



## 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

# PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITA **2017-12-29 Nr. ŽVM-44**

**Vertinamas turtas ir jo adresas**

Žemės sklypai, Plungės 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**

Loreta Dūdienė  
Tomas Ramanauskas

Telšiai, 2017

## TURINYS

1. I <sup>V</sup> ADAS.....	4
1.1. MASINIO VERTINIMO SAMPRATA.....	4
1.2. Vertinimo atvejis ir panaudojimas.....	5
1.3. Vertinamas turtas, jo buvimo vieta.....	6
1.4. Užsakovas.....	6
1.5. Vertintojas .....	6
1.6. Vertinimo data .....	9
1.7. Ataskaitos surašymo data .....	9
1.8. Masinio žemės vertinimo ataskaitų derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai .....	9
2. NEKILNOJAMOJO TURTO IR JO RINKOS PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIOJE APIBŪDINIMAS .....	9
2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas.....	9
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 .....	16
2.9. Žemės fondo duomenys.....	17
2.10. Statistiniai rinkos duomenys.....	19
3. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATLIKIMAS .....	21
3.1. Masinio vertinimo sistema.....	21
3.2. Vertinimui panaudotos duomenų bazės ir programos .....	21
3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas .....	23
3.4. Žemės masiniams vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas.....	23
3.5. Statistinių rodiklių apibūdinimas.....	24
3.6. Žemės vertinimo modelių sudarymas.....	25
3.6.1. Modelių tipai ir jų sudarymo bendros taisyklės .....	25
3.6.2. Masinio žemės vertinimo žemės grupės .....	28
3.6.3. Pradinių žemės rinkos duomenų statistika .....	28
3.6.4. Laiko pataisa.....	29
3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis .....	30
3.6.6. Rekreacino naudojimo koeficientas $K_r$ .....	33
3.6.7. Konservacinės paskirties koeficientas $K_k$ .....	36
3.6.8. Mažesnių kaip 4 arai žemės sklypų koeficientas $K_4$ .....	36
3.6.9. Miškų pataisa MP .....	39
3.6.10. Žemės našumo balo pataisa NBP .....	39
3.6.11. Bendro naudojimo teritorijos koeficientas $K_{BN}$ .....	40
3.6.12. Kitos paskirties žemės rekreacinių teritorijos koeficientas $Kr$ kita .....	41
3.6.13. Bendrojo plano sprendinių koeficientas $K_{BP}$ .....	42
3.6.14. Daugiabučių gyvenamujų pastatų koeficientas $K_d$ .....	43
3.6.15. Pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas $K_n$ .....	43
3.6.16. Žemės sklypo užstatymo koeficientas $K_u$ .....	45
3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas .....	46
3.6.18. Atskirų želdynų teritorijų įvertinimas.....	47
3.6.19. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorų koeficientas $K_{tink}$ .....	48
3.6.20. Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa .....	50
3.6.21. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos žemės vertės pataisa .....	52
3.6.22. Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonos žemės vertės pataisa .....	54

3.6.23. Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų koeficientas KBN.....	55
3.6.24. Rinkos modeliavimas .....	55
3.6.25. Ekspertinis vertinimas .....	56
3.6.26. Modelių patikra .....	57
<b>4. ŽEMĖS VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS APSKAIČIAVIMAS .....</b>	<b>59</b>
4.1. Žemės vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti būtini duomenys .....	59
4.2. Žemės vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo veiksmų eiliškumas.....	61
4.3. Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai.....	62
<b>5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS .....</b>	<b>75</b>
<b>6. LITERATŪROS SĄRAŠAS.....</b>	<b>76</b>
<b>7. PRIEDAI .....</b>	<b>78</b>
1. NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2016-04-29 RAŠTO Nr. 1SD-1297-(10.2.) „DĖL PAKLAUSIMO NAGRİNĖJIMO“ KOPIJA .....	79
2. RAŠTO „DĖL ŽEMĖS IR NEKILNOJAMOJO TURTO (STATINIŲ) MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ PATEIKIMO“ KOPIJA .....	80
3. PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS PASTABŲ TEIKTAI SUSIPAŽINIMUI KUPIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITAI, KOPIJA.....	86
4. SKELBIMO APIE 2017 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ TELŠIŲ R., PLUNGĖS R., RIETAVO SAVIVALDYBĖSE TEKSTO KOPIJA .....	87
5. SPAUDOS LEIDINIŲ, KURIUOSE BUVO PATALPINTI SKELBIMAI DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITŲ VIEŠO SVARSTYMO, SĄRAŠAS .....	88
6. PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITOS VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ŽURNALAS.....	90
7. PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIANTE Į VISUOMENĘS PASTABAS, SANTRAUKOS KOPIJA .....	91
8. NACIONALINES ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS RAŠTO „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITUOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“ KOPIJA .....	92
9. PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIANTE Į NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS 2017-11-21 RAŠTE NR. 1SD-4445-(10.7E.) „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTUOSE ATASKAITOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“, NURODYTUS TRŪKUMUS, SANTRAUKOS KOPIJA .....	96

