



## VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

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

# KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITA

**2017-12-29 Nr. ŽVM-8**

**Vertinamas turtas ir jo adresas**

Žemės sklypai, Kaišiadorių 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  
(jm. k. 124110246)

**Turto vertintojai**

Algimantas Bubliauskas  
Martynas Bukelis  
Mindaugas Saldauskas

Kaunas, 2017

Ataskaitos lapų skaičius – 97, iš jų priedų – 19.

## TURINYS

<b>1. I<sup>V</sup>ADAS .....</b>	<b>4</b>
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
<b>2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS .....</b>	<b>10</b>
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.....	13
2.7 Investicijos.....	14
2.8 Statybos leidimai .....	15
2.9 Žemės fondo duomenys .....	16
2.10 Statistiniai rinkos duomenys .....	18
<b>3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS .....</b>	<b>20</b>
3.1 Masinio vertinimo sistema .....	20
3.2 Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos .....	20
3.3 Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas .....	22
3.4 Žemės masiniam vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas .....	22
3.5 Statistinių rodiklių apibūdinimas .....	23
3.6 Žemės vertinimo modelių sudarymas .....	24
3.6.1 Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės .....	24
3.6.2 Masinio žemės vertinimo žemės grupės .....	27
3.6.3 Pradinių žemės rinkos duomenų statistika .....	27
3.6.4 Laiko pataisa .....	28
3.6.5 Žemės verčių zonų žemėlapis .....	29
3.6.6 Rekreacinių naudojimo koeficientas $K_r$ .....	32
3.6.7 Konservacinių paskirties koeficientas $K_k$ .....	34
3.6.8 Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas $K_4$ .....	34
3.6.9 Miškų pataisa MP .....	37
3.6.10 Žemės našumo balo pataisa NBP .....	37
3.6.11 Bendro naudojimo teritorijos koeficientas $K_{BN}$ .....	38
3.6.12 Kitos paskirties žemės rekreacinių teritorijos koeficientas $K_r$ kita .....	39
3.6.13 Bendrojo plano sprendinių koeficientas $K_{BP}$ .....	41
3.6.14 Daugiabučių gyvenamujų pastatų koeficientas $K_d$ .....	41
3.6.15 Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas $K_n$ .....	42
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 .....	46
3.6.19 Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorų koeficientas $K_{tink}$ .....	47
3.6.20 Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....	48

3.6.21	Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonas žemės vertės pataisa	51
3.6.22	Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonas žemės vertės pataisa	53
3.6.23	Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas KBN .....	54
3.6.24	Rinkos modeliavimas .....	54
3.6.25	Ekspertinis vertinimas .....	56
3.6.26	Modelių patikra .....	56
4.	ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS .....	57
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 .....	61
5.	BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS .....	75
6.	LITERATŪROS SĄRAŠAS .....	76
7.	PRIEDAI.....	78
7.1	NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2016-04-29 RAŠTO Nr. 1SD-1297-(10.2.) „DĖL PAKLAUSIMO NAGRINĖJIMO“ KOPIJA .....	79
7.2	RAŠTO „DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ PATEIKIMO“ KOPIJA .....	80
7.3	KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS PASTABŲ IR REAGUOJANT Į PASTABAS ATLIKTU ATASKAITOS PATAISYMŲ SANTRAUKOS KOPIJA .....	86
7.4	SKELBIMO APIE 2017 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ BIRŠTONO, JONAVOS R., KAIŠIADORIŲ R., KAUNO M., KAUNO R., KĖDAINIŲ R., PRIENŲ R. SAVIVALDYBĖSE TEKSTO KOPIJA	87
7.5	SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIUOSE BUVO PATALPINTI SKELBIMAI DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITŲ VIEŠO SVARSTYMO, SĄRAŠAS .....	88
7.6	KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOS VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ŽURNALO KOPIJA	90
7.7	NACIONALINES ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS RAŠTO „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOS NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“ KOPIJA	91
7.8	PAKEITIMAI, ATLIKTU 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. IVADAS

### 1.1 Masinio vertinimo samprata

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

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

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

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

Nekilnojamomojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

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

Nekilnojamomojo turto masinį vertinimą, nustatant nekilnojamomojo turto mokesčines 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 versliui“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus Nekilnojamomojo 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 taisyklemis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ (toliau – Masinio žemės vertinimo taisyklys), Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto kadastro įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, Turto ir verslo vertinimo metodika, ir kitais teisės aktais.

Masinio žemės vertinimo ataskaitoje vartojamos savokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos

žemės mokesčio įstatyme, Masinio žemės vertinimo taisyklėse ir kituose anksčiau nurodytuose teisės aktuose.

## 1.2 Vertinimo atvejis ir panaudojimas

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

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

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

Žemės mokesčinėms vertėms apskaičiuoti masinis žemės vertinimas atliekamas ir masinio žemės vertinimo dokumentai, nurodyti Masinio žemės vertinimo taisyklių 32 punkte, rengiami (atnaujinami) kas 5 metus, išskyrus tuos atvejus, kai Lietuvos Respublikos Vyriausybė Finansų ministerijos teikimu priima sprendimą dėl masinio žemės vertinimo žemės mokesčiu 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 nuomas mokesčiui skaičiuoti;
2. savivaldybėms priimant sprendimus dėl socialinės paramos ir valstybės garantuojamai teisinei pagalbai suteikti;
3. turto paveldėjimo, dovanojimo atvejais mokesčiams apskaičiuoti;
4. notaro paslaugų kainoms už turto perleidimo sandorių tvirtinimą, turto deklaravimui, turto registravimo Nekilnojamomojo turto registre mokesčiu apskaičiuoti ir kitais atvejais.

Nekilnojamomojo turto masinio vertinimo dokumentai naudojami Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto kadastro įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto registro įstatymo, Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasituriintiems gyventojams įstatymo, Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymo, Lietuvos Respublikos valstybės garantuojamos teisinės pagalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos gyventojų turto deklaravimo įstatymo, Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto kadastro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamomojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, Nekilnojamomojo turto registro nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamomojo turto registro nuostatų patvirtinimo“, Masinio žemės vertinimo taisyklėse, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. lapkričio 10 d. nutarime Nr. 1387 „Dėl žemės nuomas 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 nekilnojamujų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių

suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistruavimą/išregistruavimą ir naudojimąsi nekilnojamomo turto registro duomenimis dydžių sąrašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl atlyginimo už nekilnojamujų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistruavimą/išregistruavimą ir naudojimąsi Nekilnojamomo 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 laikinų 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 laikinų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

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

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

Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos žemės sklypai, įregistruoti Nekilnojamomo 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@registracentras.lt. Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246.

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

Martynas Bukelis, Nekilnojamomo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausasis vertintojas, nekilnojamomo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000610);

Algimantas Bubliauskas, Nekilnojamomo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnysis vertintojas, nekilnojamomo turto vertintojo asistentas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000289);

Mindaugas Saldauskas, Nekilnojamomo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės

reikmėms skyriaus vertintojas.

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

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

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

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

Antanas Tumelionis, Nekilnojamomo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausasis specialistas žemės vertinimui, nekilnojamomo turto vertintojas (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000149);

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

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

Daiwa Wolyniec, Nekilnojamomo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji specialistė duomenų analizei;

Dovilė Gaubaitė, Nekilnojamomo 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, nekilnojamomo 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 atlirkų ankstesnių masinių žemės vertinimų patirtis. Informacija pateikiama toliau lentelėje.

#### **1 lentelė.** Registrų centro atlirkai masiniai žemės vertinimai

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

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Masinio vertinimo ataskaitos</b>	<b>Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas</b>	<b>Vertinimo data</b>	<b>Įsigaliojo nuo</b>
	savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2006 m. gegužės 17 d. įsakymas Nr. 1P-71 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“		
5.	Kaišiadorių r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2007 m. kovo 14 d. įsakymas Nr. 1P-27 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-05-01
6.	Kaišiadorių r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2008 m. sausio 31 d. įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2007-06-01	2008-05-01
7.	Kaišiadorių r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2008 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
8.	Kaišiadorių r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2009-12-01	2010-01-01
9.	Kaišiadorių r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarybos 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.	Kaišiadorių r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarybos 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.	Kaišiadorių r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarybos 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.	Kaišiadorių r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarybos 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.	Kaišiadorių r. savivaldybės ir kitų šalies	Nacionalinės žemės tarybos prie Žemės ūkio ministerijos	2014-08-01	2015-01-01

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
	savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	direktoriaus 2014 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-459 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“		
14.	Kaišiadorių 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.	Kaišiadorių 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 nekilnojamomo turto masinio vertinimo tradicijas, patirtis, ekspertų konsultacijos bei metodinė literatūra.

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

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

## 1.6 Vertinimo data

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

## 2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS

### 2.1 Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymą, Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių 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 teritorijos administracinis suskirstymas<sup>1</sup>

Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorija 1 paveiksle pažymėta balta spalva. Kaišiadorių rajonas užima gerą geografinę padėtį – yra tarp didžiausių Lietuvos upių – Nemuno ir Neries ir tarp didžiausių Lietuvos miestų – sostinės Vilniaus bei Kauno. Abu didmiesčius jungia per Kaišiadorių rajono savivaldybę einančios svarbiausios šalies automobilių ir geležinkelio magistralės. Miškingas, menkai vandeningas ir agrarinis kraštovaizdis labai nevienalytis: ryškus žemėvaizdžio kalvotumas, banguotumas ir daubotumas. Reljefas kiek lygesnis centrinėje, vakarinėje ir rytinėje – tai yra miškingose rajono dalyse. Didžiausios aukštumos išsidėsčiusios greta aukščiausio savivaldybės teritorijos taško – Gedanonių kalno. Rajonas priskiriamas nežeringoms administraciniems teritorijoms. Didžiausiais laikomi Kalvių (180 ha), Žaslių (101 ha), Neprėkštos (40,5 ha) ežerai. Yra nemažai dirbtinių tvenkinių. Didžiausias Lietuvos dirbtinis vandens telkinys – Kauno marios (6400

<sup>1</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-07-26]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

ha). Greta marių esančios Kruonio hidroakumuliacinės elektrinės vandens talpyklos plotas – 306 ha. Kaišiadorių rajono savivaldybė ribojasi su Širvintų, Prienų, Kauno, Trakų rajonų, Kauno miesto ir Elektrėnų savivaldybėmis.

Nuo Kaišiadorių iki Kauno miesto automobiliu – apie 47 km, iki Vilniaus – 73 km, iki Kybartų pasienio kontrolės posto apie 145 km, iki Eišiškių pasienio kontrolės posto – apie 120 km.

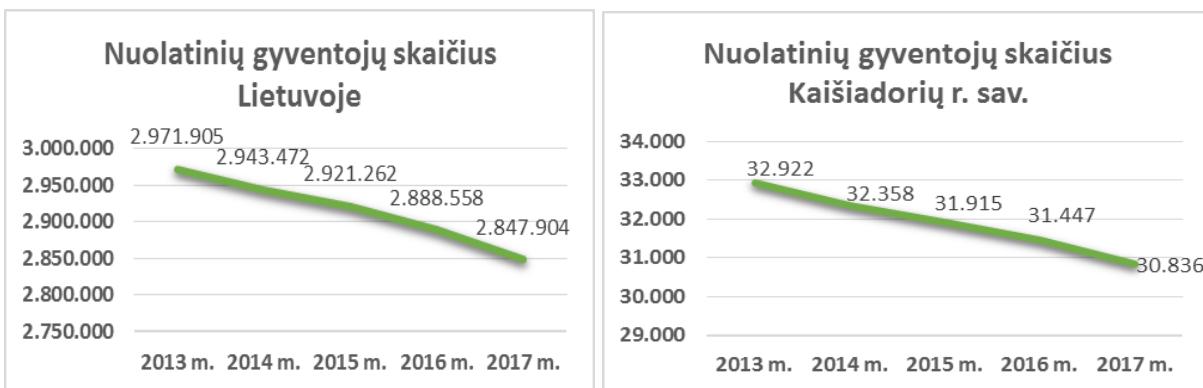
Kaišiadorių rajone pagrindinės pramonės šakos yra mėsos perdirbimas, paukštinkinkystė, medžio apdirbimas, baldų gamyba, miškininkystė ir energijos gamyba. Didžiausios Kaišiadorių rajono įmonės: ŽŪB "Nematekas" – mėsos perdirbimo įmonė, AB Kaišiadorių paukštynas, A. Jakšto spaudos namai, Kruonio hidroakumuliacinė elektrinė. Kaišiadorių rajone taip pat yra vienas įdomiausių turistinių objektų – Rumšiškių liaudies buities muziejus.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Kaišiadorių rajono savivaldybės plotas 2017 metų pradžioje buvo 1087 km<sup>2</sup>. Tai sudaro apie 13 % visos apskrities teritorijos ploto. Savivaldybėje yra 2 miestai – Kaišiadorys ir Žiežmariai, taip pat 3 miesteliai – Kruonis, Rumšiškės ir Žasliai. Savivaldybė suskirstyta į 11 seniūnijų.

## 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 metais, kai šalis neteko per 32,7 tūkst. gyventojų. Kaip ir ankstesniais metais, 2016 metais pagrindinė gyventojų skaičiaus mažėjimo priežastis – emigracija. Neigama neto tarptautinė migracija (30,2 tūkst. daugiau žmonių emigravo negu imigravo) sudarė 74,2 proc. bendro nuolatinių gyventojų skaičiaus mažėjimo, neigama 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 pradžioje <sup>2</sup>

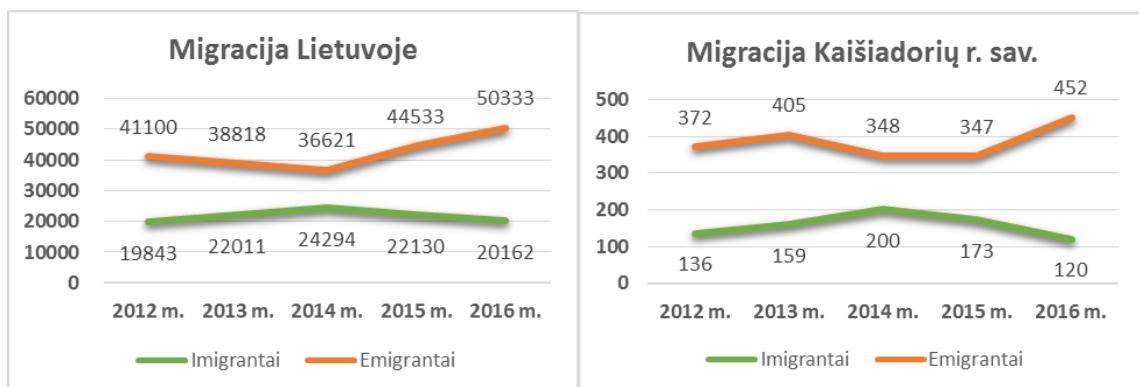
Iš viso Kaišiadorių rajono savivaldybėje 2017 metų pradžioje gyveno 30836 gyventojai, tai yra 611 gyventojais (1,94 proc.) mažiau nei 2016 m. Savivaldybėje kaip ir visoje Lietuvos teritorijoje stebima gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija. Čia per pastaruosius ketverius metus (2013–2016) sumažėjo 2086 gyventojų (6,34 proc.).

Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis 2017 m. iš visų savivaldybės gyventojų kaimiškoje savivaldybės dalyje gyveno 19740 gyventojai (64 proc.), mieste – 11096 (36 proc.). Kaišiadorių rajone yra vienas miestas – savivaldybės centras – Kaišiadorys.

<sup>2</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-07-26]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

## 2.3 Gyventojų migracija

Lietuvoje tarptautinės emigracijos rodiklis tūkstančiui gyventojų 2015 m. buvo didžiausias Europos Sajungoje.<sup>3</sup> 2016 metais tarptautinės migracijos rodikliai ir toliau blogėja, praėjusiais metais iš šalies emigravo 50333 gyventojai, t. y. 13 proc. daugiau nei 2015 metais, imigravo 20162 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.

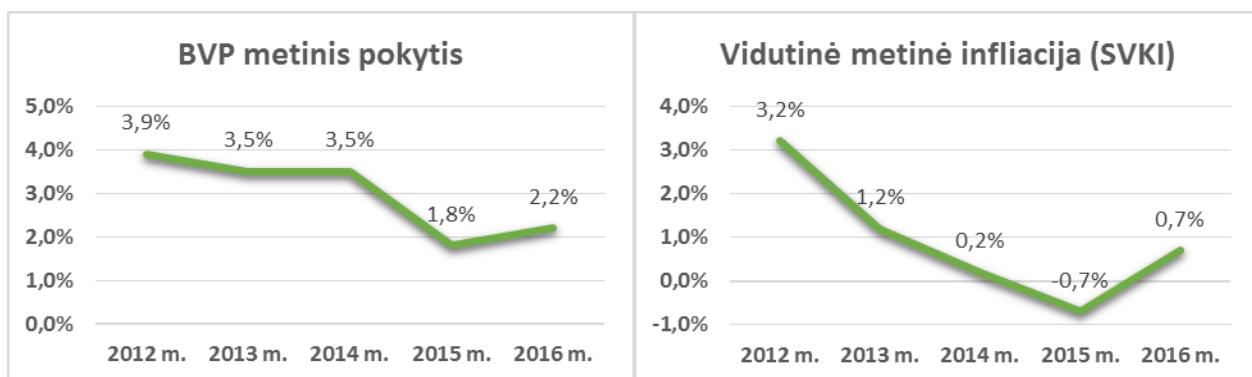


3 pav. Tarptautinė gyventojų migracija<sup>4</sup>

Kaišiadorių rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2012–2016 m. laikotarpiu išliko neigiamas. Didžiausias migracijos mastas ir neigiamas migracijos saldo (-332) savivaldybėje fiksotas 2016 m. Kitu 2012–2016 m. laikotarpiu šis rodiklis svyravo tarp -148 ir -246.

## 2.4 BVP ir vidutinė metinė infliacija

Besitęsiantis neapibrėžtumas dėl tarptautinės ekonominės ir politinės aplinkos pokyčių (2016 m. birželio mėnesį referendumu Jungtinė Karalystė nusprendė ištoti 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 procentiniai punktais didesnis nei 2015 metais. Didėjantis vidutinis darbo užmokesčis Lietuvoje, mažėjantis nedarbo lygis skatino vidaus vartojimą, nors statybos sektoriuje ir žemės ūkyje sukurtų produktų gamybos apimtys mažėjo.



4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Lietuvos gyventojų tarptautinė migracija 2015. Vilnius, 2016. Prieiga per internetą: <https://www.osp.stat.gov.lt> [žiūrėta 2017-07-26].

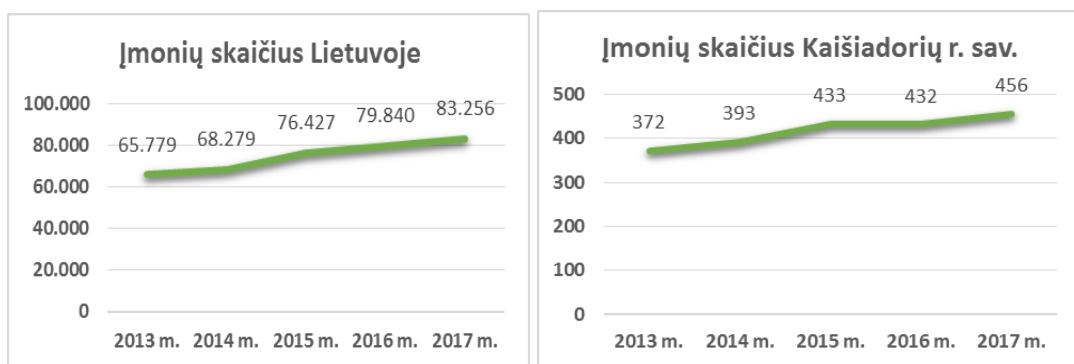
<sup>4</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-07-26]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>5</sup> Ibid.

Pagal Europos Sąjungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė infliacija 2016 metais sudarė 0,7 proc. Inflacijos teigiamam pokyčiui (lyginant su 2015 m. kai infliacija buvo neigiamą 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 inflacijsa 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. Didžiuosiuose 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 uždarosios 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 pradžioje<sup>6</sup>

Kaišiadorių r. sav. paskutinių kelerių metų laikotarpiu pastebima įmonių skaičiaus didėjimo tendencija. Didžiausias įmonių skaičiaus padidėjimas buvo užfiksuotas 2015 metais. 2017 m. pradžioje buvo įregistruota 24 įmonėmis daugiau nei 2016 m. (padidėjimas siekė 5,56 % ). Iš viso savivaldybėje įregistruota 456 įmonių. Čia vyrauja mažos įmonės, turinčios iki 4 darbuotojų. Tokių įmonių yra 266. Taip pat yra dvi įmonės, kuriose darbuotojų skaičius yra virš 500.

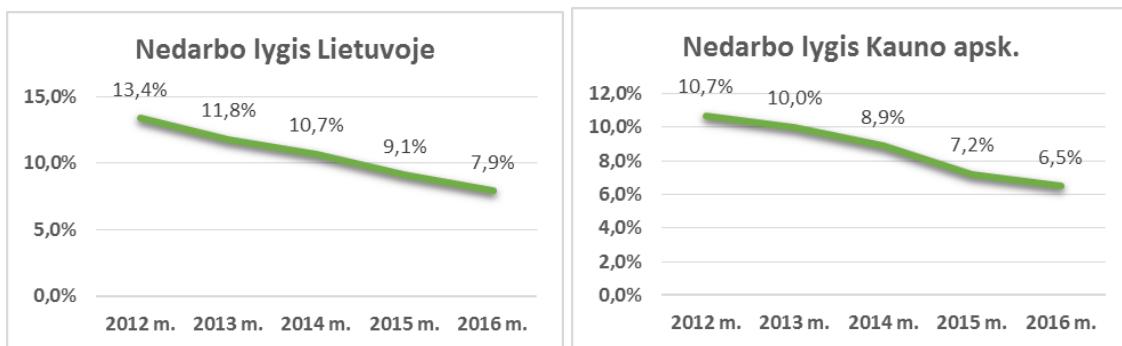
## 2.6 Nedarbo lygis

Lietuvos statistikos departamento duomenimis nedarbo lygis 2012–2016 m. laikotarpiu sumažėjo 5,5 procentiniai punktais – nuo 13,4 proc. 2012 metais iki 7,9 proc. 2016 metais. Mieste 2016 m. fiksujamas 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 nulémė 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.).<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-07-26]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

<sup>7</sup> Lietuvos darbo birža prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos. 2016 metų veiklos ataskaita. Prieiga per internetą: <http://www.lbd.lt>.

