



VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRAS

Vinco Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

JURBARKO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITA 2017-12-29 Nr. ŽVM-39

Vertinamas turtas ir jo adresas	Žemės sklypai, Jurbarko rajono savivaldybė
Vertinimo data	2017-08-01
Ataskaitos surašymo data	2017-01-01 – 2017-12-01
Vertinimo atvejis	Įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytais atvejais (privalomas turto arba verslo vertinimas)
Vertinimo tikslas	Vidutinės rinkos vertės nustatymas apmokestinimo ir kitais teisės aktų nustatytais tikslais
Turtą įvertino ir ataskaitą parengė	Valstybės įmonė Registrų centras (įm. k. 124110246)
Turto vertintojai	Zenona Gedminaitė Albinas Olendras

Tauragė, 2017

TURINYS

1. ĮVADAS	4
1.1. Masinio vertinimo samprata	4
1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas	5
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta	6
1.4. Užsakovas	6
1.5. Vertintojas	6
1.6. Vertinimo data	9
1.7. Ataskaitos surašymo data	9
1.8. Masinio žemės vertinimo ataskaitų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai	9
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS JURBARKO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOJE APIBŪDINIMAS	10
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas	10
2.2. Gyventojų skaičius	11
2.3. Gyventojų migracija	12
2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija	12
2.5. Įmonių skaičius	13
2.6. Nedarbo lygis	14
2.7. Investicijos	14
2.8. Statybos leidimai	15
2.9. Žemės fondo duomenys	16
2.10. Statistiniai rinkos duomenys	19
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS	21
3.1. Masinio vertinimo sistema	21
3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos	21
3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas	23
3.4. Žemės masiniam vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas	23
3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas	24
3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas	25
3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės	25
3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės	27
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika	28
3.6.4. Laiko pataisa	29
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis	30
3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r	33
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas K_k	35
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4	35
3.6.9. Miškų pataisa MP	38
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP	38
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}	39
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas K_r kita	41
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas KBP	42
3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d	42
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n	43
3.6.16. žemės sklypo užstatymo koeficientas K_u	44
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas	45
3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas	47
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas K_{tink}	47
3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos juostų žemės vertės pataisa	49
3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos žemės vertės pataisa	52

3.6.22. Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa	52
3.6.23. Sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų koeficientas KBN	54
3.6.24. Rinkos modeliavimas	55
3.6.25. Ekspertinis vertinimas	56
3.6.26. Modelių patikra	57
4. ŽEMĖS VIDUTINIŲ RINKOS VERČIŲ APSKAIČIAVIMAS	58
4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys	58
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas	60
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai	62
5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS	75
6. LITERATŪROS SĄRAŠAS	76
7. PRIEDAI	78
1. Nacionalinės Žemės Tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2016-04-29 rašto Nr. 1sd-1297-(10.2.) „Dėl paklausimo nagrinėjimo“ kopija	79
2. Rašto „Dėl žemės ir nekilnojamojo turto (statinių) masinio vertinimo dokumentų pateikimo“ kopija	80
3. Jurbarko rajono savivaldybės administracijos pastabų ir reaguojant į pastabas atliktų ataskaitos pataisymų santraukos kopija	86
4. Skelbimo apie 2017 m. Žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą Jurbarko r., Raseinių r., Šilalės r., Tauragės r. ir Pagėgių savivaldybėse teksto kopija	87
5. Spaudos leidinių, kuriuose buvo patalpinti skelbimai dėl masinio žemės vertinimo ataskaitų viešo svarstymo, sąrašas	88
6. Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos viešo svarstymo su visuomene žurnalo kopija	90
7. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos rašto „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatytų trūkumų“ kopija	91
8. Pakeitimai, atlikti atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2017-11-21 rašte Nr. 1SD-4445-(10.7E.) „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatytų trūkumų“, nurodytus trūkumus, santraukos kopija	95

1. ĮVADAS

1.1. Masinio vertinimo samprata

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

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

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

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

Nekilnojamojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

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

Nekilnojamojo turto masinį vertinimą, nustatant nekilnojamojo turto mokestines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras atlieka vykdydamas teisės aktuose pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Valstybės įmonė Registrų centras nustatė žemės sklypų vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu ir parengė masinio žemės vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2015 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 1R-345 patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2016–2018 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, siekiant surinkti mokesčius, taip pat kitiems teisės aktų numatytiems tikslams“ (kodas 03-01-02).

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

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

1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas

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

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

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

Žemės mokestinėms vertėms apskaičiuoti masinis žemės vertinimas atliekamas ir masinio žemės vertinimo dokumentai, nurodyti Masinio žemės vertinimo taisyklių 32 punkte, rengiami (atnaujinami) kas 5 metus, išskyrus tuos atvejus, kai Lietuvos Respublikos Vyriausybė 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 punkte, 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.

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

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

Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymo, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymo, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, Nekilnojamojo turto registro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“, Masinio žemės vertinimo taisyklėse, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. lapkričio 10 d. nutarime Nr. 1387 „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“, Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2009 m. birželio 2 d. įsakymu Nr. A1-369/1K-174 „Dėl Nepasiturinčių gyventojų, kurie kreipėsi dėl piniginės socialinės paramos, turto vertės nustatymo metodikos patvirtinimo“, Atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų,

įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą/išregistravimą ir naudojimąsi nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą/išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo“, Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. sausio 13 d. nutarimu Nr. 24 „Dėl Paveldimo turto apmokestinamosios vertės apskaičiavimo taisyklių patvirtinimo“, Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugsėjo 12 d. įsakymo Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

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

1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta

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

1.4. Užsakovas

Vertinimas atliktas įgyvendinant teisės aktų pavestas funkcijas.

1.5. Vertintojas

Vertintojas – valstybės įmonė Registrų centras, kodas 124110246, Vinco Kudirkos g. 18-3, LT-03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

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, eilės Nr. 133.

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“ filialas Lietuvoje, Turto ir verslo vertintojų profesinės atsakomybės draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 42563/VPS-26, galioja nuo 2017 m. vasario 17 d. iki 2018 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 42562/VPS-25 galioja nuo 2017 m. vasario 17 d. iki 2018 m. vasario 16 d.

Turto vertinimą atliko ir ataskaitą parengė valstybės įmonės Registrų centro vertintojai:

Zenona Gedminaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja; nekilnojamojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000183);

Albinas Olendras, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnysis vertintojas, nekilnojamojo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000382).

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

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

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

Asta Paškevičienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vedėja, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001076);

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

Rūta Kliunkienė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė statinių vertinimui, nekilnojamojo turto vertintojo asistentė (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 000103);

Lidija Zavtrakova, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus inžinierė programuotoja;

Daiwa Wołyniec, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei.

Dovilė Gaubaitė, Nekilnojamojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė-juriskonsultė.

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 valstybės įmonės Registrų centro atliktų ankstesnių masinių žemės vertinimų patirtis. Informacija pateikiama toliau lentelėje.

1 lentelė. Registrų centro atlikti masiniai žemės vertinimai

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

4.	Jurbarko r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2006 m. gegužės 17 d. įsakymas Nr. 1P-71 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-10-01	2006-07-01
5.	Jurbarko r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2007 m. kovo 14 d. įsakymas Nr. 1P-27 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-05-01
6.	Jurbarko r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. sausio 31 d. įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
7.	Jurbarko r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2008 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
8.	Jurbarko r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktoriaus 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2009-12-01	2010-01-01
9.	Jurbarko r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 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.	Jurbarko r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 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.	Jurbarko r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu 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.	Jurbarko r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-417 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2013-08-01	2014-01-01
13.	Jurbarko r. savivaldybės ir kitų šalies 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.	Jurbarko r. savivaldybės ir kitų šalies 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.	Jurbarko r. savivaldybės ir kitų šalies 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

Taip pat naudoti Tarptautinės vertintojų mokesčiams asociacijos leidžiami masinio vertinimo standartai, kitų tarptautinių organizacijų ir užsienio šalių, turinčių nekilnojamojo turto masinio vertinimo tradicijas, patirtis, ekspertų konsultacijos bei metodinė literatūra.

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

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

1.6. Vertinimo data

2017 m. rugpjūčio 1 d.

1.7. Ataskaitos surašymo data

2017 m. sausio 1 d. – 2017 m. gruodžio 1 d.

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

Derinimo ir svarstymo dokumentai – viešo svarstymo su visuomene ataskaita, savivaldybės mero ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabos - pateikti ataskaitos

prieduose, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos įsakymas „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ pateiktas atskiru dokumentu interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php#>, paieškos lauke - Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinkus atitinkamą savivaldybę.

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

2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas

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).



1 pav. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinis suskirstymas ¹

Jurbarko rajono savivaldybė priklauso Tauragės apskrčiai ir yra pietvakarinėje Lietuvos Respublikos dalyje, (1. pav.), per 70 km išsidėsčiusi palei didžiausią Lietuvos upę Nemuną. Lietuvos statistikos departamento duomenimis rajono teritorijos plotas 1 506 km², t. y. 34,16 proc. Tauragės apskrities teritorijos. Rajono savivaldybėje yra du miestai – Jurbarkas ir Smalininkai, 8 miesteliai ir 379 kaimai. Savivaldybė suskirstyta į 12 seniūnijų, o pastarosios skirstomos į 56 seniūnaitijas.

Jurbarko rajono savivaldybė rytuose ribojasi su Kauno apskrities Kauno rajonu, šiaurės rytuose – su Kauno apskrities Raseinių rajonu, šiaurės vakaruose – su Tauragės rajonu, vakaruose – su Pagėgių savivaldybe, Nemuno upe turi bendrą sieną su Marijampolės apskrities Šakių rajonu ir

¹ Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialus statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

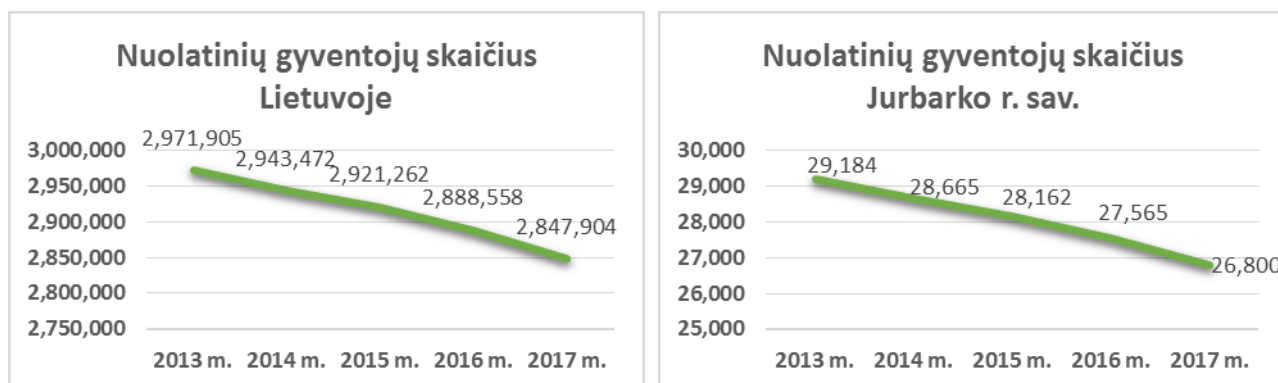
pietvakarinėje dalyje – su Rusijos Federacijos Kaliningrado srities Krasnoznamensko rajonu. Jurbarko rajono savivaldybės administracinis centras - Jurbarko miestas, įsikūręs prie kelio Kaunas – Klaipėda. Jurbarkas – vienas iš nedaugelio prie Nemuno įsikūrusių miestų, turinčių savo prieplauką. Daugelis Jurbarko krašto žmonių dirba medžio, statybinių medžiagų pramonės įmonėse, verčiasi žemės ūkiu. Atstumas nuo Jurbarko m. iki Vilniaus m. – 190 km, iki Kauno m. – 90 km, iki Klaipėdos m. – 140 km, iki Lenkijos sienos – 130 km, iki Kaliningrado srities (Rusija) – 12 km, iki Baltarusijos sienos – 200 km, iki Latvijos sienos – 190 km. Per rajono teritoriją teka Nemunas, jo intakai Mituva, Dubysa, Imsrė ir kitos mažesnės upės. Ežerų nėra. Didelę Jurbarko rajono dalį, 35 proc. savivaldybės teritorijos užima miškai. Pagrindinę urėdijos miškų dalį sudaro didžiulis vientisas Karšuvos girių masyvas. Miškai suskirstyti į dvylika girininkijų. Pusę miškų medyno sudaro spygliuočiai, likusi dalis – mišrieji ir lapuočiai miškai. Krašto miškai turtingi įvairios augmenijos ir gyvūnijos. Vakarinėje rajono dalyje yra Viešvilės rezervatas, panemune, nuo Šilinės į rytus driekiasi Panemunių regioninis parkas.

Daugiausia kultūros paveldo objektų yra vaizdingo panemune vingiuojančio kelio Kaunas–Jurbarkas atkarpoje nuo Seredžiaus iki Jurbarko. Čia kas keli kilometrai išsidėstę piliakalniai, dvarų sodybos, pilys, bažnyčios ir kiti kultūrinę vertę ar visuomeninę reikšmę turintys objektai. Iš daugelio piliakalnių išsiskiria Veliuonos I (Gedimino kapo), Veliuonos II, Jurbarko (kovų su kryžiuočiais pilių vietos), Rambyno kalnas (lietuvių pagonių apeigų vieta, alkakalnis). Svarbios Lapgirių ir Jurbarko dvarų sodybos, Veliuonos ir Belvederio dvarų sodybos su parkais, buvęs smuklės pastatas Šilinėje, Raudonės pilis, malūnas ir parkas, Pašaltuonio Švč. M. Marijos Ėmimo į dangų bažnyčios Kryžiaus kelio stotys, Girdžių Šv. Marijos Magdalietės, Raudonės Švč. Jėzaus Širdies, Jurbarko Švč. Trejybės ir kitos bažnyčios. Ypač daug dėmesio Jurbarko krašte skiriama etninei kultūrai išsaugoti.

2.2. Gyventojų skaičius

Gyventojų skaičius Lietuvoje nuolatos mažėja. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2017 m. sausio 1 d. Lietuvoje gyveno 2 847 tūkst. nuolatinių gyventojų. Nuo 2013-01-01 nuolatinių gyventojų skaičius Lietuvoje sumažėjo 124 tūkst. Vien per 2016 metus gyventojų skaičius sumažėjo per 40,7 tūkst. gyventojų – tai net 24,31 proc. daugiau nei per 2015 metus, kai šalis neteko per 32,7 tūkst. gyventojų. Kaip ir ankstesniais metais, 2016 metais pagrindinė gyventojų skaičiaus mažėjimo priežastis – emigracija. Neigiama neto tarptautinė migracija (30,2 tūkst. daugiau žmonių emigravo negu imigravo) sudarė 74,2 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigiama natūrali gyventojų kaita (mirė 10,5 tūkst. žmonių daugiau negu gimė kūdikių) – 25,8 proc.

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis 2017 m. pradžioje 67,08 proc. gyventojų gyveno miestuose, 32,92 proc. – kaime. Darbingo amžiaus gyventojų skaičius 2016 m. pradžioje sudarė 1 790 344 arba 61,98 proc. visų Lietuvos gyventojų.



2 pav. Nuolatinių gyventojų skaičius metų pradžioje²

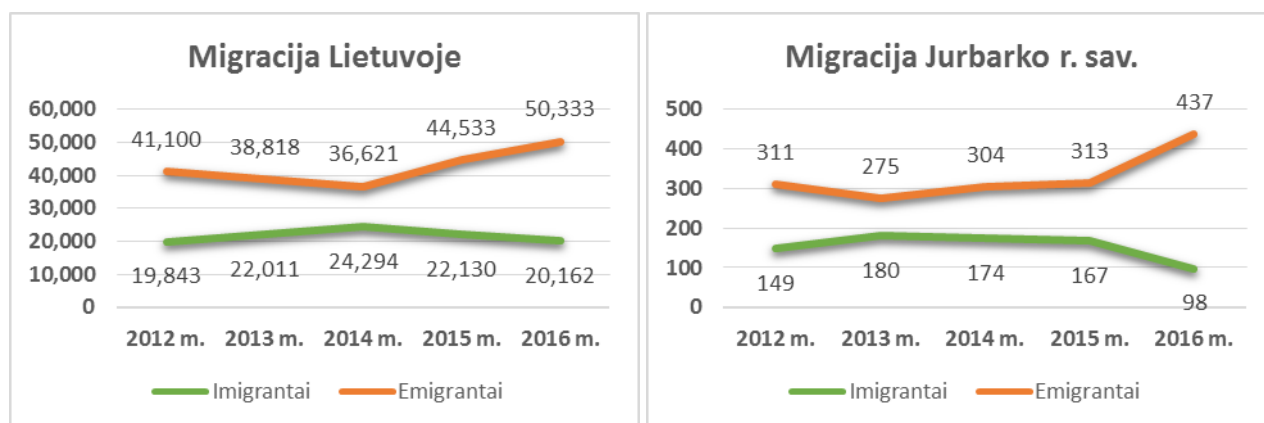
² Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

Jurbarko rajono savivaldybėje 2017 metų pradžioje gyveno 26 800 gyventojai, tai yra 765 gyventojais (2,78 proc.) mažiau nei 2016 m. Savivaldybėje kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Čia per pastaruosius ketverius metus (2013–2016) sumažėjo 2 384 gyventojų (8,17 proc.).

Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis 2017 m. iš visų savivaldybės gyventojų mieste gyvena 10 826 (40,4 proc.), Jurbarko – 10 356 (38,65 proc.) ir Smalininkuose – 470 (1,75 proc.) savivaldybės gyventojų. Kaimiškoje savivaldybės dalyje gyvena – 15 974 (59,6 proc.) gyventojų.

2.3. Gyventojų migracija

Lietuvoje tarptautinės emigracijos rodiklis tūkstančiui gyventojų 2015 m. buvo didžiausias Europos Sąjungoje.³ 2016 metais tarptautinės migracijos rodikliai ir toliau blogėja, praėjusiais metais iš šalies emigravo 50 333 gyventojai, t. y. 13 proc. daugiau nei 2015 metais, imigravo 20 162 asmenys, t. y. 8,9 proc. mažiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2012–2016) Lietuva neteko beveik 103 tūkst. nuolatinių gyventojų.



3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija⁴

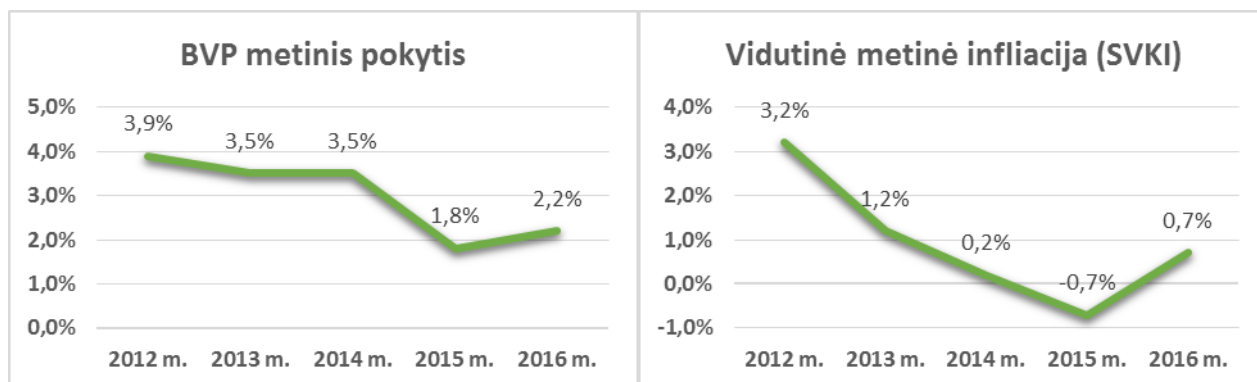
Jurbarko rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2012–2016 m. laikotarpiu išliko neigiamas. 2016 m. šis rodiklis netgi pablogėjo, iš savivaldybės emigravo 437 asmenys (39,6 proc. daugiau nei 2015 m.). Tai yra didžiausias emigracijos rodiklis savivaldybėje per paskutinius penkerius metus.

2.4. BVP ir vidutinė metinė infliacija

Besitęsiantis neapibrėžtumas dėl tarptautinės ekonominės ir politinės aplinkos pokyčių (2016 m. birželio mėnesį referendumu Jungtinė Karalystė nusprendė išstoti iš Europos Sąjungos, 2016 m. lapkritį JAV prezidentu išrinktas Donaldas Trampas) didesnio poveikio Lietuvos ekonomikai nepadarė. Lietuvos bendrasis vidaus produktas 2016 metais nuosaikiai didėjo ir siekė 2,2 proc. augimą per metus, t. y. buvo 4 procentiniais punktais didesnis nei 2015 metais. Didėjantis vidutinis darbo užmokestis Lietuvoje, mažėjantis nedarbo lygis skatino vidaus vartojimą, nors statybos sektoriuje ir žemės ūkyje sukurtų produktų gamybos apimtys mažėjo.

³ Lietuvos statistikos departamentas. Lietuvos gyventojų tarptautinė migracija 2015. Vilnius, 2016. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <https://www.osp.stat.gov.lt>.

⁴ Lietuvos statistikos departamentas. Oficialus statistikos portalas [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

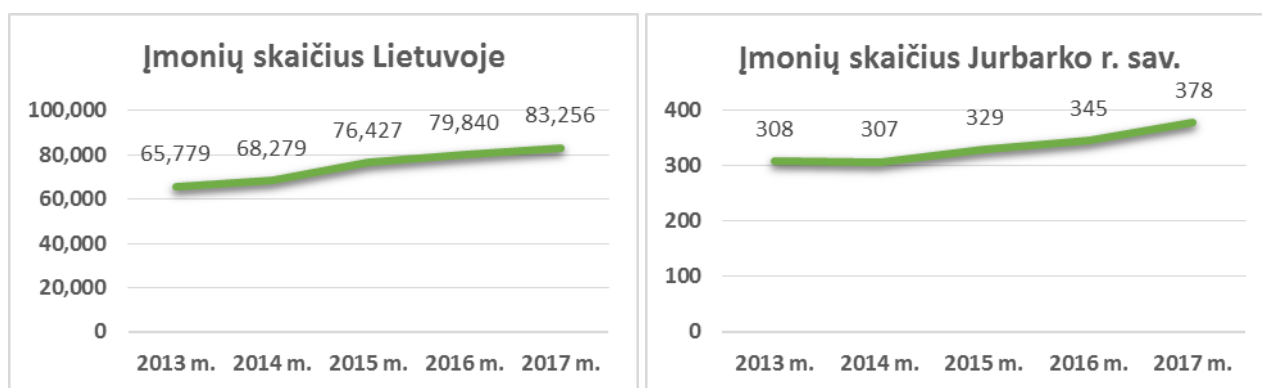


4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija⁵

Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija 2016 metais sudarė 0,7 proc. Infliacijos teigiamam pokyčiui (lyginant su 2015 m. kai infliacija buvo neigiama ir siekė -0,7 proc.) įtakos turėjo naftos kainų didėjimas, taip pat didėjo alkoholinių gėrimų ir tabako gaminių, įvairių paslaugų kainos. Kainų augimo spartėjimas buvo ypač ryškus 2016 metų pabaigoje, todėl tikimasi, kad infliacija ir toliau didės.

2.5. Įmonių skaičius

Įmonių skaičius Lietuvoje nuosekliai didėja. Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2017 m. pradžioje buvo 83 256 veikiančios įmonės, t. y. 4,28 proc. daugiau nei 2016 metų pradžioje. Didžiausiose Lietuvos miestuose įregistruota beveik du trečdaliai (64,0 proc.) šalies įmonių: Vilniuje – 36,9 proc., Kaune – 13,8 proc., Klaipėdoje – 6,6 proc., Šiauliuose – 3,6 proc., Panevėžyje – 3,2 proc. Pagal teisinę formą daugiausia veikiančių įmonių yra uždarnosios akcinės bendrovės (80,4 proc.), individualiosios įmonės (13,8 proc.) ir mažosios bendrijos (4,0 proc.), kitų teisinių formų įmonės sudaro mažiau nei 2 proc. visų Lietuvoje registruotų veikiančių įmonių.



5 pav. Veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje⁶

Įmonių skaičius Jurbarko rajono savivaldybėje kaip ir Lietuvoje kas metus didėja. 2017 m. pradžioje buvo įregistruota 378 įmonės (33 įmonėmis daugiau nei prieš metus), jose dirbo 3905 darbuotojai. Savivaldybėje daugiausia vyrauja labai mažos įmonės (78,8 proc.) ir mažos įmonės

⁵ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialus statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

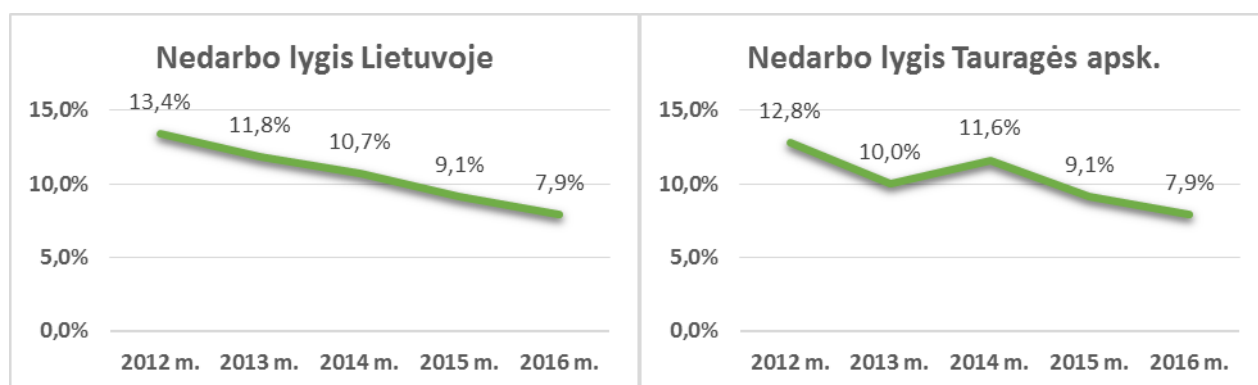
⁶ *Ibid.*

(17,46 proc.). Vidutinės ir stambios įmonės tesudaro 3,7 proc., bet jose dirba 47,0 proc. visų rajono įmonėse dirbančių darbuotojų skaičiaus.

2.6. Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis nedarbo lygis 2012–2016 m. laikotarpiu sumažėjo 5,5 procentiniais punktais – nuo 13,4 proc. 2012 metais iki 7,9 proc. 2016 metais. Mieste 2016 m. fiksuojamas nedarbo lygis – 5,9 proc., kaimiškoje teritorijoje gerokai didesnis – 12,4 proc.

Lietuvos darbo birža nurodo, kad registruotų bedarbių skaičius 2017-01-01 sudarė 152 tūkst. (10,6 tūkst. arba 6,5 proc. mažiau nei prieš metus). Išaugęs darbo jėgos aktyvumas sumažino neigiamą demografinių veiksnių poveikį. Registruoto nedarbo rodikliai mažėjo 48 iš 60 šalies savivaldybių, devyniose augo, trijose – nepakito. Teritorinius skirtumus daugiausia nulėmė investicijų pasiskirstymas, veikiančių ūkio subjektų skaičius. Ilgalaikių bedarbių dalis tarp visų bedarbių per metus sudarė 25,7 proc. (tokių bedarbių metų pabaigoje buvo registruota 39,1 tūkst.).⁷



6 pav. Nedarbo lygis⁸

Tauragės apskrityje nedarbo lygis susilygino su šalies nedarbo lygiu. Lietuvos statistikos departamento duomenimis Nedarbo lygis apskrityje per metus sumažėjo 1,2 procentinio punkto nuo 9,1 proc. 2015 metais iki 7,9 proc. 2016 metais. Jurbarko rajone 2016 m. buvo registruota 2,2 tūkst. bedarbių, tai sudaro 13,76 proc. visų darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus savivaldybėje (Tauragės apskrityje šis rodiklis siekia 10,92 proc.).

2016 metais Tauragės apskrityje buvo 46,1 tūkst. užimtųjų. Didžioji dalis užimtųjų (52,2 proc.) dirbo paslaugų sferoje; pramonėje – 16,0 proc., žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje – 27,0 proc., statyboje – 4,8 proc.

2.7. Investicijos

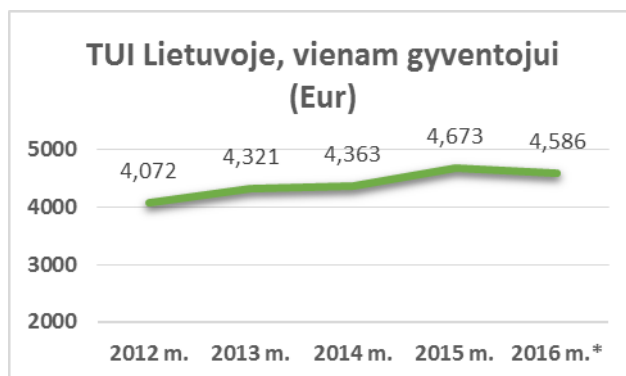
Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2016 m. pabaigoje siekė 13,066 mlrd. Eur, t. y. 3,2 % mažiau nei prieš metus (2015 m. pabaigoje TUI sudarė 13,497 mlrd. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI buvo 4 586 Eur arba 1,86 proc. mažesnės nei prieš metus. 2016 metais (kaip ir 2015 metais) pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos išlieka tos pačios – Švedija (investuota 2496,73 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 1585,68 mln. Eur), Vokietija (investuota

⁷ Lietuvos darbo birža prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos. 2016 metų veiklos ataskaita. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://www.ldb.lt>.

⁸ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialus statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03] <http://osp.stat.gov.lt>.

1315,42 mln. Eur), Lenkija (investuota 957,82 mln. Eur), Norvegija (investuota 919,18 mln. Eur), Estija (investuota 696,41 mln. Eur).

Šalyje TUI vienam gyventojui pasiskirsto netolygiai – 2015 m. duomenimis daugiausia investicijų sulaukta Vilniaus (11830 Eur), Klaipėdos (3732 Eur), Kauno (2612 Eur), Telšių (1867 Eur) apskrityse.



