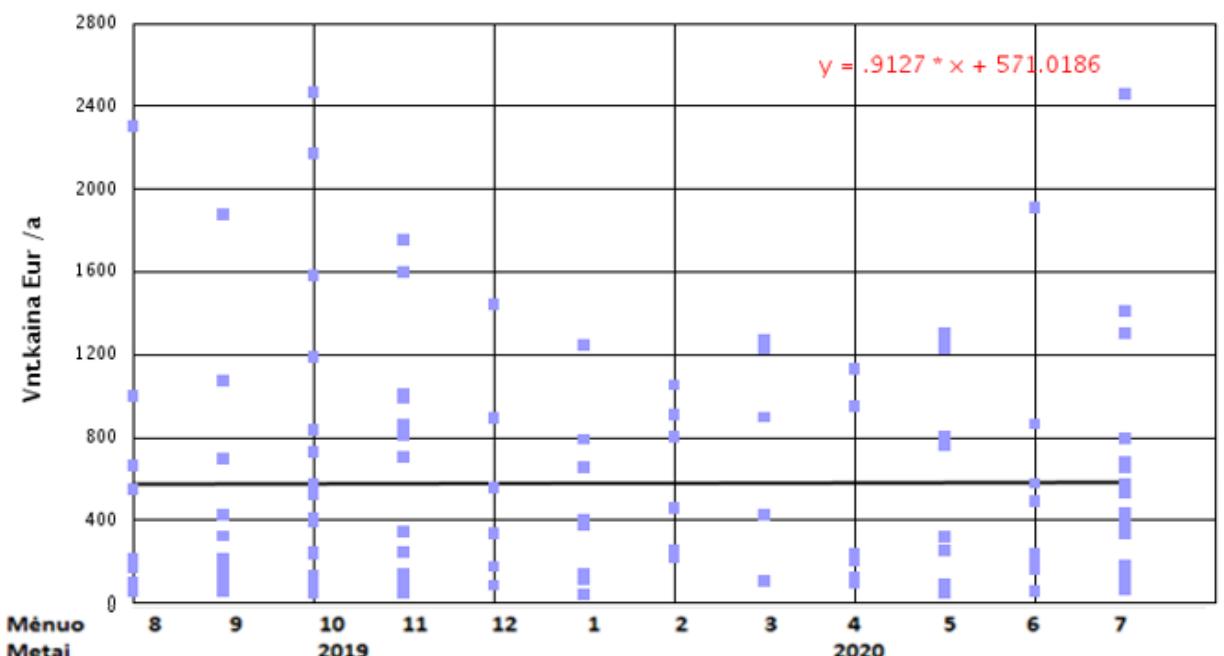
Kėdainių rajono savivaldybėje 2016 – 2020\* laikotarpiu parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų ir jų narių žemės) ( $761 + 718 + 543 + 566 + 224$ ) – 2812 sklypų, sodininkų bendrijų ir jų narių žemė ( $173 + 159 + 174 + 154 + 107$ ) – 767 sklypų, kitos paskirties ( $396 + 348 + 404 + 398 + 206$ ) – 1752 sklypų, miškų ūkio paskirties ( $93 + 160 + 167 + 165 + 73$ ) – 658 sklypų. Sklypų skaičius 2020 m.\* yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesniu 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. Kėdainių rajono savivaldybės žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha 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 5133 Eur/ha iki 5452 Eur/ha, t. y. 6,21 proc.



2.16 pav. Kėdainių rajono savivaldybės kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2019-08-01 iki 2020-07-31<sup>33</sup>

Nuo 2019-08-01 iki 2020-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 572 Eur/a iki 582 Eur/a, t. y. 1,76 proc.

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

<sup>33</sup> Ibid.

## 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 Nekilnojamomo turto kadastro, Nekilnojamomo turto registro ir rinkos duomenys, įrašyti Nekilnojamomo 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 Nekilnojamomo 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 nekilnojamomo turto vertinimo modelių sudarymą, taikant Tarptautiniuose vertinimo standartuose nurodytus turto vertinimo metodus;

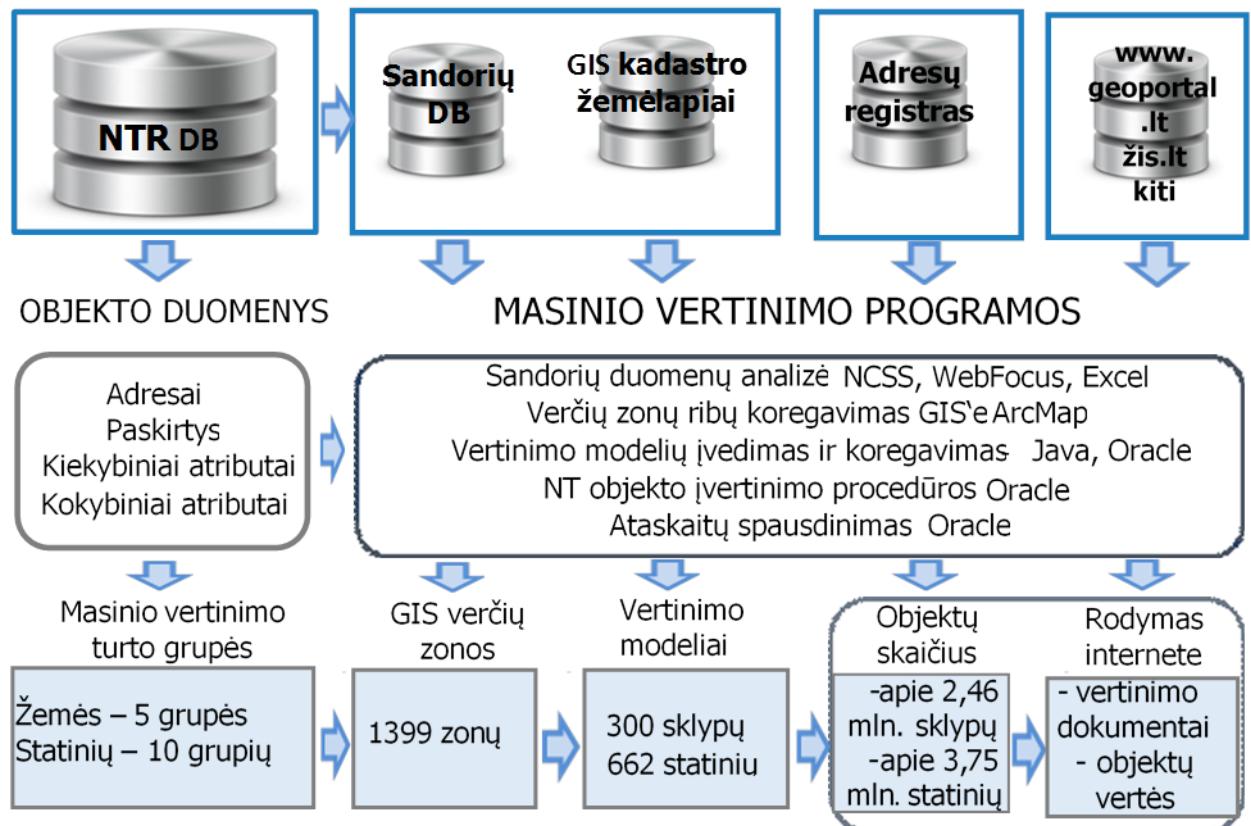
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamomo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamomo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl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

### 3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

Masiniams žemės vertinimui panaudotos Nekilnojamomo turto registro, Nekilnojamomo 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;
- nekilnojamomo turto objektų įvertinimą;
- ataskaitų rengimą.

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikta toliau paveiksle.



3.1 pav. Masinio žemės vertinimo informacinių priemonių schema

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

- 6.1. Nekilnojamomojo turto kadastro žemėlapio duomenys;
- 6.2. bendrojo teritorijų planavimo ir kitų teritorijų planavimo dokumentų, įregistruotų Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, duomenys;
- 6.3. duomenys apie miško žemę (miško žemės ir medynų vertė, medynų charakteristika, miškų grupė, miško augavietė, dirvožemis ir kita), kaupiami Lietuvos Respublikos miškų kadastre;
- 6.4. duomenys apie aplieistas žemės ūkio naudmenas ir žemės apskaitos duomenys, kaupiami Nacionalinėje žemės tarnyboje prie Žemės ūkio ministerijos;
- 6.5. duomenys apie saugomos teritorijas ir kiti reikalingi duomenys, kaupiami Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastre;
- 6.6. nekilnojamųjų kultūros vertybių duomenys, kaupiami Kultūros vertybių registre;
- 6.7. duomenys apie teritorijoje esančias komunikacijas, kurios kartu su joms taikomomis apsaugos zonomis, nustatytomis vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, pažymėtos Nekilnojamomojo turto kadastro žemėlapyje ar Žemės informacinėje sistemoje;
- 6.8. individualaus žemės vertinimo rinkos vertės;
- 6.9. duomenys, apibūdinantys nekilnojamomojo turto rinką ir atskirus jos komponentus;
- 6.10. kiti 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 skaitmeninę formą (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 lyginamuju metodu, aprašytu Turto ir verslo vertinimo metodikoje, taikant masinį žemės vertinimą.*

Turto ir verslo vertinimo metodikoje lyginamasis metodas apibrėžiamas kaip *vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.* Taikant lyginamąjį metodą surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusiu 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 skirtumas 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 turinčią 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 masinį žemės vertinimą verčių zonoms sudaryti ir modeliams parengti, taikant rinkos statistinės analizės būdus, labai svarbi pakankama rinkos duomenų apimtis. Teisės aktai – Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas ir Masinio žemės vertinimo 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 masiniams vertinimui atliliki paprastai didinamas rinkos sandorių laikotarpis, todėl svarbu apibrėžti, kokio maksimalaus laikotarpio rinkos duomenys anksčiau nurodytais atvejais yra naudotini. Iš klausimą 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 administravimas“ (angl. *Property Appraisal and Assessment Administration* IAAO 1990, chapter 5), kurio 543 puslapyje nurodoma, kad atliekant

nekilnojamojo turto masinį vertinimą, kai taikoma efektyvi laiko pataisos skaičiavimo technologija, galima naudoti iki penkerių metų laikotarpio rinkos duomenis. Kokio laikotarpio rinkos duomenis taikyti atskiroms turto grupėms, nusprendžia vertintojas, atsižvelgdamas į kasmetinį turimų duomenų kiekį, rinkos aktyvumą, taip pat laiko pataisos skaičiavimo būdus.

Tarptautinių standartų nuostatų taikymas šalies nekilnojamojo turto masiniame vertinime yra teisėtas, pagrįstas Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str. 3 d. 4 p., kuris nurodo, kad turto arba verslo vertė gali būti nustatoma ir pagal kitus Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytais turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus.

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

### ▼ 3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

**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:

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

**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 kintamuju 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. Normaluji 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 priežasčių įtaka atmetama, todėl koreliacinis ryšys „virsta“ funkciui. Regresijos lygtys dažniausia būna tiesinės, parabolinės, hiperbolinės, laipsninės ar rodiklinės.

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

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

**Beta koeficientai** išreiškia atskirų kintamuų reikšmingumą vieną kito atžvilgiu; jų ryšį lytyje (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 kainas, yra išsidėstę vienoje linijoje.

### 3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas

#### 3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės

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

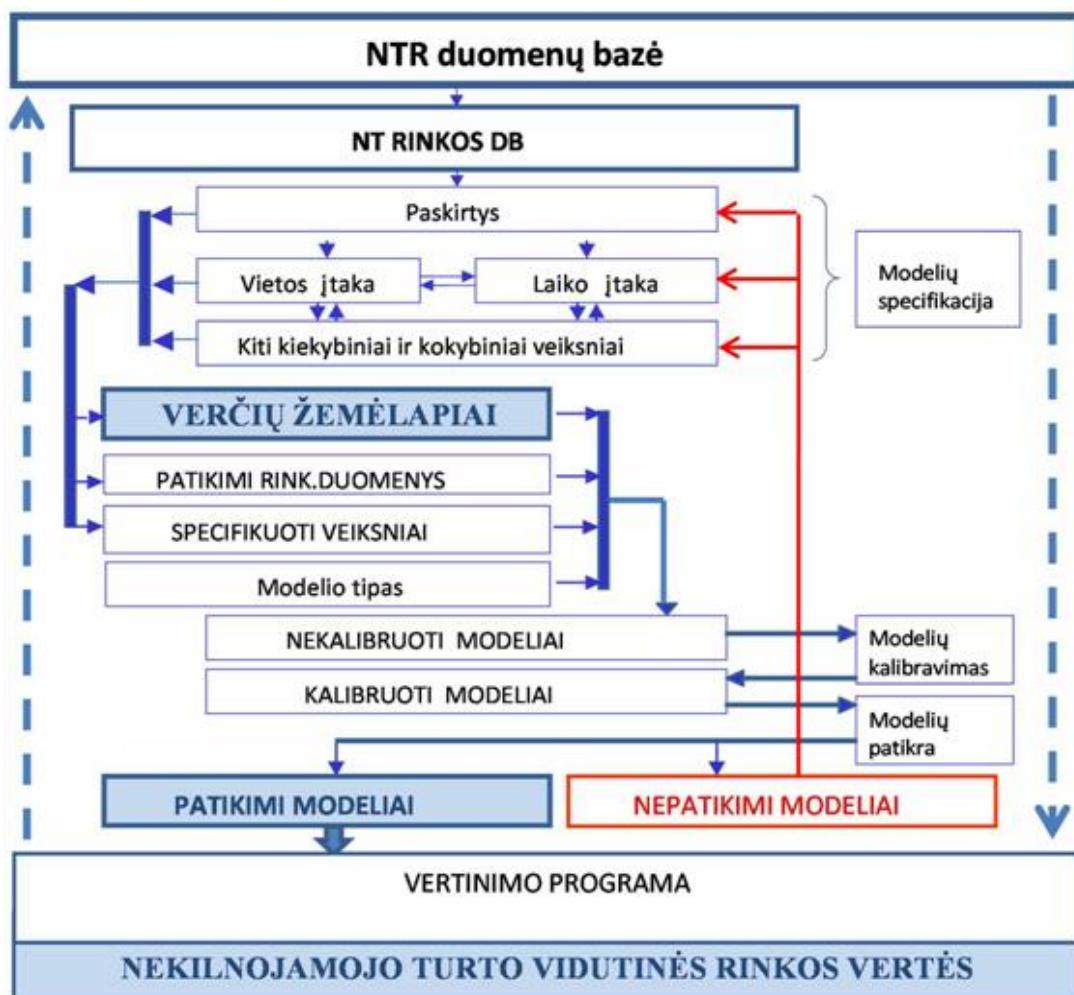
Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) (Masinio žemės vertinimo taisyklių 17 p.):

1. adityviniai modeliai, kurių forma:  $S = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_p X_p$ ;
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:  $S = X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times b_i^{X_i} \times \dots (X_j^{b_j} + \dots + X_p^{b_p})$ ,

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

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

- modelio kintamųjų specifikacijos – nekilnojamojo turto vertei poveikį darančių veiksnių (modelio kintamųjų) atrinkimo, jų nagrinėjimo ir jų tarpusavio santykų 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 koreliacine 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. Nekilnojamomo turto vertinime nežinomi duomenys yra nekilnojamomo 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 apibrėžtumo (determinacijos) koeficiente, variacijos koeficiente reikšmes.

Modeliuose nustatyti turintys įtaką žemės sklypo vidutinei rinkos vertei šie Nekilnojamomo turto registre ir Nekilnojamomo turto kadastre įrašyti veiksnių (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 veiksnių.

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

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

1. žemės sklype esančių naudingųjų iškasenų;
2. žemės sklypui nustatyti servitutų ir kitų apribojimų, išskyrus atvejus, kai dėl šių apribojimų saugomose teritorijose suformuotos ekologinės apsaugos ar rekreacinės zonas arba rekreacinėse teritorijose nustatoma atskira žemės verčių zona;
3. žemės sklypo naudojimo perspektyvų;
4. žemės sklype esančių statinių ir sodinių;
5. disponavimo žemės sklypais suvaržymų dėl skolos ar kitų priežascių;
6. vertinamo žemės sklypo ir greta esančių objektyų užterštumo arba skleidžiamos taršos, kaimyninių turto vienetų būklės, individualiai įrengtų (ne įrengtų) 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 nekilnojamomo turto rinkos sandorių analizę, parengiami šie žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai* (žemės grupės, nurodytos šių taisyklių 15.1–15.5 papunkčiuose, pateiktos tolimesniame ataskaitos poskyryje):

- 18.1. žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;
- 18.2. mėgėjų sodo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.2 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;
- 18.3. gyvenamuju teritoriju 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, lemantys 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, konservacinių ir kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra naudingų iškasenų teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, teritorijos valstybės sienos apsaugos tikslams;

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

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

15.5. pramonės ir sandėliavimo žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objekty, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objekty, 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, vienos veiksnio ir kitų kiekybinių ir kokybinių veiksniių įvertinimo paaiškinimai pateikti tolimesniuose ataskaitos poskyriuose.

### ▼ 3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos žemės rinkos analizei, žemės verčių zonų žemėlapiai 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 sklypų be statinių ir su statiniais sandorių skaičius	Pardavimo kainų Eur 1 aro, žemės ūkio grupės 1 ha statistiniai rodikliai					Žemės sklypų su statiniais sandorių skaičius
	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimu-mas, vnt. kaina, Eur	Maksimu-mas, vnt. kaina, Eur	
<b>Gyvenamujų teritorijų žemės grupės sklypai 2016-01-01–2020-08-01 laikotarpiu</b>						
1705	277	81	448	1	4449	4105
<b>Komercinės žemės grupės sklypai 2016-01-01–2020-08-01 laikotarpiu</b>						
65	711	210	1522	15	10526	4937
<b>Mégėjų sodo žemės grupės sklypai 2016-01-01–2020-08-01 laikotarpiu</b>						
829	208	140	232	2	1881	1443
<b>Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2016-01-01–2020-08-01 laikotarpiu</b>						
83	161	83	214	4	1601	1601
<b>Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2016-01-01–2020-08-01 laikotarpiu</b>						
3603	46	45	49	1	1572	274

Pastaba. Mišku 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 zonombs 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 taisykliše (21 p.) nurodoma, kad vertinimui naudojant senesnius nei vienerių metų laikotarpiu įvykusius sandorius, pardavimų kainos gali būti koreguojamos laiko pataisa. Vertinimo data yra 2020 m. rugpjūčio 1 d., todėl kainų pataisa dėl laiko yra skaičiuota ir, 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 šių objekto kainas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likę kainų skirtumai priskiriami laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objekto rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianą, nes ji pašalinia 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, įvykusiu vėliau negu vertinimo data, kainų koregavimas atliekamas pagal formule:

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

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

**Perpardavimų analizė.** Analizuojamos skirtingu metu įvykusiu to paties objekto sandorių kainos. Šis metodas analogiškas poriniams pardavimų metodui, išskyrus privalumą – objektų charakteristikų skirtumų pataisų skaičiavimas yra minimalus. Trūkumas – mažas skaičius sandorių, ypač tais atvejais, kai būtina nustatyti kiekvienos zonas 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 įvykusiu 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, tokų kaip objektų fizinių, vienos charakteristikų įtaka priklausomam kintamajam – pardavimo kainai. Pardavimo datą DRA panaudojant kaip vieną iš nepriklausomų kintamujų, gaunama datos veiksnių koeficiente reikšmė. Ji parodo laiko veiksnio įtaką pardavimo kainai.

Kėdainių rajono 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	Reikšminga
Mégėjų sodo	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Gyvenamujų teritorijų	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Komercinės	Aproksimuojanti kreivė	Nereikšminga
Pramonės ir sandėliavimo	Aproksimuojanti kreivė	Nereikšminga

Reikšminga laiko pataisa nustatyta žemės ūkio, mēgėjų sodo ir gyvenamujų teritorijų 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, turinčių 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, atlokus masinį žemės vertinimą, pažymėtos skirtinę vidutinę vertę turinčios zonas (teritorijos), zonų žemės vertės rodikliai ir duomenys, reikalingi atskirų žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti.*

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

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

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 zonas vidutinės rinkos vertės skiriasi daugiau kaip 15 procentų. Žemės sklypų kainų vidurkis nustatomas pagal žemės ir kito nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartyse, registruotose Nekilnojamojo turto registre, nurodytas kainas (toliau – kainų vidurkis);

14.2. žemės verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos kaimo gyvenamosios vietovės arba urbanizuota teritorija, arba žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – rekreacinė teritorija ir kuriems taikomi žemės naudojimo apribojimai, teritorija (miegėjų sodų teritorija, kaimo centras, valstybės saugoma teritorija, pakrančių apsaugos zonas ir kitos teritorijos, kurių priskyrimas atskiroms žemės verčių zonomis galimas geografinės informacinių sistemos (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 Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėtų žemės sklypų, išskyrus žemės sklypus, kuriuose yra inžinerinių statinių, inžinerinių tinklų ir (ar) susisiekimo komunikacijų, vandens telkinių ar hidrotechninių statinių, arba žemės sklypus, kuriuos kerta kaimo ir kartu žemės verčių zonos riba. Šiais atvejais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taikant žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelyje numatytais žemės verčių zonos, j kurią patenka vertinamo žemės sklypo dalis pagal adresą, nurodytą Nekilnojamojo turto registre, vertinimo rodiklius. Jeigu adreso néra, taikomi tos žemės verčių zonos, j kurią patenka didžiausia žemės sklypo dalis, rodikliai.

