

**PAGĖGIŲ SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO  
ATASKAITA Nr. NŽVM-197 (7.20 E)**

<b>Vertinamas turtas ir jo adresas</b>	Žemės sklypai, Pagėgių savivaldybė
<b>Vertinimo data</b>	2020-08-01
<b>Ataskaitos surašymo data</b>	2020-01-01–2020-12-04
<b>Vertinimo atvejis</b>	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
<b>Vertinimo tikslas</b>	Vidutinės rinkos vertės nustatymas apmokestinimo ir kitais teisės aktų nustatytais tikslais
<b>Turtą įvertino ir ataskaitą parengė</b>	Valstybės įmonė Registrų centras (jm. k. 124110246)
<b>Turto vertintojai</b>	Romas Petrauskas Zenona Gedminaitė Albinas Olendras

Tauragė, 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 PAGĒGIŲ 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. Statybos leidimai .....	16
2.9. Žemės fondo duomenys .....	18
2.10. Statistiniai rinkos duomenys.....	20
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS.....	23
3.1. Masinio vertinimo sistema .....	23
3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos .....	23
3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas.....	25
3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas .....	25
3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas .....	26
3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas.....	27
3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės .....	27
3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės .....	30
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika .....	30
3.6.4. Laiko pataisa .....	31
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis.....	32
3.6.6. Rekreacinių naudojimo koeficientas $K_r$ .....	35
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas $K_k$ .....	36
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas $K_4$ .....	37
3.6.9. Miškų pataisa MP .....	40
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP .....	40
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas $K_{BN}$ .....	41
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinių teritorijos koeficientas $K_r$ kita .....	43
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas $K_{BP}$ .....	44
3.6.14. Daugiabučių gyvenamujų pastatų koeficientas $K_d$ .....	45
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas $K_n$ .....	45
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas $K_u$ .....	47
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas .....	48
3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas .....	49
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas $K_{tink}$ .....	49
3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....	51
3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....	55
3.6.22. Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....	58

---

3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas $K_{BN}$ .....	60
3.6.24. Rinkos modeliavimas .....	60
3.6.25. Ekspertinis vertinimas.....	61
3.6.26. Modelių patikra .....	62
<b>4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS .....</b>	<b>64</b>
4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei skaičiuoti būtini duomenys .....	64
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės skaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	66
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių skaičiavimo pavyzdžiai .....	67
<b>5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS .....</b>	<b>80</b>
<b>6. LITERATŪROS SĄRAŠAS .....</b>	<b>81</b>
<b>7. PRIEDAI .....</b>	<b>83</b>
1 priedas. Vertinimo modeliai, 6 lapai.	
2 priedas. Vyraujančios sklypų paskirtys, 1 lapas.	
3 priedas. Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai, 1 lapas.	
4 priedas. Verčių zonų žemėlapis, 1 lapas.	
5 priedas. Žemės sklypų sandorių žemėlapis, 1 lapas.	
6 priedas. Žemės paskirčių žemėlapis, 1 lapas.	
7 priedas. Našumo balų žemėlapis, 1 lapas.	
8 priedas. Ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo dokumentai, 25 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 kintamųjų) 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 vykdymą teisės aktuose pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Registrų centras nustatė žemės sklypų vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu bei parengė masinio žemės vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2020 m. vasario 20 d. įsakymu Nr. 1R-52 „Dėl Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2020–2022 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo“ patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2020–2022 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamomojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų nustatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02).

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

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

## ▼ 1.2. Vertinimo atvejis, tikslas ir panaudojimas

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

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

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

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

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

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

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

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

gyventoju, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo", Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisykliėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo", įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas sąraše, patvirtintame Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymu Nr. 57 „Dėl įkainių už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas sąrašo patvirtinimo" numatytais atvejais.

Pažymėtina, kad nekilnojamomo 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 nekilnojamomo turto apmokestinimo, turtinių santykių, paslaugų kainų ir kitų klausimų tiek viešame, tiek privačiame sektoriuose, sprendimui.

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

Pagėgių savivaldybės teritorijos žemės sklypai, įregistruoti Nekilnojamomo 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:

Romas Petrauskas, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas, nekilnojamomo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000186);

Zenona Gedminaitė, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui; nekilnojamomo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000183);

Albinas Olendras, Turto registrų tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausiasis specialistas vertinimui, nekilnojamomo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000382).

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 registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vadovė, nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000509);

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

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

Asta Paškevičienė, Turto registru tvarkymo tarnybos Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji duomenų analitikė, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas 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 atlkti masiniai žemės vertinimai

Eil. Nr.	Masinio žemės vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
1.	Pagėgių 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.	Pagėgių 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.	Pagėgių 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.	Pagėgių 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	2005-10-01	2006-07-01

		žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo"		
5.	Pagėgių savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2007 m. kovo 14 d. įsakymas Nr. 1P-27 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-05-01
6.	Pagėgių savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2008 m. sausio 31 d. įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
7.	Pagėgių savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2008 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
8.	Pagėgių savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2009-12-01	2010-01-01
9.	Pagėgių 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.	Pagėgių 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.	Pagėgių 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.	Pagėgių savivaldybės teritorijos ir kitų savivaldybių teritorijų	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio	2013-08-01	2014-01-01

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

Taip pat naudoti Tarptautinės vertintojų mokesčiams asociacijos (angl. *International Association of Assessing Officers*, IAAO) ataskaitoje leidžiami masinio vertinimo standartai, kitų tarptautinių organizacijų ir užsienio šalių, turinčių 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 PAGĖGIŲ 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>

Lietuvos vakaruose, pajūrio žemumoje, šalia Nemuno upės Tauragės apskrityme įsikūrusi Pagėgių savivaldybė (2.1. pav. savivaldybė pažymėta pasviraus brūkšniais). Lietuvos statistikos departamento duomenimis savivaldybės teritorijos plotas yra 535 km<sup>2</sup>, t. y. 12,157 proc. Tauragės apskrities teritorijos. Savivaldybėje yra du miestai – Pagėgiai ir Panemunė, Vilkyškių miestelis ir 99 kaimai. Savivaldybė suskirstyta į 5 seniūnijas, o pastarosios skirstomos į 11 seniūnaitijų<sup>2</sup>.

Šio regiono centras Pagėgių miestas, įsikūręs ant aukštumos dešiniajame Nemuno krante, iš trijų pusų apsuptas gražaus miško. I pietvakarius plyti Nemuno žemuma, kuri nusitešia iki Kuršių marių. Kraštas turi neįkainuojamą Rambyno regioninį parką, nemažą kultūros paveldo palikimą, unikalių gamtos paminklų.

Regioninis centras - Tauragė nuo Pagėgių nutolusi apie 30 km, Kaunas – 150 km, Klaipėda- 95 km. Savivaldybė šiaurės vakaruose ribojasi su Šilutės, šiaurė rytuose su Tauragės, rytuose su Jurbarko rajono savivaldybėmis, o 40 km Nemuno ruožas skiria nuo Kaliningrado srities.

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

<sup>2</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-25]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

Palanki savivaldybės padėtis verslui – Panemunėje esanti muitinė tarp Kaliningrado srities ir Lietuvos, geras susisiekimo kelių tinklas: geležinkelio Klaipėda-Sovetskis, Radviliškis-Sovetskis linija, geras susisiekimas su Latvija, Kaliningradu. Šiauriniu Tauragės apskrities kraštu eina Vilniaus-Klaipėdos greitkelis, šiaurės pietvakarių kryptimi eina automobilių kelias – Sankt-Peterburgas-Šiauliai-Tauragė-Kaliningradas, turintis istorinę ir prekybinę reikšmę. Pietiniu kraštu teka Nemunas, leidžiantis vystyti upių laivininkystę, kurti uostus.

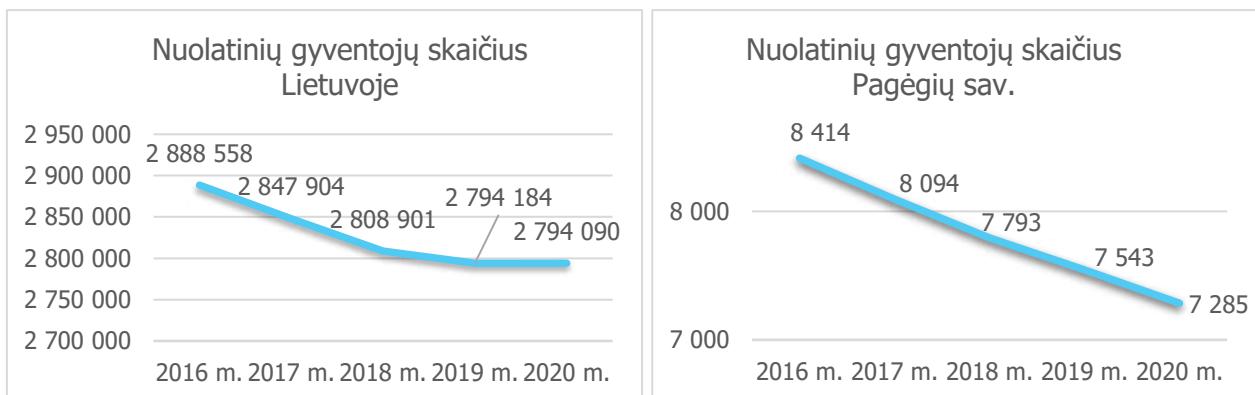
Pagėgių savivaldybė įsteigta 1999 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymo 4, 14 straipsnių papildymo ir 5 straipsnio pakeitimo įstatymas Nr.VIII-1492-Pagėgių savivaldybės steigimo pagrindas.

Pagėgių savivaldybėje, viena iš labiausiai Mažosios Lietuvos kraštą reprezentuojančių saugomų teritorijų yra Rambyno regioninis parkas, besidriekianti Vilkyškių kalvagūbriu ir užliejamomis Nemuno slėnio pievomis. Parko teritorijoje esančiuose šešiuose draustiniuose saugomos didžiausios parko vertybės – Nemuno slėnio kraštovaizdis; užliejamos pievos su tik joms būdingomis augalų bendrijomis; Rambyno kalnas, gamtos ir kultūros vienovę išsaugojo Bitėnų ir Bardėnų kaimai, išraiškinga Vilkyškių kalvagūbrio ketera ir kita. Pagėgių krašto, kaip dalies istorinio šiaurės Skalvos regiono, istorija neatsiejama nuo Mažosios Lietuvos istorijos. Pagėgių krašte, rytuose besiribojančiame su Didžiaja Lietuva, spaudos draudimo metais (1864–1904) driekėsi pagrindiniai knygnešių keliai.

## 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 teigiamą neto tarptautinę migraciją – 10 794 daugiau žmonių imigravo negu emigravo, ir neigiamą natūralią gyventojų kaitą – 10 888 daugiau žmonių mirė negu gimė kūdikių.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>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, Pagėgių savivaldybėje 2020 m. pradžioje gyveno 7 285 gyventojai, tai yra 258 gyventojais (3,4 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 Pagėgių savivaldybėje sumažėjo 1 129

<sup>3</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

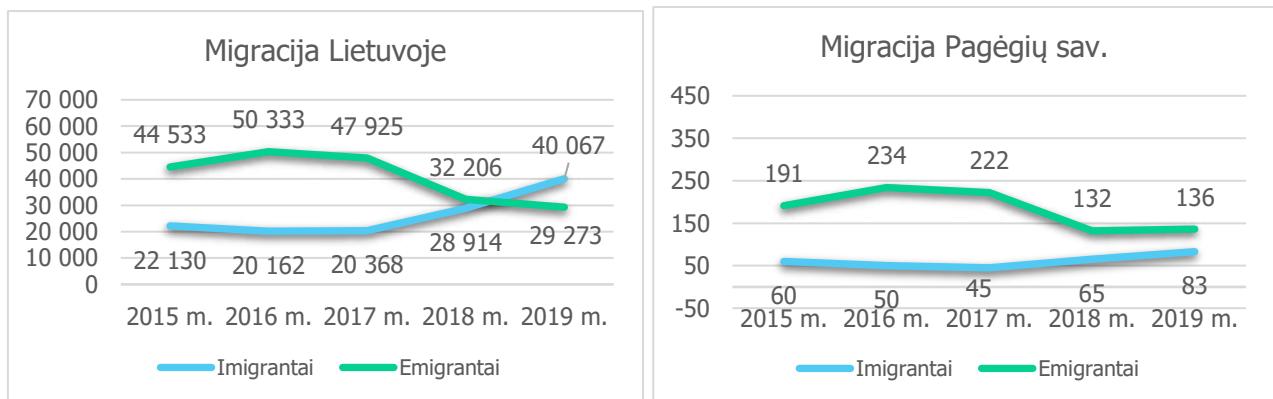
<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> Ibid.

gyventojais (13,4 proc.). 2020 m. pradžioje iš visų savivaldybės gyventojų mieste gyveno 1 743 (23,93 proc.), o kaimiškoje dalyje – 5 542 (76,07 proc.) savivaldybės gyventojų, darbingo amžiaus nuolatinių gyventojų skaicius sudarė 61,5 proc. visų Pagėgių savivaldybės nuolatinių gyventojų. 2020 m. pradžioje gyventojų tankis Pagėgių savivaldybėje buvo 13,6 žmonės viename kvadratiname kilometre.

### ▼ 2.3. Gyventojų migracija

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



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

Pagėgių savivaldybėje migracijos saldo 2015–2019 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2019 m. šis rodiklis pablogėjo, iš savivaldybės emigravo - 136 asmenys, 3,0 proc. daugiau nei 2018 m. (132 asmenys).

### ▼ 2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Lėtėjančio pasaulio ekonomikos augimo fone Lietuvos ekonomika iki pat 2019 m. pabaigos išlaikė spartą augimą.<sup>8</sup> Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>9</sup>, Lietuvos bendrasis vidaus produktas (BVP) 2019 m. augo 3,9 proc. Lietuvos ekonomikos augimą labiausiai skatino namų ūkių vartojimas ir investicijos. Didelis atlyginimų kilimas ir nedidelis inflacijos tempas visus 2019 m. didino namų ūkių disponuojamąsias pajamas ir vartojimą.<sup>10</sup>

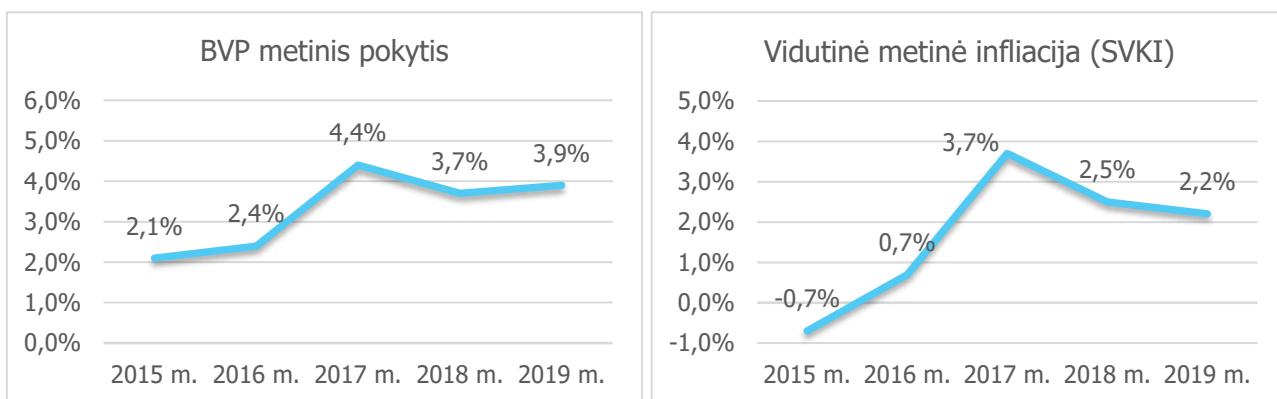
<sup>6</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <[https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos\\_ekonomikos\\_apzvalga\\_2020-04.pdf](https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf)>.

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

<sup>10</sup> Lietuvos ekonomikos apžvalga [interaktyvus]. Lietuvos bankas, 2020 m. balandis [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <[https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos\\_ekonomikos\\_apzvalga\\_2020-04.pdf](https://www.lb.lt/uploads/documents/files/musu-veikla/ekonomikos-analize-prognozes/Lietuvos_ekonomikos_apzvalga_2020-04.pdf)>.

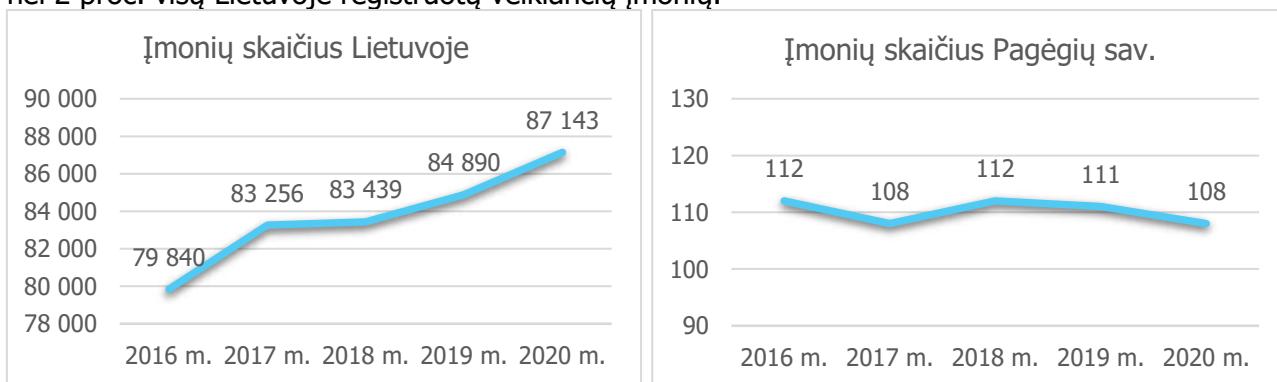


2.4 pav. BVP ir vidutinė metinė inflacija<sup>11</sup>

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė inflacija Lietuvoje 2019 m. sudarė 2,2 proc. ir buvo 0,3 proc. punkto mažesnė nei 2018 m. 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>12</sup>

## 2.5. Įmonių skaičius

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



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

Įmonių skaičius Pagėgių savivaldybėje kaip ir Lietuvoje, kas metus keičiasi. 2020 m. pradžioje buvo įregistruotos 108 įmonės (3 įmonėmis mažiau nei prieš metus), jose dirbo 1165 darbuotojai. Savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (80,5 proc.) ir mažos įmonės

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

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

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

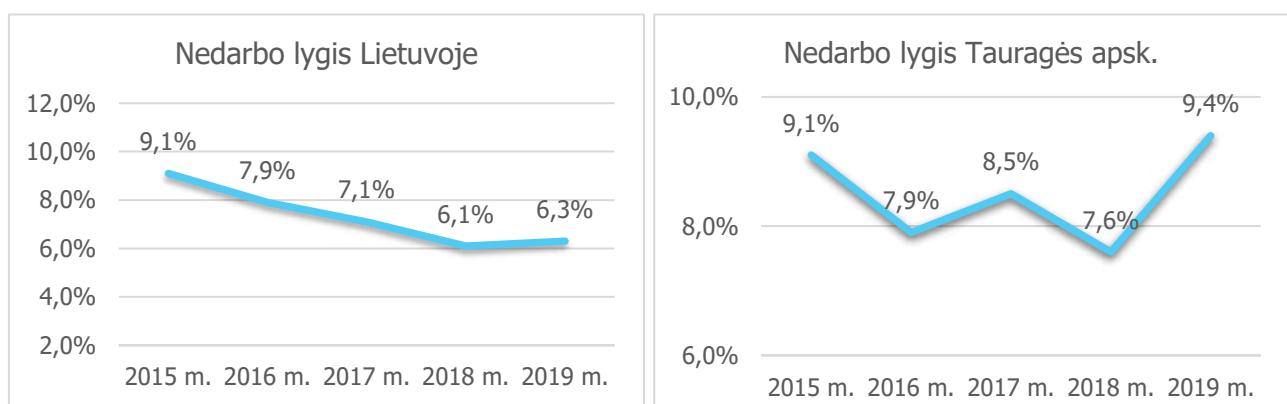
<sup>14</sup> Ibid.

(18,5 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 1,0 proc. savivaldybėje įregistruotų įmonių, bet jose dirba 42,75 proc. visų savivaldybės įmonėse dirbančių darbuotojų skaičiaus.

## 2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>15</sup>, Lietuvoje nedarbo lygis 2015–2019 m. laikotarpiu sumažėjo 2,8 procentiniai punktai – nuo 9,1 proc. 2015 m. iki 6,3 proc. 2019 m., 2018–2019 m. didėjo 0,2 procentinio punkto. Lietuvos miestuose 2019 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,3 proc., kaimiškoje teritorijoje – 8,5 proc. 2019 m., nedarbo lygis miestuose didėjo 0,5 proc. punkto, o kaimiškoje teritorijoje mažėjo 0,6 proc. punkto.

Lietuvoje 2019 m. vidutinis metinis registruotų bedarbių skaičius buvo 144,9 tūkst. (2,2 proc. mažiau nei prieš metus) ir sudarė 8,4 proc. nuo darbingo amžiaus gyventojų. 2019 m., vidutinis metinis bedarbių procentas nuo darbingo amžiaus gyventojų mažėjo trisdešimt keturiose iš šešiasdešimties šalies savivaldybių, dvidešimt trijose – augo, trijose – nepakito.<sup>16</sup>



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

Tauragės apskrityje fiksuojamas didesnis nedarbo lygis nei šalyje. Lietuvos statistikos departamento duomenims, nedarbo lygis Tauragės apskrityje per metus padidėjo 1,8 procentinio punkto nuo 7,6 proc. 2018 m. iki 9,4 proc. 2019 m. Pagėgių savivaldybėje 2019 m. buvo registruota 0,382 tūkst. bedarbių, tai sudaro 8,53 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Tauragės apskrityje šis rodiklis siekia 9,27 proc.).

2019 m. Tauragės apskrityje buvo 43,4 tūkst. užimtujų. Didžioji dalis užimtujų (55,5 proc.) dirbo paslaugų sferoje, žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 19,1 proc., pramonėje – 17,1 proc., statyboje – 8,3 proc.

## 2.7. Investicijos

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

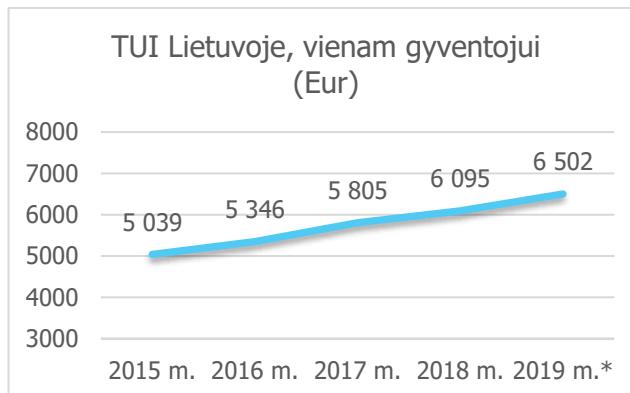
<sup>15</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

<sup>16</sup> Ibid.

<sup>17</sup> Ibid.

<sup>18</sup> Ibid.

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



2.7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje<sup>19</sup>

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2019 m. duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2018 m. duomenimis Pagėgių savivaldybėje TUI sudarė 1 758 Eur vienam gyventojui, tai yra 1 748 Eur daugiau nei 2015 m., kai TUI vienam savivaldybės gyventojui buvo 10 Eur. Tačiau savivaldybei 2018 m. tekusios TUI vienam gyventojui vis tiek gerokai atsiliko nuo šalies vidurkio (6 095 Eur).

2018 m. pabaigoje sukauptos tiesioginių užsienio investicijos (TUI) Tauragės apskrityje buvo 49,56 mln. euru, iš jų Pagėgių savivaldybėje – 13,26 mln. Eur.

Pagėgių savivaldybės strateginiams tikslams pasiekti ir veiklos programoms įgyvendinti savivaldybės strateginiame veiklos plane (SVP) 2019–2020 m. numatomos kelios programos. Pirmoje vietoje įrašyta savivaldybės valdymo programos tobulinimas, taip pat kultūros, turizmo ir sporto plėtotės, gyvenamosios aplinkos programų gerinimas. Asignavimai iš įvairių finansavimo šaltinių: a) savivaldybės biudžeto, kurį sudaro specialiosios programos, Valstybės biudžeto specialioji tikslinė dotacija, savivaldybės privatizavimo fondo lėšos; b) kiti finansavimo šaltiniai: Europos sajungos paramos lėšos, kelių priežiūros ir plėtros lėšos, valstybės biudžeto lėšos, paskolos lėšos bei kiti šaltiniai.

## 2.8. Statybų leidimai

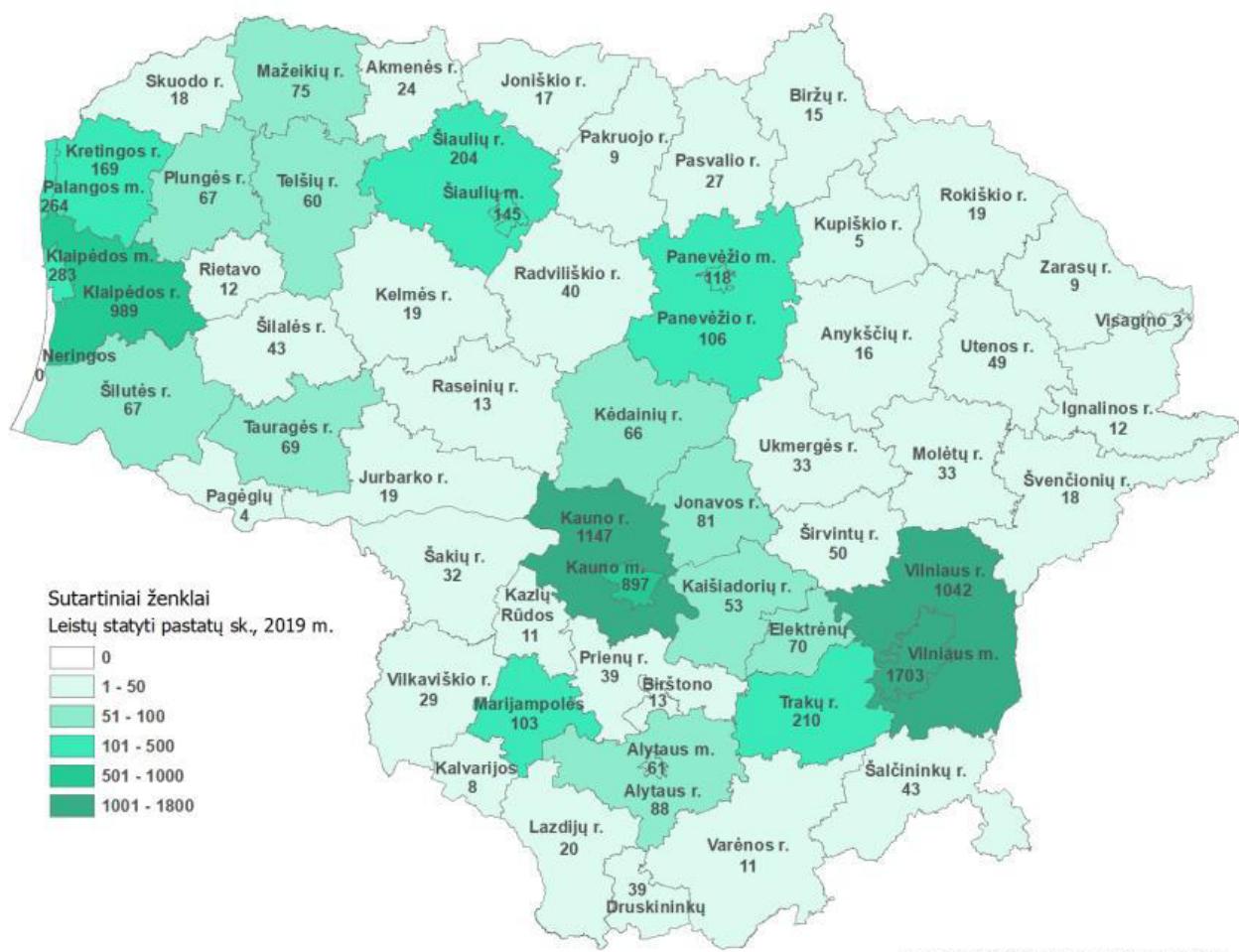
Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>20</sup>, 2019 m. iš viso šalyje buvo išduoti 6 989 leidimai 8 889 pastatams statyti: 6 107 leidimai 7 755 gyvenamiesiems ir 882 leidimai 1 134 negyvenamiesiems (2.8 pav.). 2019 m. gyvenamiesiems pastatams statyti išduota 7,7 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistuose statyti gyvenamuosiųose namuose numatyta įrengti 15 374 butus – 7,1 proc. mažiau nei 2018 m. Leista statyti 7 528 individualiuosius namus, 225 daugiabučius namus ir 2 bendrabučius. Negyvenamiesiems pastatams statyti 2019 m. išduota 9,3 proc. mažiau leidimų nei 2018 m. Leistų statyti negyvenamuųjų pastatų bendrasis plotas 1,6 mln. m<sup>2</sup>, t. y. 3,9 proc. mažesnis nei prieš metus. Daugiausia pagal bendrajį plotą leista statyti pramoninių pastatų ir sandelių (42,6 proc.) bei įstaigų pastatų (20,7 proc.).<sup>21</sup>

<sup>19</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2019-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

\* Išankstiniai 2019 m. duomenys.