7 pav. Tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios vienam gyventojui, metų pabaigoje⁹

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs 2016 metų duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas savivaldybėse. 2015 m. išankstiniais duomenimis Jurbarko rajono savivaldybėje TUI sudarė 734 Eur vienam gyventojui, tai yra 2,5 proc. mažiau nei 2014 m., kai TUI vienam rajono gyventojui buvo 753 Eur. Tačiau rajonui 2015 metais tekusios TUI vienam gyventojui vis tiek gerokai atsiliko nuo šalies vidurkio (4673 Eur).

Siekdama pritraukti investicijas 2012 metais Jurbarko rajono savivaldybė sudarė investicijų pritraukimo į Jurbarką planą 2012 – 2020 metams. Šis planas apima strateginį investicijų planavimą, mokesčių lengvatų taikymą, verslui patrauklios infrastruktūros kūrimą, bei investicijų viešinimas ir reklamą.

Investicijų pritraukimui Jurbarko rajono savivaldybė yra parengusi investicinių objektų sąrašą, tai 10 vnt. įvairaus ploto komercinės paskirties žemės sklypų, esančių Jurbarko mieste. Savivaldybės interneto svetainėje skelbiamas aukciono būdu parduodamo nekilnojamojo turto sąrašas, bei nuomojamų patalpų sąrašas. Investuotojų pritraukimas išlieka svarbus uždavinys rajono savivaldybei¹⁰.

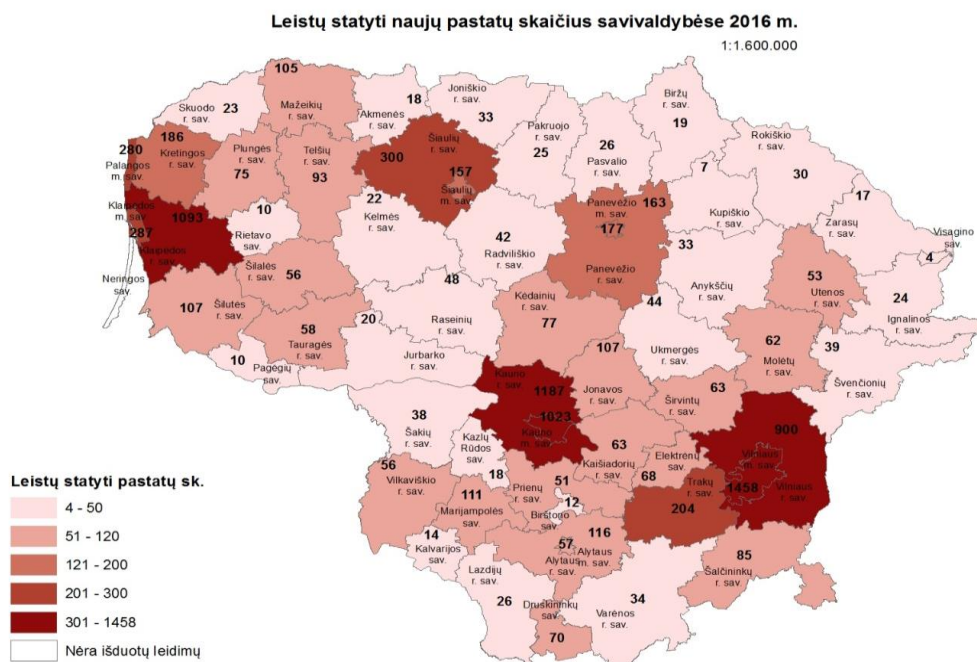
2.8. Statybos leidimai

Lietuvos statistikos departamento duomenimis 2016 m. iš viso šalyje buvo išduoti statybos leidimai 9584 naujiems pastatams statyti, iš jų 8458 gyvenamiesiems pastatams ir 1126 negyvenamiesiems pastatams. Daugiausia pastatų leista statyti didžiuosiuose Lietuvos miestuose ir priemiesčių rajonuose (8 pav.).

⁹ Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

* Išankstiniai 2016 m. duomenys.

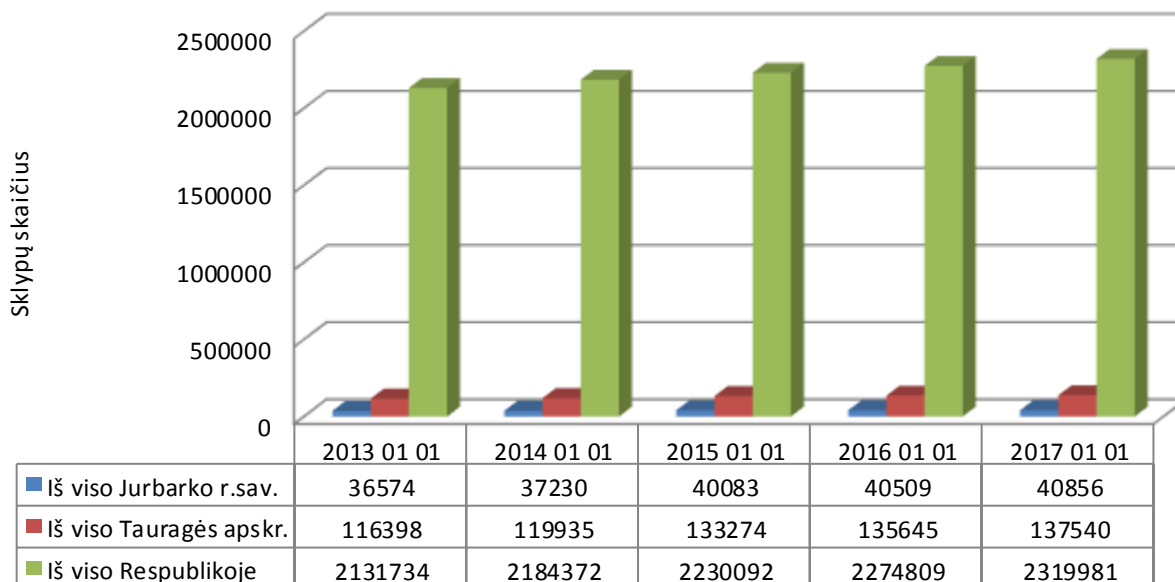
¹⁰ Jurbarko rajono savivaldybės internetinis puslapis. <http://www.jurbarkas.lt>. [žiūrėta 2017-07-10].



8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius¹¹

Jurbarko rajone 2016 iš viso leista statyti 20 naujų pastatų, iš jų 15 gyvenamųjų pastatų ir 5 negyvenamuosius pastatus.

2.9. Žemės fondo duomenys

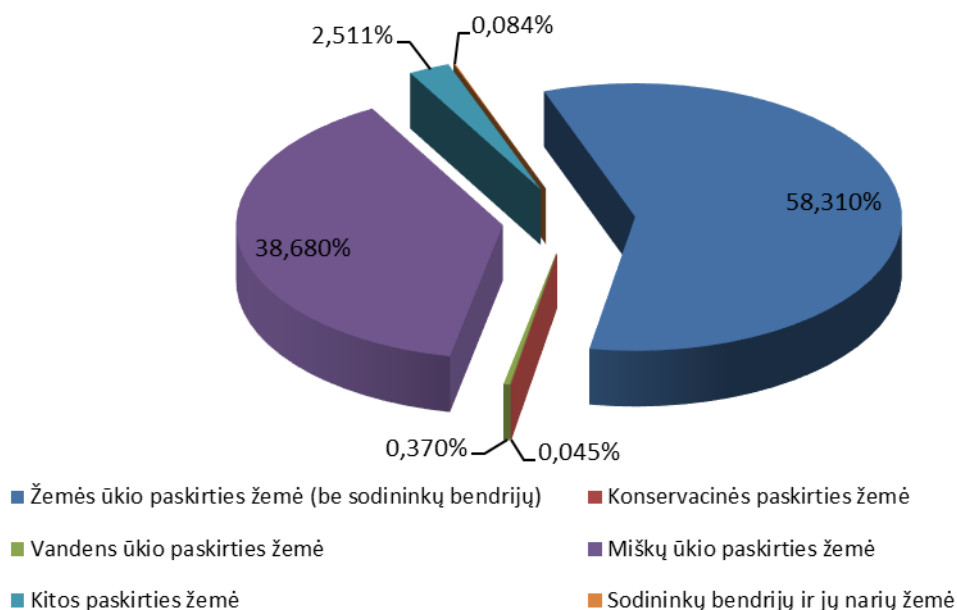


9. pav. Nekilnojamojo turto registre iki 2013-01-01, 2014-01-01, 2015-01-01, 2016-01-01, 2017-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika Jurbarko rajono savivaldybėje, Tauragės apskrityje ir Respublikoje.¹²

¹¹ Lietuvos statistikos departamentas. Oficialiosios statistikos portalas [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

¹² Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2013-2017 m. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.

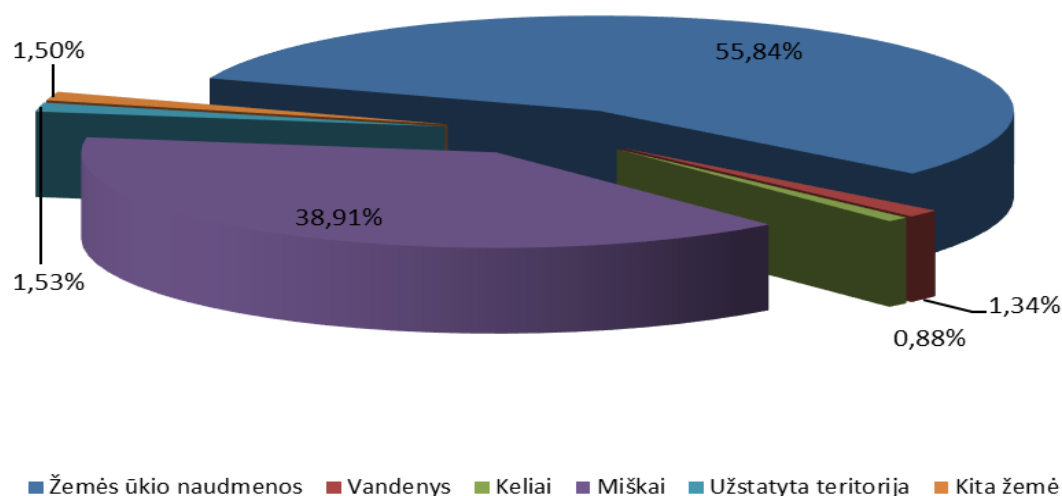
Nekilnojamojo turto registre iki 2017 m. sausio 1 d. įregistruoti šalyje 2 319 981, Tauragės apskrityje 137 540, Jurbarko r. savivaldybėje 40 856 sklypai. Įregistruotų žemės sklypų skaičius, per paskutinius metus, šalyje padidėjo 1,98 proc., Tauragės apskrityje 1,4 proc., o Jurbarko r. savivaldybėje 0,86 %.



10 pav. Žemės fondo ha pasiskirstymas procentais savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Jurbarko rajono savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d.¹³

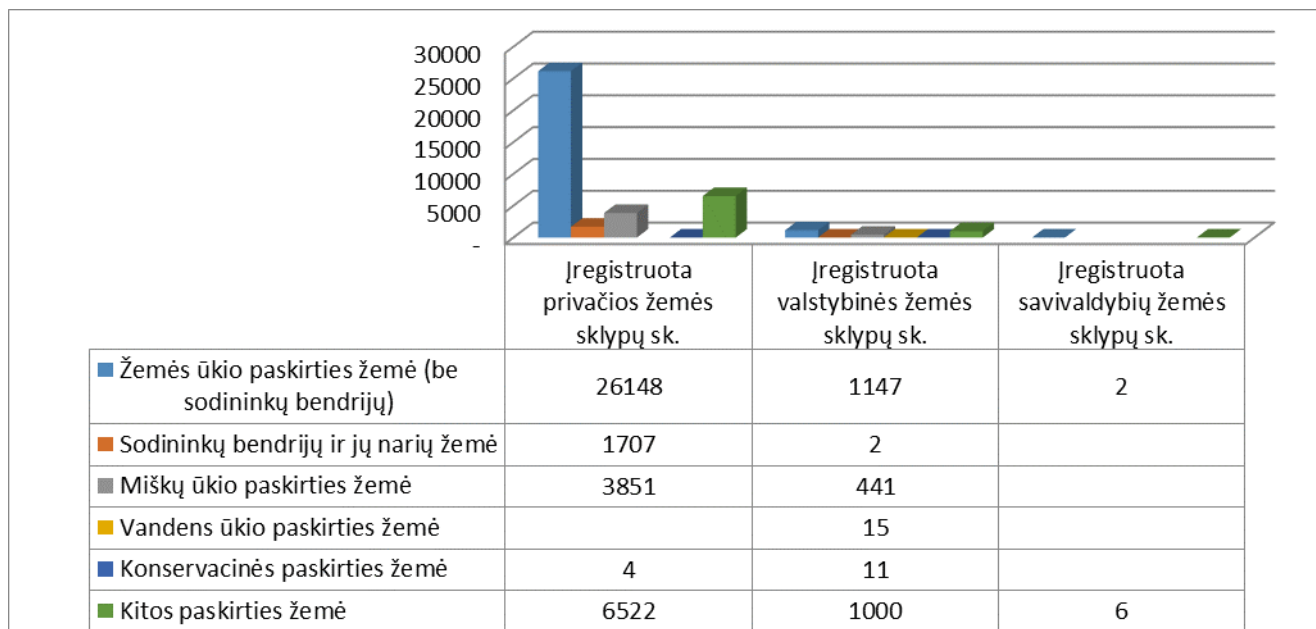
Žemės fondo pasiskirstymas Jurbarko rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį: žemės ūkio paskirties žemė (be sodininkų bendrijų) – 58,31 % (80962,7643 ha), miškų ūkio paskirties – 38,68 % (53713,2426 ha), kitos paskirties – 2,511 % (3486,3345 ha), konservacinės paskirties – 0,045 % (62,2505 ha), sodininkų bendrijų ir jų narių žemė – 0,084 % (116,3156 ha), valstybinės vandens ūkio paskirties žemė – 0,37 % (514,1375 ha).

¹³ Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.



11 pav. Žemės fondo ha pasiskirstymas procentais pagal žemės naudmenas Jurbarko r. savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d. ¹⁴

Jurbarko rajono savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas 2017 m. sausio 1 d.: žemės ūkio naudmenos – 55,84 % (77542,8131 ha), miškai – 38,91 % (54022,1364 ha), keliai – 0,88 % (1224,3088 ha), užstatyta teritorija – 1,53 % (2122,4177 ha), vandenys – 1,34 % (1859,2286 ha), kita žemė – 1,50 % (2084,1404 ha).



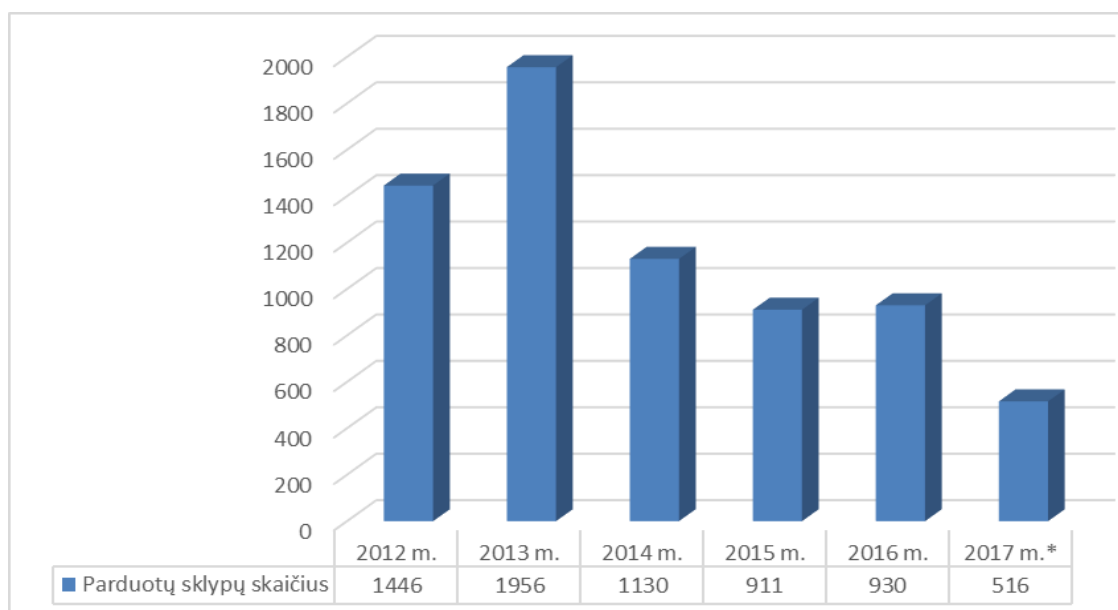
12 pav. Jurbarko r. savivaldybėje iki 2017 m. sausio 1 d. nuosavybės teisėmis įregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų pagal paskirtis skaičius ¹⁵

Iki 2017 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre įregistruota 38 232 privačios žemės sklypų, valstybinės žemės 2 616 sklypai, savivaldybių žemės 8 sklypai.

¹⁴ Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.

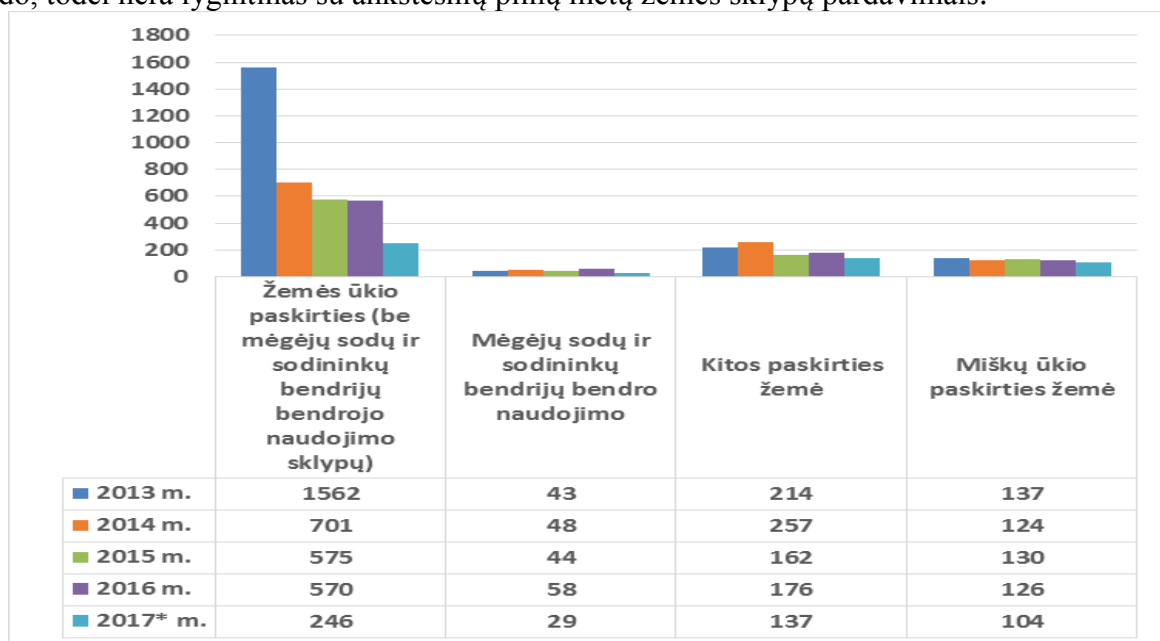
¹⁵ Ibid.

2.10. Statistiniai rinkos duomenys



13 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2012 – 2017 m.*¹⁶ laikotarpiu

Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2012 m. buvo 1 446, 2013 m. – 1 956, 2014 m. – 1 130, 2015 m. – 911, 2016 m. – 930 ir 2017* m. – 516. Sklypų skaičius 2017* m. yra sausio-liepos periodo, todėl nėra lygintinas su ankstesnių pilnų metų žemės sklypų pardavimais.



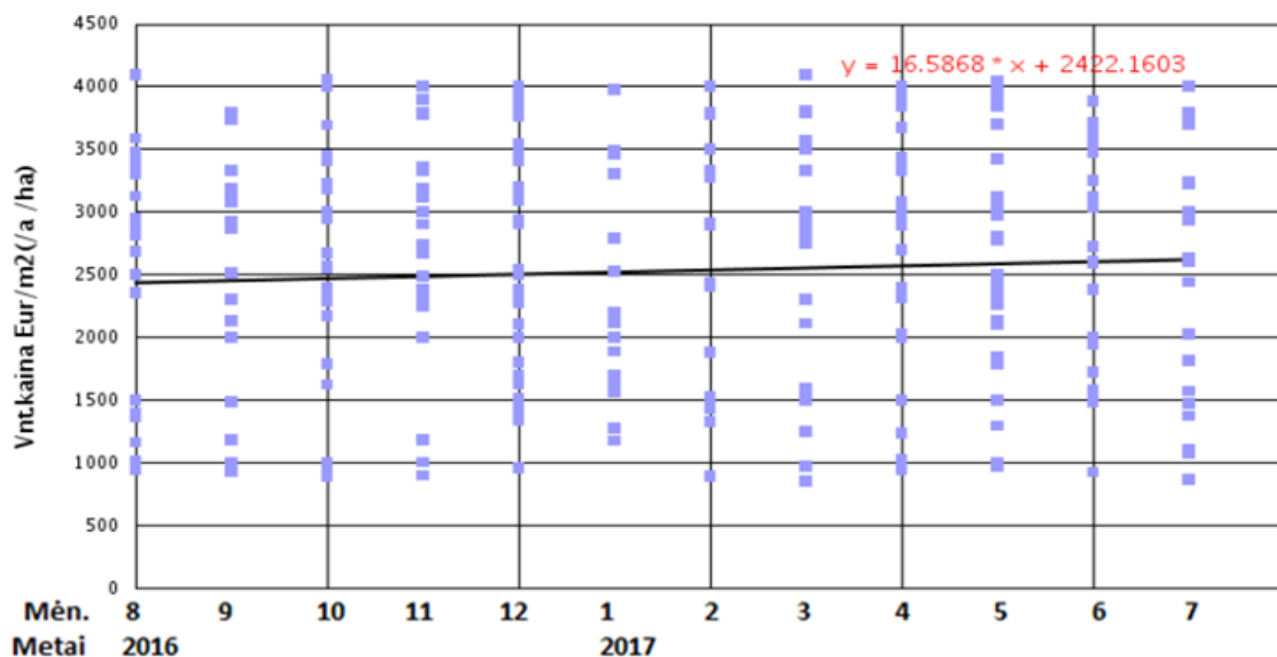
14 pav. Parduotų privačių žemės sklypų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2013, 2014, 2015, 2016 ir 2017 m.*¹⁷

Parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2013 m. (1562+43+214+137) – 1956 sklypai, 2014 m. (701+48+257+124) – 1130 sklypų, 2015 m. (575+44+162+130) – 911 sklypų, 2016 m. (570+58+176+126) – 930 sklypų, 2017* m. (246+29+137+104) – 516 sklypų. Sklypų skaičius 2017

¹⁶ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. *Valstybės įmonės registrų centras*. Vilnius, 2017.

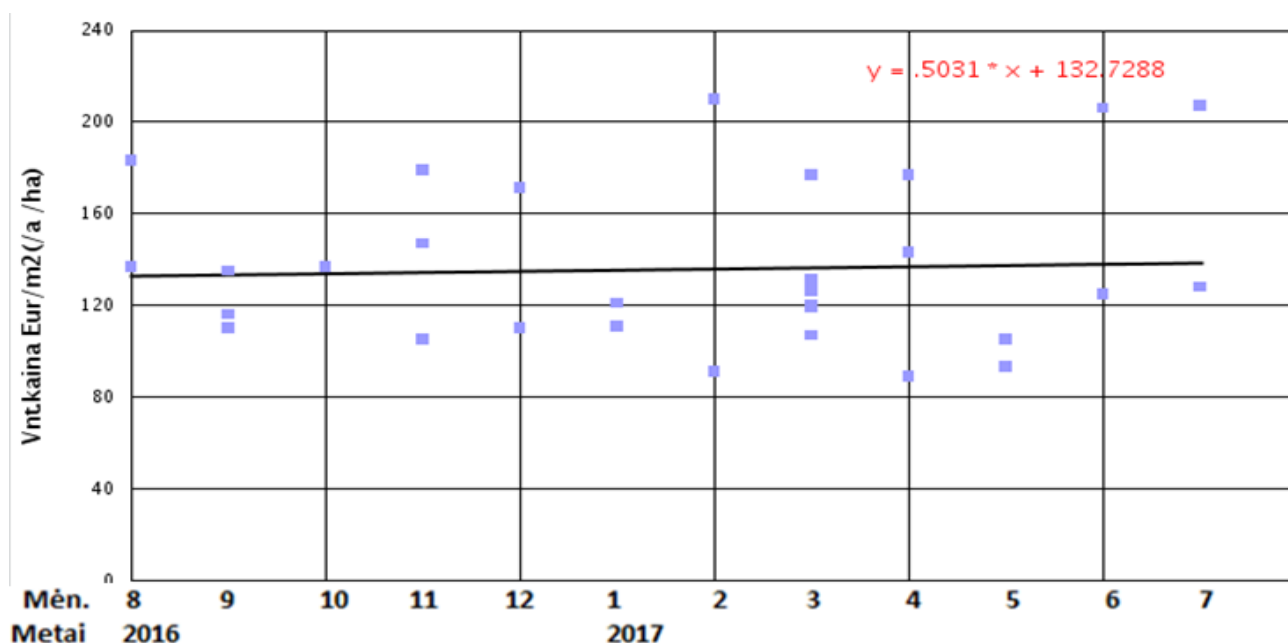
¹⁷ *Ibid.*

m.* yra sausio-liepos periodo, todėl nėra lygintinas su ankstesnių pilnų metų žemės sklypų pardavimais.



15 pav. Jurbarko r. sav. žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2016-08-01 iki 2017-08-01.

Nuo 2016-08-01 iki 2017-08-01, 12 mėnesių trendo pokytis nuo 2439 Eur/ha iki 2621 Eur/ha, t.y. 7.48 %.¹⁸



16 pav. Jurbarko r. sav. kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2016-08-01 iki 2017-08-01

Nuo 2016-08-01 iki 2017-08-01, 12 mėnesių trendo pokytis nuo 133 Eur./a iki 139 Eur./a, t.y. 4.15 %.¹⁹

¹⁸ Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. *Valstybės įmonės registrų centras*. Vilnius, 2017.

¹⁹ *Ibid.*

3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS

3.1. Masinio vertinimo sistema

Masinis žemės vertinimas susideda iš komplekso priemonių, apimančių duomenų apie nekilnojamąjį turtą (žemę ir statinius) ir jo rinką surinkimą, panaudojant 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 punktą sudaro masinio turto vertinimo sistemą su 4 posistemėmis:

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

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

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

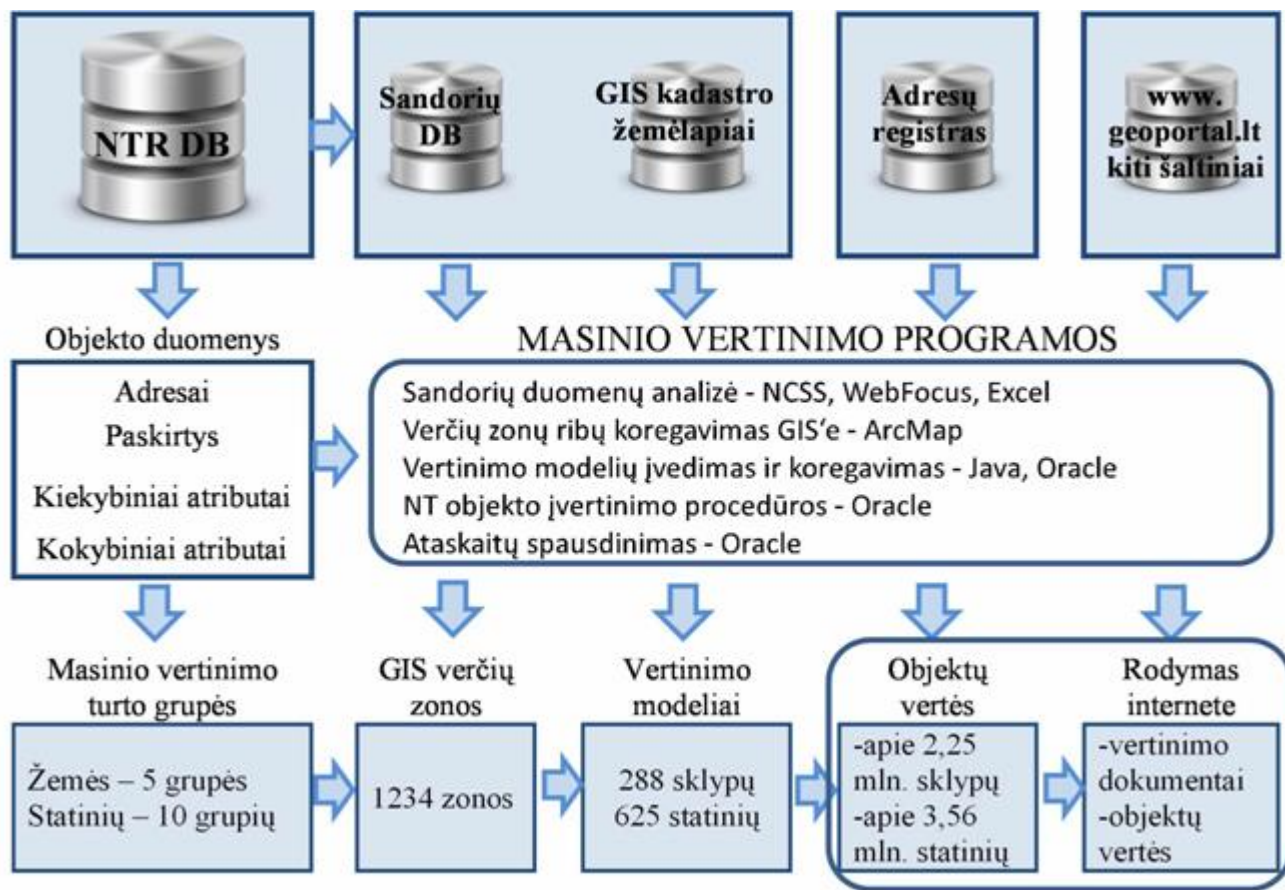
4. administracinė, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktuose nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl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

3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos

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

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

Išvardintų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikta toliau paveiksle.