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

Vadovaujantis anksčiau pateiktomis teisės aktų nuostatomis, Kėdainių rajono 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, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės žemės rinkos duomenis, atsižvelgta į žemės savininkų, savivaldybių, seniūnijų specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, ir viešo verčių žemėlapio ir verčių aptarimo metu, bendrojo plano sprendinius. Kėdainių rajono savivaldybėje sudarytos 24 verčių zonas, iš kurių Kėdainių mieste – 3, likusioje savivaldybės teritorijoje – 21, verčių zonų sudarymo pagrindimas pateikiamas toliau.

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

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

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

19.2, 19.3, 19.13 verčių zonas sudaro didžiosios dalys Akademijos, Dotnuvos, Josvainių miestelių bei Labūnavos kaimo, taip pat besiribojančių prie šių gyvenviečių kai kurių kaimų dalys

(žr. verčių zonų žemėlapij). Šios teritorijos yra šalia pagrindinių kelių, netoli Kėdainių miesto ir turi išvystytą infrastruktūrą. Nekilnojamomo turto kainos šiose verčių zonose yra didesnės už nekilnojamomo turto kainas gretimose verčių zonose ar kituose rajono miesteliuose.

19.4, 19.6, 19.9, 19.10, 19.20–19.22 verčių zonas – tai didžiosios Kėdainių rajono miestelių dalys bei priemiestinės zonas. Teritorijos yra prie pagrindinių asfaltuotų kelių, turi išvystytą infrastruktūrą ir neblogą susisiekimą su Kėdainiais. Verčių zonose vyrauja žemaaukštis senas sodybinis užstatymas. Nekilnojamomo turto kainos didesnės už kainas besiribojančiuose kaimuose, taip pat miesteliuose esančiuose 19.5, 19.7, 19.8 verčių zonose.

19.5, 19.7, 19.8 verčių zonas – tai didžiosios miestelių, kurie išsidėstę atokiau nuo rajono centro, dalys, turinčios mažiau išvystytą infrastruktūrą, prastesnį susisiekimą su Kėdainiais. Šiose verčių zonose vyrauja žemaaukštis senas sodybinis užstatymas. Nekilnojamomo turto kainos didesnės už nekilnojamomo turto kainas besiribojančiuose kaimuose, bet mažesnės už kainas miesteliuose, esančiuose 19.4, 19.6, 19.9, 19.10 verčių zonose.

19.11 verčių zonoje yra didžiosios kaimų, išsidėšiusių netoli Kėdainių miesto arba besiribojančių su juo, dalys, turinčios neblogą susisiekimą su miestu. Šioje verčių zonoje vyrauja žemaaukštis senas sodybinis užstatymas, yra pakankamai išvystyta infrastruktūra. Nekilnojamomo turto kainos mažesnės, nei mieste ar tarp miesto ir 19.11 verčių zonos esančiuose kaimuose, tačiau didesnės nei tolyn nuo miesto esančiose besiribojančiose verčių zonose, todėl teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

19.12 verčių zona apjungia Kėdainių rajono didžiąsias kaimų (žr. verčių zonų žemėlapij), kurie ribojasi su didesnes nekilnojamomo turto vertes turinčia Kėdainių miesto šiaurine dalimi, dalis. Verčių zona turi neblogą susisiekimą su miestu ir neblogai išvystytą infrastruktūrą. Pietinėje jos dalyje nutiestas greitkelis Kaunas – Klaipėda. Kainos šioje verčių zonoje yra mažesnės nei 19.11 verčių zonoje, tačiau didesnės nei besiribojančiose nuo Kėdainių nutolusiuose verčių zonose.

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

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

GIS taikomojoje programe suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį žemės verčių žemėlapį, žemės sklypams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonas vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS priemonių naudojimas sudaro sąlygas 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 netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas sklypo geografinei vietai identifikuoti. Dėl anksčiau išdėstytyų 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 atliliki 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 įvedant žemės sklypo unikalų numerį arba jo adresą. Žemės verčių žemėlapyje pateikiamos verčių zonų tikslios ribos ir zonų numeriai, žemės kadastro žemėlapio žemės sklypai, gatvių ir kita vietas informacija.*

### 3.6.6. Rekreacino naudojimo koeficientas K<sub>r</sub>

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

Rekreacino naudojimo koeficientas K<sub>r</sub> taikomas apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę žemės ūkio paskirties žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra *rekreacino naudojimo žemės sklypai*, ar vandens ūkio paskirties žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra *rekreacinių vandens telkiniai*. Koeficientas K<sub>r</sub> konkrečiai žemės verčių zonai nustatomas pagal šią formulę (Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.1 papunktis):

$$K_r = Re1/VRV1,$$

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

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

Tose žemės verčių zonose, kuriose žemės rinkos duomenų trūksta, koeficientas K<sub>r</sub> nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis Kėdainių rajono savivaldybės teritorijoje nustatyta, kad dalies žemės sklypų, kurių plotas iki 3 ha, palyginti su didesnių plotų žemės sklypais, parduotas už gerokai didesnę ploto vieneto – 1 ha kainą. Dėl duomenų trūkumo analizei apjungtos Jonavos, Kaišiadorių, Kėdainių rajonų ir Birštono savivaldybės. Nustatyta, kad didesnėmis kainomis pasižymintys žemės sklypų yra prie vandens telkinių arba panašiose, rekreacijai tinkamose teritorijose. Siekiant tokias teritorijas įvertinti artima rinkai verte, joms nustatyti rekreacino naudojimo koeficientai K<sub>r</sub>. Jie apskaičiuoti rekreacijai tinkamų žemės sklypų pardavimo kainas verčių zonoje lyginant su žemės sklypų, nepasižyminčių rekreaciniems savybėmis, toje pačioje verčių zonoje vertėmis, apskaičiuotomis pagal vertinimo modelius. Koeficientų K<sub>r</sub> apskaičiavimas pagal verčių zonas pateiktas toliau lentelėje.

3.3 lentelė. Koeficiente K<sub>r</sub> skaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	1 ha kaina, Eur (Re1)	1 ha VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas K <sub>r</sub> (2/3)
1	2	3	4
13.21	5800	3100	1,87
10.23	8200	4378	1,87
13.22	6600	3100	2,13
13.20	6700	3100	2,16
19.16	11958	5478	2,18
10.25	7836	3029	2,59
10.19	9826	3573	2,75
5.5	7598	2486	3,06
K <sub>r</sub> (koeficientų vidurkis):			2,3

Lentelės 4 skiltyje gauti verčių zonose kainų santykiniai dydžiai kinta 1,87–3,06 intervale, skirtumai nėra paaiškinami žemės sklypų charakteristikomis, fiksuojamomis Nekilnojamomojo turto registre, todėl siekdamas objektyvaus kainų skirtumo rodiklio vertintojas apskaičiuoja 4 skilties

koeficientų aritmetinėj vidurki, jo reikšmė pateikiama lentelės 4 skilties paskutinėje eilutėje. Tokiu būdu gautas koeficientas  $K_r$  2,3 pakankamai pagrįstas ir naudotinas žemės sklypų, kurių naudojimo būdai – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai* ir *rekreacinių vandens telkiniai* vertinimui.

Kitoms verčių zonomis dėl rinkos duomenų trūkumo  $K_r$  koeficientas 2,3 yra priskirtas ekspertiškai darant prielaidą, kad jose rekreacinėmis savybėmis pasižyminti žemės sklypų rinkos aplinkybės yra analogiškos toms, kurių rinkos pagrindu yra apskaičiuotas šis koeficientas. Koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateiktos Savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos 3 priede.

Apskaičiuojant žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, naudojamų rekreacijai (esančių nustatyta tvarka patvirtintose rekreacinių teritorijose), vidutines rinkos vertes,  $K_r$  koeficientu didinama modeliu apskaičiuota vertė tik 3 ha plotui, o likęs žemės sklypo plotas vertinamas pagal modelį be  $K_r$  koeficiente. Jeigu rekreacinėje teritorijoje žemės sklypas yra 3 ha ir mažesnio ploto, tokiu atveju apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę visam žemės sklypui taikoma  $K_r$  koeficientas.

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

Vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“, Nekilnojamomojo turto registre fiksuojanas žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas – *rekreacinių vandens telkiniai*. Siems naudojimo būdams taikomas  $K_r$  koeficientas. Koeficiente taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

Miesto teritorijos, pasižymintių rekreaciniems savybėmis ir išsiskiriančios aukštėsiu 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*, rekreacinių 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 rekreaciniems savybėmis, yra įvertinti pakankamai verčių zonomis, ir rekreacinių įtakos koeficientų 19.1.1 – 19.1.3 verčių zonomis nenustato ir netaiko.

### 3.6.7. Konservacinių paskirties koeficientas $K_k$

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

$$K_k = Kons1/VRV1,$$

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

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

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

Masinio žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo metu fiksuojamos žemės savininkų pastabos, kad konservacinių paskirties žemė, kurią sudaro žemės sklypai, kurių naudojimo būdas

– gamtinių rezervatų ir kultūros paveldo objektų 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 objekto), 20 sandorių neatitinka rinkos sąlygų – pirkimas iš valstybės, pirkimas iš savivaldybės. Įvykusių sandorių 1 ha kainų statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo tarp žemės ūkio ir konservacinės paskirties žemės kainų koeficientui apskaičiuoti ir pagrįsti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus 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  $K_4$  0,80. Koeficiente taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### ▼ 3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas $K_4$

Nesutvarkytose, žemėtvarkos požiūriu probleminėse miesto teritorijose, atskirais atvejais savivaldybė formuoja mažesnius kaip 4 arų žemės sklypus. Tokie sklypai nėra paklausūs dėl statybų suvaržymo, todėl juos įsigytį gali būti suinteresuoti tik besiribojančių žemės sklypų savininkai ar naudotojai. Dėl tokų 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):

$$K_4 = 4 \text{ a1}/VRV_1,$$

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

$VRV_1$  – žemės sklypų, nurodytų Taisyklių 15.3 papunktyje, 4 arų ir didesnio ploto, 1 aro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose.

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

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

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

Miestas	Zonos Nr.	Sklypų skaičius	Dalis	Paskirtis	Sandorio suma, Eur	Sklypo plotas, ha	1 a kaina, Eur	1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a)	Koeficientas $K_4$ zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	14481	0,0440	3291	>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	<4a	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6285	0,0262	2399	2246	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2404	0,0118	2037		

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 K <sub>4</sub> zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0,1050	2758	>4a 2977	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	0,71
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		

Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	16624	0,0928	1791	>4a 1819	0,71
Vilnius	57.28	1	1	Kita (mažaaukšč. 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 (mažaaukšč. ter.)	18825	0,1500	1255	>4a 1369	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 (mažaaukšč. 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		

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 K <sub>4</sub> zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	811	0,0107	758		

Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	28962	0,1446	2003		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	28962	0,1466	1975		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	27514	0,1500	1834	>4a	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	18825	0,1019	1847	2023	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23239	0,1003	2317		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23170	0,1007	2301		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	24618	0,1339	1839		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	38519	0,1863	2068		0,73
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	2809	0,0172	1633	<4a	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4634	0,0321	1443	1471	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	1883	0,0139	1354		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	4228	0,0291	1453		

Vilnius	57.57	1	1	Kita (žemės)	31134	0,0645	4827	>4a	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (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		0,72
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4278	0,0118	3626	<4a	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	14423	0,0387	3727	3676	

Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0,0609	2853	>4a	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21722	0,0765	2839	2846	0,75
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5358	0,0249	2152	<4a	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5039	0,0235	2144	2122	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5937	0,0287	2069		

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

1 aro kainų skirtumų nustatymui žemės sklypams, kurių plotai yra mažesni už 4 arus, atlikta mažesnių kaip 4 arai ir didesnių kaip 4 arai sklypų kainų lyginamoji analizė. Lyginimui parinkti rinkoje parduoti 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 šio poskyrio lentelės 9 ir 10 skiltyse.

Siekiant objektyvaus ir pagristo rezultato, pirmiausia apskaičiuoti atskirose verčių zonose įvykusią sandorių 1 aro kainų aritmetiniai vidurkiai, skaičiavimai pateikti lentelės 9 skiltyje. Kainų vidurkių santykiniai skirtumai pagal zonas  $K_4$  zon apskaičiuoti 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  $K_4$  zon reikšmės verčių zonose kinta 0,67–0,75 intervale. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietas įvairovės ir sandorio pusį požiūrio į nekilnojamomo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė koeficiente reikšmė nustatyta apskaičiuojant šio poskyrio lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinj vidurkij, gautas koeficientas  $K_4$  0,71 pateiktas 10 skilties paskutinėje eilutėje.

Kédainių rajono savivaldybės teritorijos mažesniu kaip 4 arai žemės sklypų vertės korekcijai koeficiente  $K_4$  reikšmės nustatymas dėl mažų sklypų rinkos duomenų trūkumo yra keblus. Atsižvelgiant į tai, kad mažesniu kaip 4 arai žemės sklypų užstatymo suvaržymai Kédainių rajono 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  $K_4$  0,71 pagrįstai taikytinas ir Kédainių rajono savivaldybės žemės sklypų vertinimui.

**Išvada.** Kédainių rajono savivaldybės teritorijos gyvenamujų teritorijų žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktyje, sklypų, mažesniu 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 – naudingųj iškasenų teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, teritorijos valstybés sienos apsaugos tikslams, kuriuose fiksuojama žemės naudmena – miškas*. Pataisa MP nustatoma pagal šią formulę:

$$MP = -VRV1 \times \bar{Z}_{\text{miško}} \times (1 - KMU1/VRV1),$$

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

KMU1 – miškų ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose iškirstas miškas, 1 hektaro pirkimo–pardavimo kainos vertinamose žemės verčių zonose;

$\bar{Z}_{\text{miško}}$  – miško plotas, nurodytas žemės sklypo duomenyse, išrašytose Nekilnojamomo 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:

$$MP = -\bar{Z}_{\text{miško}} \times Vbaz1 \times 0,75.$$

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

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

čia  $\bar{Z}_{\text{miško}}$  – sklypo plotas miškų ūkio paskirties sklypams, ir kituose sklypuose – miško sklypo dalis, kuri kadastriniuose duomenyse nurodoma kaip *miško plotas*.

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

### 3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP

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

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

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

čia: Knb – našumo balo koeficientas;

$\bar{ZNB}$  – žemės sklypo našumo balas;

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

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

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

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

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

$$NBP = Knb \times (\bar{ZNB} - NB_{const}) \times VRV1 \times (\bar{ZBpl} - \bar{Znenaudojama} - \bar{Zmiško}),$$

čia:  $\bar{ZBpl}$  – žemės sklypo plotas ha;

$\bar{Znenaudojama}$  – sklypo naudmenos ha: pelkė, nenaudojama, pažeista žemė;

$\bar{Zmiško}$  – sklypo naudmena, miškas, ha.

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

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

Tais atvejais, kai verčių zona apima dalį miesto ir dalį priemiestinės kaimiškos teritorijos, arba tik priemiestinę kompaktišką teritoriją, arba tik miestelį, vertintojas, atsižvelgdamas į toje teritorijoje vyraujantį, o kartu ir geriausią žemės panaudojimą, nusprendžia, ar tokioje zonoje žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertei turi įtaką žemės derlingumas. Nustačius, kad tokioje zonoje vyraujanti žemės sklypų paskirtis kita ir kad geriausias panaudojimas kitai paskirčiai, našumo balo pataisa neskaičiuojama.

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *gyvenamujų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendro naudojimo teritorijų, atskirų 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.

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

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

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

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

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

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

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

Savivaldybė	Dokumento pavadinimas	Skl. skaičius	Objekto tipas	Paskirtis – kita, naudojimo būdas	Zonas 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

Savivaldybė	Dokumento pavadinimas	Skl. skaičius	Objekto tipas	Paskirtis – kita, naudojimo būdas	Zonos Nr.	1 a kaina, Eur (Rekr1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koefficientas (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	
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, vietas požiūriu esančių panašiose teritorijose, kurių naudojimo būdas – *rekreacinės teritorijos*, sandorių 1 aro kainos, 8 skiltyje – sklypų 1 aro VRV, apskaičiuotos pagal komercinės žemės grupės modelio formulę. Kainų skirtumų koeficientai apskaičiuoti 7 skilties kainas dalinant iš 8 skilties verčių, skaičiavimų rezultatai pateikti lentelės 9 skiltyje. Gautų koeficientų reikšmės kinta 0,79–0,91 intervale, jų aritmetinis vidurkis – 0,87, mediana – 0,89. Siekiant objektyviausio rezultato, vertinimui tinkamiausia medianos reikšmė – 0,89, kuri panaikina ekstremalias koeficientų reikšmes.

**Išvada.** Komercinės paskirties grupės modeliu vertinant žemės sklypus, kurių paskirtis – *kita, naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos*, taikomas vertę mažinantis koeficientas  $K_{\text{r kita}}$  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 $K_{\text{BP}}$

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

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2 str. 1 d. bendarasis planas apibrėžiamas taip: *bendarasis planas – teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, pagal teritorijų planavimo lygmenį ir uždavinius nustatoma planuojamos teritorijos erdinė 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 *kita/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  $K_{\text{BP}}$ . Koeficientas  $K_{\text{BP}}$  nustatomas pagal šią formulę:

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

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.

Kėdainių rajono savivaldybės bendrasis planas (miesto) parengtas ir patvirtintas Kėdainių rajono savivaldybės tarybos 2009-02-27 sprendimu Nr. TS-68. Plano sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksnio) formatu vertintojui néra prieinami, todél žemės masiniam vertinimui atskiru veiksniu néra 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 gyvenamujų pastatų koeficientas $K_d$

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

$$K_d = DG1/VRV1,$$

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.

Kėdainių rajono savivaldybės teritorijoje žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos* pardavimo sandorių iki 2020 m. rugpjūčio 1 d. Nekilnojamomo turto registro sandorių duomenų bazėje néra (yra per mažai) įregistruota, todél  $K_d$  priimtas (-i) 1,45 (vienas ir keturiaskaitas penkios šimtosių), vadovaujantis Kėdainių ir Kaišiadorių rajonų savivaldybių 13.3, 19.1.2 ir 19.11 verčių zonose užfiksuotais žemės sklypų pardavimo sandoriais. Koeficiente  $K_d$  skaičiavimai pateikti toliau lentelėje, apskaičiuotas koeficientas – lentelės paskutinėje skiltyje.

3.7 lentelė. Koeficiente  $K_d$  skaičiavimas

Verčių zonos Nr.	1 a kaina, Eur (DG1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas $K_d$ (2/3)
1	2	3	4
19.1.2	1038	751	1,38
19.11	292	193	1,51
13.3	843	578	1,46
Koeficientas $K_d$ (4 skilties koeficientų vidurkis):			1,45

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, sulygdomos dėl kainos, įvertina pelkes, pažeistą ir nenaudojamą žemę, kaip riboto naudojimo sklypo dalį, ir dėl to kaina yra sumažinama. Nurodytos aplinkybės įvertinimą numato Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.10 papunktis: *žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudmenoms, kurias sudaro pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotai, įvertinami taikant pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientą  $K_n$ . Koeficientas  $K_n$  nustatomas pagal šią formulę:*

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

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

3.8 lentelė. Koeficiente  $K_n$  skaičiavimas

Nr.	Pelkés plotas, ha	Nenau-doja-mos plotas, ha	Zona	Sklypo plotas, ha	Sando-rio suma, Eur	1 ha kainas dėl pelkés	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 išrašytas 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

pelkės) žemės kainą iš 6 skilties sklypo su nenaudojama žeme (arba pelke) sandorio sumos. Lentelės 10 skiltyje analogiškai apskaičiuota ir kitų sklypų nenaudojamos žemės ir pelkės ploto kainos santykinė dalis (koeficientas) viso sklypo kainoje, kuri kinta 0,19–0,23 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų vidurkis 0,2.

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 galimiybės. Atsižvelgiant į tai, kad pažeistos, pelkės ir nenaudojamos žemės naudojimas žemės ūkio veikloje yra panašus efektyvumo požiūriu, visoms šioms žemės naudmenoms įvertinti pagrįstai naudotinas vienodo dydžio koeficientas  $K_u$  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 vertė mažinantis koeficientas  $K_u$  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 statiniais, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

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

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

Turto vertintojas, atsižvelgdamas į turto savininkų pastabas dėl statiniai užstatytų žemės sklypų vertės sumažinimo, atliko papildomą neužstatytų žemės sklypų, užstatytų statiniai žemės sklypų ir namų valdų (žemės sklypų su statiniais) pardavimo kainų analizę. Turimi rinkos duomenys dėl nekilnojamomo turto vertė suponuojančių turto charakteristikų (vietos, paskirties, dydžio, kitų kiekybinių ir kokybinių) jvairovės 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 nekilnojamomo turto atestuotų vertintojų, turinčių praktinę turto vertinimo patirtį, apklausa. 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 Nekilnojamomo turto registre nurodomas plotas – *užstatyta teritorija*, skaičiuojant vidutinę rinkos vertę, taikiyi užstatymo koeficientą  $K_u$  0,95, o sklypams miestų savivaldybių teritorijose  $K_u$  0,90, ir kai sklype esančio didžiausio ploto pastato aukštų skaičius yra 4 ir didesnis, šio pastato statybos baigtumas 95 procentai ir didesnis, ir sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1 ir mažesnis už 1,5 ( $=>1$  iki  $<1,5$ ) taikiyi  $K_u$  0,85, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1,5 ir mažesnis už 3 ( $=>1,5$  iki  $<3$ ) taikiyi  $K_u$  0,8, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 3 ir mažesnis už 5 ( $=>3$  iki  $<5$ ) taikiyi  $K_u$  0,7, ir kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 5 ( $=>5$ ) taikiyi  $K_u$  0,6. Koeficiente taikymo sąlygos detaliau pateikiamos toliau lentelėje.