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

<sup>21</sup> Ibid.

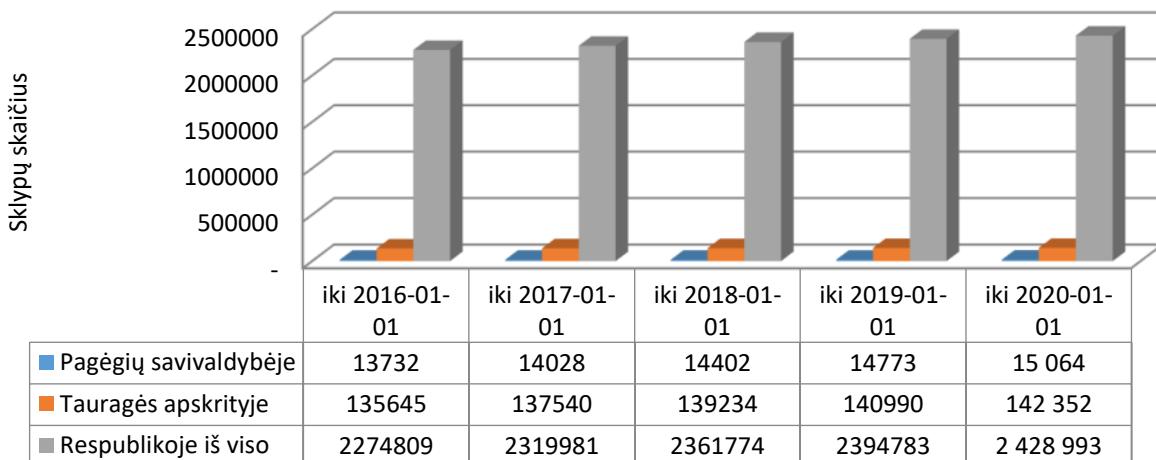


2.8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius savivaldybėse 2019 m.<sup>22</sup>

Pagėgių savivaldybėje 2019 m. iš viso leista statyti 4 naujus pastatus, iš jų 1 gyvenamajį ir 3 negyvenamuosius pastatus.

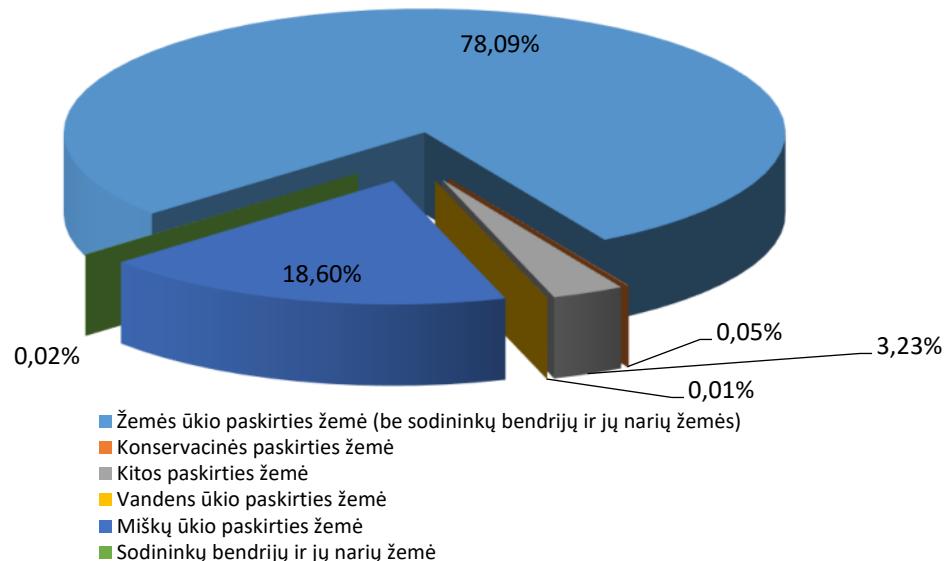
<sup>22</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-29]. Prieiga per internetą: <<https://osp.stat.gov.lt>>.

## 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 Pagėgių savivaldybėje, Tauragės apskrityje ir Lietuvos Respublikoje<sup>23</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1d. įregistruoti Pagėgių savivaldybėje - 15 064, Tauragės apskrityje - 142 352, Lietuvos Respublikoje – 2 428 993 sklypai. 2020 m. registrojamų žemės sklypų skaičius didėjo Pagėgių savivaldybėje – 1,97 proc., Tauragės apskrityje – 0,97 proc., o Lietuvos Respublikoje – 1,43 %.



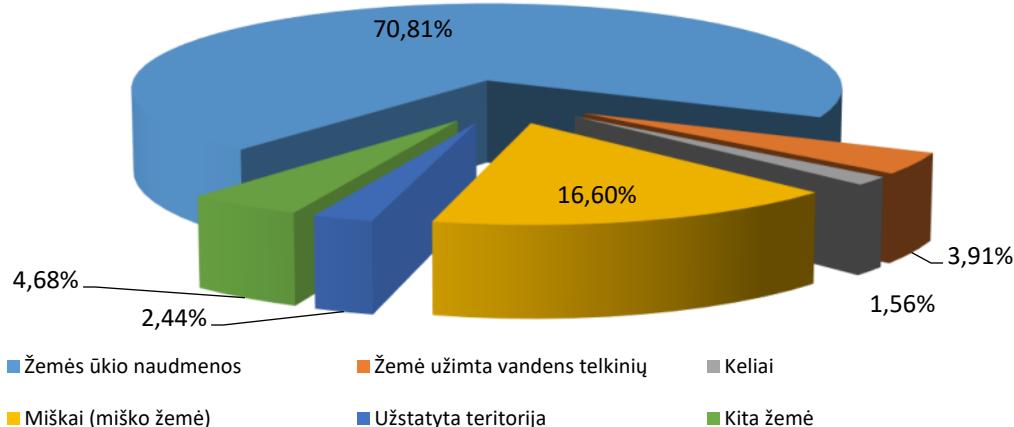
2.10 pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2020-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį procentais Pagėgių savivaldybėje<sup>24</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Pagėgių savivaldybėje pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį yra: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų ir jų narių žemės) – 78,09 proc. (37735,3931 ha), miškų ūkio paskirties – 18,6 proc. (8989,2595 ha), kitos paskirties – 3,23 proc. (1561,7907 ha),

<sup>23</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-18]. Prieiga per internetą: <http://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.

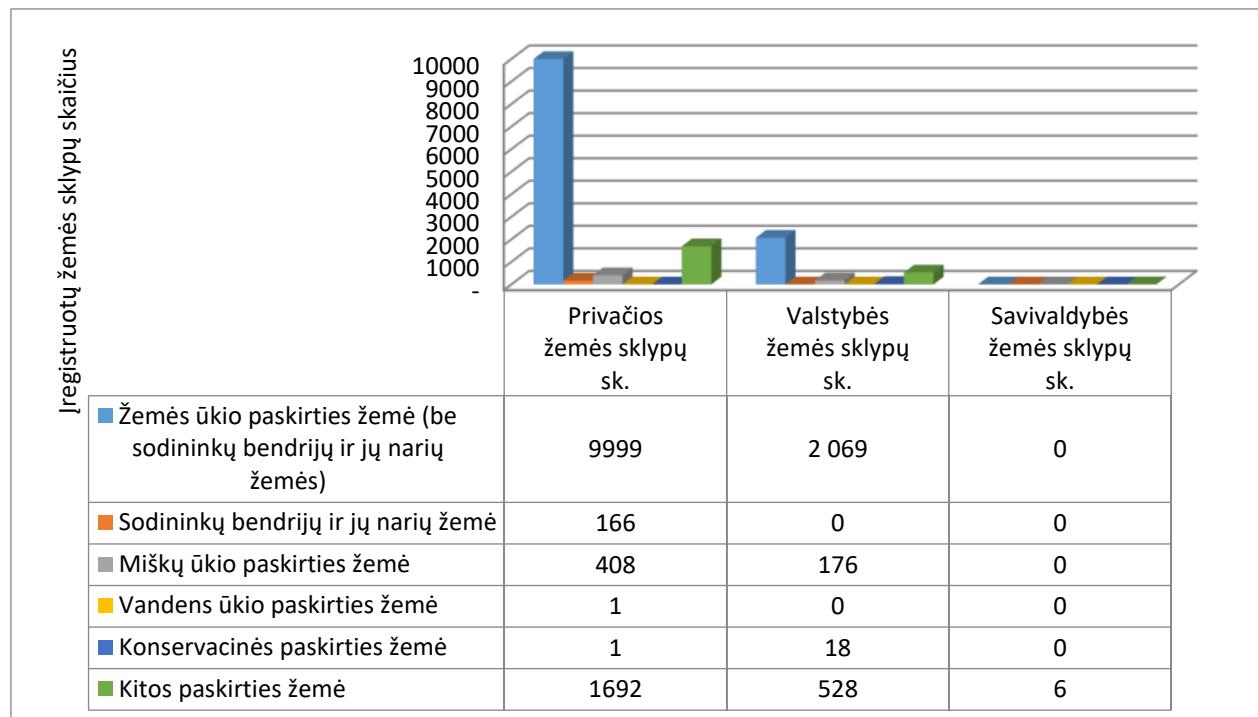
<sup>24</sup> Ibid.

konservacinės paskirties – 0,05 proc. (22,6257 ha), vandens ūkio paskirties – 0,01 proc. (2,6121 ha), sodininkų bendrijų ir jų narių žemė – 0,02 proc. (11,0674 ha).



2.11 pav. Nekilnoamojo turto registre iki 2020-01-01 įregistruotų žemės sklypų ploto pasiskirstymas pagal žemės naudmenas procentais Pagėgių savivaldybėje<sup>25</sup>

Nekilnoamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. įregistruotų žemės sklypų Pagėgių savivaldybėje pasiskirstymas pagal žemės naudmenas procentais ir ha yra: žemės ūkio naudmenos – 70,81 proc. (37912,98 ha), miškai (miško žemė) – 16,6 proc. (8888,5200 ha), kelai – 1,56 proc. (833,50 ha), užstatyta teritorija – 2,44 proc. (1304,36 ha), žemė užimta vandens telkiniu – 3,91 proc. (2095,190 ha), kita žemė – 4,68 proc. (2507,170 ha).



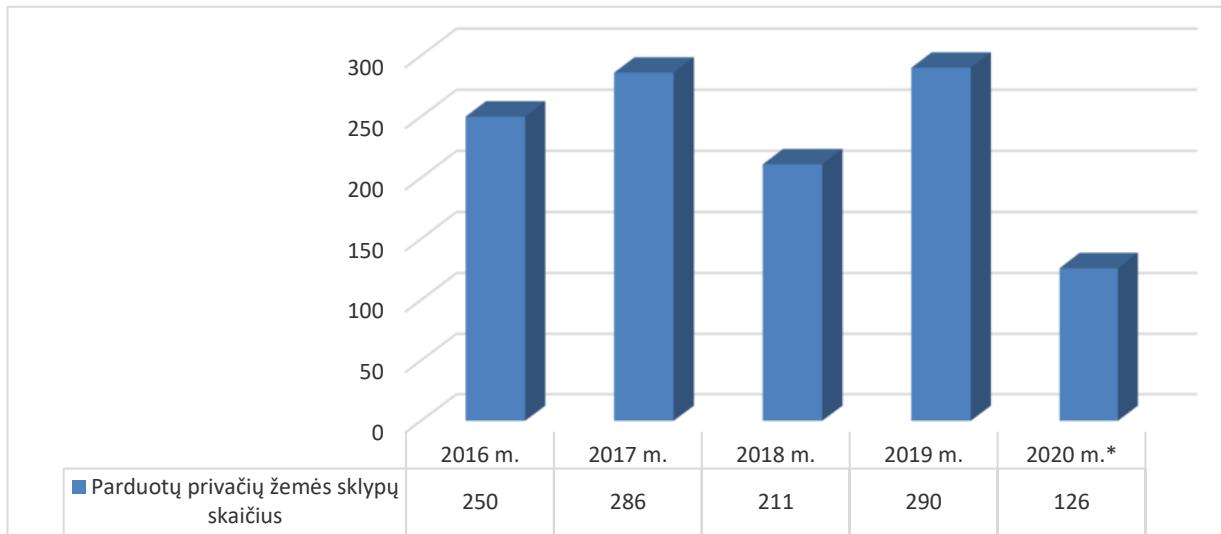
2.12 pav. Nekilnoamojo turto registre iki 2020-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičius pagal nuosavybės teises ir žemės paskirtis Pagėgių savivaldybėje<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas [interaktyvus] [žiūrėta 2020-06-18]. Prieiga per internetą: <http://nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-respublikos-zemes-fondas>.

<sup>26</sup> Ibid.

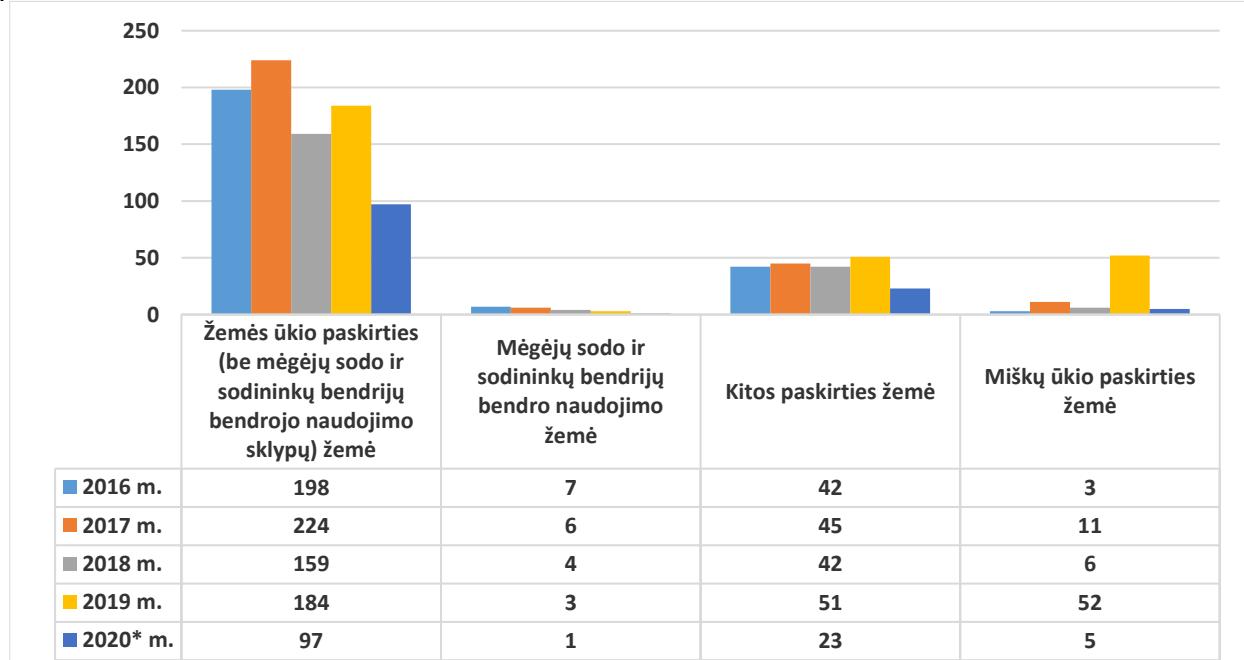
Nekilnojamojo turto registre iki 2020 m. sausio 1 d. Pagėgių savivaldybėje įregistruoti privačios žemės (9999 + 166 + 408 + 1 + 1 + 1692) – 12 267 sklypai, valstybės žemės (2069 + 176 + 18 + 528) – 2 791 sklypas, savivaldybės žemės – 6 sklypai.

## 2.10. Statistiniai rinkos duomenys



2.13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2016–2020 m.\* Pagėgių savivaldybėje<sup>27</sup>

Pagėgių savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2016 m. – 250, 2017 m. – 286, 2018 m. – 211, 2019 m. - 290 ir 2020 m.\* – 126. Sklypų skaičius 2020 m.\* yra sausio–liepos mėn. laikotarpiu, todėl nėra lygintinas su ankstesniu visų metų žemės sklypų pardavimais.

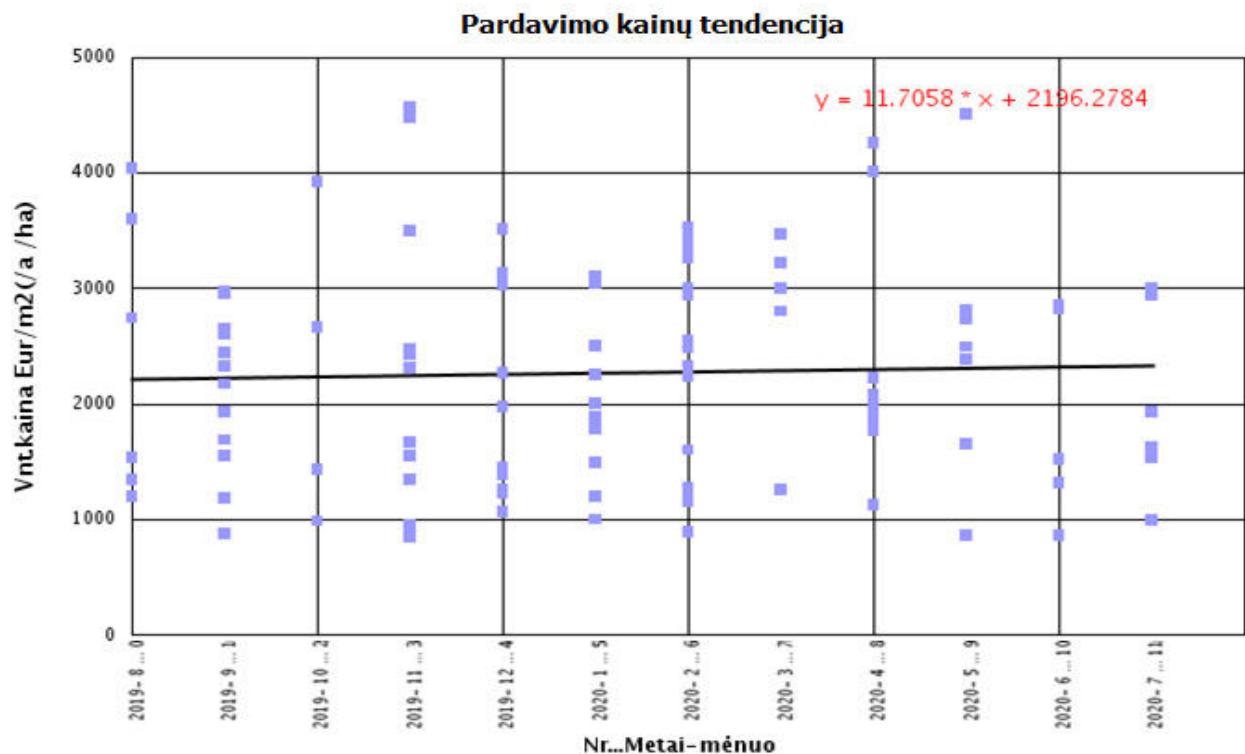


2.14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius Pagėgių savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2016, 2017, 2018, 2019 ir 2020 m.\*<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2016–2020 m., Vilnius: valstybės įmonė Registrų centras.

<sup>28</sup> Ibid.

Pagėgių savivaldybėje 2016 – 2020 m.\* laikotarpiu parduotų privačių žemės sklypų pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) skaičius buvo: žemės ūkio paskirties (be mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo sklypų) žemės (198 + 224 + 159 + 184 + 97) – 862 sklypai, mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės (7 + 6 + 4 + 3 + 1) – 21 sklypas, kitos paskirties žemės (42 + 45 + 42 + 51 + 23) – 203 sklypai, miškų ūkio paskirties žemės (3 + 11 + 6 + 52 + 5) – 77 sklypai. Sklypų skaičius 2020 m.\* yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

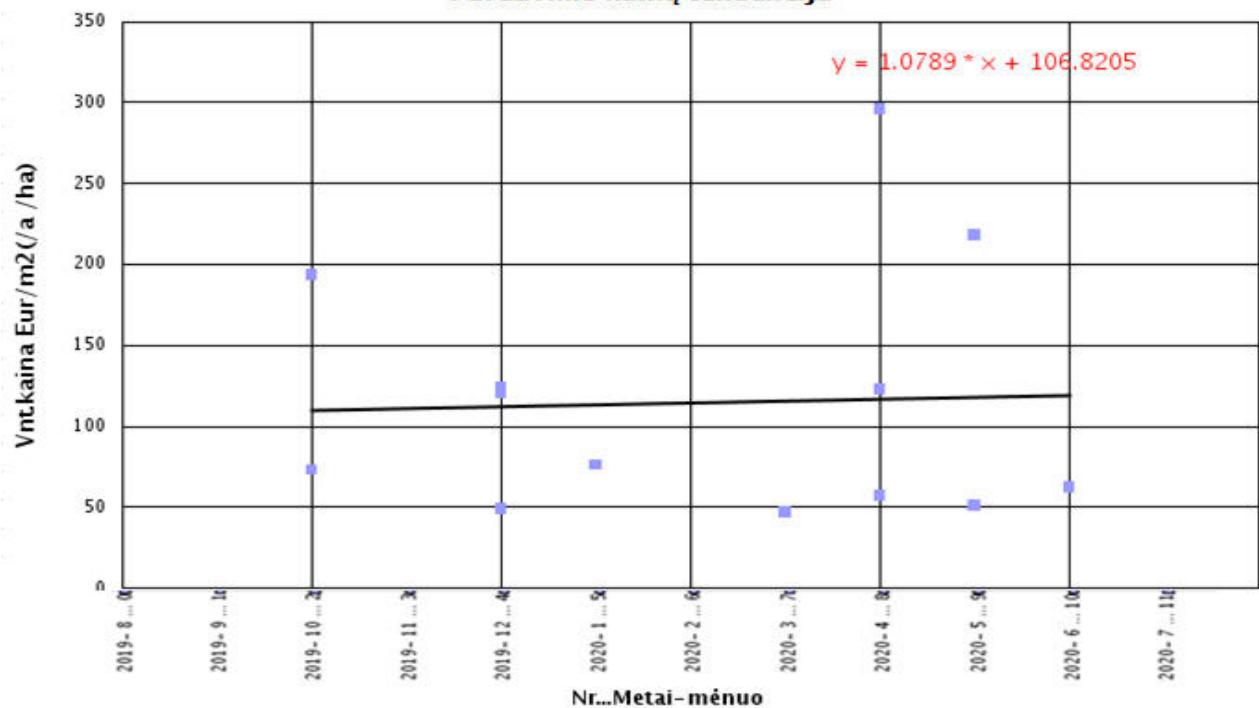


2.15 pav. Pagėgių savivaldybės žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2019-08-01 iki 2020-07-31<sup>29</sup>

Nuo 2019-08-01 iki 2020-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 2208 Eur/ha iki 2325 Eur/ha, t. y. 5,3 proc.

<sup>29</sup> Nekilnojamomo turto registro duomenų bazės duomenys, 2020 m., Vilnius: Valstybės įmonė Registrų centras.

### Pardavimo kainų tendencija



2.16 pav. Pagėgių savivaldybės kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2019-08-01 iki 2020-07-31<sup>30</sup>

Nuo 2019-08-01 iki 2020-07-31, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 108 Eur/a iki 119 Eur/a, t. y. 10,2 proc.