17 pav. Žemės masiniame vertinime panaudotų informacinių priemonių schema

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

1. Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapio duomenys;
2. bendrojo teritorijų planavimo ir kitų teritorijų planavimo dokumentų, įregistruotų Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, duomenys;
3. duomenys apie miško žemę (miško žemės ir medynų vertė, medynų charakteristika, miškų grupė, miško augavietė, dirvožemis ir kita), kaupiami Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastrė;
4. duomenys apie apleistas žemės ūkio naudmenas ir žemės apskaitos duomenys, kaupiami Nacionalinėje žemės tarnyboje;
5. duomenys apie saugomas teritorijas ir kiti reikalingi duomenys, kaupiami Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastrė;
6. nekilnojamųjų kultūros vertybių duomenys, kaupiami Kultūros vertybių registre;
7. duomenys apie teritorijoje esančias komunikacijas, kurios kartu su joms taikomomis apsaugos zonomis (juostomis), nustatytomis vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, pažymėtos Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje ar Žemės informacinėje sistemoje;
8. individualaus žemės vertinimo rinkos vertės;
9. duomenys, apibūdinantys nekilnojamojo turto rinką ir atskirus jos komponentus;
10. kiti šiame punkte nenurodyti Žemės informacinės sistemos (www.zis.lt) duomenys.

Masinio žemės vertinimo taisyklių 6.1–6.6 papunkčiuose nurodytus aktualius duomenis šių duomenų tvarkytojai pagal duomenų teikimo sutartis turto vertinimo įmonei, tvarkančiai Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą ir atliekančiai masinį žemės vertinimą (toliau – turto vertinimo įmonė), pateikia skaitmenine forma (SHP, DWG formatu) kiekvienais kalendoriniais metais, bet ne vėliau kaip iki birželio 1 dienos.

3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas

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

Turto ir verslo vertinimo metodikoje lyginamasis metodas apibrėžiamas kaip vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui. Taikant lyginamąjį metodą surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo duomenis įvykusių sandorių, įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požįriui. Turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.). Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius. Jeigu nėra informacijos apie sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius. Vertinamo objekto rinkos vertė apskaičiuojama pagal formulę:

$$RV = PK + PV, \text{ kur}$$

RV – vertinamo objekto rinkos vertė,

PK – lyginamo objekto (analogo) pardavimo kaina,

PV – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiama).

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

3.4. Žemės masiniam vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

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

Neaktyvios rinkos turto grupės arba neaktyvios rinkos vietovėje esančio turto masiniam vertinimui atlikti paprastai didinamas rinkos sandorių laikotarpis, todėl svarbu apibrėžti kokio maksimalaus laikotarpio rinkos duomenys anksčiau nurodytais atvejais yra naudotini. Į šį klausimą atsakymą pateikia Tarptautinė turto vertintojų mokesčiams asociacija (ang. *International Association of Assessing Officers*, IAAO), kuri rengia ir leidžia nekilnojamojo turto masinio vertinimo standartus. Asociacijos išleisto masinio vertinimo taikymo vadovo „Tarptautinis masinio vertinimo ir susijusių mokesčių politikos vadovas, 2014 m. sausis“ (ang. *Guidance on International Mass Appraisal and Related Tax Policy, January, 2014*), „5.1 Rinkos duomenys“ skyrius, reglamentuojantis nekilnojamojo turto duomenų surinkimą ir apdorojimą, dėl papildomos informacijos nukreipia į metodinį leidinį „Turto vertinimo ir apmokestinimo administravimas“ (ang. *Property Appraisal and Assessment Administration* IAAO 1990, *chapter 5*), kurio 543 puslapyje nurodoma, jog atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą, kai taikoma efektyvi laiko pataisos skaičiavimo technologija, galima naudoti iki 5 metų laikotarpio rinkos duomenis. Kokio laikotarpio rinkos duomenis taikyti

atskiroms turto grupėms, nusprendžia vertintojas, atsižvelgdamas į kasmetinį turimų duomenų kiekį, rinkos aktyvumą, taip pat laiko pataisos skaičiavimo būdus.

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

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

3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas

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

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

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

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

Dispersija – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisklaidymo apie vidurkį laipsnį:

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

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

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

Absoliutus (vidutinis) nuokrypis parodo reikšmių nuokrypį nuo vidurkio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas

3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės

Sudaryti vertinimo modeliai nustato žemės vertei svarbių aplinkybių (faktorių) sąveikos ryšius, imituoja pasiūlos ir paklausos veiksmus. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 straipsnio 5 dalyje 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 žemėlapių sprendinius ir žemės rinkos duomenis.*

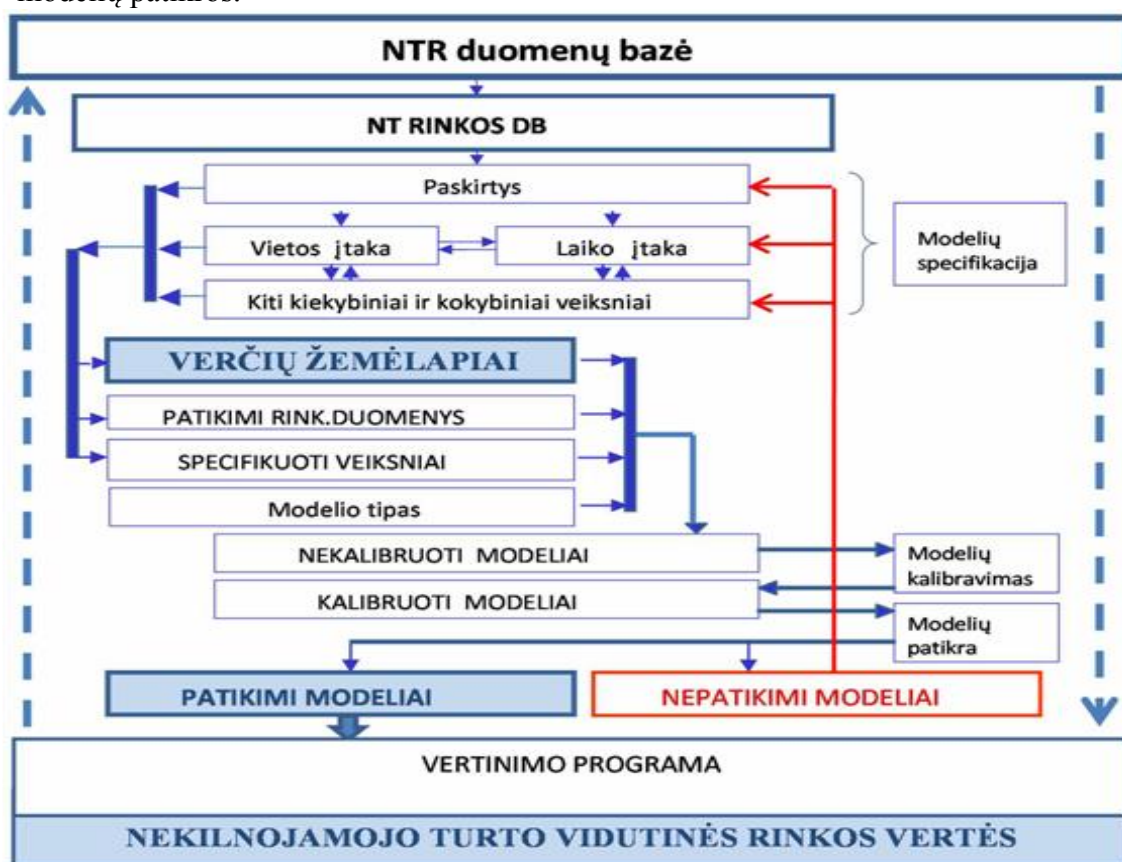
Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapių sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) (Masinio žemės vertinimo taisyklių 17 p.):

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

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

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

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



18 pav. Žemės vertinimo modelių sudarymo schema

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

Koreliacinės analizės pagalba 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 modelių apskaičiuotų verčių patikimumas patikrinamas grafinėmis priemonėmis ir įvertinant aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiento, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiento, variacijos koeficiento reikšmes.

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

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

Vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 28 punktu 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 punkto nuostatomis žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliuose neatsižvelgta į žemės vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių įtakos:

1. žemės sklype esančių naudingųjų iškasenų;
2. žemės sklypui nustatytų servitutų ir kitų apribojimų, išskyrus atvejus, kai dėl šių apribojimų saugomose teritorijose suformuotos ekologinės apsaugos ar rekreacinės zonos arba rekreacinėse teritorijose nustatoma atskira žemės verčių zona;
3. žemės sklypo naudojimo perspektyvų;
4. žemės sklype esančių statinių ir sodinių;
5. disponavimo žemės sklypais suvaržymų dėl skolos ar kitų priežasčių;
6. vertinamo žemės sklypo ir greta esančių objektų užterštumo arba skleidžiamos taršos, kaimyninių turto vienetų būklės, individualiai įrengtų (neįrengtų) komunikacijų, privažiavimo apsunkinimo (pagerinimo), reljefo ypatumų.

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

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

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

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

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

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

3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės

Žemės paskirtys ir naudojimo būdai, apsprendžiantys žemės sklypo panaudojimo galimybes, yra svarbūs žemės vertingumui. Nurodytų charakteristikų įtraukimas į vertinimo modelį jas

apjungiant į grupes reglamentuotas Masinio žemės vertinimo taisyklėse. Jų 15 punkte nurodoma, kad žemės verčių zonų žemėlapiams ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams sudaryti sukaupiti duomenys apie žemės sklypų rinką sugrupuojami į šias žemės grupes:

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

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

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

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

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

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

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

3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika

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

2 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	Maksimumas vnt. kaina	
Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypai 2013-01-01-2017-08-01 laikotarpio						
919	165	47	270	0,7	2438	487
Komerinės žemės grupės sklypai 2013-01-01-2017-08-01 laikotarpio						
40	753	219	1470	20	6637	6
Mėgėjų sodo žemės grupės sklypai 2013-01-01-2017-08-01 laikotarpio						
202	204	114	278	0,58	1980	129

Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2013-01-01-2017-08-01 laikotarpio						
77	310	85	618	3	3556	6
Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2013-01-01-2017-08-01 laikotarpio						
2166	2278	1900	2759	1	84300	306

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

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

3.6.4. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriama nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Masinio žemės vertinimo taisyklėse, nurodoma, kad vertinimui naudojant senesnius, nei 1 metų laikotarpyje įvykusius sandorius, pardavimų kainos gali būti koreguojamos laiko pataisa. Vertinimo data yra 2017 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 panaudoti šie metodai:

1. Porinė pardavimų analizė.
2. Perpardavimų analizė.
3. Pardavimo kainų analizė aproksimuojančia kreive.
4. Daugianarė regresinė analizė.

Porinė pardavimų analizė. Atrenkami nekilnojamojamam turtui analogiškų objektų pardavimai, atlikti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kainas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likę kainų skirtumai priskiriami laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objektų rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianą, kadangi ji išeliminuoja 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 vertinimo data;
K – faktinė pardavimo kaina;
r – mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;
t – periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

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

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

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

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

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

Daugianarė regresinė analizė (DRA). Taikant DRA nustatoma kelių nepriklausomų faktorių, tokių kaip objektų fizinių, vietos charakteristikų įtaka priklausomam kintamajam – pardavimo kainai.

Pardavimo datą DRA panaudojant kaip vieną iš nepriklausomų kintamųjų, gaunama datos veiksnio koeficiento reikšmė. Ji parodo laiko veiksnio įtaką pardavimo kainai.

Jurbarko rajono savivaldybės žemės grupės, kurioms laiko įtakos pataisa 2017-08-01 vertinimui nustatyta reikšminga arba nereikšminga, ir pataisai 2017-08-01 apskaičiuoti naudoti metodai pateikti toliau lentelėje.

3 lentelė. Laiko pataisų pagal žemės grupes nustatymo rezultatai

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

Reikšminga laiko pataisa nustatyta žemės ūkio, mėgėjų sodų, gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių sklypams, jų pardavimo kainos 2017-08-01 vertinimui pakoreguotos laiko pataisa.

3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis

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

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

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

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

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

2. *žemės verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos kaimo gyvenamosios vietovės arba urbanizuota teritorija, arba žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – rekreacinė teritorija ir kuriems taikomi žemės naudojimo apribojimai, teritorija (mėgėjų sodų teritorija, kaimo centras, valstybės saugoma teritorija, pakrančių apsaugos zonos ir kitos teritorijos, kurių priskyrimas atskiroms žemės verčių zonoms galimas geografinės informacinės sistemos (GIS) priemonėmis);*

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

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

Siekiant, kad kaimiškos teritorijos suskirstymas į verčių zonas pagal jos vertingumą būtų atliktas tiksliau įvertinant urbanizuotą teritoriją, sukurtos infrastruktūros, aplinkotvarkos, rekreacijos, užterštumo, reljefo veiksnių įtakos ribas, ir vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2016-04-23 rašto Nr. ISD-1297-(10.2.) „Dėl paklausimo nagrinėjimo“ (rašto kopija pateikiama ataskaitos priede) nuostatomis, vertinamos teritorijos zonavimas atliktas kadastro žemėlapyje įbrėžtų žemės sklypų ribomis, atsisakant ankstesniais metais gyvenamųjų vietovių ribomis vykdyto kaimiškos teritorijos zonavimo.

Vadovaujantis anksčiau pateiktais teisės aktais, Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotojų sukurtą aplikaciją, *ArcGIS 10.3.1. for Desktop* programą, Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių sprendinius, statistiškai patikimus šios savivaldybės žemės rinkos duomenis, atsižvelgta į žemės savininkų, savivaldybių, seniūnijų ir žemės reformos specialistų pastabas, pasiūlymus ir nurodymus, pateiktus raštu, ir viešo verčių žemėlapių ir verčių aptarimo metu, bendrojo plano sprendinius. Jurbarko rajono savivaldybėje sudaryta 15 verčių zonų, iš kurių Jurbarko mieste – trys, likusioje savivaldybės teritorijoje – dvylika, zonų sudarymo pagrindimas pateikiamas toliau.

Centrinė miesto dalis, besišliejančioje prie Nemuno, Mituvos ir Imsrės upių, išskirta į atskirą zoną Nr. 12.1.1. Šioje zonoje įsikūrę pagrindinės valstybės institucijos – rajono savivaldybės administracija, Jurbarko Sodros skyrius, darbo biržos skyrius, bažnyčia, prekybos ir paslaugų centrai, turgus, bankai, kultūros rūmai, Krašto istorijos muziejus, Jurbarko miesto parkas ir kiti objektai. Centro zona nustatyta gana nedidelė, kadangi paklausumą ir vertę didinantys veiksniai išsidėstę gana kompaktiškai šioje teritorijoje. Nekilnojamojo turto kainų lygis šiame miesto rajone yra didesnis negu likusioje miesto dalyje, todėl jis išskirtas į atskirą verčių zoną.

12.1.2. zonoje dėl ramios aplinkos ir patogaus susisiekimo su miesto centru, nekilnojamas turtas turi paklausą, tačiau nekilnojamojo turto kainų lygis yra mažesnis nei centrinėje miesto dalyje, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną. Į šią zoną įeina teritorija daugiausiai užstatyta individualiais gyvenamaisiais namais bei miesto pramoninis rajonas, yra sodininkų bendrijų žemės. Jurbarko rajono teritorijų planavimų specialistų teigimu vadinamame pramonės rajone (A.Giedrio-Giedraičio, Statybininkų, Kalnėnų, Pramonės g. ir kt.) jau formuojami gan dideli sklypai skirti komercijai ir pramonei bei sandėliavimui. Todėl kyla problemų dėl viso sklypo ploto įsisavinimo ir efektyvaus panaudojimo komercinei veiklai ar kitai veiklai. Be to, pramonės ir sandėliavimo sklypai dėl savo didumo, yra mažiau paklausūs rinkoje.

12.1.3. zona apima 2016-03-02 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 193 „Dėl Jurbarko miesto ribų pakeitimo“ prie miesto prijungtą dalį Naujasodžių kaimo teritorijos, vadinamą „trikampiu“. Čia suformuoti ir formuojami gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai, bei statomi mažaaukščiai gyvenamieji namai. Šiai teritorijai būdingas žemesnis žemės sklypų pardavimo kainų lygis, nei centrinėje miesto dalyje, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną. Čia komercinės paskirties žemės sklypų įregistruota nedaug, o pramonės ir sandėliavimo, anot teritorijų planavimų specialistų, dar formuojami.

12.2. ir 12.3. zonoms priklauso priemiestinių kaimų Jurbarkų, Naujasodžių ir Rotulių teritorijos. Jų suformavimą nulėmė gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų kainos, didesnės nei priemiesčio (12.4) ir miestelių (12.5-12.10, 12.13) zonose. Šiose teritorijose gana gerai išvystyta kelių, gatvių sistema, komunikacijos.

12.4. zonai priklauso teritorija, apimanti kaimus už šiaurės rytinės Jurbarko miesto pusės link Vytėnų, palei Nemuno upę. Gyventojai turi patogų susisiekimą su rajono centru, geri keliai, didesnis

darbo jėgos pareikalavimas šioje teritorijoje. Veikiančių įmonių (UAB „Dainiai“, didelė kiaulių auginimo ir mėsos produktų gamybos bei prekybos įmonė, kurioje dirba apie 140 darbuotojų, elektros instaliavimo ir montavimo, statybos, renovacijos darbai užsiimanti UAB „Žilbera“, Jurbarko elektros tinklų skyrius ir kt.), įsikūrimas sąlygojo aukštesnį žemės kainų lygį nei nuošalesniuose kaimuose, todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną. Galima išskirti Skirsnemunės gyvenvietę su gerai išvystyta infrastruktūra, Dainius. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų suformuota virš 2 tūkstančių.

Panemunės miesteliai išskirti į atskirą zonų grupę 12.5., 12.6., 12.7., 12.8. Šis kraštas-Panemunių regioninis parkas - išsiskiria vaizdingais piliakalniais, Panemunės pilimis, pavasarių, žydint sodams, kraštovaizdis tampa nepakartojamas. Seredžiaus, Veliuonos, Raudonės miestelių, Smalininkų miesto ir Smalininkų, Vidkiemio, Endriušių kaimų išskyrimą į atskiras zonas apsprendė šiose teritorijose aukštesnės parduodamų žemės sklypų kainos, didesnė paklausa (prie Nemuno), negu likusioje kaimiškoje teritorijoje (12.12 zona). Raudonėje (12.6) ypatingą vertę turi prie pilies augantis 25 ha ploto parkas. Iki šių dienų išlikusios puikios alėjos, čia auga vienas storiausių Lietuvos kaštonų, o seniausias parko ąžuolas vadinamas Gedimino vardu. Smalininkų miesto linijinę struktūrą pabrėžia magistralė, nutįsusi daugiau kaip du kilometrus. Keliautojus žavi Veliuonos, Vytėnų pilys, Belvederio rūmai bei šių miestelių bažnyčios, krašto muziejai. Šiems miesteliams ir kaimams būdinga vienoda infrastruktūra, gyventojų skaičius pagal socialines grupes ir užimtumo lygis. Šioje miestelių bei kaimų grupėje nustatytos kitokios žemės sklypų savybės (pvz. sklypų plotas, jų išsidėstymas, šalia pratekantis Nemunas, įvairūs apribojimai ir pan.), negu kitose zonose. Ši miestelių grupė dalinai įeina į Panemunių regioninio parko teritoriją, kuris įsteigtas 1992 metais ir apima 11368 ha plotą

12.9 zonai priklauso Eržvilko miestelis. Eržvilkas – miestelis Jurbarko rajone, 28 km į rytus nuo Tauragės, 26 km į šiaurę nuo Jurbarko, išsidėstęs Šaltuonos ir Eržvilko upelių santakoje, seniūnijos centras. Miestelis įsikūręs kryžkelėje prie Jurbarko – Skaudvilės kelio, Šaltuonos upės dešiniajame krante, kur į ją įteka tik 5 km ilgumo Eržvilko upelis. Nekilnojamojo turto kainų lygis miestelyje truputį mažesnis kituose miesteliuose.

12.10 zonai priklauso Viešvilės miestelis, Viešvilės ir Ridelkalnio kaimai. Viešvilė – miestelis Jurbarko rajone, pusiaukelėje tarp Jurbarko (24 km) ir Pagėgių (26 km). Miestelis yra prie Nemuno (kitame krante – Kaliningrado sritis) supamas miškų, čia įkurtas valstybinis Viešvilės rezervatas. Seniūnijos centras. Buvusiuose teismo (architektūrinis paminklas) rūmuose veikia vaikų globos namai. Yra Viešvilės pasienio užkarda. Nekilnojamojo turto kainų lygis yra žemesnis nei kituose panemunės miesteliuose.

12.11 zonai priklauso Juodaičių, Seredžiaus (išskyrus Belvederio k.) ir Veliuonos seniūnijų kaimai. Juodaičių seniūnija yra Jurbarko rajono šiaurės rytiniame pakraštyje, ribojasi su Raseinių rajonu; centras – Juodaičiai. Tai mažiausia Jurbarko rajono seniūnija. Seredžiaus seniūnija yra Jurbarko rajono rytuose, centras – Seredžius, kuris garsėja senkapiu ir Seredžiaus piliakalniu. Veliuonos seniūnija yra Jurbarko rajono rytuose, prie Nemuno; centras – Veliuona. Analizuojant sandorius nustatyta, kad šioje teritorijoje gana daug žemės ūkio paskirties sklypų pardavimų, išaugo ir 1 ha kainų lygis, nes čia žemės derlingos, vyrauja aukštas 43-60 našumo balas. Nėra apleistų žemės plotų. Aktyvi miškų ūkio paskirties žemės sklypų rinka. Todėl ši teritorija išskirta į atskirą verčių zoną.

12.12 zonai priklauso likusi savivaldybės dalis, kur užfiksuotas žemiausias nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis. Šioje vietovėje fiksuojamas žemesnis nekilnojamojo turto kainų lygis negu gretimose teritorijose, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną. Tokią rinkos konjunktūrą šioje zonoje suformavo nepakankamas infrastruktūros išvystymas, darbo trūkumas, dideli atstumai iki rajono centro. Laisvos gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų paskirties žemės nėra, parduodami žemės sklypai tik užstatyti pastatais. Nemažai sodininkų bendrijų valdomų žemės sklypų, kurie įsikūrę šiaurės vakarų pusėn nuo Jurbarko m. Paklausiausio dėl kraštovaizdžio išsidėstę prie Nemuno. Greičių kaime, yra sodininkų bendrijų žemės, atokiau nuo miesto, todėl tokie sklypai nėra paklausūs (Žirniškių k. SB “Beržas”).

12.13 zonai priklauso Šimkaičių seniūnijoje esantys du miesteliai: Šimkaičiai ir Vadžgiris. Šimkaičių miestelis yra prie kelio Jurbarkas - Raseiniai. Tai seniūnijos centras, esantis 19 km iki Raseinių ir 31 km iki Jurbarko. Šalia glaudžiasi – Kniečių kaimas, skiriamas nuo miestelio Bebirvyčio

upelio. Vadžgirio miestelis į šiaurės rytus nuo Jurbarko. Seniūnaitijos centras. Prie miestelio yra Vadžgirio kaimas. Už 6 km į vakarus nuo Šimkaičių, pusantrų kilometro į pietus nuo Vadžgirio – Paskynų kaimas. Apolonovkos kaimas išsidėstęs 1 km atstumu nuo Šimkaičių miestelio. Atlikus nekilnojamojo turto pardavimų sandorių tyrimus ir nustatyta, kad gyvenamųjų teritorijų, komercinės paskirties žemės sklypų kainos aukštesnės už aplinkinę 12.12 zoną. Pratekantys Bebirvos, Bebirvytės ir Šaltuonos upeliai traukia savo gamtovaizdžiu, ramumu, paklausesnės ir brangesnės sodybos negu likusioje savivaldybės teritorijoje.

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

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

Susipažinti su patvirtintais savivaldybės teritorijos žemės verčių zonų žemėlapiais ir atlikti žemės verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/>. Nurodytame puslapyje verčių zonų paieška atliekama savivaldybių sąrašė pažymint norimą savivaldybę, temų sąrašė pažymint laukus – *verčių zonos; sklypai*, paieškos laukuose įvedant žemės sklypo unikalų numerį arba jo adresą. Žemės verčių žemėlapyje pateikiamos verčių zonų tikslios ribos ir zonų numeriai, žemės kadastro žemėlapių žemės sklypai, gatvių ir kita vietos informacija.

3.6.6. Rekreacinio naudojimo koeficientas K_r

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

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

$K_r = Re1/VRV1$, kur:

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

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

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

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis Jurbarko r. sav. teritorijoje, nustatyta, kad žemės verčių zonose Nr. 12.2-12.13 žemės sklypai, kurių plotas iki 3 ha, palyginant su didesnių plotų žemės sklypais, parduoti už žymiai didesnę ploto vieneto – 1 ha kainą. Nustatyta, kad didesnėmis kainomis pasižymintys žemės sklypai yra prie vandens telkinių arba panašiose, rekreacijai tinkamose teritorijose. Siekiant tokias teritorijas įvertinti artima rinkai verte, joms nustatyti rekreacinio naudojimo koeficientai K_r . Jie apskaičiuoti rekreacijai tinkamų žemės

sklypų pardavimo kainas verčių zonoje lyginant su žemės sklypų, nepasižyminčių rekreacinėmis savybėmis, toje pačioje verčių zonoje vertėmis, apskaičiuotomis pagal vertinimo modelius. Koeficientų K_r apskaičiavimas pagal verčių zonas pateiktas toliau lentelėje.

4 lentelė. Koeficientų K_r apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	Re (1 ha Eur)	VRV1 (1 ha Eur)	K_r (2 skilties 1 ha vidurkis / 3 skilties VRV)
1	2	3	4
12.4	5600	1881	2.3
12.4	4200		
12.4	3765		
12.4	3800		
1ha vidurkis	4341		
12.5	4837	1820	2.3
12.5	3500		
1ha vidurkis	4169		
12.8	8333	2383	2.3
12.8	2462		
1ha vidurkis	5397		
12.10.	3333	1332	2.3
12.10.	2716		
1ha vidurkis	3024		
12.11	4666	1957	2.7
12.11	5516		
12.11	5100		
12.11	5792		
1ha vidurkis	5268		
12.12	4600	1785	2.7
12.12	4500		
12.12	4822		
12.12	4999		
12.12	5100		
12.12	5200		
12.12	4352		
1ha vidurkis	4796		
12.13	5300	1828	2.7
12.13	4934		
12.13	4407		
1ha vidurkis	4880		

Koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateiktos Savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų dalyje „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“ interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, paieškos lauke Masinio vertinimo dokumentų paieška“, parinkus reikiamą savivaldybę.

Apskaičiuojant žemės ūkio paskirties ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų, naudojamų rekreacijai (esančių nustatyta tvarka patvirtintose rekreacinėse teritorijose), vidutinės rinkos vertės, K_r koeficientu didinama modelio pagalba apskaičiuota vertė tik 3 ha plotui, o likęs žemės sklypo plotas vertinamas pagal modelį be K_r koeficiento. Jeigu rekreacinėje teritorijoje žemės sklypas yra 3 ha ir

mažesnio ploto, tokiu atveju apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę visam žemės sklypui pritaikomas K_r koeficientas.

Vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ Nekilnojamojo turto registre fiksuojamas žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas–rekreacinio naudojimo žemės sklypai, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas–rekreaciniai vandens telkiniai. Šiems naudojimo būdams taikomas K_r koeficientas. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

Miesto teritorijos, pasižyminčios rekreacinėmis savybėmis ir išsiskiriančios aukštesniu žemės sklypų pardavimo kainų lygiu, žemės verčių žemėlapyje yra išskirtos į didesnio vertingumo žemės verčių zonas. Tokiu būdu mieste yra įvertintos žemės ūkio paskirties, žemės naudojimo būdo – *rekreacinio naudojimo žemės sklypai*, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdo – *rekreaciniai vandens telkiniai*, žemės sklypų rekreacinės savybės. Vadovaudamiesi anksčiau paminėta aplinkybe, taip pat ir dėl tokios žemės rinkos duomenų trūkumo, vertintojai daro išvadą, kad žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčių žemės sklypai mieste, pasižymintys rekreacinėmis savybėmis, yra įvertinti pakankamai verčių zonomis, ir rekreacinės įtakos koeficientų 12.1.1, 12.1.2 ir 12.1.3 zonoms nepateikia.

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 taisyklų 26.2. papunktis):

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

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

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

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

Žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitų viešo svarstymo metu fiksuojamos žemės savininkų pastabos, kad konservacinės paskirties žemė, kurią sudaro žemės naudojimo būdų – gamtinių rezervatų ir kultūros paveldo objektų žemės sklypai, dėl žemės naudojimo apribojimų yra mažiau paklausūs rinkoje nei žemės ūkio ir vandens ūkio žemės sklypai, todėl jų vertė yra mažesnė. Atlikus papildomą rinkos analizę, nustatyta, kad šalyje yra užfiksuota 14 konservacinės paskirties sklypų pardavimų, jų 1 ha kainos statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo tarp žemės ūkio ir konservacinės paskirties žemės kainų koeficientui apskaičiuoti ir pagrįsti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertiškai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas $K_k = 0,80$. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas K_4

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

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

$K_4 = 4 a1/VRV1$, kur:

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

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

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

Registrų centras atliko tokių žemės sklypų rinkos tyrimą, paskutinių 5 metų rinkos duomenis ir kainų skirtumų apskaičiavimus pateikia toliau lentelėse.