### 3.9 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	Gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo	Kėdainių rajono savivaldybėje $K_u = 0,95$
Sąlyga 2	Sklypo NTR užstatymo plotas	$\neq 0$	
$K_u$ prie papildomų sąlygų:			
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	Aukštų skaičius =>4	Prie 1–5 sąlygų: $K_u = 0,85$ $K_u = 0,8$ $K_u = 0,7$ $K_u = 0,6$
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95–100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendruju 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 programe, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

#### 3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

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

### 3.10 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

Savivaldybė	Zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 a kaina, Eur (VPT1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koefficientas (6/7)
1	2	3	4	5	6	7	8
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 vietas jvairovės ir sandorio pusią požiūrio į nekilnojamomo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė skirtumų reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikta lentelės 8 skilties paskutinėje eilutėje.

**Išvada.** Skaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *visuomeninės paskirties teritorijos*, vertę, taikomas gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytas vertės skirtumas 0,60 yra analogiškas bendro naudojimo teritorijos žemės vertės skirtumui, nustatytam 3.6.11 poskyryje, todėl vertinimo modelyje šie abu žemės naudojimo būdai žymimi vienu simboliu K<sub>BN</sub>, ir įvertinami vienu koeficientu 0,60, kai turi bent vieną iš nurodytų naudojimo būdų, taip pat jeigu žemės sklypui būtų įregistruoti abu anksčiau nurodyti naudojimo būdai. Pastaruoju atveju šis koeficientas taikomas kaip vienetinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam būdui ir atskirai kitam būdui. 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 – *gyvenamuosios teritorijos*, *visuomeninių teritorijų*, *bendro naudojimo teritorijų*, *atskirų želdynų teritorijų*, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamujų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modelių nustatomų vidutinių rinkos verčių *atskirų želdynų teritorijų žemės sklypams*, skirtiems atskiriesiems rekreaciniams, moksliniams, kultūriniams ir memorialiniams bei apsauginiams ir ekologiniams 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 galimybės jvairovės 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 vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 40

procentų mažesnė lyginant su gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modeliu nustatoma gyvenamujų teritorijų žemės verte. Vertintojas, atsižvelgdamas į *atskirujų 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 vertės skirtumo koeficientui 0,60, daro išvadą, kad remiantis rinkos duomenimis nustatytas kainų skirtumo koeficientas 0,60 yra pakankamai pagristas ir taikytinas *atskirujų želdynų teritorijų žemės* sklypų vertinimui gyvenamujų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

**Įšvada.** Skaičiuojant žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *atskirujų želdynų teritorijos*, verte, taikomas gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytas koeficientas 0,60 yra analogiškas *bendro naudojimo teritorijos* ir *visuomeninės paskirties teritorijos* žemės sklypams, todėl vertinimo modelyje anksčiau nurodyti trys žemės naudojimo būdai įvertinami vienu koeficientu  $K_{BN}$  0,60. Žemės sklypui įregistruavus visus arba du anksčiau nurodytus naudojimo būdus, šis koeficientas taikomas kaip vienetus, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam, antram ir trečiam būdams atskirai. Koeficientei taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas Ktink

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunkti, 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 tokį sklypą, taip pat ir statinių juose, nuomą, yra mažiau paklausūs ir mažesnės vertės lyginant juos su pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms priskirtais žemės sklypais, kurių sandoriais remiantis yra sudarytas vertinimo modelis. Atlikus papildomą žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, vertės analizę atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti mažesnė apie 40 procentų, lyginant su pramonės ir sandėliavimo objektų žemės sklypais.

Kartu atlikta ir nurodyto naudojimo būdo žemės rinkos analizė. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės naudojimo galimybų 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.

3.11 lentelė. Žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *susisiekimo 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

Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Dokumento pavadinimas	Obj. sk. sutartyje	Paskirtis, naudojimo būdas	Zonos Nr.	Sandorio suma, Eur	Isigytas 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 (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									
Kédainių r. sav.	Akademija	Jaunimo g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	19.2	2330	0,4247	55
Kédainių 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, skirtingi 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 registruojami naudojimo būdo – *susiseikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, todėl jų kainų naudojimas vertės skirtumo koeficiente Ktink nustatymui yra pagristas. Kainų santykiniai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

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

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

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

Kainų santykiniai skirtumai – Koefficientas 1, Koefficientas 2, Koefficientas 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 nekilnojamomo 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 – *susiseikimo ir inžinerinių tinklų koridoriams*, vertės yra 37 procentais mažesnės lyginant su pramonės ir sandėliavimo naudojimo būdo žemės sklypų verte. Vertinimo modelyje tokiems sklypams taikomas koeficientas Ktink 0,63.

Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos žemės, kurios naudojimo būdas – *susiseikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos*, vertės skirtumo koeficiente nustatymas dėl rinkos duomenų trūkumo yra neįmanomas. Atsižvelgiant į tai, kad tokį žemės sklypų naudojimas, užstatymo sąlygos Kėdainių rajono savivaldybės teritorijoje yra analogiški, kaip atliktu rinkos tyrimu teritorijose, ir kad taikant koeficientą žemės vertę sumažinama proporcingai jos nustatytais vertei iki pataisos koeficiente taikymo, darytina išvada, kad nustatytais koeficientais 0,63 pagrįstai taikytinas ir Kėdainių rajono savivaldybės žemės sklypų vertinimui.

**Išvada.** Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktyje, sklypų, kurių naudojimo būdas – *susiseikimo 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 skirsnyje – *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 specialiašias žemės naudojimo sąlygas, pateiki 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 metry;
- 3) 35 kV įtampos oro linijoms – po 15 metry;
- 4) 110 kV įtampos oro linijoms – po 20 metry;
- 5) 330 ir 400 kV įtampos oro linijoms – po 30 metry;
- 6) 750 kV įtampos oro linijoms – po 40 metry.

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 kitais vandens telkiniais) – oro erdvė virš vandens telkinių paviršiaus, matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių laidų ar kabelių: laivybiniams vandens telkiniam – 100 metrų atstumu, nelaiivybiniam vandens telkiniam – 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 statiniais ir įrenginiaių užstatyta teritorija ir oro erdvė 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 erdvė virš šios juostos. Integruioti 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 saugyklos, 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) gadinti, užverti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;

6) laidytis aitvarus ir skraidymo aparatu 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) stoveti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės jėtampos oro linijų apsaugos zonose;

8) barstyti iš léktuvų ir kitų skraidymo aparatu trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės jėtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklių ir srovės keitimų stočių;

9) naudoti ugnį ir atliki ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsių 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, patalpy) ar inžinerinio statinio paskirtį;

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

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

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

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

7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;

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

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

10) dirbtis smūginiiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;

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

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

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

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

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo 6 kV ir aukštesnės jėtampos elektros oro linijų apsaugos zonose ir atsižvelgdamas į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatytus žemės naudojimo

draudimus, atliko papildomus darbus. GIS priemonėmis žemės kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui nustatė 6, 10, 35, 110, 330 ir 400 kV elektros oro linijų apsaugos zonų užimamus plotus. Atlikus pardavimo kainų analizę žemės sklypų, patenkančių į apsaugos zonas, ir nepatenkančių į apsaugos zonas, nustatė gyvenamuju 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 pateikioti toliau lentelėje.

3.12 lentelė. Koeficiente Kelektr. lin skaičiavimas

Sklypo Nr.	Zonos Nr.	Miestas	Dalis	Sklypo plotas, ha	Elektros linijos apsaugos zonos plotas, ha	Pasta-tų sk.	Skly-pų sk.	Sando-rio suma, Eur	Paskirtis	Sando-ris	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.** Gyvenamuju teritorijų žemės grupės modeliu vertinant žemės sklypus žemės sklypo plotui, patenkančiam į elektros oro linijų apsaugos zonas, nustatyta vertė 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 užfiksuotų pardavimo kainų prieštaragingumo apskaičiuoti Kelektr. lin. nėra galimybės. Atsižvelgiant į šią aplinkybę Kelektr. lin. nustatytais atlikus atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamomo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, 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:

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

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

Želektr. lin. – žemės sklypo 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotas, nesikertantis su magistralinių 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 programeje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei skaičiuoti elektros oro linijų apsaugos zonų plotai nustatomi naudojant SZNS\_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinį, kuriame saugoma informacija apie objektams nustatytais speciališkais žemės naudojimo sąlygas ir apsaugos zonų plotus.

Nekilnojamomo 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) SZNS\_DR10LT duomenų pagrindu nustatytomis apsaugos zonų ribomis. Apsaugos zonų žemės sklype plotai skaičiuojami 1 kvadratinio metro tikslumu. Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatyta apsaugos zonų plotų skaičiavimas atliekamas analogiskai kaip nurodyta anksčiau, tik „sukirtimui“ naudojamos formuojamo sklypo ribų posūkio taškų koordinatės.

Persidengiant skirtingoms 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 SZNS\_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 SZNS\_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 dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonų žemės vertės pataisa

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

*27 straipsnis. Magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonų dydis*

*1. Magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) vamzdyno apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 25 metrus i 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 (stociai, uždarymo įtaisai, valymo ir diagnostavimo įtaisai paleidimo ir priėmimo kamery, slėgio ribojimo mazgai) 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 savyrtynus;*

4) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų sostojimo vietas, stovėjimo ir saugojimo aikštėles, taip pat tiesi kelius ir geležinkelio kelius išilgai vamzdyno trasos, išskyrus šio straipsnio 2 dalies 4 punkte nurodytus atvejus;

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

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

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

8) sandėliuoti bet kokias medžiagas (išskyrus pašarus, energetikos ministro nustatyta tvarka gavus magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio) savininko ar valdytojo pritarimą ir medžiagas, skirtas magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) statybos darbams). Šis reikalavimas negalioja magistralinių dujotiekų, įgilių 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) gadiinti, užverti ar uzversti 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 inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais vandens telkiniių dugnų siekiančiais įrankiais. Šis reikalavimas negalioja magistralinių dujotiekų, įgilių ne mažiau kaip 20 metrų nuo vandens telkinio dugno, apsaugos zonose;

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

4) statant valstybinio jūrų uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą – statyti ir (ar) įrengti transporto priemonių sostojimo 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 dujotiekijų ar naftotiekijų (produktotiekijų) vamzdynu tiesi drenažo vamzdžius;

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

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

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

9) priskirti žemę mégėjų 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 atliliki 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 dujotiekijų ar naftotiekijų (produktotiekijų) iрenginių teritorijose;

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

3. Magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų) savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis magistralinių dujotiekijų ar naftotiekijų (produktotiekijų) 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 dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų) apsaugos zona, savininkui tiek, kiek tai reikalinga magistralinių dujotiekijų ar naftotiekijų (produktotiekijų) 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 dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų) 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 Nekilnojamomo turto registro sandorių duomenų bazėje. Nekilnojamomo turto registro sandorių duomenų bazėje per penkerius paskutinius metus nesant užfiksotų su magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų) apsaugos zonomis žemės sklypų pardavimų, žemės vertės skirtumo dėl apsaugos zonų koeficientas nustatytas atlikus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamomo turto vertintojų apklausą. Apklausos metu vertintojai, atsižvelgdamai į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 27, 28 straipsniuose numatytas sąlygas, išsakė savo argumentus ir nuomonę dėl gyvenamujų teritorijų, mégėjų sodo, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, žemės ūkio paskirties sklypų grupių vertės mažinimo koeficientų. Apibendrinus vertintojų ekspertinio vertinimo būdu pateiktus duomenis, žemės ūkio paskirties sklypų grupės žemės sklypuose nustatytas magistralinių dujotiekijų ir naftotiekijų (produktotiekijų) apsaugos zonų koeficientas Kdju. naf. 0,70, kitų žemės grupių sklypams Kdju. naf. 0,3.

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

- gyvenamujų teritorijų žemės grupei – 0,3;

- mégėjų 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 be pat. $\times$ (ŽBpl - Kduj. naf. $\times$ Žduj. naf.),

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

Žduj. naf. – magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonų plotas;

Kduj. naf. – magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) 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 apskaičiuoti naudojami magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) 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 – neariamai, 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 sudėti, užsodinti želdiniai ar jieisti 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, pateikti toliau.

*103 straipsnis. Potvynių grėsmės teritorijos.*

*Potvynių grėsmės teritorijas sudaro:*

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

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

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

*104 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos potvynių grēsmės teritorijoje.*

*1. Didelės tikimybės potvynių grēsmės teritorijoje draudžiama:*

*1) iрengti gyvulių laikymo, srutų ir mėšlo sandėliavimo vietas, tirštojo mėšlo rietuvės;*

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

*2. Vidutinės tikimybės potvynių grēsmės 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 grēsmės 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 grēsmės teritorijų apsaugos zonų grafinių duomenų, saugomų ŽIS SŽNS\_DR10LT (interneto prieiga <http://zis.lt/duomenys/>), analizę, nustatyta, kad teritorijos, kurioms nustatyta 10 procentų pasikartojimo tikimybės potvynių grēsmė, yra labiausiai aktualios žemės ūkio veiklos patiriamų nuostolių požiūriu, todėl turi būti įvertintos koeficientu, nustatytu remiantis tokiose teritorijose registruojamų žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainomis. Nustačius, kad 10 procentų pasikartojimo tikimybės potvynių grēsmės teritorijų kontūrai dauguma atvejų apima natūralių pievų ir ganyklų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 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 sąlygų taikymo plotai.

Sandorių natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grēsmės teritorijų apsaugos zonų teritorijoje nėra daug, todėl, dėl duomenų trūkumo apjungtos Jonavos, Kaišiadorių ir Kėdainių rajonų savivaldybės ir nustatytas bendras Kpot koeficientas.

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

### 3.13 lentelė. Koeficiente Kpot skaičiavimas

Verčių zonų apj.	ŽŪ paskirties žemės sklypo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grēsmės teritorijoje 1ha kaina, Eur	ŽŪ paskirties žemės sklypo nenatūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grēsmės teritorijoje 1 ha kaina, Eur	Koeficientas Kpot (2/3)
1	2	3	4
10.14; 10.7; 10.10-10.15	2227,5	3449,91	0,65
10.25	3887,7	6083,32	0,64
13.17	1251	1738,73	0,72
13.18	1965,35	2423,46	0,68
13.19	1483,3	2231,9	0,67
19.16	4835,03	5486,84	0,73

Verčių zonų apj.	ŽŪ paskirties žemės sklypo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grēsmės teritorijose 1ha kaina, Eur	ŽŪ paskirties žemės sklypo nenatūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grēsmės teritorijoje 1 ha kaina, Eur	Koeficientas Kpot (2/3)
1	2	3	4
19.5;19.7;19.8; 19.12;19.21	3409,28	5680,8	0,66
Kpot (4 skilties koeficientų vidurkis):			0,68

**Išvada.** Žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypų vertinimui nustatytais natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grēsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas Kpot 0,68.

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

$$\text{VRV} = \text{VRV be pat.} \times (\bar{Z}_{\text{Bpl}} - \text{Kpot} \times \text{PotPl\_RKS}),$$

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

$\bar{Z}_{\text{Bpl}}$  – žemės sklypo plotas, ha;

PotPl\_RKS – žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grēsmės teritorijų apsaugos zonų plotas, nesikertantis su žemės sklypo 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonų plotu, ir nesikertantis su magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) apsaugos zonų plotu;

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

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

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

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.2 papunktį, žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *mégėjų sodo* ir *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo*, vertinami vienu mēgėjų 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 prilausantiems bendrojo naudojimo statiniams ir įrenginiams 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 galimybų 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 nuomones, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 30 procentų mažesnė lyginant su mēgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modeliu nustatoma mēgėjų sodo žemės sklypų vertė. 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. Koeficiente taikymas, skaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### ▼ 3.6.24. Rinkos modeliavimas

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

Masiniame žemės vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas vidutinei rinkos vertei nustatyti ir pagrįsti toms žemės grupėms (paskirtims) ir tose 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 Kėdainių rajono savivaldybės nekilnojamojo 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 nekilnojamojo turto nuomas kainų, todėl, vertintojų nuomone, Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos žemės įvertinimui tokios kainos nenaudotinos. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių neaktyvios rinkos verčių zonose 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 gyvenamujų 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.

Kėdainių rajono savivaldybės 19.1.1 verčių zonose pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypų pardavimo kainų per paskutinius 5 metus nėra pakankamai įregistruota (turimų kainų skliauda yra didelė, kainų skirtumai nėra paaiskinami). Nekilnojamojo turto registre registruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose zonose nurodytoms turto grupėms vertinimo modelio vietas reikšmingumo skaliaru Zon\_SKL apskaičiavimui žemės kainos nustatytos modeliavimo būdu taikant priklausomybės koeficientus Kprik. Kprik. nustatymui panaudoti rinkos duomenys (vidutinės rinkos vertės) ir atliliki skaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

3.14 lentelė. Priklasomybės koeficiente tarp skirtinį paskirčių žemės kainų skaičiavimas

Verčių zonas Nr.	Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės 1 a kainos, Eur (K1)	Gyvenamosios teritorijos žemės grupės žemės 1 a kainos, Eur (K2)	Koeficientas Kprikl. (2/3)
13.2	550,40 (analizei panaudoti 4 sandoriai)	1016,08 (analizei panaudoti 36 sandoriai)	0,54
Neaktyvios rinkos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės verčių zonoms Nr. 19.1.1 taikomas koeficientas Kprikl. yra:			0,54

Koeficientai Kprikl. nustatyti pagal formulę:  

$$\text{Kprikl.} = \frac{\text{K1}}{\text{K2}}$$

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:

Ploto vieneto kaina = Kprikl. x K2.

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

Kėdainių rajono savivaldybės 19.1.3, 19.4–19.10, 19.14, 19.15, 19.19, 19.21, 19.22 verčių zonose pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės grupės, 19.4, 19.5, 19.7, 19.9, 19.15, 19.17, 19.19, 19.21 verčių zonose komercinės paskirties žemės grupės, 19.1.1, 19.1.3, 19.3, 19.6, 19.9, 19.10, 19.22 verčių zonose žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės sklypų pardavimo kainų per paskutinius 5 metus nėra pakankamai įregistruota (turimų kainų sklaida yra didelė, kainų skirtumai nėra paaškinami Nekilnojamomo turto registre registruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose zonose nurodytoms turto grupėms vertinimo modelio vietas reikšmingumo skaliarų Zon\_SKL apskaičiavimui žemės kainos priskirtos pakankamo žemės rinkos aktyvumo tų verčių zonų, kurios pagal pagrindinius žemės vertę formuojančius veiksnius yra homogeniškos, tai yra vienodos (panašios) pagal atstumą iki traukos centrų, kelių tinklą, komunikacijų įrengtumą, socialinių reikmių tenkinimo objektų kiekį, patrauklumą. Neaktyvios žemės rinkos verčių zonų priskyrimas pakankamo aktyvumo rinkos verčių zonoms ir vyraujančios rinkos kainos verčių zonose pateikti toliau lentelėje.

### 3.15 lentelė. Kėdainių rajono savivaldybės žemės rinkos kainų modeliavimas neaktyvios rinkos zonose

Zonų Nr., kuriose pramonės ir sandėliavimo žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties zonų žemės 1 a kainų vidurkis	Neaktyvios rinkos Nr. zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
1	2	3
19.1.2	352	19.1.3, 19.15
19.16	41	19.14, 19.19
19.20	55	19.4, 19.6, 19.9, 19.10 19.21, 19.22
19.12	52	19.5, 19.7, 19.8
Zonų Nr., kuriose komercinės žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties zonų žemės 1 a kainų vidurkis	Neaktyvios rinkos Nr. zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
19.1.2, 19.1.3	866	19.15
19.14, 19.16	86	19.19
19.18	462	19.17
19.6, 19.10, 19.20, 19.22	144	19.4, 19.9, 19.21
19.8, 19.12	133	19.5, 19.7
Zonų Nr., kuriose žemės ūkio paskirties žemės rinkos aktyvumas pakankamas vertinimo modelio sudarymui	1 skilties zonų žemės 1 a kainų vidurkis	Neaktyvios rinkos Nr. zonų, kurių žemės rinka yra panaši į aktyvios rinkos 1 skilties zonų rinką
19.1.2, 19.13	6492	19.1.1, 19.1.3
19.2, 19.4, 19.11, 19.17, 19.18, 19.20	5927	19.3, 19.6, 19.9, 19.10, 19.22

Pagal rinkos ir modeliavimo būdu nustatytais 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 taisyklių 3 p. taip: *nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą*.<sup>35</sup>

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

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

### ▼ 3.6.26. Modelių patikra

Sudarius vertinimo modelį ir nustacių 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 paaiškinimas pateiktas šios ataskaitos 3.5 poskyryje. Grafinė modelių patikra pateikta toliau paveiksle.