## 1. ĮVADAS

### 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 skirtinę vidutinę vertę turinčios zonas (teritorijos), zonų žemės vertės rodikliai ir duomenys, reikalingi atskirų žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti (Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 str. 7 d.).

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

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

Nekilnojamomojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

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

Nekilnojamomojo turto masinį vertinimą, nustatant nekilnojamomojo turto mokesčines vertes ir vidutines rinkos vertes, valstybės įmonė Registrų centras atlieka vykdymas teisės aktuose pavestas ir reglamentuotas viešojo administravimo funkcijas. Valstybės įmonė Registrų centras nustatė žemės sklypų vidutines rinkos vertes masinio vertinimo būdu ir parengė masinio žemės vertinimo dokumentus, įgyvendindamas Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2015 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 1R-345 patvirtinto Lietuvos Respublikos teisingumo ministro valdymo sričių 2016–2018 metų strateginio veiklos plano programos „Paslaugos gyventojams ir verslui“ priemonę „Masinio vertinimo būdu įvertinti žemės sklypus ir statinius, įregistruotus 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 taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ (toliau – Masinio žemės vertinimo taisyklės), Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Lietuvos Respublikos 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 įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta vertinimo atvejui (privalomam turto arba verslo vertinimui).

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

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

Žemės mokesčinėms vertėms apskaičiuoti masinis žemės vertinimas atliekamas ir masinio žemės vertinimo dokumentai, nurodyti Masinio žemės vertinimo taisyklių 32 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 mokesčiu 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 nuomas sutarčių įregistruavimą/išregistruavimą ir naudojimąsi nekilnojamomojo 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 nuomas sutarčių

įregistruvimą/išregistruvimą ir naudojimąsi Nekilnojamomojo 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 techninės paslaugas laikinų dydžių, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 1996 m. rugėjo 12 d. įsakymo Nr. 57 „Dėl Notarų imamo atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir techninės paslaugas laikinų dydžių patvirtinimo“ numatytais atvejais.

Pažymėtina, kad nekilnojamomojo 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 nekilnojamomojo turto apmokestinimo, turtinių savybių, paslaugų kainų ir kitų klausimų tiek viešame, tiek privačiame sektoriuje, sprendimui.

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

Plungės rajono savivaldybės teritorijos žemės sklypai, įregistruoti Nekilnojamomojo 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 / polisas Nr. PCAD 42563/VPS-26, galioja nuo 2017 m. vasario 17 d. iki 2018 m. vasario 16 d., Turto arba verslo vertinimo įmonės ir nepriklausomo turto arba verslo vertintojo civilinės atsakomybės privalomasis draudimo liudijimas / polisas Nr. PCAD 42562/VPS-25 galioja nuo 2017 m. vasario 17 d. iki 2018 m. vasario 16 d.

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

Loreta Dūdienė, Nekilnojamomojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintoja; nekilnojamomojo turto vertintoja (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000194);

Tomas Ramanauskas, Nekilnojamomojo turto vertinimo departamento Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vertintojas asistentas; nekilnojamomojo turto vertintojo asistento (kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001722).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Masinis žemės vertinimas atliktas bendradarbiaujant su Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, savivaldybių specialistais, nekilnojamojo turto vertinimo įmonių, užsienio šalių masinio ir individualaus vertinimo ekspertais, geografinių informacinių sistemų (GIS), programavimo, statistinės analizės specialistais.