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

## 3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS

### 3.1. Masinio vertinimo sistema

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

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

2. *duomenų analizės*, kuri apima informacijos atranką ir apdorojimą, santykinių turto vertės rodiklių apskaičiavimą ir analizę, verčių žemėlapių sudarymą; verčių žemėlapiai sudaromi naudojant Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapį, Adresų registro duomenis ir kitus duomenis, kuriais remiantis grafiškai atvaizduojami vertinimo rezultatai ir parodomi rezultato pateikimui svarbūs veiksnių ir rodikliai; žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonas;

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

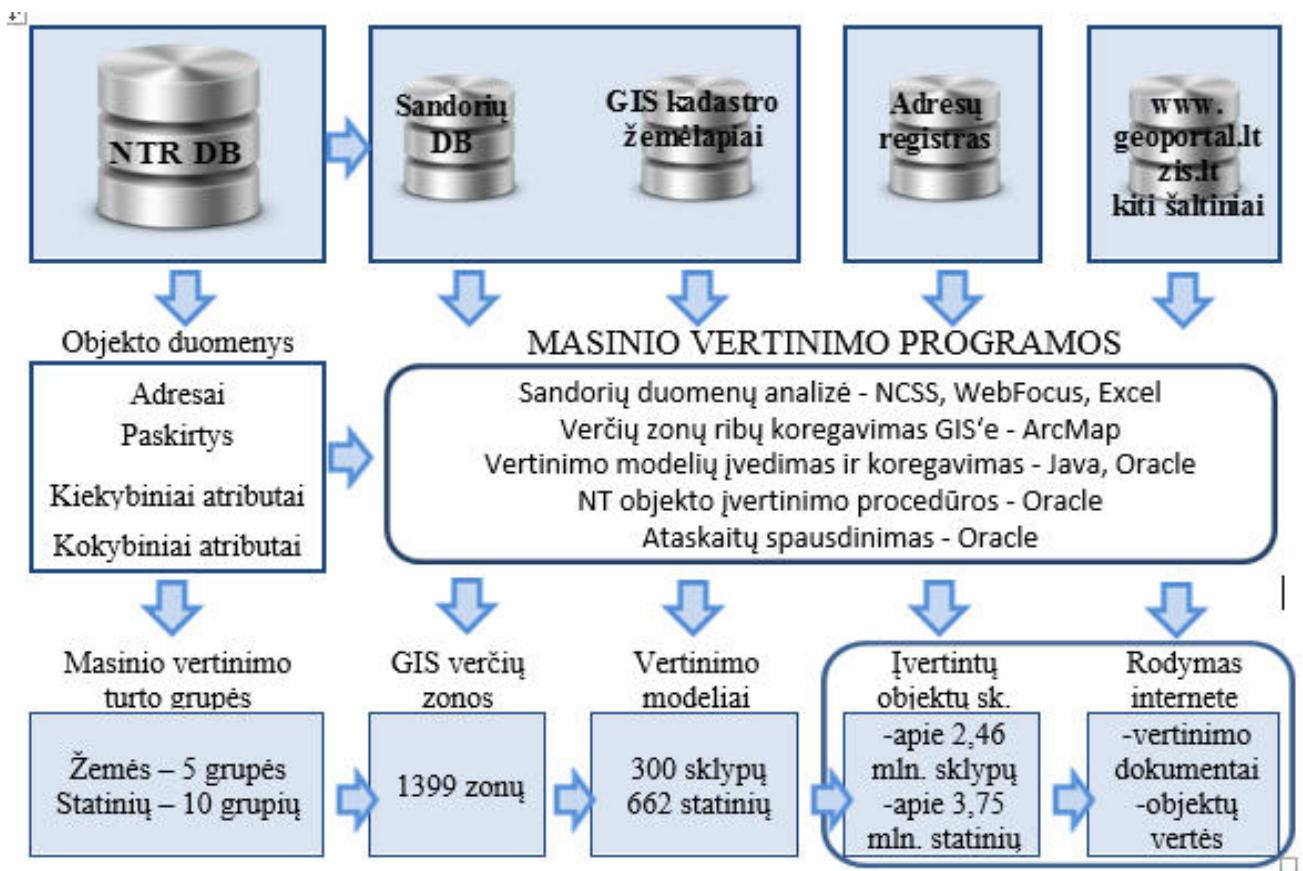
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl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

### 3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikta toliau paveiksle.



3.1 pav. 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 skaitmenine forma (SHP, DWG formatu) kiekvienais kalendoriniais metais, bet ne vėliau kaip iki birželio 1 dienos.

### ▼ 3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas

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

Turto ir verslo vertinimo metodikoje lyginamasis metodas apibrėžiamas kaip *vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Taikant lyginamajį metodą surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusius 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 daromas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietas, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.* Turto skirtumus atspindi lyginamieji veiksnių (plotas, paskirtis, naudojimo būdas, žemės naudmenos ir pan.). Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius. Jeigu nėra informacijos apie sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius. Vertinamo objekto rinkos vertė skaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV,$$

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

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

### ▼ 3.4. Masiniam žemės vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

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

Neaktyvios rinkos turto grupės arba neaktyvios rinkos vietovėje esančio turto masiniam vertinimui atliliki paprastai didinamas rinkos sandorių laikotarpis, todėl svarbu apibrėžti, kokio maksimalaus laikotarpio rinkos duomenys anksčiau nurodytais atvejais yra naudotini. Iš šių klausimų atsakymą pateikia Tarptautinė turto vertintojų mokesčiams asociacija (angl. *International Association of Assessing Officers*, IAAO), kuri rengia ir leidžia nekilnojamomo turto masinio vertinimo standartus. Asociacijos išleisto masinio vertinimo taikymo vadovo „Tarptautinis masinio vertinimo ir susijusių mokesčių politikos vadovas, 2014 m. sausis“ (angl. *Guidance on International Mass Appraisal and Related Tax Policy, January, 2014*) 5.1 skyrius „Rinkos duomenys“, reglamentuojantis nekilnojamomo turto duomenų surinkimą ir apdorojimą, dėl papildomos informacijos nukreipia į metodinį leidinį „Turto vertinimo ir apmokestinimo administravimas“ (angl. *Property Appraisal and Assessment Administration IAAO 1990, chapter 5*), kurio 543 puslapyje nurodoma, kad atliekant nekilnojamomo 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 turimą duomenų kiekį, rinkos aktyvumą, taip pat laiko pataisos skaičiavimo būdus.

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

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

### ▼ 3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

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

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

**Vidutinis kvadratinis arba standartinis nuokrypis** parodo reikšmių (kainų) išsibarstymo apie vidurkį laipsnį. Kuo jis mažesnis, tuo aritmetinis vidurkis geriau atspindi visumą;  
 $SX = \sqrt{DX}$ .

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

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

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

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

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

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

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

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

**Normalusis pasiskirstymas** – „tvarkingas“ (homogeniškas, stochastinis) duomenų pasiskirstymas apie aritmetinį vidurkį, kai atskirų duomenų nukrypimas nuo vidurkio yra atsitiktinis. 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 koreliaciniis ryšys „virsta“ funkciniu. 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 (pateikiamas statistiniuose vadovėliuose).

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

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

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

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

čia  $\hat{S}_i$  – 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 vertės nustatymo modelis – matematinė formulė, taikoma žemės sklypo vidutinei rinkos vertei*

apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis.

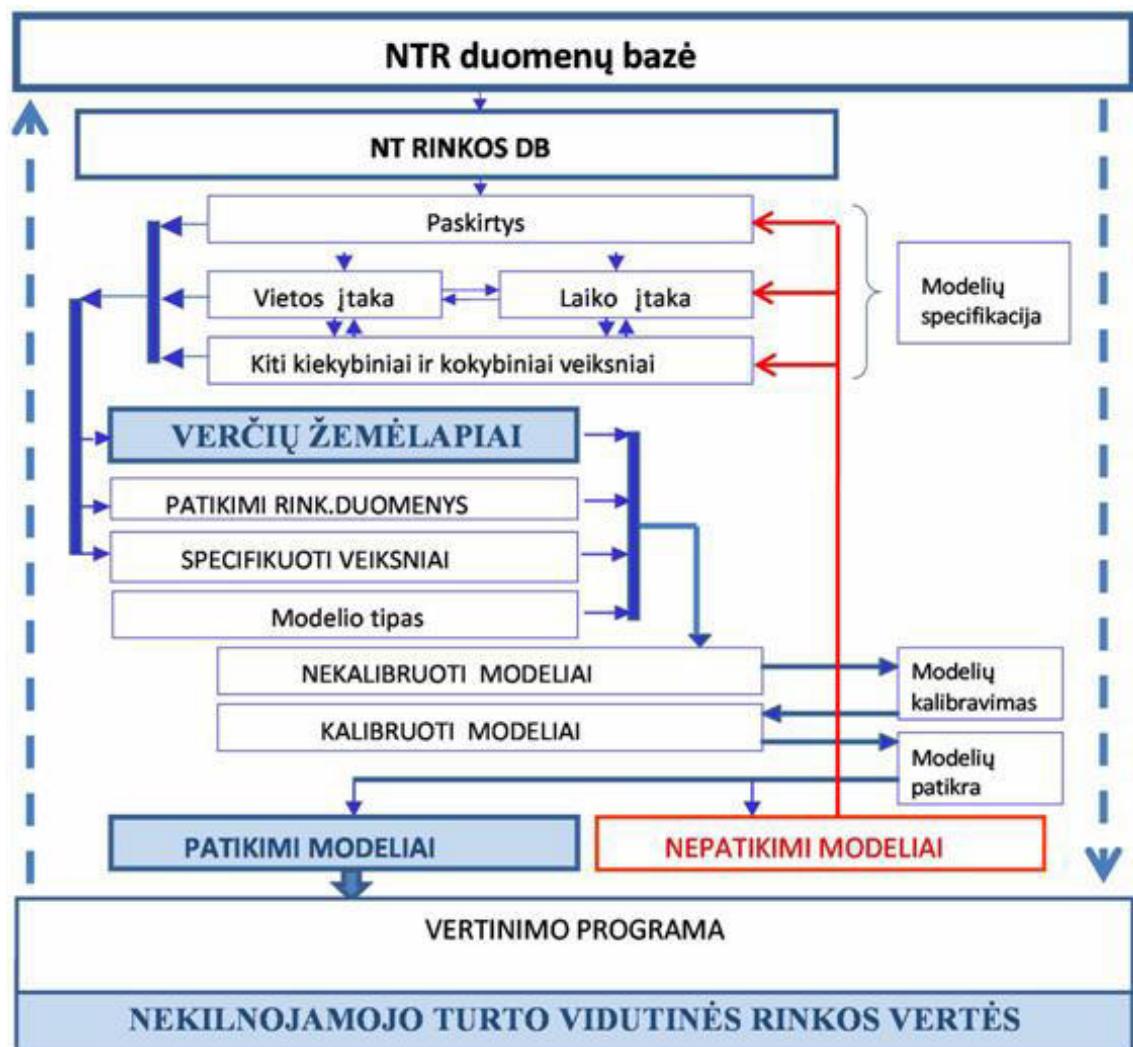
Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) (Masinio žemės vertinimo taisyklių 17 p.):

1. adityviniai modeliai, kurių forma:  $S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p$ ;
2. multiplikatyviniai modeliai, kurių forma:  $S = b_0 \times X_1^{b^1} \times X_2^{b^2} \dots \times X_p^{b^p}$ ;
3. hibridiniai modeliai, kurių forma:  $S = X_1^{b^1} \times X_2^{b^2} \times \dots \times X_i^{b^i} \times \dots (X_j^{b^j} + \dots + X_p^{b^p})$ ,

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 veiksniių (modelio kintamųjų) atrinkimo, jų nagrinėjimo ir jų tarpusavio santykų nustatymo);
- modelių kalibravimo – nekilnojamojo turto vertę lemiančių veiksniių poveikio (reikšmingumo) nustatymo, trūkstant rinkos duomenų – veiksniių 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 įvertinti gautus rezultatus.

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

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

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

Modeliuose nustatyti turintys įtaką žemės sklypo vidutinei rinkos vertei šie Nekilnojamojo turto registre ir Nekilnojamojo 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 rekreacinių zonas arba rekreacinių teritorijose nustatoma atskira žemės verčių zona;
3. žemės sklypo naudojimo perspektyvų;
4. žemės sklype esančių statinių ir sodinių;
5. disponavimo žemės sklypais suvaržymų dėl skolos ar kitų priežasčių;
6. vertinamo žemės sklypo ir greta esančių objektų užterštumo arba skleidžiamos taršos, kaimyninių turto vienetų būklės, individualiai įrengtų (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 statistiniai metodai atliekant žemės ir kito nekilnojamojo turto rinkos sandorių analizę, parengiami šie žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai* (žemės grupės, nurodytos šių taisyklių 15.1–15.5 papunkčiuose, pateiktos tolimesniame ataskaitos poskyryje):

- 18.1. žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;
- 18.2. mėgejų sodo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.2 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;
- 18.3. gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.3 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;

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

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

### ▼ 3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės

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

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

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

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

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

Masinio žemės vertinimo taisyklių 16 p. paaškinama, 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 masiniams žemės vertinimui naudotus pradinius rinkos duomenis, sugrupuotus pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15 p. nuostatas, laiko įtaka, vietas veiksnių ir kitų kiekybinių ir kokybinių veiksnių įvertinimo paaškinimai pateikti tolimesniuose ataskaitos poskyriuose.

### ▼ 3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

Pagėgių 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 pastatais sandorių skaičius
	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimumas vnt. kaina, Eur	Maksimumas vnt. kaina, Eur	
<b>Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų 2016-01-01-2020-08-01 laikotarpio</b>						
228	54	23	82	0,08	574	109
<b>Komercinės žemės grupės sklypų 2016-01-01-2020-08-01 laikotarpio</b>						
7	365	190	434	27	1019	5
<b>Mégėjų sodo žemės grupės sklypų 2016-01-01-2020-08-01 laikotarpio</b>						
19	69	51	34	33	141	4
<b>Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypų 2016-01-01-2020-08-01 laikotarpio</b>						
19	1203	53	2250	9,9	6050	12
<b>Žemės ūkio žemės grupės sklypų 2016-01-01-2020-08-01 laikotarpio</b>						
882	1693	1351	1121	8	11100	462

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

Vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 13 p., žemės sklypų rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais ir naudojami žemės verčių 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 taisyklose (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, atlirkti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kainas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likę kainų skirtumai priskiriami laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objektų rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianą, nes ji pašalina ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požiūriu pagal formulę:

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

čia: KLP – pardavimo kaina, pakoreguota laiko pataisa;

K – faktinė pardavimo kaina;

r – mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;

t – periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

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

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

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

**Perpardavimų analizė.** Analizuojamos skirtingu metu jvykusių 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 objekto ploto vieneto pardavimo kainos. Tokiai analizei abscisėje atidedami jvykusių sandorių mėnesiai (ketvirčiai), ordinatėje – ploto vieneto kainos. Išsidėsčiusius taškus aproksimuojanti kreivė parodo kainų kitimo vidutinį tempą analizuojamu laikotarpiu grafiškai, taip pat ir matematine išraiška.

**Daugianarė regresinė analizė (DRA).** Taikant DRA, nustatoma kelių nepriklausomų faktorių, tokijų kaip objekto fizinių, vienos charakteristikų įtaka priklausomam kintamajam – pardavimo kainai. Pardavimo datą DRA panaudojant kaip vieną iš nepriklausomų kintamujų, gaunama datos veiksnių koeficiente reikšmę. Ji parodo laiko veiksnių įtaką pardavimo kainai.

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

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

Žemės grupės pagal Masinio žemės vertinimo taisyklės 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	Reikšminga
Pramonės ir sandėliavimo	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga

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

#### 3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis

Masiniame žemės vertinime parengtas žemės verčių zonų žemėlapis įvertina 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, atlikus masinį žemės vertinimą, pažymėtos skirtinę vidutinę vertę turinčios zonas (teritorijos), zonų žemės vertės rodikliai ir duomenys, reikalingi atskirų žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti.*

Nekilnojamomo turto verčių zona apibrėžiama Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklių<sup>31</sup> 3 p.: *nekilnojamomo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniais*

<sup>31</sup> Nekilnojamomo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „DĖL nekilnojamomo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“ [žiūrėta 2020-06-18].  
Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.262736/asr>.

bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje.

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

14.1. žemės verčių zona turi apimti žemės plotus, kuriuose patikimumo kriterijus 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 sistemų (GIS) priemonėmis);

14.3. žemės verčių zonų ribos derinamos su kadastro vietovių ir blokų ribomis, gyvenamųjų vietovių ribomis, miškų masyvų ir valstybinių vandens telkinių pakraščiais ir apsaugos zonų ribomis, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų, urbanizuotų teritorijų ar skirtiną 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 veiksnių įtakos ribas, vertinamos teritorijos zonavimas atliktas kadastro žemėlapyje įbrėžtų žemės sklypų ribomis vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2016 metų balandžio 29 d. rašto Nr. 1SD-1297-(10.2.) „Dėl paklausimo nagrinėjimo“ nuostatomis: rengiant naujus masinio vertinimo dokumentus, teritorijos zonavimas atliekamas Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje įbraižytų žemės sklypų ribomis, o verčių zonų tekstiniai aprašymai naujai parengtuose masinio vertinimo dokumentuose nepateikiami.

Vadovaujantis anksčiau pateiktomis teisės aktų nuostatomis, Pagėgių savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas naudojant Geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą taikomąją programą, *ArcGIS 10.3.1. 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. Pagėgių savivaldybėje sudarytos 7 verčių zonas, iš kurių dvi – mieste, likusioje savivaldybės teritorijoje – penkios, zonų sudarymo pagrindimai pateikiami toliau.

29.1 verčių zona apima Pagėgių miestą – tai nedidelis radialinio plano, užimantis 433,8 ha plotą, o užstatyta teritorija gan maža tik 63,25 ha, miestas. Miesto centrinė dalis – gan kompaktiškai išsidėsčiusi, turinti gana tolygiai išvystytą infrastruktūrą ir paslaugų tenkinimo sferą, o paklausumą ir vertę didinantys veiksnių išsidėstę gana tolygiai zonos teritorijoje. Miesto centre susitelkusios pagrindinės valstybinės, kultūros ir administracinės įstaigos, bankai, prekybos ir maitinimo įstaigos. Miesto ribose yra įsikūrusi sodininkų bendrijų narių bendriją „Putinas“. Vietos įtaka paskaičiuota atliekant kainų pasiskirstymo teritoriniu principu analizę.

29.2 verčių zona – Panemunės miestas – vartai į Kaliningrado sritį. Iš 147,8 ha miesto užimamos teritorijos, užstatyta tik 13 ha. Panemunė gan nedidelis, kompaktiškas miestas, kuris

neturi net seniūnijos. Visi komerciniai žemės sklypai su viešbučių ir prekybiniais objektais koncentruojasi miesto centre – aplink muitinę – Aušros, K. Donelaičio gatvėse, o toliau drieikiiasi gyvenamujų teritorijų žemės sklypai su gyvenamais namais. Panemunėje nemažą teritoriją užima pastatytas muitinės terminalo pastatų kompleksas su šiuolaikiškai įrengtomis patalpomis ir įranga. Šioje zonoje nekilnojamas turtas mažiau paklausus, negu Pagėgių mieste.

29.3 verčių zona apima taip vadinamą – „užliejamų pievų“ kaimų grupę, besidriekiančią palei Nemuno upę, kur yra pasienio ruožas su Rusija. ES sienų apsaugai pastatytos šioje zonoje pastatytos kelios užkardos: Viešvilės, Bardinų, Šilgalių ir kt. Šioje zonoje yra polderiai (Nausėdų k.). Plaškių ir kitų šalia esančių kaimų teritorija išvagota senvagėmis, kanalais. Pavasarį šios zonos teritorija apsemiamama vandeniu. Pietinėje dalyje šios zonas esantys kaimai, jų dalis jeina į Rambyno regioninį parką. Parkas užima 4786 ha teritoriją, jo direkcija įsikūrusi Bitėnų kaime. Dėl pavasarinių potvynių nekilnojamas turtas mažiau paklausus, negu likusioje savivaldybės dalyje 29.5 verčių zonoje.

29.4 verčių zona apima Vilkyškių miestelį. Vilkyškiai – miestelis yra linijinio plano, 14 km į rytus nuo Pagėgių. Vilkyškuose įsikūrusi visoje Lietuvoje garsi Vilkyškių pieninė – stambiausia įmonė Pagėgių savivaldybės teritorijoje. Miestelyje yra mokykla, paštas, restauruotame pastate įkurtas viešbutis su kavine ir baru. Dalis miestelio teritorijos patenka į Rambyno regioninį parką. Gyventojų užimtumas šiame miestelyje lemia aukštesnę nekilnojamojo turto vertę negu likusioje savivaldybės dalyje (29.5 verčių zona).

29.5 verčių zona apima visą likusią savivaldybės dalį, kur nekilnojamojo turto rinka gan statiska, todėl šioje zonoje žemiausias nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis. Tokią rinkos konjunktūrą suformavo nepakankamas infrastruktūros išvystymas, ne visur geras susisiekimas su savivaldybės centru Pagėgiais ir apskrities centru Taurage, darbo trūkumas, didelė emigracija, senyvas gyventojų amžius. Pagėgių savivaldybėje dėl vadinamojo „Marių koridoriaus“ gamtinio reiškinio pučia stipresni, nei vidutiniškai Lietuvoje, vėjai. Nuo 2016 m. veikia didžiausias Baltijos šalyse vėjo jégainių parkas. Jis išsidėstęs beveik 2500 ha plote. Jį sudaro virš 30 jégainių, kurių bokštų aukštis siekia nuo 73 iki 134 metrų.

29.6 verčių zona apima Benininkų, Būbliškės kaimus bei Grigolaičių kaimo pietinę dalį. Šie kaimai yra mažiau negu 1 km į rytus ir pietryčius nuo Pagėgių miesto. Būbliškės kaimas yra prie 141 krašto kelio Kaunas–Jurbarkas–Pagėgiai–Klaipėda. Ši zonas teritorija turi gerą susisiekimą su miestu, gyventojų užimtumą ir pakankamai gerai išvystytą infrastruktūrą. Šiose gyvenvietėse fiksuojamas aukštesnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu gretimose vietovėse, todėl jos išskirtos į atskirą verčių zoną.

29.7 verčių zona apima Stoniškių, Mažaičių kaimus, Rukų ir Šilgalių kaimų dalį. Šie kaimai yra į šiaurės vakarus nuo Pagėgių miesto, prie 141 krašto kelio Kaunas–Jurbarkas–Pagėgiai–Klaipėda. Šioje teritorijoje geras susisiekimas su Šilutės ir Pagėgių miestais, gyventojų užimtumas ir pakankamai gerai išvystyta infrastruktūra. Šiose gyvenvietėse fiksuojamas aukštesnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu gretimose vietovėse, todėl jos išskirtos į atskirą verčių zoną.

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

Dėl verčių zonų ribų nustatymo žemės sklypų ribomis ir sklypų vietas identifikavimo pagal jų koordinates bei adresus kadastro žemėlapyje 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 atlkti 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 vienos informacija.

### 3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas $K_r$

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

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

$$K_r = Re1/VRV1,$$

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

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

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

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis Pagėgių savivaldėbės teritorijoje nustatyta, kad žemės verčių zonose Nr. 29.3, 29.4, 29.5, 29.6, 29.7 žemės sklypai, kurių plotas iki 3 ha, palyginti su didesnių plotų žemės sklypais, parduoti už gerokai didesnę ploto vieneto – 1 ha kainą. Nustatyta, kad didesnėmis kainomis pasižymintys žemės sklypai yra prie vandens telkinių arba panašiose, rekreacijai tinkamose, teritorijoje. Siekiant tokias teritorijas įvertinti artima rinkai verte, joms nustatyti rekreacinio naudojimo koeficientai  $K_r$ . Jie apskaičiuoti rekreacijai tinkamų žemės sklypų pardavimo kainas verčių zonoje lyginant su žemės sklypų, nepasižyminčių rekreaciniems savybėmis, toje pačioje verčių zonoje vertėmis, apskaičiuotomis pagal vertinimo modelius. Koeficientų  $K_r$  skaičiavimas pagal verčių zonas pateiktas toliau lentelėje.

3.3 lentelė. Koeficiente  $K_r$  skaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	1 ha kaina, Eur (Re1)	1 ha VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas $K_r$ (2/3)	Zonų Nr., kurioms taikytas koeficientas
1	2	3	4	5
29.3	6300			
29.3	4350			
29.3	3415			
1ha vidurkis	4688			
29.4	4512			
29.4	3850			
1ha vidurkis	4181			
29.5	4087			
29.5	4712			
1ha vidurkis	4399			

Lentelės 4 skiltyje apskaičiuoti koeficientai  $K_r$  pakankamai pagrasti ir naudotini žemės sklypų, kurių naudojimo būdai – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai* ir *rekreaciniai vandens telkiniai*, vertinimui.

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

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

Vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl Žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“, Nekilnojamomojo turto registre fiksuojanas žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas – *rekreaciniai vandens telkiniai*. Šiemis 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, pasižyminčios rekreacinėmis savybėmis ir išsiskiriančios aukštėsniu 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 – *rekreaciniai vandens telkiniai*, rekreacinės savybės. Vadovaudamiesi anksčiau paminėta aplinkybe, taip pat ir dėl tokios žemės rinkos duomenų trūkumo, vertintojai daro išvadą, kad žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčių žemės sklypų mieste, pasižymintys rekreacinėmis savybėmis, yra įvertinti pakankamai verčių zonomis, ir rekreacinės įtakos koeficientų 29.1, 29.2 zonomis nenustato ir netaiko.

### 3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas $K_k$

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

$$K_k = Kons1/VRV1,$$

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

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

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

Masinio žemės vertinimo dokumentų viešo svarstymo metu fiksuojamos žemės savininkų pastabos, kad konservacinės paskirties žemė, kurią sudaro žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – *gamtiniai rezervatai ir kultūros paveldo objekty* žemės, dėl žemės naudojimo suvaržymų yra mažiau paklausūs rinkoje nei žemės ūkio ir vandens ūkio žemės sklypai, todėl jų vertė yra mažesnė. Atlikus papildomą rinkos analizę, nustatyta, kad šalyje per paskutinių 5 m. laikotarpį yra įregistruoti konservacinės paskirties 36 sklypų pardavimai, iš jų 10 sandorių su statiniais (pardavimo–pirkimo sutartyse nuo 2 iki 7 objektų), 20 sandorių neatitinka rinkos sąlygų –

pirkimas iš valstybės, pirkimas iš savivaldybės. Išvysiu sandorių 1 ha kainų statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo tarp žemės ūkio ir konservacinės paskirties žemės kainų koeficientui apskaičiuoti ir pagrasti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus Registru centro atestuotą ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamomo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytius argumentus ir nuomones, 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 įsigyti 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.

Masino 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 (Masino žemės vertinimo taisyklių 26.3 papunktis):

$$K_4 = 4 a_1 / VRV_1,$$

čia:  $4 a_1$  – 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 K4zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	14481	0,0440	3291		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	43663	0,1298	3364	>4a	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34754	0,1084	3206	3235	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0,0845	3044		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0,0786	3272		0,69
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	9181	0,0399	2301	<4a	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6285	0,0262	2399	2246	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2404	0,0118	2037		

Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0,1050	2758		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	33306	0,1077	3093	>4a	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0,0900	3218	2977	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv.)	33886	0,1238	2737		

Vilnius	57.23	1	1	teritorijos) Kita (gyv. teritorijos)	31858	0,1008	3161			
Vilnius	57.23	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	57924	0,2000	2896			0,67
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	8138	0,0383	2125			
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7414	0,0373	1988	<4a		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6401	0,0306	2092	1985		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7074	0,0381	1856			
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5706	0,0306	1865			
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	16624	0,0928	1791			
Vilnius	57.28	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	26935	0,1551	1737			
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34465	0,1953	1765	>4a		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	19115	0,1025	1865	1819		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17088	0,1000	1709			
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0,1025	1836			
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21141	0,1123	1883			
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	22057	0,1120	1969			0,71
Vilnius	57.28	1	1	Kita (žemės)	5039	0,0340	1482	<4a		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2751	0,0246	1119	1296		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4924	0,0383	1286			
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	18825	0,1500	1255			
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0,1200	1448	>4a		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0,1340	1405	1369		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	14481	0,0978	1481			
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	18825	0,1500	1255			
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3591	0,0300	1197	<4a		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3475	0,0373	932	956		
Pagiriai	57.30	1	1	Kita (žemės)	956	0,0102	937			
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	811	0,0107	758			
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	28962	0,1446	2003			
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	28962	0,1466	1975			
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	27514	0,1500	1834	>4a		

				ter.)						
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	18825	0,1019	1847	2023		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23239	0,1003	2317			
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23170	0,1007	2301			
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	24618	0,1339	1839			
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	38519	0,1863	2068		0,73	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	2809	0,0172	1633	<4a		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4634	0,0321	1443	1471		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	1883	0,0139	1354			
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	4228	0,0291	1453			
Vilnius	57.57	1	1	Kita (žemės)	31134	0,0645	4827	>4a		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	62268	0,1290	4827	5113		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	78197	0,1300	6015			
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	57924	0,1211	4783		0,72	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4278	0,0118	3626	<4a		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	14423	0,0387	3727	3676		
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0,0609	2853	>4a		
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21722	0,0765	2839	2846	0,75	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5358	0,0249	2152	<4a		
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5039	0,0235	2144	2122		
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5937	0,0287	2069			

10 skilties kainų 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 įvykusiu 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 pusią požiūrio į nekilnojamomo turto privalumus ir trūkumus subjektivumu. Galutinė koeficiente reikšmė nustatyta apskaičiuojant šio poskyrio lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas  $K_4$  0,71 pateiktas 10 skilties paskutinėje eilutėje.