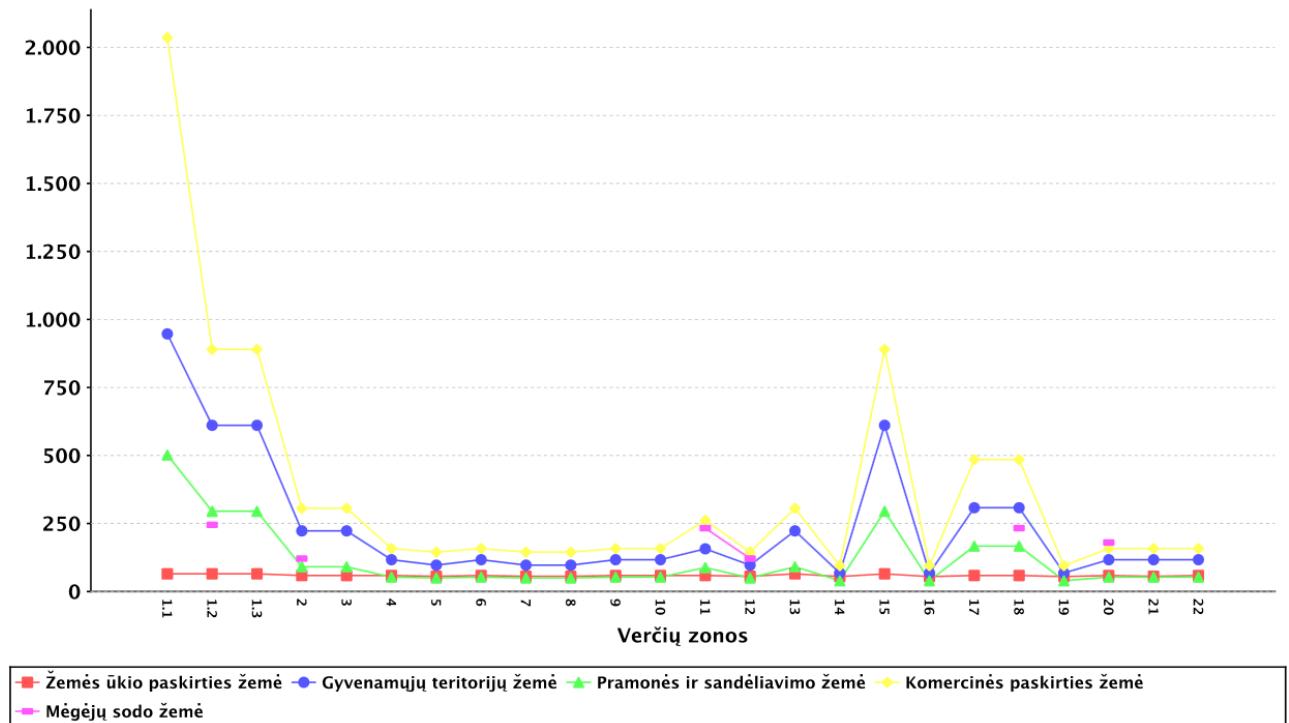
<sup>35</sup> Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „DĖL nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“ [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lit/TAD/TAIS.262736/asr>>.

Kėdainių r. sav.

Vertės apskaičiuotos 2020-09-02 11:02 pagal Sklypų projektinį nuo 2021-01-01

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

Vertė, Eur



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

Grafiko horizontalioje ašyje atidėtos verčių zonas, vertikalioje 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 požiuriu.

Grafiko susikirtimo taškuose visose verčių zonose (išskyrus 19.1.2, 19.2 ir 19.18 verčių zonas) yra didesnės už gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertes dėl šių aplinkybių: sodo masyvo sklypų kompaktiško išsidėstymo, sukurtois infrastruktūros (investos komunikacijos, nutiesti keliai), geros mėgėjų sodo buvimo vietas, nedidelio sklypų ploto ir jų priežiūros. Ne visomis nurodytomis aplinkybėmis pasižymi greta sodo masyvo esančių vietovių kitos grupės (gyvenamujų teritorijų) žemės sklypai, todėl jų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už sodo sklypų vertes. Minėtame paveiksle pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės vertės kreivių susikirtimo taškuose visose verčių zonose (išskyrus 19.1.1-19.3, 19.11, 19.13, 19.15, 19.17 ir 19.18 verčių zonas) yra mažesnės už žemės ūkio žemės grupės vertes dėl šių aplinkybių: žemės ūkio žemė Kėdainių rajono savivaldybėje pasižymi dideliu derlingumu, aukštomas kainomis ir turi didelę paklausą. Pramonės ir sandėliavimo žemės sklypai yra brangesni ir turi didesnę paklausą mieste, arti jo išsidėsčiusiose teritorijose, bei kitose teritorijose, turinčiose gerai išvystytą infrastruktūrą. Todėl pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų pardavimo kainos ir rinkos vertės labiau nutolusiose nuo miesto ir neturinčiose atitinkamos infrastruktūros teritorijose yra mažesnės už žemės ūkio sklypų vertes.

**Išvada.** Verčių zonose, kuriose žemės vertinimo modelių patikros diagramose kreivės susikerta ir kitose šios savivaldybės verčių zonose, žemės vertinimo modeliai yra sudaryti teisingai, nustatytos vertės atitinka žemės rinkos konjunktūrą.

Kėdainių rajono savivaldybės patikrinti ir atitinkantys žemės rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikti vertinimo ataskaitos 1 priede – *Vertinimo modeliai*.

## 4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS

Apskaičiuojama žemės sklypų vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal skaičių apvalinimo taisykles (jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 arba didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridedamas 1, jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra mažesnis negu 5, paskutinis reikšminis skaitmuo lieka nepakiteš) 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 žemėlapje
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

<b>TRUMPINYS</b>	<b>PAAIŠKINIMAS</b>
ŽBpl_BIN	- gyvenamujų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiente laipsnio rodiklis
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 zonas 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

<b>TRUMPINYS</b>	<b>PAAIŠKINIMAS</b>
Kpot	- natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, žemės vertinimo koeficientas
Ženklai	×(*) daugybos; ^ kėlimo laipsniu; + sudėties; - atimties

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

Žemės vidutinių rinkos vertės skaičiavimui reikalingi duomenys – žemės vertės zonų žemėlapiai, vertinimo modeliai, pataisų koeficientai yra pateikti šioje ataskaitoje ir jos prieduose, REGIA – regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/>, žemės apsaugos zonų plotai – SŽNS\_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinyje, kuriame saugoma informacija apie Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme reglamentuotas žemės apsaugos zonas ir jose taikomas specialiasias 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 Kėdainių rajono 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 išrašomas reikšmės – pagal zonos numerį nustatomas vienos 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:

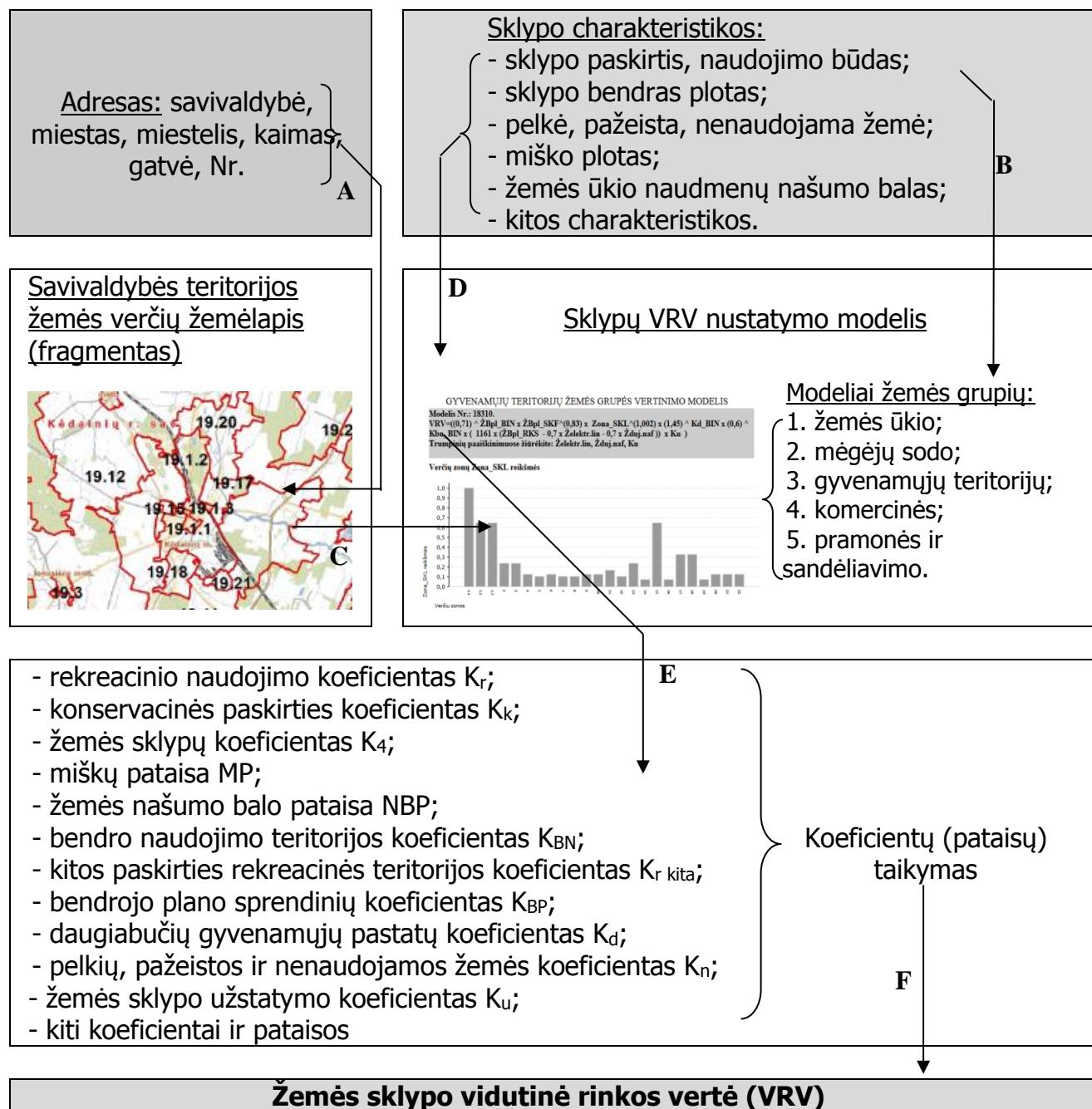
$$VRV = V \times K \pm P,$$

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 išrašomi arais (a), žemės ūkio grupės hektarais (ha).

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

- Duomenys apie žemės sklypą;
- adresas: Kėdainių rajono savivaldybė, Lalų k.;
- paskirtis: žemės ūkio;

- naudojimo būdas: rekreaciniu naudojimu;
- 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*.

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

### ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

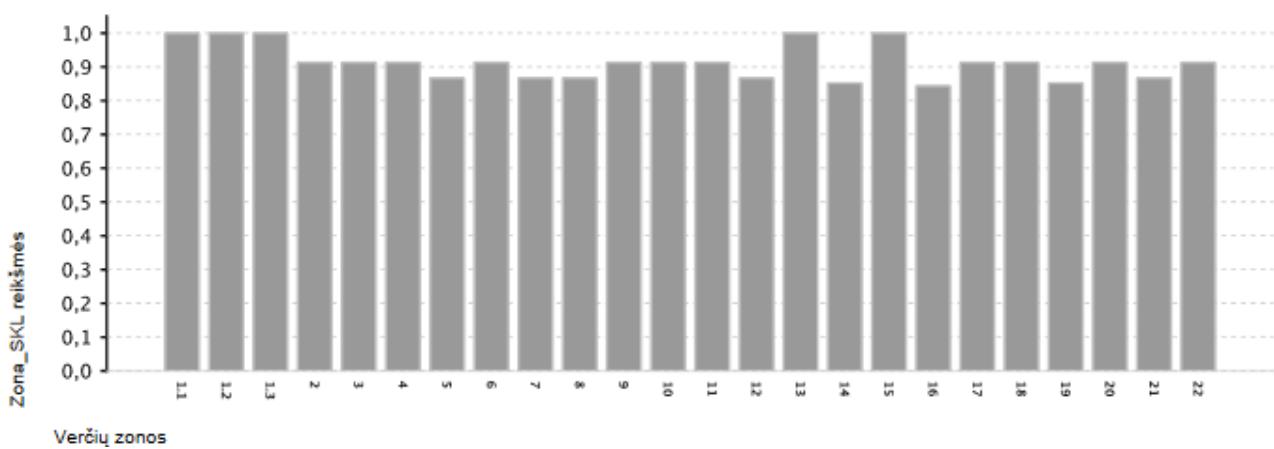
**Modelis Nr.: 18312.**

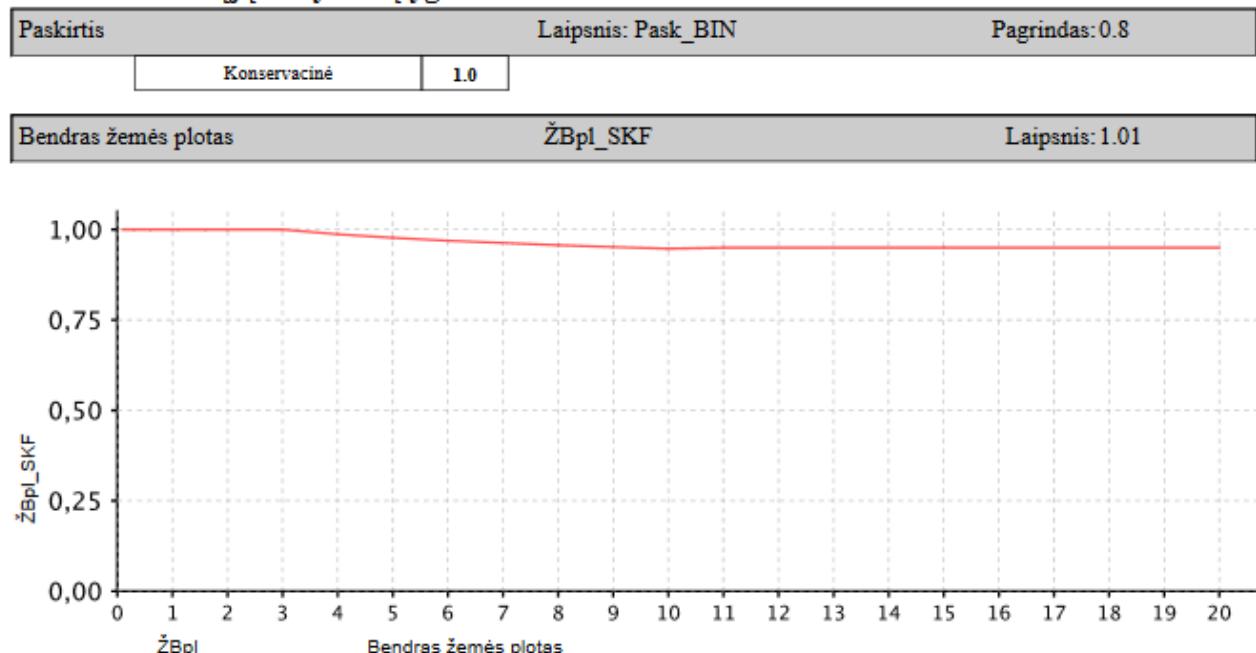
**VRV=(ŽBpl\_SKF^(1.01) x Zona\_SKL^(1.011) x (0.8) ^ Pask\_BIN x ( 6492 x (ŽBpl\_RKS - 0.32 x PotPl\_RKS - 0.3 x Želektr.lin - 0.3 x Žduj.naf )) + RP + NBP - NP - MP**

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

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

#### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



**Modelio kintamuju taikymo sąlygos ir reikšmės:**


4.2 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Skaičiuojama Vbaz (bazine sklypo vertę be pataisų): įrašomos į modelį reikšmės – ŽBpl\_RKS = 2,5 ha, tada ŽBpl\_SKF = 1,0 (gaunamas iš grafiko funkcijos); žemė ne konservaciniés paskirties Pask\_BIN = 0; pagal žemės sklypo adresą verčių žemėlapyje sklypas yra 19.14 verčių zonoje, Zona\_SKL = 0,852, atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$\text{Vbaz} = 1^{(1,01)} \cdot 0,852^{(1,011)} \cdot (0,8)^0 \cdot (6492 \cdot (2,5 - 0,32 \cdot 0,3 - 0,3 \cdot 0,1 - 0,3 \cdot 0,1)) = 12942 \text{ (Eur)}.$$

Apskaičiuojama Vbaz1 (bazine 1 ha vertę be pataisų):

$$\text{Vbaz1} = 12942 / 2,5 = 5177 \text{ (Eur/ha)}.$$

Apskaičiuojamos žemės sklypo pataisos miško ir nenaudingam plotams, rekreaciniam veiksnui ir žemės našumo balui. Žemės našumo balui miestuose ir miesteliuose pataisa néra skaičiuojama. Pataisu skaiciavimo formulës pateiktos Kédainių rajono savivaldybës masinio vertinimo dokumentu ataskaitos 3 priede *Verčių pataisos ir rekreacioniai koeficientai*, išstrauka pateikiama toliau.

## ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERČIŲ PATAISOS

<b>Pataisos RP apskaičiavimas:</b>	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniu naudojimu; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreacioniai vandens telkiniai
ŽBpl <= 3 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV\_RP$ , čia VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
ŽBpl > 3 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV\_RP1 \times 3$ , čia VRV_RP1 – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdai: rekreaciniu naudojimu + kiti žemės ūkio paskirties sklypai, specializuotų ūkių žemės sklypų ir kiti; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdai: rekreacioniai vandens telkiniai + bendro naudojimo vandens telkiniai, ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai ir kiti
ŽBpl <= 6 ha	$RP = (Kr - 1) \times (VRV\_RP/2)$
ŽBpl > 6 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV\_RP1 \times 3$
<b>Pataisos NBP apskaičiavimas:</b>	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, išskyrius žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista,
	$NBP = Knb \times (\bar{ZNB} - NBconst) \times Vbaz1 \times (\bar{ZBpl} - \bar{Znenaudojama} - \bar{Zmiško})$
<b>Pataisos NP apskaičiavimas:</b>	
Taikymo sąlygos:	paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	$NP = (1 - Kn) \times Vbaz1 \times \bar{Znenaudojama}$
<b>Pataisos MP apskaičiavimas:</b>	
Taikymo sąlygos:	žemės naudmena – miško žemė
Vbaz1 <= 1854 Eur	$MP = \bar{Zmiško} \times Vbaz1 \times 0,75$
Vbaz1 > 1854 Eur	$MP = \bar{Zmiško} \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995 - 463)/Vbaz1)$

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

### Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkiniių rekreacinis koeficientas (Kr)
19.1.1				
19.1.2				
19.1.3				
19.2	55,64	0,015	2,300	2,300
19.3	55,64	0,015	2,300	2,300
19.4	55,64	0,015	2,300	2,300
19.5	52,61	0,015	2,300	2,300
19.6	55,64	0,015	2,300	2,300
19.7	52,61	0,015	2,300	2,300
19.8	52,61	0,015	2,300	2,300
19.9	55,64	0,015	2,300	2,300

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkiniių rekreacinis koeficientas (Kr)
19.10	55,64	0,015	2,300	2,300
19.11	55,64	0,015	2,300	2,300
19.12	52,61	0,015	2,300	2,300
19.13	59,82	0,015	2,300	2,300
19.14	51,30	0,015	2,300	2,300
19.15	59,82	0,015	2,300	2,300
19.16	51,99	0,015	2,300	2,300
19.17	55,64	0,015	2,300	2,300
19.18	55,64	0,015	2,300	2,300
19.19	51,30	0,015	2,300	2,300
19.20	55,64	0,015	2,300	2,300

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NB <sub>const</sub> )	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinijų rekreacinis koeficientas (Kr)
19.21	52,61	0,015	2,300	2,300
19.22	55,64	0,015	2,300	2,300

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NB <sub>const</sub> )	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinijų rekreacinis koeficientas (Kr)
-----------	---	--------------------------------	--	---

#### 4.5 pav. Pataisų rodikliai ir koeficientai

Našumo balo pataisos NBP skaičiavimas.

NBP skaičiuojama pagal formulę:

$$NBP = Knb * (\bar{Z}NB - NB_{const}) * Vbaz1 * (\bar{Z}Bpl - \bar{Z}nenaudojama - \bar{Z}miško).$$

Vidutinis našumo balas NB<sub>const</sub> 19.14 verčių zonai 51,3.

Skaičiuojama pataisa įrašant reikšmes į formulę:

$$NBP = (49-51,3) * 0,015 * 4554 * (2,5-0,15-0,15) = -346 (\text{Eur});$$

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.5 papunktyje nurodoma, kad NBP netaikoma miestuose ar miesteliuose esantiems žemės sklypams, kurių pardavimo kainos néra pagrįstos iš žemės ūkio veiklos gaunama nauda. Kédainių rajono savivaldybės Kédainių mieste žemės ūkio paskirties žemės pardavimo kainos atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nurodyto punkto nuostatą, našumo balo koeficientas Knb néra nustatytas ir 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<sub>n</sub> = 0,2 (K<sub>n</sub> 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:

$$NP = (1-0,2) * 5177 * 0,15 = 621 (\text{Eur}).$$

Miško žemės pataisos MP skaičiavimas.