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

Miestas	Zonos Nr.	Sklypų skaičius	Dalis	Paskirtis	Sandorio suma Eur	Sklypo plotas ha	1 aro kaina Eur	1 a kainų vidurkis (> 4a, ir <4a)	Koeficientas K_{4zon} (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	14481	0.0440	3291	>4a 3235	0,69
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	43663	0.1298	3364		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34754	0.1084	3206		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0.0845	3044		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0.0786	3272		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	9181	0.0399	2301	<4a	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6285	0.0262	2399	2246	
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2404	0.0118	2037		

Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0.1050	2758	>4a 2977	0,67	
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	33306	0.1077	3093			
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0.0900	3218			
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	33886	0.1238	2737			
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	31858	0.1008	3161			
Vilnius	57.23	1	1	Kita (mažaaaukšč. ter.)	57924	0.2000	2896			
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	8138	0.0383	2125	<4a 1985		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7414	0.0373	1988			
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6401	0.0306	2092			
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7074	0.0381	1856			
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5706	0.0306	1865			

Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	16624	0.0928	1791	>4a 1819	0,71
Vilnius	57.28	1	1	Kita (mažaaaukšč. ter.)	26935	0.1551	1737		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34465	0.1953	1765		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	19115	0.1025	1865		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17088	0.1000	1709		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0.1025	1836		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21141	0.1123	1883		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	22057	0.1120	1969		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (žemės)	5039	0.0340	1482	<4a	
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 (mažaaaukšč. ter.)	18825	0.1500	1255	>4a 1369	0,70
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0.1200	1448		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0.1340	1405		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	14481	0.0978	1481		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaaukšč. 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	>4a 2023	0,73
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	28962	0.1466	1975		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	27514	0.1500	1834		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	18825	0.1019	1847		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23239	0.1003	2317		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23170	0.1007	2301		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	24618	0.1339	1839		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	38519	0.1863	2068		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	2809	0.0172	1633	<4a 1471	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4634	0.0321	1443		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	1883	0.0139	1354		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	4228	0.0291	1453		

Vilnius	57.57	1	1	Kita (žemės)	31134	0.0645	4827	>4a	0,72
Vilnius	57.57	1	1	Kita (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		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4278	0.0118	3626	<4a	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	14423	0.0387	3727	3676	

Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0.0609	2853	>4a	0,75
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21722	0.0765	2839	2846	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5358	0.0249	2152	<4a	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5039	0.0235	2144	2122	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5937	0.0287	2069		

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

1 aro kainų skirtumų nustatymui žemės sklypams, kurių plotai yra mažesni už 4 arus, atlikta mažesnių kaip 4 arai, ir didesnių kaip 4 arai, sklypų kainų lyginamoji analizė. Lyginimui parinkti rinkoje parduoti sklypai panašūs pagal jų vietą – verčių zoną, paskirtį ir naudojimo būdą, pardavimo datą. Kainų analizei panaudoti tik žemės sklypų be statinių, ir kai pardavimas vyko tik vieno sklypo, sandoriai. Lygintinų sklypų pardavimai užfiksuoti Vilniaus miesto 57.22, 57.23, 57.28, 57.30, 57.32, 57.57 ir 57.73 verčių zonose, jose nustatyti kainų skirtumų koeficientai su apskaičiavimų sekomis, yra pateikti 5 lentelės 9 ir 10 skiltyse.

Siekiant objektyvaus ir pagrįsto rezultato, pirmiausia apskaičiuoti atskirose verčių zonose įvykusių sandorių 1 aro kainų aritmetiniai vidurkiai, skaičiavimai pateikti 5 lentelės 9 skiltyje. Kainų vidurkių santykiniai skirtumai pagal zonas K₄ zon apskaičiuoti 5 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 K₄ zon reikšmės verčių zonose kinta 0,67–0,75 intervale. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požūrio į nekilnojamojo turto

privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant 5 lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas $K_4 = 0,71$ pateiktas 10 skilties paskutinėje eilutėje.

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

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

3.6.9. Miškų pataisa MP

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

$MP = -VRV1 \times \check{Z}miško \times (1 - KM\check{U}1 / VRV1)$, kur:

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

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

$\check{Z}miško$ – 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.

Masinio žemės vertinimo modeliuose miško pataisa MP apskaičiuojama taip:

Kai sklypo 1 ha vertė (V_{baz1}), apskaičiuota pagal modelio formulę nepritaikius pataisų koeficientų ir neatsižvelgus į pataisas, gaunama $V_{baz1} \leq 1854$ EUR, tai MP apskaičiuojama taip:

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

Kai sklypo 1 ha vertė gaunama $V_{baz1} > 1854$ EUR, tai MP apskaičiuojama taip:

$MP = -\check{Z}miško \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1})$,

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

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

3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP

Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertingumas priklauso nuo buvimo vietos, sklypo dydžio, formos, reljefo, susisiekimo patogumo, infrastruktūros išvystymo ir kitų veiksnių, taip pat nuo dirvožemio derlingumo. Žemės derlingumą apibūdina žemės našumo balas. Didesnio našumo balo žemėje, taikant standartines agrotechnines priemones, išauginami didesni derliai, tokios žemės savininkai gauna didesnę naudą. Šalies teritorijoje žemės našumas kinta nuo 10 iki 70 balų. Rinkos dalyviai, pirkdami sklypus žemės ūkio veiklai, atsižvelgia į žemės našumo balą, todėl aukšto derlingumo šalies teritorijose fiksuojamos aukštesnės sandorių rinkos kainos, lyginant su

teritorijomis, kuriose žemės našumo balas žemesnis. Atliekant žemės masinį vertinimą našumo balo įtaka įvertinama zonavimo pagalba. Didesnėse, ypač sudėtingo reljefo verčių zonose, esant dideliems sklypų našumo balų skirtumams, zonavimo pagalba našumo balas įvertinamas nepakankamai. Siekiant tikslesnio žemės ūkio paskirties žemės sklypų įvertinimo į vertės apskaičiavimo modelį įvedama žemės našumo balo pataisa. Našumo balo pataisa – vertinamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo vertės padidėjimas arba sumažėjimas, apskaičiuojamas atsižvelgiant į skirtumą tarp to žemės sklypo našumo balo ir toje pačioje verčių zonoje esančių ir modeliui sudaryti panaudotų žemės sklypų našumo balų vidurkio.

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 kadastrė įrašytos žemės naudmenos: miško žemė, pelkės, nenaudojama, pažeista žemė. Pataisa NBP nustatoma pagal šią formulę:

$$NBP = K_{nb} \times (\check{Z}NB - NB_{const}) \times VRV1, \text{ kur:}$$

K_{nb} – našumo balo koeficientas;

$\check{Z}NB$ – 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 Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.4 papunktyje nurodytą pataisą.

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

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

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

$$NBP = K_{nb} \times (\check{Z}NB - NB_{const}) \times VRV1 \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško), \text{ kur:}$$

$\check{Z}Bpl$ – žemės sklypo plotas ha;

$\check{Z}nenaudojama$ – sklypo naudmenos ha: pelkė, nenaudojama, pažeista žemė;

$\check{Z}miško$ – sklypo naudmena - miškas, ha;

$K_{nb} = 0,01 - 0,04$. K_{nb} – našumo balo koeficientas, išreiškiantis žemės sklypo vertės pokytį pasikeitus žemės našumui 1 balu.

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

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

3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas K_{BN}

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės naudojimo būdų – gyvenamųjų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypai, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę. Analizuojant nurodytos grupės žemės 1 aro pardavimo kainas nustatyta, kad žemės naudojimo būdo – bendro naudojimo teritorijos žemės sklypai, lyginant su žemės sklypų naudojimo būdo – gyvenamosios teritorijos žemės sklypais, rinkoje parduodami mažesnėmis kainomis. 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:

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

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

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

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

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

6 lentelė. Koeficiento K_{BN} apskaičiavimas

Savivaldybė	Zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 aro kaina Eur (BN1)	1 aro VRV Eur (VRV1)	BN1/VRV1
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
Aritm. vidurkis:							0.60

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

Išvada. Vadovaujantis atliktu rinkos tyrimu apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo - bendro naudojimo teritorijos, vertę, naudojamas Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas K_{BN} koeficientu 0,60. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.4 papunktį kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos ir rekreacinės teritorijos, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į komercinės žemės grupę. Paprastai naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, žemės panaudojimas yra apsunkintas papildomomis užstatymo sąlygomis, privalomais architektūros, statinių apdailos, ekologijos reikalavimais, dažnai tokiems sklypams numatomi pravažiavimo, praėjimo servitutai, viešas pateikimas. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių žemės sklypai naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, yra mažiau paklausūs rinkoje nei komercinės paskirties objektų teritorijos, todėl jų vertė yra mažesnė. Tokių sklypų įvertinimui Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.7 papunktyje numatytas rekreacinis koeficientas $K_{r\text{ kita}}$. Koeficientas $K_{r\text{ kita}}$ nustatomas pagal šią formulę:

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

$Rekr1$ – 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 $K_{r\text{ kita}}$ nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

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

7 lentelė. Koeficiento $K_{r\text{ kita}}$ apskaičiavimas

Savivaldybė	Dokumento pavadinimas	Skl. skaičius	Objekto tipas	Paskirtis – kita, naudojimo būdas	Zonos Nr.	Rekr1 (1 aro Eur)	VRV1 (1 aro Eur)	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	2966,36	0,89
Klaipėdos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	21.2			
Molėtų r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	27.3	125	137,58	0,91
Molėtų r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	27.3			
Klaipėdos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	21.2	2534,18	2966,36	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			
Kretingos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	22.8	163,35	207,46	0,79
Kretingos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	22.8			

Vidurkis
0,87
Mediana
0,89

Lentelės 7 skiltyje pateiktos žemės sklypų, vietos požiūriu panašiose teritorijose, naudojimo būdo – 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 kainų, 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 eliminuoja ekstremalias koeficientų reikšmes.

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

3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP}

Nekilnojamojo turto rinkos analizė rodo, kad vienas iš svarbių žemės vertingumo veiksnių yra planuojamas ir dokumentais reglamentuotas teritorijos žemės esamas ir perspektyvinis panaudojimas. Žemės panaudojimo galimybes nustato savivaldybių teritorijų bendrieji planai. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme bendrasis planas apibrėžiamas taip: *bendrasis planas – teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir uždavinius, nustatyta planuojamos teritorijos vystymo erdvinė koncepcija ir teritorijos naudojimo bei apsaugos principai (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas). Bendrąjį planą sudaro raštu ir grafiškai išreikštų teritorijų planavimo sprendinių rezultatų visuma. Sprendiniai pagal vyraujančius požymius nurodo teritorijos funkcines zonas ir nustato tose zonose galimas žemės naudojimo paskirtis ir būdus bei užstatymo intensyvumo ir aukštumo reglamentus.* Bendrojo plano sprendiniai ypač svarbūs priemiesčių žemės ūkio paskirties žemei, kadangi paskirtis riboja jos efektyviausią, paklausiausią panaudojimą gyvenamiesiems, komerciniams, pramoniniams statiniams statyti. Teritorijose, kuriose bendrojo plano sprendiniai numato žemės ūkio paskirties keitimą – panaudojimą kitai paskirčiai, žemės sklypų paklausa ir vertingumas išauga. Nurodytos aplinkybės įvertinimui žemės ūkio paskirties žemės sklypams Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.8 papunktyje numatytas vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} . Koeficientas K_{BP} nustatomas pagal šią formulę:

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

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

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

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

Vertintojas, siekdamas kuo tikslesnių nekilnojamojo turto masinio žemės vertinimo rezultatų, panaudojo Jurbarko rajono savivaldybės bendrojo plano, patvirtinto Jurbarko rajono savivaldybės tarybos 2008-03-27 sprendimu Nr. T2-81, T2-82 sprendinius skaitmeniniame *shape* (sluoksniu) formate teritorijos zonavimui jos vertingumo požiūriu. Sudarytos zonos ir nustatyti vietos reikšmingumo rodikliai pilnai įvertina bendrojo plano sprendinių įtaką žemės vertingumui, todėl nurodyti sprendiniai atskiru veiksniu žemės masiniame vertinime nėra panaudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas K_{BP} netaikomas.

3.6.14. Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d

Žemės rinkoje, ypač didžiuosiuose miestuose, žemės sklypai, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, parduodami daug didesnėmis kainomis negu paskirties – kita, naudojimo būdo – *vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų*

pastatų teritorijos. Nurodytos aplinkybės įvertinimą numato Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.9 papunktis: žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, įvertinimui taikomas daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas K_d . Koeficientas K_d nustatomas pagal šią formulę:

$K_d = DG1/VRV1$, kur:

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

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

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

Jurbarko r. sav. teritorijoje 2017 m. rugpjūčio 1 d. žemės sklypų, kurių paskirtis „Kita“, naudojimo būdas „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos“ nėra užregistruota, todėl nustatyti K_d nebuvo galimybės. Užregistravus verčių zonose anksčiau nurodytos paskirties ir naudojimo būdų žemės sklypus, jų vertinimui naudojamas paskirčių grupės „Gyvenamųjų teritorijų žemė“ masinio vertinimo modelis ir K_d koeficientas 1 (vienetas).

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

3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas K_n

Atliekant žemės ūkio paskirties žemės sandorių analizę, nustatyta, kad žemės sklypų, kuriuose yra pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės, 1 ha pardavimo kaina yra mažesnė lyginant su 1 ha pardavimo kaina žemės sklypų, kuriuose tokios žemės nėra. Sandorio pusės, sulygdamos kainoje, įvertina pelkes, pažeistą ir nenaudojamą žemę, kaip riboto panaudojimo 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:*

$K_n = Nenaud1/VRV1$, kur:

$Nenaud1$ – 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 Taisyklių nuostata, atliktas rinkoje parduotų žemės ūkio paskirties sklypų su pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotais rinkos tyrimas, porinio lyginimo būdu nustatytas žemės sklypų vertę koreguojantis koeficientas K_n . Žemės ūkio žemės rinkos duomenys ir koeficiento K_n apskaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

8 lentelė. koeficiento K_n apskaičiavimas

Nr.	Sandorio data	Pelkės plotas ha	Nenaudojamos plotas ha	Zona	Sklypo plotas ha	Sandorio suma Eur	1 ha kaina Eur	1 ha kainos Eur skirtumas dėl pelkės	Pelkės ploto kaina Eur	Pelkės, pažeistos, nenaudojamos žemės kainos dalis viso sklypo kainoje
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2017/03/29		0,28	16.12	0,8235	5000	6072			
1-1	2016/12/01			16.12	1,1200	10720	9571	3499	980	0,2

2	2017/01/31	0,06	16.29	1,4000	1595	1139			
2-1	2016/12/30		16.29	1,3700	9000	6569	5430	326	0,2
2-2	2016/10/25		16.29	1,2500	8750	7000	5861	352	0,22
3	2017/03/06	0,10	18.13	0,9000	1000	1111			
3-1	2017/04/18		18.13	0,5000	1500	3000	1889	189	0,189
3-2	2017/01/04		18.13	0,8325	2500	3003	1892	189	0,189
4	2016/08/03	0,15	2.12	1,3200	2000	1515			
4-1	2017/02/28		2.12	2,0800	8300	3990	2475	371	0,19
5	2016/10/05	0,34	21.19	0,5000	1000	2000			
5-1	2016/12/30		21.19	1,1300	3000	2655	655	223	0,22
6	2016/09/28	0,07	21.22	0,5300	1300	2453			
6-1	2016/08/25		21.22	1,2000	8000	6667	4214	295	0,23
7	2017/03/10	1,00	23.17	4,3500	8700	2000			
7-1	2017/05/15		23.17	6,7800	25414	3748	1748	1748	0,20
7-2	2017/04/19		23.17	3,3800	13000	3846	1846	1846	0,21
8	2017/05/16	5,34	8.21	5,4930	6000	1092			
8-1	2017/06/27	0,06	8.21	5,0700	6600	1302	210	1121	0,19

Aritmetinis vidurkis 11 skilties: 0,2

Lentelės pirmose 8-iose skiltyse pateiktos žemės sklypų sandorių datos, pelkės, nenaudojamos žemės plotai, sklypų verčių zonų Nr., sklypų plotai, sandorių sumos ir sklypų 1 ha kainos Eur. Žemės sklypų su nenaudojama arba pelkės žeme 1 ha kainų skirtumas nuo žemės sklypų be nurodytų naudmenų, apskaičiuotas iš panašaus pagal vietas ir kitas kadastro charakteristikas 1-1 sklypo, 8 skilties 1 ha 9571 Eur kainos atimant 1 sklypo 1 ha 6072 Eur kainą, gautas skirtumas 3499 Eur įrašytas 9 skiltyje. Apskaičiuotą 1 ha kainų skirtumą padauginus iš sklype esančio nenaudojamo (kitais lyginimo atvejais – pelkės) ploto (3 ir 4 skiltys) gaunama nenaudojamo (arba pelkės) žemės ploto kaina, kuri pateikiama lentelės 10 skiltyje. Nenaudojamo (arba pelkės) ploto kainos santykinė dalis viso sklypo kainoje, pateikta 11 skiltyje, yra apskaičiuota dalinant 10 skilties nenaudojamos (kituose sklypų kainų lyginimuose ir pelkės) žemės kainą iš 7 skilties sklypo su nenaudojama (arba pelke) sandorio sumos, pateiktos 7 skiltyje. Lentelės 11 skiltyje analogiškai apskaičiuota ir kitų sklypų nenaudojamos žemės ir pelkės ploto kainos santykinė dalis (koeficientas) viso sklypo kainoje, kuri kinta 0,189 – 0,22 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų vidurkis 0,2.

Žemės sklypų pardavimų su žemės naudmena – *pažeista žemė*, sandorių duomenų bazėje nėra pakankamai užregistruota, todėl nustatyti tokios žemės įtaką žemės sklypo pardavimo kainai nėra galimybės. Atsižvelgiant į žemės ūkio veikloje pažeistos žemės panaudojimo apsunkinimų panašumą į pelkės ir nenaudojamos žemės panaudojimo apsunkinimus, visoms šioms žemės naudmenoms įvertinti 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 tokiais naudmenomis sklypų pardavimų šalies žemės rinkoje užfiksuota nėra daug, ir atsižvelgiant į tai, kad tokios žemės panaudojimo apsunkinimai yra analogiški visiems žemės ūkio paskirties sklypams šalies teritorijoje, nustatytas vertę mažinantis koeficientas K_n 0,2 yra pagrįstai taikytinas visos šalies žemės ūkio paskirties žemės (išskyrus mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypus) pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimui. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant 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 koeficientą K_u žemės sklypams, užstatytiems pastatais. Koeficientas K_u nustatomas pagal šią formulę:

$$K_u = U_{\text{žstI}} / VRVI, \text{ kur:}$$

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

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

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

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

9 lentelė. Koeficiento K_u taikymo sąlygos ir reikšmės

Nr.	Sąlygos pavadinimas	Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas	Koeficientas Ku
1	2	3	4
Sąlyga 1	Žemės grupė	gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodų	miestuose savivaldybėse Ku= 0,9, kitose vietovėse Ku=0,95
Sąlyga 2	Sklypo NTR užstatymo plotas	≠ 0	
Ku prie papildomų sąlygų:			
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	aukštų skaičius = >4	Prie 1-5 sąlygų: Ku = 0,85 Ku = 0,8 Ku = 0,7 Ku = 0,6
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95-100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m)	=>1 iki <1,5 =>1.5 iki <3 =>3 iki <5 =>5	

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

3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį žemės naudojimo būdų - gyvenamųjų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų žemės

sklypai atliekant masinį vertinimą sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų gyvenamųjų teritorijų žemės grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypams, kuriems taikomi individualaus panaudojimo ir statybos apribojimai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą, panaudotus naujausius rinkos duomenis ir apskaičiavimus pateikia toliau lentelėje.

10 lentelė. Visuomeninės paskirties teritorijų žemės kainų skirtumo apskaičiavimas

Savivaldybė	Zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 aro kaina Eur (VPT1)	1 aro VRV Eur (VRV1)	VPT1/VRV1
1	2	3	4	5	6	7	8
Alytaus m. sav.	1.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	812	1219	0.67
Alytaus r. sav.	2.7	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	43	72	0.6
Jonavos r. sav.	10.7	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	87	155	0.56
Kelmės r. sav.	18.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	11,6	20,2	0.57
Klaipėdos m. sav.	20.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	5030	9197	0.55
Klaipėdos m. sav.	20.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	5790	8885	0.65
Klaipėdos r. sav.	21.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	532	833	0.64
Klaipėdos r. sav.	21.22	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	56	90	0.62
Klaipėdos r. sav.	21.22	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	60	98	0.61
Kretingos r. sav.	22.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	197	303	0.65
Kėdainių r. sav.	19.16	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	37	65	0.57
Rokiškio r. sav.	40.23	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	10,7	17,7	0.6
Palangos m. sav.	30.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	7916	12179	0,65
Skuodo r. sav.	41.1.1.	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	273	446	0.61
Šiaulių r. sav.	45.1.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	251	450	0.56
Aritm. vidurkis:							0.60

Rinkos tyrimais nustatyta, kad žemės naudojimo būdo – visuomeninės paskirties teritorijos, žemės sklypai, lyginant su žemės sklypų naudojimo būdo – gyvenamosios teritorijos žemės sklypais, rinkoje parduodami nuo 33 iki 45 procentų mažesnėmis kainomis, kainų skirtumų apskaičiavimai pagal formulę $VPT1/VRV1$, pateikti lentelės 8 skiltyje. Formulės trumpiniai:

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

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

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

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

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

3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklų 15.3 papunktį žemės naudojimo būdų - gyvenamųjų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypai atliekant masinį vertinimą sugrupuojami į gyvenamųjų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių atskirų želdynų teritorijų žemės sklypams, skirtiems atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti, ir kuriems taikomi želdinių išsaugojimo reikalavimai ir statybos apribojimai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės panaudojimo galimybių įvairovės ženkliai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus įvertinimo, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 40 procentų mažesnė lyginant su gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modeliu nustatoma gyvenamųjų teritorijų žemės verte. Vertintojas, atsižvelgdamas į atskirų želdynų teritorijų žemės panaudojimo apribojimų panašumus į bendro naudojimo teritorijos ir visuomeninės paskirties teritorijos žemės, kurios vertės skirtumai remiantis rinkos duomenimis nustatyti ataskaitos 3.6.11 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 naudotinas atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų vertinimui gyvenamųjų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

Išvada. Apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo - atskirų želdynų teritorijos, vertę, naudojamas gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytas koeficientas 0.60 yra analogiškas bendro naudojimo teritorijos ir visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklypams, todėl vertinimo modelyje anksčiau nurodyti trys žemės naudojimo būdai žymimi vienu simboliu K_{BN} , ir įvertinami vienu koeficientu 0,60, taip pat ir jeigu žemės sklypui būtų įregistruoti visi anksčiau nurodyti naudojimo būdai. Pastaruoju atveju šis koeficientas naudojamas kaip vienetinis, t. y. netaikoma šių koeficientų sandauga vienam, antram, ir trečiam būdams atskirai. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas K_{tink}

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklų 15.5 papunktį žemės sklypai paskirties – kita, naudojimo būdų - 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 naudojimo būdo - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, skirti susisiekimo komunikacijoms,

inžineriniams tinklams ir vandenvietėms, dėl užstatymo apribojimų, neužtikrintos kapitalo grąžos per tokių sklypų, taip pat ir statinių juose, nuomą, yra mažiau paklausūs ir mažesnės vertės lyginant juos su pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms priskirtais žemės sklypais, kurių sandoriais remiantis yra sudarytas vertinimo modelis. Atlikus papildomą žemės naudojimo būdo - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, sklypų vertės analizę atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti mažesnė apie 40 procentų lyginant su pramonės ir sandėliavimo objektų žemės sklypais.

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

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

Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Dokumento pavadinimas	Obj. sk. Sutartyje	Paskirtis, naudojimo būdas	Zonos Nr.	Sandorio suma Eur	Įsigytas plotas ha	1 aro 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

Koeficientas1: 0,61

Telšių r. sav.	Vieکشnaliai	Bažnyčios g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	51.15	466	0.0894	52
Telšių r. sav.	Medsodis		Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	51.15	442	0.0478	92

Koeficientas2: 0,56

Kėdainių r. sav.	Akademija	Jaunimo g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	19.2	2330	0.4247	55
Kėdainių r. sav.	Akademija	Dvaro g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	19.2	3620	0.4766	76

Koeficientas3: 0,72

Koeficientų vidurkis: 0,63

Lentelėje pateikta skirtingų naudojimo būdų 1 aro kainų lyginamoji analizė. Porinami sklypai parduoti be statinių, ir kai pardavimas vyko tik vieno sklypo, panašūs pagal jų vietą – verčių zoną, paskirtį, kitas charakteristikas, skirtingi pagal vieną charakteristiką - naudojimo būdą. Panaudotų analizėje žemės naudojimo būdo „Kita (infrastruktūros teritor)“, sklypų įregistravimas

Nekilnojamojo turto registre atliktas vadovaujantis senu žemės naudojimo būdų ir naudojimo pobūdžių klasifikatoriumi. Pagal naują klasifikatorių tokie sklypai Nekilnojamojo turto registre registruojami naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, todėl jų sandorių panaudojimas vertės skirtumo koeficiento K_{tink} nustatymui yra pagrįstas.

Kainų santykiniai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

$K_{1, 2, 3} = K_{\text{ita (Infrastruktūros teritor)}, (Susis., inž. tinklų kor. ter.)} / K_{\text{ita (pramoniniams statiniams)}}$, kur:

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

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

Kainų santykiniai skirtumai - Koeficientas₁, Koeficientas₂, Koeficientas₃ verčių zonose apskaičiuoti lentelės 10 skiltyje, yra 0.61, 0.56, 0.72. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietos įvairovės ir sandorio pusių požiūriu į nekilnojamojo turto privalumus ir trūkumus, subjektyvumu. Galutinė koeficiento reikšmė nustatyta apskaičiuojant lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas 0,63 pateiktas lentelės paskutinėje eilutėje.

Vertintojas, vadovaudamasis ta aplinkybe, kad rinkos duomenų pagrindu nustatytas koeficiento dydis 0,63 yra labiau patikimas ir pagrįstas, negu nustatytas ekspertiškai – 0,6, daro išvadą, kad žemės sklypų naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, vertės, yra 37 procentais mažesnės lyginant su pramonės ir sandėliavimo naudojimo būdo žemės sklypų verte. Vertinimo modelyje tokiems sklypams taikomas koeficientas K_{tink} 0,63.

Jurbarko r. sav. teritorijos žemės naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, vertės skirtumo koeficiento nustatymas dėl rinkos duomenų trūkumo yra apsunkintas. Atsižvelgiant į tai, kad tokių žemės sklypų panaudojimas, užstatymo ribojimai Jurbarko r. sav. teritorijoje yra analogiški, kaip atliktų rinkos tyrimų teritorijose, ir kad taikant koeficientą žemės vertė sumažinama proporcingai jos nustatytai vertei iki pataisos koeficiento taikymo, darytina išvada, kad nustatytas koeficientas 0,63 pagrįstai taikytinas ir Jurbarko r. sav. žemės sklypų vertinimui.

Išvada. Jurbarko r. sav. teritorijos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.5 papunktyje, sklypų, naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemė, vertinimui, modelyje taikomas vertę mažinantis koeficientas K_{tink} 0,63. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos juostų žemės vertės pataisa

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ patvirtintų Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (toliau – Sąlygos) VI skyriuje „Elektros linijų apsaugos zonos“ 18 punkte yra apibrėžta elektros oro linijos apsaugos zona taip: elektros oro linijos apsaugos zona – žemės juosta ir oro erdvė tarp dviejų vertikalių plokštumų, lygiagrečių elektros linijos ašiai, matuojant horizontalų atstumą nuo kraštinių jos laidų. Elektros oro linijos apsaugos zonos plotis nustatomas atsižvelgiant į linijos įtampą. Sąlygų 18 punkte nustatytas 6 ir 10 kV elektros oro linijai – po 10 metrų; 35 kV – po 15 metrų; 110 kV – po 20 metrų, 330 ir 400 kV – po 30 metrų apsaugos zonos plotis. Sąlygų 20 punkte nurodoma, kad elektros linijos apsaugos zonoje be elektros tinklų įmonės raštiško leidimo draudžiama:

- statyti, kapitališkai remontuoti, rekonstruoti arba griauti pastatus, statinius ir inžinerinius tinklus;

- vykdyti kalnakasybos, krovimo, žemės kasybos bei lyginimo, sprogdinimo, melioravimo ir laistymo darbus;

- sodinti arba kirsti medžius ir krūmus;

- važiuoti mašinoms ar kitiems mechanizmom, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio paviršiaus (elektros oro linijos apsaugos zonoje);

- rengti gyvulių laikymo aikšteles, tvirti vielų užtvartas ir metalines tvoras.

Sąlygų 21 punkte nurodoma, kad elektros linijos apsaugos zonoje draudžiama:

- įrengti žaidimų aikštes, stadionus, turgavietes, visuomeninio transporto stoteles, visų rūšių mašinų ir mechanizmų aikštes, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių;
- sandėliuoti pašarus, šiaudus, trąšas, durpes, malkas ir kitas medžiagas;
- įrengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius;
- įrengti sąvartynus, teršti gruntą ir atmosferą, kūrenti laužus;
- užgriozdinti kelius prie elektros tinklų objektų;
- leisti aitvarus ir kitokius skraidančiuosius įtaisus, taip pat kitaip pažeisti elektros oro linijos izoliaciją;
- sustoti visokiam transportui, išskyrus geležinkelio (330 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonose).