Pagėgių savivaldybės teritorijos mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų vertės korekcijai koeficiente  $K_4$  reikšmės nustatymas dėl mažų sklypų rinkos duomenų trūkumo yra keblus.

Atsižvelgiant į tai, kad mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų užstatymo suvaržymai Pagėgių savivaldybės teritorijoje yra analogiški kaip Vilniaus mieste, kad taikant koeficientą žemės vertė sumažinama proporcingai jos nustatytais vertei iki pataisos taikymo, darytina išvada, kad Vilniaus mieste žemės sklypams nustatytas koeficientas  $K_4$  0,71 pagrįstai taikytinas ir Pagėgių savivaldybės žemės sklypų vertinimui.

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

### 3.6.9. Miškų pataisa MP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertingumas priklauso nuo buvimo 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 masinį 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 modeliu sudaryti panaudotu žemės sklypų našumo balų vidurkio.

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

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

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.

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

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

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

VRV1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių 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 sklypų rinkoje parduodami nuo 35 iki 48 procentų mažesnėmis kainomis lyginant su žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *gyvenamosios teritorijos*, nustatytomis vertėmis. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietas jvairovės ir sandorio pusį požiūrio į nekilnojamomo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Siekiant objektyvaus įvertinimo, galutinė koeficiente reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinę vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikta lentelės 8 skilties paskutinėje eilutėje.

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

### 3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas $K_r$ kita

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.4 papunktą, *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 sėlygų, privalomų architektūros, statinių apdailos, ekologijos reikalavimų, dažnai tokiem 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 ivertinimui Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.7 papunktyje numatytais rekreacinis koeficientas  $K_r$  kita. Koeficientas  $K_r$  kita nustatomas pagal formulę:

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

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

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

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

Atlikus žemės rinkos analizę, nustatytais rekreaciniu naudojimo žemės sklypų vertę mažinantis koeficientas, rinkos duomenys ir skaičiavimai pateikioti 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
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 vertė 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 $K_{\text{BP}}$

Nekilnoamojo 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 *kitai* paskirčiai, žemės sklypų paklausa ir vertingumas išauga. Nurodytai aplinkybei jvertinti 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:  $BP1$  – teritorijose, kuriose vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendiniai numato galimybę keisti žemės ūkio paskirties žemės sklypų paskirtį, žemės sklypų 1 hektaro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

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

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

Vertintojas, siekdamas kuo tiksliau masinio žemės vertinimo rezultatų, naudojo Pagėgių savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto Pagėgių savivaldybės tarybos 2008 m. kovo 27 d sprendimu Nr. T2-81, T2-82, sprendinius skaitmeniniu *shape* (sluoksnio) formatu teritorijos zonavimui jos vertingumo požiūriu. Sudarytos zonas ir joms nustatyti vietas reikšmingumo rodikliai visiškai jvertina bendrojo plano sprendinių įtaką žemės vertingumui, todėl nurodyti sprendiniai atskiru veiksniu žemės vertinimo modelyje nėra naudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas  $K_{\text{BP}}$  netaikomas.

### ▼ 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 įvertinimą numato Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.9 papunktis: *žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos, įvertinimui taikomas daugiabučių gyvenamujų pastatų koeficientas  $K_d$  nustatomas pagal šią formulę:*

$$K_d = DG1/VRV1,$$

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

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

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

Pagėgių savivaldybės teritorijoje iki 2020 m. rugpjūčio 1 d. Nekilnojamomo turto registre žemės sklypų, kurių paskirtis *kita*, naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, įregistruota tik keletas sklypų, bet nėra pirkimo-pardavimo sandorių, todėl nustatyti  $K_d$  nėra galimybės. Įregistiems verčių zonose anksčiau nurodytos paskirties ir naudojimo būdo žemės sklypams, jų vertinimui taikomas paskirčių grupės – *gyvenamujų teritorijų žemė* masinio vertinimo modelis ir  $K_d$  koeficientas 1 (vienetas).

Skaičiuojant *daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos* sklypų vidutinę rinkos vertę, koeficientas  $K_d$  dauginamas iš VRV, apskaičiuotos *gyvenamujų teritorijų žemės grupės* modeliu. Koeficientei 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:*

$$K_n = Nenaud1/VRV1,$$

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

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

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

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

### 3.7 lentelė. Koeficiente $K_n$ skaičiavimas

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

Aritmetinis vidurkis 10 skilties: 0,2

Lentelės pirmose 7-iose skiltyse pateiktos pelkés, nenaudojamos žemės plotai, sklypų verčių zonų Nr., sklypų plotai, sandorių sumos Eur ir sklypų 1 ha kainos Eur. Žemės sklypų su nenaudojama arba pelkés žeme 1 ha kainų skirtumas nuo žemės sklypų be nurodytų naudmenų, apskaičiuotas iš panašaus pagal vietos ir kitas kadastro charakteristikas 1-1 sklypo, 7 skilties 1 ha 9571 Eur kainos atimant 1 sklypo 1 ha 6072 Eur kainą, gautas skirtumas 3499 Eur jrašytas 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 nenaudojamos (kituose sklypų kainų palyginimuose ir pelkés) žemės kainą iš 6 skilties sklypo su nenaudojama žeme (arba pelke) sandorio sumos. Lentelės 10 skiltyje analogiškai apskaičiuota ir kitų sklypų nenaudojamos žemės ir pelkés ploto kainos santykinė dalis (koeficientas) viso sklypo kainoje, kuri kinta 0,19–0,23 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 galimybės. Atsižvelgiant į tai, kad pažeistos, pelkés ir nenaudojamos žemės naudojimas žemės ūkio veikloje yra panašus efektyvumo požiūriu, visoms šioms žemės naudmenoms įvertinti pagrįstai naudotinas vienodo dydžio koeficientas  $K_n$  0,2.

**Išvada.** Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertė sudaro 20 procentų žemės ūkio paskirties žemės sklypo ploto vertės. Kadangi su tokiomis naudmenomis sklypų pardavimų šalies žemės rinkoje užfiksuota nėra daug, ir atsižvelgiant į tai, kad tokios žemės naudojimo efektyvumas yra analogiškas visiems žemės ūkio paskirties sklypams šalies teritorijoje, nustatytas vertė mažinantis koeficientas  $K_n$  0,2 yra pagrįstai taikytinos 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 šiu duomenų trūksta, – ekspertiniu vertinimu.

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

3.8 lentelė. Koeficiente  $K_u$  taikymo sąlygos ir reikšmės

Nr.	Sąlygos pavadinimas	Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas	Koeficientas $K_u$
1	2	3	4
Sąlyga 1	Žemės grupė	Gyvenamujų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo	Pagėgių 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 programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

### 3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės naudojimo būdų – *gyvenamųjų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirųjų 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 vertės visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypams, kuriems taikomi individualaus naudojimo ir statybos suvaržymai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą, rinkos duomenis ir skaičiavimus pateikia toliau lentelėje.

3.9 lentelė. Visuomeninės paskirties teritorijų žemės kainų skirtumo skaičiavimas

Savivaldybė	Zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 a kaina, Eur (VPT1)	1 a VRV, Eur (VRV1)	Koeficientas (6/7)
1	2	3	4	5	6	7	8
Alytaus r. sav.	2.7	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	43	72	0,6
Jonavos r. sav.	10.7	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	87	155	0,56
Kelmės r. sav.	18.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	11,6	20,2	0,57
Klaipėdos m. sav.	20.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	5030	9197	0,55
Klaipėdos m. sav.	20.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	5790	8885	0,65
Klaipėdos r. sav.	21.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	532	833	0,64
Klaipėdos r. sav.	21.22	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	56	90	0,62
Klaipėdos r. sav.	21.22	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	60	98	0,61
Kretingos r. sav.	22.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	197	303	0,65
Kédainių 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 skliauda pateisinama vietos jvairovės ir sandorio pusį požiūrio į nekilnojamomojo 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. Nustatytais vertės skirtumas 0,60 yra analogiškas bendro naudojimo teritorijos žemės vertės skirtumui, nustatytam 3.6.11 poskyryje, todėl vertinimo modelyje šie abu žemės naudojimo būdai žymimi vienu simboliu  $K_{BN}$ , ir įvertinami vienu koeficientu 0,60, kai turi bent vieną iš nurodytų naudojimo būdų, taip pat jeigu žemės sklypui būtų įregistruoti abu anksčiau nurodyti naudojimo būdai. Pastaruoju atveju šis koeficientas taikomas kaip vienetinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam 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. Atskirųjų želdynų teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktui, žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *gyvenamujų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendro naudojimo teritorijų, atskirųjų 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 modeliu nustatomų vidutinių rinkos vertei *atskirųjų želdynų teritorijų žemės sklypams*, skirtiems atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti, ir kuriems taikomi želdinių išsaugojimo reikalavimai ir statybos suvaržymai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vienos, žemės naudojimo galimybių įvairovės gerokai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip pat ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus įvertinimo, atskirųjų želdynų teritorijų žemės sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 40 procentų mažesnė lyginant su gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modeliu nustatoma gyvenamujų teritorijų žemės vertė. Vertintojas, atsižvelgdamas į *atskirųjų 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 pagrįstas ir taikytinas *atskirųjų želdynų teritorijų žemės sklypų* vertinimui gyvenamujų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

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

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktui, 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. Atlirkus papildomą žemės sklypą, 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 atlirkta ir nurodyto naudojimo būdo žemės rinkos analizė. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vienos, žemės naudojimo galimybių įvairovės gerokai skiriasi. Lyginamajai analizei tinkami naujausi žemės sklypų pardavimai, užfiksoti Nekilnojamomo turto registro sandorių bazėje Kauno, Telšių ir Kėdainių rajonų savivaldybėse, sklypų kadastro duomenys ir pardavimo kainos pateikiami toliau lentelėje.

### 3.10 lentelė. Žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – *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
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
Kėdai nių r. sav.	Akademija	Jaunimo g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	19.2	2330	0,4247	55
Kėdai nių 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 skirtingu naudojimo būdų 1 aro kainų lyginamoji analizė. Porinami sklypai parduoti be statinių, vieno sklypo, panašūs pagal jų vietą – verčių zoną, paskirtį, kitas charakteristikas, skirtini pagal vieną charakteristiką – naudojimo būdą. Naudotų analizėje žemės

naudojimo būdo – *kita (infrastruktūros teritor.),* sklypų iregistravimas Nekilnojamomojo turto registre atliktas vadovaujantis senu žemės naudojimo būdų ir naudojimo pobūdžiu klasifikatoriumi. Pagal naują klasifikatorių tokie sklypai Nekilnojamomojo turto registre registruojami naudojimo būdo – *susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos,* todėl jų kainų naudojimas vertės skirtumo koeficiente Ktink nustatymui yra pagristas. Kainų santykiniai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

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

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

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

Kainų santykiniai skirtumai – Koeficientas 1, Koeficientas 2, Koeficientas 3, verčių zonose apskaičiuoti lentelės 10 skiltyje, yra 0,61, 0,56, 0,72. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietas įvairovės ir sandorio pusį požiūrio į nekilnojamomojo 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 – *susiekimo 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.

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

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

### 3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa

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

24 straipsnis. Elektros tinklų apsaugos zonų dydis.

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

- 1) iki 1 kV įtampos oro linijoms – po 2 metrus;
- 2) 6 ir 10 kV įtampos oro linijoms – po 10 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 j abis 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 j abis puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta.

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

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

6. Transformatorių pastotės, skirstyklos, srovės keitimo stoties apsaugos zona atitinkamai sutampa su transformatorių pastotės, skirstyklos ir srovės keitimo stoties statiniai ir įrenginiai 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. Integravotų 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 įtampos oro linijų apsaugos zonose;

2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikštėles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, savytynus, 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, užtverti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;

6) laidytis aitvarus ir skraidymo aparatu sportinius modelius, skraidytis bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laidų, 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 įtampos oro linijų apsaugos zonose;

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

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

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

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

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

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

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

- 4) irengti gyvūnų laikymo aikštėles, vielines užtvaras ir metalines tvoras;
- 5) atlikti jvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;
- 6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);
- 7) mechanizuotai laistytai žemės ūkio kultūras;
- 8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
- 9) irengti visų rūsių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikštėles požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 10) dirbtis smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitaip dugnų siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 13) jvažiuoti transporto priemonėmis ir kitiems mechanizmams, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.
3. Elektros tinklų savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu šio straipsnio 2 dalyje nurodyti darbai pažeis elektros tinklų techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavoju aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.

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

3.11 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.** Gyvenamujų teritorijų žemės grupės modeliu vertinant žemės sklypus žemės sklypo plotui, patenkančiam į elektros oro linijų apsaugos zonas, nustatytas vertę patikslinantis koeficientas Kelektr. lin. 0,3.

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

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

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

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

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

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 skaičiuoti elektros oro linijų apsaugos zonų plotai nustatomi naudojant SŽNS\_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinių duomenų rinkinį, kuriame saugoma informacija apie objektams nustatytais specialiasias žemės naudojimo sąlygas ir apsaugos zonų plotus.

Nekilnojamojo turto registre įregistruotiemis žemės sklypams nustatyti apsaugos zonų plotų skaičiavimas atliekamas GIS priemonėmis „sukertant“ kadastro žemėlapio žemės sklypų ribų erdvinius duomenis su Žemės informacinės sistemos (toliau – ŽIS) SŽNS\_DR10LT duomenų pagrindu nustatytomis apsaugos zonų ribomis. Apsaugos zonų žemės sklype plotai skaičiuojami 1 kvadratinio metro tikslumu. Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatyti apsaugos zonų plotų skaičiavimas atliekamas analogiškai kaip nurodyta anksčiau, tik „sukirtimui“ naudojamos formuojamų sklypo ribų posūkio taškų koordinatės.

Persidengiant skirtinoms apsaugos zonomis, ju įvertinimui plotas žemės sklype apskaičiuojamas vadovaujantis tokiai zonų perimetro koordinatėmis, t. y. persidengiantys plotai nėra sumuojami, o apskaitomi kaip vienasluoksnė projekcija.

Masiniam žemės vertinimui sklypų apsaugos zonų plotai apskaičiuojami vieną kartą per metus, pagal ŽIS SŽNS\_DR10LT duomenų būklę rugpjūčio 1 d., ir tokie naudojami žemės vidutinei rinkos vertei skaičiuoti nuo sausio 1 dienos visus metus iki naujo masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimo.

ŽIS SŽNS\_DR10LT duomenys saugomi ir atnaujinami pagal tvarką, nustatytą ŽIS nuostatuose, patvirtintuose Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktorius 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3)-267 „Dėl Žemės informacinės sistemos nuostatų ir Žemės informacinės sistemos duomenų saugos nuostatų patvirtinimo“. Duomenys viešai prieinami interneto prieigoje <http://zis.lt/duomenys/>.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

*2) statyti ir (ar) įrengti sporto, žaidimų 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 savytarnus;*

*4) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų sustojimo 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 dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) 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 dujotiekių ar naftotiekių (produktotiekių) įrenginių aptvérimą sodinti ir auginti želdinius (išskyrus žolinius augalus), įveisti miškus, parkus, medelynus, pramoninius sodus;*

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

*9) pilti druskas (išskyrus atvejus, kai druska barstomi keliai), chemines medžiagas, kurios gali pakenkti magistraliniams dujotiekui ar naftotiekui (produktotiekui), atliekas;*

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

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

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

13) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

14) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais vandens telkiniu dugną siekiančiais įrankiais. Šis reikalavimas negalioja magistralinių dujotiekų, įgiliintų 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 junginių. Šis reikalavimas netaikomas, kai magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio) savininkas ar valdytojas atlieka magistralinio dujotiekio ar naftotiekio (produktotiekio) eksploatacijos, remonto ar statybos darbus ir kai priešgaisrinės gelbėjimo pajėgos atlieka gaisrų gesinimo ar kitus žmonių paieškos ir gelbėjimo darbus arba pasirengimą šiems darbams;

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

2. Magistralinių 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 išardytį įrenginius, keisti pastato (patalpos, patalpu) ar inžinerinio statinio paskirtį;

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

5) 3 metrų atstumu į abi puses nuo vamzdyno išorinės sienelės lygiagrečiai su magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) vamzdynu tiesi drenažo vamzdžius;

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

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

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

9) priskirti žemę mégėjų sodo teritorijoms;

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

11) kapoti ir pjaustyti ledą vandens telkiniuose;

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

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

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

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

16) dirbtis smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmiais;

17) vykdyti sprogdinimo darbus;

18) statyti ir eksploatuoti uosto infrastruktūrą ir suprastruktūrą;

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

20) būti aptvertų magistralinių dujotiekų ar naftotiekų (produktotiekų) įrenginių teritorijoje;

21) važiuoti krovinių transporto priemonėmis, jų junginiais ir kitais mechanizmais nejrengus kelio.

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

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

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonose, atliko papildomus darbus. GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui nustatė apsaugos zoną užimamus plotus, atliko sklypų su tokiomis apsaugos zonomis pardavimų paiešką Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje. Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje per penkerius paskutinius metus nesant užfiksotų su magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonomis žemės sklypų pardavimų, žemės vertės skirtumo dėl apsaugos zonų koeficientas nustatytas atlirkus Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apklausos metu vertintojai, atsižvelgdami į Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 27, 28 straipsniuose numatytas sąlygas, išsakė savo argumentus ir nuomonę dėl gyvenamųjų teritorijų, 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 dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonų koeficientas Kduj. naf. 0,70, kitų žemės grupių sklypams Kduj. naf. 0,3.

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

- gyvenamųjų 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:

$$\text{VRV} = \text{VRV be pat.} \times (\text{ŽBpl} - \text{Kduj. naf.} \times \text{Žduj. naf.}),$$

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 pataisias;

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

Žduj. naf. – magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonų plotas;

Kduj. naf. – magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonų 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 magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) 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

Registru 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 pateikiamą toliau.

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

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

**103 straipsnis. Potvynių grėsmės teritorijos.**

**Potvynių grėsmės teritorijas sudaro:**

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

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

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

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

1. Didelės tikimybės potvynių grėsmės teritorijoje draudžiama:

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

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 grėsmės teritorijoje draudžiama:

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

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

3. Mažos tikimybės potvynių grėsmės teritorijoje draudžiama:

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

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

Atlikus natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų grafinių duomenų, saugomų ZIS SZNS\_DR10LT (interneto prieiga <http://zis.lt/duomenys/>), analizę, nustatyta, kad teritorijos, kurioms nustatyta 10 procentų pasikartojimo tikimybės potvynių grėsmė,

Yra labiausiai aktualios žemės ūkio veiklos patiriamų nuostolių požiūriu, todėl turi būti įvertintos koeficientu, nustatytu remiantis tokiose teritorijose registrojamų žemės ūkio paskirties žemės sklypų kainomis. Nustačius, kad 10 procentų pasikartojimo tikimybės potvynių grėsmės teritorijų kontūrai dauguma atvejų apima natūralių pievų ir ganyklų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų zonas, abiejų šių zonų grafiniai duomenys vertės pataisos koeficientei taikymui yra apjungti į vieną GIS sluoksnį, GIS priemonėmis kadastro žemėlapyje „sukirtimo“ būdu žemės sklypams nustatyti specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo plotai.

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

### 3.12 lentelė. Koeficientei Kpot skaičiavimas

Verčių zonos Nr.	ŽŪ paskirties žemės sklypo natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijose, 1 ha kaina, Eur	ŽŪ paskirties žemės sklypo ne natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijose 1 ha kaina, Eur	Koeficientas Kpot (2/3)
1	2	3	4
29.3	1200	2125	
29.3	1400	2254	
1 ha vidurkis	1300	2190	0,59
29.5	867	1530	
1 ha vidurkis	867	1530	0,57
Kpot (4 skilties koeficientų vidurkis):			0,58

**Išvada.** Žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypų vertinimui nustatytais natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisos koeficientas Kpot 0,58

Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės skaičiavimo modelio struktūroje Knatūr.piev, potvynių taikomas taip:

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

čia: VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė Eur;

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

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

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

Kpot – natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės 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 grėsmės teritorijų apsaugos zonų grafiniai duomenys yra imami iš ŽIS. Duomenys saugomi, atnaujinami ir apsaugos zonų plotų skaičiavimai atliekami pagal tvarką, pateiktą šios ataskaitos 3.6.20 poskyryje. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa.

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.2 papunktį, žemės sklypai, kurių naudojimo būdai – *mégėjų sodo* ir *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo*, vertinami vienu mēgėjų sodo žemės sklypų grupės modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštą nurodytos grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių *sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypams*, skirtiems sodininkų bendrijoms prilausantiems bendrojo naudojimo statiniams ir įrenginiams statyti bei eksplloatuoti, taip pat rekreacijai ir kitoms bendroms reikmėms, atliko žemės rinkos papildomą tyrimą. Nustatyta, kad sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vienos, žemės naudojimo galimybių įvairovės gerokai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu ir porinio lyginimo būdais, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų įvertinimo, tokį sklypų vertės analizė atlakta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu. Apibendrinant jų išsakytaus argumentus ir nuomonės, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 30 procentų mažesnė lyginant su 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 mēgėjų 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 nekilnojamomojo turto rinkos analizę nustatoma žemės vertės ir rinkos veiksnų priklausomybė, kuri taikoma nejvertintos žemės grupės žemės vidutinės rinkos vertės parametrams nustatyti.

Masiniame žemės vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas vidutinei rinkos vertei nustatyti ir pagrasti toms žemės grupėms (paskirtims) ir tose vertės zonose, kuriose vertinamos grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota (arba pardavimai neatitinka patikimumo kriterijų) ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Modeliavimo būdu paprastai nustatoma priklausomybė tarp žemės sklypų vertės ir žemės (kito turto) nuomas kainų, tarp skirtinčių 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 Pagėgių savivaldybės nekilnojamomojo 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 nekilnojamomojo turto nuomas kainų, todėl, vertintojų nuomone, Pagėgių savivaldybės teritorijos žemės įvertinimui tokios kainos nenaudotinos. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių neaktyvios rinkos verčių zonose žemės įvertinimui taikytas žemės verčių tarp skirtinčių paskirčių priklausomybės modeliavimo būdas.

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

Pagėgių savivaldybės 29.1.1 ir 29.2 verčių zonose žemės ūkio paskirties žemės grupės, 29.2-29.4, 29.6, 29.7 verčių zonose komercinės žemės grupės, 29.1-29.4, 29.6 verčių zonose pramonės ir sandėliavimo žemės grupės žemės sklypų pardavimo kainų per paskutinius 5 metus

nėra pakankamai įregistruota (turimų kainų sklaida yra didelė, kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamojo turto registre registruotų žemės sklypų charakteristikų skirtumais, kainos neatitinka patikimumo kriterijų), todėl nurodytose zonose nurodytomis turto grupėms vertinimo modelio vietas reikšmingumo skaliarų Zon\_SKL apskaičiavimui žemės kainos nustatytos modeliavimo būdu taikant priklausomybės koeficientus Kprikl. Kprikl. nustatymui panaudoti rinkos duomenys (1 aro kainos) ir atliliki skaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

### 3.13 lentelė. Priklausomybės koeficiente tarp skirtingų paskirčių žemės kainų skaičiavimas

Verčių zonas Nr.	Žemės ūkio paskirties žemės grupės 1 a kainos, Eur (K1)	Gyvenamujų teritorijų žemės grupės 1 aro kainos, Eur (K2)	Koeficientas Kprikl. (2/3)
1	2	3	4
29.3	24	73	0,33
29.4	20,3	62,6	0,32
29.5	17,5	53	0,33
Žemės ūkio žemės grupės koeficientas verčių zonoms Nr. 29.1 ir 29.2			0,33
Verčių zonas Nr.	Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės 1 aro kainos, Eur (K1)	Gyvenamujų teritorijų žemės grupės 1 aro kainos, Eur (K2)	Koeficientas Kprikl. (2/3)
29.5	31,9	53	0,6
29.7	28	47	0,6
12.5	50	83	0,6
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės koeficientas verčių zonoms Nr. 29.1-29.4, 29.6			0,6
Verčių zonas Nr.	Komercinės žemės grupės 1 aro kainos, Eur (K1)	Gyvenamujų teritorijų žemės grupės 1 aro kainos, Eur (K2)	Koeficientas Kprikl. (2/3)
29.1	190	158	1,2
29.5	63	53	1,19
12.5	101	83	1,21
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms Nr. 29.2 – 29.4, 29.6, 29.7			1,2

Koeficientai Kprikl. nustatyti pagal formulę:

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

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

K2 – gyvenamosios teritorijos žemės grupės sklypų 1 aro kainos.

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

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

Verčių zonų vietas reikšmingumo skaliarai Zon\_SKL žemės paskirčių grupei apskaičiuoti tos žemės paskirčių grupės kiekvienos verčių zonos kainas dalinant iš visų verčių zonų pasirinktos vienos verčių zonos kainos. Skaliarai, taikomi vertinimo modelyje, grafine išraiška pateikti vertinimo ataskaitos 1 priedo grafike *Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės*.