MP skaičiuojama pagal formulę:

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

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

Vertnamo sklypo Vbaz1 = 5177 Eur > 1854 Eur, taikoma tokia formulė:

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

Miško žemės sklype yra 0,15 ha;

$$MP = 0,15 * 5177 * ((5177 * 0,995 - 463) / 5177) = 703 (\text{Eur}).$$

Rekreacino naudojimo žemės pataisos RP skaičiavimas.

Pataisa RP skaičiuojama pagal formulę:

$$RP = (Kr-1) * VbazRP1 * 3, (taikomas ne daugiau kaip trims hektarams).$$

$$VbazRP = Vbaz + NBP - NP - MP;$$

$$VbazRP = 12942 + (-346) - 621 - 703 = 11272 (\text{Eur}).$$

$$VbazRP1 = 11272 / 2,5 = 4509 (\text{Eur}).$$

$$RP = (2,3-1) * 4509 * 2,5 = 14654 (\text{Eur}).$$

Apskaičiuotomis pataisomis yra koreguojama Vbaz ir gaunama VRV:

$$VRV = 11272 + 14654 = 25926 (\text{Eur}).$$

$$VRV \approx 25900 (\text{Eur}).$$

**Išvada.** Kėdainių rajono savivaldybės, Lalų k. žemės ūkio paskirties sklypo, kurio naudojimo būdas – *rekreacinis*, 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 25900 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: Kėdainių rajono savivaldybė, Lalų k.;
- paskirtis: miškų ūkio;
- naudojimo būdas: ūkinių miškų sklypų;
- žemės sklypo bendras plotas: 2,5 ha;
- miško plotas: 2,5 ha;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštėsnės jtampos 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 zonas* 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*.

Kėdainių rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *žemės ūkio paskirties žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas 4.2 paveiksle.

Apskaičiuojama Vbaz: kai  $\bar{B}_{pl\_RKS} = 2,5$  ha, tada  $\bar{B}_{pl\_SKF} = 1,0$ . Pagal žemės sklypo kadastro žemėlapį (sklypo adresą), sklypas yra 19.14 verčių zonoje, Zona\_SKL = 0,852. Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$V_{baz} = 1^{(1,01)} * 0,852^{(1,011)} * (0,8)^{0} * (6492 * (2,5 - 0,32 * 0 - 0,3 * 0 - 0,3 * 0)) = \\ = 13804 \text{ (Eur).}$$

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

Apskaičiuojama Vbaz1 (bazinę 1 ha vertę be pataisu):

$$V_{baz1} = 13804 / 2,5 = 5521 \text{ (Eur/ha).}$$

Miško žemės pataisos MP skaičiavimas.

Miško žemės vertės pataisos skaičiavimui taikoma formulė pateikta Kėdainių rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 3 priede *Verčių pataisos ir rekreacioniai koeficientai*, ištrauka pateikiama toliau.

<b>Pataisos MP apskaičiavimas:</b>	
Taikymo sąlygos:	žemės naudmena – miško žemė
$V_{baz1} \leq 1854 \text{ Eur}$	$MP = \bar{Z}_{miško} \times V_{baz1} \times 0,75$
$V_{baz1} > 1854 \text{ Eur}$	$MP = \bar{Z}_{miško} \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1})$

4.6 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:  $MP = \bar{Z}_{miško} \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1})$ ;

$$MP = 2,5 * 5521 * ((5521 * 0,995 - 463) / 5521) = 12576 \text{ (Eur).}$$

$$VRV = 13804 - 12576 = 1228 \text{ (Eur);}$$

$$VRV \approx 1230 \text{ (Eur).}$$

**Išvada.** Kėdainių rajono savivaldybės, Lalų k. miškų ūkio paskirties žemės sklypo, 2,5 ha bendro ploto, vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 1230 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Kėdainių miestas, Smilgos g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 19.1.1;
- 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 jėtamos 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.

Kėdainių rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *gyvenamujų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas 4.6 paveiksle.

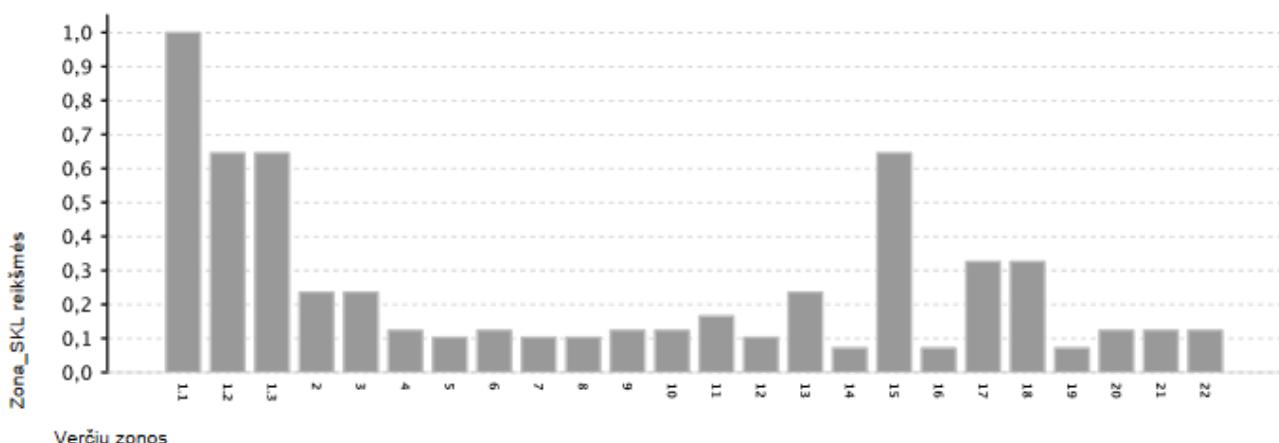
#### GYVENAMUJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 18310.**

**VRV=((0.71) ^ ŽBpl\_BIN x ŽBpl\_SKF^(0.83) x Zona\_SKL^(1.002) x (1.45) ^ Kd\_BIN x (0.6) ^ Kbn\_BIN x ( 1161 x (ŽBpl\_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku**

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

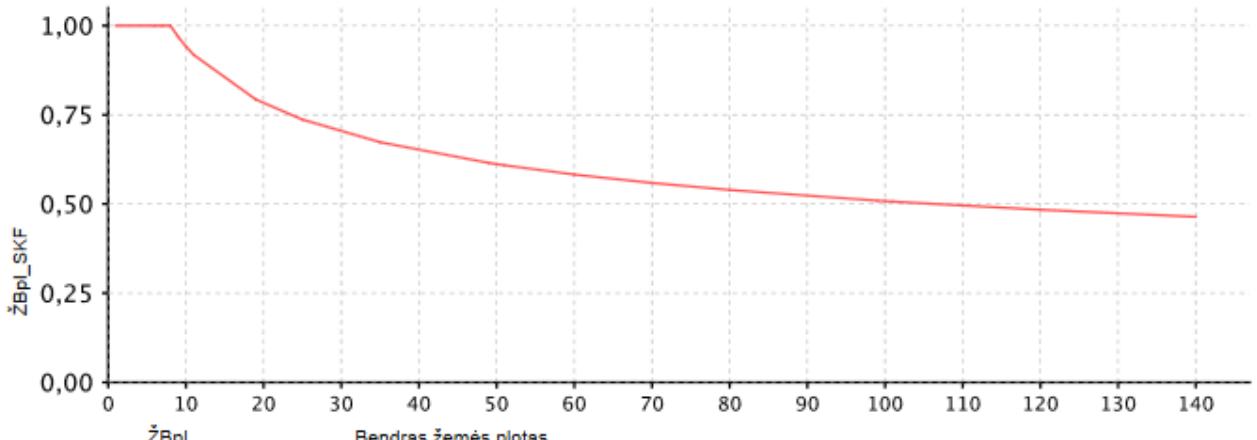
#### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



#### Modelio kintamuju taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas	Laipsnis: ŽBpl_BIN	Pagrindas: 0.71
,00000001-3,9999999	1.0	4-1000000 0.0
Daugiaabučių pastatų teritorija	Laipsnis: Kd_BIN	Pagrindas: 1.45
Daugiaaukščių teritorija	1.0	
Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.6
Bendro naudojimo teritorija	1.0	

Bendras žemės plotas	$\check{Z}_{Bpl\_SKF}$	Laipsnis: 0.83
----------------------	------------------------	----------------



4.7 pav. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

4.6 paveiksle pateiktame modelyje pagal sklypo charakteristikas parenkamos reikšmės:  
pagal sklypo plotą  $> 4$  a parenkama kintamojo  $\check{Z}_{Bpl\_BIN}$  reikšmė = 0 koeficientui 0,71;  
pagal sklypo plotą 8 a apskaičiuojamas  $\check{Z}_{Bpl\_SKF} = 1$ ;  
pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas numeris 19.1.1 nustatyti  
verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 1,00;  
naudojimo būdai – daugiaubučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, parenkama  
kintamojo Kd\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 1,45;  
naudojimo būdai – bendro naudojimo teritorija parenkama kintamojo Kbn\_BIN reikšmė = 0  
koeficientui 0,6.

Užstatymo  $K_u$  koeficiente komponentų paaiskinimai pateikti 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 = 0,95.

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

4.8 pav. Koeficiente  $K_u$  taikymo sąlygos ir reikšmės

Kintamasis  $\check{Z}_{Bpl\_RKS}$  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 dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonų plotas.

$$VRV = ((0,71^0 * 1^0 * 0,83)^1 * (1,002)^1 * (1,45)^0 * (0,6)^0 * (1161 * (8 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0))) * 0,95 \\ = 8824 \text{ (Eur).}$$

Sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 8820 (Eur).

**Išvada.** Kėdainių mieste, Smilgos g. esančio *kitos paskirties žemės sklypo*, kurio naudojimo būdas – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos*, 8 arų vidutinė rinkos vertė yra 8820 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Kėdainių miestas, Daumantų g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 19.1.2;
- sklypo paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: mēgėjų sodo žemės sklypai;
- sklypo bendras plotas: 6 a;
- sklypo užstatymo plotas: 1 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) 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.

Kėdainių rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *mégėjų sodo žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas 4.8 paveiksle.

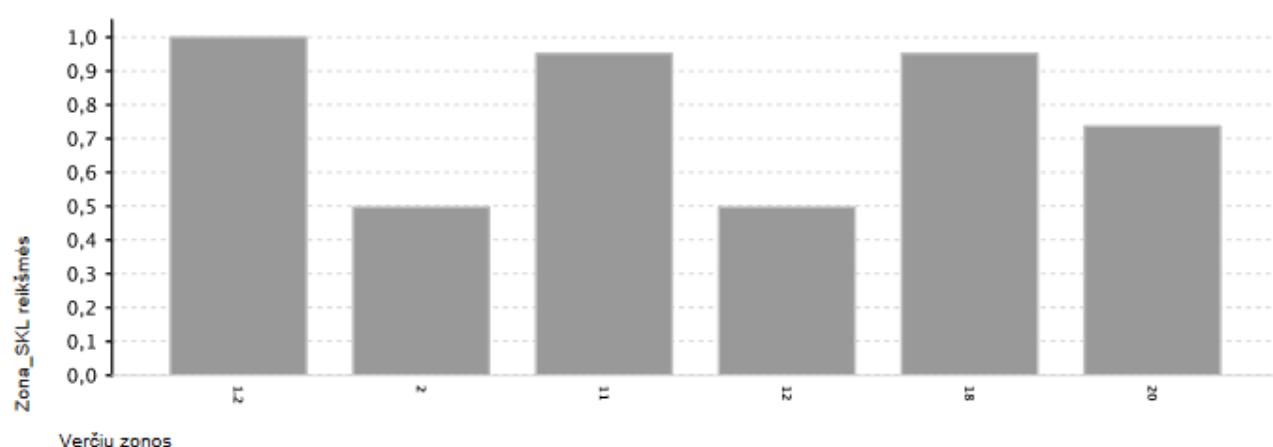
#### MÈGÈJU SODO ŽEMÈS GRUPÈS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 18311.

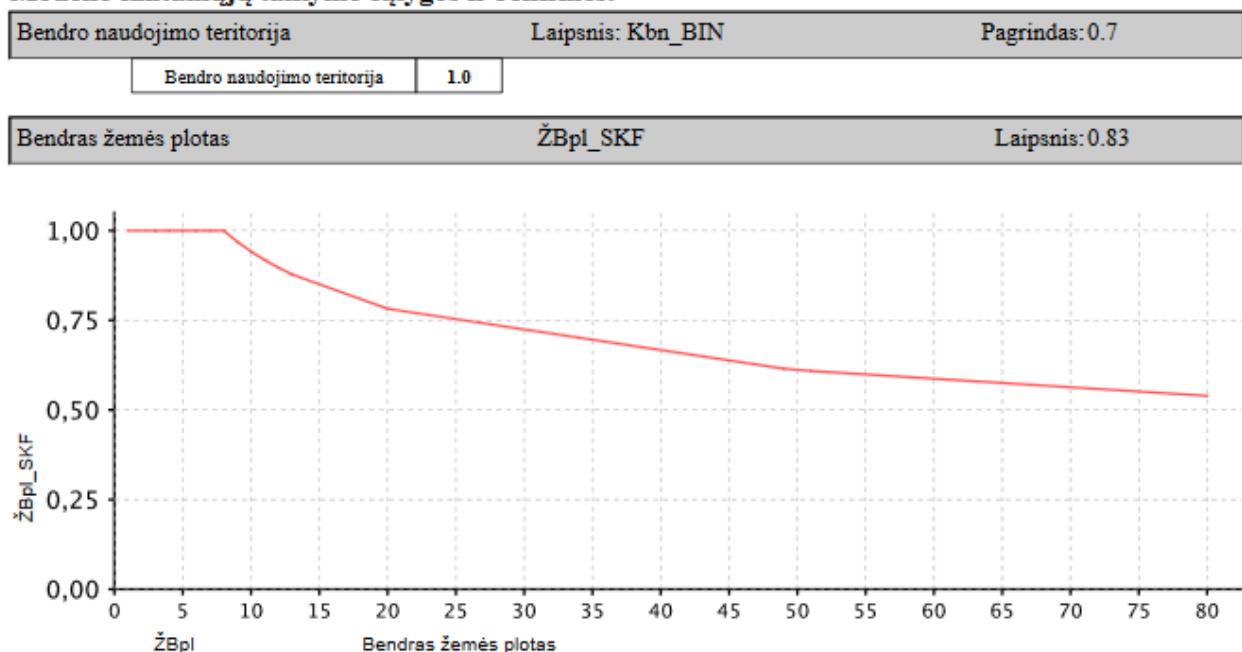
VRV=(ŽBpl\_SKF^(0,83) x Zona\_SKL^(1,013) x (0,7) ^ Kbn\_BIN x ( 245 x (ŽBpl\_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku

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

#### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



### Modelio kintamuųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:



4.9 pav. Mégėjų sodo žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr. 19.1.2, nustatytais verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 1,0.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 1.

Naudojimo būdui – *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 *Koefficiente 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<sub>u</sub> = 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, nesikertanties 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.

Formulėje VRV =  $((1^{(0,83)} * 1^{(1,013)} * (0,7)^{0} * (245 * (6 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0))) * 0,95)$  = = 1397 (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 1400 (Eur).

**Išvada.** Kėdainių mieste, Daumantų g. esančio žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *mégėjų sodo*, 6 arų vidutinė rinkos vertė yra 1400 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Kėdainių miestas, Birutės g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 19.1.2;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objekty 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 dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) 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.

Kėdainių rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *pramonės ir sandėliavimo žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas 4.9 paveiksle.

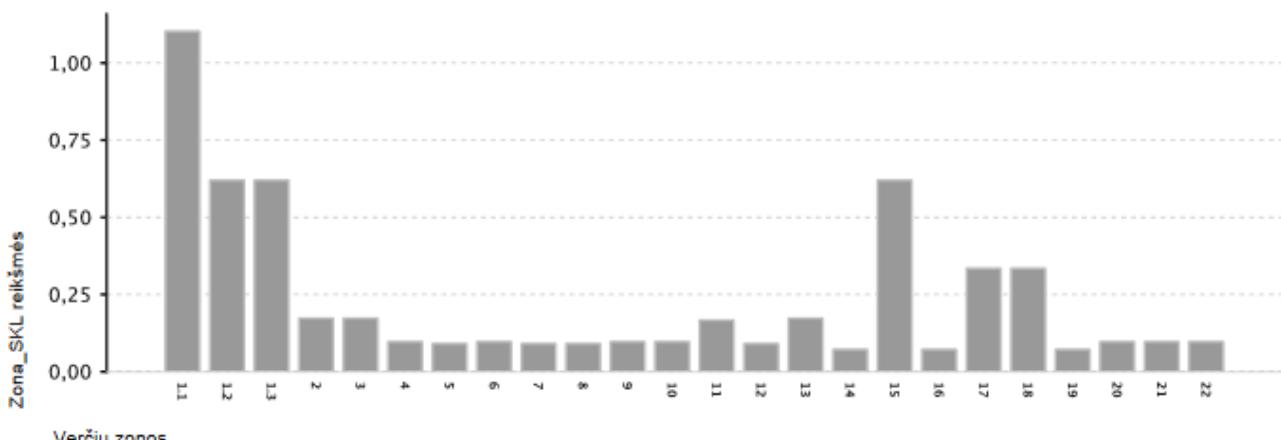
### PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 18314.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>0.9</sup>) x Zona\_SKL<sup>0.63</sup> ^ Ktink\_BIN x ( 569 x (ŽBpl\_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku**

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

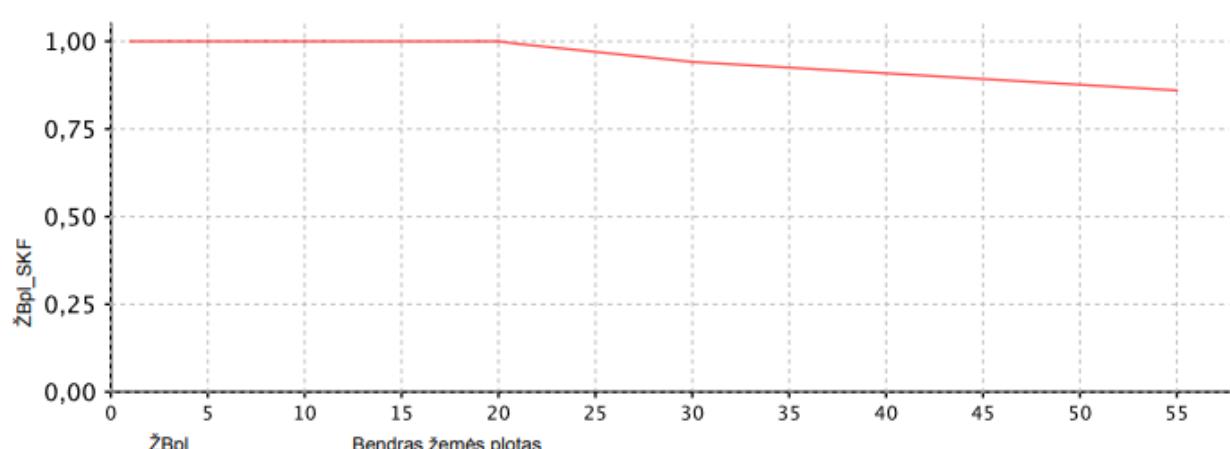
**Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės**



**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: 0.9
----------------------	----------	---------------



4.10 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr. 19.1.2, nustatytais verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 0,62.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 1.

Naudojimo būdai – *susiekimo 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), nustatytais 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, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu.

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

Formulėje  $VRV = ((1^{(0,9)} * (0,62)^{0,923}) * (0,63)^0 * (569 * (16 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0))) * 0,95 = 5563$  (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 5560 (Eur).

**Išvada.** Kėdainių mieste, Birutės g. esančio *kitos* paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*, 16 arų vidutinė rinkos vertė yra 5560 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Kėdainių miestas, Radvilų g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 19.1.1;
- 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 jėtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) 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.

Kėdainių rajono savivaldybės masinio vertinimo dokumentų 1 priede parinktas *komercinės žemės grupės žemės vertinimo modelis* pateiktas toliau paveiksle.