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

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo elektros oro linijų apsaugos zonose ir atsižvelgdamas į Sąlygų 20, 21 ir 22 punktuose numatytus žemės naudojimo draudimus, atliko papildomus darbus. GIS priemonių pagalba nustatė 6, 10, 35, 110, 330 ir 400 kV linijų žemės apsaugos juostų žemės kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui užimamus plotus. Atlikus pardavimo kainų analizę žemės sklypų, patenkančių į naudojimo draudimo zonas, ir be naudojimo draudimų, nustatė gyvenamųjų teritorijų žemės elektros oro linijos apsaugos zonos žemės vertės pataisos koeficientą. Žemės sklypų kadastro duomenys, jų pardavimo kainos, kainų skirtumų ir vertės pataisos koeficiento apskaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

12 lentelė. Koeficiento Kelekt.r.lin apskaičiavimas

Sklypo Nr.	Zonos Nr.	Miestas	Dalis	Sklypo plotas ha	Elektros linijos apsaugos zonos plotas ha	Pastatų sk.	Sklypų sk.	Sandorio suma Eur	Paskirtis	Sandoris	1 a kaina Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	57.54	Vilnius	1	0.0684	0.0116	0	1	50104	Kita (gyv.teritor.)	Pirkimas	7325
2	57.54	Vilnius	1	0.0677	-	0	1	75301	Kita (gyv.teritor.)	Pirkimas	11123
3	57.54	Vilnius	1	0.0653	-	0	1	73129	Kita (gyv.teritor.)	Pirkimas	11199
Apsaugos zonos ploto vertės koeficiento apskaičiavimas:											
2 ir 3 sklypo 1 a kainų vidurkis EUR (sklypai be naudojimo apribojimų):										11161	
1 sklypo 1 a kaina EUR (sklypas su naudojimo apribojimu 1,16 a plotui):										7325	
2, 3 sklypų ir 1 sklypo kainų skirtumas (11161 EUR – 7325 EUR):										3836	
1-mo 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 Kelekt.r.lin. (3307 EUR/11161 EUR):										0.30	

Išvada. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės modeliu vertinant žemės sklypus žemės sklypo plotui, patenkančiam į elektros linijų apsaugos juostą, nustatytas vertę patikslinantis koeficientas Kelekt.r. lin. 0,3.

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

- mėgėjų sodų 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 apskaičiavimo modelio struktūroje Kelekr. lin. naudojamas taip:

$VRV = VRV_{be\ pat.} \times (\check{Z}Bpl - Kelekr. lin. \times \check{Z}elektr. lin.);$

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė EUR;

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

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

Želektr. lin. – žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu.

Kelekr. lin. – elektros linijos apsaugos zonos koeficientas.

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti apsaugos zonų plotai nustatomi naudojant SŽNS_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinį duomenų rinkinį, kuriame saugoma informacija apie Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ objektams nustatytas specialiasias žemės ir miško naudojimo sąlygas ir apsaugos zonų plotus. Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems žemės sklypams nustatytų apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas GIS priemonėmis „sukertant“ kadastro žemėlapių žemės sklypų ribų erdvinis duomenis su ŽIS SŽNS_DR10LT duomenų pagrindu nustatytomis apsaugos zonų ribomis. Apsaugos zonų žemės sklype plotai apskaičiuojami 1 kvadratinio metro tikslumu. Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatytų apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas analogiškai kaip nurodyta anksčiau, tik „sukirtimui“ naudojamos formuojamo sklypo ribų posūkio taškų koordinatės. Persidengiant skirtingų grupių (pavadinimų) apsaugos zonoms, jų plotas žemės sklype apskaičiuojamas vadovaujantis tokių zonų perimetro koordinatėmis, t. y. persidengiantys plotai nėra sumuojami, o apskaitomi kaip vienasluoksni projekcija.

Masiniams žemės vertinimui sklypų apsaugos zonų plotai apskaičiuojami vieną kartą metuose, pagal ŽIS SŽNS_DR10LT duomenų būklę **rugpjūčio 1 d.** ir tokie naudojami žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti nuo sausio 1 dienos visus metus iki naujo Masinio žemės vertinimo dokumentų patvirtinimo.

ŽIS SŽNS_DR10LT duomenys saugomi ir atnaujinami pagal tvarką, nustatytą ŽIS nuostatuose, patvirtintuose Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3)-267 „Dėl Žemės informacinės sistemos nuostatų ir Žemės informacinės sistemos duomenų saugos nuostatų patvirtinimo“.

3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos žemės vertės pataisa

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ patvirtintų Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų VII skyriaus „Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos“ 25 punkte magistralinių dujotiekių ir naftotiekių apsaugos zonos yra apibrėžtos taip:

25.1. išilgai vamzdynų trasos – žemės juosta, kurios plotis – po 25 metrus abipus vamzdyno ašies;

25.2. išilgai kelių eilių vamzdynų trasos – žemės juosta, kurios plotis – po 25 metrus nuo kraštinių vamzdynų ašies;

25.3. aplink magistralinių dujotiekių ir naftotiekių įrenginius – 25 metrų pločio žemės juosta aplink nurodytųjų objektų teritoriją;

25.4. aplink rezervuarus kondensatui laikyti ir dujoms iš jo pašalinti, požeminius rezervuarus naftos produktams, kondensatui ir suskystintiesiems angliavandeniliams išleisti avarijos atveju – 50 metrų pločio žemės juosta aplink nurodytus objektus (naftotiekio ir naftos produktų vamzdynų avarijos atveju – 100 metrų pločio žemės juosta aplink vamzdyną).

26. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių apsaugos zonose be raštiško juos eksploatuojančių įmonių (organizacijų) sutikimo draudžiama:

26.1. statyti pastatus ir įrenginius;

26.2. sodinti medžius ir krūmus, vykdyti pagrindinius kirtimus;

26.3. sandėliuoti pašarus, trąšas bei medžiagas;

26.4. krauti į stirtas šieną ir šiaudus;

26.5. įrengti buonus arkliams rišti, laikyti gyvulius;

26.6. skirti žuvininkystės plotus, žvejoti ir gaudyti vandens gyvūnus;

26.7. įrengti girdyklas, kapoti bei pjaustyti ledą;

26.8. įrengti pervažas per vamzdynų trasas, automobilių transporto, traktorių bei kitos technikos aikšteles;

26.9. vykdyti žemės melioravimo, drėkinimo ir sausinimo darbus;

26.10. vykdyti sprogdinimo darbus, lyginti gruntą;

26.11. daryti geologines nuotraukas, vykdyti paieškų, geodezijos bei kitus darbus, susijusius su gręžinių įrengimu ir grunto bandinių (išskyrus dirvos pavyzdžius) ėmimu;

26.12. perstatyti, užversti ir laužyti skiriamuosius ženklus, kontrolinius matavimo punktus;

26.13. atidaryti neaptarnaujamųjų kabelinio ryšio punktų, katodinės ir drenažinės apsaugos stočių, stebėjimo šulinių ir kitų linijinių įrenginių angas, vartus ir duris, atsukti ir užsukti čiaupus, sklendes, išjungti arba įjungti vamzdynų ryšio, elektros tiekimo ir telemechanikos įtaisus;

26.14. įrengti sąvartynus, pilti rūgštis, šarmus bei druskų skiedinius;

26.15. ardyti vamzdyno pakrančių tvirtinimus, vandens pralaidas, žemės bei kitus įrenginius, saugančius dujotiekį ar naftotiekį nuo pažeidimų, o šalia esančių teritorijų – nuo dujų išsiveržimo ar naftos išsiliejimo avarijos atveju;

26.16. mesti ir vilkti vandens telkiniuose inkarus, grandines, vilkikus ir tralus, gilinti vandens telkinių dugną, kasti bei siurbti žemę;

26.17. deginti ugnį ir įrengti atvirus arba uždarus ugnies šaltinius;

26.18. kasti žemę giliau kaip 0,3 metro.

27. Įmonėms ir organizacijoms, eksploatuojančioms magistralinius dujotiekius ir naftotiekius, leidžiama:

27.1. privažiuoti automobiliais ir kita technika prie vamzdynų pagal privažiavimo schemą, suderintą su žemės savininku ir (ar) naudotoju;

27.2. apsaugos zonoje prižiūrėti ir remontuoti vamzdynus, pjauti žolę, kirsti krūmus ir atlikti kitus vamzdynų trasos priežiūros darbus;

27.3. kasti apsaugos zonoje iškasas vamzdynų izoliacijos kokybei ir jų elektrocheminės apsaugos nuo korozijos įrenginių būklei tikrinti bei kitiems darbams atlikti, sudėrinus (ne vėliau kaip prieš 5 paras) šiuos darbus su žemės savininkais ir (ar) naudotojais;

27.4. kirsti miškus, įvykus avarijai miško masyvuose, vėliau nustatyta tvarka įforminus miško kirtimą ir pašalinus iš kirtaviečių kirtimo liekanas.

28. Žemės savininkas ir (ar) naudotojas, pastebėjęs dujotiekio ar naftotiekio gedimą arba dujų ar naftos nuotėkį, turi nedelsdamas apie tai pranešti dujotiekį ar naftotiekį eksploatuojančiai įmonei (organizacijai).

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės sklypų vertės sumažinimo magistralinių dujotiekų ir naftotiekų bei jų įrenginių apsaugos zonose, atliko papildomus darbus. GIS priemonių pagalba nustatė magistralinių dujotiekų ir naftotiekų bei jų įrenginių apsaugos zonų žemės kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui užimamus plotus, atliko sklypų su tokiomis apsaugos zonomis pardavimų paiešką Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje. Sandorių bazėje per 5 paskutinius metus nesant užfiksuotų su magistralinių dujotiekų ir naftotiekų apsaugos zonomis žemės sklypų pardavimų, tokios žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus valstybės įmonės Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apklausos metu vertintojai, atsižvelgdami į Sąlygų 25–28 punktuose numatytus žemės naudojimo draudimus, išsakė savo argumentus ir nuomonę dėl gyvenamųjų teritorijų, mėgėjų sodų, 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 apsaugos zonos koeficientas Kduj. naf. 0,70, kitų žemės grupių sklypams Kduj. naf. 0,30.

Išvada. Ekspertiškai nustatyti tokie Kduj. naf. koeficientai:

- gyvenamųjų teritorijų žemės grupei – 0,3;
- mėgėjų sodų 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 apskaičiavimo modelio struktūroje Kduj. naf. naudojamas taip:

$VRV = VRV_{be\ pat.} \times (\check{Z}Bpl - Kduj. naf. \times \check{Z}duj. naf.);$

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė EUR;

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

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

$\check{Z}duj. naf.$ - žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekų ir naftotiekų bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas.

Kduj. naf. – magistralinių dujotiekų ir naftotiekų bei jų įrenginių apsaugos zonos koeficientas.

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti naudojami magistralinių dujotiekų ir naftotiekų bei jų įrenginių apsaugos zonų grafiniai duomenys yra imami iš Žemės informacinės sistemos, apskaičiavimai atliekami pagal tvarką, pateiktą šios ataskaitos 3.6.20. *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*, poskyryje.

3.6.22. Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ patvirtintų Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XXXI skyriaus *Natūralios (užliejamosios ir sausminės) pievos bei ganyklos* 129 punkte yra apibrėžtos natūralios (užliejamosios ir sausminės) pievos ir ganyklos taip: *tai pievos ir ganyklos, kurios nesusausinamos ir neiriamos ne mažiau kaip 25 metus ir kuriose vyrauja natūralūs žolynai.*

Pagal specialiąsias žemės naudojimo sąlygas tokiose zonose draudžiama sausinti, suarti *natūralias (užliejamąsias ir sausmines) pievas bei ganyklas (išskyrus polderines) arba kitaip keisti jų būklę ir žolynų sudėtį.*

Registrų centras, reaguodamas į žemės savininkų pastabas dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertės sumažinimo natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonose, atliko papildomus darbus. GIS priemonių pagalba nustatė natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonų žemės kadastro žemėlapyje kiekvienam žemės sklypui užimamus plotus, atliko sklypų su tokiomis apsaugos zonomis pardavimų paiešką Nekilnojamojo turto registro sandorių duomenų bazėje. Sandorių bazėje per 5 paskutinius metus sklypų su natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonomis pardavimų užregistruota nedaug, ir dėl tokių sandorių kainų nenuoseklumo apskaičiuoti koeficientą Kužliej. piev. nėra galimybės. Dėl nurodytos priežasties Kužliej. piev. nustatytas atlikus atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apklauskos metu vertintojai, atsižvelgdami į Sąlygų 129 punkte numatytus žemės naudojimo draudimus, išsakė savo argumentus ir nuomonę dėl žemės ūkio paskirties sklypų grupės vertės mažinimo koeficiento. Apibendrinus vertintojų ekspertinio vertinimo būdu pateiktus duomenis, žemės ūkio sklypų grupės sklypų natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonai vertinti nustatytas koeficientas Kužliej. piev. 0,50.

Išvada. Žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypų natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonai nustatytas koeficientas Kužliej. piev. 0,50.

Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo modelio struktūroje Kužliej. piev. naudojamas taip:

$VRV = VRV \text{ be pat. } \times (\check{Z}Bpl - Ku\check{z}liej. \text{ piev. } \times \check{Z}u\check{z}liej. \text{ piev. });$

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė EUR;

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

$\check{Z}Bpl$ – žemės sklypo plotas žemės ūkio grupės ha;

$\check{Z}u\check{z}liej. \text{ piev.}$ – žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų plotas, nesikertantis su žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotu, ir nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu.

Kužliej. piev.– natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų apsaugos zonos koeficientas.

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti naudojami natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų apsaugos zonų grafiniai duomenys yra imami iš Žemės informacinės sistemos, apskaičiavimai atliekami analogiška tvarka kaip aprašyta šios ataskaitos 3.6.20. *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*, poskyryje.

3.6.23. Sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų koeficientas KBN

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.2 papunktį, žemės naudojimo būdų – mėgėjų sodo žemės sklypai, ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai, vertinami vienu mėgėjų sodo žemės sklypų grupės modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas

dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos verčių sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypams, skirtiems sodininkų bendrijoms priklausantiems bendrojo naudojimo statiniams ir įrenginiams statyti bei eksploatuoti, taip pat rekreacijai ir kitoms bendroms reikmėms, atliko žemės rinkos papildomą tyrimą. Nustatyta, kad sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vietos, žemės panaudojimo galimybių įvairovės ženkliai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų įvertinimo, tokių sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 30 procentų mažesnė lyginant su mėgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modeliu nustatoma mėgėjų sodo žemės sklypų verte. Tokiu būdu nurodytam žemės naudojimo būdo žemės vertinimui taikomas koeficientas $K_{BN} 0,7$.

Išvada. Apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo - sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai, vertę, naudojamas mėgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu $K_{BN} 0,7$. Koeficiento taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

3.6.24. Rinkos modeliavimas

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

Masiniame žemės vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas rinkos vertei nustatyti ir pagrįsti toms žemės grupėms (paskirtims) ir tose vertės zonose, kuriose analizuojamos grupės (paskirties) objektų nebuvo parduota (arba pardavimai neatitinka patikimumo kriterijų) ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Modeliavimo būdu paprastai nustatoma priklausomybė tarp žemės sklypų vertės ir žemės (kito turto) nuomos kainų, tarp skirtingų žemės grupių (žemės paskirčių, naudojimo būdų) sklypų verčių (kainų), tarp atskirų 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 Jurbarko savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos rinką, nustatyta, kad pasiūla nėra didelė, o nuomos rašytinės sutartys sudaromos retai, be to, sutartyse nurodoma nuomos kaina gerokai skiriasi nuo rinkoje siūlomo išnuomoti nekilnojamojo turto nuomos kainų, todėl, vertintojų nuomone, Jurbarko savivaldybės teritorijos žemės įvertinimui tokios kainos nenaudotinos. Dėl anksčiau paminėtų aplinkybių ne aktyvios rinkos verčių zonose žemės įvertinimui panaudotas žemės verčių tarp skirtingų jos paskirčių priklausomybės, modeliavimo būdas.

Taikant šį būdą modeliuojama, kad verčių (kainų) skirtumas tarp skirtingų žemės naudojimo būdų aktyvios rinkos teritorijose yra panašus (analogiškas) į neaktyvios rinkos teritorijų tarp tokių pat naudojimo būdų verčių (kainų), skirtumą. Taigi, nustčius bent vienoje (keliose) verčių zonose 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 panaudoti kitų zonų, kuriose rinkos duomenų trūksta, verčių nustatymui. Priklausomybės (koeficientų) nustatymui panaudoti rinkos duomenys ir apskaičiavimai pateikti toliau lentelėje Koeficientas (priklausomybės santykis) nustatytas pagal šią formulę:

Koeficientas = $VRV1 (K1) / VRV2 (K2)$, kur:

$VRV1 (K1)$ – žemės verčių zonoje komercinės paskirties, pramonės ir sandėliavimo, ar žemės ūkio žemės sklypų, 1 a vidutinė rinkos vertė (1 aro kaina);

$VRV2 (K2)$ – žemės verčių zonoje gyvenamųjų teritorijų paskirties žemės sklypų, 1 a vidutinė rinkos vertė (1 aro kaina).

13 lentelė. Koeficientų nustatymas neaktyvios rinkos verčių zonose

Verčių zonos Nr.	Žemės ūkio paskirties žemės 1 aro kainos (K1) Eur.	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 aro kainos (K2) Eur.	Koeficientas $K = 2/3$
12.5	16.8	188	0,089
12.8	11.05	121.5	0.091
Žemės ūkio paskirties žemės koeficientas verčių zonoms Nr. 12.1.1 , 12.1.2 ir 12.1.3.			0,09
Verčių zonos Nr.	Pramonės ir sandėliavimo žemės 1 aro kainos (K1)Eur.	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 aro kainos (K2) Eur.	Koeficientas $K = 2/3$
12.1.2.	295	492	0.6
12.10.	20.85	35	0.596
12.12	19	31	0.613
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms Nr. 12.1.1- 12.13			0,6
Verčių zonos Nr.	Komercinės žemės 1 aro kainos (K1) Eur.	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 aro kainos(K2) Eur.	Koeficientas $K = 2/3$
12.1.1.	695	576	1.207
12.1.2.	595	492	1.209
12.11	46	38,6	1.19
12.12	37	31	1.19
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms Nr. 12.1.1 – 12.13			1.20

Nustatyti neaktyvios rinkos verčių zonų (taip pat ir aktyvios rinkos verčių zonų) koeficientai pateikti interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, dokumente *Vertinimo modeliai*, grafike *Verčių zonų Zona SKL reikšmės*. Koeficientų taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

Tais atvejais, kai verčių zonose žemės vertinimo modelio komponentų negalima nustatyti pagal analogus arba rinkos modeliavimo būdu, žemės vertinimo modelio rodikliai nustatyti ekspertiniu būdu.

3.6.25. Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.

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

Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos atskirose zonose nekilnojamojo turto pardavimo sandorių užfiksuota labai mažai, 1 aro kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamojo turto registre tokiems sklypams įrašytų charakteristikų skirtumais, dalis kainų neatitinka vertinamos teritorijos rinkos konjunktūros, tačiau pagal pagrindinius žemės vertę formuojančius veiksnius yra

homogeniškos, tai yra vienodos (panašios) pagal atstumą iki traukos centrų, kelių tinklą, komunikacijų įrengtumą, socialinių reikmių tenkinimo objektų kiekį, patrauklumą, todėl apjungtos į vienodos žemės vertės zoną. Zonų apjungimai pateikti toliau lentelėje.

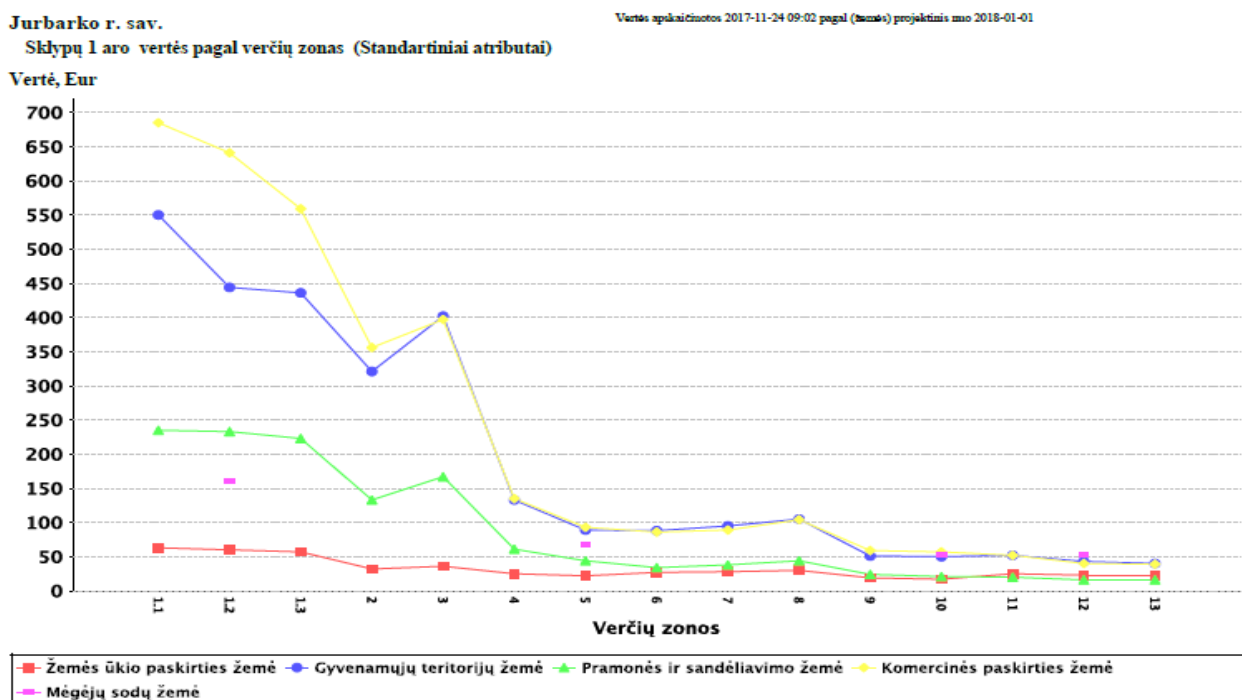
14 lentelė. Homogeniškų verčių zonų apjungimas

Paskirtis	Apjungtos homogeniškos verčių zonos	Zona (zonos), kurios sandoriai panaudoti vertinimui
1	2	3
Mėgėjų sodų grupės žemės sklypai	12.10, 12.12	12.12
Gyvenamųjų teritorijų grupės žemės sklypai	12.12, 12.13	12.12

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

3.6.26. Modelių patikra

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



19 pav. Jurbarko rajono savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali-horizontali patikra

Grafiko horizontalioje ašyje atidėtos verčių zonos, vertikalioje ašyje – vidutinės 1 a. vertės, apskaičiuotos pagal parengtus modelius vertinimo dieną – 2017 m. rugpjūčio 1 d. Gauta kreivė rodo vertės kaitą teritoriniu, taip pat ir atskirų paskirčių grupių požiūriu.

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.

Verčių zonose 12.11, 12.12 ir 12.13 pramonės ir sandėliavimo žemės vertės nustatytos mažesnės už tose pačiose verčių zonose esančių žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertes dėl šių aplinkybių: didelis atstumas iki didesnių gyvenviečių, komunikacijų nebuvimas, demografiniai veiksniai, vyrauja dideli dirbamos žemės plotai, žemė derlinga, aktyviai vykdoma žemės ūkio veikla. Dėl minėtų aplinkybių pramonės ir sandėliavimo žemės vertės sklypų pardavimo kainos ir nustatytos vertės yra mažesnės už žemės ūkio paskirties žemės sklypų vertes. 12.11, 12.12 ir 12.13 verčių zonose pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės ir žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinių rinkos verčių skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą.

Išvada: Žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 12.11, 12.12 ir 12.13 verčių zonose, yra sudaryti teisingai.

Jurbarko r. savivaldybės patikrinti ir atitinkantys žemės rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikti interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente *Vertinimo modeliai*, grafike *Verčių zonų Zona_SKL reikšmės*.

4. ŽEMĖS VIDUTINIŲ RINKOS VERČIŲ APSKAIČIAVIMAS

Apskaičiuojant žemės sklypo vidutinę rinkos vertę, apvalinama pagal skaičių apvalinimo taisyklės (jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 arba didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridedamas 1, jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra mažesnis negu 5, paskutinis reikšminis skaitmuo lieka nepakitęs) tokiu tikslumu (Masinio žemės vertinimo taisyklių 31 p.):

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

4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys

Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys:

1. vertės zonos, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
2. vertės apskaičiavimo modelis;
3. sklypo adresas;
4. sklypo paskirtis;
5. sklypo naudojimo būdas;
6. sklypo bendras plotas;
7. sklypo pelkės, pažeistos, nenaudojamos žemės plotas;
8. sklypo miško plotas;
9. sklypo užstatymo plotas;
10. žemės ūkio naudmenų našumo balas;
11. sklypo vietos bendrojo plano sprendiniai;
12. sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas;
13. sklypą kertančios natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų apsaugos zonos plotas;
14. sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas;
15. didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius;
16. didžiausio ploto pastato statybos baigtumas;
17. sklype esančių visų pastatų plotų suma;
18. kitos charakteristikos.

Duomenų ir jų panaudojimo žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimui, paaiškinimai, pateikiami šioje ataskaitoje, ir savivaldybių ataskaitose, įdėtose į interneto puslapį <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>.

Žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti charakteristikų taikymas pagal vertinimo modelyje apspręstą algoritmą vertinimo programoje, taip pat ir interneto priemonėse, yra automatizuotas.

15 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojamos santrumpos ir jų paaiškinimai

SANTRUMPA	PAAISKINIMAS
VRV	-žemės sklypo vidutinė rinkos vertė
Zonos Nr.	-verčių zonos numeris žemės verčių žemėlapyje
ŽBpl (ŽBpl_RKS; ŽBpl_RKL)	-žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės ha, kitų grupių - arais
ŽBpl_SKF	-žemės sklypo ploto vertinimo skaliarinis dydis, išreikštas funkcijos pagalba
Zona_SKL	-verčių zonos koeficientas
K ₄	-gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, vertinimo koeficientas
ŽBpl_BIN	-gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiento laipsnio rodiklis
K _{bn}	-bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų vertinimo koeficientas
K _{bn} _BIN	-bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų koeficiento laipsnio rodiklis
K _d	-daugiabučių pastatų vertinimo koeficientas
K _d _BIN	-daugiabučių pastatų koeficiento laipsnio rodiklis
K _r kita	-komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas
Naub_BIN	-komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiento K _r kita laipsnio rodiklis
K _u	-žemės sklypų gyvenamųjų teritorijų, komercinės, mėgėjų sodų, 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
K _k	-konservacinės paskirties žemės vertinimo koeficientas
Pask_BIN	-konservacinės paskirties koeficiento laipsnio rodiklis
K _{bp}	-bendrojo plano sprendinių vertinimo koeficientas
K _{bp} _BIN	-bendrojo plano sprendinių koeficiento laipsnio rodiklis
K _r	-žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas 3 ha plotui
K _{tink}	-susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės vertinimo koeficientas
K _{tink} _BIN	-susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficiento laipsnio rodiklis
RP	- žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinio naudojimo vertinimo pataisa
NBP	-žemės našumo balo vertinimo pataisa
NP	-nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės vertinimo pataisa
MP	-miško žemės vertinimo pataisa
V _{baz}	-vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
V _{baz1}	-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 _b	-našumo balo koeficientas
Žnenaudojama	-žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkės, pažeistos žemės plotų suma
Kn	-žemės ūkio paskirties nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės vertinimo koeficientas
Žmiško	-miško plotas, įregistruotas NTR
Želektr. lin.	-žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu
Žduj. naf.	-žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas
Žužliej. piev.	-žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų plotas, nesikertantis su žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotu, ir nesikertantis su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu
Ženkilai	x 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 apskaičiavimui reikalingi duomenys – žemės verčių zonų žemėlapiai, vertinimo modeliai, pataisų koeficientai, yra pateikti šioje ataskaitoje ir jos dalyse interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, REGIA – regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/>.

Bendrojo plano sprendiniai (jeigu jie yra numatyti vertinimo modelyje kaip atskiras veiksnys) – Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos interneto puslapyje http://www.am.Eur/VI/rubric.php3?rubric_id=1495, apsaugos zonų plotai – SŽNS_DR10LT Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdviųjų duomenų rinkinyje, kuriame saugoma informacija apie Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 “Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo” objektams nustatyti specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų ir apsaugos zonų plotai, duomenys apie žemės sklypą ir jame esamus statinius – Nekilnojamojo turto registre arba aktualiame Nekilnojamojo turto registro išrašė.

Nekilnojamojo turto registre neįregistruoto, bet teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte suprojektuoto žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti pagal atitinkamą Masinio žemės vertinimo taisyklės 18 punkte 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 Žemės informacinėje sistemoje GIS priemonėmis nustatyti plotai, numatyti vertinimo modelyje.