**6 pav.** Nedarbo lygis<sup>8</sup>

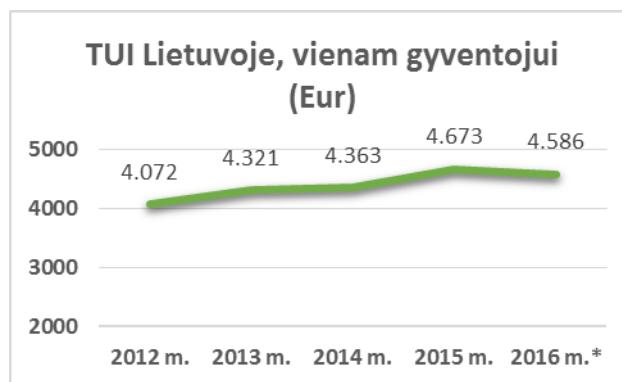
Nedarbo lygis Kauno apskrityje, kaip ir Lietuvoje, pastaruosius kelis metus turėjo mažėjimo tendenciją. Kauno apskrityje 2016 m. nedarbo lygis buvo šiek tiek žemesnis nei šalyje – 6,5 %. Dauguma bedarbių neturi pakankamos profesinės kvalifikacijos įsitvirtinti šiuolaikinėje darbo rinkoje.

Statistikos departamento duomenims, 2016 m. Kauno apskrityje buvo 274,7 tūkst., užimtujų. Iš jų: 13,3 tūkst., buvo užimti žemės ūkyje, miškininkystėje ir žuvininkystėje, 187,9 tūkst. – paslaugų sferoje, 20,6 tūkst. – statyboje ir 53,0 tūkst. – pramonėje.

## 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 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 pabaigoje<sup>9</sup>

Lietuvos statistikos departamentas vertinimo metu nėra paskelbęs duomenų apie tiesiogines užsienio investicijas 2016 metais pagal savivaldybes.

<sup>8</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-07-26]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

\* Išankstiniai 2016 m. duomenys.

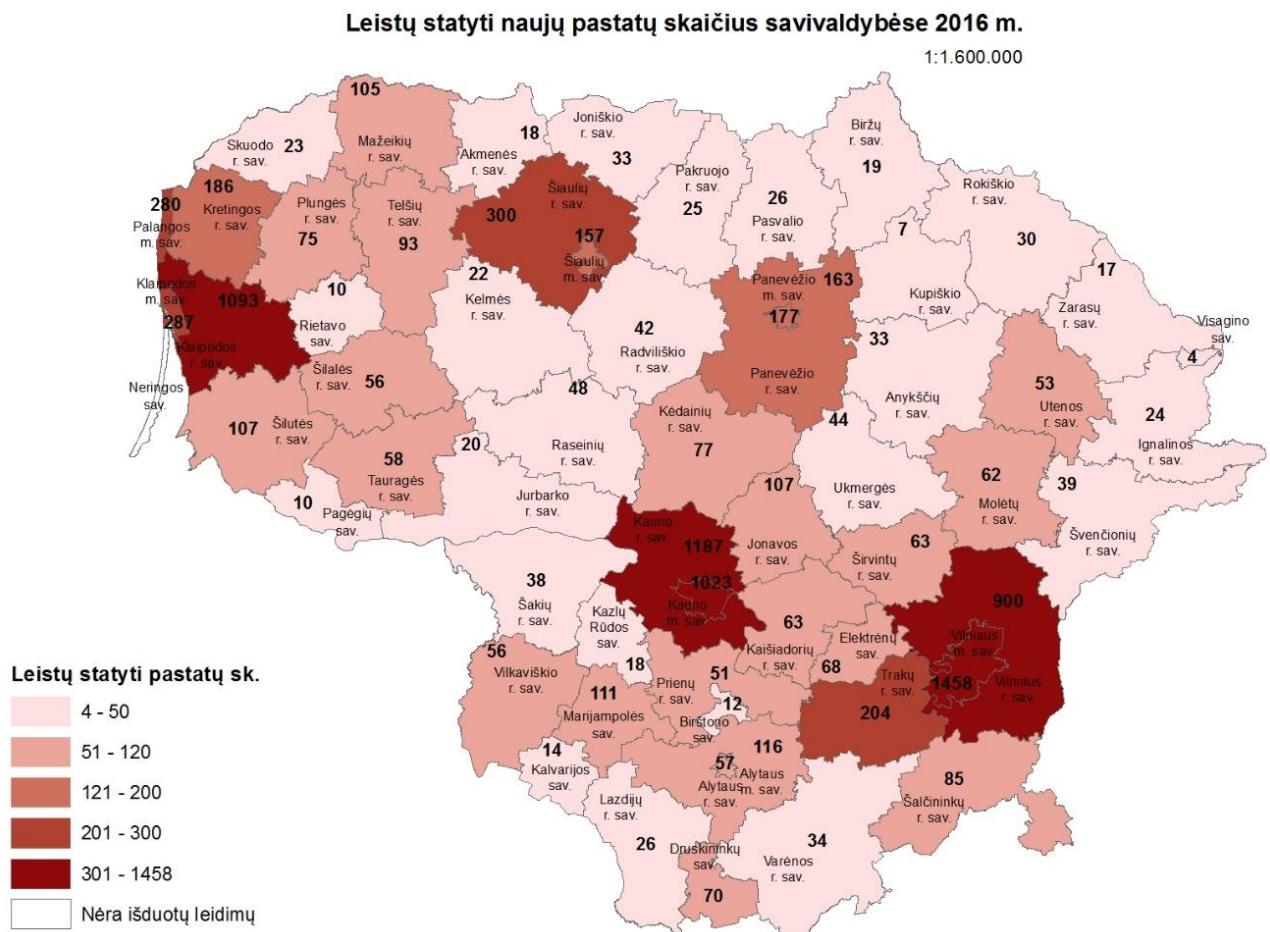
<sup>9</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-07-26]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

2015 metais Kaišiadorių rajono savivaldybėje tiesioginės užsienio investicijos vienam žmogui sudarė 142 Eur, 2014 metais – 92 Eur. Lyginant su šalies vidurkiu 2015 metais (4673 Eur) – tai nėra daug. Išankstiniuose duomenimis, investicijos vienam žmogui šalyje 2016 metais sudarė 4586 Eur.

Kaišiadorių rajono savivaldybėje 2016 metais buvo pritarta projektams pritraukiant ES ir kitus fondus - Pravieniškių vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros, Kaišiadorių rajono stadiono, miesto bibliotekos, gatvių rekonstrukcijoms, dviračių tako įrengimui, naujo darželio statybai ir kt.<sup>10</sup> ES struktūrinių fondų lėšomis įgyvendinami projektai - Kaišiadorių miesto Prezidento A. M. Brazausko parko sutvarkymas ir pritaikymas rekreaciniams, poilsio ir sveikatinimo poreikiams, socialinio būsto plėtra ir kt.

## 2.8 Statybos leidimai

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



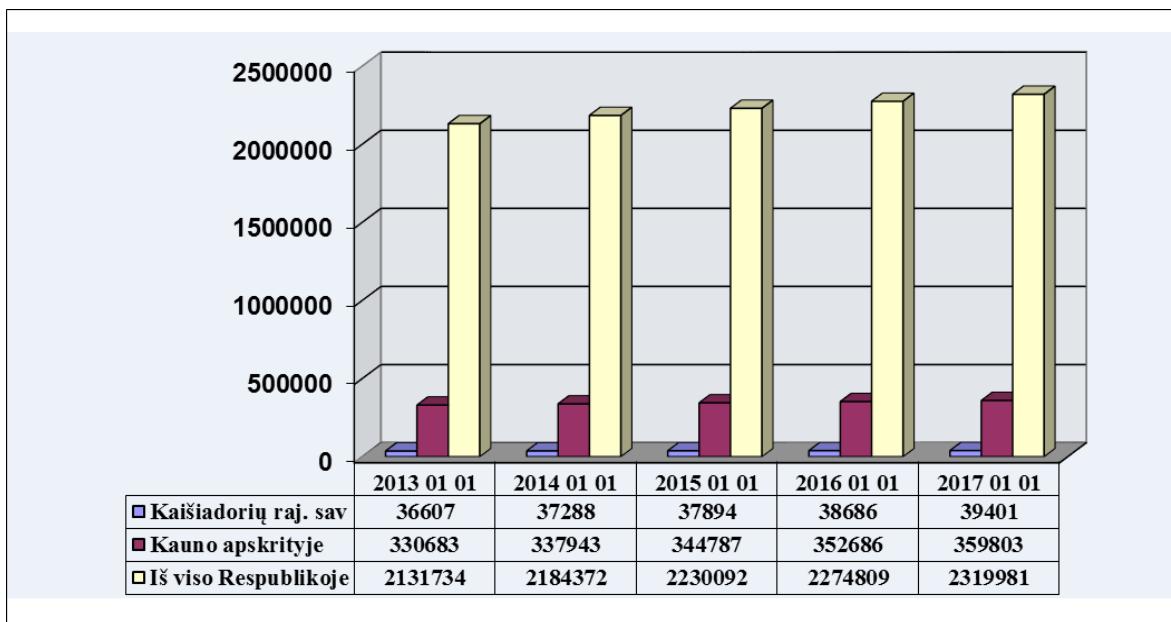
**8 pav.** Leistų statyti naujų pastatų skaičius<sup>11</sup>

Kaišiadorių rajono savivaldybėje 2016 metais leista statyti 63 vnt. naujų pastatų, iš jų – 55 vnt. – gyvenamųjų ir 8 vnt. – negyvenamųjų pastatų.

<sup>10</sup> Kaišiadorių savivaldybės mero 2016 metų veiklos ataskaita. *Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. vasario 22 d. sprendimas Nr. VI7-(I.1)-26.* [žiūrėta 2017-07-26]. Prieiga per internetą: <https://www.kaisiadorys.lt>

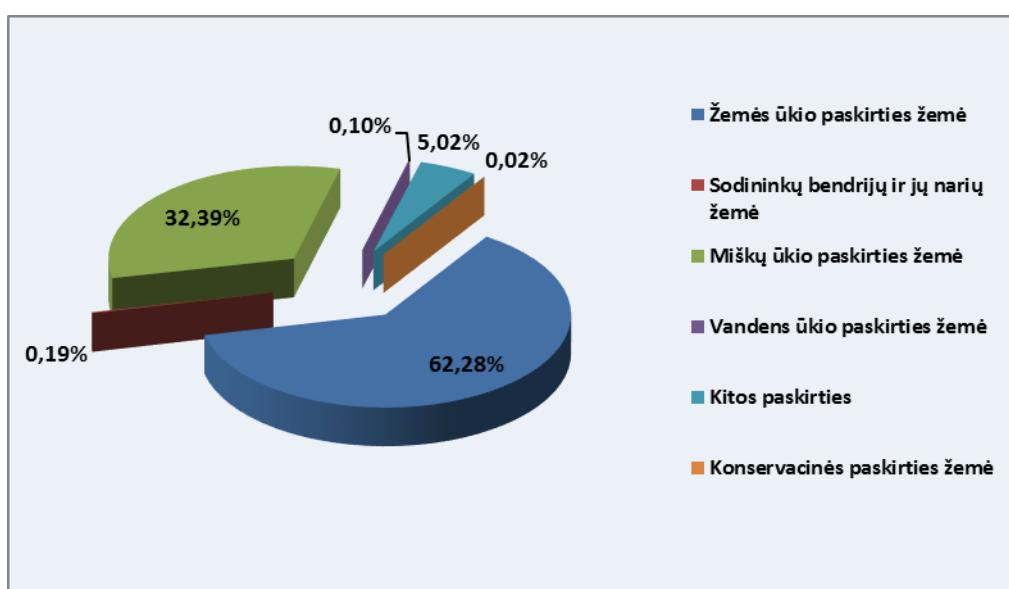
<sup>11</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-07-26]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

## 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 registruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika, Kaišiadorių raj. savivaldybėje Kauno apskrityje ir Respublikoje.<sup>12</sup>

Sklypų Nekilnojamojo turto registre iki 2017 m. sausio 1 d. įregistruota: šalyje – 2319981 vnt., Kauno apskrityje – 359803 vnt., Kaišiadorių r. sav. – 39401 vnt. Per 2016 m. įregistruotų žemės sklypų skaičius šalyje didėjo apie 2,0 proc., Kaišiadorių r. sav. apie 1,8 proc.



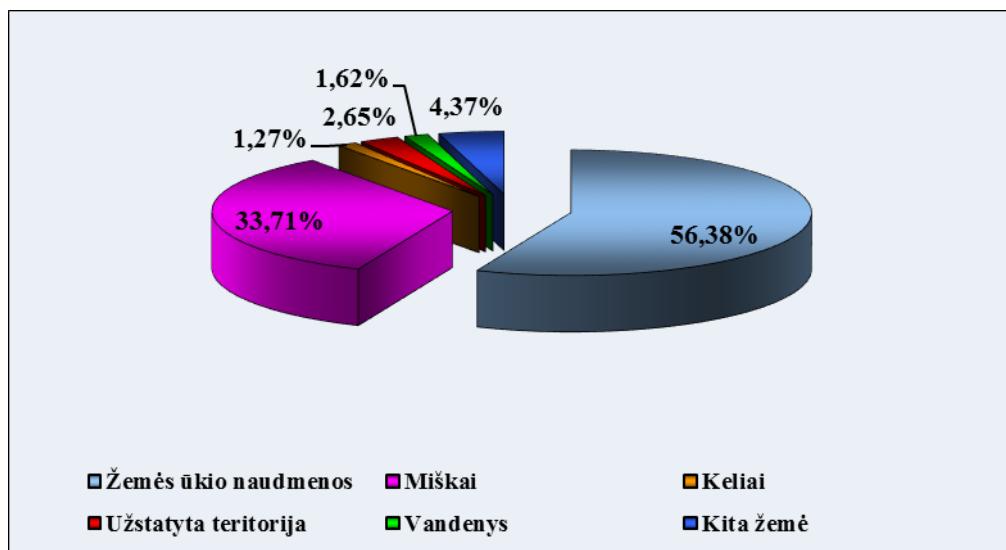
**10 pav.** Žemės fondo ha pasiskirstymas procentais pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Kaišiadorių r. savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d.<sup>13</sup>

Žemės fondo pasiskirstymas savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį tokis: žemės ūkio paskirties žemė (be sodininkų bendrijų) – 62,28 proc. (60405 ha), konservacinių

<sup>12</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2013–2017 m. sausio 1d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas, valstybės įmonė Registrų centras.

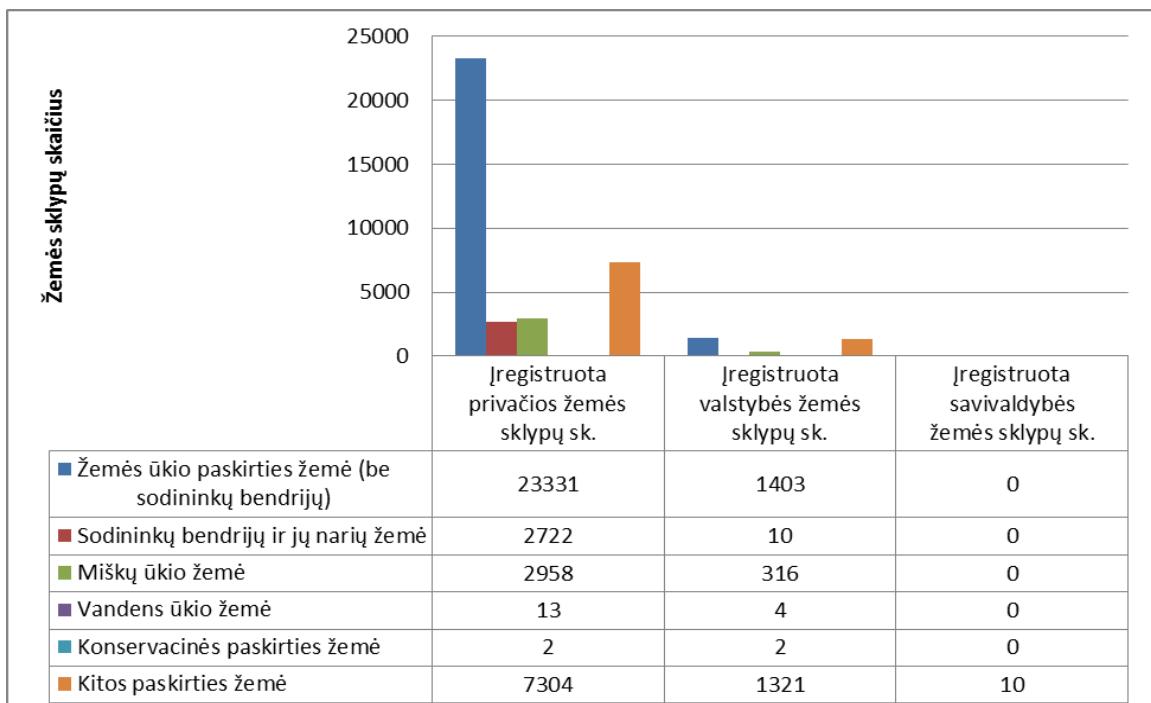
<sup>13</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.

paskirties – 0,02 proc. (17) ha, vandens ūkio paskirties žemė – 0,10 proc. (100 ha), miškų ūkio paskirties – 32,39 proc. (31411 ha), kitos paskirties – 5,02 proc. (4869 ha), sodininkų bendrijų ir jų narių žemė – 0,19 proc. (184 ha).



**11 pav.** Žemės fondo ha pasiskirstymas procentais pagal žemės naudmenas Kaišiadorių r. savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d.<sup>14</sup>

Kaišiadorių rajono savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas tokis: žemės ūkio naudmenos – 56,38 proc. (54683 ha), kelai – 1,27 proc. (1230 ha), vandenys – 1,62 proc. (1570 ha), miškai – 33,71 proc. (32698 ha), užstatyta teritorija – 2,65 proc. (2568 ha), kita žemė – 4,37 proc. (4247 ha).



**12 pav.** Kaišiadorių r. savivaldybėje iki 2017 m. sausio 1 d. nuosavybės teisėmis įregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų pagal paskirtis skaičius<sup>15</sup>

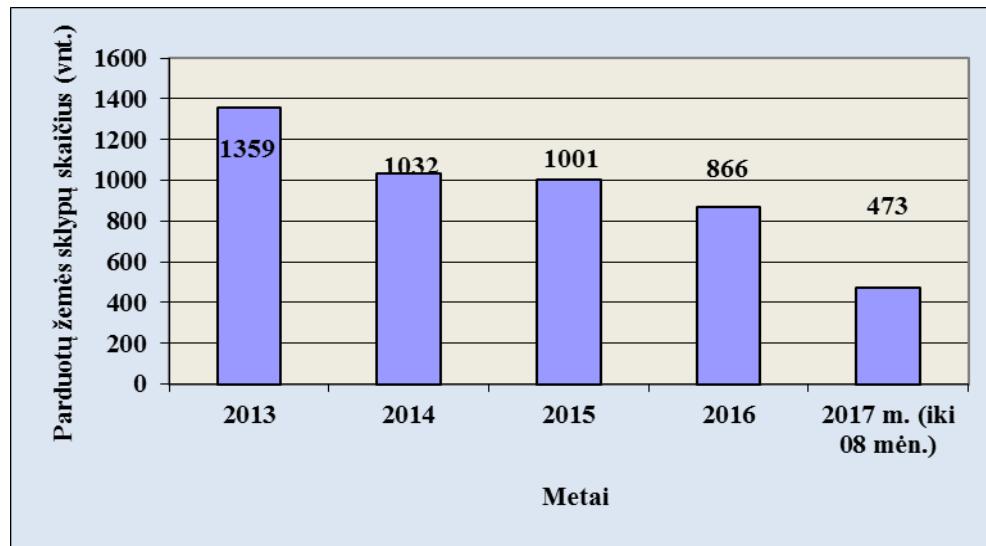
Iki 2017 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre įregistruoti privačios nuosavybės

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

<sup>15</sup> Ibid.

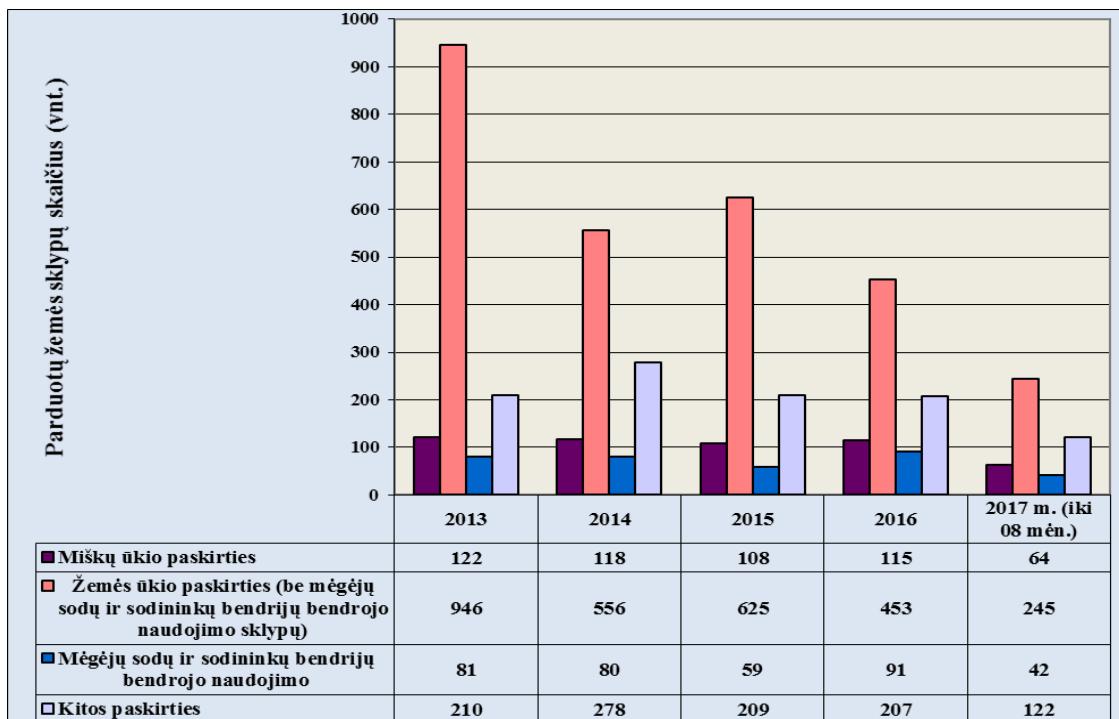
teisėmis – 36330 sklypai, valstybinės žemės – 3056 sklypų, savivaldybių žemės – 10 sklypų.