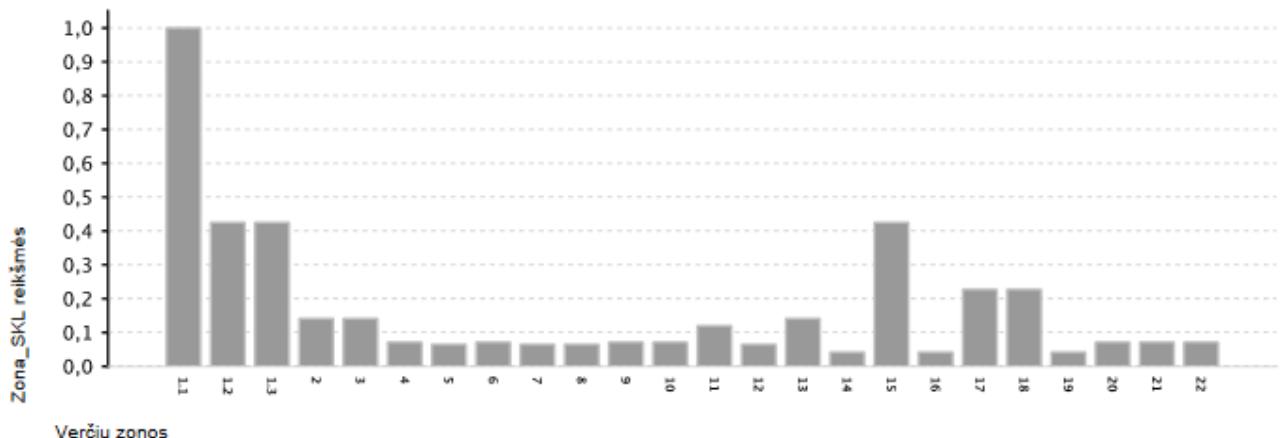
## KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 18313.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>0.9</sup>) x Zona\_SKL<sup>0.967</sup> x (0.89) <sup>^</sup> Naub\_BIN x ( 2036 x (ŽBpl\_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku**

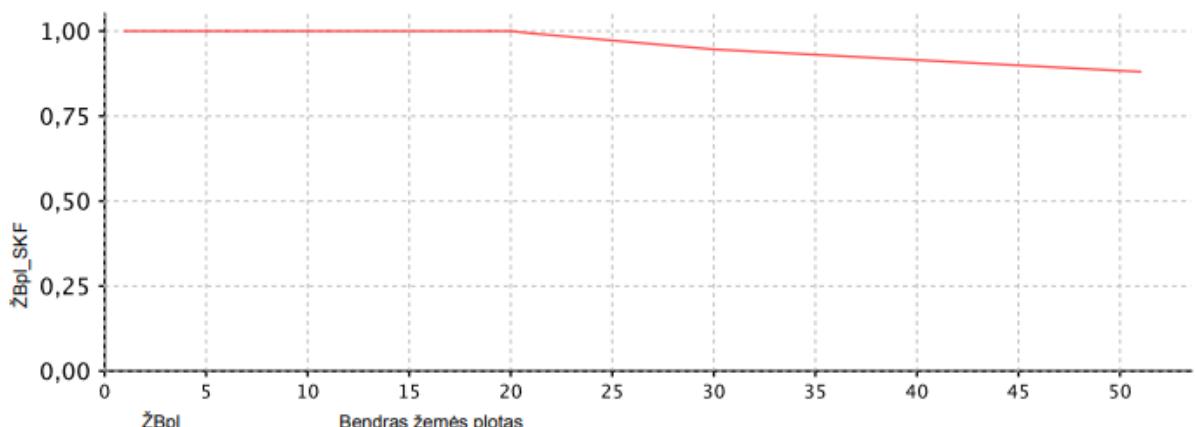
**Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku**

### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas	Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacinės teritorijos	1.0	
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.9



4.11 pav. Komercinės žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr. 19.1.1, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 1,0.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 1.

Naudojimo būdui – *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 Koefficiente  $K_u$  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 jtampos 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  $VRV = ((1^{(0,9)} * (1^{(0,967)} * (0,89)^{0 * (2036 * (16 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0)))}) * 0,95) =$   
= 30947 (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus, gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 30900 (Eur).

**Išvada.** Kėdainių mieste, Radvilų g. esančio *kitos paskirties* žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *komercinės paskirties objektų teritorijos*, 16 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 30900 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 Kėdainių rajono 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 kity teisės akty 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 SARAŠAS

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 taisyklys, 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. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
27. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
28. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
29. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
30. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001.
31. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
32. Tumelionis, A. Nekilnojamojos 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 Registru 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

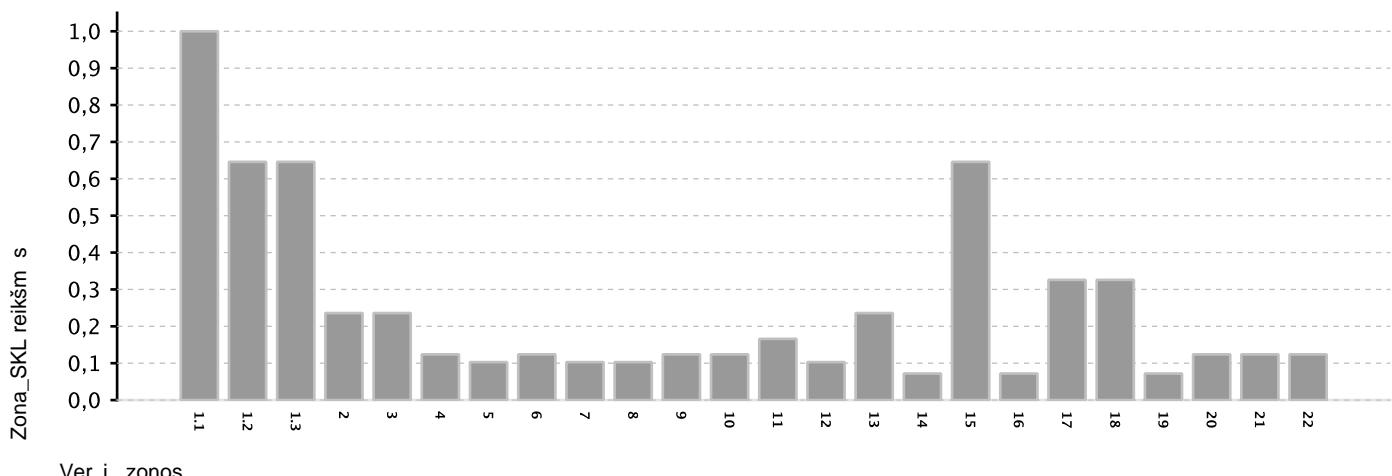
2021 m. masinis vertinimas

## GYVENAM J TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 18310.**

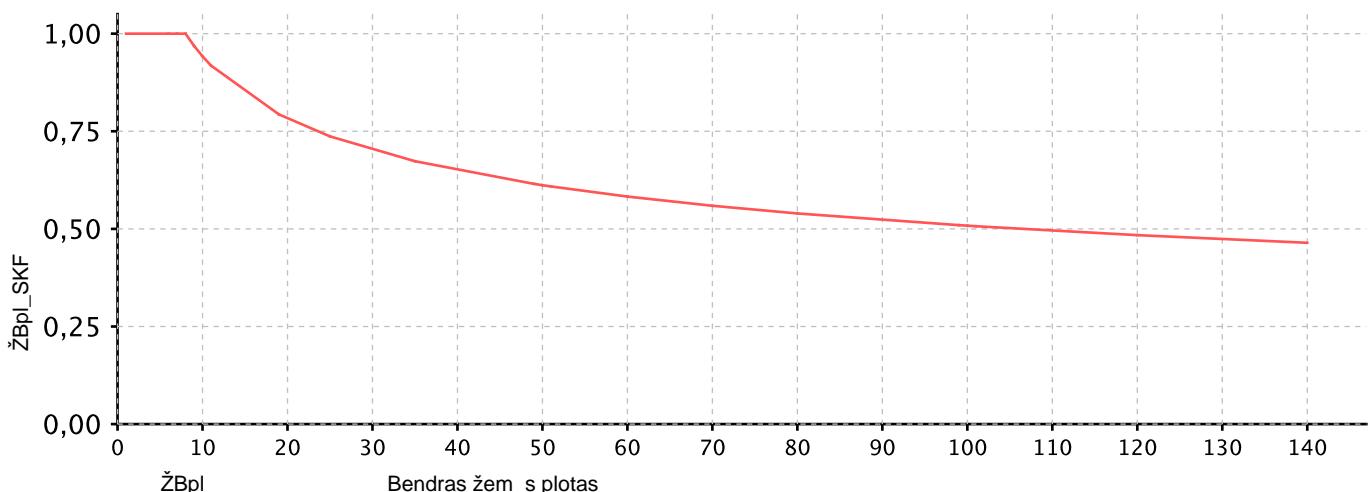
**VRV=((0.71) ^ ŽBpl\_BIN x ŽBpl\_SKF^(0.83) x Zona\_SKL^(1.002) x (1.45) ^ Kd\_BIN x (0.6) ^ Kbn\_BIN x ( 1161 x (ŽBpl\_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf)) x Ku**  
**Trumpinių paaiškinimuose žymėti kriterijai: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku**

**Verčiosi zonos Zona\_SKL reikšmės**



**Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

Bendras žemės plotas	Laipsnis: ŽBpl_BIN	Pagrindas: 0.71
,00000001-3,9999999	1.0	4-1000000
Daugiau nei pastatytos teritorija	Laipsnis: Kd_BIN	Pagrindas: 1.45
Daugiaukščiausiai teritorija	1.0	
Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.6
Bendro naudojimo teritorija	1.0	
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.83



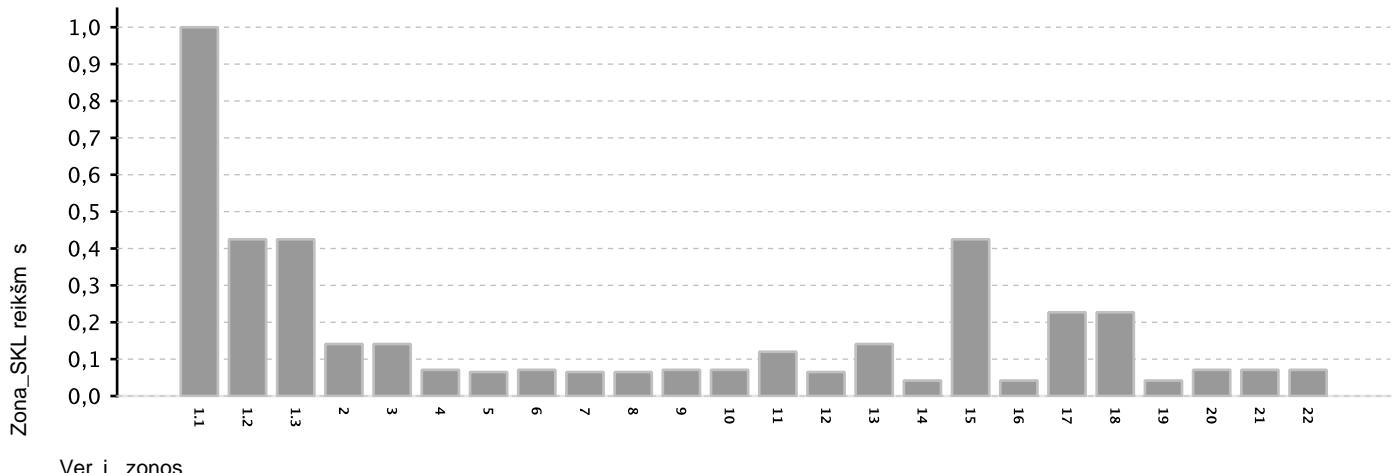
# KOMERCIN S ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 18313.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>0.9</sup>) x Zona\_SKL<sup>0.967</sup> x (0.89) <sup>0.89</sup> x Naub\_BIN x ( 2036 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:**

Naudojimo b das

Laipsnis: Naub\_BIN

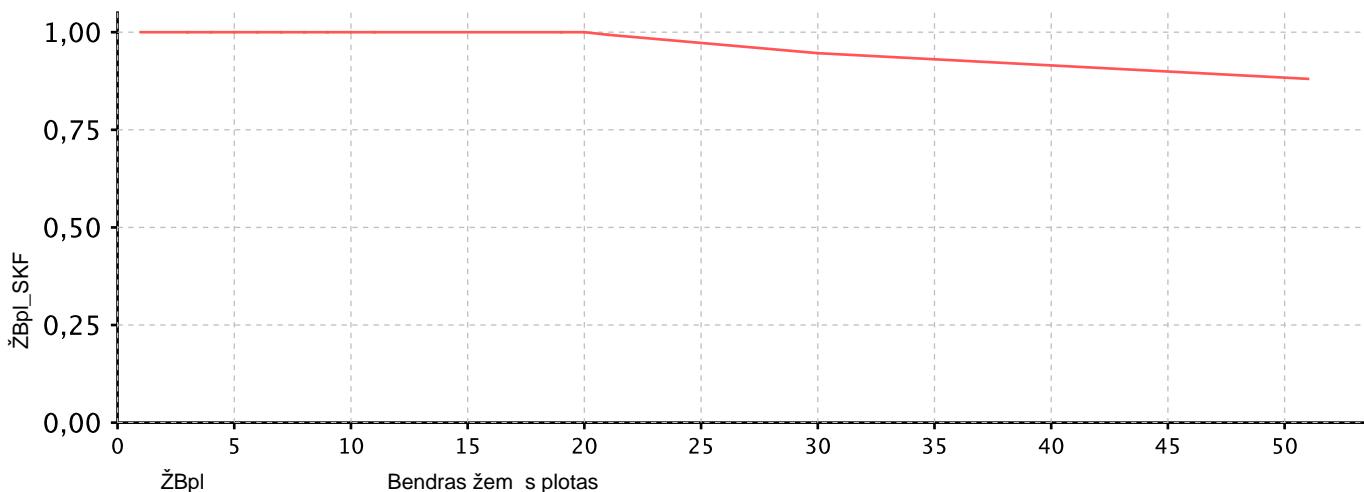
Pagrindas: 0.89

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

Bendras žem s plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 0.9



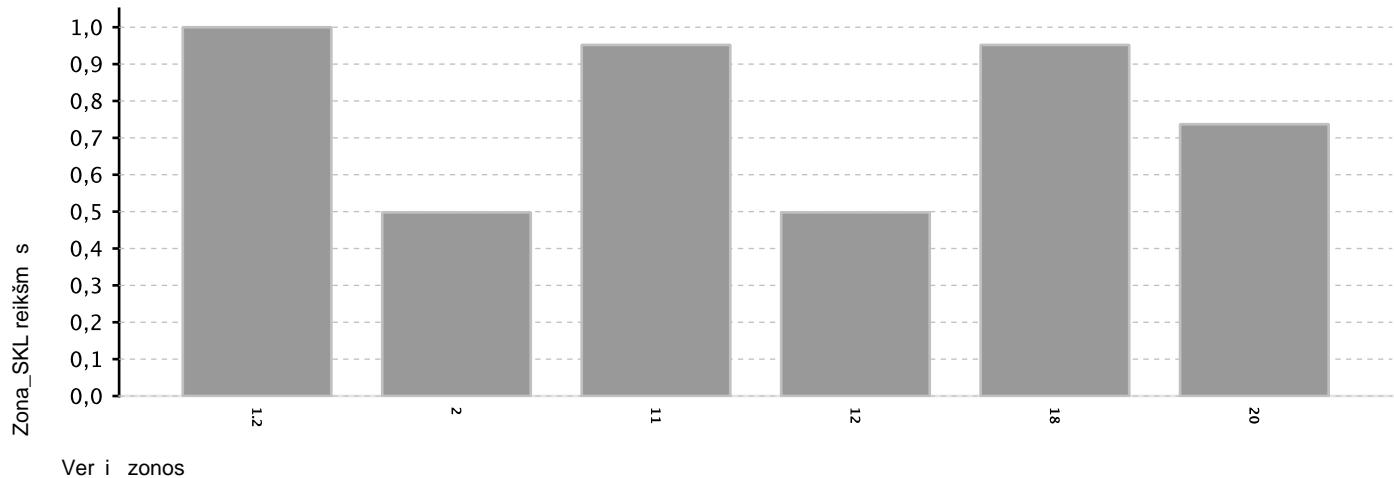
# M G J SODO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 18311.**

VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>0.83</sup>) x Zona\_SKL<sup>1.013</sup> x (0.7) <sup>0.7</sup> x Kbn\_BIN x ( 245 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



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

Bendro naudojimo teritorija

Laipsnis: Kbn\_BIN

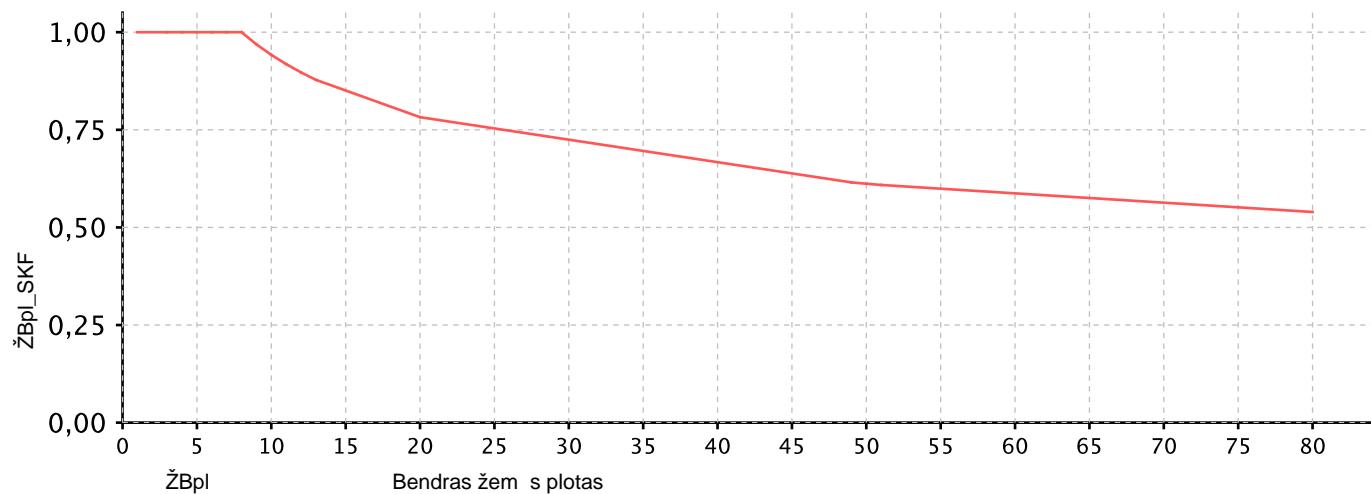
Pagrindas: 0.7

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

Bendras žem s plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 0.83



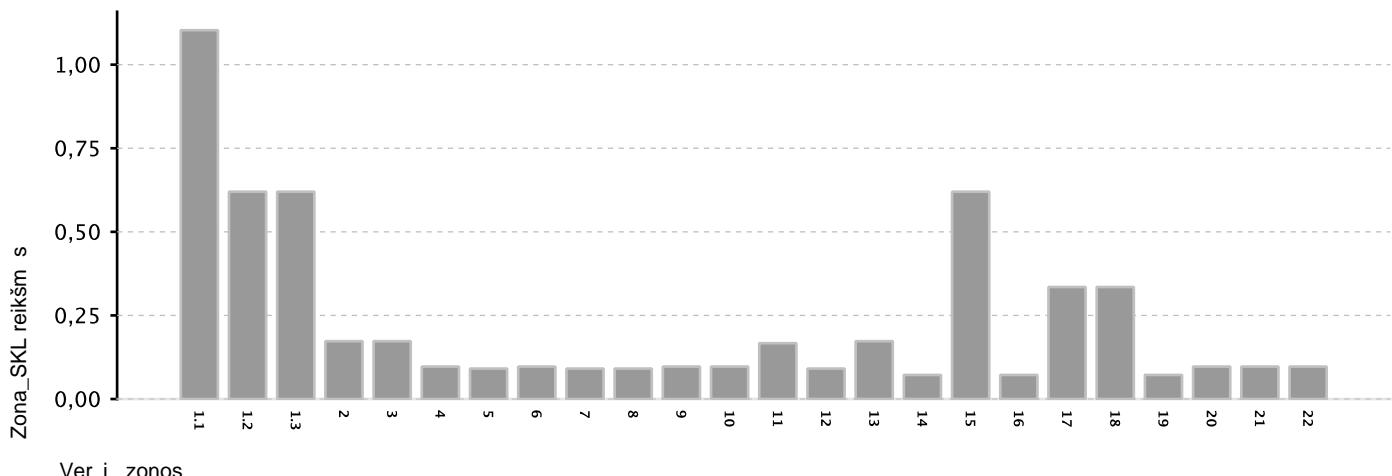
# PRAMON S IR SAND LIAVIMO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 18314.**

VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>0.9</sup>) x Zona\_SKL<sup>0.923</sup> x (0.63) <sup>0.7</sup> x Ktink\_BIN x ( 569 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