4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas

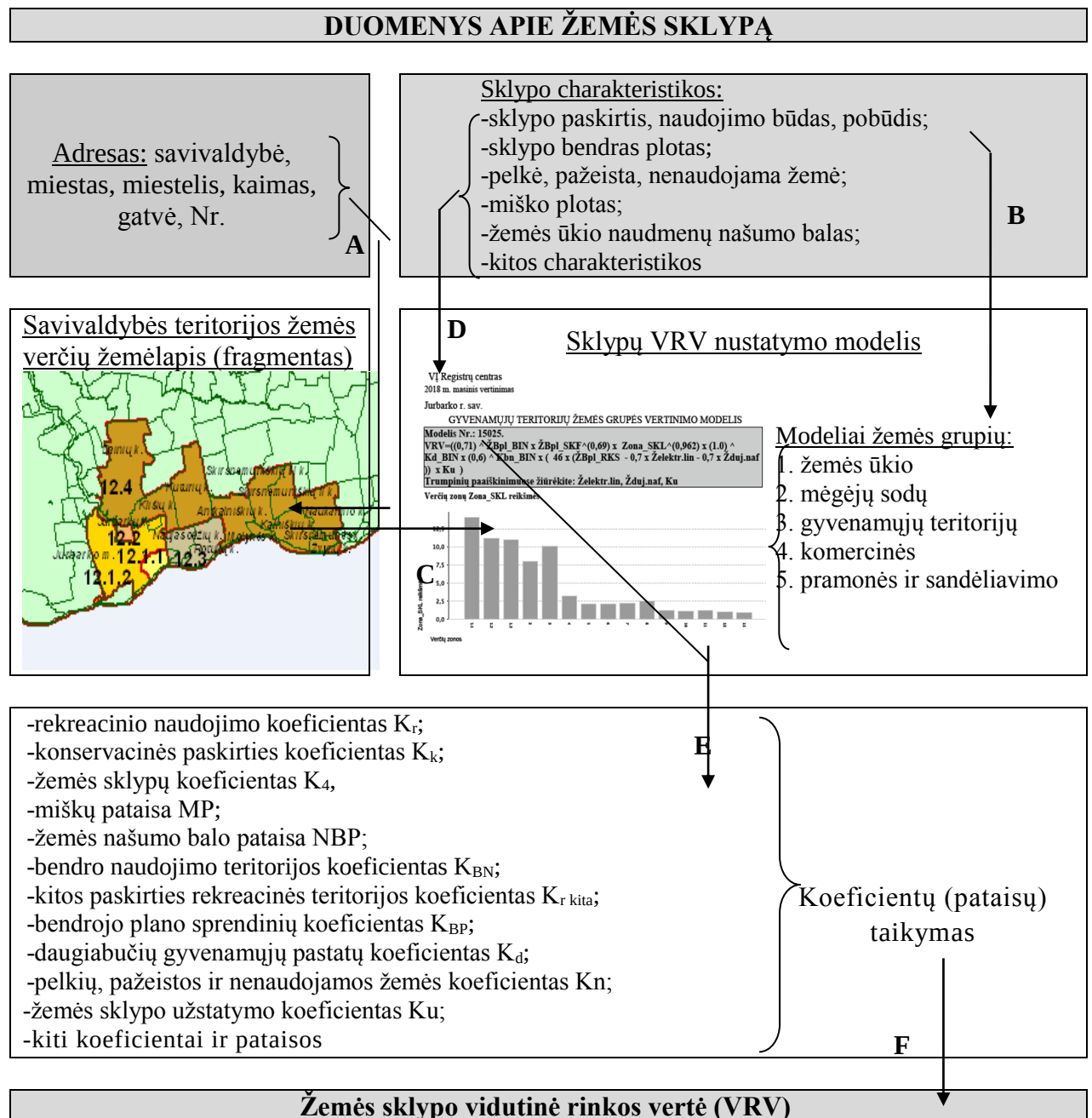
1. Pagal vertinamo žemės sklypo paskirtį (būdą), įrašytą Nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma žemės grupė;
2. Pagal žemės grupę parenkamas žemės sklypų vertinimo modelis (paveiksle B rodyklė). Žemės grupių modeliai pateikti interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, masinio vertinimo dokumentų paieška, lauke „Vertinimo modeliai“;
3. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje nustatoma žemės sklypo dislokacija, fiksuojamas verčių zonos numeris (paveiksle A rodyklė);

4. Pagal sklypo charakteristikas parenkami koeficientai (paveiksle E rodyklė).
5. Į modelio formulę įstatomos reikšmės – pagal zonos numerį nustatomas vietos 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) apskaičiavimo bendra formulė yra:

$$VRV = V \cdot K \pm P, \text{ čia}$$

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



20 pav. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų schema

4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai

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

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

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Jurbarko rajono, Jurbarkų sen., Klišių k.;
- paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: rekreacinio naudojimo;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas: 46;
- žemės sklypo bendras plotas: 3.9 ha;
- naudingas plotas: 2.6 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos žemės, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos žemės, vandenų medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- nenaudingas plotas: 0,5 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- miško plotas: 0,8 ha, nurodytas registro išraše;
- sklypo vietos bendrojo plano sprendiniai: nėra;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.20. *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa;*
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas – 0, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.21. *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos žemės vertės pataisa;*
- sklypą kertančios natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų apsaugos zonos plotas – 0, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.22. *Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa.*

Pagal žemės sklypo paskirtį ir naudojimo būdą dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelis.

2018 m. masinis vertinimas

Jurbarko r. sav.

ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

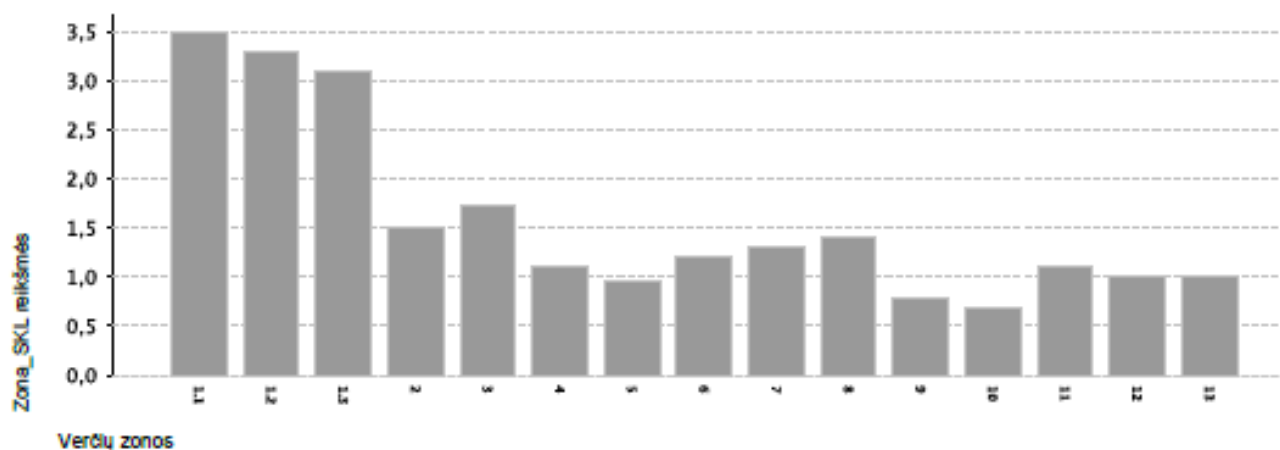
Modelis Nr.: 15029.

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(0,057)} \times Zona_SKL^{(0,8086)} \times (0,8)^{Pask_BIN} \times (2299 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,3 \times \check{Z}elektr.lin - 0,3 \times \check{Z}duj.naf - 0,5 \times \check{Z}užliej.piev))) + RP + NBP - NP - MP$$

Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: $\check{Z}elektr.lin$, $\check{Z}duj.naf$, $\check{Z}užliej.piev$

Pastaba: žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

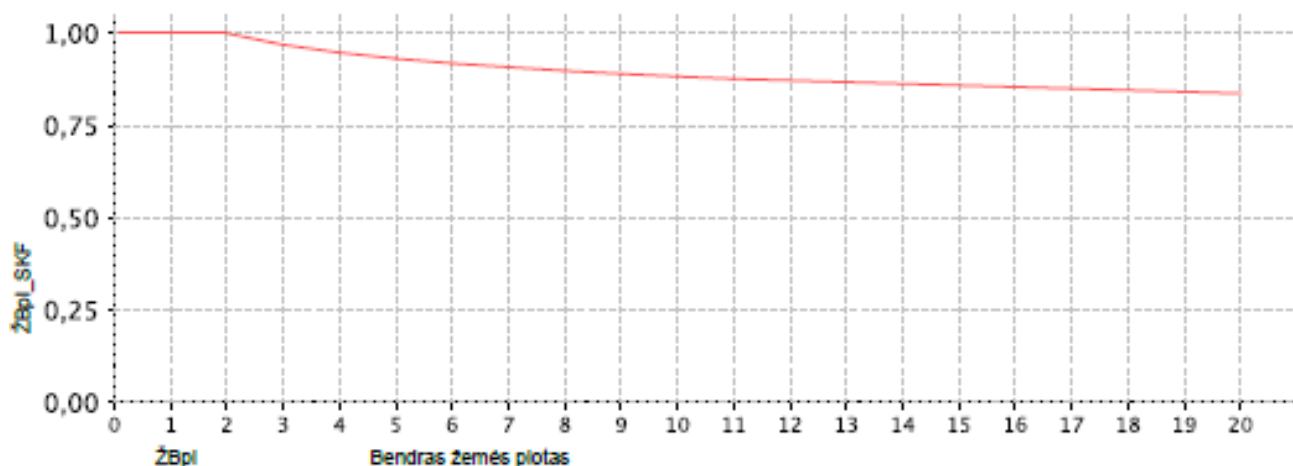
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BDN	Pagrindas: 0.8
Konservacinė	1.0	

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.057
----------------------	----------	-----------------



21 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Į modelį įrašome reikšmes: $\text{ŽBpl_SKF} = 0,9502$, $\text{Pask_BIN} = 1$, $\text{ŽBpl_RKS} = 3,9$ ha, pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 12.4 verčių zonoje (Jurbarko r. sav., Klišių k. taip pat yra tekstiniame verčių zonos 12.4 aprašyme), $\text{Zona_SKL} = 1.1$.

Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$\text{VRV} = (0,9844^{(0,057)} \times 1,1^{(0,8086)} \times (0,8)^1 \times (2299 \times (3,9 - 0,3 \times 0 - 0,3 \times 0 - 0,5 \times 0)));$$

$$\text{VRV} = 0,999 \times 1,08 \times 0,8 \times 2299 \times (3,9 - 0 - 0) = 7740 \text{ Eur.}$$

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

Priedas: ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTĖS PATAISOS

Jurbarko r. sav.

2018 m. masinis vertinimas

Pataisos RP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo; - paskirtis- vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniai vandens telkiniai
$\check{Z}Bpl \leq 3$ ha	$RP = (Kr-1) \times VRV_RP$, čia VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
$\check{Z}Bpl > 3$ ha	$RP = (Kr-1) \times VRV_RP1 \times 3$, čia VRV_RP1 – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
Pataisos NBP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis- žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista, miško žemė
	$NBP = K_{nb} \times (\check{Z}NB - NBconst) \times V_{baz1} \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško)$
Pataisos NP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	$NP = (1 - K_n) \times V_{baz1} \times \check{Z}nenaudojama$
Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- žemės naudmena - miško žemė
$V_{baz1} \leq 1854$ Eur	$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times 0,75$
$V_{baz1} > 1854$ Eur	$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1})$

22 pav. Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisos

Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (K_{nb})	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (K_r)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (K_r)
12.1.1				
12.1.2				
12.1.3				
12.2	44,00	0,010	2,500	2,500
12.3	48,16	0,010	2,500	2,500
12.4	45,98	0,010	2,300	2,300
12.5			2,300	2,300
12.6			2,300	2,300
12.7			2,300	2,300
12.8			2,300	2,300
12.9	43,00	0,010	2,700	2,700
12.10			2,300	2,300
12.11	50,82	0,010	2,700	2,700
12.12	45,50	0,010	2,700	2,700
12.13	46,70	0,010	2,700	2,700

23 pav. Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisų rodikliai ir koeficientai

Apskaičiuojama bazinė 1ha vertė V_{baz1} .

$V_{baz1} = 7740 \text{ Eur} / 3,9 \text{ ha} = 1985 \text{ Eur}$.

Skaiciuojame sklypų pataisas:

Apskaičiuojama našumo balo pataisa NBP:

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

Vertinamo sklypo našumo balas $\check{Z}NB = 46,0$, 12.4 verčių zonoje vidutinis našumo balas $NBconst = 45,98$, taikomi skaičiavimai:

$$NBP = 0,01 \times (46 - 45,98) \times 1985 \times (3,9 - 0,5 - 0,8) = 1,03 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuojama nenaudojamos, pelkių ir pažeistos žemės pataisa NP:

$$NP = (1 - K_n) \times V_{baz1} \times \check{Z}_{nenaudojama},$$

Vertinamo sklypo nenaudingas plotas $\check{Z}_{nenaudojama} = 0,5$ ha, nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės koeficientas $K_n = 0,2$. Atliekami skaičiavimai:

$$NP = (1 - 0,2) \times 1985 \times 0,5 = 794 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuojama miškų pataisa MP, kai $V_{baz1} > 1854$:

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

Vertinamo sklypo miško plotas $\check{Z}_{miško} = 0,8$ ha, taikomi skaičiavimai:

$$MP = 0,8 \times 1985 \times (1985 \times 0,995 - 463) / 1985 = 1210 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuotomis pataisomis koreguojame V_{baz} ; VRV_RP ir VRV_RP1 :

$$VRV_RP = 7740 + 1,03 - 794 - 1210 = 5737,03 \text{ Eur.}$$

$$VRV_RP1 = 5737,03 / 3,9 = 1471 \text{ Eur.}$$

Pataisos RP apskaičiavimas:

$$RP = (K_r - 1) \times VRV_RP1 \times 3;$$

$$RP = (2,3 - 1) \times 1471 \times 3 = 5737 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV):

$$VRV = 7740 + 5737 + 1,03 - 794 - 1210 = 11474 \text{ Eur, suapvalinus - 11 500 Eur.}$$

Išvada. Jurbarko r. savivaldybės, Klišių k., žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kurio pobūdis rekreacinio naudojimo, 3,9 ha bendro ploto, 46 žemės ūkio naudmenų našumo balo (su 0,5 ha nenaudinga plotu, 0,8 ha miško plotu), vidutinė rinkos vertė yra 11 500 Eur. Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuota be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės.

Tais atvejais, kai $V_{baz1} < 1854$ Eur,

Apskaičiuojama miškų pataisa MP, kai $V_{baz1} = 1500$ Eur,

Apskaičiuojama našumo balo pataisa NBP:

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

Vertinamo sklypo našumo balas $\check{Z}_{NB} = 46,0$, 12,4 verčių zonoje vidutinis našumo balas

$NB_{const} = 45,98$, taikomi skaičiavimai:

$$NBP = 0,01 \times (46 - 45,98) \times 1500 \times (3,9 - 0,5 - 0,8) = 0,78 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuojama nenaudojamos, pelkių ir pažeistos žemės pataisa NP:

$$NP = (1 - K_n) \times V_{baz1} \times \check{Z}_{nenaudojama},$$

Vertinamo sklypo nenaudingas plotas $\check{Z}_{nenaudojama} = 0,5$ ha, nenaudojamos, pelkių, pažeistos žemės koeficientas $K_n = 0,2$. Atliekami skaičiavimai:

$$NP = (1 - 0,2) \times 1500 \times 0,5 = 600 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuojama miškų pataisa MP, kai $V_{baz1} > 1854$:

$$MP = \check{Z}_{miško} \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1}) \times 0,75;$$

Vertinamo sklypo miško plotas $\check{Z}_{miško} = 0,8$ ha, taikomi skaičiavimai:

$$MP = 0,8 \times 1500 \times 0,75 = 900 \text{ Eur}$$

Apskaičiuotomis pataisomis koreguojame V_{baz} ; VRV_RP ir VRV_RP1 :

$$VRV_RP = 1500 \times 3,9 + 0,78 - 600 - 900 = 4350,78 \text{ Eur.}$$

$$VRV_RP1=5350,78/3,9=1116 \text{ Eur.}$$

Pataisos RP apskaičiavimas:

$$RP=(Kr-1) \times VRV_RP1 \times 3;$$

$$RP=(2,3-1) \times 1116 \times 3=4352 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuojama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (VRV):

$$VRV=1500 \times 3,9 + 4352+0,78 - 600 - 900=8703 \text{ Eur, suapvalinus} - 8\,700 \text{ Eur.}$$

Išvada. Jurbarko r. savivaldybės, Klišių k., žemės ūkio paskirties žemės sklypo, kurio pobūdis rekreacinis 3,9 ha bendro ploto, 46 žemės ūkio naudmenų našumo balo (su 0,5 ha nenaudingų plotu, 0,8 ha miško plotu), vidutinė rinkos vertė yra 8 700 Eur. Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuota be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės.

2 pavyzdys. Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertinimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Jurbarko r. savivaldybė, Bacių k.;
- paskirtis: miškų ūkio;
- Plotas – 2,46 ha.
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.20. *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa;*
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.21. *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos žemės vertės pataisa;*
- sklypą kertančios natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų apsaugos zonos plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.22. *Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa.*

Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 12.12. verčių zonoje.

Pagal žemės sklypo paskirtį ir naudojimo būdą dokumente „Vertinimo modeliai“ surandamas žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelis, pateiktas 21 paveiksle.

Pagal žemės sklypo adresą surandamas verčių zonos numeris – Jurbarko r. savivaldybės, Bacių k. yra 12.12 verčių zonoje, Zona_SKL = 1.0, ŽBpl_SKF (gauname iš aukščiau pateiktos funkcijos) = 0,984, sklypas nėra konservacinės paskirties Pask_BIN = 0.

Žemės sklypo bazinė vertė apskaičiuojama taip:

$$V_{baz}=(0,9502^{(0,057)} \times 1^{(0,8086)} \times (0,8)^{0 \times (2299 \times (2,46-0,3 \times 0-0,3 \times 0-0,5 \times 0))});$$

$$V_{baz}=0,9991 \times 1 \times 1 \times 5655,5 \times 1=5650,4 \text{ Eur.}$$

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

$$\text{Bazinė 1 ha vertė, } V_{baz1} \text{ yra: } 5650,4/2,46 \text{ ha} = 2297 \text{ Eur.}$$

Miško žemės vertės pataisos apskaičiavimui panaudojama formulė, kuri pateikiama dokumente „Verčių pataisos ir rekreaciniai koeficientai“, ištrauka pateiktas toliau:

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

24 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio miško pataisa

Skaiciuojama miško MP pataisa:

Tais atvejais, kai miško žemės bazinė 1 ha vertė $V_{baz1} > 1854$ Eur, šiuo atveju $2297 > 1854$ Eur, pataisa apskaičiuojama taip:

$$MP = \check{Z}miško \times V_{baz1} \times ((V_{baz1} \times 0,995 - 463) / V_{baz1})$$

$$MP = 2,46 \times 2297 \times ((2297 \times 0,995 - 463) / 2297) = 4483 \text{ Eur.}$$

Žemės sklypo vertė yra:

$$VRV = 5650,4 - 4483 = 1167,4 \text{ Eur, suapvalinus} - 1170 \text{ Eur.}$$

Išvada. Jurbarko r. savivaldybė, Bacių kaime esančio, miškų ūkio paskirties, 2,46 ha. žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 1170 Eur.

3 pavyzdys. Gyvenamųjų teritorijų paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Jurbarko rajono savivaldybė, Jurbarko miestas, Kauno g.;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 12.1.1;
- sklypo paskirtis: kita
- sklypo naudojimo būdas: gyvenamosios 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: nėra;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas: nėra;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: nėra;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: nėra;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: nėra.

Pagal žemės sklypo paskirtį ir naudojimo būdą dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis.

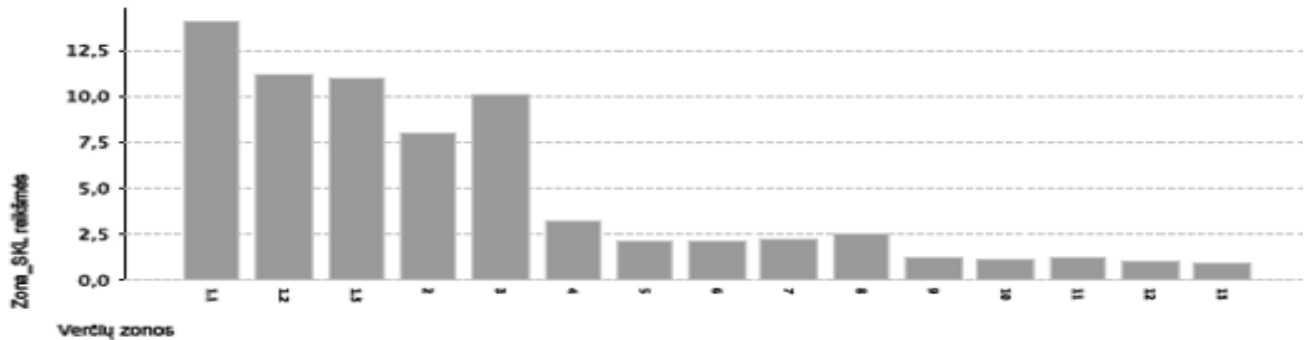
GYVENAMŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 15025.

$$VRV = ((0,71) \wedge \check{Z}Bpl_BIN \times \check{Z}Bpl_SKF^{(0,69)} \times Zona_SKL^{(0,962)} \times (1,0) \wedge Kd_BIN \times (0,6) \wedge Kbn_BIN \times (46 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku)$$

Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: $\check{Z}elektr.lin$, $\check{Z}duj.naf$, Ku

Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės



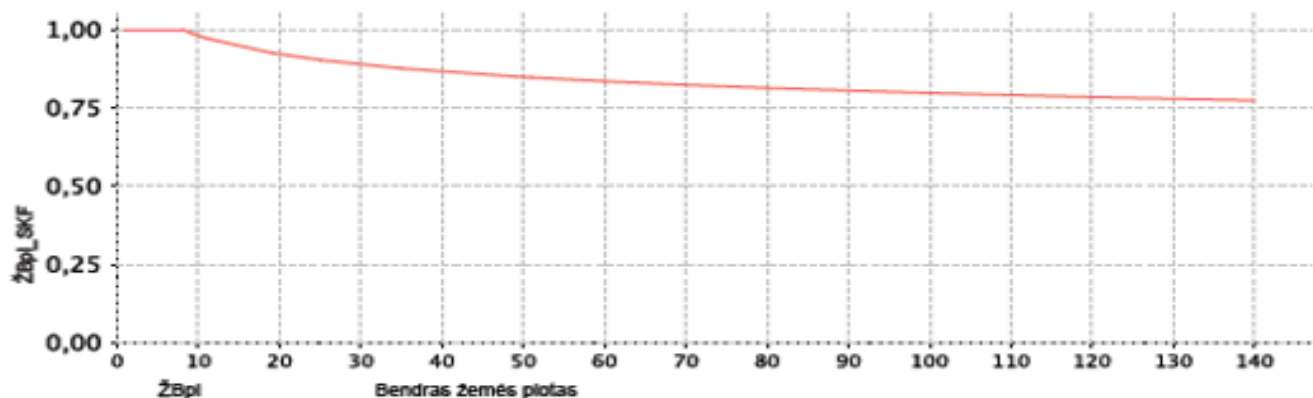
Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Bendras žemės plotas		Laipsnis: $\check{Z}Bpl_BIN$		Pagrindas: 0.71	
	,000001-3,9999999	1.0	4-1000000	0.0	

Daugiabučių pastatų		Laipsnis: Kd_BIN		Pagrindas: 1.0	
	Daugiaaukščių teritorija	1.0			

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

Bendras žemės plotas		$\check{Z}Bpl_SKF$		Laipsnis: 0.69	
----------------------	--	---------------------	--	----------------	--



25 pav. Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

$$VRV = ((0,71) \wedge \check{Z}Bpl_BIN \times \check{Z}Bpl_SKF^{(0,69)} \times Zona_SKL^{(0,962)} \times (1,0) \wedge Kd_BIN \times (0,6) \wedge Kbn_BIN \times (46 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku)$$

Pagal sklypo plotą > 4 a, parenkama kintamojo $\check{Z}Bpl_BIN$ reikšmė = 0 koeficientui 0,71.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas $\check{Z}Bpl_SKF = 0,972$.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 12.1.1, nustatytai verčių zonai parenkamas $Zona_SKL = 14$.

Naudojimo būdai – *daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, parenkama kintamojo Kd_BIN reikšmė = 0 koeficientui 1,0.

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

Užstatymo koeficiento Ku reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m) = $150/1100 = 0,14$. Ku reikšmė = 0,95, nustatyta pagal toliau lentelėje pateiktą aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

16 lentelė. Koeficiento Ku taikymo sąlygos ir reikšmės

Nr.	Sąlygos pavadinimas	Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas	Koeficientas Ku
1	2	3	4
Sąlyga 1	Žemės grupė	gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodų	miestuose savivaldybėse Ku= 0,9, kitose vietovėse Ku=0,95
Sąlyga 2	Sklypo NTR užstatymo plotas	≠ 0	
Ku prie papildomų sąlygų:			
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	aukštų skaičius = >4)	Prie 1-5 sąlygų: Ku = 0,85 Ku = 0,8 Ku = 0,7 Ku = 0,6
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95-100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrųjų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m)	=>1 iki <1,5 =>1.5 iki <3 =>3 iki <5 =>5	

Kintamasis $\check{Z}Bpl_RKS$ yra lygus žemės sklypo plotui 11 .

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

Žduj. naf.= 0, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas.

Formulėje $VRV = ((0,71) \wedge \check{Z}Bpl_BIN \times \check{Z}Bpl_SKF^{(0,69)} \times Zona_SKL^{(0,962)} \times (1,0) \wedge Kd_BIN \times (0,6) \wedge Kbn_BIN \times (46 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku) = ((0,71) \wedge 0 \times 0,972^{(0,69)} \times 14^{(0,962)} \times (1,0) \wedge 0 \times (0,6) \wedge 0 \times (46 \times (11 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95)$; su įstatytomis kintamųjų reikšmėmis atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 5968,24 Eur.

Išvada. Jurbarko r. sav., Jurbarko mieste, Kauno g. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – gyvenamųjų teritorijų, 11 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 5970 Eur.

4 pavyzdys. Mėgėjų sodų paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Jurbarko r. sav., Jurbarko m., Bišpilio sodo 2-oji g ;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 12.1.2;
- sklypo paskirtis: mėgėjų sodų;
- sklypo bendras plotas: 5,95 a.;
- sklypo užstatymo plotas: 1a;

- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 0
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: nėra
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 0

Pagal žemės sklypo paskirtį ir naudojimo būdą dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas mėgėjų sodų žemės grupės vertinimo modelis.

VĮ Registrų centras

2018 m. masinis vertinimas

Jurbarko r. sav.

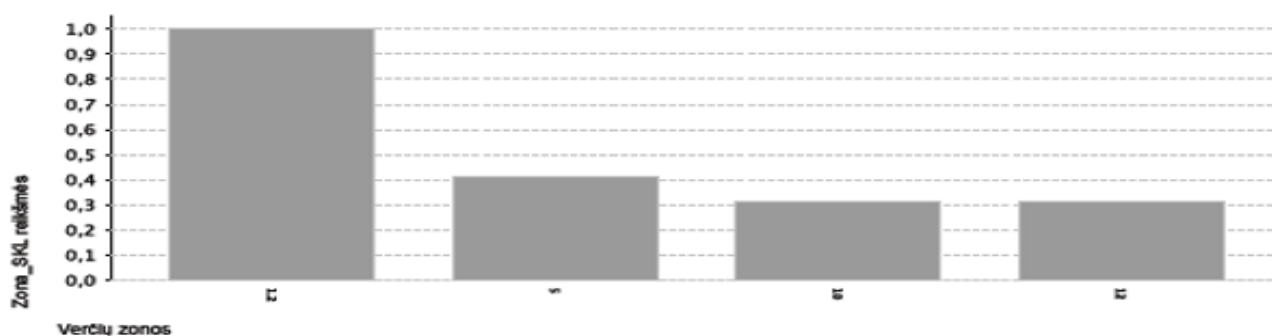
MĖGĖJŲ SODŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 15028.

$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(0,68)} \times Zona_SKL^{(0,96)} \times (0,7)^{Kbn_BIN} \times (161 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku)$

Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: $\check{Z}elektr.lin$, $\check{Z}duj.naf$, Ku

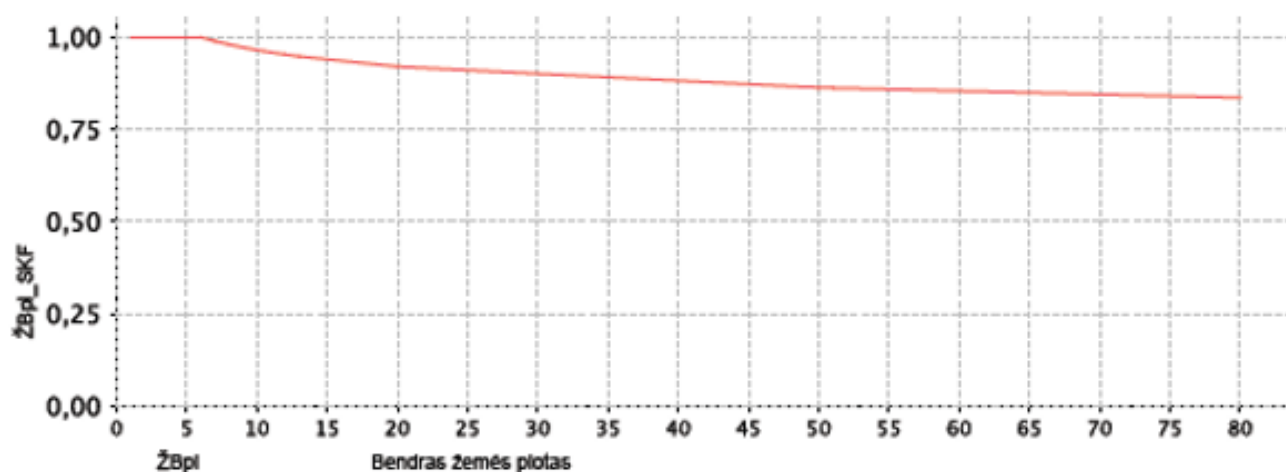
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Bendras žemės plotas	$\check{Z}Bpl_SKF$	Laipsnis: 0.68
----------------------	---------------------	----------------



26 pav. Mėgėjų sodų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 12.1.2, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 1.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 1.

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

Užstatymo koeficiento Ku reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m) = 100/595 = 0,17. Ku reikšmė = 0,95, nustatyta pagal šiame poskyryje 16 lentelėje pateiktą aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui – 5,95.

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

Žduj. naf.= 0, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas.

Formulėje $VRV = ((1^{(0,68)} \times 1^{(0,96)} \times (0,7)^{0,7} \times (161 \times (5,95 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0))) \times 0,95) = 910,05$ Eur, atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė suapvalinus 910 Eur.

Išvada. Jurbarko r. sav., Jurbarko mieste, Bišpilio sodo 2-oji g. esančio žemės ūkio (sodų) paskirties, naudojimo būdo – mėgėjų sodų žemė, 5,95 arų neužstatyto pastatais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 910 Eur.

5 pavyzdys. Pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Jurbarko r. sav., Žindaičių k., Tiltu g;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 12.12.
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 25 a;
- sklypo užstatymo plotas: 10 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 0;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 0;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 0.

Pagal žemės sklypo paskirtį ir naudojimo būdą dokumente „Vertinimo modeliai“ surandamas Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelis.