## 2.10 Statistiniai rinkos duomenys



**13 pav.** Parduočių privačių žemės sklypų skaičius 2013–2017 m.\*<sup>16</sup> laikotarpiu

Parduočių privačių žemės sklypų skaičius 2013 m. – 1359, 2014 m. – 1032, 2015 m. – 1001 2016 m. – 866 ir 2017 m.\* – 473. Sklypų skaičius 2017 m.\* yra sausio–liepos periodo, todėl nėra lygintinas su ankstesniu visų metų žemės sklypų pardavimais.



**14 pav.** Parduočių privačių žemės sklypų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2013, 2014, 2015, 2016 ir 2017 m.\*<sup>17</sup>

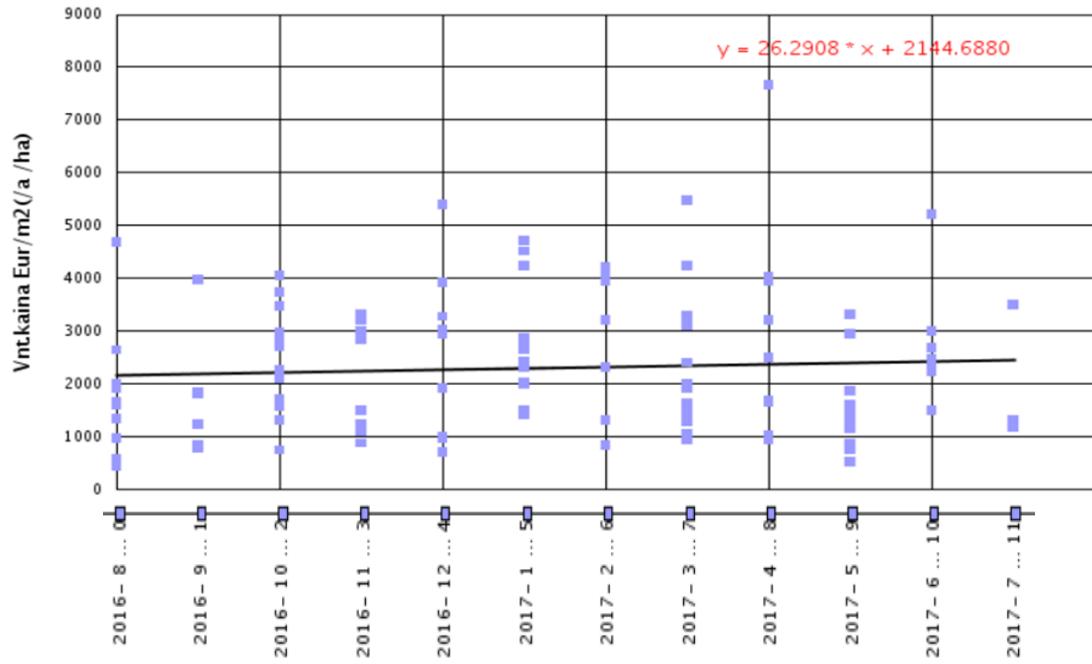
Parduočių privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2013 m. (122+946+81+210) – 1359 sklypai, 2014 m. (118+556+80+278) – 1032 sklypai, 2015 m. (108+625+59+209) – 1001 sklypas, 2016 m. (115+453+91+207) – 866 sklypai, 2017\* m. (64+245+42+122) – 473 sklypai.

Sklypų skaičius 2017 m.\* yra sausio–liepos laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesniu

<sup>16</sup> Nekilnojamomojo turto registro duomenų bazės duomenys. Valstybės įmonė registrų centras. Vilnius, 2013–2017.

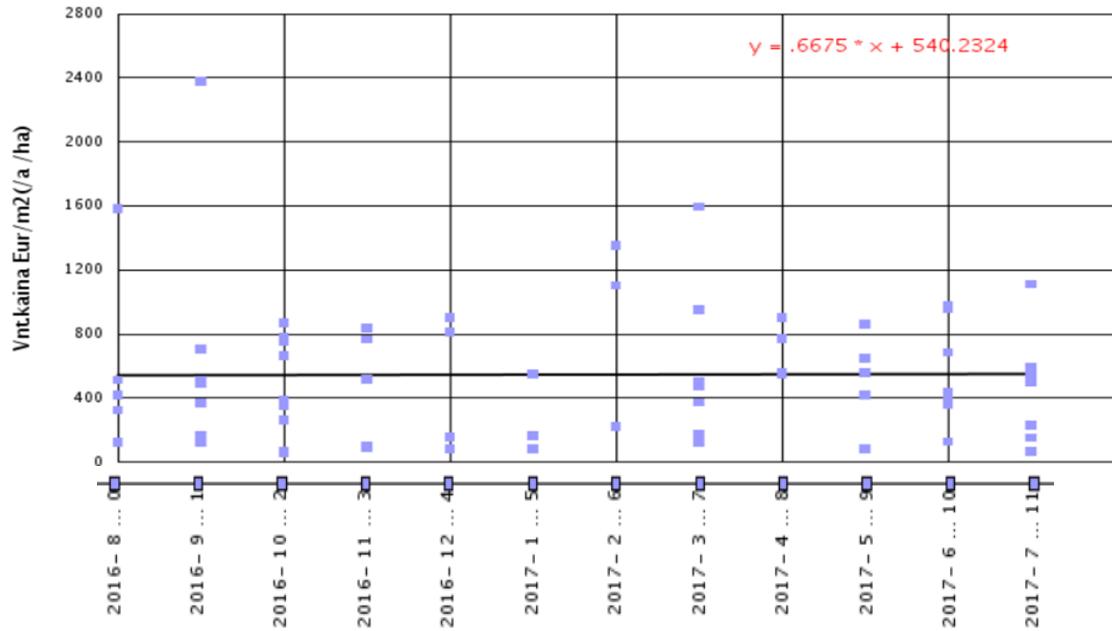
<sup>17</sup> Ibid.

visų metų žemės sklypų pardavimais.



**15 pav.** Kaišiadorių r. sav. žemės ūkio paskirties sklypų 1 ha kainų pokytis nuo 2016-08-01 iki 2017-08-01<sup>18</sup>

Nuo 2016-08-01 iki 2017-08-01, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 2171 Eur/ha iki 2460 Eur/ha, t. y. 13.32 %.



**16 pav.** Kaišiadorių r. sav. kitos paskirties sklypų 1 aro kainų pokytis nuo 2016-08-01 iki 2017-08-01<sup>19</sup>

Nuo 2016-08-01 iki 2017-08-01, 12 mėnesių tendencijos pokytis nuo 541 Eur/a iki 548 Eur/a, t. y. 1.36 %.

<sup>18</sup> Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. Valstybės įmonė registrų centras. Vilnius, 2017.

<sup>19</sup> Ibid.

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

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

Masinis žemės vertinimas susideda iš komplekso priemonių, apimančių duomenų apie nekilnojamajį turą (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 pirmynės 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, savykinių turto vertės rodiklių apskaičiavimą ir analizę, verčių žemėlapių sudarymą. Verčių žemėlapių sudaromi naudojant nekilnojamojo turto kadastro žemėlapį, Adresų registro duomenis ir kitus duomenis, kuriais remiantis grafiškai atvaizduojami vertinimo rezultatai ir parodomi rezultato pateikimui svarbūs veiksnių ir rodikliai. Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonas;

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

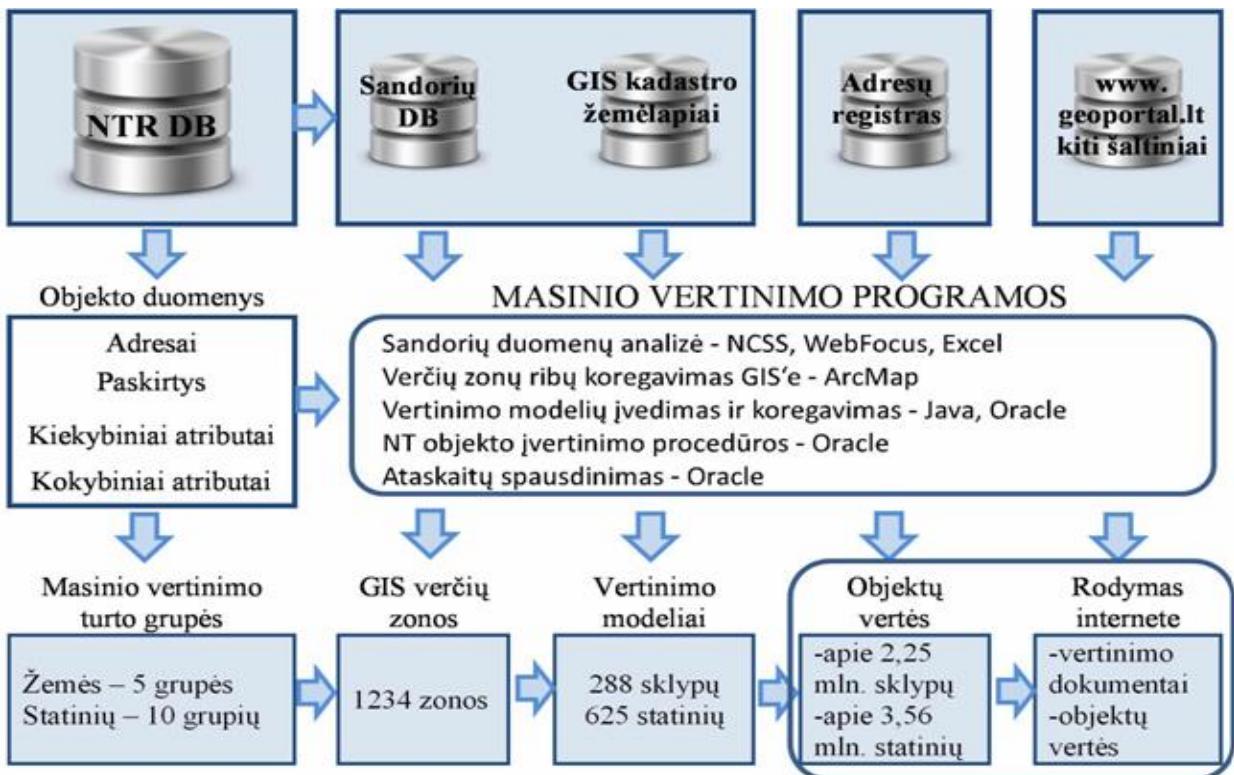
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl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

#### **3.2 Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programas**

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikta toliau paveiksle.



**17 pav.** Žemės masiniame vertinime panaudotų informacinių priemonių schema

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

1. Nekilnojamoho turto kadastro žemėlapio duomenys;
2. bendrojo teritorijų planavimo ir kitų teritorijų planavimo dokumentų, įregistruotų Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, duomenys;
3. duomenys apie miško žemę (miško žemės ir medynų vertė, medynų charakteristika, miškų grupė, miško augavietė, dirvožemis ir kita), kaupiami Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastre;
4. duomenys apie apleistas žemės ūkio naudmenas ir žemės apskaitos duomenys, kaupiami Nacionalinėje žemės taryboje;
5. duomenys apie saugomas teritorijas ir kiti reikalingi duomenys, kaupiami Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastre;
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 Nekilnojamoho turto kadastro žemėlapyje ar Žemės informacinėje sistemoje;
8. individualaus žemės vertinimo rinkos vertės;
9. duomenys, apibūdinantys nekilnojamoho turto rinką ir atskirus jos komponentus;
10. kiti šiame punkte nenurodyti Žemės informacinės sistemos ([www.zis.lt](http://www.zis.lt)) duomenys.

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

### 3.3 Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas

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

Turto ir verslo vertinimo metodikoje lyginamasis metodas apibrėžiamas kaip vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomas turto vertintojui. Taikant lyginamajį metodą surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusią analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius iki vertinimo datos įvykusius sandorius, įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietas, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu. Turto skirtumus atspindi lyginamieji 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 (anologo) pardavimo kaina,

$PV$  – patikslinimų vertė (ji gali būti ir neigiamai).

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

### 3.4 Žemės masiniams vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

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

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

pataisos skaičiavimo technologija, galima naudoti iki 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 pagrindu sudarytų verčių žemėlapų, 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 pasikartojuusi reikšmė. Moda yra nevienareikšmis dydis. Ją patogu rasti histograma.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Koreliacijos koeficientas** – parodo nagrinėjamų požymių tiesinę priklausomybę. Koreliacijos koeficiente galimos reikšmės  $-1 \leq \rho(S, Z) \leq 1$ . Jeigu dviejų kintamujų koreliacijos

koeficientas lygus 0, tai tie kintamieji yra statistiškai nepriklausomi. Koreliacijos koeficiente formulė:

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

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

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

**Daugianarė regresijos lygtis** – kai lygtimi išreiškiama kelių nepriklausomų veiksnių įtaka. Sudarant regresijos lygtį 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 lytyje. Kuo Stjudento kriterijus didesnis, tuo svarbesnis lytyje nepriklausomas kintamasis. Pavyzdžiu, kintamasis gali stipriai koreliuoti su pardavimo kaina, bet jis prognozavimui netinkamas. Tą netinkamumą ir parodo Stjudento kriterijus. Stjudento kriterijaus reikšmė pasirinktam pasiklivimo laipsniui randama lentelėse (pateikiamas statistiniuose vadoveliuose).

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

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

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

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

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, imituojant pasiūlos ir paklausos veiksnius. 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 žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis.*

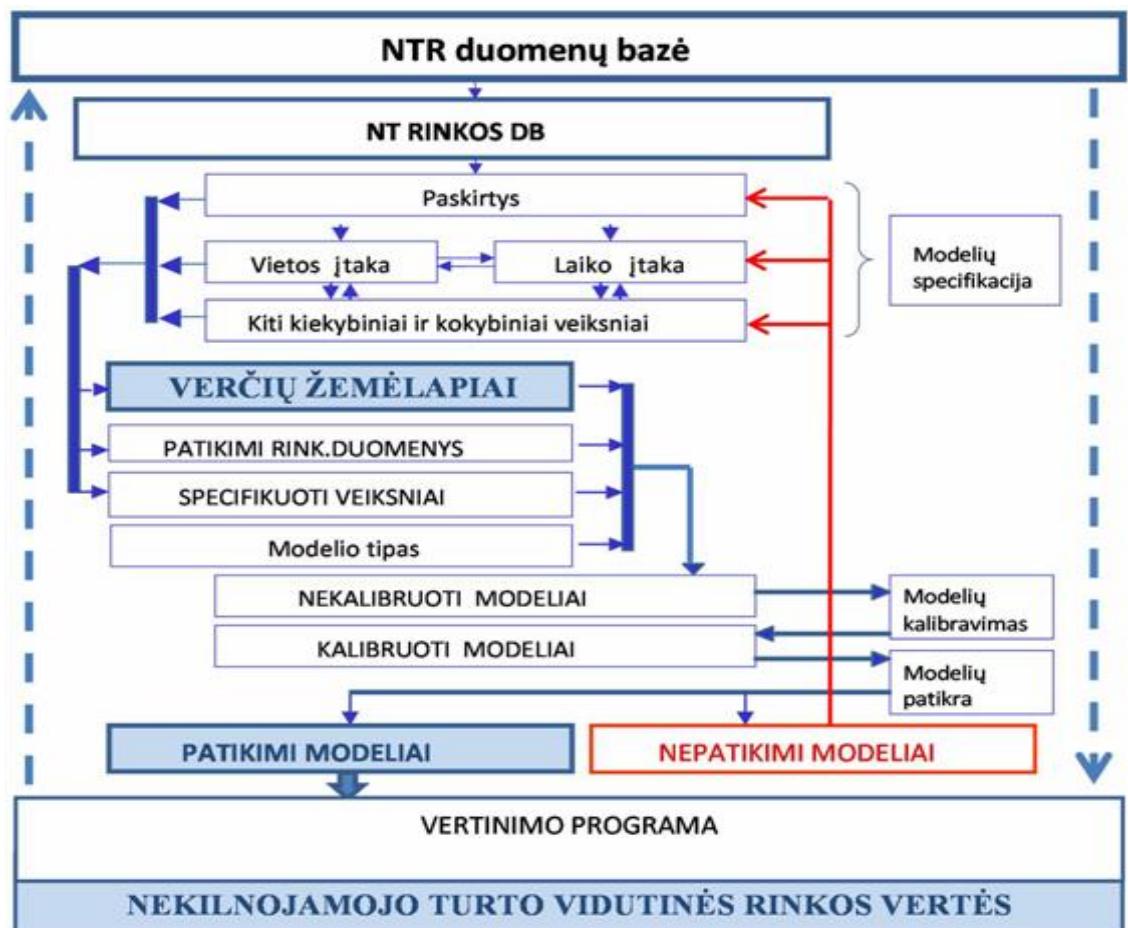
Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) (Masinio žemės vertinimo taisyklių 17 p.):

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

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 veiksnų (modelio kintamųjų) atrinkimo, jų nagrinėjimo ir jų tarpusavio santykių nustatymo);
- modelių kalibravimo – nekilnojamojo turto vertę lemiančių veiksnų poveikio (reikšmingumo) nustatymo, trūkstant rinkos duomenų veiksnų 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 modeliu apskaičiuotų verčių patikimumas patikrinamas grafinėmis priemonėmis ir įvertinant aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiente, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiente, variacijos koeficiente reikšmes.

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

1. vieta;
2. žemės sklypo plotas;
3. sklypo ploto dydis;
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 veiksnių.

Vadovaujantis Masinio žemės vertinimo taisyklių 28 punktu, žemės verčių zonose, kuriose nėra įregistruotų žemės grupė 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 nustatyti servitutų ir kitų apribojimų, išskyrus atvejus, kai dėl šių apribojimų saugomose teritorijose suformuotos ekologinės apsaugos ar rekreacinės zonas arba rekreacinėse teritorijose nustatoma atskira žemės verčių zona;
3. žemės sklypo naudojimo perspektyvų;
4. žemės sklype esančių statinių ir sodinių;
5. disponavimo žemės sklypais suvaržymų dėl skolos ar kitų priežasčių;
6. vertinamo žemės sklypo ir greta esančių objektų užterštumo arba skleidžiamos taršos, kaimyninių turto vienetų būklės, individualiai įrengtų (ne įrengtų) komunikacijų, privažiavimo apsunkinimo (pagerinimo), reljefo ypatumų.

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

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

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

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

### **3.6.2 Masinio žemės vertinimo žemės grupės**

Žemės paskirtys ir naudojimo būdai, 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 sukaupti duomenys apie žemės sklypų rinką sugrupuojami į šias žemės grupes:*

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

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

*15.3. gyvenamujų teritorijų žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra vienbučių ir dvibučių gyvenamujų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos, atskirujų 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 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 skirtinį žemės grupių, pasirenkama viena iš jų, vyraujanti pagal žemės sklypų skaičių vertinamoje žemės verčių zonoje.

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

### **3.6.3 Pradinių žemės rinkos duomenų statistika**

Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos žemės rinkos analizei, žemės verčių zonų žemėlapiai ir žemės vidutinės rinkos vertės nustatymo modelių sudarymui panaudoti Nekilnojamomo turto kadastro duomenys ir Nekilnojamomo 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 statiniais sandorių skaičius
	Aritmetinis vidurkis	Mediana	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Minimu- mas vnt. kaina	Maksimu- mas vnt. kaina	
<b>Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypai 2013-01-01–2017-08-01 laikotarpio</b>						
1030	350	154	452	1	3964	493
<b>Komercinės žemės grupės sklypai 2013-01-01–2017-08-01 laikotarpio</b>						
51	1287	767	1741	7	10453	23
<b>Mėgėjų sodo žemės grupės 2013-01-01–2017-08-01 laikotarpio</b>						
352	506	377	409	6	2167	173
<b>Pramonės ir sandeliavimo žemės grupės sklypai 2013-01-01–2017-08-01 laikotarpio</b>						
26	293	82	703	6	3667	8
<b>Žemės ūkio žemės grupės 2013-01-01–2017-08-01 laikotarpio</b>						
3393	25	14	54	1	1207	228

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

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

### 3.6.4 Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriamā nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamomojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Masinio žemės vertinimo taisyklėse nurodoma, kad vertinimui naudojant senesnius nei 1 metų laikotarpiu 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.** Atnenkami nekilnojamajam turtui analogiškų objektų pardavimai, atlikti skirtingu metu. Pataisius šių objektų kainas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likę kainų skirtumai priskiriami laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objektų rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianą, kadangi ji išeliminoja 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, praėjės po vertinimo datos iki sandorio datos.