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

Inžinerini tinkl koridorius

Laipsnis: Ktink\_BIN

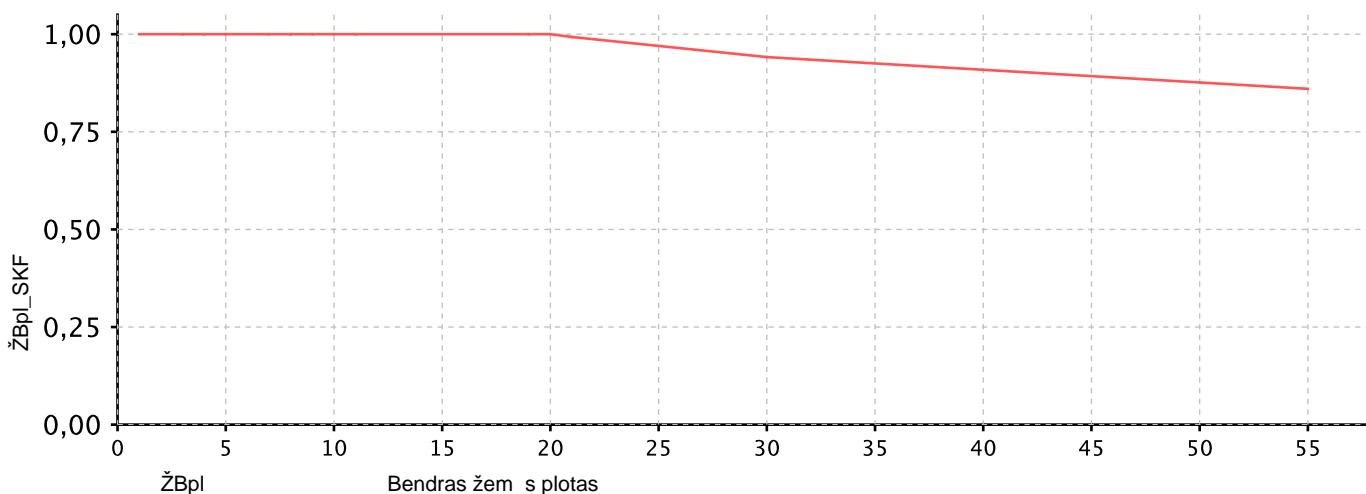
Pagrindas: 0.63

Inžinerini tinkl koridorius	1.0
-----------------------------	-----

Bendras žem s plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 0.9



# ŽEM S KIO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

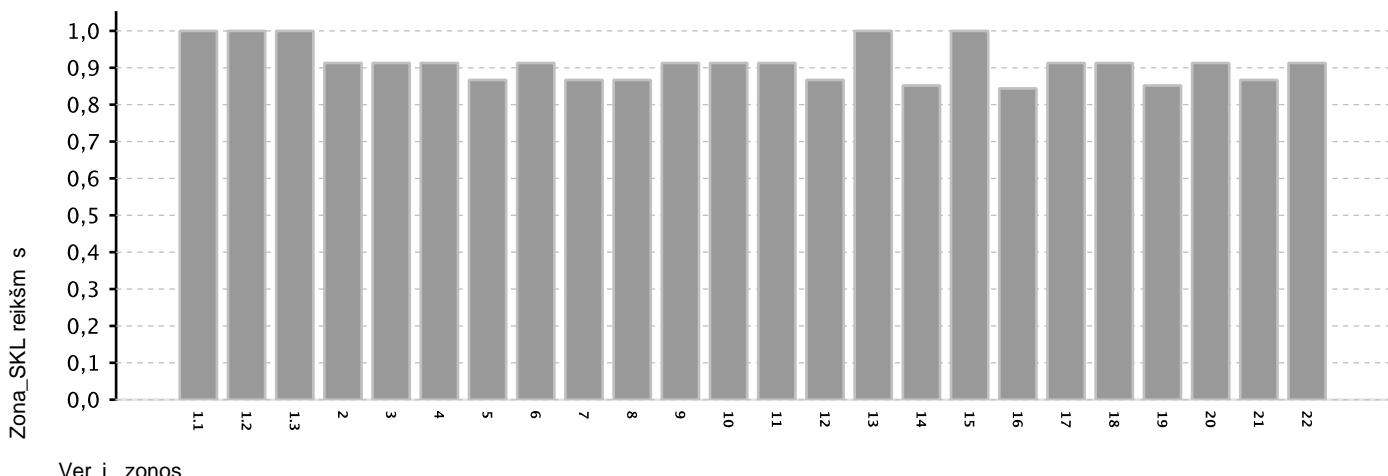
Modelis Nr.: 18312.

$$VRV = (\bar{Z}_{Bpl\_SKF}^{(1.01)} \times \text{Zona\_SKL}^{(1.011)} \times (0.8)^{(0.8)} \times \text{Pask\_BIN} \times (6492 \times (\bar{Z}_{Bpl\_RKS} - 0.32 \times \text{PotPl\_RKS} - 0.3 \times \text{Želektr.lin} - 0.3 \times \text{Žduj.naf})) + RP + NBP - NP - MP$$

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.

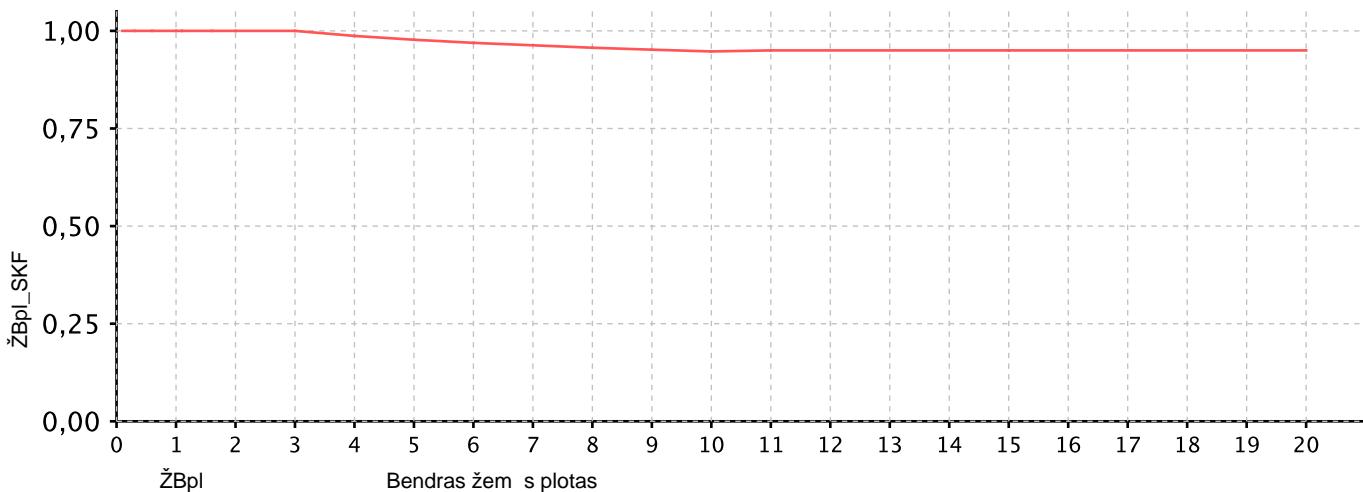
Ver i zon Zona\_SKL reikšm s



Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8
Konservacin	1.0	

Bendras žem s plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.01
----------------------	----------	----------------



## 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
19.1.1	332	77	13
19.1.2	2252	97	185
19.1.3	11	3	1
19.2	507	16	16
19.3	471	6	8
19.4	284	5	3
19.5	150	2	1
19.6	216	8	2
19.7	123	1	2
19.8	65	1	0
19.9	110	2	2
19.10	153	4	5
19.11	736	28	61
19.12	1690	31	86
19.13	240	6	7
19.14	444	12	23
19.15	187	7	28
19.16	1233	37	61
19.17	132	2	18
19.18	333	12	29
19.19	84	0	26
19.20	242	6	6
19.21	10	0	4
19.22	73	1	6

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 rekreacinių koeficientas (Kr)	Vandens telkinii rekreacinių koeficientas (Kr)
19.1.1				
19.1.2				
19.1.3				
19.2	55,64	0,015	2,300	2,300
19.3	55,64	0,015	2,300	2,300
19.4	55,64	0,015	2,300	2,300
19.5	52,61	0,015	2,300	2,300
19.6	55,64	0,015	2,300	2,300
19.7	52,61	0,015	2,300	2,300
19.8	52,61	0,015	2,300	2,300
19.9	55,64	0,015	2,300	2,300

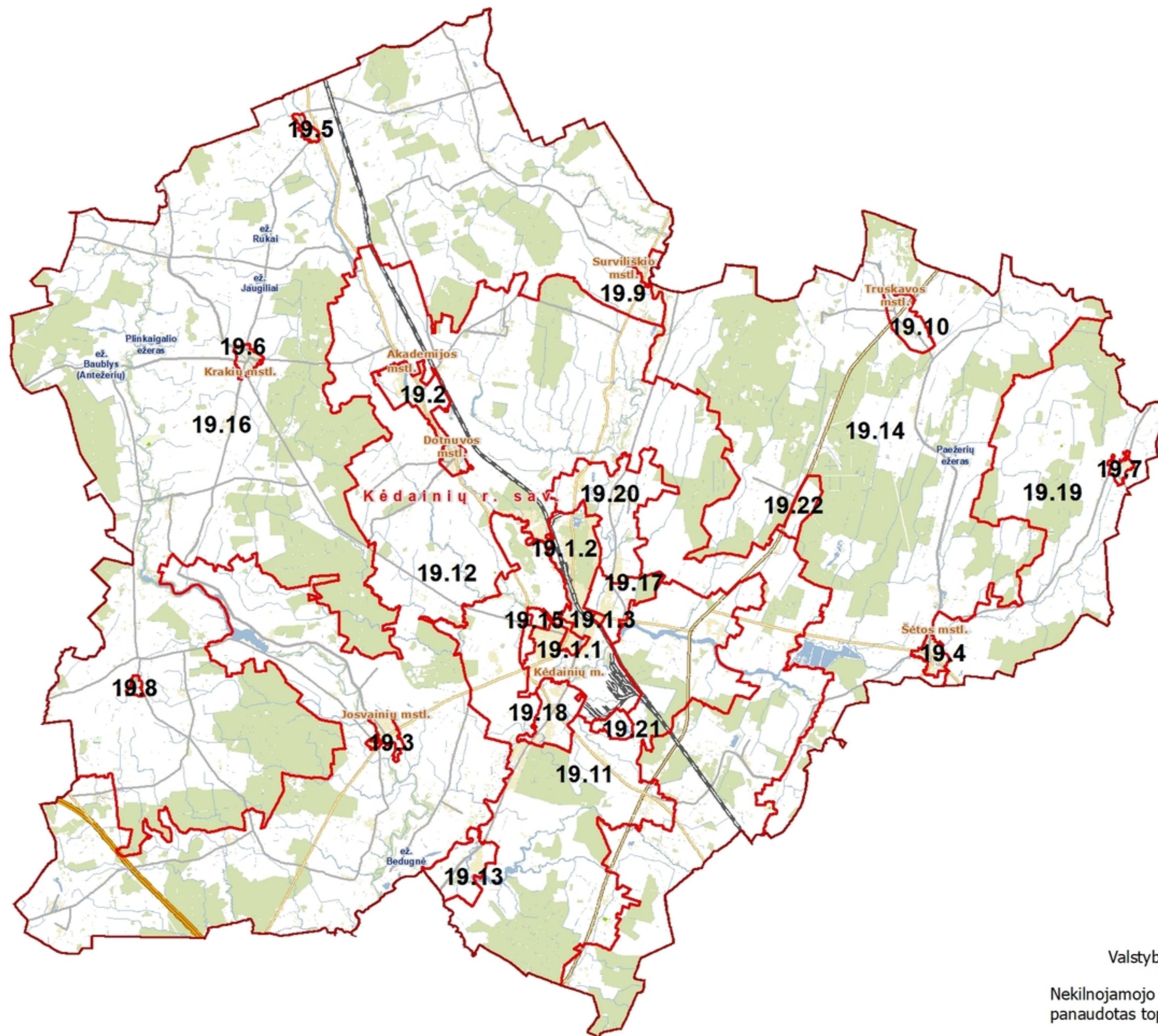
Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklyp rekreacinių koeficientas (Kr)	Vandens telkinii rekreacinių koeficientas (Kr)
19.10	55,64	0,015	2,300	2,300
19.11	55,64	0,015	2,300	2,300
19.12	52,61	0,015	2,300	2,300
19.13	59,82	0,015	2,300	2,300
19.14	51,30	0,015	2,300	2,300
19.15	59,82	0,015	2,300	2,300
19.16	51,99	0,015	2,300	2,300
19.17	55,64	0,015	2,300	2,300
19.18	55,64	0,015	2,300	2,300
19.19	51,30	0,015	2,300	2,300
19.20	55,64	0,015	2,300	2,300

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žem s sklyp rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkini rekreacinis koeficientas (Kr)
19.21	52,61	0,015	2,300	2,300
19.22	55,64	0,015	2,300	2,300

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

## Kėdainių r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:210.000



RENGĖJAS:  
**REGISTRŲ CENTRAS**

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui  
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

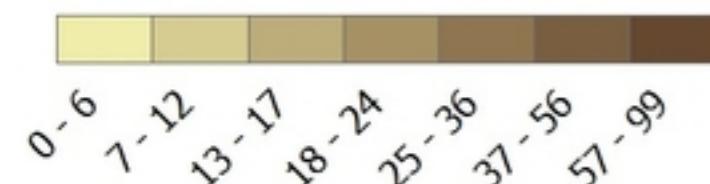
## Žemės sklypų 2016-01-01–2020-08-01 sandoriai Kėdainių rajono savivaldybėje

Zonos Nr.	Sklypų sk.	Aktyvumas
19.1.1	434	9%
19.1.2	3768	14%
19.1.3	16	25%
19.10	581	7%
19.11	6175	11%
19.12	17107	10%
19.13	532	9%
19.14	5983	13%
19.15	309	14%
19.16	12920	10%
19.17	891	5%
19.18	1241	11%
19.19	2107	10%
19.2	1555	10%
19.20	1952	11%
19.21	52	4%
19.22	428	5%
19.3	553	10%
19.4	393	13%
19.5	256	7%
19.6	294	17%
19.7	155	15%
19.8	100	14%
19.9	187	10%

### Sutartiniai ženklai

▲ Parduoti sklypai

### Rinkos aktyvumas zonose (proc.)



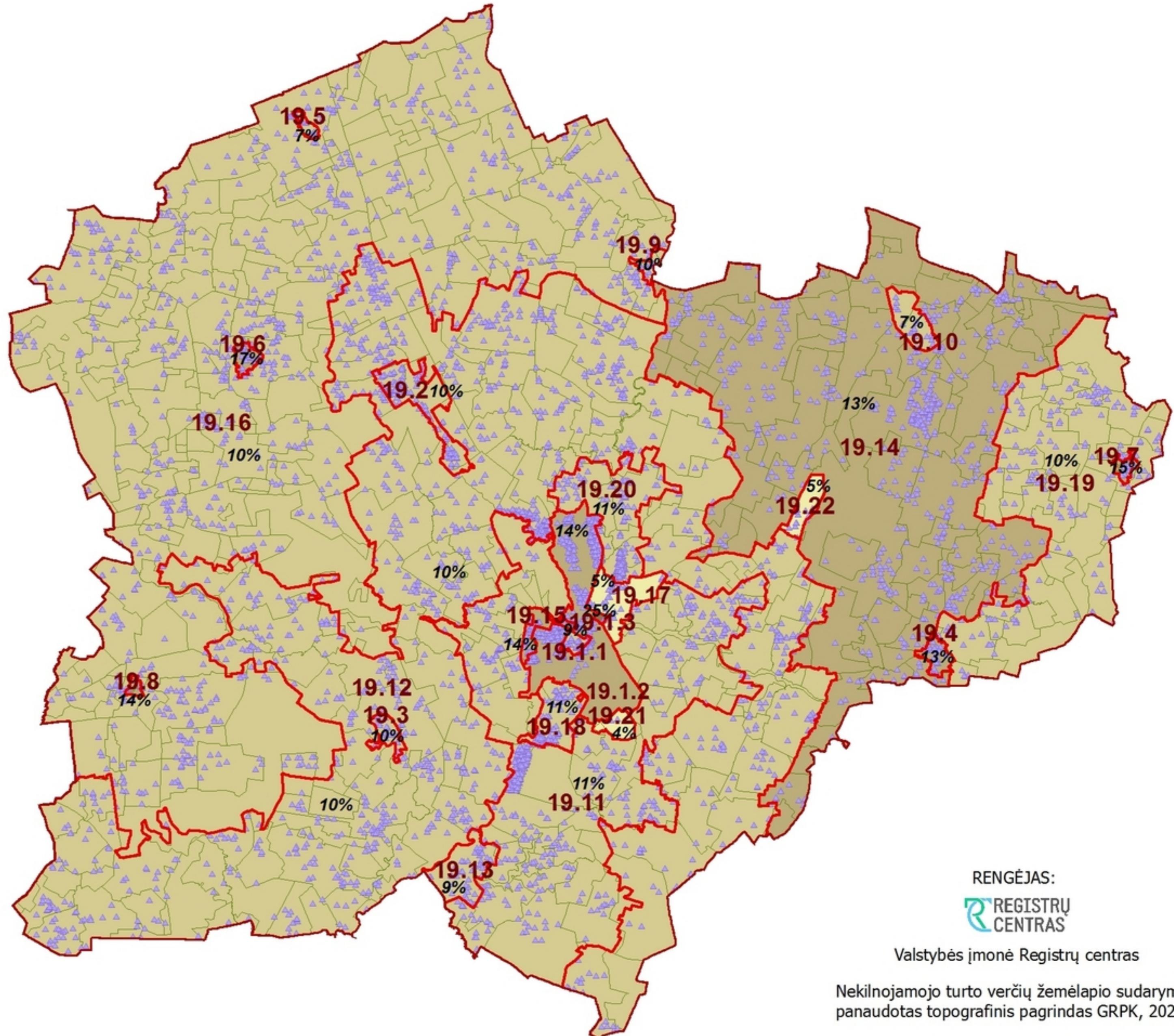
8% Rinkos aktyvumas zonose proc. nuo visų zonoje įregistruotų žemės sklypų skaičiaus

■ Verčių zonos riba

5.2 Verčių zonos Nr.

■ Gyvenamosios vietovės riba

■ Savivaldybės riba



RENGĖJAS:  
**REGISTRŲ  
CENTRAS**

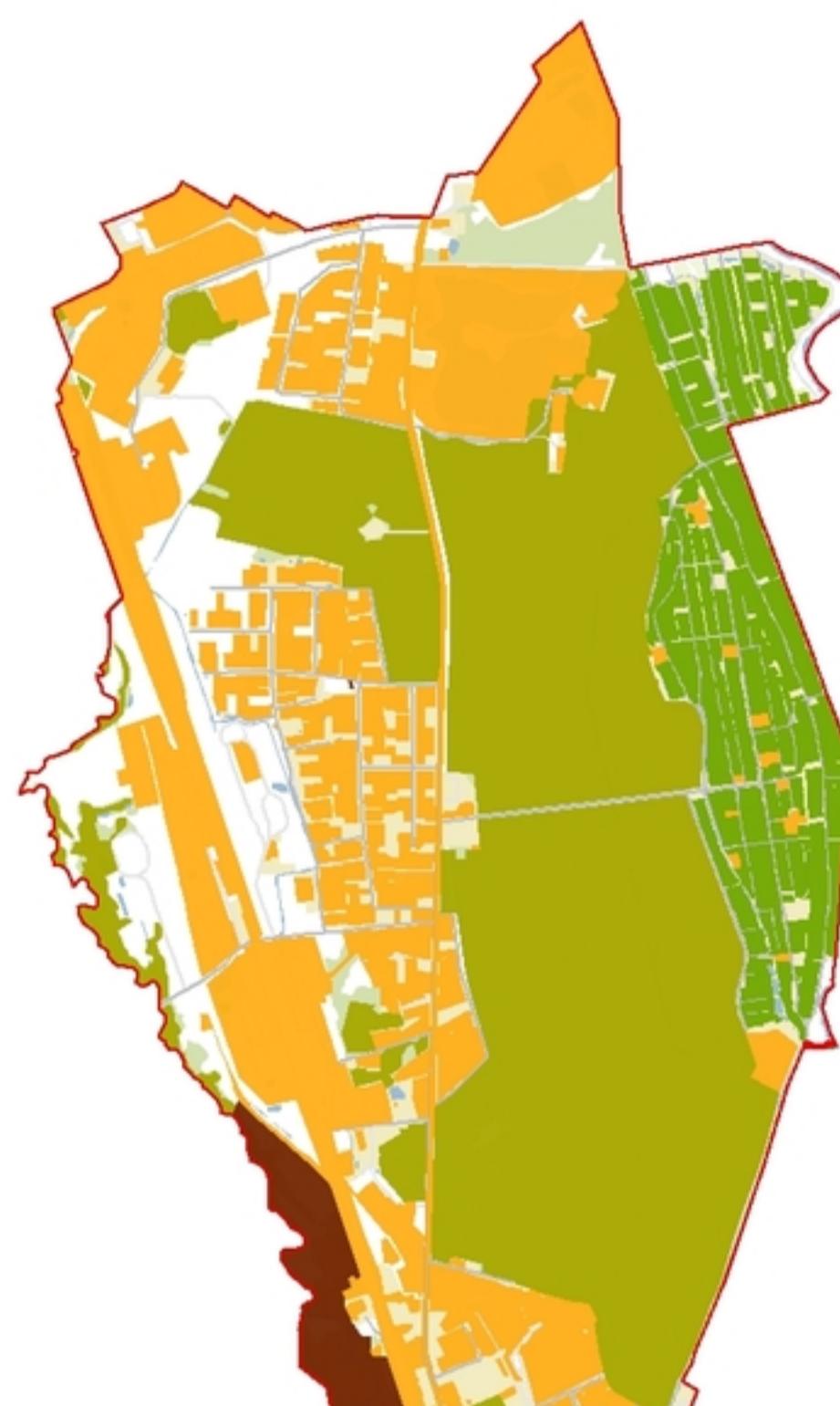
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui  
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