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

### 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*

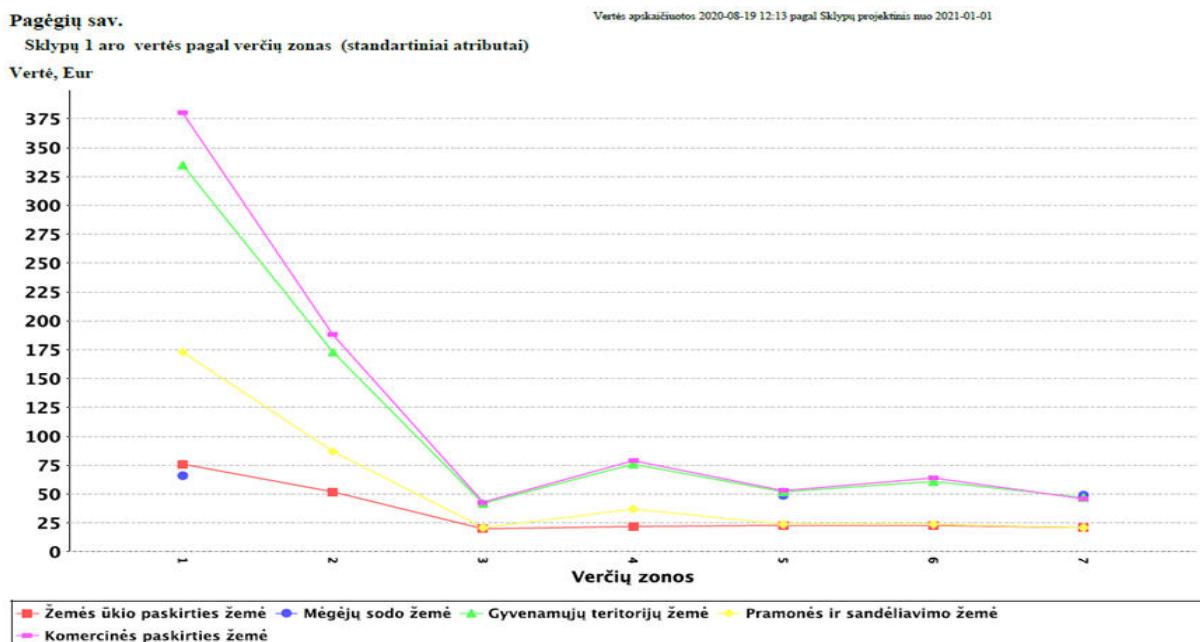
vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turą.<sup>32</sup>

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

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

### 3.6.26. Modelių patikra

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



3.3 pav. Pagėgių savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali-horizontali patikra

Grafiko horizontalijoje ašyje atidėtos verčių zonas, vertikalijoje ašyje – verčių zonas vidutinės 1 a vertės, apskaičiuotos pagal modelius, parengtus vertinimo datai – 2020 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiuriu.

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

<sup>32</sup> Nekilnojamojų turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „DĖL nekilnojamojų turto vertinimo taisyklių patvirtinimo.“ [žiūrėta 2020-06-18]. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lT/TAD/TAIS.262736/asr>.

---

29.7 verčių zonoje pramonės ir sandėliavimo žemės vertės nustatytos mažesnės už tose pačioje verčių zonose esančių žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertes dėl šių aplinkybių: didelis atstumas iki didesnių gyvenviečių, komunikacijų nebuvinamas, demografiniai veiksniai, vyrauja dideli dirbamos žemės plotai, aktyviai vykdoma žemės ūkio veikla. Dėl minėtų aplinkybių pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertes. 29.7 verčių zonoje pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės ir žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinių rinkos verčių skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą.

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

## ▼ 4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS SKAIČIAVIMAS

Apskaičiuojama žemės sklypų vidutinė rinkos vertė apvalinama pagal skaičių apvalinimo taisykles (jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 arba didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridedamas 1, jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra mažesnis negu 5, paskutinis reikšminis skaitmuo lieka nepakitęs) tokiu tikslumu (Masinio žemės vertinimo taisyklė 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. sklypų kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas;
14. sklypų kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonas plotas;
15. sklypų 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 algoritmą vertinimo programe, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

4.1 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojami atributų trumpiniai ir jų paaiškinimai

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

ŽBpl_BIN	- gyvenamujų teritorijų žemės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiente laipsnio rodiklis
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, pelkių 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
Kn	- našumo balo koeficientas
Žnenaudojama	- žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės plotų suma
Kn	- žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės vertinimo koeficientas
Žmiško	- miško plotas, įregistruotas NTR
Želektr. lin.	- žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos 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 įtampos elektros oro linijų apsaugos zonų plotu, ir nesikertantis su magistralinių dujotiekių

	ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonų plotu
Kpot	- natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, žemės vertinimo koeficientas
Ženklai	×(*) daugybos; ^ kėlimo laipsniu; + sudėties; - atimties

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

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

Nekilnojamojo turto registre neįrengtuoto, 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), išreikšta 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 Pagėgių 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 išreikštos 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:

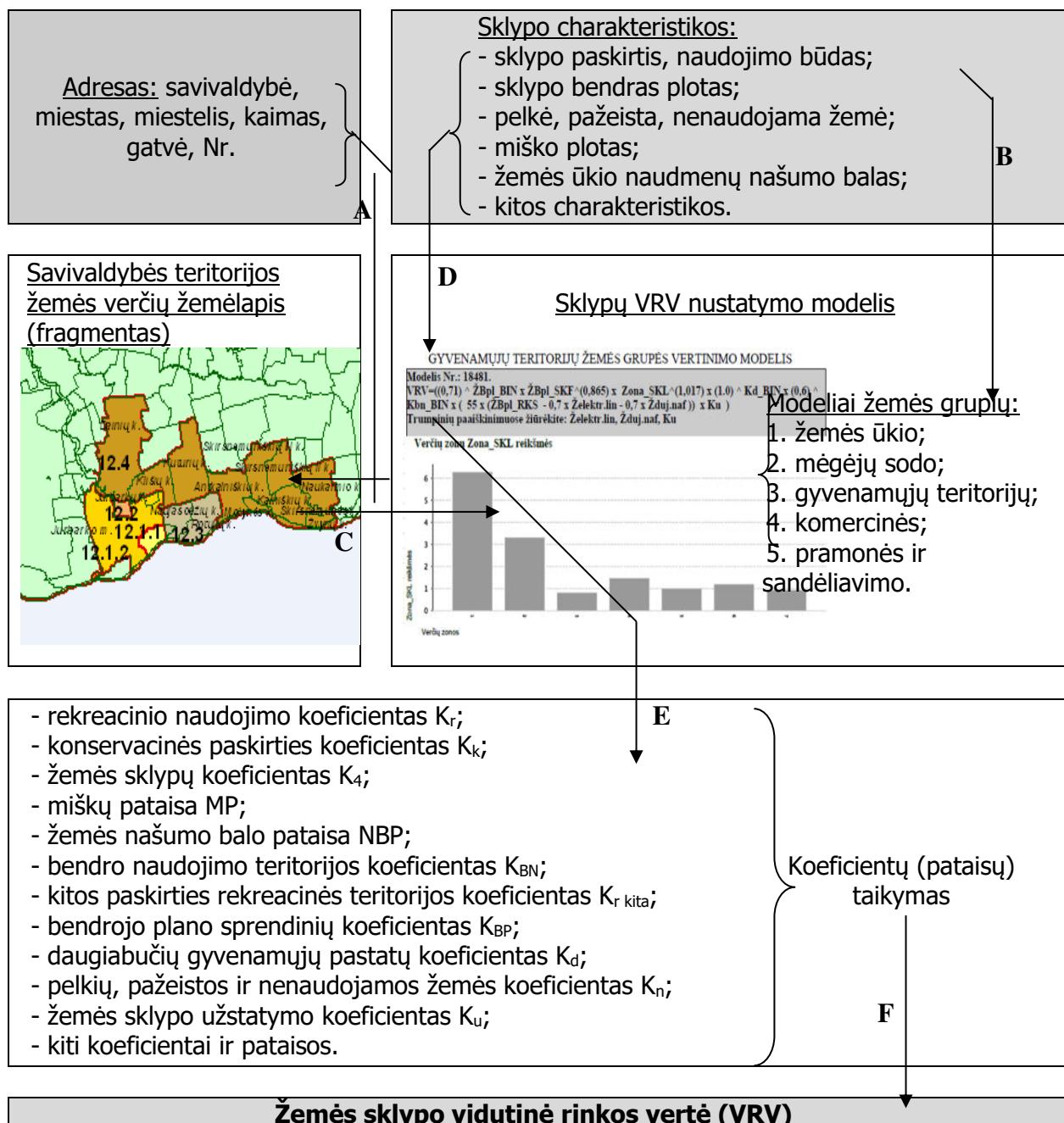
$$VRV = V \times K \pm P,$$

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: Pagėgių savivaldybė, Ropkojų k.;
- paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: rekreacino naudojimo;

- žemės ūkio naudmenų našumo balas: 38;
- žemės sklypo bendras plotas: 4,0 ha;
- naudingas plotas: 2,6 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos žemės, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatyto žemės, vandenu medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- nenaudingas plotas: 0,5 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- miško plotas: 0,8 ha, nurodytas registro išraše;
- sklypo vietas bendrojo plano sprendiniai: yra;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštėsnės 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 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 – 0,2 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.22. *Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*.

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

**2021 m. masinis vertinimas**

**Pagėgių savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos Nr.**

**1 priedas**

### ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

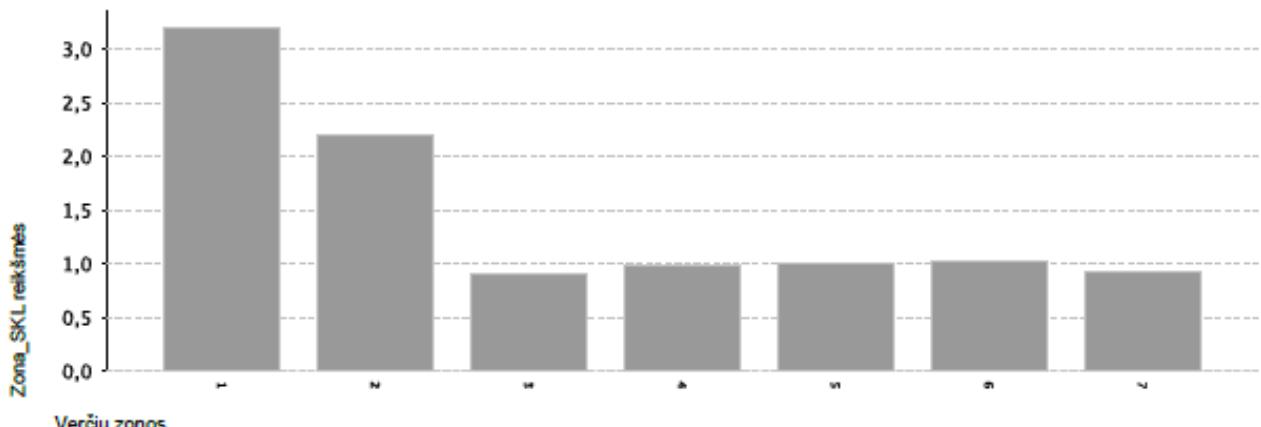
**Modelis Nr.: 18485.**

**VRV=(** $\bar{Z}_{Bpl\_SKF}^{(0.811)} \times Zona\_SKL^{(1.04)} \times (0.8)^{\wedge}$  Pask\_BIN  $\times (2295 \times (\bar{Z}_{Bpl\_RKS} - 0.42 \times PotPl\_RKS - 0.3 \times \bar{Z}_{Elektr.lin} - 0.3 \times \bar{Z}_{duj.naf})) + RP + NBP - NP - MP$

**Trumpinių paaikinimuose žiūrėkite:**  $\bar{Z}_{Elektr.lin}$ ,  $\bar{Z}_{duj.naf}$ ,  $PotPl\_RKS$

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

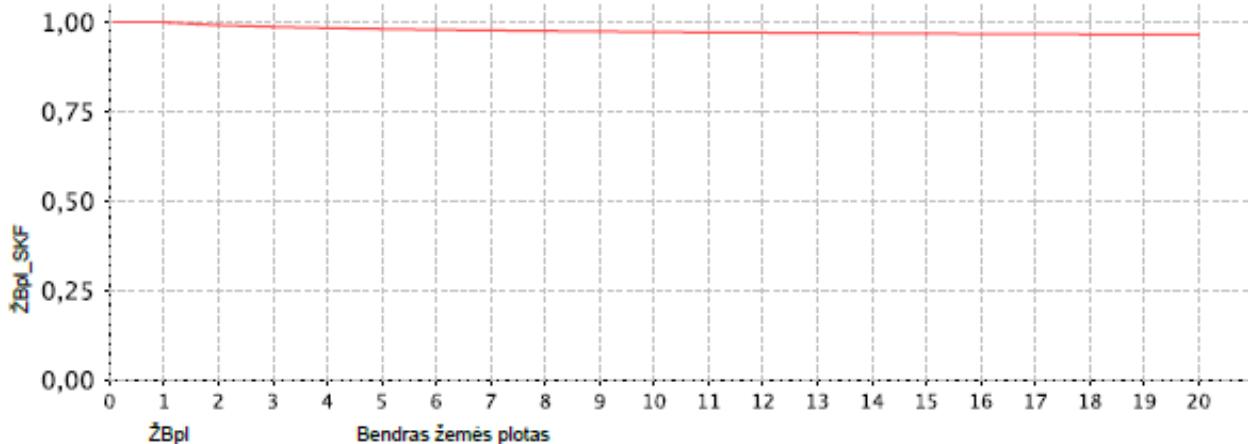
#### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



#### Modelio kintamuųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8
Konservacinié	1.0	

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0,811
----------------------	----------	-----------------



4.2 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Skaičiuojama Vbaz (bazine sklypo vertė be pataisų): įrašomos į modelį reikšmės – ŽBpl\_RKS = 4,0 ha, tada ŽBpl\_SKF = 0,984 (gaunamas iš grafiko funkcijos); žemė ne konservacinių paskirties Pask\_BIN = 0; pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 29,5 verčių zonoje, Zona\_SKL = 1,0, atliekami aritmetiniai veiksmai:

$$Vbaz = 0,984^{(0,811)} \cdot 1^{(1,04)} \cdot (0,8)^0 \cdot (2295 \cdot (4 - 0,42 \cdot 0,1 - 0,3 \cdot 0,1 - 0,3 \cdot 0)) = 8898 \text{ (Eur)}.$$

Apskaičiuojama Vbaz1 (bazine 1 ha vertę be pataisų):

$$Vbaz1 = 8898/4 = 2224,5 \text{ (Eur/ha)}.$$

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

Pagėgių savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos Nr.

### 3 priedas

2021 m. masinis vertinimas

#### ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERČIŲ PATAISOS

Pataisos RP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniu naudojimu; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniu 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 sklypai ir kiti; paskirtis – vandens ūkio, naudojimo būdai: rekreaciniu 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	$RP = (Kr - 1) \times VRV\_RP1 \times 3$

Pataisos NBP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis – žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista, $NBP = Knb \times (\bar{ZNB} - NB_{const}) \times Vbazl \times (\bar{ZBpl} - \bar{Znenaudojama} - \bar{Zmiško})$
Pataisos NP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista $NP = (1 - Kn) \times Vbazl \times \bar{Znenaudojama}$
Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	žemės naudmena – miško žemė
Vbazl <= 1854 Eur	$MP = \bar{Zmiško} \times Vbazl \times 0,75$
Vbazl > 1854 Eur	$MP = \bar{Zmiško} \times Vbazl \times ((Vbazl \times 0,995 - 463)/Vbazl)$

4.3 pav. Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisos

#### Pataisu rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NB <sub>const</sub> )	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypu rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkiniai rekreacinis koeficientas (Kr)
29.1				
29.2				
29.3	39,13	0,010	2,800	2,800
29.4	39,57	0,010	2,200	2,200
29.5	37,18	0,010	2,200	2,200
29.6	33,04	0,010	2,200	2,200
29.7	34,90	0,010	2,800	2,800

4.4 pav. Pataisu rodikliai ir koeficientai

Našumo balo pataisos NBP skaičiavimas.

NBP skaičiuojama pagal formulę:

$$NBP = Knb * (\bar{ZNB} - NB_{const}) * Vbazl * (\bar{ZBpl} - \bar{Znenaudojama} - \bar{Zmiško}).$$

Vidutinis našumo balas NB<sub>const</sub> 29.5 verčių zonai yra 37,18.

Skaičiuojama pataisa įrašant reikšmes į formulę:

$$NBP = 0,01 * (38 - 37,18) * 2224,5 * (4 - 0,5 - 0,8) = 49,2 (\text{Eur});$$

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

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės pataisos NP skaičiavimas.

NP skaičiuojama pagal formulę:

$$NP = (1 - Kn) * Vbazl * \bar{Znenaudojama}.$$

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

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

$$NP = (1 - 0,2) * 2224,5 * 0,5 = 889,8 (\text{Eur}).$$

Miško žemės pataisos MP skaičiavimas.

MP skaičiuojama pagal formulę:

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

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

Vertnamo sklypo  $Vbaz1 = 2224,5$  Eur  $> 1854$  Eur, taikoma tokia formulė:

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

Miško žemės sklype yra 0,8 ha,  $MP = 0,8 * 2224,5 * ((2224,5 * 0,995 - 463) / 2224,5) = 1400$  (Eur).

Rekreacino naudojimo žemės pataisos RP skaičiavimas.

Pataisa RP skaičiuojama pagal formulę:

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

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

$VbazRP = 8898 + 49,2 - 889,8 - 1400 = 6657,4$  (Eur).

$VbazRP1 = 6657,4 / 4 = 1664$  (Eur).

$RP = (2,2-1) * 1664 * 3 = 5990$  (Eur).

Apskaičiuotomis pataisomis yra koreguojama  $Vbaz$  ir gaunama VRV:

$VRV = 8898 + 49,2 - 889,8 - 1400 + 5990 = 12647,4$  (Eur).

$VRV \approx 12600$  (Eur).

**Išvada.** Pagėgių savivaldybės, Ropkojų k. žemės ūkio paskirties sklypo, kurio naudojimo būdas – *rekreacinis*, 4,0 ha bendro ploto, 38 žemės ūkio naudmenų našumo balo (su 0,5 ha nenaudingu plotu, 0,8 ha miško plotu) vidutinė rinkos vertė (be medynų VRV) yra 12600 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: Pagėgių savivaldybė, Saulių k.;
- paskirtis: miškų ūkio;
- naudojimo būdas: ūkiniai miškų sklypai;
- žemės sklypo bendras plotas: 2,43 ha;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštėsnių jėtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.20 poskyryje *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonas plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.21 poskyryje;
- *magistralinių dujotiekų ir naftotiekų (produktotiekų) apsaugos zonos* žemės vertės pataisa;
- sklypą kertančios natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonas plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą 3.6.22 poskyryje *Natūralių pievų ir ganyklų ir potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*.

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

Apskaičiuojama  $Vbaz$ : kai  $\text{ŽBpl\_RKS} = 2,43$  ha, tada  $\text{ŽBpl\_SKF} = 0,989$ . Pagal žemės sklypo kadastro žemėlapį (sklypo adresą), sklypas yra 29.5 verčių zonoje,  $Zona\_SKL = 1,0$ . Atliekami aritmetiniai veiksmai:

$Vbaz = 0,989^2 * (0,811)^1 * (1,04)^0 * (0,8)^0 * (2295 * (2,43 - 0,42 * 0 - 0,3 * 0 - 0,3 * 0)) = 5527$  (Eur).

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

Apskaičiuojama Vbaz1 (bazine 1 ha vertę be pataisų):  
 $Vbaz1 = 5527/2,43 = 2274,5$  (Eur/ha).

Miško žemės pataisos MP skaičiavimas.

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

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

4.5 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio miško pataisa

Tais atvejais, kai miško žemės bazine 1 ha vertė didesnė už 1854 Eur, pataisa skaičiuojama taip:  $MP = \bar{Z}_{miško} \times Vbazl \times ((Vbazl \times 0,995 - 463)/Vbazl)$ ;  
 $MP = 2,43 \times 2274,5 \times ((2274,5 \times 0,995 - 463)/2274,5) = 4374,3$  (Eur).  
 $VRV = 5527 - 4374,3 = 1152,7$  (Eur);  
 $VRV \approx 1150$  (Eur).

**Įšvada.** Pagėgių savivaldybėje, Saulių k. miškų ūkio paskirties žemės sklypo, 2,43 ha bendro ploto, vidutinė rinkos vertė (be miško medynų tūrio vertės) yra 1150 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Pagėgių savivaldybė, Pagėgių miestas, Aukštaičių g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 29.1;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 11 a;
- sklypo užstatymo plotas: 1,5 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 aukštų skaičius: 4;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 150 kv. m.

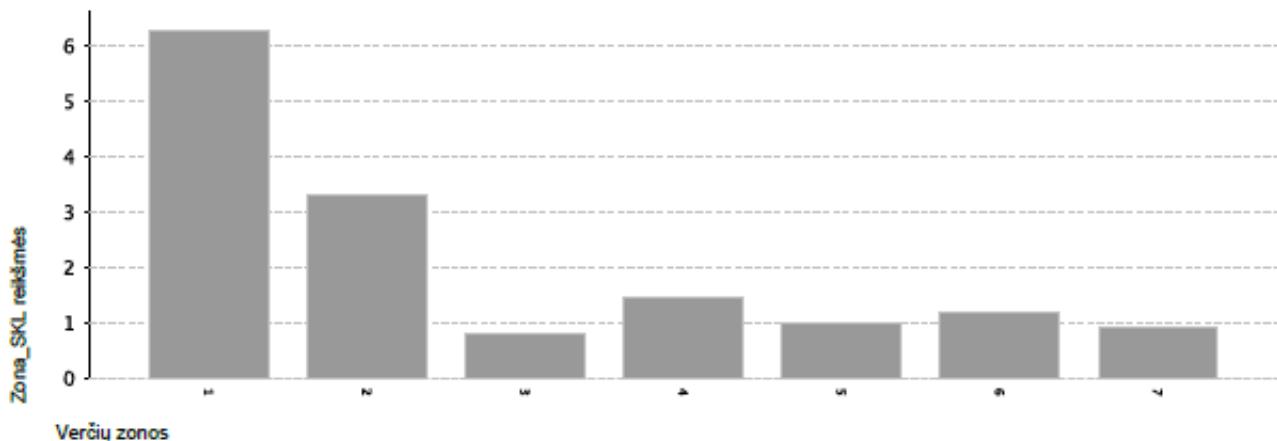
Pagėgių savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede parinktas *gyvenamujų teritorijų žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas 4.6 paveiksle.

### GYVENAMUJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 18481.

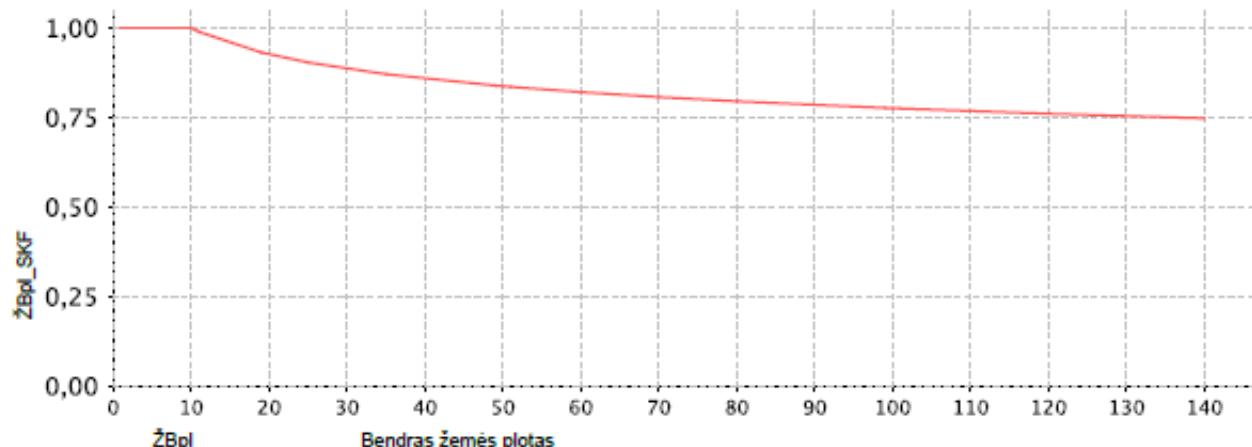
$VRV = ((0.71)^{\wedge} \bar{Z}_{Bpl\_BIN} \times \bar{Z}_{Bpl\_SKF}^{\wedge}(0.865) \times \bar{Z}_{ona\_SKL}^{\wedge}(1.017) \times (1.0)^{\wedge} \bar{Kd\_BIN} \times (0.6)^{\wedge} \bar{Kbn\_BIN} \times ((55 \times (\bar{Z}_{Bpl\_RKS} - 0.7 \times \bar{Z}_{elektr.lin} - 0.7 \times \bar{Z}_{duj.naf})) \times \bar{Ku})$   
 Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite:  $\bar{Z}_{elektr.lin}$ ,  $\bar{Z}_{duj.naf}$ ,  $\bar{Ku}$

### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



### Modelio kintamuju taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas	Laipsnis: ŽBpl_BIN	Pagrindas: 0.71
.000001-3.9999999	1.0	4-1000000 0.0
Daugiabučių pastatų teritorija	Laipsnis: Kd_BIN	Pagrindas: 1.0
Daugianaukščių teritorija	1.0	
Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.6
Bendro naudojimo teritorija	1.0	
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.865



4.6 pav. Gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

4.6 paveiksle pateiktame modelyje pagal sklypo charakteristikas parenkamos reikšmės:  
pagal sklypo plotą  $> 4$  a parenkama kintamojo ŽBpl\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,71;  
pagal sklypo plotą 11 a apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 0,989;  
pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas numeris 29.1, nustatyti  
verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 6,3;  
naudojimo būdu – daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos, parenkama  
kintamojo Kd\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 1,0;  
naudojimo būdu – bendro naudojimo teritorija parenkama kintamojo Kbn\_BIN reikšmė =  
0 koeficientui 0,6.

Užstatymo koeficiente  $K_u$  (šio koeficiente komponentų paaiškinimai 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) reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m) =  $150/1100 = 0,14$ .  $K_u$  reikšmė = 0,95, nustatyta pagal toliau paveiksle surašytas 1, 2, 3, 4 ir 5 sąlygas, atitinkančias vertinamą žemės sklypą.

Nr.	Sąlygos pavadinimas	Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas	Koeficientas $K_u$
1	2	3	4
Sąlyga 1	Žemės grupė	Gyvenamuų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodo	Pagėgių 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	Pri 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	

4.7 pav. Koeficiente  $K_u$  taikymo sąlygos ir reikšmės

Kintamasis ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 11.

Želektr. lin. = 0,6 kV ir aukštesnės jėtamos elektros oro linijų apsaugos zonas plotas, nesikertanties su magistralinių dujotiekii ir naftotiekii (produktotiekii) apsaugos zonų plotu.

Žduj. naf.= 0, žemės sklypo specialiųj žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekii ir naftotiekii (produktotiekii) apsaugos zonų plotas.

$$VRV = ((0,71^0 * 0,989^{(0,865)} * 6,3^{(1,017)} * 1^0 * (0,60)^0 * (55 * (11 - 0,7 * 0,7 * 0))) * 0,95) = 3700 \text{ (Eur). Sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus } 3700 \text{ (Eur).}$$

**Išvada** Pagėgių savivaldybėje, Pagėgių mieste, Aukštaičių g. esančio žemės sklypo, kurio paskirtis -  *kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamuųj pastatų teritorijos*, 11 arų vidutinė rinkos vertė yra 3 700 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Pagėgių savivaldybė, Pagėgių miestas, Gėlių g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 29.1;
- sklypo paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: mėgėjų sodo žemės sklypų;
- sklypo bendras plotas: 6 a;
- sklypo užstatymo plotas: 1 a;
- sklypų kertančios 6 kV ir aukštesnės jėtamos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypų kertančios magistralinių dujotiekii ir naftotiekii (produktotiekii) 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: 100 kv. m.