VĮ Registrų centras

2018 m. masinis vertinimas

Jurbarko r. sav.

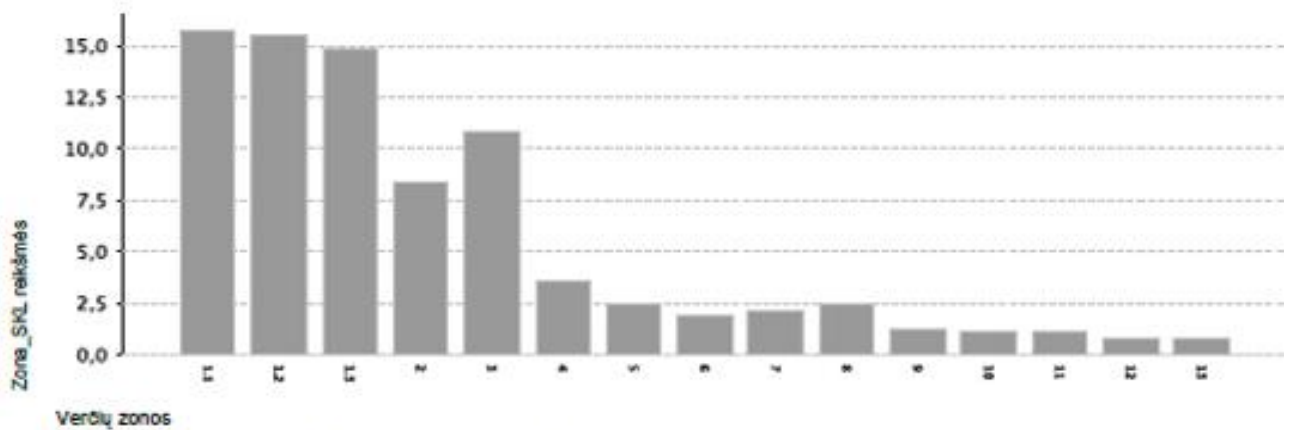
PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 15027.

$VRV = (\text{ŽBpl_SKF}^{(0,378)} \times \text{Zona_SKL}^{(0,916)} \times (0,63)^{Kbn_BIN} \times (23 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0,7 \times \text{Želektr.lin} - 0,7 \times \text{Žduj.naf}))) \times Ku$

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

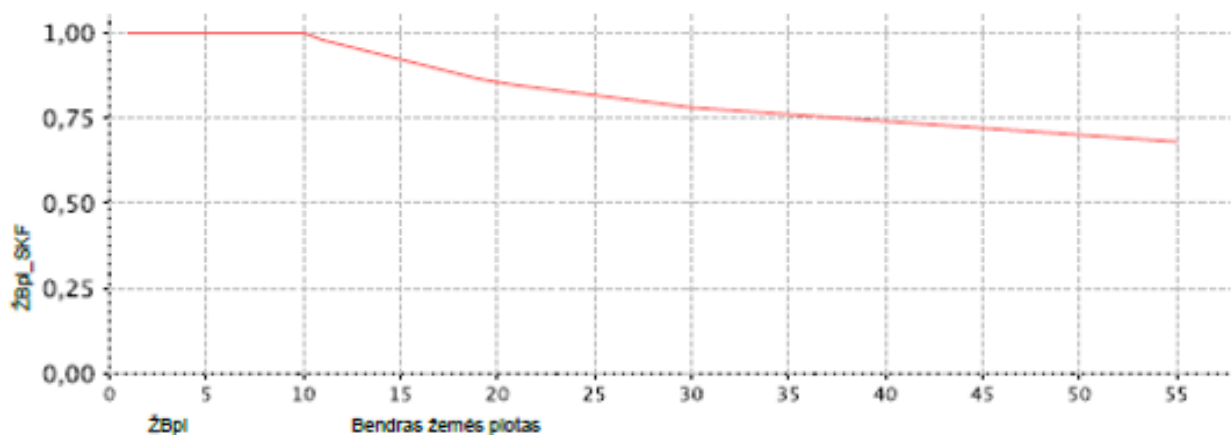
Verčių zonų Zona_SKL reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 0.378
----------------------	----------	-----------------



27 pav. Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 12.12, nustatytai verčių zonai parenkamas Zona_SKL = 0,84.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl_SKF = 0,813.

Naudojimo būdai – *bendro naudojimo teritorija*, parenkama kintamojo Ktink_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,63.

Užstatymo koeficiento Ku reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m) = 1000/2500 = 0,4. Ku reikšmė = 0,95, nustatyta pagal šiame poskyryje 16 lentelėje pateiktų aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

Kintamasis ŽBpl_RKS yra lygus žemės sklypo plotui – 25.

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

Žduj. naf.= 0, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas.

Formulėje $VRV = (\text{ŽBpl_SKF}^{(0,378)} \times \text{Zona_SKL}^{(0,916)} \times 0,63^{\text{Ktink_BIN}} \times (23 \times (\text{ŽBpl_RKS} - 0,7 \times \text{Želektr.lin} - 0,7 \times \text{Žduj.naf})) \times Ku)$ = $(0,813^{(0,378)} \times 0,84^{(0,916)} \times 0,63^0 \times (23 \times (25 - 0,7$

$\times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95$) su įstatytais kintamųjų reikšmėmis atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 430 Eur.

Išvada. Jurbarko r. sav., Žindaičių k., Tiltų g; esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, 25 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 430 Eur.

6 pavyzdys. Komercinės paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Jurbarko rajono savivaldybė, Jurbarko miestas, Muitinės g. ;
- vertės zonos, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 12.1.2;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 7,15 a;
- sklypo užstatymo plotas: 5,0 a.
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 0;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 0;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 0.

Pagal žemės sklypo paskirtį ir naudojimo būdą dokumente „Vertinimo modeliai“ parenkamas komercinės žemės grupės vertinimo modelis.

VĮ Registrų centras
2018 m. masinis vertinimas

Jurbarko r. sav.

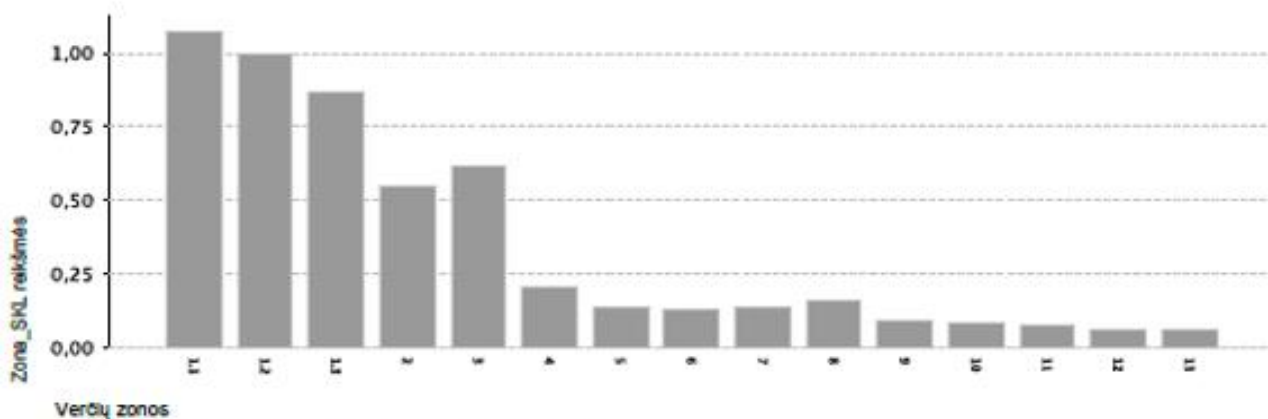
KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 15026.

$$VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(0,49)} \times Zona_SKL^{(0,984)} \times (0,89)^{Naub_BIN} \times (676 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku)$$

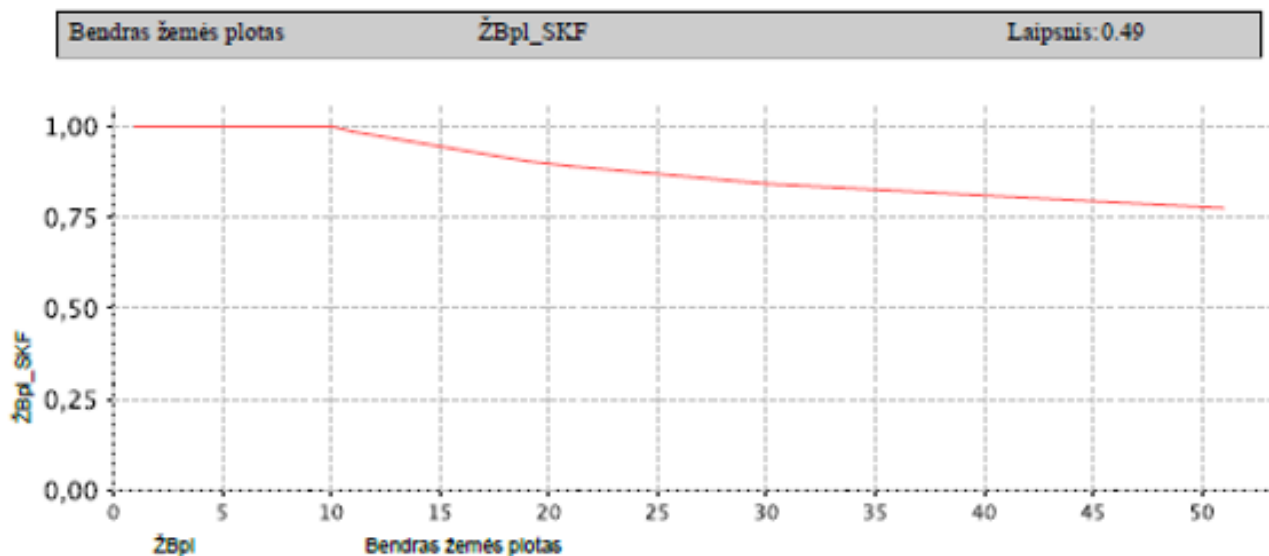
Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: $\check{Z}elektr.lin$, $\check{Z}duj.naf$, Ku

Verčių zonų $Zona_SKL$ reikšmės



Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

Naudojimo būdas	Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacinės teritorijos	1.0	



28 pav. Komerinės žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr. 12.1.2, nustatytai verčių zonai parenkamas $Zona_SKL = 1$.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas $\check{Z}Bpl_SKF = 1$.

Naudojimo būdai – rekreacinės teritorijos, parenkama kintamojo $Naub_BIN$ reikšmė = 0 koeficientui 0,89.

Užstatymo koeficiento Ku reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m) = $500/715 = 0,7$. Ku reikšmė = 0,95, nustatyta pagal šiame poskyryje 16 lentelėje pateiktą aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

Kintamasis $\check{Z}Bpl_RKS$ yra lygus žemės sklypo plotui – 7,15.

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

Žduj. naf. = 0, žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas.

Formulėje $VRV = (\check{Z}Bpl_SKF^{(0,49)} \times Zona_SKL^{(0,984)} \times (0,89)^{\wedge} Naub_BIN \times (676 \times (\check{Z}Bpl_RKS - 0,7 \times \check{Z}elektr.lin - 0,7 \times \check{Z}duj.naf)) \times Ku) = (1^{(0,49)} \times 1^{(0,984)} \times (0,89)^{\wedge} 0 \times (676 \times (7,15 - 0,7 \times 0 - 0,7 \times 0)) \times 0,95)$ su įstatytais kintamųjų reikšmėmis atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 4591,73 Eur.

Išvada. Jurbarko r. sav., Jurbarko mieste, Muitinės g. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – komercinės paskirties objektų teritorijų žemė, 7,15 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 4590 Eur.

5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Žemės mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymu patvirtinta Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita, kuri yra paskelbta valstybės įmonės Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>. Pagal patvirtintas ataskaitas apskaičiuojamos žemės mokestinės vertės skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_un.jsp, vidutinės rinkos vertės – puslapyje http://www.registrucentras.lt/masvert/paieska_obj.jsp, ir Regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos (REGIA) interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/>, paieškos lauke įvedus sklypo unikalų numerį. Žemės mokestinės vertės ir vidutinės rinkos vertės įsigalioja Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo nustatyta tvarka ir terminais.

ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui



Arvydas Bagdonavičius

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000183)



Zenona Gedminaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnysis vertintojas
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000382)



Albinas Olendras

6. LITERATŪROS SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas;
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas;
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas;
5. Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas;
6. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymas;
7. 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“;
8. 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“;
9. Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“;
10. Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“;
11. 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“;
12. 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“;
13. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2017, *Tarptautiniai vertinimo standartai*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. (pirminė vertimo versija). Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/IVS-2017-LT2red.pdf>
14. 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>
15. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2012 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2012;
16. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2013 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2013;
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2014 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2014;
18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2015 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2015;
19. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2016 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2016;
20. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2016
21. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys, 2017. Valstybės įmonė Registrų centras;
22. NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui. Valstybės įmonės Registrų centro ir Ward R. D. seminaro medžiaga. Valstybės įmonė Registrų centras. Vilnius, 2009;
23. Eckert, Joseph K., R. Gloudemans, R. Almy, Ed. Property appraisal and assessment administration, Chicago: International Association of Assessing Officers, 1990;
24. Gloudemans, Robert J. Mass Appraisal of Real Property. Chicago: International Association of Assessing Officers, 1999;

25. Ward, Richard D. Seminario medžiaga: NCSS statistinė programa ir jos panaudojimas masiniam vertinimui, 2012;
26. Woolery, A. Property Tax Principles and Practice. Taiwan: Land Reform Training Institute in association with the Lincoln Institute of Land Policy in Taoyuan, 1989;
27. Youngman, J. M. and Malme, J. H. An international survey of taxes on land and buildings. Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994;
28. Benvenuti, A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2007;
29. 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;
30. 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: www.aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys 2011.pdf;
31. Standard on Mass Appraisal of Real Property, International Association of Assessing Officers, 2008;
32. Standard on Automated Valuation Models (AVMs), International Association of Assessing Officers, 2003;
33. Mass Appraisal and MuEurple Regression Analysis for Income Properties The Winnipeg Experience, International Property Tax Institute, 2006;
34. Kane, M. Steven, Linne, Mark R., Johnson, Jeffrey A. Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling. Chicago: Appraisal Institute, 2004;
35. Fisher, Jeffrey D., Martin, Robert S. Income property appraisal. Real Estate Education Company, 1994.

7. PRIEDAI

**1. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2016-04-29
RAŠTO Nr. 1SD-1297-(10.2.) „DĖL PAKLAUSIMO NAGRINĖJIMO“ KOPIJA**



**NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS**

Valstybės įmonė Registrų centras
GAUTA
2016-05-04 Nr. 9-10518

A. Paškevičienė
Bajl

Valstybės įmonei Registrų centrui
V. Kudirkos g. 18-3
LT-03105 Vilnius

2016-04-29 Nr. 1SD-1297-(10.2.)
I 2016-03-31 Nr. (1.1.31.)s-1627

DĖL PAKLAUSIMO NAGRINĖJIMO

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) gavo Jūsų 2016-03-31 paklausimą Nr. (1.1.31.)s-1627 „Dėl žemės verčių zonų sudarymo“ (toliau – Paklausimas), kuriuo Nacionalinės žemės tarnybos, kaip žemės verčių zonų žemėlapių sudarymui metodiškai vadovaujančios institucijos, prašote pritarimo, kad rengiant naujus masinio žemės vertinimo dokumentus, verčių zonų aprašymas tekstu nebūtų pateikiamas.

Paklausime nurodote, kad valstybės įmonės Registrų centro vertintojai, atsižvelgdami į žemės savininkų ir valstybės institucijų pasikartojančius paklausimus ir skundus, kai atskirose kaimiškose vietovėse dėl žemės sklypų adrese įrašytų kaimo pavadinimų, neatitinkančių žemės sklypų vietos pagal gyvenamųjų vietovių ribas, nustatytas Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje, apskaičiuojamos neteisingos vidutinės rinkos vertės, ir siekdami, kad kaimiškos teritorijos suskirstymas į verčių zonas pagal jos vertingumą būtų atliktas tiksliau, įvertinant urbanizuotų teritorijų, sukurtos infrastruktūros, gerbūvio, rekreacijos, užterštumo, reljefo veiksnių įtakos ribas, atlikdami naują masinį žemės vertinimą, teritorijos zonavimą atliks Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje įbraižytų žemės sklypų ribomis, atsisakydami ankstesniais metais gyvenamųjų vietovių ribomis vykdyto kaimiškos teritorijos zonavimo. Paklausime taip pat nurodote, kad atlikdami teritorijos zonavimą žemės sklypų ribomis prarandate galimybę zonas tiksliai ir teisingai aprašyti tekstu.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, sutinkame, kad rengiant naujus masinio vertinimo dokumentus, teritorijos zonavimas būtų atliekamas Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje įbraižytų žemės sklypų ribomis, ir neprieštaraujame, kad verčių zonų tekstiniai aprašymai naujai parengtuose masinio vertinimo dokumentuose nebūtų pateikiami. Tačiau valstybės įmonė Registrų centras turi užtikrinti, kad duomenys apie ankstesniais metais buvusias žemės verčių zonų ribas būtų prieinami vėlesniais metais.

Daugiau informacijos svarstomais klausimais Jums maloniai suteiks Nacionalinės žemės tarnybos Geodezijos ir kartografijos departamento Nekilnojamojo turto kadastro skyriaus vyriausioji specialistė Justina Tropikaitė, tel. 8 706 85 181 arba el. paštu Justina.Tropikaite@nzt.lt.

Pagarbiai

L. e. p. direktoriaus pavaduotoja,
atliekanti direktoriaus funkcijas

Aušra Kalantaite

Justina Tropikaitė, tel. 8 706 85 181, el. p. Justina.Tropikaite@nzt.lt

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

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

Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre
Kodas 188704927



2. RAŠTO „DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ PATEIKIMO“ KOPIJA



VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Vinco Kudirkos g. 18-3, 03105 Vilnius, tel. (8 5) 268 8202, faks. (8 5) 268 8311, el. p. info@registrucentras.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

Pagal adresatų sąrašą

2017-09-11

Nr. (1.1.31.)s- 7709

DĖL 2017 M. ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ PATEIKIMO

Pranešame, kad valstybės įmonė Registrų centras atliko žemės ir statinių masinį vertinimą ir parengė savivaldybių teritorijų žemės ir statinių 2017 m. masinio vertinimo ataskaitas, kurios, vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių, patvirtintų 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“, 36.1 papunkčiu ir Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 papunkčiu, teikiamos savivaldybėms svarstyti. Masinio vertinimo dokumentai nuo š. m. rugsėjo 14 d. elektronine forma bus paskelbti valstybės įmonės Registrų centro interneto svetainėje adresu www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php. Savivaldybių teritorijų masinio vertinimo ataskaitas ruošę turto vertintojai (sąrašas pridedamas) maloniai atsakys į visus iškilusius klausimus.

Prašome iki š. m. spalio 13 d. pateikti pastabas dėl žemės ir statinių masinio vertinimo rezultatų.

Savivaldybių teritorijų žemės ir statinių masinis vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymu, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu, Masinio žemės vertinimo taisyklėmis, Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“, ir kitais teisės aktais.

Taip pat informuojame apie galimybę atlygintinai gauti suminius 2013/2018 metų palyginamuosius žemės verčių duomenis, kurie padėtų savivaldybėms nustatyti žemės mokesčio tarifus. Dėl šių duomenų teikimo sąlygų prašome kreiptis į Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus specialistę-juriskonsultę Dovilę Gaubaitę.

PPRIDEDAMA. 5 lapai.

Direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui

Arvydas Bagdonavičius

Originalas nebus siunčiamas

Dovilė Gaubaitė, tel. (8 5) 236 4528, el. p. Dovile.Gaubaitė@registrucentras.lt

100 Atkurtai
Lietuvai

TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES SĄRAŠAS

Kauno m. / r., Kėdainių, Prienų, Birštono, Jonavos, Kaišiadorių	Martynas Bukelis	Martynas.Bukelis@registrucentras.lt	(8 37) 787 824
	Algimantas Bubliauskas	Algimantas.Bubliauskas@registrucentras.lt	(8 37) 787 825
	Mindaugas Saldauskas	Mindaugas.Saldauskas@registrucentras.lt	(8 37) 787867
Klaipėdos m. / r., Kretingos, Neringos, Palangos, Šilutės	Vida Labuckaitė	Vida.Labuckaite@registrucentras.lt	(8 46) 466 255
	Romas Petrauskas	Romas.Petrauskas@registrucentras.lt	(8 46) 466 259
	Sandra Kucinienė	Sandra.Kuciniene@registrucentras.lt	(8 46) 466 259
	Indrė Rubežienė	Indre.Rubeziene@registrucentras.lt	(8 46) 466 259
Marijampolės, Kazlų Rūdos, Kalvarijos, Šakių, Vilkaviškio, Alytaus m. / r., Druskininkų, Lazdijų, Varėnos	Alma Cikockienė	Alma.Cikockiene@registrucentras.lt	(8 343) 97708
	Nijolė Valaitienė	Nijole.Valaitiene@registrucentras.lt	(8 343) 97708
	Zita Savukaitienė	Zita.Savukaitiene@registrucentras.lt	(8 343) 97708
	Gintarė Matulienė	Gintare.Matuliene@registrucentras.lt	(8 343) 97708
Panevėžio m. / r., Biržų, Kupiškio, Pasvalio, Rokiškio	Diana Jakutytė	Diana.Jakutyte@registrucentras.lt	(8 45) 502 363
	Nijolė Bieliauskienė	Nijole.Bieliauskiene@registrucentras.lt	(8 45) 502 363
Šiaulių m. / r., Radviliškio, Pakruojo, Joniškio, Kelmės	Irena Kučinskienė	Irena.Kucinskiene@registrucentras.lt	(8 41) 598 270
	Jurgita Kavaliauskienė	Jurgita.Kavaliauskiene@registrucentras.lt	(8 41) 598 271
	Vigita Nainienė	Vigita.Nainiene@registrucentras.lt	(8 41) 598 271
	Donata Markulė	Donata.Markule@registrucentras.lt	(8 41) 598 271
Tauragės, Šilalės, Pagėgių, Jurbarko, Raseinių	Zenona Gedminaitė	Zenona.Gedminaitė@registrucentras.lt	(8 446) 62324
	Albinas Olendras	Albinas.Olendras@registrucentras.lt	(8 446) 62324
Telšių, Plungės, Rietavo	Loreta Dūdienė	Loreta.Dudiene@registrucentras.lt	(8 444) 690 23
	Tomas Ramanauskas	Tomas.Ramanauskas@registrucentras.lt	(8 444) 690 23
Mažeikių, Akmenės, Skuodo	Julijus Ukanis	Julijus.Ukanis@registrucentras.lt	(8 443) 98008
	Jurgita Jagučanskienė	Jurgita.Jagucanskiene@registrucentras.lt	(8 443) 98008
Utenos, Anykščių, Molėtų, Visagino, Ignalinos, Zarasų	Aušra Aginienė	Ausra.Aginiene@registrucentras.lt	(8 389) 63 959
	Diana Sėjūnienė	Diana.Sejuniene@registrucentras.lt	(8 389) 63 959
Vilniaus m. / r., Elektrėnų, Širvintų, Šalčininkų, Trakų, Ukmergės	Veronika Valentinavičienė	Veronika.Valentinaviciene@registrucentras.lt	(8 5) 219 2642
	Božena Sinickaja	Bozena.Sinickaja@registrucentras.lt	(8 5) 219 2641
	Kristina Bakaniienė	Kristina.Bakaniene@registrucentras.lt	(8 5) 266 2151
	Miglė Lazauskaitė	Migle.Lazauskaite@registrucentras.lt	(8 5) 266 2151
	Mariana Makovskė	Mariana.Makovske@registrucentras.lt	(8 5) 219 2641

**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRŲ CENTRO 2017-09-11 RAŠTO
NR. (1.1.31.)s-703 ADRESATŲ SĄRAŠAS**

1. Elektrėnų savivaldybės administracijos direktorius, Elektrėnų savivaldybės meras
El. p. administracija@elektrenai.lt;
2. Širvintų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Širvintų rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@sirvintos.lt;
3. Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šalčininkų rajono savivaldybės meras
El. p. priimamasis@salcininkai.lt;
4. Švenčionių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Švenčionių rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@svencionys.lt;
5. Trakų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Trakų rajono savivaldybės meras
El. p. info@trakai.lt;
6. Ukmergės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Ukmergės rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@ukmerge.lt;
7. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Vilniaus miesto savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@vilnius.lt;
8. Vilniaus rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vilniaus rajono savivaldybės meras
El. p. vrsa@vrsa.lt;
9. Akmenės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Akmenės rajono savivaldybės meras
El. p. info@akmene.lt;
10. Mažeikių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Mažeikių rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@mazeikiai.lt;
11. Skuodo rajono savivaldybės administracijos direktorius, Skuodo rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@skuodas.lt;
12. Plungės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Plungės rajono savivaldybės meras,
El. p. savivaldybe@plunge.lt;
13. Telšių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Telšių rajono savivaldybės meras
El. p. info@telsiai.lt;
14. Rietavo savivaldybės administracijos direktorius, Rietavo savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@rietavas.lt;
15. Tauragės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Tauragės rajono savivaldybės meras
El. p. savivalda@taurage.lt;
16. Šilalės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šilalės rajono savivaldybės meras
El. p. info@silale.lt;
17. Pagėgių savivaldybės administracijos direktorius, Pagėgių savivaldybės meras
El. p. info@pagegiai.lt;

18. Jurbarko rajono savivaldybės administracijos direktorius, Jurbarko rajono savivaldybės meras
El. p. info@jurbarkas.lt;
19. Raseinių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Raseinių rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@raseiniai.lt;
20. Birštono savivaldybės administracijos direktorius, Birštono savivaldybės meras
El. p. sekretore@birstonas.lt;
21. Jonavos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Jonavos rajono savivaldybės meras
El. p. administracija@jonava.lt;
22. Kaišiadorių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kaišiadorių rajono savivaldybės meras
El. p. dokumentai@kaisiadorys.lt;
23. Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius, Kauno miesto savivaldybės meras
El. p. info@kaunas.lt;
24. Kauno rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kauno rajono savivaldybės meras
El. p. info@krs.lt;
25. Kėdainių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kėdainių rajono savivaldybės meras
El. p. administracija@kedainiai.lt;
26. Prienų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Prienų rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@prienai.lt;
27. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos miesto savivaldybės meras
El. p. info@klaipeda.lt;
28. Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@klaipedos-r.lt;
29. Kretingos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kretingos rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@kretinga.lt;
30. Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Palangos miesto savivaldybės meras
El. p. administracija@palanga.lt;
31. Neringos savivaldybės administracijos direktorius, Neringos savivaldybės meras,
El. p. administracija@neringa.lt;
32. Šilutės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šilutės rajono savivaldybės meras
El. p. administracija@silute.lt;
33. Anykščių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Anykščių rajono savivaldybės meras
El. p. info@anyksciai.lt;
34. Ignalinos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Ignalinos rajono savivaldybės meras
El. p. info@ignalina.lt;
35. Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Molėtų rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@moletai.lt;

36. Utenos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Utenos rajono savivaldybės meras
El. p. info@utena.lt;
37. Visagino savivaldybės administracijos direktorius, Visagino savivaldybės meras
El. p. visaginas@visaginas.lt;
38. Zarasų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Zarasų rajono savivaldybės meras
El. p. info@zarasai.lt;
39. Kazlų Rūdos savivaldybės administracijos direktorius, Kazlų Rūdos savivaldybės meras,
El. p. priimamasis@kazluruda.lt;
40. Kalvarijos savivaldybės administracijos direktorius, Kalvarijos savivaldybės meras,
El. p. priimamasis@kalvarija.lt;
41. Marijampolės savivaldybės administracijos direktorius, Marijampolės savivaldybės meras
El. p. administracija@marijampole.lt;
42. Šakių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šakių rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@sakiai.lt;
43. Vilkaviškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vilkaviškio rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@vilkaviskis.lt;
44. Alytaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Alytaus miesto savivaldybės meras
El. p. info@alytus.lt;
45. Alytaus rajono savivaldybės administracijos direktorius, Alytaus rajono savivaldybės meras
El. p. info@arsa.lt;
46. Druskininkų savivaldybės administracijos direktorius, Druskininkų savivaldybės meras
El. p. info@druskininkai.lt;
47. Lazdijų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Lazdijų rajono savivaldybės meras
El. p. info@lazdijai.lt;
48. Varėnos rajono savivaldybės administracijos direktorius, Varėnos rajono savivaldybės meras
El. p. info@varena.lt;
49. Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktorius, Šiaulių miesto savivaldybės meras
El. p. info@siauliai.lt;
50. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktorius, Šiaulių rajono savivaldybės meras
El. p. prim@siauliuraj.lt;
51. Radviliškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Radviliškio rajono savivaldybės meras
El. p. informacija@radviliskis.lt;
52. Pakruojo rajono savivaldybės administracijos direktorius, Pakruojo rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@pakruojis.lt;
53. Joniškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Joniškio rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@joniskis.lt;

54. Kelmės rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kelmės rajono savivaldybės meras
El. p. info@kelme.lt;
55. Biržų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Biržų rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@birzai.lt;
56. Kupiškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Kupiškio rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@kupiskis.lt;
57. Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktorius, Panevėžio miesto savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@panevezys.lt;
58. Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Panevėžio rajono savivaldybės meras
El. p. savivaldybe@panrs.lt;
59. Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Pasvalio rajono savivaldybės meras
El. p. rastine@pasvalys.lt;
60. Rokiškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Rokiškio rajono savivaldybės meras,
El. p. savivaldybe@post.rokiskis.lt.