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

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

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

Kaišiadorių 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 punktą	Laiko pataisai nustatyti taikytas metodas	Laiko pataisa reikšminga, nereikšminga
Žemės ūkio paskirties	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Mégėjų sodų	Aproksimuojanti kreivė	Nereikšminga
Gyvenamųjų teritorijų	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Komercinės	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Pramonės ir sandėliavimo	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga

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

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

Žemės verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniiais 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 atitinkančiu žemės sklypų kainų vidurkis pagal žemės grupę nuo gretimos žemės verčių zonas vidutinės rinkos vertės skiriasi daugiau kaip 15 procentų. Žemės sklypų kainų vidurkis nustatomas pagal žemės ir kito nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartyse, registruotose Nekilnojamojo turto registre, nurodytas kainas (toliau – kainų vidurkis);*

*2. žemės verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos kaimo gyvenamosios vietovės arba urbanizuota teritorija, arba žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – rekreacinė teritorija ir kuriems taikomi žemės naudojimo apribojimai, teritorija (mégėjų sodų teritorija, kaimo centras, valstybės saugoma teritorija, pakrančių apsaugos zonas ir kitos teritorijos, kurių priskyrimas atskiroms žemės verčių zonoms galimas geografinės informacinių sistemų (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 skirtinė 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 numatytais 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 įvertinančių urbanizuotų teritorijų, 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 vykdymo kaimiškos teritorijos zonavimo.

Vadovaujantis anksčiau pateiktais teisės aktais, Kaišiadorių 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 žemėlapio 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 žemėlapio ir verčių aptarimo metu, bendrojo plano sprendinius. Kaišiadorių rajono savivaldybėje sudaryta 24 verčių zonas, iš kurių Kaišiadorių mieste – 3, likusioje savivaldybės teritorijoje – 21, zonų sudarymo pagrindimas pateikiamas toliau.

13.1.1 – 13.1.3 zonas – Kaišiadorių miestas – administracinis, kultūrinis, ekonominis Kaišiadorių rajono centras, dislokuotas prie Vilniaus – Kauno geležinkelio linijos, nutolęs nuo Kauno į pietryčius apie 35 km. Puikus susisiekimas su Vilniumi ir Kaunu, išvystyta infrastruktūra. Tai veiksnių įtakojantys didesnę nekilnojamojo turto vertę. Nekilnojamojo turto požiūriu Kaišiadoryse dislokuotas nekilnojamasis turtas yra vienas patraukliausių Kaišiadorių rajone. Dėl miesto plėtros ir skirtinės teritorijos sudarytos dar dvi mažos verčių zonas – 13.1.2 ir 13.1.3.

13.2 zona – didžioji Rumšiškių miestelio dalis. Miestelis dislokuotas šalia magistralės Kaunas-Vilnius. Nuo Kauno nutolęs į pietryčius apie 16 km. Dominuoja sodybinis užstatymas. Nekilnojamojo turto požiūriu šioje zonoje dislokuotas nekilnojamasis turtas yra vienas patraukliausių Kaišiadorių rajone. Puikus susisiekimas su Kaunu ir Vilniumi, išvystyta infrastruktūra, graži gamtinė aplinka. Šie veiksnių taip pat įtakoja didesnę nekilnojamojo turto vertę, todėl sudaryta atskira verčių zona.

13.3 zona – Žiežmarių miestas. Nekilnojamojo turto kainos didelės, nes miestas dislokuotas šalia automagistralės Kaunas – Vilnius, turi išvystytą infrastruktūrą. Kainos teritorijoje mažesnės nei Kaišiadorių mieste, bet didesnės nei besiribojančiose teritorijose, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

13.4 zona – Karčiupio k. (dalis), Jakštonių k. Nekilnojamojo turto kainos yra didelės, nes turtas dislokuotas gražiose vietovėse (šalia Kauno marių) bei netoli automagistralės, turi patogų susisiekimą su Kauno miestu, pakankamai išvystytą infrastruktūrą. Šiemis kaimams taip pat sudaryta verčių zona.

13.5 zona – didžioji Gudienos kaimo dalis. Tai su Kaišiadorių miestu besiribojanti zona, turinti gerą susisiekimą su Kaišiadorimis ir pakankamai išvystytą infrastruktūrą. Todėl nekilnojamasis turtas yra paklausus. Vertės mažesnės nei Kaišiadorių mieste, todėl sudaryta atskira verčių zona.

13.6. zona (žr. verčių zonų žemėlapį) tarp administracinių, kultūrinių centrų – Kaišiadorių, Žiežmarių miestų. Turi neblogai išvystytą infrastruktūrą, gerą susisiekimą su artimiausiais miestais. Nekilnojamojo turto kainos šioje zonoje pakankamai didelės, nors mažesnės nei besiribojančiuose miestuose, tačiau didesnės už vertes kitose besiribojančiose teritorijose, todėl sudaryta atskira verčių zona.

13.11 zona (žr. verčių zonų žemėlapį) – tai besiribojanti su Kauno mariomis, Rumšiškių mišku zona. Teritorija taip pat apjungia kelis kaimus, esančius tarp automagistralės ir geležinkelio Kaunas – Vilnius. Nekilnojamasis turtas dislokuotas gražiose vietovėse. Zona turi patogų susisiekimą su Kauno miestu. Turto kainos mažesnės nei 13.4 zonoje.

13.10, 13.12, 13.20, 13.21, 13.22 – tai esančios tarp miestų, miestelių arba didesnę nekilnojamojo turto vertę turinčių teritorijų dalies ir prastesnės nekilnojamojo turto vertės požiūriu savivaldybės teritorijos dalies verčių zonas (žr. verčių zonų žemėlapį). Jose nekilnojamojo turto vertės didesnės nei didžiojoje savivaldybės dalyje, bet mažesnės nei besiribojančiose kitose zonose, miestuose ar miesteliuose.

13.13 zona – šalia automagistralės Kaunas – Vilnius (tarp Rumšiškių ir Kaišiadorių) esanti teritorija (žr. verčių zonų žemėlapį) ribojasi su Kaišiadorių miestu. Zona turi neblogą susisiekimą su Žiežmarių, Kaišiadorių, Elektrėnų miestais, pakankamai išvystytą infrastruktūrą. Nekilnojamojo turto kainos rajono atžvilgiu yra vidutinės, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

13.7, 13.8, 13.9, 13.14 zonas – tai didžioji Kruonio miestelio dalis ir kitos nesiribojančios tarpusavyje teritorijos, turinčios panašias nekilnojamojo turto vertes, esančios prie ežerų ar upių (žr. verčių zonų žemėlapį). Zonas turinčios vidutiniškai išvystytą infrastruktūrą, neblogą susisiekimą. Nekilnojamojo turto kainos yra didesnės, negu didžiojoje savivaldybės dalyje.

13.15 zona – didžioji Žaslių miestelio dalis. Miestelį supa ežerai: pietuose telkšo Žaslių ežeras, rytuose – Liminas, šiaurės rytuose – Statkūniškės. Zona turi pakankamai išvystytą infrastruktūrą, gerą susisiekimą su rajonų centrais. Nekilnojamasis turtas joje yra pakankamai paklausus ir turi didesnę vertę nei prieš tai aprašyti zonas, todėl išskirta į atskirą verčių zoną.

13.16, 13.19 zonas – tai kaimai, kurie yra toliau nuo pagrindinių kelių ir administracinių, kultūrinių centrų. Vyrauja sodybinis užstatymas, pagal naudojimo paskirtį – žemės ūkio paskirties žemė (žr. verčių zonų žemėlapį). Kitų zonų atžvilgiu tai didžiausios pagal užimamą plotą teritorijos. Nekilnojamojo turto kainos šiose zonose mažesnės negu aukščiau aprašytose zonose.

13.17, 13.18 zonas – tai Kaišiadorių rajono savivaldybės dalys, kuriose yra mažiau palankios ūkininkauti vietovės (Nemaitonių, Paparčių seniūnijose). Tai kaimai, kurių dauguma nutolę nuo pagrindinių kelių ir administracinių, kultūrinių centrų. Čia vyrauja sodybinis užstatymas, pagal naudojimo paskirtį – žemės ūkio paskirties žemė. Šios ir kitos aplinkybės įtakoja mažiausias nekilnojamojo turto vertes savivaldybėje.

GIS aplikacijoje suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapiai rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį žemės verčių žemėlapį, žemės sklypams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapje automatizuotai parenkama verčių zona ir zonas vertingumo rodikliai, numatyti vertinimo modelyje. GIS 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 vietas identifikavimo pagal jų koordinates bei adresus kadastro žemėlapyje GIS priemonėmis, verčių zonas tiksliai aprašyti tekstu sudėtinga ir netikslinga, nes tekstinis aprašymas tampa nereikalingas sklypo geografinės vienos identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstyty aplinkybių masinio žemės vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

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

### 3.6.6 Rekreacino 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. Rekreacino naudojimo koeficiente paaiškinimai pateikioti toliau.

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

$$K_r = Re1/VRV1, \text{ kur:}$$

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

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

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

Analizuojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis Kaišiadorių r. sav. teritorijoje nustatyta, kad dalies žemės sklypų, kurių plotas iki 3 ha, palyginti su didesnių plotų žemės sklypais, parduotas už žymiai didesnę ploto vieneto – 1 ha kainą. Dėl duomenų trūkumo analizei apjungtos gretimos Jonavos ir Kėdainių r. savivaldybės. 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 rekreacino naudojimo koeficientai  $K_r$ . Jie apskaičiuoti rekreacijai tinkamų žemės sklypų pardavimo kainas verčių zonoje lyginant su žemės sklypų, nepasižyminčių rekreacionėmis 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	Re1 (Eur/ha)	VRV1 (Eur/ha)	$K_r$
1	2	3	4
19.16	5000	3507	1,43
19.20	6000	3637	1,65
13.10	3700	2053	1,80

Verčių zona	Re1 (Eur/ha)	VRV1 (Eur/ha)	K <sub>r</sub>
1	2	3	4
10.8	6200	3187	1,95
19.16	7000	3507	2,00
10.23	6000	2749	2,18
10.23	6200	2749	2,26
13.16	4700	1946	2,42
19.16	11600	3507	3,31
13.19	6600	1743	3,79
Kainų santykio vidurkis (koeficientas):			2,3

Lentelės 4 skiltyje gauti verčių zonose kainų santykiniai dydžiai kinta 1,43–3,79 intervale, skirtumai nėra paaiškinami žemės sklypų charakteristikomis, fiksuojamomis Nekilnojamojo turto registre, todėl siekdamas objektyvaus kainų skirtumo rodiklio vertintojas apskaičiuoja 4 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, jo reikšmė pateikiama lentelės 4 skilties paskutinėje eilutėje. Tokiu būdu gautas koeficientas K<sub>r</sub> 2,3 pakankamai pagristas ir naudotinas žemės naudojimo būdų – rekreacinių naudojimo žemės sklypų ir rekreacinių vandens telkiniai, sklypų vertinimui.

Kitoms verčių zonomis dėl rinkos duomenų trūkumo Kr koeficientas 2,3 yra priskirtas ekspertiškai darant prielaidą, kad jose rekreacinėmis savybėmis pasižyminčių žemės sklypų rinkos aplinkybės yra analogiškos toms, kurių rinkos pagrindu yra apskaičiuotas šis koeficientas. Koeficientų reikšmės pagal verčių zonas pateiktos Savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų dalyje „Verčių pataisos ir rekreacinių koeficientai“, interneto puslapyje <http://www.registracentras.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 (esančią nustatyta tvarka patvirtintose rekreacinių teritorijose), vidutines rinkos vertes, K<sub>r</sub> koeficientu didinama modelio pagalba apskaičiuota vertė tik 3 ha plotui, o likęs žemės sklypo plotas vertinamas pagal modelį be K<sub>r</sub> koeficiente. Jeigu rekreacinių teritorijoje žemės sklypas yra 3 ha ir mažesnio ploto, tokiu atveju apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę visam žemės sklypui pritaikomas K<sub>r</sub> 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 – rekreacinių naudojimo žemės sklypų, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas – rekreacinių vandens telkiniai. Šiemis naudojimo būdams taikomas Kr koeficientas. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

Miesto teritorijos, pasižyminčios rekreaciniems savybėmis ir išsiskiriančios aukštėniu žemės sklypų pardavimo kainų lygiu, žemės verčių žemėlapje yra išskirtos į didesnio vertingumo žemės verčių zonas. Tokiu būdu mieste yra įvertintos žemės ūkio paskirties, žemės sklypų naudojimo būdo – rekreacinių naudojimo žemės sklypų, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdo – rekreacinių vandens telkiniai, žemės sklypų rekreacinių savybės. Vadovaudamiesi anksčiau paminėta aplinkybe, taip pat ir dėl tokios žemės rinkos duomenų trūkumo, vertintojai daro išvadą, kad žemės ūkio ir vandens ūkio paskirčių žemės sklypai mieste, pasižymintys rekreaciniems savybėmis, yra įvertinti pakankamai verčių zonomis, ir rekreacinių įtakos koeficientų 13.1.1, 13.1.2 ir 13.1.3 zonomis 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 taisyklių 26.2 papunktis):

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

$\text{Kons1}$  – konservacinės paskirties žemės sklypų 1 hektaro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

$\text{VRV1}$  – 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 – gamtinį rezervatą 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 valstybės įmonės Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamomo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytus argumentus ir nuomones, ekspertiškai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas  $K_k$  – 0,80. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.8 Mažesnių kaip 4 arų žemės sklypų koeficientas $K_4$

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

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

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

$\text{VRV1}$  – 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 tokų žemės sklypų rinkos tyrimą, paskutinių 5 metų rinkos duomenis ir kainų skirtumą 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 K4zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	14481	0.0440	3291	>4a 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 (mažaaukšč. ter.)	57924	0.2000	2896		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	8138	0.0383	2125		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7414	0.0373	1988	<4a 1985	
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	16624	0.0928	1791	>4a 1819	0,71
Vilnius	57.28	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	26935	0.1551	1737		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34465	0.1953	1765		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	19115	0.1025	1865		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17088	0.1000	1709		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0.1025	1836		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21141	0.1123	1883		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	22057	0.1120	1969		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (žemės)	5039	0.0340	1482	<4a	1296
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2751	0.0246	1119		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4924	0.0383	1286		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	18825	0.1500	1255	>4a 1369	0,70
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0.1200	1448		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	18825	0.1340	1405		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	14481	0.0978	1481		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	18825	0.1500	1255		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3591	0.0300	1197	<4a	
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3475	0.0373	932	956	
Pagiriai	57.30	1	1	Kita (žemės)	956	0.0102	937		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	811	0.0107	758		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	28962	0.1446	2003		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	28962	0.1466	1975		

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 K4zon (<4a/>4a)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	27514	0.1500	1834	>4a	0,73
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	18825	0.1019	1847	2023	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23239	0.1003	2317		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23170	0.1007	2301		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	24618	0.1339	1839		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	38519	0.1863	2068		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	2809	0.0172	1633	<4a	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4634	0.0321	1443	1471	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	1883	0.0139	1354		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	4228	0.0291	1453		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (žemės)	31134	0.0645	4827	>4a	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		

1 aro kainų skirtumų nustatymui žemės sklypams, kurių plotai yra mažesni už 4 arus, atlikta mažesnių kaip 4 arai, ir didesnių kaip 4 arai, sklypų kainų lyginamoji analizė. Lyginimui parinkti rinkoje parduoti sklypų panašūs pagal jų vietą – verčių zoną, paskirtį ir naudojimo būdą, pardavimo datą. Kainų analizei panaudoti tik žemės sklypų be statinių, ir kai pardavimas vyko tik vieno sklypo, sandoriai. Lygintinų sklypų pardavimai užfiksuoti Vilniaus 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 pagristo rezultato, pirmiausia apskaičiuoti atskirose verčių zonose įvykusiu sandorių 1 aro kainų aritmetiniai vidurkiai, skaičiavimai pateikti 5 lentelės 9 skiltyje. Kainų vidurkių santykiniai skirtumai pagal zonas K<sub>4</sub> 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 K<sub>4</sub> zon reikšmės verčių zonose kinta 0,67–0,75 intervale. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vietas įvairovės ir sandorio pusį požiūrio į nekilnojamomo turto privalumas ir trūkumas subjektyvumu. Galutinė koeficiente reikšmė nustatytą apskaičiuojant 5 lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas K<sub>4</sub> = 0,71 pateiktas 10 skilties paskutinėje eilutėje.

Kaišiadorių r. sav. teritorijos mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų vertės korekcijai koeficiente K<sub>4</sub> reikšmės nustatymas dėl mažų sklypų rinkos duomenų trūkumo yra pasunkintas. Atsižvelgiant į tai, kad mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų užstatymo ribojimai Jonavos r. sav. teritorijoje yra analogiški kaip Vilniaus mieste, kad taikant koeficientą žemės vertė sumažinama proporcingai jos nustatytais vertei iki pataisos taikymo, darytina išvada, kad Vilniaus miesto žemės

sklypams nustatytais koeficientas  $K_4$  0,71 pagrįstai taikytinas ir Jonavos r. sav. žemės sklypų vertinimui.

**Išvada.** Kaišiadorių 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  $K_4 = 0,71$ . Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.9 Miškų pataisa MP

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.4 papunktyje nurodoma, kad miškų pataisa MP 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:

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

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

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

$\bar{Z}$ miško – miško plotas, nurodytas žemės sklypo duomenyse, įrašytuose Nekilnojamomojo turto registre.

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

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:

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

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

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

Čia  $\bar{Z}$ 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 vietas, sklypo dydžio, formos, reljefo, susisiekimo patogumo, infrastruktūros išvystymo ir kitų veiksniių, 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 modeliu sudaryti panaudotų žemės sklypų našumo balų vidurkio.

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

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

Knb – našumo balo koeficientas;

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

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

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

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

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

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

$$NBP = Knb \times (\bar{ZNB} - NB_{const}) \times VRV1x (\bar{ZBpl} - \bar{Znenaudojama} - \bar{Zmiško}), \text{ kur:}$$

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

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

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

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

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

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

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

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės naudojimo būdų – gyvenamųjų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų, 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 sklypų, 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 gyvenamujų pastatų teritorijos, 1 aro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose.

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

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

#### 6 lentelė. Koeficiente $K_{BN}$ 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 sklypų rinkoje parduodami nuo 35 iki 48 procentų mažesnėmis kainomis lyginant su naudojimo būdo – gyvenamujų teritorijų žemės sklypų nustatytomis vertėmis. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vienos įvairovės ir sandorio pusią požiūrio į nekilnojamomo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Siekiant objektyvaus įvertinimo, galutinė koeficiente reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikta lentelės 8 skilties paskutinėje eilutėje.

**Išvada.** Vadovaujantis atliktu rinkos tyrimu, apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo – bendro naudojimo teritorijos, vertę, naudojamas Gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas  $K_{BN}$  koeficientu 0,60. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

#### 3.6.12 Kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas Kr kita

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.4 papunktį, kitos paskirties žemės sklypų, 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 pasunkintas papildomomis užstatymo sąlygomis, privalomais architektūros, statinių apdailos, ekologijos reikalavimais, dažnai tokiems sklypams numatomai pravažiavimo, praėjimo servitutai, viešas patekimasis. Dėl anksčiau nurodytų aplinkybių žemės sklypų 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  $K_r$  kita. Koeficientas  $K_r$  kita nustatomas pagal šią formulę:

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

$\text{Rekr1}$  – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

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

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

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

**7 lentelė.** Koeficiente  $K_r$  kita apskaičiavimas

Savivaldybė	Dokumento pavadinimas	Skl. skaičius	Objekto tipas	Paskirtis – kita, naudojimo būdas	Zonas 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		0,89
Klaipėdos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	21.2		2966,36	
Molėtų r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	27.3	125		0,91
Molėtų r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	27.3		137,58	
Klaipėdos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	21.2	2534,18		0,85
Klaipėdos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	21.2	2644,81		0,89
Klaipėdos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	21.2		2966,36	
Kretingos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	22.8	163,35		0,79
Kretingos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	22.8		207,46	
								Vidurkis 0,87 Mediana 0,89

Lentelės 7 skiltyje pateiktos žemės sklypų, vienos požiūriu 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 vertė mažinantis koeficientas  $K_r$  kita – 0,89.

Koefficiente 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. Bendrasis planas – teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriam, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir uždavinius, nustatyta planuojamos teritorijos vystymo erdinė koncepcija ir teritorijos naudojimo bei apsaugos principai (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas). Bendrajį planą sudaro raštu ir grafiškai išreikštų teritorijų planavimo sprendinių rezultatų visuma. Sprendiniai pagal vyraujančius požymius nurodo teritorijos funkcinės zonas ir nustato tose zonose galimas žemės naudojimo paskirtis ir būdus bei užstatymo intensyvumo ir aukštingumo reglamentus. Bendrojo plano sprendiniai ypač svarbūs priemiesčių žemės ūkio paskirties žemei, kadangi paskirtis riboja jos efektyviausią, paklausiausią panaudojimą gyvenamiesiems, komerciniams, pramoniniams statiniams užstatyti. Teritorijose, kuriose bendrojo plano sprendiniai numato žemės ūkio paskirties keitimą–panaudojimą kitai paskirčiai, žemės sklypų paklausa ir vertingumas išauga. Nurodytai aplinkybei įvertinti žemės ūkio paskirties žemės sklypams Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.8 papunktyje numatytas vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinių koeficientas  $K_{BP}$ . Koeficientas  $K_{BP}$  nustatomas pagal šią formulę:

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

$BP1$  – 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 kainą 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.

Kaišiadorių rajono savivaldybės bendrasis planas (miesto) parengtas ir patvirtintas Kaišiadorių rajono savivaldybės tarybos 2010-01-28 sprendimu Nr. V17-1. Plano sprendiniai skaitmeniniu shape (sluoksnio) formatu vertintojui nėra prieinami, todėl žemės masiniam vertinimui atskiru veiksmiu nėra panaudoti, bendrojo plano sprendinių koeficientas  $K_{BP}$  netaikomas.

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

### 3.6.14 Daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientas $K_d$

Žemės rinkoje, ypatingai 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:

$$K_d = DG1/VRV1, \text{ kur:}$$

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

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

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

Kaišiadorių r. sav. teritorijoje žemės sklypų, kurių naudojimo būdas „Daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos“, pardavimo sandorių iki 2017 m. rugpjūčio 1 d. nėra (yra per mažai) užregistruota, todėl  $K_d$  priimtas 1,49, vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės 15.2, 15.14, 15.20, 15.22, 15.24 verčių zonose užfiksuotas žemės sklypų pardavimo sandoriais. Koeficientų  $K_d$ , apskaičiavimas pateiktas toliau lentelės 4 skiltyje.