## Kėdainių miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį

M 1:31.000



### Sutartiniai ženklai

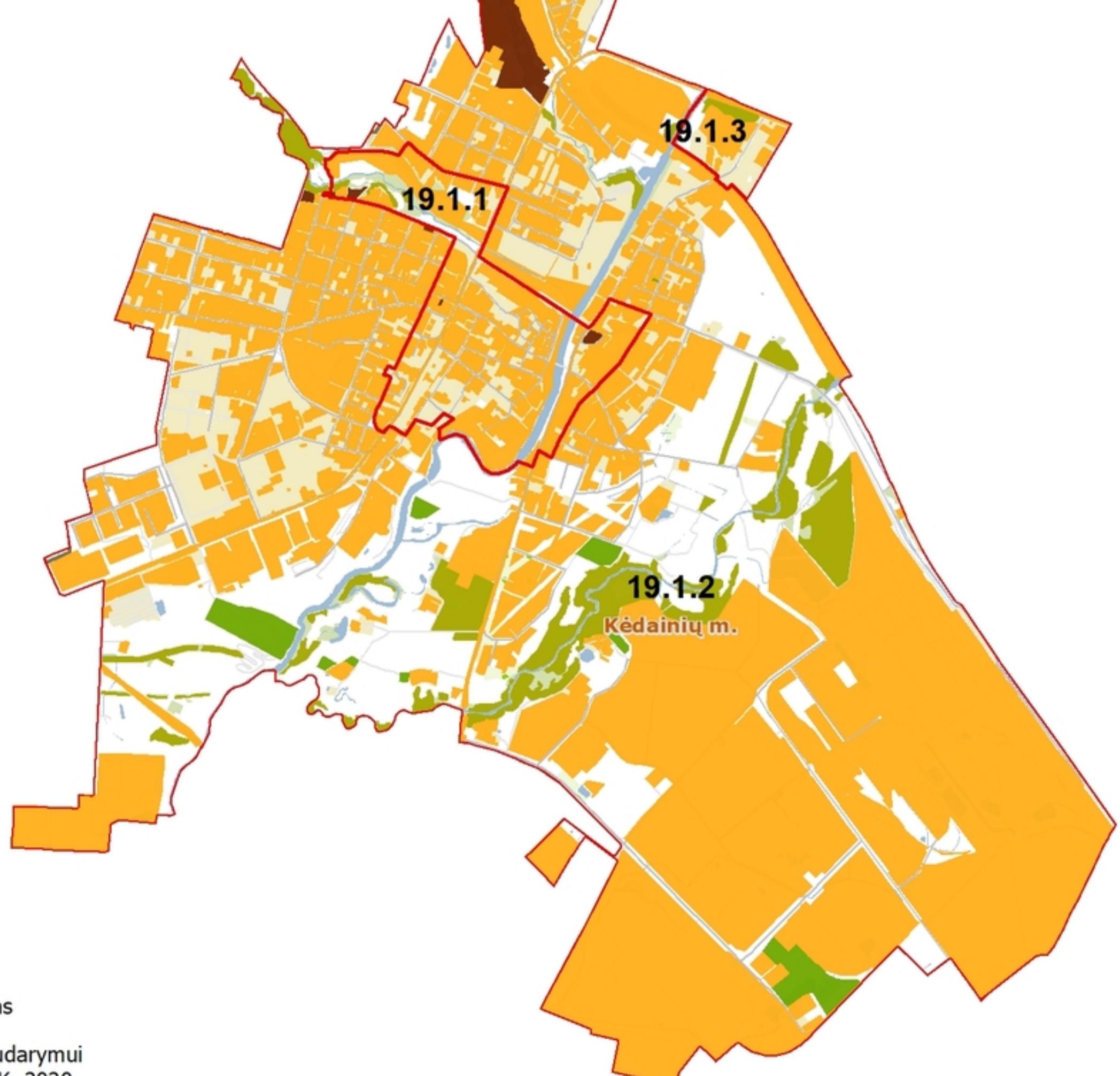
#### Žemės naudojimo paskirtys

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

Nepažymėti plotai - nėra suformuotu sklypų, nenustatyta naudojimo paskirtis

Verčių zonos riba

**25.4** Verčių zonos Nr.



RENGĖJAS:



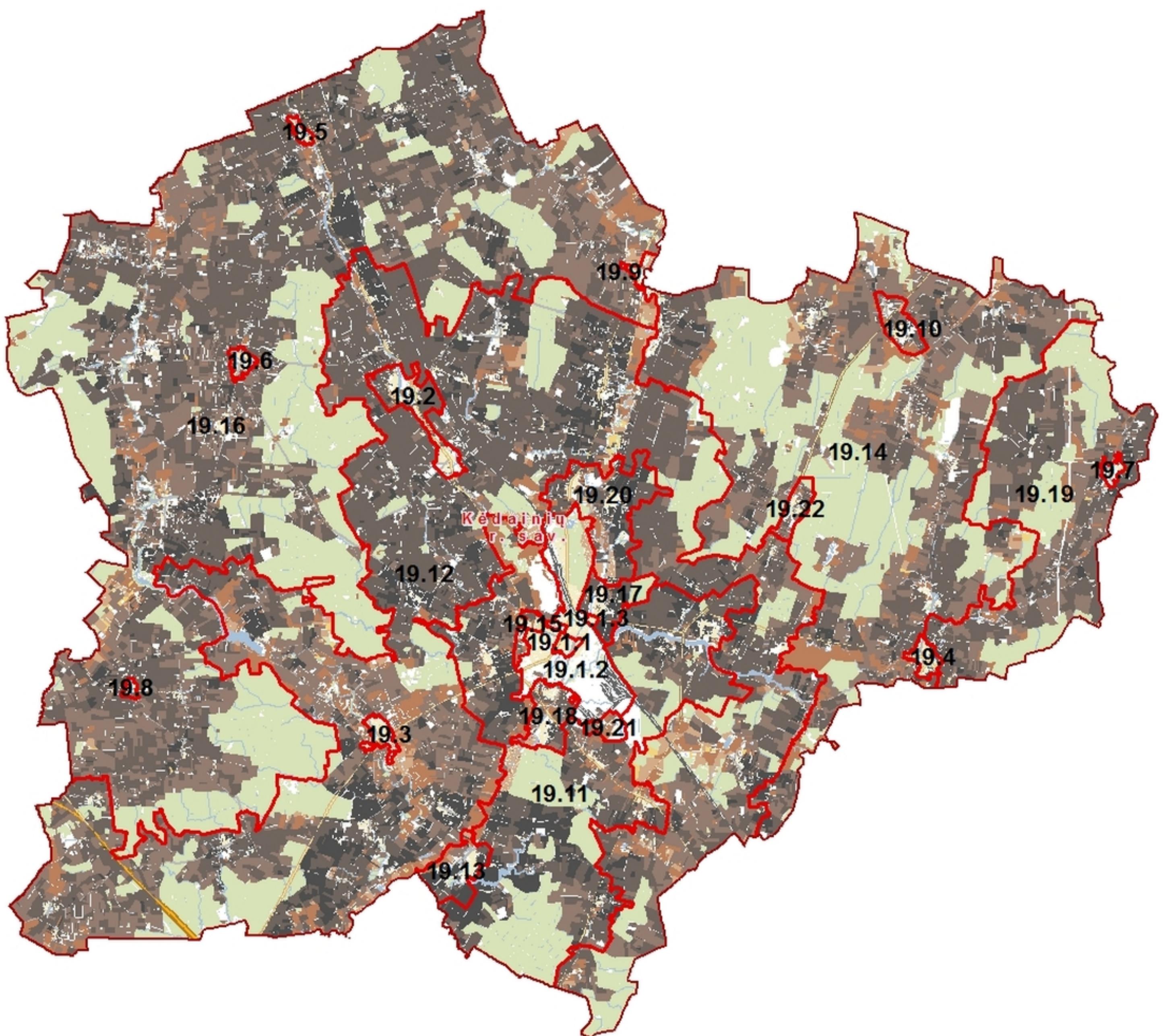
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui  
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

## Kėdainių r. savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis

M 1:210.000

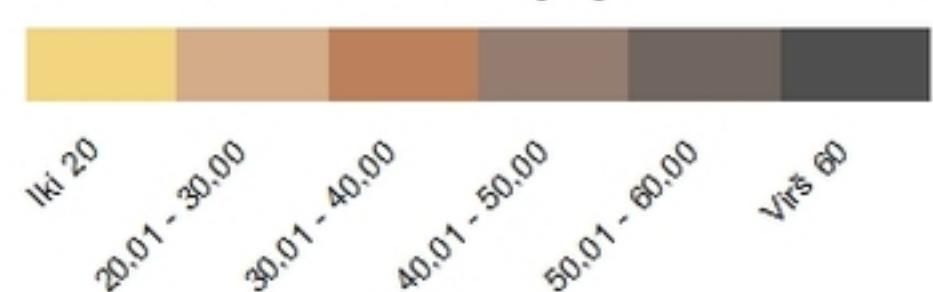


### Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonos riba

5.2 Verčių zonos Nr.

### Žemės našumo balų spalvinė skale



RENGĖJAS:



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. rugėjo 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 atspaustdinimo data ir ją atspaustinęs 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 įgyvendinimo”, 36.1 papunkčiu, valstybės įmonė Registrų centras 2020 m. rugsėjo 10 d. raštu Nr. NS-11422 (7.18 E) „Dėl žemės ir nekilnojamomo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo” pranešė savivaldybei apie parengtą ir Registrų centro interneto puslapje paskelbtą Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą, papraše pareikšti pastabas.

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

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

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-10-23 10:25 Nr. NŽVM-110 (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	Algimantas Bubliauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-23 00:33
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-23 00:33
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2010-03-08 08:17 - 2021-03-07 08:17
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bikelis Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-23 00:47
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-23 00:47
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2010-02-22 08:21 - 2021-02-21 08:21
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Saldauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-23 00:49
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-23 00:49
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	Algimantas Bubliauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-10-23 10:26
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-23 10:26
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2010-03-08 08:17 - 2021-03-07 08:17
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.20201022.2
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-u) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-10-23 13:14 nuorašą suformavo Martynas Bikelis
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

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

**Valstybės įmonė Registrų centras**

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

Valstybės įmonė Registrų centras, vykdymada 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).

**Biržtono, 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 reikimėms skyriaus  
vertintojas ekspertas, nekilnojamojo turto vertintojas  
(pažymėjimo Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Turto vertinimo valstybės reikimėms skyriaus  
specialistas vertinimui

Mindaugas Saldauskas

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

<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>Sidabrė</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>Vienvybė</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

## **Elektroninio dokumento nuorašas**

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

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

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

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo su visuomenė ataskaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-09-30 14:21 Nr. NŽVM-20 (7.20 B)
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	Martynas Bukelis Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-30 14:03
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 14:03
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	Mindaugas Saldauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-30 14:08
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 14:08
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-09-20 14:42 - 2022-09-20 14:42
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Bukelis Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-09-30 14:22
Parašo formatas	Ilgalaikio galiojimo (XAdES-XL)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-09-30 14:22
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-02-22 08:21 - 2021-02-21 08:21
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.20200929.5
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-u) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspaustinimo data ir ją atspaustinęs darbuotojas	2020-10-23 13:26 nuorašą suformavo Martynas Bukelis
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-



## NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

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

2020-11- \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_  
I 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 nepasirašytose ataskaitų rengėjų ir vertintoju.
2. Nenurodyti ataskaitų numeriai.

3. Kėdainių rajono, Klaipėdos miesto, Klaipėdos rajono, Kretingos rajono, Kupiškio rajono, Lazdijų rajono, Marijampolės, Mažeikių rajono, Molėtų rajono, Neringos miesto, Pasvalio rajono, Plungės rajono, Prienų rajono, Radviliškio rajono, Raseinių rajono, Rietavo rajono, Rokiškio rajono, Skuodo rajono, Šakių rajono, Šalčininkų rajono, Pagėgių, Pakruojo rajono, Palangos miesto, Panevėžio miesto, Panevėžio rajono, Šiaulių miesto, Šiaulių rajono, Šilalės rajono, Šilutės rajono, Širvintų rajono, Švenčionių rajono, Tauragės rajono, Telšių rajono, Trakų rajono, Ukmergės rajono, Zarasų rajono, Visagino rajono, Vilniaus rajono, Vilniaus miesto, Vilkaviškio rajono, Varėnos rajono, Utenos rajono, Elektrėnų, Ignalinos rajono, Jonavos rajono, Druskininkų, Biržų rajono, Akmenės rajono, Alytaus miesto, Alytaus rajono, Anykščių rajono, Birštono, Joniškio rajono, Jurbarko rajono, Kaišiadorių rajono, Kalvarijos rajono, Kauno miesto, Kauno rajono, Kazlų Rūdos, Kelmės rajono savivaldybių ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona\_SKL 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.

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

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

Tel. 8 706 86 666  
Tel. 8 706 85 003  
Faks. 8 706 86 949  
El. paštas [nzt@nzt.lt](mailto:nzt@nzt.lt)

Duomenys kaupiami ir saugomi  
Juridinių asmenų registre  
Kodas 188704927



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

5. Lazdijų rajono savivaldybės ataskaitos 2.3 pav. „Migracija Lietuvoje“ nurodyti duomenys (skaičiai) neatitinka Valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos 2.3 pav. „Migracija Lietuvoje“ nurodytų duomenų (skaičių). Minėtos ataskaitos 3.3 pav. nurodyti duomenys sunkiai 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 (skaičių).

7. Tikslintina Pasvalio rajono savivaldybės ataskaitos lentelių numeracija.

8. Plungės rajono savivaldybės ataskaitos 4 priede „Plungės r. savivaldybės teritorijos nekilnoamojo 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 Nekilnoamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymą pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį neatitinka šio paveiksllo aprašomojoje dalyje nurodytų duomenų.

11. Radviliškio rajono ir Šakių rajono savivaldybių ataskaitų 4.3 papunkčiuose pateikuose gyvenamujų 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 pavyzdžyje 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 pavyzdžyje 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 pavyzdžyje 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 zonas 42.17 aprašymas.

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

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

18. Panevėžio miesto ir Panevėžio rajono savivaldybių ataskaitų 2.12 pav. esančioje diagramoje nėra pavaizduoti visi diagramos lentelėje pateikiami duomenys apie Nekilnoamojo 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 pavyzdyste 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 gyvenamajų teritorijų žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyste 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 pavyzdyste 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 pavyzdyste nurodyti duomenys apie žemės sklypo plotą neatitinka apskaičiavimo išvadoje nurodytų duomenų.

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

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

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

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

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

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

30. Šiaulių rajono, Šilutės rajono, Širvintų rajono, Švenčionėlių 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 besiribojančiu administraciniu vienetu 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, nenurodyti 45.33, 45.2, 45.3, 45.8, 45.36, 45.37, 45.38 verčių zonų numeriai, neaiškios 45.29 verčių zonos ribos. Tikslinga dalij teritorijos vaizduoti kitu masteliu.

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

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

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

42. Šilalės rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyste 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 mégėjų 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 žemėlapis“ 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 nė vienai verčių zonai.

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

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

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

52. Tauragės rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdyme 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 iškaitoma pateikta informacija (neryškus paveikslas).

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

60. Varėnos rajono savivaldybės ataskaitos 2.1 pav. grafinėje dalyje Varėnos rajono savivaldybė pažymėta (užbrükšniuota), 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 pateiktai 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 datos 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 zonas numeris.

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

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

68. Elektrėnų savivaldybės ataskaitos 2.12 pav. diagramoje 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 zonas rinkos aktyvumo procentinė išraiška bei néra 9.1.1 zonas 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 zonas 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 zonas numeris.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prašome Jūsų Nacionalinei žemės tarnybai teikiant masinio žemės vertinimo dokumentus, visus kiekvienos savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos dokumentus ir visus valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos dokumentus pateikti kaip vieną dokumentą (PDF formatu), t. y. iš viso pateikti 61 dokumentą PDF formatu, įrašytą į CD laikmeną. Taip pat prašome užtikrinti, kad Nacionalinei žemės tarnybai teikiamą 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.Nakvoziene@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 0
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis 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 asmenis 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 asmenis 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-RCSRVI-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-04-20 14:41 - 2021-04-20 14:41
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kurią naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, versija 3.5.33
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-11-24 17:57 nuorašą suformavo Antanas Tumelionis
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-

**PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIAINTI 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 nustatyti 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 Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą su jų rengėjų vertintojų parašais tvirtinti teikiame po jos taisymo, t. y. atsižvelgę į Nacionalinės žemės tarnybos pastabas. Į pastabą atsižvelgta, sprendimui priimti dėl savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos tvirtinimo ataskaita teikiama su jų rengėjų ir vertintojų parašais.
2 p. Nenurodyti ataskaitų numeriai.	Reaguodami į pastabą, pranešame, kad Kėdainių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą registruojame (suteiksime numerius) po jų taisymo, t. y. atsižvelgus į Nacionalinės žemės tarnybos pastabas. Į pastabą atsižvelgta, ataskaitos registracijos data ir numeris pateikti ataskaitos metaduomenyse.
3 p. Savivaldybių ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL 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 analitinai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikti lentelėse, taip pat vaizduojamais grafikais ir diagramomis. Vadovaujantis nurodyta nuostata, vietos įtaka, kaip vienas iš svarbiausių žemės vertės veiksniių, 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. Atnkreipiame dėmesį, kad nuo 2014 m. masinio žemės vertinimo modeliuose, siekiant kuo tiksliau įvertinti sklypo ploto įtaką vertei, sklypo ploto ŽBpl_SKF reikšmingumas yra išreikštasis 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 skaičiuokle, atliekančia matematinius veiksmus su grafikais atvaizduotomis kintamųjų reikšmėmis ir Nekilnojamomojo 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.registrucentras.lt/p/460">www.registrucentras.lt/p/460</a>, ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – <a href="http://www.regia.lt/zemelapis">www.regia.lt/zemelapis</a>.</p> <p>Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikį nustatyti neįregistruotų žemės sklypų VRV, Registru centras 2009 m. savo iniciatyva ir lėšomis sukūrė pusiau automatizuotą skaičiuoklę, kuri pagal vartotojo išrašytus sklypo kadastro duomenis apskaičiuoja jo VRV.</p> <p>2014 m. Registru centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnojamomojo turto registre sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo 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) administravimą 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 grafinė išraiška atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklų nuostatas, visiškai užtikrina įregistruotų ir neįregistruotų Nekilnojamomojo turto registre žemės sklypų VRV apskaičiavimą, jų pateikimą vartotojams ir (ar) prieigą prie ju.</p>
4 p. <<... Kėdainių rajono...>> savivaldybių ataskaitų žemės vertinimo modelių patikros diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai, būtina patikrinti minėtose ataskaitose	I pastabą atsižvelgta, atlikta papildoma Kėdainių rajono savivaldybės masinio žemės vertinimo modelių patikra. Informuojame, kad Kėdainių rajono savivaldybės, masinio žemės vertinimo

<p>nurodytu modelių teisingumą.</p>	<p>modelių vertikalios - horizontalios patikros paveiksle, mégėjų sodo žemės grupės žemės vertės kreivių susikirtimo taškuose, visose verčių zonose (išskyrus 19.1.2, 19.2 ir 19.18 verčių zonas) yra didesnės už gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertes dėl šių aplinkybių: sodo masyvo sklypų kompaktiško išsidėstymo, sukurtos infrastruktūros (investos komunikacijos, nutiesti keliai), geros mégėjų sodo buvimo vietas, nedidelio sklypų ploto ir jų priežiūros. Ne visomis nurodytomis aplinkybėmis pasižymi greta sodo masyvo esančių vietovių kitos grupės (gyvenamujų teritorijų) žemės sklypai, todėl jų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už sodo sklypų vertes. Minėtame paveiksle pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės vertės kreivių susikirtimo taškuose visose verčių zonose (išskyrus 19.1.1-19.3, 19.11, 19.13, 19.15, 19.17 ir 19.18 verčių zonas) yra mažesnės už žemės ūkio žemės grupės vertes dėl šių aplinkybių: žemės ūkio žemė Kėdainių rajono savivaldybėje pasižymi dideliu derlingumu, aukštomi kainomis ir turi didelę paklausą. Pramonės ir sandėliavimo žemės sklypai yra brangesni ir turi didesnę paklausą mieste, arti jo išsidėsčiusiose teritorijose, bei kitose teritorijose, turinčiose gerai išvystytą infrastruktūrą. Todėl pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų pardavimo kainos ir rinkos vertės labiau nutolusiose nuo miesto ir neturinčiose atitinkamos infrastruktūros teritorijose yra mažesnės už žemės ūkio sklypų vertes. Išvada: verčių zonose, kuriose žemės vertinimo modelių patikros diagramose kreivės susikerta ir kitose šios savivaldybės verčių zonose, žemės vertinimo modeliai yra sudaryti teisingai, nustatytos vertės atitinka žemės rinkos konjunktūrą.</p>
-------------------------------------	---

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, atliktų atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarybos prie žemės ūkio ministerijos 2020 m. lapkričio 23 d. rašte nr. 1sd-3039-(10.7e.) „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatytų trūkumų“, nurodytus trūkumus, santrauka
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-11-27 15:49 Nr. NŽVM-134 (7.20 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Algimantas Bubliauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-27 15:32
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-27 15:32
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 asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Mindaugas Saldauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-27 15:42
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-27 15:43
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 asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Martynas Lukelis Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-27 15:46
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-27 15:46
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 asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Algimantas Bubliauskas Specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-27 15:49
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-27 15:50
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-03-08 08:17 - 2021-03-07 08:17
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DekaDoc v.20201120.4
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-iu) parašo (-u) tikrinimą (tikrinimo data)	