3. JURBARKO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS PASTABŲ IR REAGUOJANT Į PASTABAS ATLIKTŲ ATASKAITOS PATAISYMŲ SANTRAUKOS KOPIJA

Vadovaudamasis 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, vertintojas–valstybės įmonės Registrų centras Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą 2017 m. rugsėjo 14 d. teikė savivaldybei susipažinimui ir pastabų pareiškimui. Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį Jurbarko rajono savivaldybės administracija pastabų nepateikė.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000183)



Zenona Gedminaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnysis vertintojas
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000382)



Albinas Olendras

**4. SKELBIMO APIE 2017 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO
DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ JURBARKO R., RASEINIŲ R., ŠILALĖS R.,
TAURAGĖS R. IR PAGĖGIŲ SAVIVALDYBĖSE TEKSTO KOPIJA**

Valstybės įmonė Registrų centras

organizuoja žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą

Valstybės įmonė Registrų centras, vykdydama jai pavestas funkcijas, atliko žemės ir statinių masinį vertinimą bei parengė naujas žemės ir statinių masinio vertinimo ataskaitas. Informuojame, kad žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas svarstymas vyks š. m. rugsėjo 18 d.–rugsėjo 29 d. Masinio vertinimo dokumentai ir projektinės vidutinės rinkos vertės viešo svarstymo metu bus skelbiami Registrų centro interneto svetainėje www.registrucentras.lt.

Jurbarko r., Raseinių r., Šilalės r., Tauragės r. ir Pagėgių savivaldybės žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas aptarimas vyks š. m. rugsėjo 19 d. ir rugsėjo 21 d. 8–12 val. bei rugsėjo 26 d. ir rugsėjo 28 d. 13–17 val. Registrų centro Tauragės filiale (Jūros g. 3, Tauragė), 8 kabinete.

Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus.

Valstybės įmonė Registrų centras



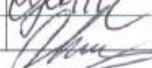
Kopija tikra
(Pareigų pavadinimas)
Vytautas Vertinimo
(Parašas)
V. Gedminaitis
(Vardas ir pavardė)
2017-10-05
(Data)

5. SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIUOSE BUVO PATALPINTI SKELBIMAI DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITŲ VIEŠO SVARSTYMO, SĄRAŠAS

Savivaldybė	Leidinio pavadinimas	Skelbimo leidinyje paskelbimo data
Akmenės r. sav.	Vienybė	2017-09-02
Alytaus m. sav.	Alytaus naujienos	2017-09-02
Alytaus r. sav.	Alytaus naujienos	2017-09-02
Anykščių r. sav.	Anykšta	2017-09-02
Birštono sav.	Gyvenimas	2017-09-06
Biržų r. sav.	Šiaurės rytai	2017-08-31
Druskininkų sav.	Druskonis	2017-09-01
Elektrėnų sav.	Elektrėnų žinios	2017-09-01
Ignalinos r. sav.	Mūsų Ignalina	2017-09-01
Jonavos r. sav.	Naujienos	2017-09-05
Joniškio r. sav.	Sidabrė	2017-09-02
Jurbarko r. sav.	Šviesa	2017-09-02
Kaišiadorių r. sav.	Kaišiadorių aidai	2017-09-01
Kalvarijos sav.	Suvalkietis	2017-08-31
Kauno m. sav.	Kauno diena	2017-09-01
Kauno r. sav.	Kauno diena	2017-09-01
Kazlų Rūdos sav.	Suvalkietis	2017-08-31
Kėdainių r. sav.	Rinkos aikštė	2017-08-31
Kelmės r. sav.	Kelmės kraštas	2017-09-02
Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	2017-09-01
Klaipėdos r. sav.	Banga	2017-09-02
Kretingos r. sav.	Pajūrio naujienos	2017-09-01
Kupiškio r. sav.	Kupiškėnų mintys	2017-08-31
Lazdijų r. sav.	Lazdijų žvaigždė	2017-09-01
Marijampolės sav.	Suvalkietis	2017-08-31
Mažeikių r. sav.	Būdas žemaičių	2017-09-01
Molėtų r. sav.	Vilnis	2017-09-01
Neringos sav.	Pajūrio naujienos	2017-09-01
Pagėgių sav.	Šilokarčema	2017-09-01
Pakruojo r. sav.	Auksinė varpa	2017-09-02
Palangos m. sav.	Vakarinė Palanga	2017-09-02
Panevėžio m. sav.	Panevėžio balsas	2017-09-04
Panevėžio r. sav.	Panevėžio balsas	2017-09-04
Pasvalio r. sav.	Darbas	2017-09-02
Plungės r. sav.	Plungė	2017-09-01
Prienų r. sav.	Gyvenimas	2017-09-06
Radviliškio r. sav.	Radviliškio naujienos	2017-09-01
Raseinių r. sav.	Alio Raseiniai	2017-08-31
Rietavo sav.	Plungė	2017-09-01
Rokiškio r. sav.	Gimtasis Rokiškis	2017-09-02

Šakių r. sav.	Draugas	2017-09-01
Šalčininkų r. sav.	Šalčios žinios	2017-09-01
Šiaulių m. sav.	Šiaulių naujienos	2017-09-01
Šiaulių r. sav.	Šiaulių kraštas	2017-09-01
Šilalės r. sav.	Šilalės artojas	2017-09-01
Šilutės r. sav.	Šilutės naujienos	2017-09-01
Širvintų r. sav.	Širvintų kraštas	2017-09-16
Skuodo r. sav.	Mūsų žodis	2017-09-01
Švenčionių r. sav.	Švenčionių kraštas	2017-09-02
Tauragės r. sav.	Tauragės kurjeris	2017-09-01
Telšių r. sav.	Telšių žinios	2017-09-01
Trakų r. sav.	Trakų žemė	2017-09-01
Ukmergės r. sav.	Ukmergės žinios	2017-09-01
Utenos r. sav.	Utenos apskrities žinios	2017-09-02
Varėnos r. sav.	Giružis	2017-09-01
Vilkaviškio r. sav.	Santaka	2017-08-31
Vilniaus m. sav.	Sostinė	2017-09-02
Vilniaus r. sav.	Sostinė	2017-09-02
Visagino sav.	Sugardas	2017-08-31
Zarasų r. sav.	Zarasų kraštas	2017-09-01

**6. JURBARKO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO
ATASKAITOS VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ŽURNALO KOPIJA**

Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Pastabų ir pasiūlymų trumpas aprašymas, jų pateikimas (nepateikimas) raštu	Parašas
				2017m. rugpjūčio 18 d. - 2017m. rugpjūčio 29 d. pastabų ir pasiūlymų iš Jurbarko, r. sav. gyven- tojų raštu, ragavimai, trys interesai domėjosi telefonu apie žemės vertės patikrinimą, tenden- cijas lyginant su galiojančiais vertimis ir apie bendrųjų žemės sklypų vertės Nemilnigamojo turto vertintėjais.	
				Zerona Gedminaitė Albinas Alendras	 

**7. NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS
RAŠTO „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“
KOPIJA**

Elektroninio dokumento
nuorašas



**NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS**

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

2017-11- Nr. *7. Prigodovaniū*
I 2017-10-25 Nr. (1.1.31.)s-9069 *Antanas*

DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ

Informuojame, kad Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba), patikrinusi Jūsų 2017-10-26 pateiktas masinio žemės vertinimo ataskaitas (toliau – ataskaita), nustatė šiuos trūkumus:

1. Visų savivaldybių ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL koeficiento reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonos tikslią Zona_SKL koeficiento reikšmę skaičiais.

2. Turėtų būti patikslinti Birštono savivaldybės, Kauno rajono savivaldybės, Šakių rajono savivaldybės, Šiaulių rajono savivaldybės, Zarasų rajono savivaldybės, Vilniaus miesto savivaldybės, Kauno miesto savivaldybės, Biržų rajono savivaldybės, Panevėžio rajono savivaldybės, Pakruojo rajono savivaldybės, Anykščių rajono savivaldybės, Molėtų rajono savivaldybės, Alytaus rajono savivaldybės, Varėnos rajono savivaldybės, Rokiškio rajono savivaldybės, Joniškio rajono savivaldybės, Kelmės rajono savivaldybės, Jurbarko rajono savivaldybės, Akmenės rajono savivaldybės, Ignalinos rajono savivaldybės, Jonavos rajono savivaldybės, Klaipėdos miesto savivaldybės, Klaipėdos rajono savivaldybės, Kupiškio rajono savivaldybės, Radviliškio rajono savivaldybės, Raseinių rajono savivaldybės, Telšių rajono savivaldybės, Ukmergės rajono savivaldybės, Vilniaus rajono savivaldybės, Visagino savivaldybės, Pasvalio rajono savivaldybės, Skuodo rajono savivaldybės ir Šilutės rajono savivaldybės ataskaitų paveikslų ir lentelių pavadinimai (nuo ataskaitų 4.3 papunkčių), kadangi prie dalies lentelių ir paveikslų nenurodyti pavadinimai.

3. Jurbarko rajono savivaldybės, Birštono rajono savivaldybės, Kazlų Rūdos savivaldybės ir Marijampolės savivaldybės ataskaitų modelių patikros diagramose esančiose diagramose susikerta kreivės. Ukmergės rajono savivaldybės ataskaitos modelių patikros diagramoje kertasi gyvenamųjų teritorijų žemės kreivė su komercinės paskirties žemės kreive. Pasvalio rajono savivaldybės ataskaitos modelių patikros diagramoje kertasi žemės ūkio paskirties žemės kreivė su pramonės ir sandėliavimo žemės kreive. Atsižvelgiant į tai, būtina patikrinti minėtose ataskaitose nurodytų modelių teisingumą.

4. Birštono savivaldybės, Kauno rajono savivaldybės, Šakių rajono savivaldybės, Šiaulių rajono savivaldybės, Zarasų rajono savivaldybės, Vilniaus miesto savivaldybės, Kauno miesto savivaldybės, Biržų rajono savivaldybės, Panevėžio rajono savivaldybės, Pakruojo rajono savivaldybės, Anykščių rajono savivaldybės, Molėtų rajono savivaldybės, Alytaus rajono savivaldybės, Varėnos rajono savivaldybės, Rokiškio rajono savivaldybės, Kelmės rajono savivaldybės, Jurbarko rajono savivaldybės, Akmenės rajono savivaldybės, Ignalinos rajono savivaldybės, Jonavos rajono savivaldybės, Kupiškio rajono savivaldybės, Radviliškio rajono savivaldybės, Raseinių rajono savivaldybės, Ukmergės rajono savivaldybės, Visagino savivaldybės,

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

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

Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre
Kodas 188704927



Pasvalio rajono savivaldybės, Skuodo rajono savivaldybės, Neringos savivaldybės, Panevėžio rajono savivaldybės, Rietavo savivaldybės, Šalčininkų rajono savivaldybės, Šiaulių miesto savivaldybės, Šilalės rajono savivaldybės, Trakų rajono savivaldybės, Utenos rajono savivaldybės, Alytaus miesto savivaldybės, Druskininkų savivaldybės, Kaišiadorių rajono savivaldybės, Kalvarijos savivaldybės, Kazlų Rūdos savivaldybės, Kėdainių rajono savivaldybės, Kretingos rajono savivaldybės, Marijampolės savivaldybės, Mažeikių rajono savivaldybės, Pagėgių savivaldybės, Prienų rajono savivaldybės, Plungės rajono savivaldybės, Širvintų rajono savivaldybės ir Švenčionių rajono savivaldybės ataskaitose nėra pridėtų savivaldybių raštų, kuriuose nurodytos pastabos ir pasiūlymai dėl parengtų ataskaitų, arba savivaldybių raštų, kuriuose nurodyta, kad pastabų dėl parengtų ataskaitų savivaldybės neturi.

5. Savivaldybių ataskaitos nepasirašytos ataskaitų rengėjų vertintojų.

6. Vilniaus miesto savivaldybės ataskaitos prieduose (žemėlapiuose) pateikta grafinė medžiaga nėra pakankamai suprantama, t. y. negalima atskirti, kuriai teritorijai priskirtas kuris verčių zonos numeris. Būtų tikslinga visuose Vilniaus miesto žemėlapiuose daryti Vilniaus miesto centrinės dalies padidintą žemėlapių išnašą.

7. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto verčių zonų žemėlapyje nepažymėta verčių zona Nr. 21.16.

8. Nepateikti Kauno rajono savivaldybės ir Alytaus rajono savivaldybės centro teritorijos struktūros pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį žemėlapiai.

9. Elektrėnų savivaldybės ataskaitos 19 pav. grafinėje dalyje nurodyta informacija yra neįskaitoma; ataskaitoje yra rašybos klaidų.

10. Neringos savivaldybės ir Šiaulių miesto savivaldybės ataskaitose yra rašybos klaidų.

11. Palangos miesto savivaldybės ataskaitos 10 pav. nurodytas sodininkų bendrijų ir jų narių žemės procentas neatitinka grafiškai nurodyto procento; 11 pav. aprašyme nurodytas miškų procentas neatitinka grafinėje dalyje nurodyto miškų procento; 14 pav. aprašomojoje dalyje neteisingai nurodytas daugiausiai parduotų kitos paskirties žemės sklypų skaičius; ataskaitoje yra rašybos klaidų.

12. Panevėžio rajono savivaldybės ataskaitos 3.3 pav. grafinėje dalyje neįskaitoma informacija; ataskaitoje yra rašybos klaidų.

13. Rietavo savivaldybės ataskaitos 5 pav. nurodyti duomenys apie veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje nesutampa su duomenimis, nurodytais šio paveikslo aprašomojoje dalyje (metų intervalai, skaičiai, rašybos klaidos); 6 pav. aprašyme nurodytas metų intervalas neatitinka paveiksle grafiškai nurodytų metų intervalo; 8 pav. aprašyme nurodytas leistų statyti naujų pastatų skaičius neatitinka grafiškai nurodyto skaičiaus; 9 pav. aprašomojoje dalyje nurodytas metų intervalas neatitinka grafiškai nurodyto metų intervalo; 11 pav. grafinėje dalyje nurodyti žemės ūkio naudmenų procentai neatitinka grafinėje dalyje nurodytų procentų; 17 psl. pirmoje pastraipoje perteklinė informacija; ataskaitoje gausu rašybos klaidų (2 pav. aprašyme, 15 psl., ir t. t.).

14. Šalčininkų rajono savivaldybės ataskaitos 7 pav. nurodyti tiesioginių užsienio investicijų, tenkančių vienam gyventojui 2016 m. pabaigoje, duomenys neatitinka valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos 7 pav. nurodytų duomenų; ataskaitoje yra rašybos klaidų.

15. Šilalės rajono savivaldybės ataskaitos 19 pav. grafinėje dalyje neįskaitomi vertikalios ašies duomenys; ataskaitoje yra rašybos klaidų.

16. Tauragės rajono savivaldybės ataskaitos 19 pav. grafinėje dalyje neįskaitomi vertikalios ašies duomenys; ataskaitoje yra rašybos klaidų.

17. Trakų rajono savivaldybės 7 pav. nurodyti tiesioginių užsienio investicijų, tenkančių vienam gyventojui 2016 m. pabaigoje, duomenys neatitinka valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos 7 pav. nurodytų duomenų; 8 pav. neįskaitomi grafiniai duomenys; 8 pav. aprašyme nurodytas leistų statyti naujų pastatų skaičius neatitinka grafiškai paveiksle nurodyto skaičiaus; 9 pav. nurodyti duomenys apie įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamiką neatitinka šio paveikslo aprašomojoje dalyje nurodytų duomenų (metų intervalų); 19 pav. grafinėje dalyje neįskaitomi vertikalios ašies duomenys; ataskaitoje yra rašybos klaidų.

18. Utenos rajono savivaldybės ataskaitos 4 pav., 5 pav., 6 pav. 11 pav., grafinėse dalyse neįskaitoma informacija (skaičiai); 13 pav. aprašomojoje dalyje nurodyti duomenys neatitinka šio paveikslą grafinėje dalyje nurodytų duomenų (skaičiai); ataskaitoje yra rašybos klaidų.

19. Vilkaviškio rajono savivaldybės ataskaitos 10 pav. aprašomojoje dalyje nurodyti duomenys neatitinka šio paveikslą grafinėje dalyje nurodytų duomenų (procentai); ataskaitoje yra rašybos klaidų.

20. Alytaus miesto savivaldybės ataskaitoje, aprašant 13 pav. duomenis, dubliuojama informacija apie 2017 m. sausio–liepos periodu parduotus žemės sklypus ir šios informacijos palyginimą su ankstesnių metų skaičiumi.

21. Druskininkų savivaldybės ataskaitos 12 pav. aprašyme netinkamai nurodyti daiktavardžio „sklypas“ linksniai (pvz.: „15641 sklypai“, „7 sklypų“); ataskaitos 14 pav. aprašyme netinkamai nurodyti daiktavardžio „sklypas“ linksniai (pvz.: „311 sklypai“).

22. Kaišiadorių rajono savivaldybės ataskaitos 9 pav. aprašyme nurodyti duomenys skiriasi nuo paveikslą grafinėje dalyje nurodytų duomenų; ataskaitos 10 pav. grafinėje dalyje nurodytas kitos paskirties žemės procentas nesutampa su paveikslą aprašyme nurodytu kitos paskirties žemės procentu; ataskaitos 3.6.5 papunktyje „Žemės verčių zonų žemėlapis“ nėra aprašyta 13.21 verčių zona; Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijoje įvykusių žemės sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapyje neaiškiai nurodyti konkrečiai verčių zonai priskirti sandorių procentai; ataskaitos 19 pav. „Kaišiadorių rajono savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali-horizontali patikra“ neįskaitomi vertikalios ašies duomenys.

23. Kalvarijos savivaldybės ataskaitos 11 pav. grafinėje dalyje nurodytas miško naudmenų procentas nesutampa su paveikslą aprašyme nurodytu miško naudmenų procentu.

24. Kazlų Rūdos savivaldybės ataskaitos 8 pav. aprašyme, nurodant Kazlų Rūdos savivaldybėje 2016 m. iš viso leistų statyti gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų skaičių, netinkamai nurodyti linksniai; 8 pav. pavadinimas neatitinka paveikslą pavaizduotų duomenų; ataskaitoje yra rašybos klaidų (pvz.: ataskaitos 11 pav. aprašyme nurodyta: „Kazlų Rūdos savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas toks: <...> eliai – 1,18 proc. (629,4278 ha)<...>“).

25. Kėdainių rajono savivaldybės teritorijoje įvykusių žemės sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapyje neaiškiai nurodyti konkrečiai verčių zonai priskirti sandorių procentai; ataskaitos 9 pav. aprašyme nurodyti duomenys nesutampa su paveikslą grafinėje dalyje nurodytais duomenimis; ataskaitoje, aprašant 12 pav., nurodytas iki 2017 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre įregistruotų savivaldybių žemės sklypų skaičius skiriasi nuo paveikslą grafinėje dalyje nurodyto skaičiaus; ataskaitos 19 pav. „Kėdainių rajono savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali-horizontali patikra“ nėra įskaitomi duomenys.

26. Kretingos rajono savivaldybės teritorijoje įvykusių žemės sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapyje neaiškiai nurodyti konkrečiai verčių zonai priskirti sandorių procentai; ataskaitos 8 pav. aprašyme, nurodant Kretingos rajono savivaldybėje 2016 m. iš viso leistų statyti gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų skaičių, netinkamai nurodyti linksniai; ataskaitos 10 pav. aprašyme nurodyti duomenys nesutampa su paveikslą grafinėje dalyje nurodytais duomenimis.

27. Lazdijų rajono savivaldybės ataskaitos 3.6.5 papunktyje nurodytas Lazdijų rajono savivaldybėje esančių verčių zonų skaičius 18 skiriasi nuo ataskaitoje komplektuojamame savivaldybės teritorijos žemės verčių zonų žemėlapyje nurodyto verčių zonų skaičiaus 15 (Lazdijų mieste – 1 verčių zona, likusioje savivaldybės teritorijoje – 14 verčių zonų); ataskaitos 1 pav. pažymėta ne Lazdijų rajono savivaldybės teritorija; ataskaitos 8 pav. aprašyme, nurodant Lazdijų rajono savivaldybėje 2016 m. iš viso leistų statyti gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų skaičių, netinkamai nurodyti linksniai; ataskaitos 13 pav. pavadinime nurodyti duomenys skiriasi nuo paveikslą grafinėje dalyje nurodytų duomenų; ataskaitos 9 pav. pavadinime nurodyti duomenys skiriasi nuo paveikslą grafinėje dalyje nurodytų duomenų; ataskaitoje yra rašybos klaidų.

28. Marijampolės savivaldybės ataskaitoje, aprašant 1 pav., pateikta perteklinė informacija; ataskaitos 8 pav. aprašyme, nurodant Marijampolės savivaldybėje 2016 m. iš viso leistų statyti gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų skaičių, netinkamai nurodyti linksniai; ataskaitos 9 pav.

aprašyme nurodyti duomenys skiriasi nuo paveikslo grafinėje dalyje nurodytų duomenų; ataskaitos 10 pav. aprašyme nurodyta savivaldybė ne Marijampolės, o Šiaulių; ataskaitos 13 pav. pavadinime nurodyti duomenys skiriasi nuo paveikslo grafinėje dalyje nurodytų duomenų; Marijampolės savivaldybės teritorijoje įvykusių žemės sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapyje neaiškiai nurodyti konkrečiai verčių zonai priskirti sandorių procentai.

29. Mažeikių rajono savivaldybės ataskaitos 8 pav. aprašyme, nurodant Mažeikių rajono savivaldybėje 2016 m. iš viso leistų statyti gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų skaičių, netinkamai nurodyti linksniai.

30. Pagėgių savivaldybės ataskaitos 8 pav. aprašyme nurodytas Pagėgių savivaldybėje 2016 m. iš viso leistų statyti gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų skaičius skiriasi nuo paveikslo grafinėje dalyje nurodyto skaičiaus.

31. Prienų rajono savivaldybės ataskaitos 8 pav. aprašyme, nurodant Prienų rajono savivaldybėje 2016 m. iš viso leistų statyti gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų skaičių, netinkamai nurodyti linksniai.

32. Plungės rajono savivaldybės ataskaitos 1 pav. grafinėje dalyje nurodyti duomenys skiriasi nuo paveikslo aprašyme nurodytų duomenų; ataskaitos 7 pav. aprašyme nurodytas Plungės rajono savivaldybėje 2016 m. iš viso leistų statyti gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų skaičius skiriasi nuo paveikslo grafinėje dalyje nurodyto skaičiaus; ataskaitos 8 pav. grafinėje dalyje nurodyti duomenys skiriasi nuo paveikslo aprašyme nurodytų duomenų; ataskaitos 14 pav. vietoj Plungės rajono savivaldybės duomenų pateikiami Telšių rajono savivaldybės žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2016-08-01 iki 2017-08-01; ataskaitos 15 pav. vietoj Plungės rajono savivaldybės duomenų pateikiami Telšių rajono savivaldybės kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2016-08-01 iki 2017-08-01.

33. Širvintų rajono savivaldybės ataskaitos 8 pav. aprašyme, nurodant Širvintų rajono savivaldybėje 2016 m. iš viso leistų statyti gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų skaičių, netinkamai nurodyti linksniai.

34. Švenčionių rajono savivaldybės Švenčionių rajono savivaldybės ataskaitos 8 pav. aprašyme, nurodant Širvintų rajono savivaldybėje 2016 m. iš viso leistų statyti gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų skaičių, netinkamai nurodyti linksniai.

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

Pagarbiai

L. e. p. Teisės departamento direktorė,
atliekanti direktoriaus funkcijas

Aušra Račkauskaitė

Ieva Nakvosienė, tel. 8 706 85 191, el. p. Ieva.Nakvosiene@nzt.lt
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
Justinas Černiauskas, tel. 8 706 85 180, el. p. Justinas.Cerniauskas@nzt.lt

**8. PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIANT Į NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2017-11-21 RAŠTE NR. 1SD-4445-(10.7E.) „DĖL
MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“,
NURODYTUS TRŪKUMUS, SANTRAUKOS KOPIJA**

Registrų centras, atsižvelgdamas į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2017-11-21 rašte NR. 1SD-4445-(10.7E.) „Dėl masinio žemės vertinimo ataskaitose nustatytų trūkumų“, nurodytus trūkumus, atliko taisymus savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitoje. Trūkumų santraukos ir kaip reaguota į juos pateikiama toliau lentelėje.

1 lentelė. Trūkumų santraukos ir trumpas atliktų pakeitimų paaiškinimas

Pastabų numeriai rašte ir jų santraukos	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas
1p. Visų savivaldybių ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL koeficiento reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonos tikslią Zona_SKL koeficiento reikšmę skaičiais.	Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintomis Masinio žemės vertinimo taisyklėmis (toliau – Taisyklės), kurių 35 punktas nurodo, kad Masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikti lentelėse, taip pat vaizduojami grafikais ir diagramomis. Vadovaujantis nurodyta nuostata vietos įtaka, kaip vienas iš svarbiausių žemės vertės veiksnių, modelyje pateikiama trumpiniu Zona_SKL, atvaizduota 2018 metams, kaip ir ankstesniais metais, parengtose savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitose grafikais, siekiant, kad masinio vertinimo rezultatų naudotojai gautų kuo labiau informatyvesnę ir vaizdingesnę vertinimo modelių išraišką, turėtų galimybę lyginti ir vertinti vietos reikšmę žemės vertei be papildomų apskaičiavimų. Atkreipiame dėmesį, kad nuo 2014 m. masinio žemės vertinimo modeliuose siekiant kuo tiksliau įvertinti sklypo ploto įtaką vertei, šio kintamojo ŽBpl_SKF reikšmingumas yra išreikštas funkcijos pagalba, o ne koeficientu. Funkcijos grafinė išraiška yra reprezentatyvi ir lengvai suprantama, leidžia fiksuoti žemės vertės pokyčius keičiantis sklypo plotui vizualiai be papildomų apskaičiavimų, o jeigu nurodytas atributas būtų išreikštas formule būtų sunkiai suprantamas ir kontroliuojamas. Grafiniam modelių atvaizdavimui neprieštaravo ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija 2013-02-14 rašte Nr. 2D-794(12.141) „Dėl žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo“ konstatavusi, kad koeficientų reikšmė gali būti nustatyta pagal masinio vertinimo ataskaitose nurodytus grafinius duomenis. Grafinė modelio atributų išraiška pilnai tenkina masinio žemės vertinimo rezultatų naudotojus. Valstybės institucijos masinio žemės vertinimo rezultatus (sklypo kadastro ir registro duomenis su žemės vidutinėmis rinkos vertėmis) iš VĮ Registrų centro gauna numatyta forma

	skaitmeniniu pavidalu. VRV apskaičiuojamos integruota skaičiuokle, atliekančia matematinius veiksmus su Nekilnojamojo turto registro duomenimis vertinimo modelyje nustatyta tvarka. Skaičiavimuose panaudojamos ir grafikais atvaizduotos kintamųjų reikšmės. Žemės savininkai ir kiti interesantai vidutinės rinkos vertes (toliau – VRV) žemės mokesčiams, ir žemės sklypų aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje – http://www.registrucentras.lt/p/460, ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – http://www.regia.lt/zemelapis. Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikį nustatyti neįregistruotų žemės sklypų VRV, VĮ Registrų centras 2009 m. savo iniciatyva ir lėšomis sukūrė pusiau automatizuotą skaičiuoklę, kuri pagal vartotojo įrašytus sklypo kadastro duomenis apskaičiuoja jo VRV. 2014 m. VĮ Registrų centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė šiam tikslui programinę įrangą – Web servisą. Web servisas leidžia masinio vertinimo modelį ir jo komponentus integruoti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir/arba administravimą savivaldybės patikėjo privataus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta atskiros žemės sklypo VRV apskaičiavimui arba masiškam sklypų vertinimui pagal užduotus sklypų parametrus. Vadovaudamiesi anksčiau išsakytais faktais, patvirtiname, kad masinio žemės vertinimo ataskaitose pateikti žemės vertinimo modelių kintamieji grafine išraiška atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostatas, pilnai užtikrina įregistruotų ir neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų VRV apskaičiavimą, jų pateikimą arba/ir prieigą prie jų vartotojams.
2p. Turėtų būti patikslinti Jurbarko rajono savivaldybės ataskaitų paveikslų ir lentelių pavadinimai (nuo ataskaitų 4.3 papunkčių), kadangi prie dalies lentelių ir paveikslų nenurodyti pavadinimai.	Į pastabą atsižvelgta. Jurbarko rajono savivaldybės ataskaitos aprašomojoje dalyje, nuo 4.3 papunkčio, paveikslėlių ir lentelių pavadinimai pataisyti.
3p. Jurbarko rajono savivaldybės ataskaitos modelių patikros diagramose esančiose diagramose susikerta kreivės. Atsižvelgiant į tai, būtina patikrinti ataskaitoje nurodytų modelių teisingumą.	Į pastabą atsižvelgta. Grafinėje modelių patikroje matomo kreivių susikirtimo priežastys ir pagrindimas pateikti vertinimo ataskaitoje 57 puslapyje po 19 paveikslėliu.
4p. Jurbarko rajono savivaldybės ataskaitoje nėra pridėtų savivaldybių raštų, kuriuose nurodytos pastabos ir pasiūlymai dėl parengtų ataskaitų, arba savivaldybių raštų, kuriuose nurodyta, kad pastabų dėl parengtų ataskaitų	Vadovaudamasis 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, vertintojas–valstybės įmonės Registrų centras

savivaldybės neturi.	Jurbarko rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą 2017 m. rugsėjo 14 d. teikė savivaldybei susipažinimui ir pastabų pareiškimui. Per nustatytą vieno mėnesio laikotarpį Jurbarko rajono savivaldybės administracija pastabų nepateikė.
5p. Savivaldybių ataskaitos nepasirašytos ataskaitų rengėjų vertintojų.	Reaguodami į pastabą, pranešame, kad pagal ankstesniais metais susiklosčiusią Masinio žemės vertinimo ataskaitų teikimo Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos išnagrinėjimui, praktiką, ataskaitos su jų rengėjų vertintojų parašais tvirtinimui buvo teikiamos po jų taisymo, t. y. vertintojams atsižvelgus į Nacionalinės žemės tarnybos nurodytus trūkumus. Į pastabą atsižvelgta, ataskaitos sprendimo priėmimui teikiamos su jų rengėjų vertintojų parašais.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyriausioji vertintoja,
nekilnojamojo turto vertintoja
(pažymėjimo Nr. A 000183)



Zenona Gedminaitė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus
vyresnysis vertintojas
nekilnojamojo turto vertintojas
(pažymėjimo Nr. A 000382)



Albinas Olendras