**8 lentelė.** Koeficientų  $K_d$ , apskaičiavimas

Verčių zonas Nr.	DG1 (1 aro Eur)	VRV1 (1 aro Eur)	$K_d$ (2/3)
1	2	3	4
15.2	10776	9048	1,19
15.14	9082	5702	1,59
15.20	4636	2868	1,62
15.22	4504	2906	1,55
15.24	3880	2605	1,49

Aritmetinis vidurkis 4 skilties: 1,49

Apskaičiuojant „Daugiabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos“ sklypų vidutinę rinkos vertę, koeficientas  $K_d$  dauginamas iš VRV, apskaičiuotos gyvenamujų teritorijų žemės grupės modeliu. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### **3.6.15 Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas $K_n$**

Atliekant žemės ūkio paskirties žemės sandorių analizę, nustatyta, kad žemės sklypų, kuriuose yra pelkių, nenaudojamos ir pažeistos žemės, 1 ha pardavimo kaina yra mažesnė lyginant su 1 ha pardavimo kaina žemės sklypų, kuriuose tokios žemės nėra. Sandorio pusės, sulygdomos 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:

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

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 Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostata, atliktas žemės sklypų su pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotais rinkos tyrimas, nustatytas žemės sklypų vertę koreguojantis koeficientas  $K_n$ . Žemės ūkio žemės rinkos duomenys ir koeficiente  $K_n$  apskaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

**9 lentelė.** koeficiente  $K_n$  apskaičiavimas

Nr.	Sandorio data	Pelkės plotas ha	Nenau-doja-mos plotas ha	Zona	Sklypo plotas ha	Sando-rio suma Eur	1 ha kaina Eur	1 ha kainos Eur skirtumas dėl pelkės	Pelkės ploto kaina Eur	Pelkės, pažeistos, nenaudoja-mos 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 Eu 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 nenaudojamas (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 Kn 0,2.

**Išvada.** Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertė sudaro 20 procentų žemės ūkio paskirties žemės sklypo ploto vertės. Kadangi su tokiomis naudmenomis sklypų pardavimų šalies žemės rinkoje užfiksuota nėra daug, ir atsižvelgiant į tai, kad tokios žemės panaudojimo apsunkinimai yra analogiški visiems žemės ūkio paskirties sklypams šalies teritorijoje, nustatytas vertė mažinantis koeficientas Kn 0,2 yra pagrįstai taikytinas visos šalies žemės ūkio paskirties

žemės (išskyrus mègėjų 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 priemonëmis, yra automatizuotas.

### 3.6.16 Žemės sklypo užstatymo koeficientas Ku

Masinio žemės vertinimo taisyklių 26.11 papunktis numato užstatymo koeficientą  $K_u$  žemės sklypams, užstatytiems pastatais. Koeficientas  $K_u$  nustatomas pagal šią formulę:

$$K_u = Užst1/VRV1, \text{ kur:}$$

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

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

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

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

**10 lentelė.** Koeficiente  $K_u$  taikymo sąlygos ir reikšmės

Nr.	Sąlygos pavadinimas	Sąlygos įvertinimas, apibrėžimas	Koeficiente $K_u$
1	2	3	4
Sąlyga 1	Žemės grupė	gyvenamujų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mègėjų sodų	miestuose savivaldybėse $K_u = 0,9$ , kitose vietovėse $K_u = 0,95$
Sąlyga 2	Sklypo NTR užstatymo plotas	$\neq 0$	
Ku prie papildomų sąlygų:			
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	aukštų skaičius $= >3$ )	$K_u = 0,7$
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95-100 proc.	
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m)	$=>0,6$	

Koefficijento 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 būdą – gyvenamujų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamujų teritorijų žemės grupę. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų gyvenamujų 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 skaičiavimus pateikia toliau lentelėje.

**11 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 vietas įvairovės ir sandorio pusį požiūrio į nekilnojamomo turto privalumas ir trūkumus subjektyvumu. Galutinė skirtumų reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikta lentelės 8 skilties paskutinėje eilutėje.

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

### 3.6.18 Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės naudojimo būdu – gyvenamujų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamujų teritorijų žemės grupę ir vertinami vienu modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštų nurodytos grupės modeliu nustatomų vidutinių rinkos 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 aprūpimai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vienos, žemės panaudojimo galimybų įvairovės žymiai skiriasi, todėl kainų skirtumo nustatymas statistiniu, taip pat ir porinio lyginimo būdu, naudojant tik tokios žemės sandorius, yra neįmanomas. Siekiant objektyvaus įvertinimo, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 40 procentų mažesnė lyginant su gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modeliu nustatoma gyvenamujų teritorijų žemės verte. Vertintojas, atsižvelgdamas į atskirų želdynų teritorijų žemės panaudojimo aprūpimų 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 gyvenamujų teritorijų grupės žemės vertinimo modeliu.

**Išvada.** Apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo – atskirų želdynų teritorijos, vertę, naudojamas gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu 0,60. Nustatytas koeficientas 0,60 yra analogiškas bendro naudojimo teritorijos ir visuomeninės paskirties teritorijos žemės sklypams, todėl vertinimo modelyje anksčiau nurodyti trys žemės naudojimo būdai žymimi vienu simboliu K<sub>BN</sub>, ir įvertinami vienu koeficientu 0,60, taip pat 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. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.19 Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas Ktink

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

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

**12 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	Isigytas 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.	Viekšnaliai	Bažnyčios g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	51.15	466	0.0894	52
Telšių r. sav.	Medso-dis		Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	51.15	442	0.0478	92

Koeficientas2: 0,56

Kėdainių r. sav.	Akademija	Jaunimo g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	19.2	2330	0.4247	55
------------------	-----------	------------	---------------------------------------	---	---------------------------------	------	------	--------	----

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
Kėdainių r. sav.	Akademija	Dvaro g.	Žemės skl. pirkimo–pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	19.2	3620	0.4766	76
Koefficientas 3: 0,72									
Koefficientų vidurkis: 0,63									

Lentelėje pateikta skirtinį naudojimo būdą 1 aro kainų lyginamoji analizė. Porinami sklypai parduoti be statinių, vieno sklypo, panašūs pagal jų vietą – verčių zoną, paskirtį, kitas charakteristikas, skirtinį pagal vieną charakteristiką – naudojimo būdą. Panaudotų analizėje žemės naudojimo būdo „Kita (infrastruktūros teritor.)“, sklypų įregistruimas Nekilnojamomojo turto registre atliskas vadovaujantis senu žemės naudojimo būdų ir naudojimo pobūdžiu klasifikatoriumi. Pagal naują klasifikatorių tokie sklypai Nekilnojamomojo turto registre registruojami naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, todėl jų sandorių panaudojimas vertės skirtumo koeficiente Ktink nustatymui yra pagristas.

Kainų santykiniai skirtumai apskaičiuoti pagal formulę:

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

Kita (Susis., inž. tinklų kor. ter.), (Infrastruktūros teritor.) – dominuojančio žemės naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, žemės 1 aro kainos;

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

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

Vertintojas, vadovaudamas ta aplinkybe, kad rinkos duomenų pagrindu nustatytas koeficiente dydis 0,63 yra labiau patikimas ir pagristas, negu nustatytas ekspertiškai – 0,6, daro išvadą, kad žemės sklypų naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriams, vertės, yra 37 procentais mažesnės lyginant su pramonės ir sandėliavimo naudojimo būdo žemės sklypų verte. Vertinimo modelyje tokiem sklypams taikomas koeficientas Ktink = 0,63.

Kaišiadorių r. sav. teritorijos žemės naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, vertės skirtumo koeficiente nustatymas dėl rinkos duomenų trūkumo yra apsunkintas. Atsižvelgiant į tai, kad tokį žemės sklypų panaudojimas, užstatymo ribojimai Kaišiadorių r. sav. teritorijoje yra analogiški, kaip atliskų rinkos tyrimų teritorijose, ir kad taikant koeficientą žemės vertę sumazinama proporcingai jos nustatytais vertei iki pataisos koeficiente taikymo, darytina išvada, kad nustatytas koeficientas 0,63 pagrįstai taikytinas ir Kaišiadorių r. sav. žemės sklypų vertinimui.

**Išvada.** Kaišiadorių 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 Ktink 0,63. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

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

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 (galiojanti aktuali redakcija) (toliau – Sąlygos) VI skyriuje „Elektros linijų apsaugos zonas“ 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 zonas plotis nustatomas atsižvelgiant į linijos įtampą. Sąlygų 18 punkte nustatyta 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 zonas 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 mechanizmams, 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, tverti vielų užtvaras ir metalines tvoras.

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

- įrengti žaidimų aikšteles, stadionus, turgavietes, visuomeninio transporto stoteles, visų rūšių mašinų ir mechanizmų aikšteles, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių;

- sandeliuoti pašarus, šiaudus, trąšas, durpes, malkas ir kitas medžiagas;

- įrengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius;

- įrengti sqaqvartynus, teršti gruntu 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 eksplotavimo 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 nustatyta tvarka įforminus medžių kirtimo dokumentus. Visais atvejais žemės ir miško savininkams ir naudotojams turi būti atlyginti padaryti nuostoliai. Vykdant 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 koeficiente apskaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

**13 lentelė.** Koeficiente K<sub>elektr. lin</sub> apskaičiavimas

Sklypo Nr.	Zonos Nr.	Miestas	Dalis	Sklypo plotas ha	Elektros linijos apsaugos zonas 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 koeficiente apskaičiavimas:**

2 ir 3 sklypo 1 a kainų vidurkis EUR (sklypų 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-o sklypo apsaugos zonos plotas a: 1.16

Apsaugos zonos ploto 1 a kaina EUR (3836 EUR/1,16 a): 3307

Apsaugos zonos ploto vertės koeficientas K<sub>elektr. lin</sub> (3307 EUR/11161 EUR): 0.30

**Išvada.** Gyvenamujų teritorijų žemės grupės modeliu vertinant žemės sklypus žemės sklypo plotui, patenkančiam į elektros linijų apsaugos juostą, nustatyta vertė patikslinančios koeficientas K<sub>elektr. lin</sub> – 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 užfiksuočių pardavimo kainų prieštaragingumo apskaičiuoti K<sub>elektr. lin</sub> nėra galimybės. Atsižvelgiant į šią aplinkybę K<sub>elektr. lin</sub> nustatytais atlikus atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčiu nekilnojamuoju turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakyti argumentus ir nuomonės, ekspertiškai nustatyti tokie K<sub>elektr. lin</sub> koeficientai:

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

Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo modelio struktūroje K<sub>elektr. lin</sub> naudojamas taip:

$$\text{VRV} = \text{VRV be pat. } \times (\check{Z}_{\text{Bpl}} - \text{K}_{\text{elektr. lin.}} \times \check{Z}_{\text{elektr. lin.}});$$

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 pataisias;

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

$\check{Z}_{\text{elektr. lin.}}$  – žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu.

K<sub>elektr. lin</sub> – elektros linijos apsaugos zonos koeficientas.

Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes 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 erdvinių 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 nustatyti apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas GIS priemonėmis „sukertant“ kadastro žemėlapio žemės sklypų ribų erdvinius duomenis su ŽIS SŽNS\_DR10LT duomenų pagrindu nustatytomis apsaugos zonų ribomis. Apsaugos zonų žemės sklype plotai apskaičiuojami 1 kvadratinio metro tūklamu. Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatyti apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas analogiskai kaip nurodyta anksčiau, tik „sukirtimui“ naudojamos formuojamo sklypo ribų posūkio taškų koordinatės. Persidengiant skirtingų grupių (pavadinimų) apsaugos zonomis, jų plotas žemės sklype apskaičiuojamas vadovaujantis tokią zonų perimetro koordinatėmis, t. y. persidengiantys plotai nėra sumuojami, o apskaitomi kaip vienasluoksnė projekcija.

Masiniam žemės vertinimui sklypų apsaugos zonų plotai apskaičiuojami vieną kartą 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, nustatytais 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 dujotiekų ir naftotiekų 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 dujotiekų ir naftotiekų bei jų įrenginių apsaugos zonos“ 25 punkte magistralinių dujotiekų ir naftotiekų apsaugos zonas 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 ašių;

25.3. aplink magistralinių dujotiekų ir naftotiekų įrenginius – 25 metrų pločio žemės juosta aplink nurodytujų objektų teritoriją;

25.4. aplink rezervuarus kondensatui laikyti ir dujoms iš jo pašalinti, požeminius rezervuarus naftos produktams, kondensatui ir suskystintiesiems anglavandeniliams 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 dujotiekų ir naftotiekų apsaugos zonose be raštiško juos ekspluatuojančių 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 buomus 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 aikštėles;

26.9. vykdyti žemės melioravimo, drékinimo ir sausinimo darbus;

26.10. vykdyti sprogdinimo darbus, lyginti gruntą;

26.11. daryti geologines nuotraukas, vykdyti paiešką, geodezijos bei kitus darbus, susijusius su grežinių įrengimu ir grunto bandinių (išskyruis dirvos pavyzdžius) įėmimu;

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 i Jungti 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 esančią teritoriją – 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, eksplotuojančioms 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, suderinus (ne vėliau kaip prieš 5 paras) šiuos darbus su žemės savininkais ir (ar) naudotojais;

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

28. Žemės savininkas ir (ar) naudotojas, pastebėjęs dujotiekio ar naftotiekio gedimą arba dujų ar naftos nuotekį, turi nedelsdamas apie tai pranešti dujotiekį ar naftotiekį eksplotuojančiai 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 Nekilnojamomo turto registro sandorių duomenų bazėje. Sandorių bazėje per 5 paskutinius metus nesant užfiksotų 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 nekilnojamomo turto vertintojų apklausą. Apklausos metu vertintojai, atsižvelgdami į Salygų 25–28 punktuose numatytais žemės naudojimo draudimais, išsakė savo argumentus ir nuomonę dėl gyvenamujų 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:

- gyvenamujų 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. x (ŽBpl – Kduj. naf. x Žduj. 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;

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

Žduj. naf. – mėgėjų sodo, gyvenamujų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypams žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekų ir naftotiekų bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas. Žemės ūkio paskirties žemės grupės žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekų ir naftotiekų bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas, nesikertantis su natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų plotu.

Kduj. naf. – žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekų ir naftotiekų bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas.

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti naudojami magistralinių dujotiekų ir naftotiekų 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 nesausinamos ir neariamos ne mažiau kaip 25 metus ir kuriose vyrauja natūralūs žolynai.*

Pagal specialiasias žemės naudojimo sąlygas tokiose zonose draudžiama *sausinti, suartinti 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 tokų 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. Apklausos metu vertintojai, atsižvelgdami į Sąlygų 129 punkte numatytais žemės naudojimo draudimais, išsakė savo argumentus ir nuomonę dėl žemės ūkio paskirties sklypų grupės vertės mažinimo koeficiente. 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 be pat. x (ŽBpl – Kužliej. piev. x Žužliej. 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;

**ŽBpl** – žemės sklypo plotas žemės ūkio grupės ha;

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 dujotiekiių ir naftotiekiių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu.

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

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

Masinio žemės vertinimo programoje žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti naudojami natūralių (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 bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas KBN

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.2 papunktį, žemės naudojimo būdų – mēgėjų sodo žemės sklypų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų, vertinami vienu mēgėjų sodo žemės sklypų grupės modeliu. Vertintojas, atsižvelgdamas į žemės savininkų pastabas dėl per aukštą nurodytos grupės modeliu nustatomą vidutinių rinkos verčių sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypams, skirtiems sodininkų bendrijoms priklausantiems bendrojo naudojimo statiniams ir įrenginiams statyti bei eksplotuoti, taip pat rekreacijai ir kitoms bendroms reikmėms, atliko žemės rinkos papildomą tyrimą. Nustatyta, kad sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vienos, žemės panaudojimo galimybų įvairovės žymiai 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, tokį sklypų vertės analizė atlikta atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu. Apibendrinant jų išsakytaus argumentus ir nuomonės, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 30 procentų mažesnė lyginant su mēgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modeliu nustatoma mēgėjų sodo žemės sklypų verte. Tokiu būdu nurodytam žemės naudojimo būdo žemės vertinimui taikomas koeficientas K<sub>BN</sub> 0,7.

**Išvada.** Apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo – sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų, vertę, naudojamas mēgėjų sodo žemės sklypų grupės vertinimo modelis, pakoreguotas koeficientu K<sub>BN</sub> 0,7. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.24 Rinkos modeliavimas

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

Masiniame žemės vertinime rinkos modeliavimo būdas taikomas rinkos vertei nustatyti ir pagrįsti toms žemės grupėms (paskirtims) ir tose vertės zonose, kuriose analizuojamos grupės (paskirties) objektų nebuvvo parduota (arba pardavimai neatitinka patikimumo kriterijų) ir jų pirkimo–pardavimo rinkos kainos nėra žinomos. Modeliavimo būdu paprastai nustatoma priklausomybė tarp žemės sklypų vertės ir žemės (kito turto) nuomas kainų, tarp skirtinčių žemės grupių (žemės paskirčių, naudojimo būdų) sklypų verčių (kainų), tarp atskirų zonų, nuo atstumo iki traukos centrų. Rinkos modeliavimui gali būti naudojamos ir individualaus vertinimo vertės.

Vertinant šiuo būdu verčių tikslumas ir pagrįstumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos teisingumo ir objektyvumo.

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

Taikant šį būdą modeliuojama, kad verčių (kainų) skirtumas tarp skirtingų žemės naudojimo būdų aktyvios rinkos teritorijoje yra panašus (analogiškas) į neaktyvios rinkos teritorijų tarp tokį pat naudojimo būdų verčių (kainų), skirtumą. Taigi, nustačius 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. Priklasomybės (koeficientų) nustatymui panaudoti rinkos duomenys ir apskaičiavimai pateikti toliau lentelėje Koeficientas (priklasomybės santykis) nustatytais pagal šią formulę:

$$\text{Koeficientas} = \text{VRV1 (K1)} / \text{VRV2 (K2)}, \text{ kur:}$$

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).

#### **14 lentelė. Koeficientų nustatymas neaktyvios rinkos verčių zonose**

Verčių zonas Nr.	Komercinės paskirties žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertė (VRV1) Eur/a	Gyvenamųjų teritorijų paskirties žemės grupės sklypų vidutinė rinkos vertė (VRV2) Eur/a	Koeficientas K = 2/3
1	2	3	4
19.14, 19.16, 19.19	80	72	1,11
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms Nr. 13.2, 13.3, 13.5, 13.7 – 13.22			1,11
Verčių zonas Nr.	Pramonės ir sandėliavimo žemės 1 aro kainos	Gyvenamosios teritorijos žemės 1 aro kainos Eur	Koeficientas K = 2/3
13.1.1	383	831	0,46
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms Nr.13.1.2 – 13.22 (išskyrus 13.5, 13.17, 13.19)			0,46

Nustatytais Nustatyti neaktyvios rinkos verčių zonų (taip pat ir aktyvios rinkos verčių zonų) koeficientai pateikti interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php> pasirinktos savivaldybės dokumente Vertinimo modeliai, grafike Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės. Koeficientų taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

### 3.6.25 Ekspertinis vertinimas

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskiru nekilnojamojo turto vienetu 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 atskiru turto vienetu 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.*

Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos atskirose zonose nekilnojamojo turto pardavimo sandorių nėra užfiksuota arba 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 zonas 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.

**15 lentelė.** Homogeniškų verčių zonų apjungimai

Paskirtis	Apjungtos homogeniškos verčių zonas	Zona (zonos), kurios sandoriai panaudoti vertinimui
Mégėjų sodų žemės grupės sklypai	13.1.3, 13.21	13.1.3, 13.21,
	13.3, 13.10, 13.19	13.3, 13.10, 13.19
Gyvenamujų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai	13.1.1-13.1.3	13.1.1
	13.6, 13.15	13.6, 13.15
	13.7 - 13.9, 13.14	13.7 - 13.9, 13.14
	13.16, 13.18	13.16, 13.18
	13.17, 13.19	13.17, 13.19
	13.10, 13.12, 13.20 -13.22	13.10, 13.12, 13.20 -13.22
	13.1.1-13.1.3	13.1.1
Žemės ūkio žemės grupės sklypai	13.2, 13.4	13.2, 13.4;
	13.3, 13.5, 13.6	13.3, 13.5, 13.6
	13.7-13.10, 13.12, 13.14 13.15, 13.20-13.22	13.7-13.10, 13.12, 13.14, 13.15, 13.20-13.22

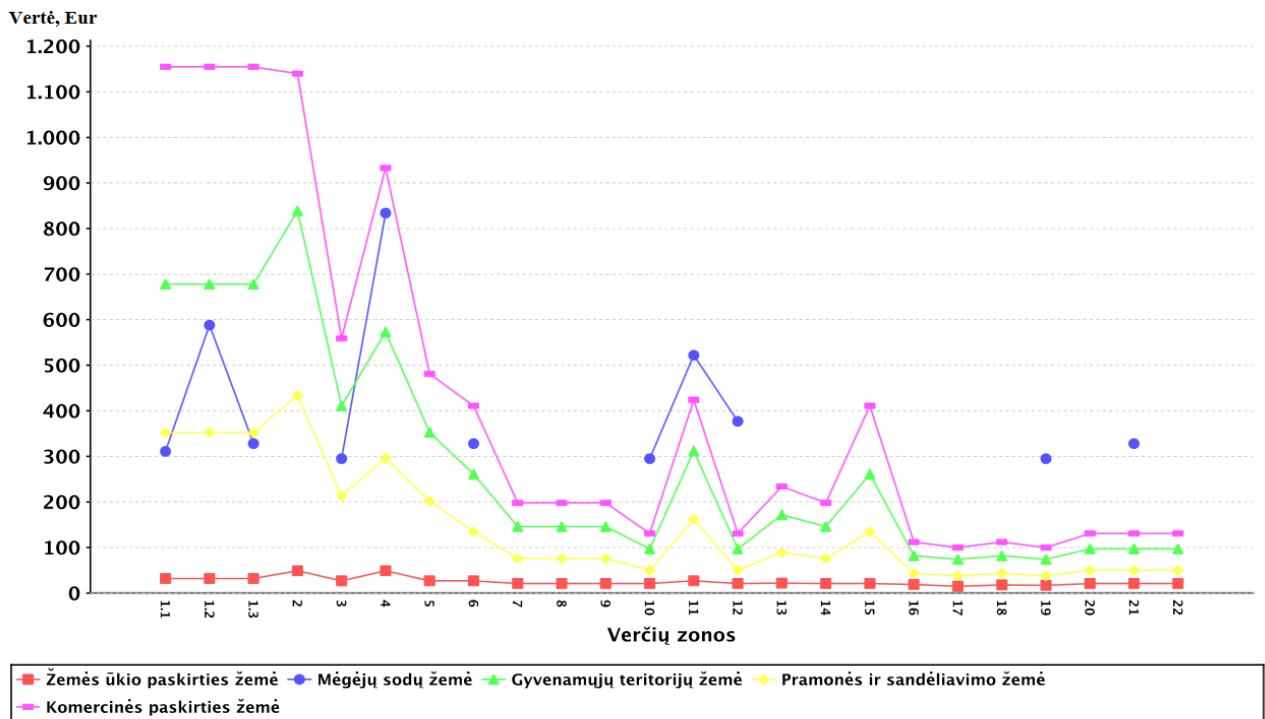
Sujungtoms verčių zonomis vertės koeficientai nustatyti panaudojant tų zonų (lentelės 3 skilties VRV), kuriose yra užfiksuotų patikimų sandorių, pardavimo kainas.