Pagėgių savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede parinktas *mégėjų sodo žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas 4.8 paveiksle.

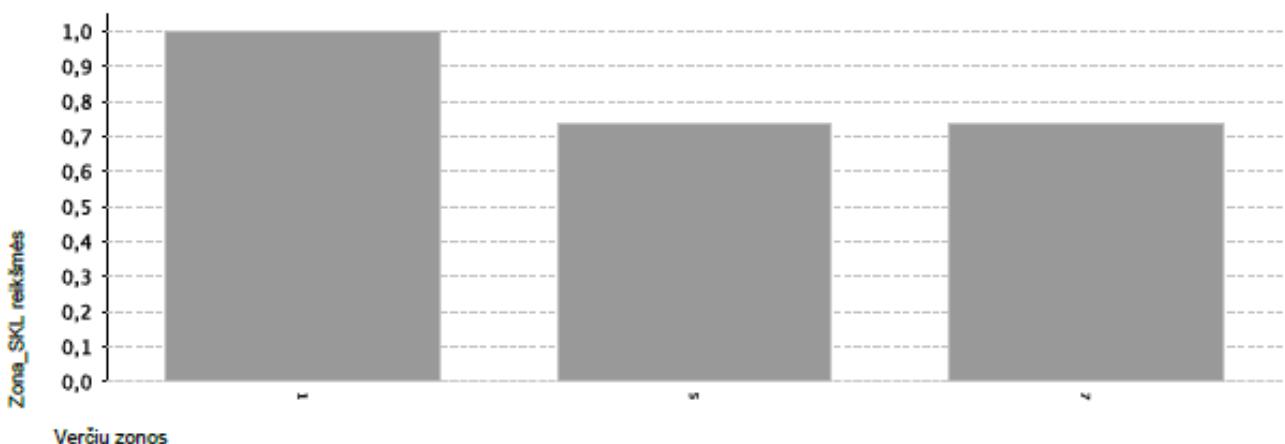
### MËGËJU SODO ŽEMËS GRUPËS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 18484.

$VRV = (\bar{Z}_{Bpl\_SKF}^{(0.883)} \times Zona\_SKL^{(1.001)} \times (0.7)^{\wedge} Kbn\_BIN \times (66 \times (\bar{Z}_{Bpl\_RKS} - 0.7 \times \bar{Z}_{elektr.lin} - 0.7 \times \bar{Z}_{duj.naf})) \times Ku$

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

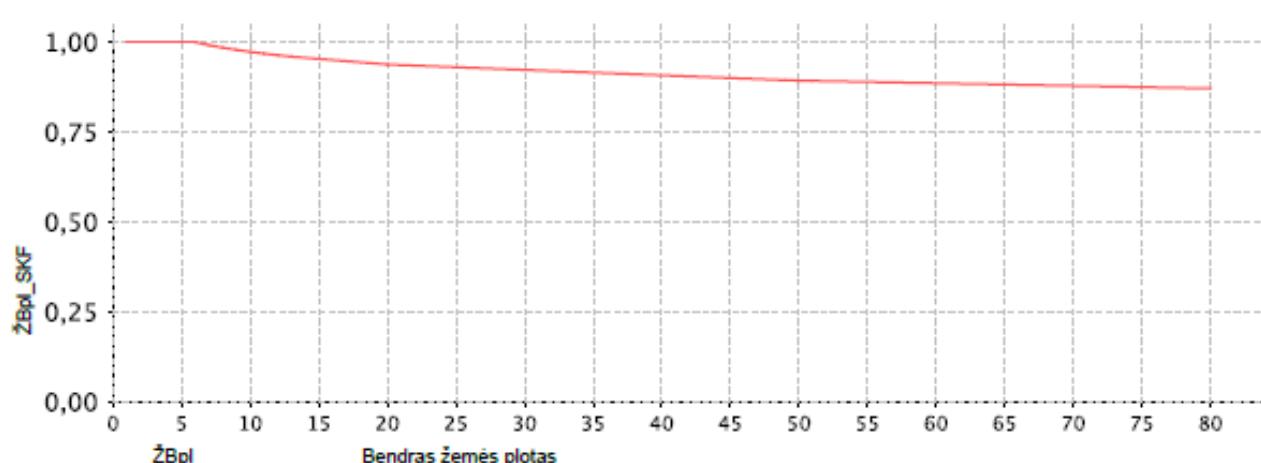
Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: Kbn_BIN	Pagrindas: 0.7
Bendro naudojimo teritorija	1.0	

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.883



4.8 pav. Mégėjų sodo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 29.1, nustatyti verčių zonai parenkamas  $Zona\_SKL = 1.0$ .

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas  $\bar{Z}_{Bpl\_SKF} = 1$ .

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

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1, ir šios ataskaitos 3.8 lentelės *Koeficiente Ku taikymo sąlygos ir reikšmės*, 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius => 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 1), nustatytais 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas 0,95.

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

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

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

Formulėje VRV =  $((1^{(0,883)} * 1^{(1,001)} * (0,7)^0 * (66 * (6 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0))) * 0,95) = 376$  (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 376 (Eur).

**Išvada.** Pagėgių savivaldybėje, Pagėgių mieste, Gélių g. esančio žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *mégėjų sodo*, 6 arų vidutinė rinkos vertė yra 376 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Pagėgių savivaldybė, Pagėgių miestas, Geležinkelio g;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 29.1;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 6,49 a;
- sklypo užstatymo plotas: 2,2 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės jštampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių (produktotiekiių) 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: 220 kv. m.

Pagėgių savivaldybės masinio vertinimo ataskaitos 1 priede parinktas *pramonės ir sandėliavimo žemės grupės* vertinimo modelis pateiktas 4.9 paveiksle.

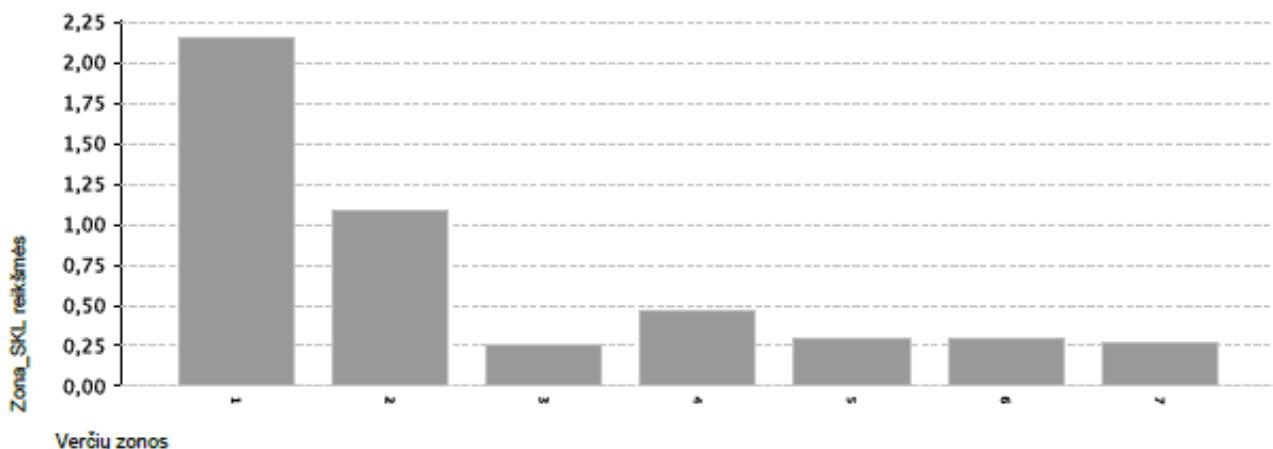
## PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 18483.

VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>(0.8)</sup> x Zona\_SKL<sup>(1.01)</sup> x (0.63) <sup>^</sup> Ktink\_BIN x ( 100 x (ŽBpl\_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf )) x Ku

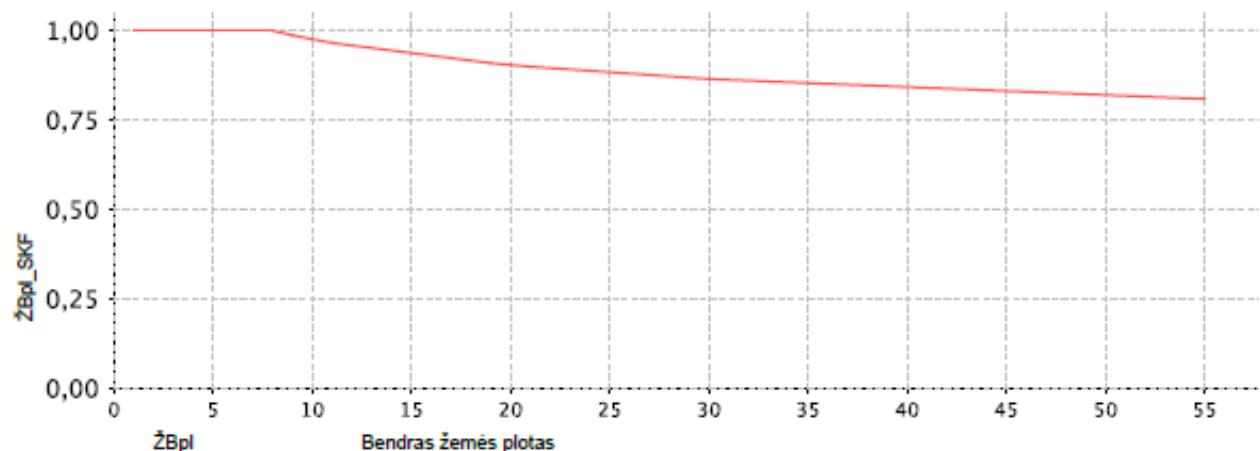
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku

### Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Inžinerinių tinklų koridorius	Laipsnis: Ktink_BIN	Pagrindas: 0.63
Inžinerinių tinklų koridorius	<b>1.0</b>	
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.8



4.9 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr. 29.1, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 2,15.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 1.

Naudojimo būdui – *susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių* parenkama kintamojo Ktink\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,63.

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1, ir šios ataskaitos 3.8 lentelės *Koeficiente Ku taikymo sąlygos ir reikšmės*, 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius => 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 1), nustatytas 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas Ku 0,95.

Kintamasis ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 6,49.

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

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

Formulėje  $VRV = ((1^{(0,8)} * 2,15^{(1,01)} * (0,63)^{0} * (100 * (6,49 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0))) * 0,95) = 1335,77$  (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 1340 (Eur).

**Išvada.** Pagėgių savivaldybėje, Pagėgių mieste, Geležinkelio g. esančio *kitos* paskirties žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*, 6,49 arų vidutinė rinkos vertė yra 1 340 Eur.

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Pagėgių savivaldybė, Pagėgių miestas, Birutės g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 29.1;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 20 a;
- sklypo užstatymo plotas: 6,0 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos 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: 600 kv. m.

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

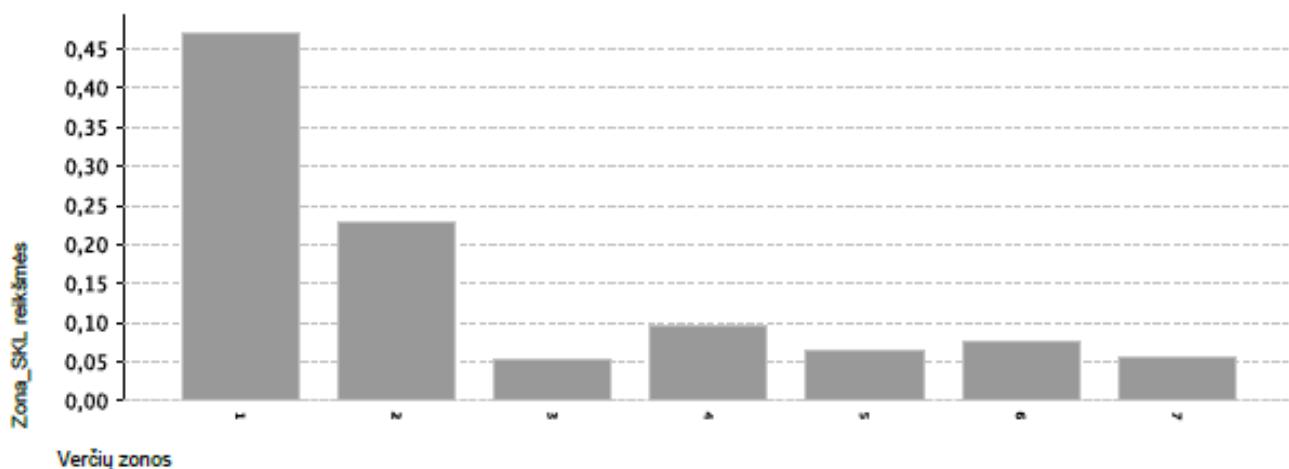
### KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 18482.**

$VRV = (\check{Z}Bpl\_SKF^{(0.86)} \times Zona\_SKL^{(0.986)} \times (0.89)^{\wedge} Naub\_BIN \times (866 \times (\check{Z}Bpl\_RKS - 0.7 \times \check{Z}elektr.lin - 0.7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku$

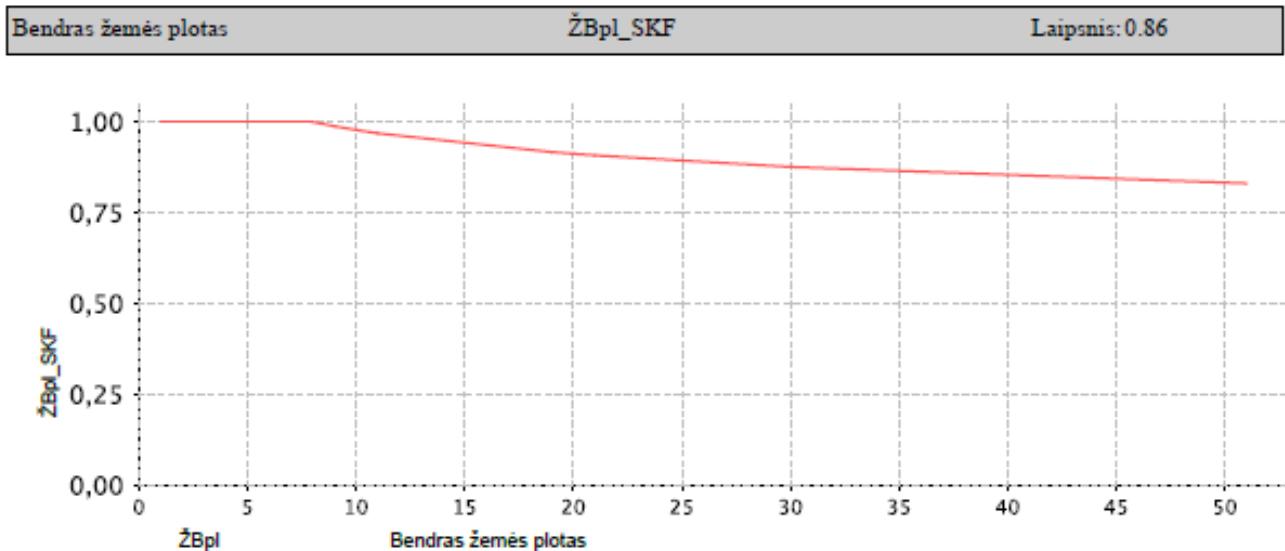
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: *Želektr.lin, Žduj.naf, Ku*

#### Verčių zonų *Zona\_SKL* reikšmės



#### Modelio kintamuju taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas	Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacinių teritorijos	1.0	



4.10 pav. Komercinės žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr. 29.1, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 0,47.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 0,914.

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

Atsižvelgus į didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičių – 1, ir šios ataskaitos 3.8 lentelės *Koeficiente Ku taikymo sąlygos ir reikšmės*, 3 sąlygą – didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius => 4 (sklype esančio pastato aukštų skaičius – 1), nustatytais 1 ir 2 sąlygas atitinkantis koeficientas Ku 0,95.

Kintamasis ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui arais – 20.

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

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

Formulėje  $VRV = ((0,914^{(0,86)} * 0,47^{(0,986)} * (0,89)^{0} * (866 * (20 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0))) * 0,95)$  = 7234 (Eur), atlikus aritmetinius veiksmus, gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 7200 (Eur).

**Išvada.** Pagėgių savivaldybėje, Pagėgių mieste, Birutės g. esančio *kitos paskirties* žemės sklypo, kurio naudojimo būdas – *komercinės paskirties objekty teritorijos*, 20 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 7200 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 Pagėgių 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 kiti teisės akty nuostatyta 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 diretorius

Kazys Maksvytis

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vertintojas ekspertas,  
nekilnojamamojo turto vertintojas  
(pažymėjimo Nr. A 000186)

Romas Petrauskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji specialistė vertinimui,  
nekilnojamamojo turto vertintoja  
(pažymėjimo Nr. A 000183)

Zenona Gedminaitė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausasis specialistas vertinimui,  
nekilnojamamojo turto vertintojas  
(pažymėjimo Nr. A 000382)

Albinas Olendras

## 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 taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“.
9. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“.
10. Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“.
11. Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“.
12. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“.
13. Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“,  
14. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2020, Tarptautiniai vertinimo standartai (TVS). Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/Tarptautiniai-vertinimo-standartai-2020.pdf>.
15. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf>.
16. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2015 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2015.
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2016 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2016.
18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2017.
19. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2018 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2018.
20. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2019 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2019.
21. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2020 m. sausio 1 d., Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2020.
22. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2020. Valstybės įmonė Registrų centras.
23. NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui. Valstybės įmonės Registrų centro ir Ward R. D. seminaro medžiaga. Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2009.

- 
24. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990.
25. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999.
26. Ward, Richard D. Seminaro medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012.
27. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989.
28. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
29. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007.
30. Gloudemans, Robert J. An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values. Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, 2001.
31. Edited by Mark R. Linne, MAI, SPA with Michelle M. Thomson, PhD. Visual Valuation. Implementing Valuation Modeling and Geographic Information Solutions. Appraisal Institute, 550 West Van Buren, Chicago, 2010.
32. Tumelionis, A. Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas neaktyvios rinkos teritorijose, Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010/2011. Elektroninis mokslo darbų leidinys. Vilnius, 2011. Interneto prieiga: <http://www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf>.
33. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2017.
34. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2018.
35. Mass Appraisal and Multiple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006.
36. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004.
37. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

---

## ▼ 7. PRIEDAI

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

1 priedas

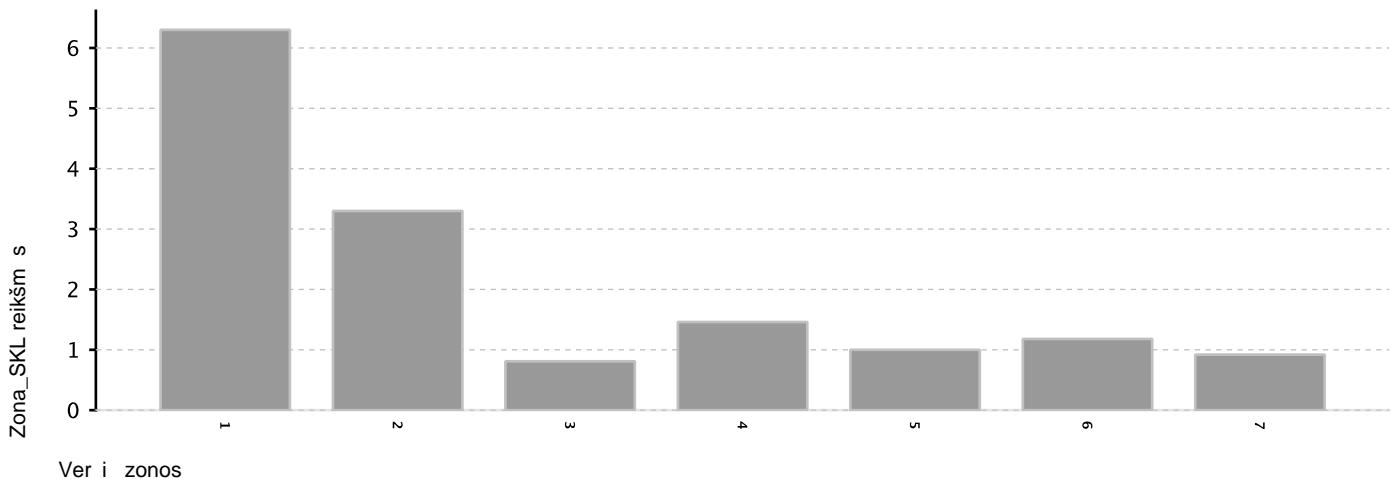
2021 m. masinis vertinimas

## GYVENAM J TERITORIJ ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 18481.**

**VRV=((0.71) ^ ŽBpl\_BIN x ŽBpl\_SKF^(0.865) x Zona\_SKL^(1.017) x (1.0) ^ Kd\_BIN x (0.6) ^ Kbn\_BIN x ( 55 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



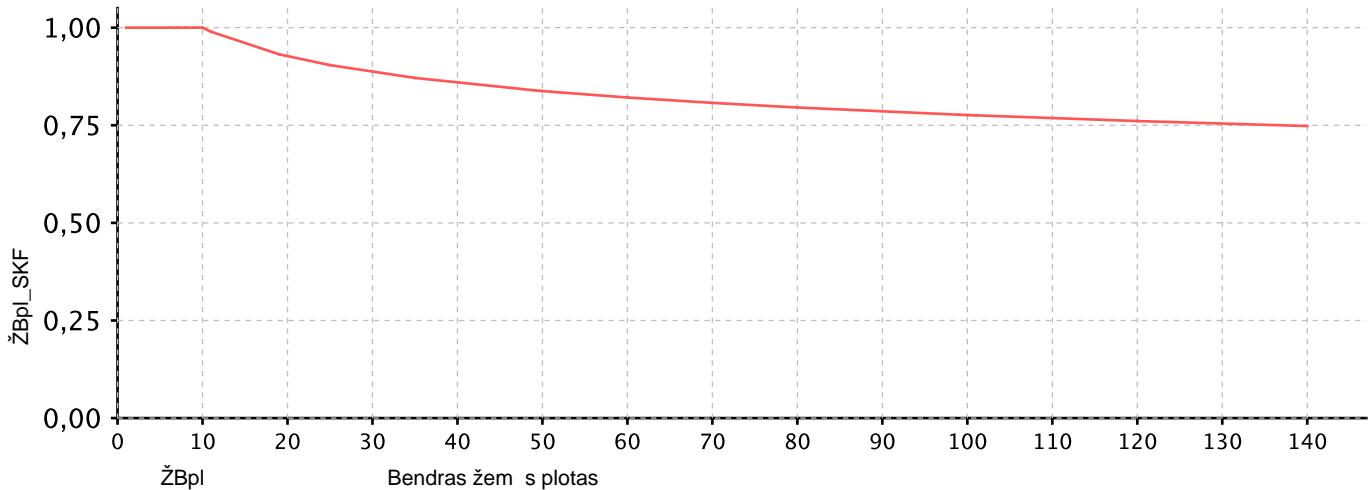
**Modelio kintam j taikymo s lygos ir reikšm s:**

Bendras žem s plotas	Laipsnis: ŽBpl_BIN	Pagrindas: 0.71
,000001-3,9999999	1.0	4-1000000 0.0

Daugiabu i pastat teritorija	Laipsnis: Kd_BIN	Pagrindas: 1.0
Daugiaukš i teritorija	1.0	

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

Bendras žem s plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.865



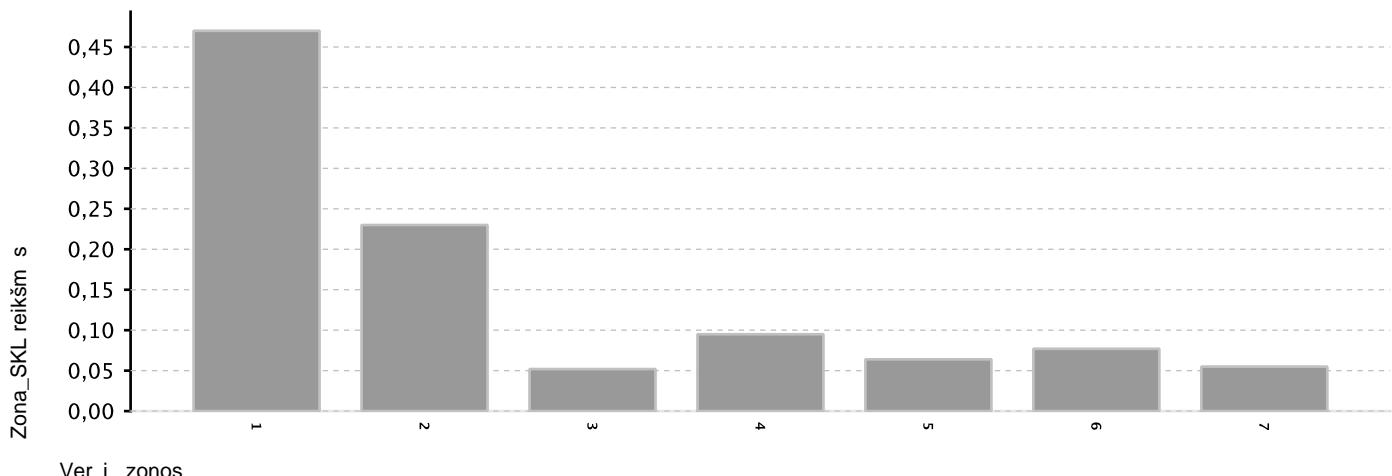
# KOMERCIN S ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 18482.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>0.86</sup>) x Zona\_SKL<sup>0.986</sup> x (0.89) <sup>0.89</sup> x Naub\_BIN x ( 866 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:**