### 3.6.26 Modelių patikra

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

**Kaišiadorių r. sav.**

Vertės apskaičiuotos 2017-11-27 07:48 pagal (žemės) projektinius nuo 2018-01-01

**Sklypų 1 aro vertės pagal verčių zonas (Standartiniai atributai)****19 pav. Kaišiadorių rajono savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali-horizontali patikra**

Grafiko horizontalioje ašyje atidėtos verčių zonas, 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, išskyrus verčių zonas 13.1.2 ir 13.3 ir 13.4 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.

Patvirtintus naujas Kaišiadorių miesto ribas į miesto teritoriją papildomai pateko dvi sodų bendrijos. Kadangi žemės sklypų vertės jose skirtingos, kiekvienai buvo sudaryta atskira verčių zona 13.1.2 ir 13.1.3. Kitų žemės paskirčių sklypų šiose zonose nedaug arba nėra, todėl jie patenka į bendrą miesto zoną apjungimą. Iš modelių patikros grafikų matyti, kad zonoje 13.1.2 mēgėjų sodų žemės sklypų vertės didesnės už mēgėjų sodų žemės sklypų vertes 13.1.1 ir 13.1.3 zonose. Taip yra todėl, kad bendrija įsikūrusi išskirtinėje vietoje (buvusiam Ščebnicos kaime) – gražioje gamtinėje aplinkoje – šalia miško ir Girelės tvenkinio. Žemės sklypai bendrijoje yra paklausesni už kitose miesto sodų bendrijose esančius žemės sklypus. Modelio patikroje mēgėjų sodų ir gyvenamujų teritorijų žemės verčių kreivės taip pat kertasi tarp zonų 13.3 ir 13.4. Taip yra todėl, kad zonoje 13.4 mēgėjų sodų bendrijos taip pat įsikūrusios gražioje gamtinėje aplinkoje – šalia Kauno marių. Mēgėjų sodų žemės sklypai čia brangesni už gyvenamujų teritorijų (atvirkšciai, negu 13.2 zonoje – Žiežmarių miesto teritorijoje) žemės sklypus.

**Išvada:** žemės vertinimo modeliai 13.1.1–13.1.3 ir 13.3; 13.4 verčių zonose yra sudaryti teisingai ir atitinka rinkos konjunktūrą.

#### 4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS

Apskaičiuojant žemės sklypo vidutinę rinkos vertę, apvalinama pagal skaičių apvalinimo taisykles (jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 arba didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridedamas 1, jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra

mažesnis negu 5, paskutinis reikšminis skaitmuo lieka nepakitęs) tokiu tikslumu (Masinio žemės vertinimo taisyklių 31 p.):

1. iki 1 000 eurų – 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, pažeistas, nenaudojamos žemės plotas;
8. sklypo miško plotas;
9. sklypo užstatymo plotas;
10. žemės ūkio naudmenų našumo balas;
11. sklypo vienos bendrojo plano sprendiniai;
12. sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas;
13. sklypą kertančios natūralią (užliejamą ir sausminių) pievų ir ganyklų apsaugos zonas plotas;
14. sklypą kertančios magistralinių dujotiekų ir naftotiekų bei jų įrenginių apsaugos zonas 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.registracentras.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.

**16 lentelė.** Vertinimo modeliuose naudojamos santrumpos ir jų paaiškinimas

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, išreikštasis funkcijos pagalba
Zona_SKL	-verčių zonos koeficientas
K <sub>4</sub>	-gyvenamujų teritorijų žemės grupės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, vertinimo koeficientas
ŽBpl_BIN	-gyvenamujų teritorijų žemės grupės sklypų, mažesnių kaip 4 arai, koeficiente laipsnio rodiklis

SANTRUMPA	PAAISKINIMAS
Kbn	-bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų vertinimo koeficientas
Kbn_BIN	-bendro naudojimo teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, atskirų želdynų teritorijos, sodininkų bendrijų bendro naudojimo žemės sklypų koeficiente laipsnio rodiklis
Kd	-daugiabučių pastatų vertinimo koeficientas
Kd_BIN	-daugiabučių pastatų koeficiente laipsnio rodiklis
Kr kita	-komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas
Naub_BIN	-komercinės žemės grupės rekreacinės teritorijos koeficiente Kr kita laipsnio rodiklis
Ku	-žemės sklypų gyvenamujų teritorijų, komercinės, mėgėjų sodų, pramonės ir sandėliavimo žemės grupių užstatymo vertinimo koeficientas, kurio reikšmingumas priklauso nuo savivaldybės, sklype esančio didžiausio ploto statinio aukštų skaiciaus, šio statinio statybos baigtumo, ir sklypo užstatymo intensyvumo
Kk	-konservacinių paskirties žemės vertinimo koeficientas
Pask_BIN	-konservacinių paskirties koeficiente laipsnio rodiklis
Kbp	-bendrojo plano sprendinių vertinimo koeficientas
Kbp_BIN	-bendrojo plano sprendinių koeficiente laipsnio rodiklis
Kr	-žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas 3 ha plotui
Ktink	-susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės vertinimo koeficientas
Ktink_BIN	-susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficiente laipsnio rodiklis
RP	- žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinių naudojimo vertinimo pataisa
NBP	-žemės našumo balo vertinimo pataisa
NP	-nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės vertinimo pataisa
MP	-miško žemės vertinimo pataisa
Vbaz	-vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
Vbaz1	-1 ha vertė, apskaičiuota pagal modelio formulę, netaikant pataisų
ŽNB	-žemės sklypo našumo balas
NBconst	-modelio sudarymui naudotų sklypų našumo balų verčių zonoje vidurkis
Knb	-našumo balo koeficientas
Žnenaudojama	-žemės ūkio paskirties nenaudojamos, 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 dujotiekiių ir naftotiekiių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu
Žduj. naf.	-žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių 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
Ženkrai	x daugybos; ^ -kėlimo laipsniu; + sudėties; - atimties

Prie vertinamo atributo sutrumpinto pavadinimo pridedami kintamojo tipo trumpiniai: BIN – binaras, SKL – skaliaras, SKF – skaliariniai dydžiai, išreišksti 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.registracentras.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](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 erdvinį 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 tame esamus statinius – Nekilnojamojo turto registre arba aktualiaiame Nekilnojamojo turto registro išraše.

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

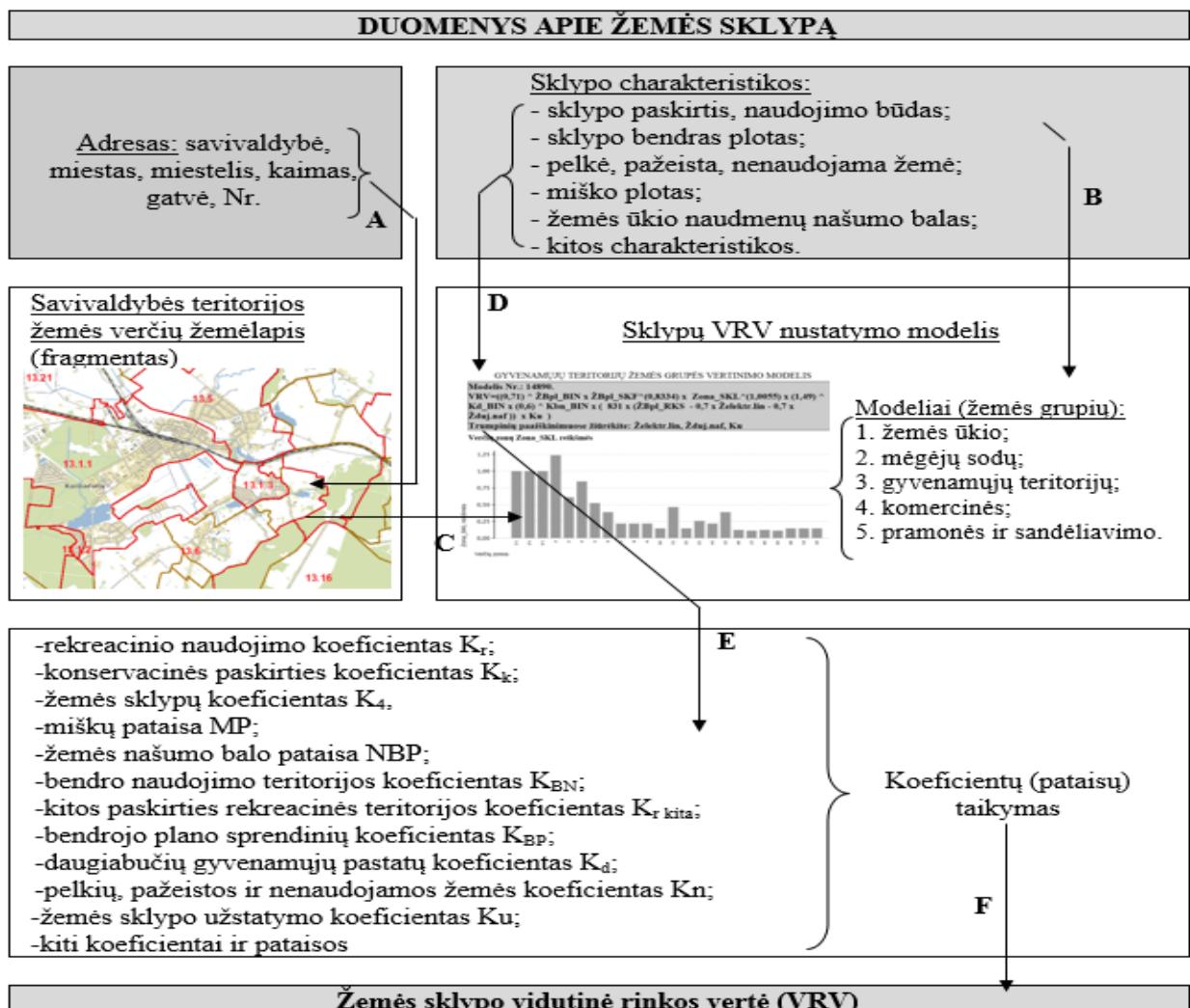
## **4.2 Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas**

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.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, masinio vertinimo dokumentų paieška, lauke „Vertinimo modeliai“;
3. Pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapje nustatoma žemės sklypo dislokacija, fiksuojamas verčių zonas numeris (paveiksle A rodyklė);
4. Pagal sklypo charakteristikas parenkami koeficientai (paveiksle E rodyklė).
5. I modelio formulę įstatomos reikšmės – pagal zonas numerį nustatomas vienos reikšmingumo skaičius (paveiksle C rodyklė), kiti formulėje nurodyti dydžiai parenkami pagal sklypo charakteristikas (paveiksle D rodyklė), apskaičiuojama vertė;
6. Apskaičiuota vertė koreguojama pataisomis ir koeficientais (paveiksle E rodyklė), taip gaunama žemės sklypo vidutinė rinkos vertė (paveiksle F rodyklė);
7. Apskaičiuota vertė apvalinama pagal 4 skyriaus 1-oje pastraipoje aprašytas taisykles.

Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės (VRV) 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: Kaišiadorių r. sav., Avilių k.;
- paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: rekreacino naudojimo;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas: 49;
- žemės sklypo bendras plotas: 2,5 ha;
- naudingas plotas: 2,2 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos žemės, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatybos žemės, vandenų medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- nenaudingas plotas: 0,15 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- miško plotas: 0,15 ha, nurodytas registro išraše;
- sklypo vienos bendrojo plano sprendiniai: yra;

- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas – 0,1 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.20. *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa;*
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonas plotas – 0,1 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 zonas plotas – 0,3 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.22. *Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa.*

Iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas žemės ūkio paskirties žemės grupės vertinimo modelis.

Kaišiadorių r. sav.

#### **ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS**

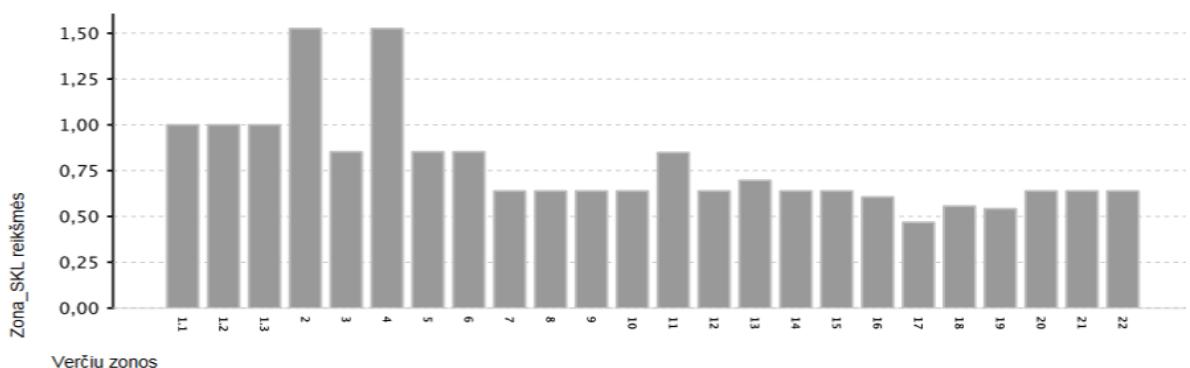
**Modelis Nr.: 14892.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>(1,0021)</sup> x Zona\_SKL<sup>(0,9991)</sup> x (0,8) <sup>^</sup> Pask\_BIN x ( 3213 x (ŽBpl\_RKS - 0,3 x Želektr.lin - 0,3 x Žduj.naf - 0,5 x Žužliej.piev )) ) + RP + NBP - NP - MP**

**Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Žužliej.piev**

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

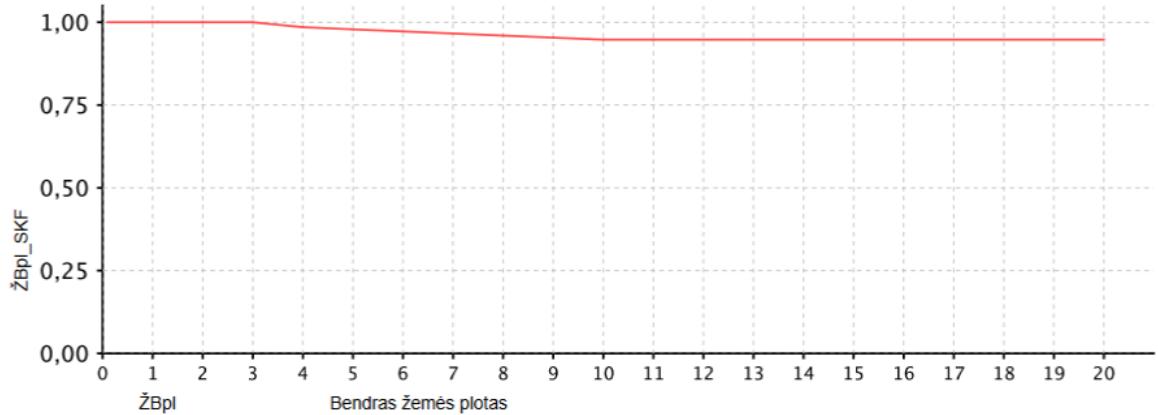
Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės



**Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0,8
Konservacinié	1,0	

Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.0021
----------------------	----------	------------------



**21 pav.** Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Apskaičiuojame Vbaz: kai  $\check{Z}Bpl\_RKS = 2,5$  ha, tada  $\check{Z}Bpl\_SKF = 1,0$ . Pagal žemės sklypo adresą, žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 13,6 verčių zonoje, Zona\_SKL = 0,853. Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$Vbaz = 1,0^{(1,00021)} * 0,853^{(0,9991)} * (0,8)^{0} * (3213 * (2,5 - 0,3 * 0,1 - 0,3 * 0,1 - 0,5 * 0,3)) = 6277 \text{ (Eur);}$$

Apskaičiuojame Vbaz1 (bazine 1 ha vertė be pataisų):

$$Vbaz1 = 6277 / 2,5 = 2511 \text{ (Eur/ha);}$$

Apskaičiuojame Vbaz1, žemės rekreacino 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 rekreacioniai koeficientai“, fragmentas pateikiamas žemiau.

### Priedas: ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTĖS PATAISOS

Kaišiadorių r. sav.

2018 m. masinis vertinimas

<b>Pataisos RP apskaičiavimas:</b>	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacino naudojimo; - paskirtis- vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreacioniai 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
<b>Pataisos NBP apskaičiavimas:</b>	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis- žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista, miško žemė
	$NBP = Knb \times (\check{Z}NB - NB_{const}) \times Vbaz1 \times (\check{Z}Bpl - \check{Z}nenaudojama - \check{Z}miško)$
<b>Pataisos NP apskaičiavimas:</b>	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	$NP = (1 - Kn) \times Vbaz1 \times \check{Z}nenaudojama$
<b>Pataisos MP apskaičiavimas:</b>	
Taikymo sąlygos:	- žemės naudmena - miško žemė
$Vbaz1 \leq 1854$ Eur	$MP = \check{Z}miško \times Vbaz1 \times 0,75$
$Vbaz1 > 1854$ Eur	$MP = \check{Z}miško \times Vbaz1 \times ((Vbaz1 \times 0,995 - 463) / Vbaz1)$

**22 pav.** Žemės ūkio žemės grupės sklypų vertinimo modelio pataisos

**Pataisų rodikliai ir koeficientai:**

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koefi ciantas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koefi ciantas (Kr)	Vandens telkiniių rekreacinis koefi ciantas (Kr)	Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koefi ciantas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koefi ciantas (Kr)	Vandens telkiniių rekreacinis koefi ciantas (Kr)
13.1.1					13.19	35,58	0,015	2,300	2,300
13.1.2					13.20	41,15	0,015	2,300	2,300
13.1.3					13.21	41,15	0,015	2,300	2,300
13.2	43,36	0,015	2,300	2,300	13.22	41,15	0,015	2,300	2,300
13.3	37,86	0,015	2,300	2,300					
13.4	43,36	0,015	2,300	2,300					
13.5	37,86	0,015	2,300	2,300					
13.6	37,86	0,015	2,300	2,300					
13.7	41,15	0,015	2,300	2,300					
13.8	41,15	0,015	2,300	2,300					
13.9	41,15	0,015	2,300	2,300					
13.10	41,15	0,015	2,300	2,300					
13.11	46,29	0,015	2,300	2,300					
13.12	41,15	0,015	2,300	2,300					
13.13	45,66	0,015	2,300	2,300					
13.14	41,15	0,015	2,300	2,300					
13.15	41,15	0,015	2,300	2,300					
13.16	39,22	0,015	2,300	2,300					
13.17	37,32	0,015	2,300	2,300					
13.18	37,28	0,015	2,300	2,300					

**23 pav. Pataisų rodikliai ir koeficientai**

Pataisos NBP (našumo balui) apskaičiavimas:

$$NBP = (NBsklypo-NBvidurkis)*Knb*Vbaz1*(ŽBpl-Žnenaudojama-Žmiško)$$

Vidutinis našumo balas (Nbvidurkis) 13.6 verčių zonai 37,86.

Apskaičiuojame pataisą įstatydam reikšmes į formulę:

$$NBP = (49-37,86)*0,015*2511*(2,5-0,15-0,15) = 923 (\text{Eur});$$

Pataisos NP (nenaudojamai, pažeistai žemei, pelkėms) apskaičiavimas:

$$NP = (1-Kn)*Vbaz1*Žnenaudojama (Kn=0,2)$$

Nenaudojamos žemės sklype yra 0,15 ha, atliekami skaičiavimai:

$$NP = (1-0,2)*2511*0,15 = 301 (\text{Eur});$$

Pataisos MP (miško žemei) apskaičiavimas:

Vbaz1>1854 Eur, tai:

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

Miško žemės sklype yra 0,15 ha, taikomi skaičiavimai:

$$MP = 0,15*2511*((2511*0,995-463)/2511) = 305 (\text{Eur});$$

Pataisos RP (rekreacijai) apskaičiavimas:

Žemės rekreacino naudojimo pataisos RP apskaičiavimas:

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

$$VbazRP=6277+923-301-305=6594 (\text{Eur});$$

$$VbazRP1 = 6594/2,5 = 2638 (\text{Eur});$$

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

$$RP = (2,30-1)*2638*2,5 = 8574 (\text{Eur});$$

Vidutinės rinkos vertės (VRV) apskaičiavimas įvertinus pataisas:

$$VRV=6594+8574=15168 (\text{Eur});$$

$$VRV \approx 15200 (\text{Eur});$$

**Išvada.** Kaišiadorių r. savivaldybės Avilių k. žemės ūkio paskirties žemės (rekreaciniu) sklypo 2,5 ha bendro ploto, 49 žemės ūkio naudmenų našumo balo (su 0,15 ha nenaudingu plotu, 0,15 ha miško plotu) vidutinė rinkos vertė yra 15200 Eur. Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuota be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės.

**2 pavyzdys.** Miškų ūkio paskirties (be miško medynų tūrio vertės) žemės sklypų vertinimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Kaišiadorių r. sav., Avilių k.;
- paskirtis: miškų ūkio;
- žemės sklypo bendras plotas: 2,5 ha;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas – 0,0 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 zonas plotas – 0,0 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 zonas plotas – 0,0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.22. *Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa*.

Iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas žemės ūkio paskirties žemės grupės vertinimo modelis, pateiktas 21 pav.

Apskaičiuojame Vbaz: kai  $\tilde{Z}_{Bpl\_RKS} = 2,5$  ha, tada  $\tilde{Z}_{Bpl\_SKF} = 1,0$ . Pagal žemės sklypo adresą, žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 13.6 verčių zonoje,  $Zona\_SKL = 0,853$ . Atliekame aritmetinius veiksmus:

$$V_{baz} = 1,0^{(1,00021)} * 0,853^{(0,9991)} * (0,8)^{0} * (3213 * (2,5 - 0,3 * 0 - 0,3 * 0 - 0,5 * 0)) = 6853 \text{ (Eur);}$$

Apskaičiuojame Vbaz1 (bazine 1 ha vertė be pataisu):

$$V_{baz1} = 6853 / 2,5 = 2741 \text{ (Eur/ha);}$$

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

**24 pav.** Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio miško pataisa

Pataisos MP (miško žemei) apskaičiavimas:

$V_{baz1} > 1854 \text{ Eur}$ , tai:

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

$$MP = 2,5 * 2741 * ((2741 \times 0,995 - 463) / 2741) = 5661 \text{ (Eur);}$$

$$VRV = 6853 - 5661 = 1992 \text{ (Eur);}$$

$$VRV \approx 1990 \text{ Eur;}$$

**Išvada.** Kaišiadorių r. sav., Avilių k. miškų ūkio paskirties žemės sklypo 2,5 ha bendro ploto vidutinė rinkos (be miško medynų tūrio vertės) vertė yra 1990 Eur.

**3 pavyzdys.** Gyvenamujų teritorijų paskirties žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Kaišiadorių m., Girelės g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 13.1.1;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: mažaaukščių gyvenamujų namų statybos;
- sklypo bendras plotas: 8 a;
- sklypo užstatymo plotas: 1,5 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonas plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 2;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų plotų suma: 150 kv. m.

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ surandamas vertinimo modelis Gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelis

2018 m. masinis vertinimas

Kaišiadorių r. sav.

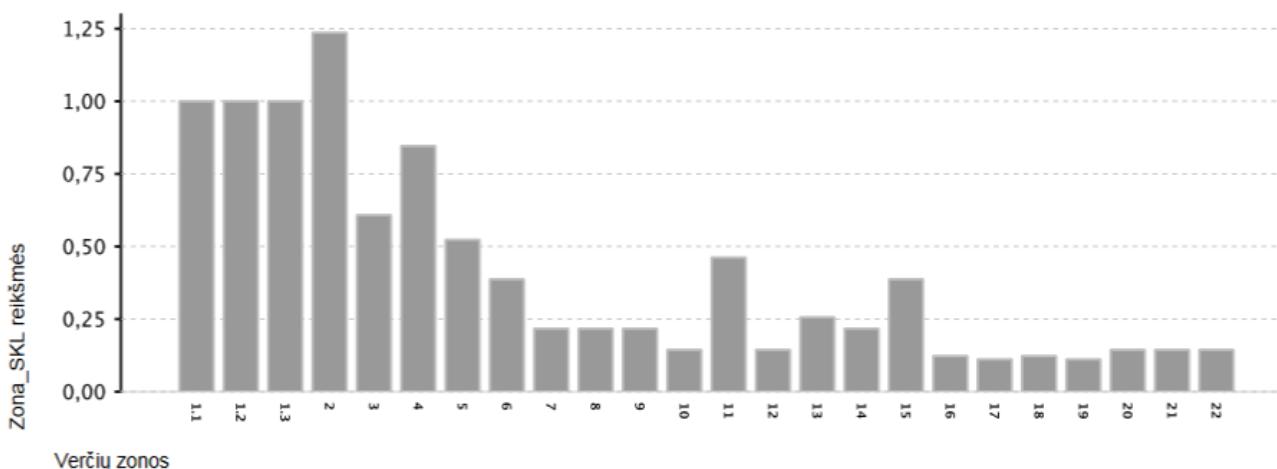
#### GYVENAMUJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 14890.**

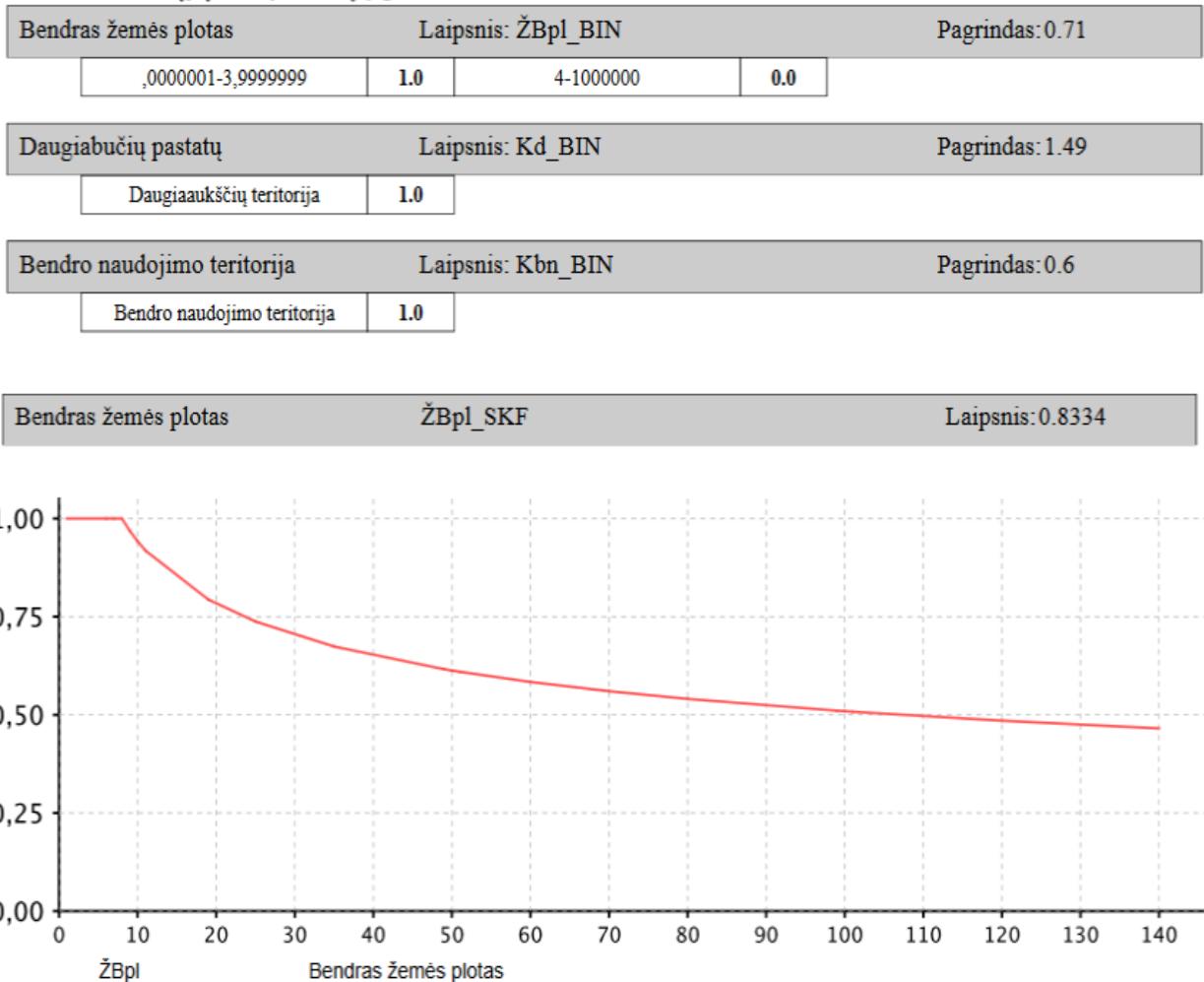
**VRV=((0,71) ^ ŽBpl\_BIN x ŽBpl\_SKF^(0,8334) x Zona\_SKL^(1,0055) x (1,49) ^ Kd\_BIN x (0,6) ^ Kbn\_BIN x ( 831 x (ŽBpl\_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku )**

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

**Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės**



### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:



**25 pav.** Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Pagal sklypo plotą  $> 4$  a, parenkama kintamojo ŽBpl\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,71.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 1.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr.: 10.1.1, nustatytais verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 1.

Naudojimo būdui – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, parenkama kintamojo Kd\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 1,49.

Naudojimo būdui – bendro naudojimo teritorija, parenkama kintamojo Kbn\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,6.

Užstatymo koeficiente Ku reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m) =  $150/800 = 0,19$ . Ku reikšmė = 0,95, nustatyta pagal toliau lentelėje pateiktą aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

**17 lentelė.** Koeficiente 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	$\neq 0$	

Ku prie papildomų sąlygų:			
Sąlyga 3	Didžiausio ploto pastato sklype	aukštų skaičius = >4	
Sąlyga 4	Didžiausio ploto pastato sklype baigtumas	95-100 proc.	Prie 1-5 sąlygų: Ku = 0,85 Ku = 0,8 Ku = 0,7 Ku = 0,6
Sąlyga 5	Užstatymo intensyvumas (sklype esančių visų pastatų bendrujų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m)	=>1 iki <1,5 =>1.5 iki <3 =>3 iki <5 =>5	

Kintamas ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui - 8.

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

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

VRV=((0,71^0\*1^(0,8334)\*1^(1,0055)\*(1,49)^0\*(0,60)^0\*(831\*(8-0,7\*0-0,7\*0)))\*0,95)= 6316 (Eur);

VRV ≈ 6320 Eur;

**Išvada.** Kaišiadorių m., Girelės g. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – gyvenamujų teritorijų, 8,0 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra – 6320 Eur.

**4 pavyzdys.** Mégėjų sodų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Kaišiadorių m., Kaštonų g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 13.1.2;
- sklypo paskirtis: mēgėjų sodų;
- sklypo bendras plotas: 6 a;
- sklypo užstatymo plotas: 1 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų plotų suma: 100 kv. m.

Pagal žemės sklypo paskirtį ir naudojimo būdą iš dokumento „Vertinimo modeliai“ parenkamas mēgėjų sodų žemės grupės vertinimo modelis.

2018 m. masinis vertinimas

Kaišiadorių r. sav.

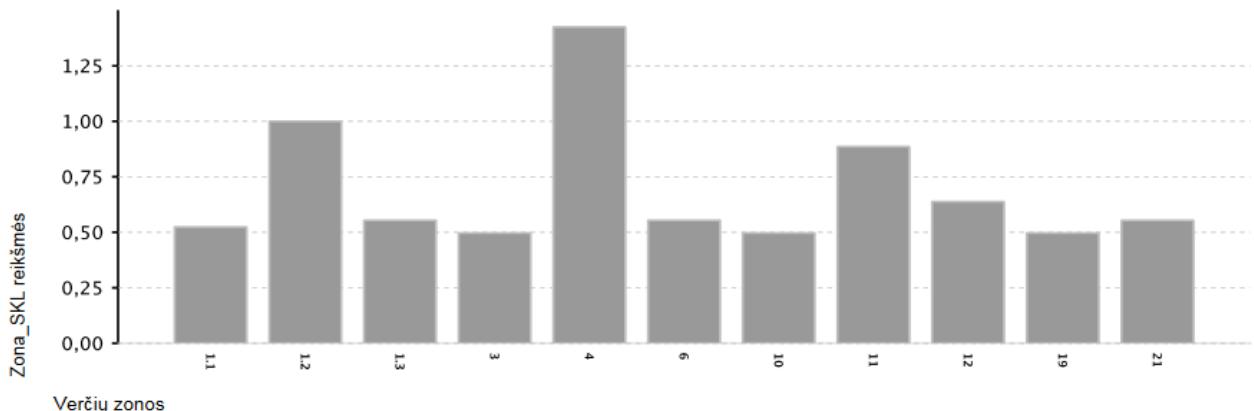
### MËGËJU SODU ŽEMËS GRUPËS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 14891.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>(0,8334)</sup> x Zona\_SKL<sup>(0,9881)</sup> x (0,7) <sup>(</sup> Kbn\_BIN x ( 588 x  
(ŽBpl\_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku )**

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

**Verčių zonų Zona\_SKL reikšmës**



**Modelio kintamujų taikymo sąlygos ir reikšmës:**

Bendro naudojimo teritorija

Laipsnis: Kbn\_BIN

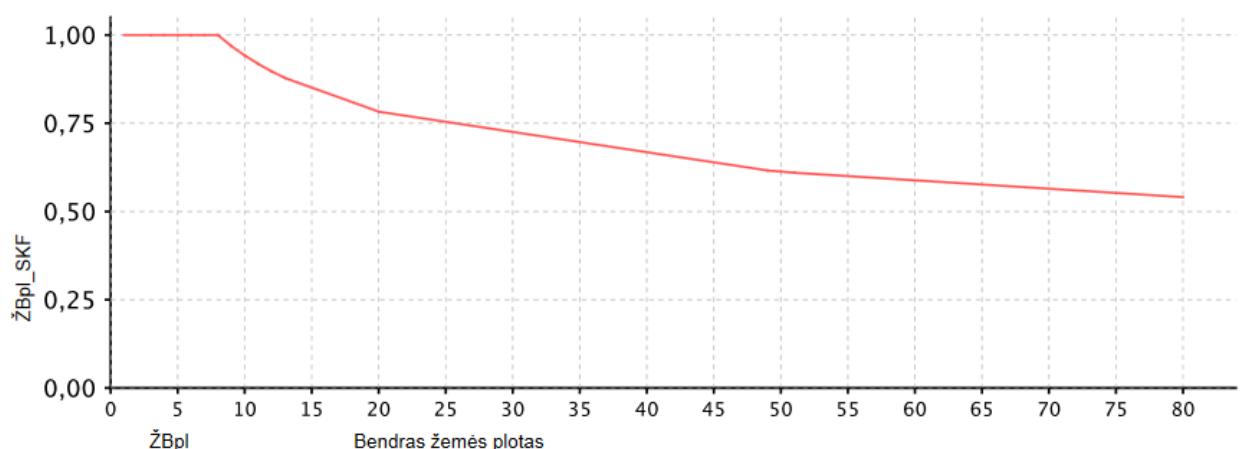
Pagrindas: 0.7

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

Bendras žemës plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 0.8334



**26 pav.** Mëgëjų sodų žemës grupës vertinimo modelio išstrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemëlapyje nustatomas verčių zonos numeris. Nustatytais verčių zonai Nr. 13.1.2 surandamas skaliaras 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 koeficiente Ku reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m) =  $100/600 = 0,17$ . Ku reikšmė = 0,95, nustatyta pagal šiame poskyryje 17 lentelėje pateiktų aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

Kintamasis ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui - 6.

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

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

$$\text{VRV} = ((1^{(0,8334)} * 1^{(0,9881)} * (0,7)^{0} * (588 * (6 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0))) * 0,95) = 3352 \text{ (Eur);}$$

**Išvada.** Kaišiadorių m., Kaštonų g. esančio žemės ūkio paskirties, naudojimo būdo – mėgėjų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai, 6,0 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 3350 Eur.

**5 pavyzdys.** Komercinės paskirties žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Kaišiadorių m., Girelės g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 13.1.1;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 16 a;
- sklypo užstatymo plotas: 9 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonas plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 2;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų plotų suma: 900 kv. m.

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

2018 m. masinis vertinimas

Kaišiadorių r. sav.

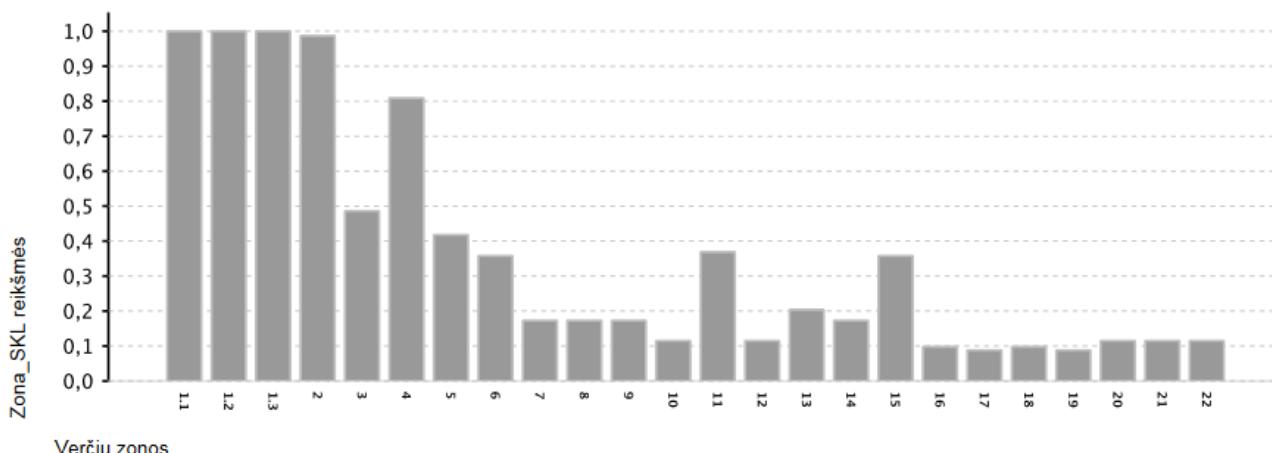
### KOMERCINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 14893.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>^(1,0901)</sup> x Zona\_SKL<sup>^(1,0055)</sup> x (0,89) <sup>^</sup> Naub\_BIN x ( 1155 x (ŽBpl\_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku )**

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

**Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės**



**Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

Naudojimo būdas

Laipsnis: Naub\_BIN

Pagrindas: 0.89

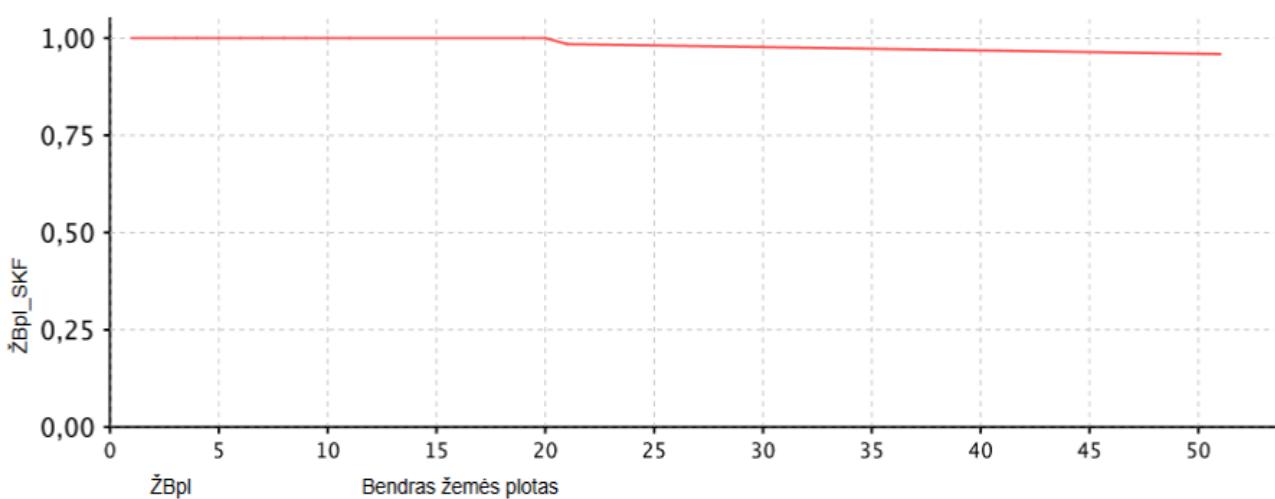
Rekreacinių teritorijos

1.0

Bendras žemės plotas

ŽBpl\_SKF

Laipsnis: 1.0901



**27 pav.** Komercinės žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 13.1.1, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 1.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 1.

Naudojimo būdai – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, parenkama kintamojo Ktink\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 0,89.

Užstatymo koeficiente Ku reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m) =  $900/1600 = 0,56$ . Ku reikšmė = 0,95, nustatyta pagal šiame poskyryje 17 lentelėje pateiktą aplinkybių, atitinkančią vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

Kintamasis ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui - 16.

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

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

$$\text{VRV} = ((1^{(1,0901)} * 1^{(1,0055)} * (0,89)^0 * (1155 * (16 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0))) * 0,95) = 17556 \text{ (Eur);}$$

$$\text{VRV} \approx 17600 \text{ Eur;}$$

**Išvada.** Kaišiadorių m., Girelės g. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – komercinės paskirties objektų teritorijos - 16 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 17600 Eur.

**6 pavyzdys.** Pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas:

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Kaišiadorių m., Girelės g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 13.1.1
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 16 a;
- sklypo užstatymo plotas: 9 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: 0;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonas plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 2;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų plotų suma: 900 kv. m.

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

2018 m. masinis vertinimas

Kaišiadorių r. sav.