Naudojimo b das

Laipsnis: Naub\_BIN

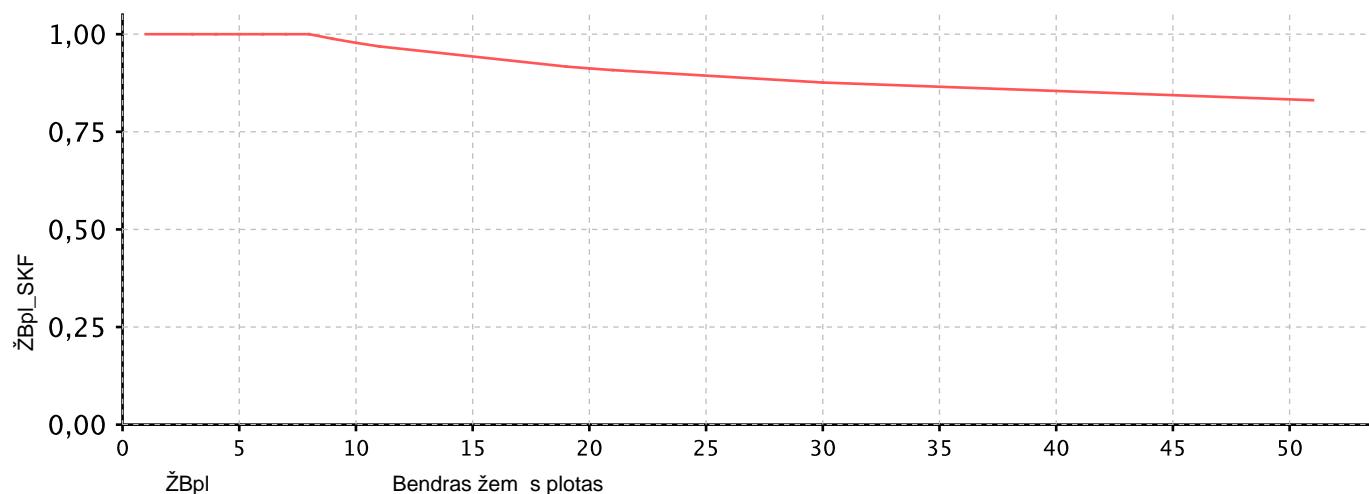
Pagrindas: 0.89

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

Bendras žem s plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 0.86



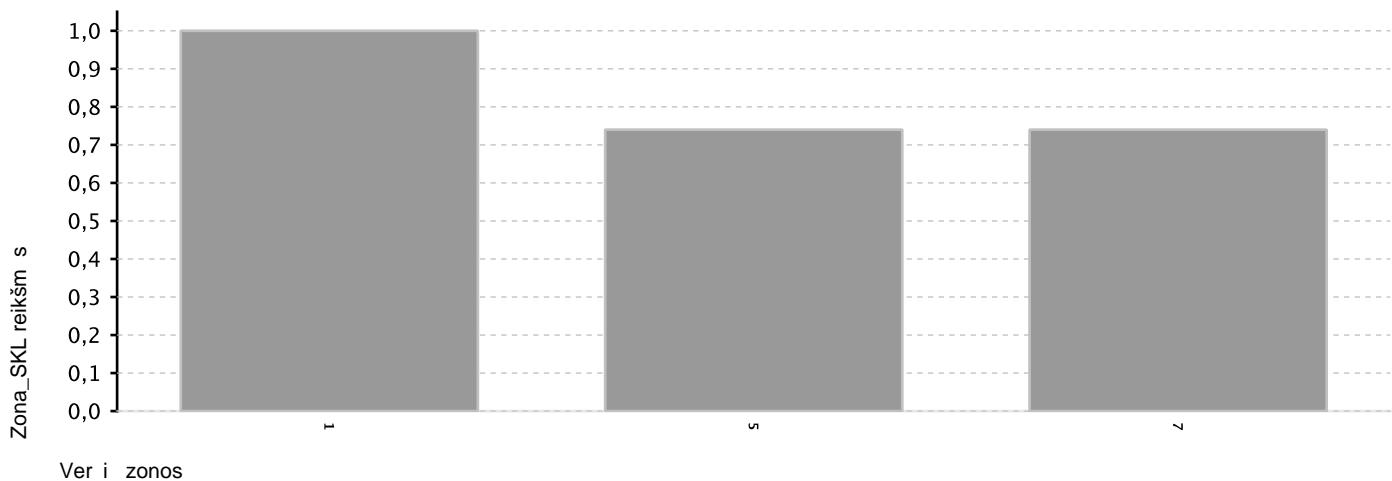
# M G J SODO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 18484.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>0.883</sup>) x Zona\_SKL<sup>1.001</sup> x (0.7) <sup>^</sup> Kbn\_BIN x ( 66 x (ŽBpl\_RKS - 0.7 x Želektr.lin - 0.7 x Žduj.naf )) x Ku**

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

**Ver i zon Zona\_SKL reikšm s**



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

Bendro naudojimo teritorija

Laipsnis: Kbn\_BIN

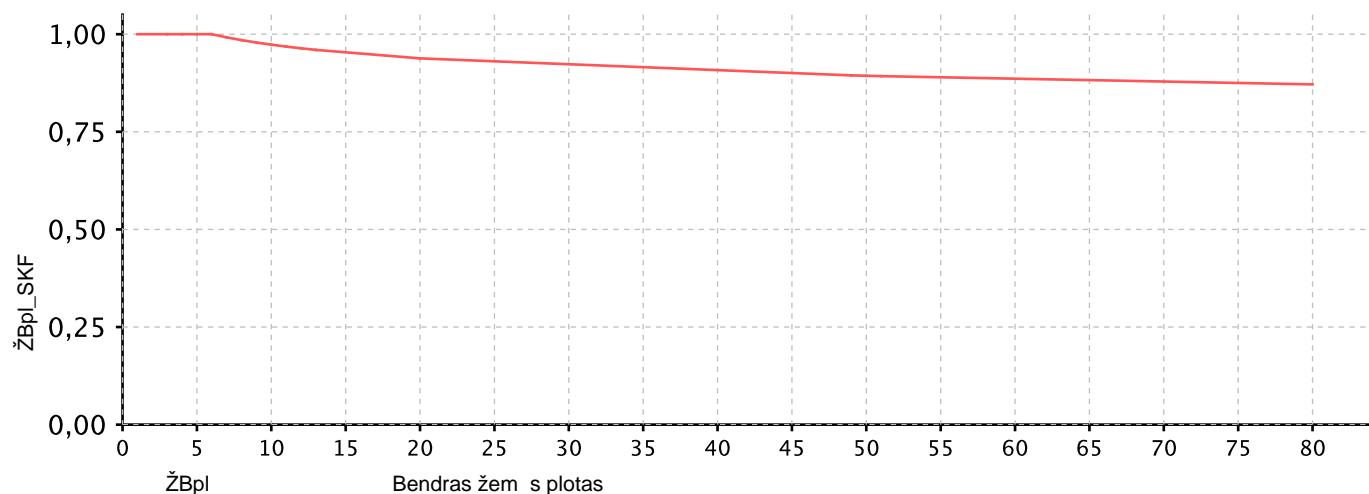
Pagrindas: 0.7

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

Bendras žem s plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 0.883



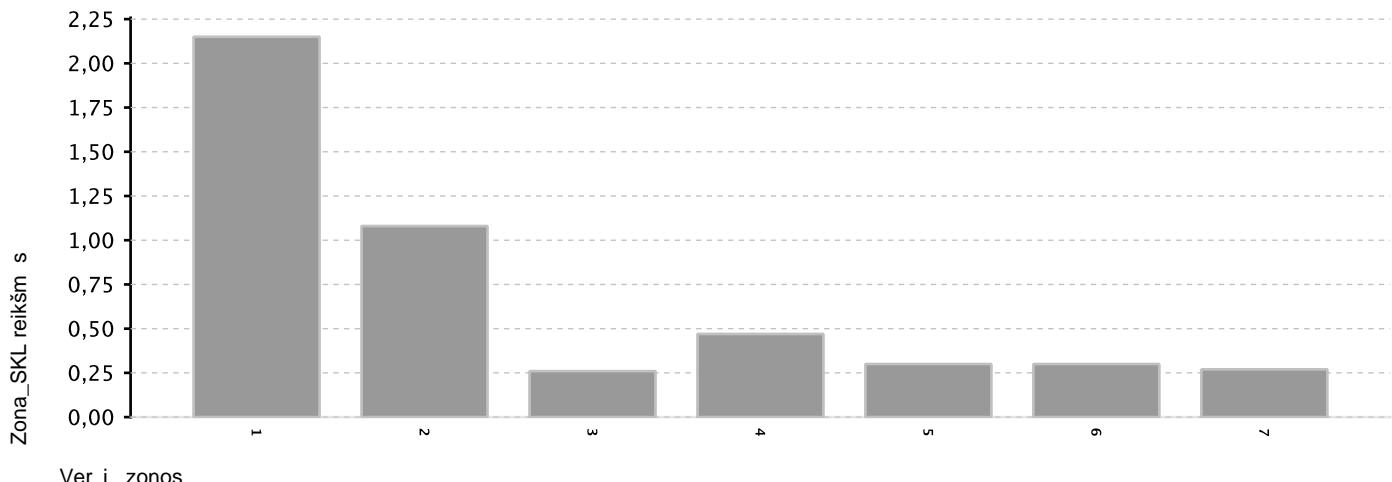
# PRAMON S IR SAND LIAVIMO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 18483.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>0.8</sup>) x Zona\_SKL<sup>1.01</sup> x (0.63) <sup>0.63</sup> ^ Ktink\_BIN x ( 100 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:**

Inžinerini tinkl koridorius

Laipsnis: Ktink\_BIN

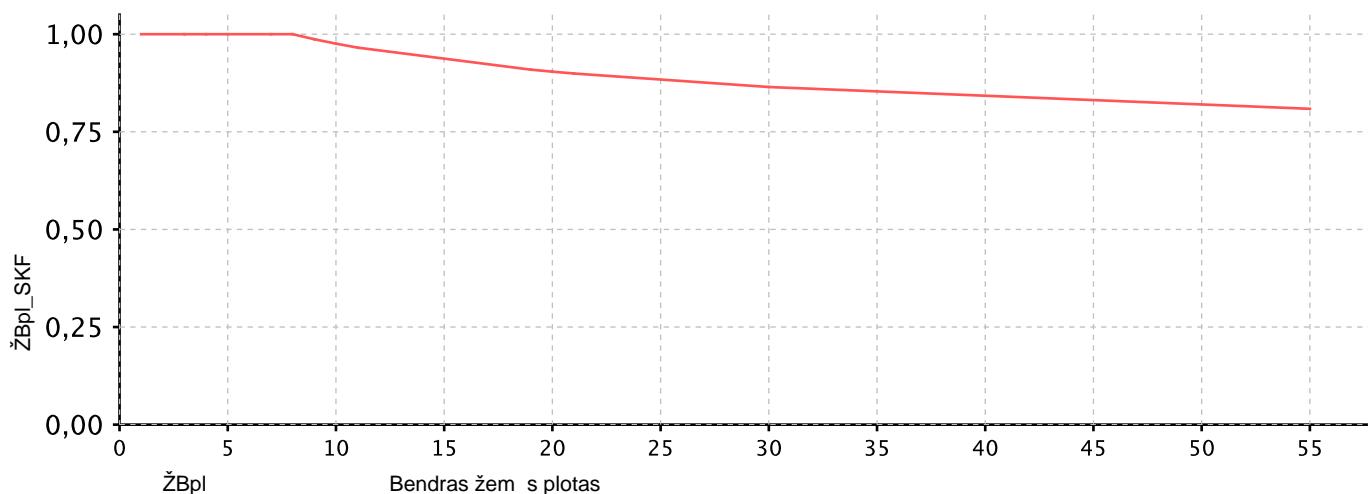
Pagrindas: 0.63

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

Bendras žem s plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 0.8



# ŽEM S KIO ŽEM S GRUP S VERTINIMO MODELIS

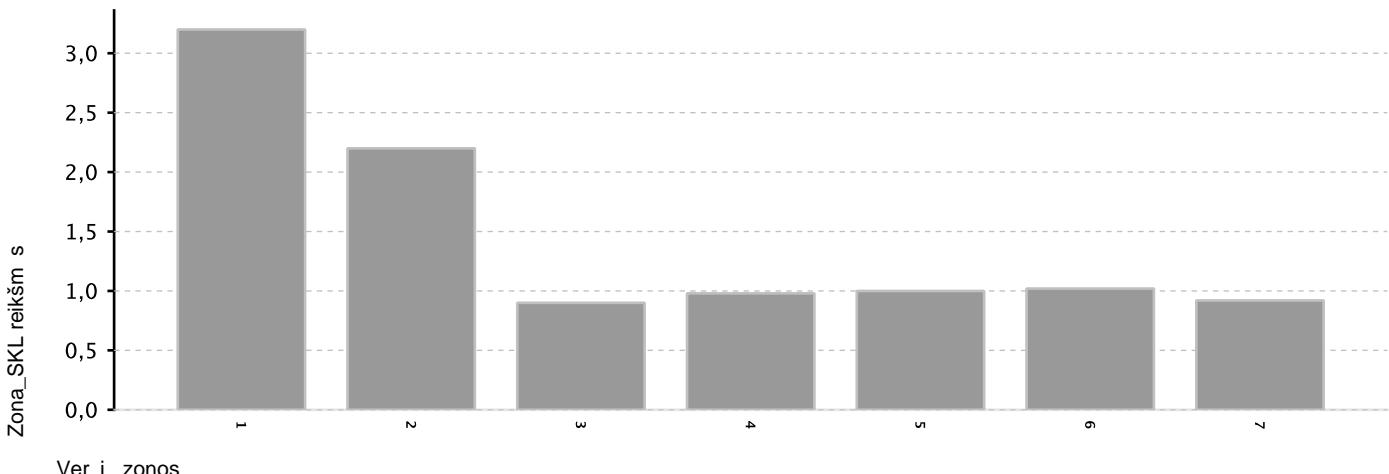
Modelis Nr.: 18485.

$$VRV = (\bar{Z}_{Bpl\_SKF}^{(0.811)} \times Zona\_SKL^{(1.04)} \times (0.8)^{Pask\_BIN} \times (2295 \times (\bar{Z}_{Bpl\_RKS} - 0.42 \times PotPl\_RKS - 0.3 \times Želektr.lin - 0.3 \times Žduj.naf)) + RP + NBP - NP - MP)$$

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.

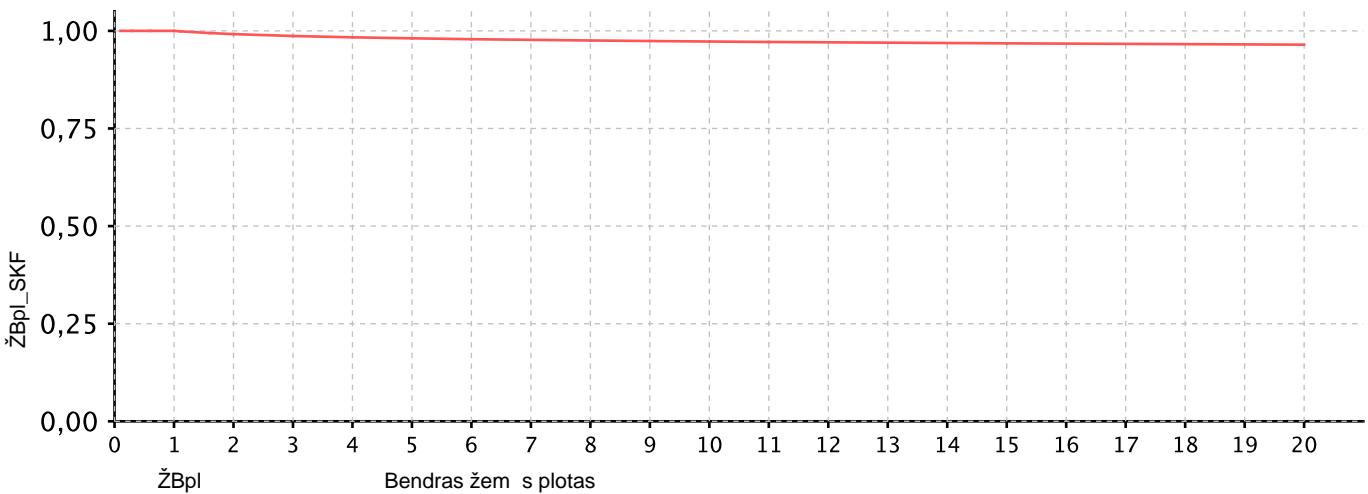
## Ver i zon Zona\_SKL reikšm s



## 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: 0.811
----------------------	----------	-----------------



## 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

Pag gi savivaldyb s teritorijos masinio  
žem s vertinimo ataskaitos Nr.

2 priedas

2021 m. masinis vertinimas

KITOS PASKIRTIES ŽEM S SKLYP SKAI IUS VER I ZONOSE PAGAL  
PASKIR I GRUPES

Ver i zonos Nr.	Gyvenam j teritorij grup s sklyp skai ius	Komercin s paskirties grup s sklyp skai ius	Pramon s ir sand liavimo grup s sklyp skai ius
29.1	224	27	26
29.2	62	6	3
29.3	132	4	25
29.4	158	11	17
29.5	877	20	219
29.6	99	5	16
29.7	241	11	18

3 priedas

2021 m. masinis vertinimas

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

**Pataisos RP apskai iavimas:**

Taikymo s lygos:	paskirtis – žem s kio, naudojimo b das – rekreacino naudojimo; paskirtis – vandens kio, naudojimo b das – rekreacioniai vandens telkiniai
ŽBpl <= 3 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV\_RP$ , iš VRV_RP – žem s sklypo vert su NBP, NP ir MP pataisomis
ŽBpl > 3 ha	$RP = (Kr - 1) \times VRV\_RP1 \times 3$ , iš VRV_RP1 – žem s sklypo 1 ha vert su NBP, NP ir MP
Taikymo s lygos:	paskirtis – žem s kio, naudojimo b dai: rekreacino naudojimo + kiti žem s kio paskirties sklypai, specializuot ki žem s sklypai ir kiti; paskirtis – vandens kio, naudojimo b dai: 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 – žem s kio, išskyruis žem s naudmenas: nenaudojama, pelk s, pažeista,
	$NBP = Knb \times (\bar{ZNB} - NBconst) \times Vbaz1 \times (\bar{ZBpl} - \bar{Znenaudojama} - \bar{Zmiško})$

**Pataisos NP apskai iavimas:**

Taikymo s lygos:	paskirtis - žem s kio, žem s naudmenos: nenaudojama, pelk s, pažeista
	$NP = (1 - Kn) \times Vbaz1 \times \bar{Znenaudojama}$

**Pataisos MP apskai iavimas:**

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

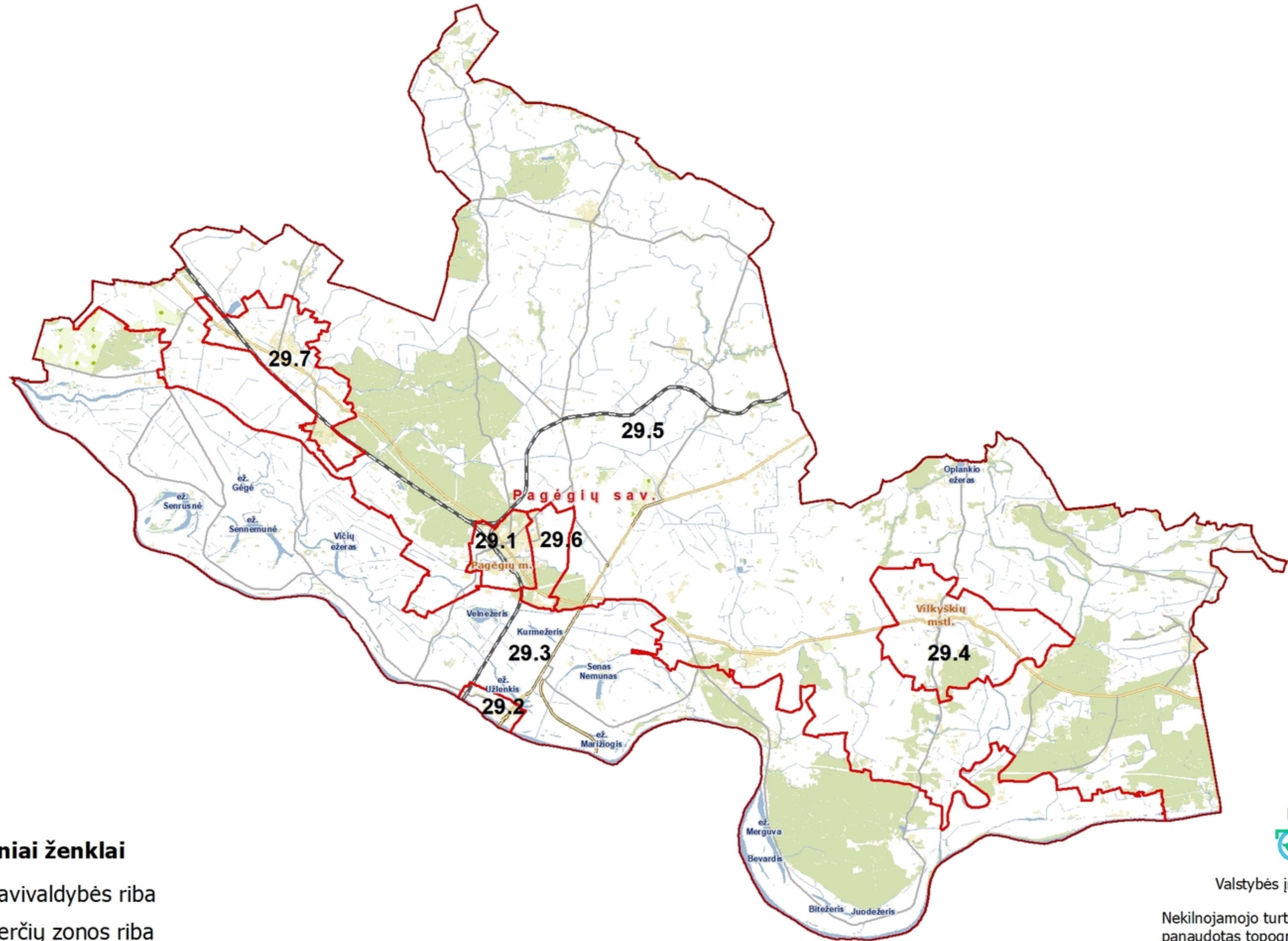
**Patais rodikliai ir koeficientai:**

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žem s sklyp rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkini rekreacinis koeficientas (Kr)
29.1				
29.2				
29.3	39,13	0,010	2,800	2,800
29.4	39,57	0,010	2,200	2,200
29.5	37,18	0,010	2,200	2,200
29.6	33,04	0,010	2,200	2,200
29.7	34,90	0,010	2,800	2,800

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

## Pagėgių savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis

M 1:130.000



### Sutartiniai ženklai

- Savivaldybės riba
- Verčių zonas riba

### 5.2 Verčių zonas Nr.

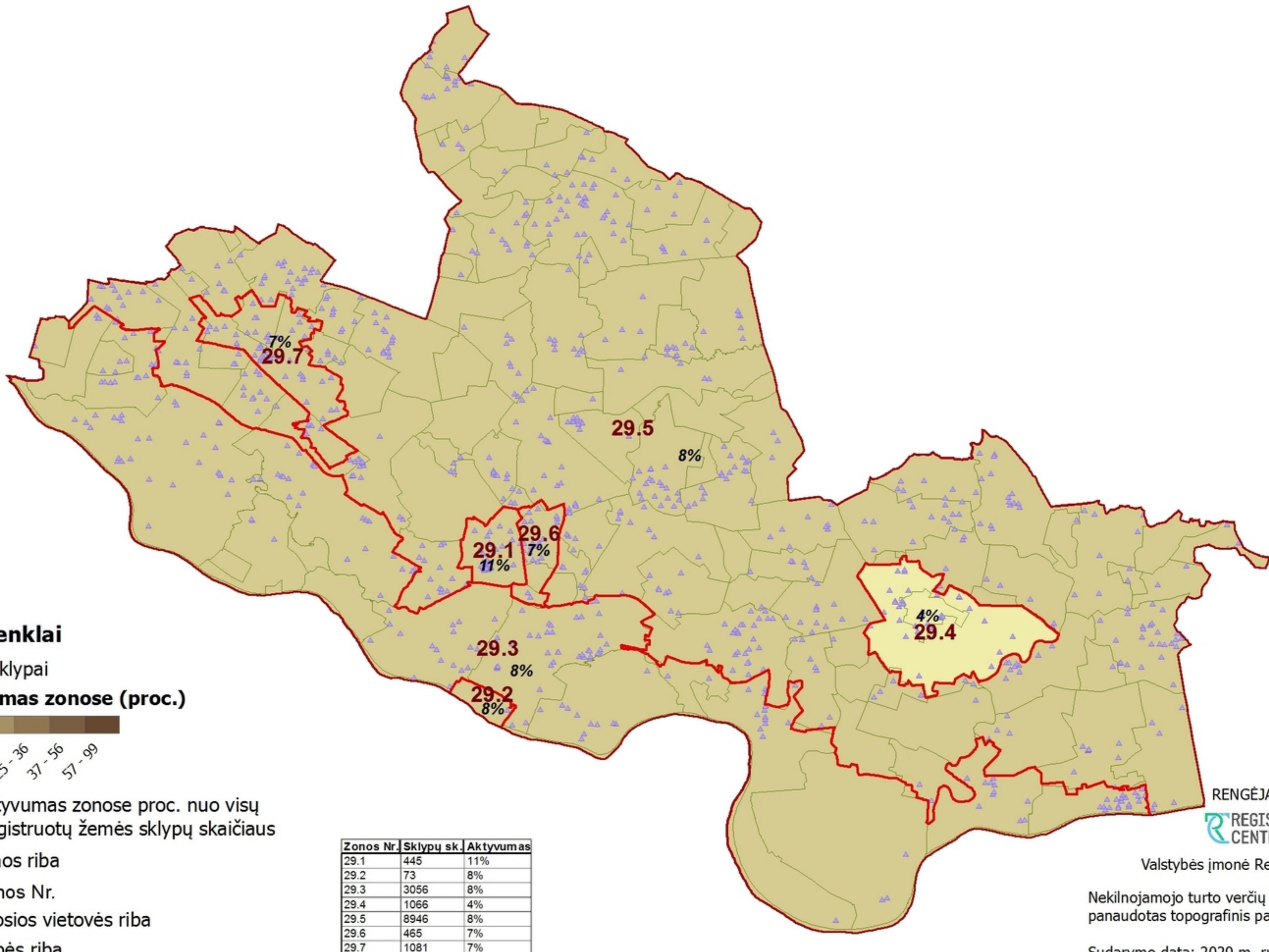
RENGĖJAS:  
**REGISTRŲ  
CENTRAS**

Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapio sudarymui  
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