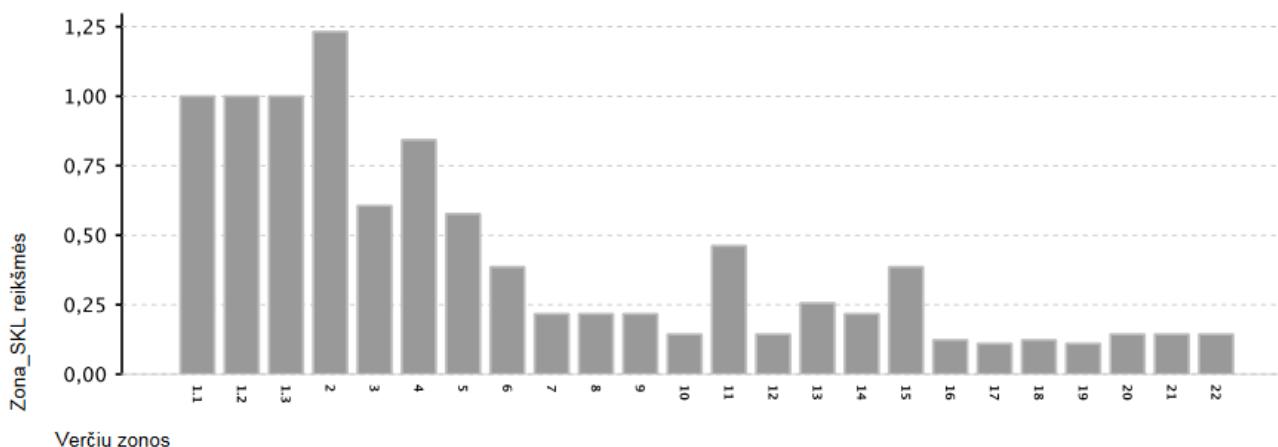
### PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 14894.**

**VRV=(ŽBpl\_SKF<sup>1,0022</sup>) x Zona\_SKL<sup>1,0055</sup> x (0,63) <sup>^</sup> Ktink\_BIN x ( 383 x (ŽBpl\_RKS - 0,7 x Želektr.lin - 0,7 x Žduj.naf)) x Ku )**

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

**Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės**



**Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

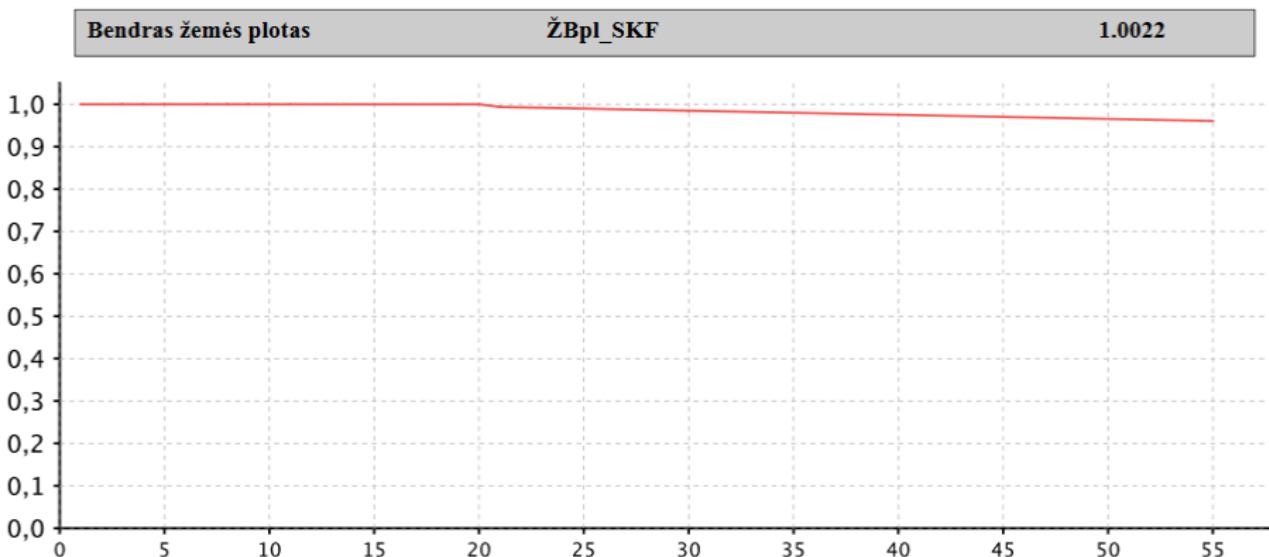
Inžinerinių tinklų koridorius

Laipsnis: Ktink\_BIN

Pagrindas: 0.63

Inžinerinių tinklų koridorius

1.0



**28 pav.** Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr.: 13.1.1, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 1,0.

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 1.

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

Užstatymo koeficiente Ku reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv.m/žemės sklypo plotas kv.m) =

$900/1600 = 0,56$ . Ku reikšmė = 0,95, nustatyta pagal šiame poskyryje 17 lentelėje pateiktų aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

Kintamasis ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui - 16.

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

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

$$\text{VRV} = ((1^{(1,0022)} * (1,0)^{(1,0055)} * (0,63)^0 * (383 * (16 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0))) * 0,95) = 5822 \text{ (Eur);}$$

$$\text{VRV} \approx 5820 \text{ Eur;}$$

**Išvada.** Kaišiadorių m., Girelės g. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos 16 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 5820 Eur.

## 5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Žemės mokestinės vertės, vidutinės rinkos vertės apskaičiuojamos vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus įsakymu patvirtinta Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita, kuri yra paskelbta valstybės įmonės Registrų centro interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>. Pagal patvirtintas ataskaitas apskaičiuojamos žemės mokestinės vertės skelbiamos Registrų centro interneto puslapyje [http://www.registracentras.lt/masvert/paieska\\_un.jsp](http://www.registracentras.lt/masvert/paieska_un.jsp), vidutinės rinkos vertės – puslapyje [http://www.registracentras.lt/masvert/paieska\\_obj.jsp](http://www.registracentras.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

Direktorius pavaduotojas turto vertinimui

Arvydas Bagdonavičius

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausiasis vertintojas,  
nekilnojamojo turto vertintojas  
(kval., paž. Nr. A 000610)

Martynas Lukas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnysis vertintojas,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas  
(kval., paž. Nr. A 000289)

Algimantas Bubliauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas

Mindaugas Saldauskas

## 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. Auditu, 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. Seminaro 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. Nekilnojamoj 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](http://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 MuEuriple 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**

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

Valstybės įmonei Registrų centras  
GAUTA

2016-05-04 Nr. g-10518

J. Paskesčienė

Daj



**NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA  
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS**

Valstybės įmonei Registrų centrai  
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 metodiskai 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 vietas pagal gyvenamųjų vietovių ribas, nustatytas Nekilnojamomo 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, sukurto infrastruktūros, gerbūvio, rekreacijos, užterštumo, reljefo veiksnų įtakos ribas, atlirkdamis naujų masinį žemės vertinimą, teritorijos zonavimą atliks Nekilnojamomo turto kadastro žemėlapyje įbraižytų žemės sklypų ribomis, atsisakydami ankstesniais metais gyvenamųjų vietovių ribomis vykdyto kaimiškos teritorijos zonavimo. Paklausime taip pat nurodote, kad atlirkdamis teritorijos zonavimą žemės sklypų ribomis prarandate galimybę zonas tiksliai ir teisingai aprašyti tekstu.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, sutinkame, kad rengiant naujus masinio žemės vertinimo dokumentus, teritorijos zonavimas būtų atliekamas Nekilnojamomo turto kadastro žemėlapyje įbraižytų žemės sklypų ribomis, ir nepriestaraujame, kad verčių zonų tekstiniai aprašymai naujai parengtuose masinio žemės vertinimo dokumentuose nebūtų pateikiami. Tačiau valstybės įmonei 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 Nekilnojamomo 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 Kalantaitė

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

Biudžetinė įstaiga  
Gedimino pr. 19,  
01102 Vilnius

Tel. 8 706 86 666  
Tel. 8 706 85 003  
Fax. 8 706 86 660

Duomenys kaupiami ir saugomi  
Juridinių asmenų registre



## 7.2 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@registracentras.lt.  
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

Pagal adresatų sąrašą

2017-09- 11

Nr. (1.1.31.)s- 7409

### 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 igyvendinimo“, 36.1 papunkčiu ir Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 36.1 papunkčiu, teikiamas savivaldybėms svarstyti. Masinio vertinimo dokumentai nuo š. m. rugėjo 14 d. elektronine forma bus paskelbti valstybės įmonės Registrų centro interneto svetainėje adresu [www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php](http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php). Savivaldybių teritorijų masinio vertinimo ataskaitas ruošę turto vertintojai (sąrašas pridedamas) malonai 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 palyginamusios 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.

Direktorius pavaduotojas turto vertinimui

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bag' followed by a dash and a surname.

Arvydas Bagdonavičius

Originalas nebus siunčiamas

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

**TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES  
SARAŠAS**

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

**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRU CENTRO 2017-09-11 RAŠTO  
NR. (1.1.31.)s-~~7709~~ADRESATŲ SĄRAŠAS**

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

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

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

### **7.3 KAIŠIADORIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS PASTABŲ IR REAGUOJANT Į PASTABAS ATLIKŪTĄ ATASKAITOS PATAISYMŲ SANTRAUKOS KOPIJA**

Vadovaudamas 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 Kaišiadorių rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą 2017 m. rugsėjo 14 d. teikė savivaldybei susipažinimui ir pastabų pareiškimui. Per nustatyta vieno mėnesio laikotarpį Kaišiadorių rajono savivaldybės administracija pastabų nepateikė.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausiasis vertintojas,  
nekilnojamojo turto vertintojas  
(kval., paž. Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnysis vertintojas,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas  
(kval., paž. Nr. A 000289)

Algimantas Bubliauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas

Mindaugas Saldauskas

**7.4 SKELBIMO APIE 2017 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ BIRŠTONO, JONAVOS R., KAIŠIADORIŲ R., KAUNO M., KAUNO R., KĖDAINIŲ R., PRIENŲ R. SAVIVALDYBĖSE TEKSTO KOPIJA**

<p><b>Valstybės įmonė Registrų centras</b></p> <p><b>organizuoją žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą</b></p> <p>Valstybės įmonė Registrų centras, vykdyma jai pavestas funkcijas, atliko žemės ir statinių masinį vertinimą bei parengė naujas žemės ir statinių masinio vertinimo ataskaitas. Informuojame, kad žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas svarstymas vyks š. m. rugsėjo 18 d.–rugsėjo 29 d. Masinio vertinimo dokumentai ir projektinės vidutinės rinkos vertės viešo svarstymo metu bus skelbiami Registrų centro interneto svetainėje <a href="http://www.registracentras.lt">www.registracentras.lt</a>.</p> <p><b>Birštono, Jonavos r., Kaišiadorių r., Kauno m., Kauno r., Kėdainių r., Prienų r. savivaldybių</b> 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 Kauno filiale (Gedimino g. 39A, Kaunas), 310 kabinete.</p> <p>Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus.</p> <p>Valstybės įmonė Registrų centras</p>
---

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausasis vertintojas,  
nekilnojamojo turto vertintojas  
(kval., paž. Nr. A 000610)

Martynas Bukelis

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnysis vertintojas,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas  
(kval., paž. Nr. A 000289)

Algimantas Bubliauskas

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vertintojas

Mindaugas Saldauskas

**7.5 SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIUOSE BUVO PATALPINTI SKELBIMAI DĖL  
MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITŲ VIEŠO SVARSTYMO, SĄRAŠAS**

<b>Savivaldybė</b>	<b>Leidinio pavadinimas</b>	<b>Skelbimo leidinyje paskelbimo data</b>
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 ryтай	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.	Sidabré	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

**7.6 KAIŠIADORIŲ 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)	Parašas
				2017 rugsėjo mėn. 18d. – 2017 rugsėjo mėn 29d. susipažinti su Kaišiadorių	
				rajono savivaldybės žemės masinio vertinimo dokumentais neatvyko nė vieną interesantą.	
				Vyriausiuoju specialistu Jarošynas Bebelis	УБ
				Vyresnysis vertintojas Algimantas Bubliauskas	AB
				Vertintojas Mindaugas Saldauskas	MS

## 7.7 NACIONALINES ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS RAŠTO „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOS NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“ KOPIJA

Elektroninio dokumento  
nuorašas



Valstybės įmonei Registrų centras  
GAUTA

2017-11-22 Nr. 9-38016

### NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

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

2017-11-

Nr.

¶ 2017-10-25

Nr. (1.1.31.)s-9069

### 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 koeficiente reikšmės, t. y. vadovaujantis diagramose nurodytais duomenimis neįmanoma apskaičiuoti žemės sklypų vidutinių rinkos verčių. Atsižvelgiant į tai, ataskaitos turi būti patiksliintos, nurodant kiekvienos verčių zonos tikslią Zona\_SKL koeficiente reikšmę skaičiais.

2. Turėtų būti patiksliinti 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 gyvenamujų teritorijų žemės kreivė su komercinės paskirties žemės kreivė. Pasvalio rajono savivaldybės ataskaitos modelių patikros diagramoje kertasi žemės ūkio paskirties žemės kreivė su pramonės ir sandėliaivimo žemės kreivė. 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, 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,

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

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

Duomenys kaupiami ir saugomi  
Juridinių asmenų registre  
Kodas 188704927



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 nepasirašytose 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 zonas numeris. Būtų tikslinga visuose Vilniaus miesto žemėlapiuose daryti Vilniaus miesto centrinės dalies padidintą žemėlapio išnašą.

7. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos nekilnojamomojo 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); 15 pav. aprašomojoje dalyje nurodyti duomenys neatitinka šio paveikslė grafinėje dalyje nurodytų duomenų (skaičiai); ataskaitoje yra rašybos klaidų.

19. Vilkaviškio rajono savivaldybės ataskaitos 10 pav. aprašomojoje dalyje nurodyti duomenys neatitinka šio paveikslė 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 ankstesniu metu skaičiu.

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 paveikslė grafinėje dalyje nurodytų duomenų; ataskaitos 10 pav. grafinėje dalyje nurodytas kitos paskirties žemės procentas nesutampa su paveikslė 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 įvykusiu 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 paveikslė aprašyme nurodytu miško naudmenų procentu.

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

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

26. Kretingos rajono savivaldybės teritorijoje įvykusiu 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 gyvenamujų ir negyvenamujų pastatų skaičių, netinkamai nurodyti linksniai; ataskaitos 10 pav. aprašyme nurodyti duomenys nesutampa su paveikslė 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 gyvenamujų ir negyvenamujų pastatų skaičių, netinkamai nurodyti linksniai; ataskaitos 13 pav. pavadinime nurodyti duomenys skiriasi nuo paveikslė grafinėje dalyje nurodytų duomenų; ataskaitos 9 pav. pavadinime nurodyti duomenys skiriasi nuo paveikslė 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 gyvenamujų ir negyvenamujų pastatų skaičių, netinkamai nurodyti linksniai; ataskaitos 9 pav.

aprašyme nurodyti duomenys skiriasi nuo paveiksllo grafinėje dalyje nurodytų duomenų; ataskaitos 10 pav. aprašyme nurodyta savivaldybė ne Marijampolės, o Šiaulių; ataskaitos 13 pav. pavadinime nurodyti duomenys skiriasi nuo paveiksllo grafinėje dalyje nurodytų duomenų; Marijampolės savivaldybės teritorijoje įvykusiu 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 gyvenamujų ir negyvenamujų pastatų skaičių, netinkamai nurodyti linksniai.

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

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

32. Plungės rajono savivaldybės ataskaitos 1 pav. grafinėje dalyje nurodyti duomenys skiriasi nuo paveiksllo aprašyme nurodytų duomenų; ataskaitos 7 pav. aprašyme nurodytas Plungės rajono savivaldybėje 2016 m. iš viso leistų statyti gyvenamujų ir negyvenamujų pastatų skaičius skiriasi nuo paveiksllo grafinėje dalyje nurodyto skaičiaus; ataskaitos 8 pav. grafinėje dalyje nurodyti duomenys skiriasi nuo paveiksllo 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 gyvenamujų ir negyvenamujų 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 gyvenamujų ir negyvenamujų 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.Nakvoiene@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

**7.8 PAKEITIMAI, 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 pateikiamą toliau lentelėje.

1 lentelė. Trūkumų santraukos ir trumpas atlirkų pakeitimų paaiškinimas

Pastabų numeriai rašte ir jų santraukos	Trumpas atlirkų (neatlirkų) pakeitimų paaiškinimas
1	2
1 p. Visų savivaldybių ataskaitų diagramose „Verčių zonų Zona_SKL reikšmės“ nurodytos netikslios Zona_SKL koeficiente reikšmės.	<p>Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų igyvendinimo“ patvirtintomis Masinio žemės vertinimo taisykliemis (toliau – Taisyklės), kurių 35 punktas nurodo, kad Masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikti lentelėse, taip pat vaizduojamais grafikais ir diagramomis.</p> <p>Vadovaujantis nurodyta nuostata vietas įtaka, kaip vienas iš svarbiausių žemės vertės veiksnių, modelyje pateikiama trumpiniu Zona_SKL, atvaizduota 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 vienos reikšmė 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 išreikštasis 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 išreikštasis formule būtų sunkiai suprantamas ir kontroliuojamas. Grafiniam modeliui atvaizdavimui nepriestaravo ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija 2013-02-14 rašte Nr. 2D-794(12.141) „Dėl žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo“ konstatavusi, kad koeficientų reikšmė gali būti nustatyta pagal masinio vertinimo ataskaitose nurodytus grafinius duomenis.</p> <p>Grafinė modelio atributų išraiška pilnai tenkina masinio žemės vertinimo rezultatų naudotojus.</p>

	<p>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. Skaiciavimuose panaudojamos ir grafikais atvaizduotos kintamųjų reikšmės. Žemės savininkai ir kiti interesantai vidutines rinkos vertes (toliau – VRV) žemės mokesčiams, ir žemės sklypų aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje – <a href="http://www.registracentras.lt/p/460">http://www.registracentras.lt/p/460</a>, ir regionų geoinformacinių aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – <a href="http://www.regia.lt/zemelapis">http://www.regia.lt/zemelapis</a>. Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikių 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.</p> <p>2014 m. VĮ Registrų centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre sklypų VRV skaiciavimą valstybinės žemės mokesčio administravimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė šiam tikslui programinę įrangą – Web servisą. Web servisas leidžia masinio vertinimo modelių ir jo komponentus integruoti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir/arba administravimą savivaldybės patikejo privataus verslo subjektams. Programinė įranga pritaikyta atskiro žemės sklypo VRV apskaičiavimui arba masiškam sklypų vertinimui pagal užduotus sklypų parametrus.</p> <p>Vadovaudamiesi anksčiau išsakytais faktais, patvirtiname, kad masinio žemės vertinimo ataskaitose pateikti žemės vertinimo modelių kintamieji grafine išraiška atitinka Masinio žemės vertinimo taisyklių nuostatas, pilnai užtikrina įregistruotų ir neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų VRV apskaičiavimą, jų pateikimą arba/ir prieigą prie jų vartotojams.</p>
4 p. Kaišiadorių rajono savivaldybės ataskaitoje nėra pridėto savivaldybės rašto, kuriame nurodytos pastabos ir pasiūlymai dėl parengtų ataskaitų, arba savivaldybės rašto, kuriame nurodyta, kad pastabų dėl parengtų ataskaitų savivaldybės neturi.	Registrų centras Jonavos rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą 2017 m. rugėjo 14 d. pateikė savivaldybės administracijai susipažinimui ir pastabų pareiškimui. Savivaldybės raštas dėl pastabų nepridedamas, nes per 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 punkte nustatyta vieno mėnesio terminą, skirtą pastaboms ir pasiūlymams pareikšti, atsakymo savivaldybės administracija nepateikė.
5 p. Savivaldybių ataskaitos nepasirašytose 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 teikiamas po jų taisymo, t. y. vertintojams atsižvelgus į Nacionalinės žemės tarnybos nurodytus trūkumus. I pastabą atsižvelgta, ataskaitos sprendimo priėmimui teikiamas su jų rengėjų vertintojų parašais.
22 p. Kaišiadorių rajono savivaldybės ataskaitos 9 pav. aprašyme nurodyti duomenys skiriasi nuo paveikslų grafinėje dalyje nurodytų duomenų; ataskaitos 10 pav. grafinėje dalyje nurodytas kitos paskirties žemės procentas nesutampa su paveikslų 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 įvykusiu žemės sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapyje neaiškiai nurodyti konkrečiai verčių zonai priskirti sandorių procentai; ataskaitos 19 pav. „Kaišiadorių rajono savivaldybės žemės vertinimo modeliu vertikali-horizontali patikra“ neįskaitomi vertikalios ašies duomenys.	I pastabą atsižvelgta. Kaišiadorių rajono savivaldybės ataskaitos 9 pav., 10 pav. aprašymo duomenys patikslinti. Ataskaitos 3.6.5 papunktyje įtraukta praleista 13.21 verčių zona. Sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapyje ir ataskaitos 19 pav. įrašyti aiškesni duomenys. Savivaldybių žemės sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapiuose grafinėje dalyje pateikiama parduotų sklypų buvimo vietas (jų pasiskirstymo) vizualioji informacija, o papildomi rinkos aktyvumo duomenys nurodomi žemėlapio legendoje – lentelėje, kurioje kiekvienai zonai pateiktas sklypų skaičius ir rinkos aktyvumas procentais. Atkreipiamame dėmesį, kad žemėlapiai pateikiami atskiru dokumentu jpg formatu, kuris leidžia žemėlapį peržiūrėti išsididintą iki kokybiškos, pakankamos raiškos žemėlapio informacijos nuskaitymui. Ženklus jpg raiškos didinimas žymiai padidintų dokumento skaitmeninę apimtį, dėl ko gali būti apsunkintas jo paskelbimas e-TARe, kituose interneto portaluose, todėl šiuo atveju nėra priimtinė.

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausiasis vertintojas,  
nekilnojamojo turto vertintojas  
(kval., paž. Nr. A 000610)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnysis vertintojas,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas  
(kval., paž. Nr. A 000289)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas

Martynas Bukelis

Algimantas Bubliauskas

Mindaugas Saldauskas