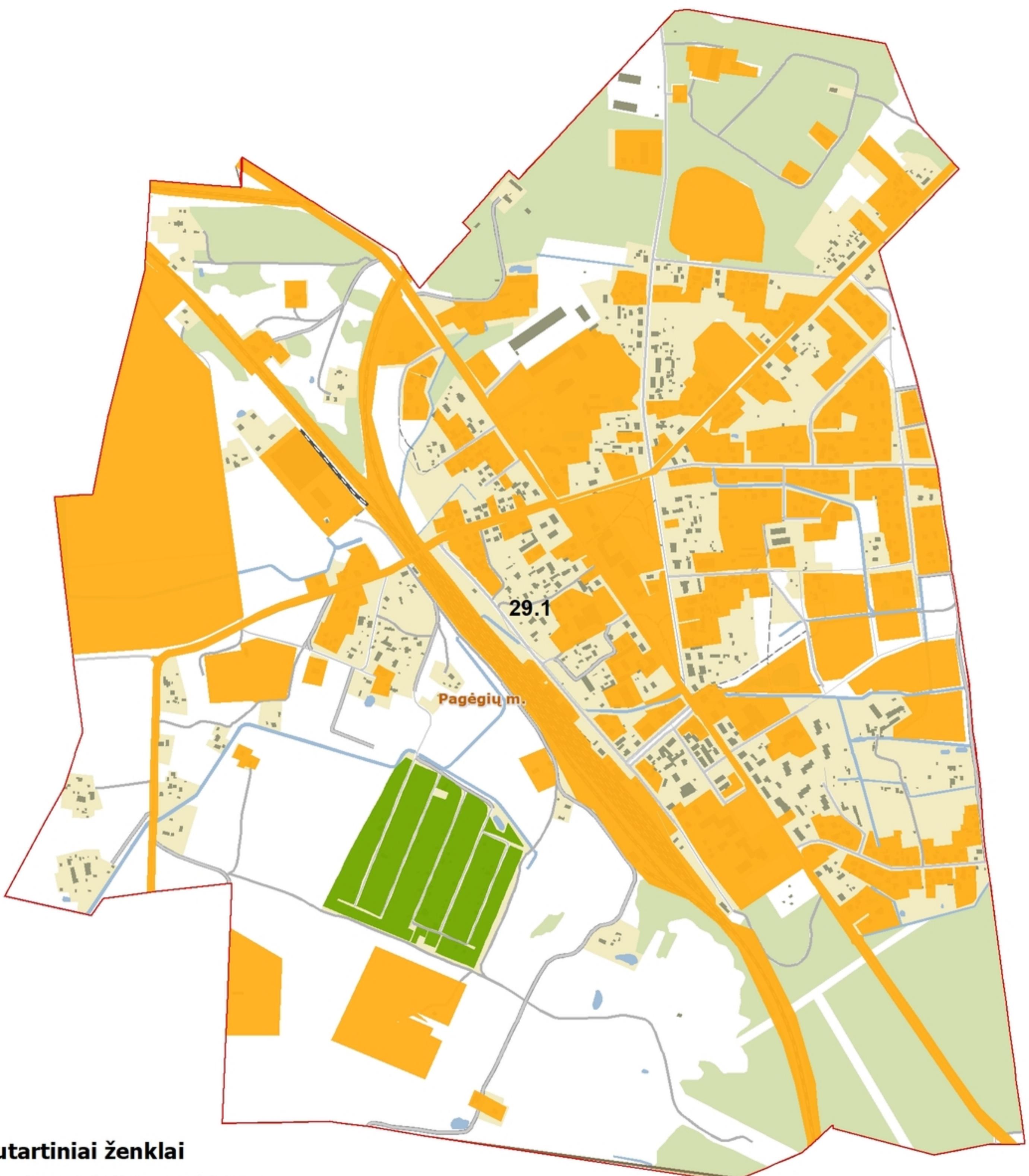
Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

## Žemės sklypų 2016-01-01–2020-08-01 sandoriai Pagėgių savivaldybėje



## Pagėgių miesto teritorijos struktūra pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį

M 1:9.000



### Sutartiniai ženklai

#### Žemės naudojimo paskirtys

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

Nepažymėti plotai - nėra suformuotų  
sklypų, nenustatyta naudojimo paskirtis

Verčių zonos riba

25.4 Verčių zonos Nr.

RENGĖJAS:



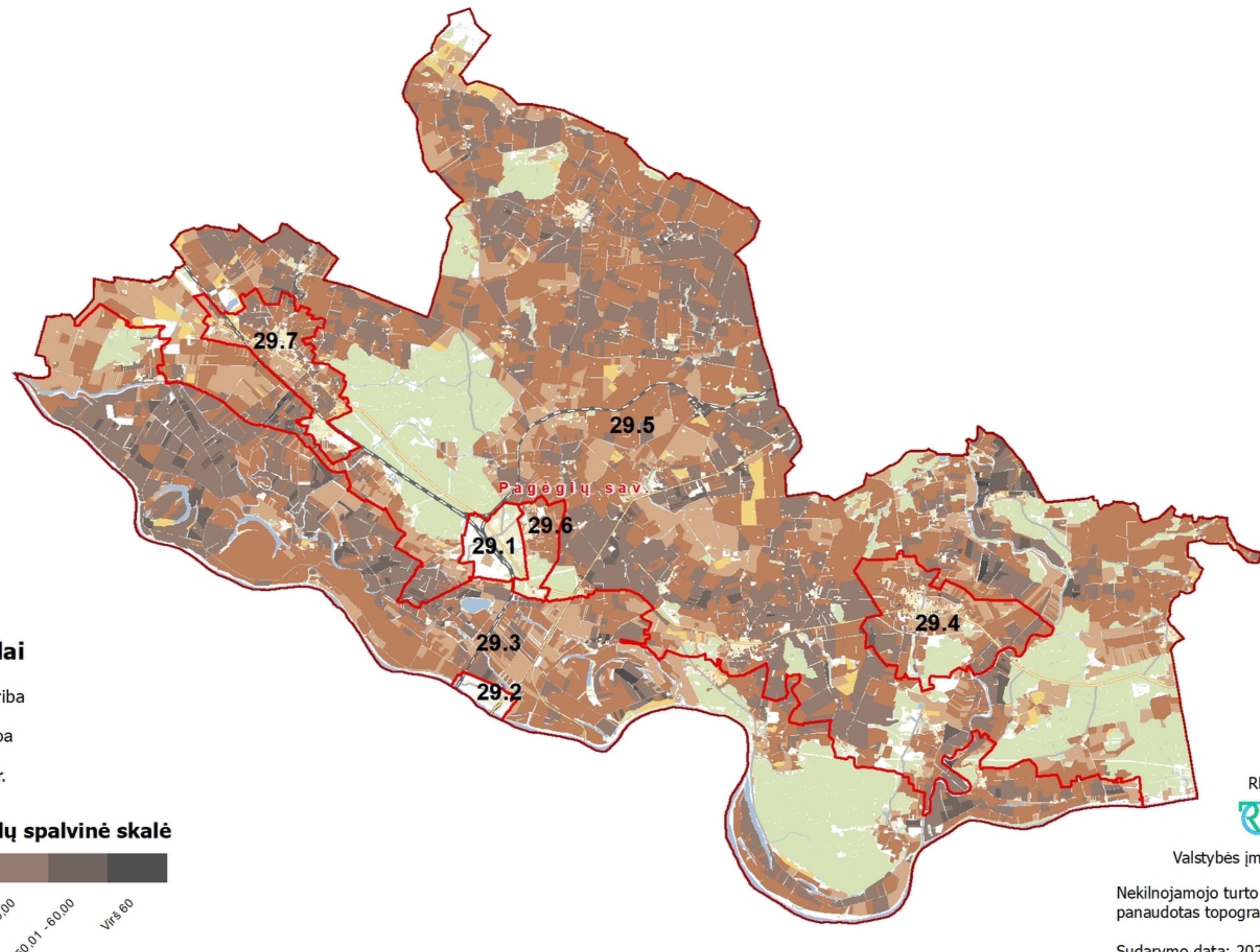
Valstybės įmonė Registrų centras

Nekilnojamomo turto verčių žemėlapio sudarymui  
panaudotas topografinis pagrindas GRPK, 2020

Sudarymo data: 2020 m. rugpjūčio 1 d.

## Pagėgių savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis

M 1:140.000



## 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), vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintų Masinio žemės vertinimo taisyklių ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“ patvirtintų Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių nuostatomis, parengusi savivaldybės teritorijos žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus, teikia juos susipažinti ir derinti savivaldybei, o ši per 30 dienų nuo dokumentų pateikimo gali pareikšti pastabas.

Atsižvelgdami į tai, pranešame, kad Registrų centras atliko žemės ir nekilnojamojo turto masinį vertinimą ir parengė kiekvienos savivaldybės teritorijos masinio vertinimo dokumentus. Žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai bei projektinės žemės ir nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės nuo š. m. rugsėjo 14 d. bus skelbiamos Registrų centro interneto svetainėje adresu [www.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 Klevinskienė	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 Valentiniavičienė Aušra Aginiéné Diana Séjuniéné	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 Valentiniavičienė Božena Sinickaja Aušra Baronaitė-Deveikienė Kristina Bakanienė Miglė Jakubkienė	Veronika.Valentiniaviciene@registracentras.lt Bozena.Sinickaja@registracentras.lt Aušra Baronaitė-Deveikienė@registracentras.lt Kristina.Bakaniene@registracentras.lt Migle.Jakubkienė@registracentras.lt	(8 5) 265 8443 (8 5) 219 2641 (8 5) 219 2641 (8 5) 266 2151 (8 5) 266 2151

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

**MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMO SU SAVIVALDYBE ATASKAITA**

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

Pagėgių savivaldybės administracija 2020 m. rugpjūčio 15 d. raštu Nr. R2-1798 "Dėl žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymo" informavo, kad masinio žemės vertinimo dokumentams pastabų neturi.

**PRIDEDAMA.** Pagėgių savivaldybės administracijos raštas, 1 lapas.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vertintojas ekspertas,  
nekilnojamojo turto vertintojas  
(pažymėjimo Nr. A 000186)

Romas Petruskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji specialistė vertinimui,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(pažymėjimo Nr. A 000183)

Zenona Gedminaitė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausasis specialistas vertinimui,  
nekilnojamojo turto vertintojas  
(pažymėjimo Nr. A 000382)

Albinas Olendras

DETALUS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Masinio žemės vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita.
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-10-21 10:29 Nr. NŽVM-95 (7.20 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sulkūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Albinas Olendras Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sulkūrimo data ir laikas	2020-10-21 08:50
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-21 08:50
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-26 16:34 - 2021-11-25 16:34
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sulkūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Zenona Gediminaite Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sulkūrimo data ir laikas	2020-10-21 09:00
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-21 09:00
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-01-16 14:46 - 2021-01-15 14:46
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sulkūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Romas Petrauskas Vertintojas ekspertas
Parašo sulkūrimo data ir laikas	2020-10-21 10:27
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-21 10:27
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRVI-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-01-09 15:07 - 2021-01-08 15:07
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sulkūrusio asmenis vardas, pavardė ir pareigos	Albinas Olendras Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sulkūrimo data ir laikas	2020-10-21 10:31
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-10-21 10:32
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-26 16:34 - 2021-11-25 16:34
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DekaDoc v.20201020.5
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tilkinimą (tilkinimo data)	

<b>Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas</b>	2020-10-21 10:32 nuorą suformavo Albinas Olendras
<b>Paieškos nuoroda</b>	-
<b>Papildomi metadnomenys</b>	-

---



## PAGĖGIŲ SAVIVALDYBÉS ADMINISTRACIJA

Biudžetinė įstaiga, Vilniaus g. 9, 99288 Pagėgiai, tel: (8 441) 57 482, faks. (8 441) 57 874,  
el. p. info@pagegai.lt . Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188746659

Valstybės įmonei Registrų centrai

2020-09-15 Nr. R2-1198

¶ 2020-09-10 Nr. NS-11422 (7.18 E)

### DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ SVARSTYMO

Pagėgių savivaldybė išanalizavo Registro centro internetinėje svetainėje adresu [www.registracentras.lt/p/460](http://www.registracentras.lt/p/460) skelbiamus žemės ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus bei projektinės žemės ir nekilnojamojo turto vidutines rinkos vertes. Pastabų dėl žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų neturime.

Administracijos direktoriaus pavaduotojas,  
pavaduojantis administracijos direktorių

Eugenijus Dargužas

*Originalas nebūs siunčiamas*

Birutė Kaupienė, tel. (8441) 70409, el. p. b.kaupiene@pagegai.lt



Tikime laisve

1990 Kovo 11

**SKELBIMO APIE 2020 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŪ  
VIEŠĄ SVARSTYMĄ JURBARKO, PAGÉGIŲ, RASEINIŲ, ŠILALĖS IR TAURAGĖS RAJONŲ  
SAVIVALDYBĖSE, TEKSTAS**

**Valstybės įmonė Registru centras**

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

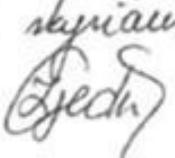
Valstybės įmonė Registru centras, vykdymada jai pavestas funkcijas, atliko žemės ir statinių masinį vertinimą bei parengė naujas žemės ir statinių masinio vertinimo ataskaitas. Informuojame, kad žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas svarstymas vyks š. m. rugsėjo 14–25 d. Masinio vertinimo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

**Jurbarko r., Raseinių r., Šilalės r., Tauragės r. ir Pagėgių savivaldybės** 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. Registru centro Tauragės padalinijoje (Jūros g. 3, Tauragė), 8 kabinete. Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus.

Atsižvelgiant į besikeičiančią epidemiologinę situaciją šalyje, informacija apie galimybes pareikšti pastabas bei pasiūlymus bus paskelbta Registru centro interneto svetainėje [www.registracentras.lt](http://www.registracentras.lt).

Valstybės įmonė Registru centras

**KOPIJA TIKRA**

*Vertinimo naėtybės reikmenis skyriaus  
vyriausioji specialistė  
Zenona Gedminaitė* 

**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>	Telesių r. sav.	2020-08-21
<b>Trakų žemė</b>	Trakų r. sav.	2020-08-21
<b>Ukmergės žinios</b>	Ukmergės r. sav.	2020-08-21
<b>Utenos apskrities žinios</b>	Utenos r. sav.	2020-08-22
<b>Palangos tiltas</b>	Palangos m. sav.	2020-08-21
<b>Vienybė</b>	Akmenės r. sav.	2020-08-22
<b>Vilnis</b>	Molėtų r. sav.	2020-08-21
<b>VIS_INFO</b>	Visagino sav.	2020-08-21
<b>Zarasų kraštas</b>	Zarasų r. sav.	2020-08-21

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

Vadovaudamasi Masinio žemės vertinimo taisyklių 37.1 ir 37.2 papunkčiais, vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras, atliko Pagėgių 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 Pagėgių savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita neatvyko nė vienas suinteresuotas asmuo.

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vertintojas ekspertas, nekilnojamomo turto vertintojas  
(pažymėjimo Nr. A 000186)

Romas Petrauskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji specialistė vertinimui, nekilnojamomo turto vertintoja  
(pažymėjimo Nr.000183)

Zenona Gedminaitė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausasis specialistas vertinimui, nekilnojamomo turto vertintojas  
(pažymėjimo Nr.000382)

Albinas Olendras

DETALŪS METADU OMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antrasis)	Maxinio Žemės vertinimo dokumentų vieto svarstymo su visuomenės atstakaita
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-10-01 08:10 Nr. N2VM-41 (7.20 E)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	-
Dokumento specifikacijos identifikavimo tynas	ADOC-V1.0
Parato paskirtis	Pasiratymas
Paratą sulaužusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Albinas Olandras Vyriškiausias specialistas vertinimui
Paratą sulaužimo data ir laikas	2020-09-30 16:45
Paratą formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko tymeje nurodytas laikas	2020-09-30 16:45
Informacija apie sertifikavimo padangų teiltą	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-26 16:34 - 2021-11-25 16:34
Parato paskirtis	Pasiratymas
Paratą sulaužusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Zenona Gedminaitė Vyriškioji specialistė vertinimui
Paratą sulaužimo data ir laikas	2020-09-30 16:36
Paratą formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko tymeje nurodytas laikas	2020-09-30 16:36
Informacija apie sertifikavimo padangų teiltą	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-01-16 14:46 - 2021-01-15 14:46
Parato paskirtis	Pasiratymas
Paratą sulaužusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Romanas Petrušekas Vertintojas ekspertas
Paratą sulaužimo data ir laikas	2020-09-30 17:06
Paratą formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko tymeje nurodytas laikas	2020-09-30 17:06
Informacija apie sertifikavimo padangų teiltą	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-08 09:36 - 2021-11-07 09:36
Parato paskirtis	Pasiratymas
Paratą sulaužusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Albinas Olandras Vyriškiausias specialistas vertinimui
Paratą sulaužimo data ir laikas	2020-10-01 08:02
Paratą formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko tymeje nurodytas laikas	2020-10-01 08:03
Informacija apie sertifikavimo padangų teiltą	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-26 16:34 - 2021-11-25 16:34
Parato paskirtis	Pasiratymas
Paratą sulaužusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Albinas Olandras Vyriškiausias specialistas vertinimui
Paratą sulaužimo data ir laikas	2020-10-01 08:09
Paratą formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko tymeje nurodytas laikas	2020-10-01 08:09
Informacija apie sertifikavimo padangų teiltą	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-26 16:34 - 2021-11-25 16:34

<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Albinas Olendras Vyriausiasis specialistas vertinimui
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2020-10-01 08:11
<b>Parašo formatas</b>	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2020-10-01 08:12
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	RCSC IssuingCA
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2019-11-26 16:34 - 2021-11-25 16:34
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	-
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	0
<b>Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius</b>	0
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	DekaDoc v.20200929.5
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	
<b>Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas</b>	2020-10-02 10:26 nuorašą suformavo Albinas Olendras
<b>Paieškos nuoroda</b>	-
<b>Papildomi metaduomenys</b>	-

---



## 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 TRŪKUMU

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

1. Ataskaitos nepasirašytos ataskaitų rengėjų ir vertintojų.
2. Nenurodyti ataskaitų numeriai.

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

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. pavadintas 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. Tiksliantina Pasvalio rajono savivaldybės ataskaitos lentelių numeracija.

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

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

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

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

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

15. Šakių rajono savivaldybės ataskaitos 3.6.5 papunktyje nepateiktas žemės verčių 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. esančiose diagramose pateikiami 2015–2020 m. duomenys, o šiuo paveikslėliu pavadintuose 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 Nekilnojamomo turto registre įregistruotus privačios, valstybinės ir savivaldybės žemės sklypus pagal jų paskirtį.

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

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

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

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

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

24. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitoje pateikiama 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 papunktą Panevėžio rajono savivaldybėje yra 60 verčių zonų).

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

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

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

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

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

30. Šiaulių rajono, Šilutės rajono, Širvintų rajono, 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 nėra pagal parengtą ataskaitą, nenurodyti 45.33, 45.2, 45.3, 45.8, 45.36, 45.37, 45.38 verčių zonų numeriai, neaiškios 45.29 verčių zonos ribos. Tikslinga dalį teritorijos vaizduoti kitu masteliu.

39. Šiaulių rajono savivaldybės ataskaitos 4.3 papunktyje pateiktame 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 sprašomų duomenų (Šilalės rajono savivaldybės gretimybės, paveikslų žymejimas).

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 mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemę.

45. Šilutės rajono savivaldybės ataskaitos 4 priedo „Šilutės r. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapis“, 5 priedo „Žemės sklypų 2016-01-01 – 2020-08-01 sandoriai Šilutės rajono savivaldybėje“, 7 priedo „Šilutės rajono savivaldybės žemės našumo balų žemėlapis“ grafinėse dalyse greta 47.8 verčių zonas (dešimėje pusėje) ir piečiau 47.12 verčių zonas 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 (kaireje pusėje) verčių zonas Nr. 42.10 pažymėta teritorija nepriskirta né vienai verčių zonai.

49. Švenčionių rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2016-01-01 – 2020-08-01 sandoriai Švenčionių rajono savivaldybėje“ grafinėje dalyje nemurodytas 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 zonas Kprikl. Koeficientas.

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

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

54. Trakų rajono savivaldybės ataskaitos 2.3 pav. „Migracija Lietuvoje“ neteisingai nurodyti 2019 m. duomenys, taip pat 2.10 pav. diagramoje bendra nurodytu procentu 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. sunkiasi įskaitoma pateikta informacija (neryškus paveikslas).

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

59. Vilkaviškio rajono savivaldybės ataskaitos 5 priedo „Žemės sklypų 2016-01-01 – 2020-08-01 sandoriai Vilkaviškio rajono savivaldybėje“ (atkreipiame dėmesį, kad datos trumpuoju

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

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

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

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

63. Vilniaus miesto savivaldybės ataskaitos 2.14 pav. diagramoje nėra duomenų (stulpelinės išraiškos) apie Vilniaus mieste parduotus privačius miškų ūkio paskirties žemės sklypus. Siūlome pasirinkti stambesnį diagramos 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 nėra, taip pat nenurodyta 57.79 rinkos aktyvumo procentinė išraiška, nėra 57.2, 57.5, 57.19, 57.77 zonų numerių bei rinkos aktyvumo procentinių išraiškų.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

75. Lietuvos Respublikos ataskaitos 2.8 pav. grafinėje dalyje esantys duomenys apie Vilniaus rajone išduonius 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 pakartotiniai patikslintus dokumentus pateikti Nacionalinei žemės tarnybai ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo šio rašto gavimo dienos.

Pagarbiai

Direktorius

Laimonas Čiškas

Rita Žalkauskienė, tel. 8 706 85 189, el. p. Rita.Zalkauskiene@nzt.lt

Marius Šimkus, tel. 8 706 85 182, el. p. Marius.Simkus@nzt.lt

Malvina Likienė, tel. 8 706 85 191, el. p. Malvina.Likiene@nzt.lt

Justinas Černiauskas, tel. 8 706 85 180, el. p. Justinas.Cerniauskas@nzt.lt

Justina Subotovičienė, tel. 8 706 85 011, el. p. Justina.Subotoviciene@nzt.lt

Rita Zabilienė, tel. 8 706 85 184, el. p. Rita.Zabiliene@nzt.lt

Ieva Nakvosienė, tel. 8 706 85 046, el. p. Ieva.Nakvosiene@nzt.lt



DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Nacionalinė žemės tarnyba
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DEL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-11-23 07:26 Nr. 1SD-3039-(10.7 E.)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2020-11-23 07:46 Nr. NG-42593 ()
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio 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, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, versija 3.5.33
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspaudinimo 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 Pagėgių 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 Pagėgių 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. Atnižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonas tikslią Zona_SKL koeficiente reikšmę skaičiais.	<p>Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintomis Masinio žemės vertinimo taisykliemis (toliau – Taisyklės), kurių 35 punktas nurodo, kad Masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikti lentelėse, taip pat vaizduojamais grafikais ir diagramomis.</p> <p>Vadovaujantis nurodyta nuostata, vietas įtaka, kaip vienas iš svarbiausių žemės vertės veiksnių, modelyje pateikiama trumpiniu Zona_SKL, atvaizduota 2021 metams, kaip ir ankstesniais metais parengtose savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitose grafikais, siekiant, kad masinio vertinimo rezultatų naudotojai gautų kuo informatyvesnę ir vaizdingesnę vertinimo modelių išraišką, turėtų galimybę lyginti ir vertinti vienos reikšmę žemės vertei be papildomų apskaičiavimų. Atkreipiame dėmesį, kad nuo 2014 m. masinio žemės vertinimo modeliuose, siekiant kuo tiksliau įvertinti sklypo ploto įtaką vertei, sklypo ploto ŽBpl_SKF reikšmingumas yra išreikštasis funkcija, o ne koeficientu. Funkcijos grafinė išraiška yra reprezentatyvi ir lengvai suprantama, leidžia fiksuoti žemės vertės pokyčius keičiantis sklypo plotui vizualiai be papildomų</p>

	<p>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 Registrų centro gauna numatyta forma skaitmeniniu pavidalu. VRV apskaičiuojamos integruota skaičiuokle, atliekančia matematinius veiksmus su grafikais atvaizduotomis kintamųjų reikšmėmis ir Nekilnojamomo turto registro duomenimis vertinimo modelyje nustatyta tvarka. Žemės savininkai ir kiti interesantai vidutines rinkos vertes (toliau – VRV) žemės mokesčiams ir žemės sklypų aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje – <a href="http://www.registracentras.lt/p/460">www.registracentras.lt/p/460</a>, ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – <a href="http://www.regia.lt/zemelapis">www.regia.lt/zemelapis</a>.</p> <p>Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikį nustatyti neįregistruotų žemės sklypų VRV, Registrų centras 2009 m. savo iniciatyva ir lėšomis sukūrė pusiau automatizuotą skaičiuoklę, kuri pagal vartotojo įrašytus sklypo kadastro duomenis apskaičiuoja jo VRV.</p> <p>2014 m. Registrų centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnojamomo turto registre sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė programinę įrangą – saityno servisą. Saityno servisas leidžia masinio vertinimo modelį ir jo komponentus integruoti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir (ar) administravimą savivaldybės patikėjo privataus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta atskiro žemės sklypo VRV apskaičiuoti arba masiškam sklypų vertinimui pagal užduotus sklypų parametrus.</p> <p>Vadovaudamiesi anksčiau išsakytais faktais, patvirtiname, kad masinio žemės vertinimo ataskaitose pateikti žemės vertinimo modelių kintamieji grafine išraiška atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostatas, visiškai užtikrina įregistruotų ir neįregistruotų Nekilnojamomo turto registre žemės sklypų VRV apskaičiavimą, jų pateikimą vartotojams ir (ar) prieigą prie jų.</p>
4 p. <<...Pagėgių...>> savivaldybių ataskaitos žemės vertinimo modelių patikros diagramose susikerta kreivės.	I pastabą atsižvelgta, atlikus papildomą Pagėgių savivaldybės vertinimo modelių patikrą. Informuojame, kad visų kreivių kaita, išskyrus verčią

<p>Atsižvelgiant į tai, būtina patikrinti minėtoje ataskaitoje nurodytų modelių teisingumą.</p>	<p>zoną 29.7, turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai. Susikertančių kreivių zonoje atlikta modelio patikimumo papildoma patikra, nustatytos išskirtinės sąlygos ir rinkos aplinkybės, lėmusios verčių skirtumus. 29.7 verčių zonoje pramonės ir sandėliavimo žemės vertės nustatytos mažesnės už toje pačioje verčių zonoje esančių žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertes dėl šių aplinkybių: didelis atstumas iki didesnių gyvenviečių, komunikacijų nebuvinimas, demografiniai veiksmai, vyrauja dideli dirbamos žemės plotai, aktyviai vykdoma žemės ūkio veikla. Dėl minėtų aplinkybių pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertes. Išvada: žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 29.7 verčių zonoje, yra sudaryti teisingai.</p>
---	--

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas ekspertas,  
nekilnojamoji turto vertintojas  
(pažymėjimo Nr. A 000186)

Romas Petrauskas

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė vertinimui,  
nekilnojamoji turto vertintoja  
(pažymėjimo Nr. A 000183)

Zenona Gedminaitė

Turto vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistas vertinimui,  
nekilnojamoji turto vertintojas  
(pažymėjimo Nr. A 000382)

Albinas Olendras

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Valstybės įmonė Registrų Centras
Dokumento pavadinimas (antraštė)	Pakeitimų, atlikų atsižvelgiant į Nacionalinės Žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2020 m. lapkričio 23 d. rašte Nr. 1SD-3039-(10.7E.) „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatytų trūkumų“, nurodytus trūkumus, santrauka
Dokumento registracijos data ir numeris	2020-11-30 11:15 Nr. NŽVM-149 (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	Albinas Olendras Vyriausiasis specialistas vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-30 11:28
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-30 11:29
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-11-26 16:34 - 2021-11-25 16:34
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Zenona Gedminaitė Vyriausioji specialistė vertinimui
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-30 11:54
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-30 11:54
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA
Sertifikato galiojimo laikas	2019-01-16 14:46 - 2021-01-15 14:46
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Romas Petrauskas Vertintojas ekspertas
Parašo sukūrimo data ir laikas	2020-11-30 12:00
Parašo formatas	Trumpalaikio galiojimo (XAdES-T)
Laiko žymoje nurodytas laikas	2020-11-30 12:00
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	kada-RCSRVI-CA
Sertifikato galiojimo laikas	2020-01-09 15:07 - 2021-01-08 15:07
Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti	-
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	0
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	0
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	DekaDoc v.20201120.4
Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)	
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-11-30 12:15 nuorašą suformavo Albinas Olendras
Paieškos nuoroda	-
Papildomi metaduomenys	-