Atliekant masinį žemės vertinimą naudota valstybės įmonės Registrų centro 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.	Plungės 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.	Plungės 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.	Plungės 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.	Plungės r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2006 m. gegužės 17 d. įsakymas Nr. 1P-71 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2005-10-01	2006-07-01
5.	Plungės r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2007 m. kovo 14 d. įsakymas Nr. 1P-27 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2006-06-01	2007-05-01
6.	Plungės r. savivaldybės	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės	2007-06-01	2008-05-01

Eil. Nr.	Masinio vertinimo ataskaitos	Masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimas	Vertinimo data	Įsigaliojo nuo
	ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	ūkio ministerijos generalinio direktorius 2008 m. sausio 31 d. įsakymas Nr. 1P-14 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“		
7.	Plungės r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2008 m. gruodžio 18 d. įsakymas Nr. 1P-170 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2008-06-01	2009-02-01
8.	Plungės r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos generalinio direktorius 2009 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-147 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2009-12-01	2010-01-01
9.	Plungės r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-152 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2010-08-01	2011-01-01
10.	Plungės r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-277 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“	2011-08-01	2012-01-01
11.	Plungės r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų žemės vertinimo masiniu būdu ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-522 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2012-08-01	2013-01-01
12.	Plungės r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 20 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-417 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2013-08-01	2014-01-01
13	Plungės r. savivaldybės ir kitų šalies savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos	Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 22 d. įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-459 „Dėl masinio žemės vertinimo dokumentų tvirtinimo“	2014-08-01	2015-01-01
14	Plungės 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	Plungės 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 bendradarbių, JAV;  
 Knut Mattsson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Švedija;  
 Anders Muller, nekilnojamojo turto mokesčių ekspertas, Danija;  
 Jussi Palmu, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Suomija;  
 Aivar Tomson, nekilnojamojo turto masinio vertinimo ekspertas, Estija;  
 Joan Youngman, Linkolno žemės politikos instituto mokslinė bendradarbių, JAV;  
 Richard D. Ward, nekilnojamojo turto kompiuterizuoto masinio vertinimo konsultantas,  
 JAV.

### **1.6. Vertinimo data**

2017 m. rugpjūčio 1 d.

### **1.7. Ataskaitos surašymo data**

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

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

Derinimo ir svarstymo dokumentai – viešo svarstymo su visuomenė ataskaita, savivaldybės mero ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabos – pateikti ataskaitos prieduose, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos įsakymas „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“ pateiktas atskiru dokumentu interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php#>, paieškos lauke – Masinio vertinimo dokumentų paieška, pasirinkus atitinkamą savivaldybę.

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

### **2.1. Geografinis apibūdinimas, administracinis padalijimas**

Plungės rajonas yra vakarinėje Lietuvos dalyje, netoli Baltijos jūros (1 pav.), vakaruose ribojasi su Klaipėdos ir Kretingos, šiaurėje – su Mažeikių ir Skuodo, pietuose – su Rietavo, rytuose – su Telšių rajonų savivaldybėmis. Šiame krašte daug gamtos, istorijos, archeologijos ir kultūros paminklų. Rajonas garsėjo žymiais žmonėmis, savitais papročiais, verslais.



**1 pav.** Lietuvos teritorijos administracinis suskirstymas<sup>1</sup>

Plungės rajonas – centrinė Žemaitijos dalis. Rajono plotas – 1106 km<sup>2</sup>, tai sudaro 25,4 % Telšių apskrities teritorijos. Plungės rajono savivaldybėje yra 11 seniūnijų. Plungės rajone yra vienas miestas – Plungė – rajono administracinis centras, ir 4 miesteliai – Alsėdžiai, Kuliai, Plateliai ir Žemaičių Kalvarija.

Labai geras automobilių kelių tinklas, geležinkelis, jungiantis rajoną su Klaipėda ir Šiauliais. Atstumas automobilių keliais nuo Plungės m. iki Vilniaus m. – 304 km, iki Kauno m. – 201 km, iki Klaipėdos m. – 59 km. Trumpiausias atstumas nuo Plungės savivaldybės ribos iki Lenkijos sienos – 117 km, iki Kaliningrado sritys (Rusija) – 55 km, iki Baltarusijos sienos – 256 km, iki Latvijos sienos – 21 km, iki Baltijos jūros – 30 km.

Rajono teritorijoje teka 60 upių ir 40 mažų upelių. Minija – viena didžiausių ir gražiausių Plungės rajono upių. Tai šeštasis Nemuno intakas pagal ilgį (202 km) ir aštuntasis pagal baseino plotą (2978 km<sup>2</sup>). Minijos intakų (didžiausias Babrungas) tinklo tankis – 0,95 km/km<sup>2</sup> yra artimiausias Lietuvos upių tinklo tankiui. Nemaža dalis Plungės rajono upių ir upelių priklauso Jūros baseinui. Rajone yra 51 ežeras, tačiau didelių ezerų nedaug. Didžiausi yra Platelių (Virkšta) Ilgis, Beržoras, Alsėdžių ir kt. Nepaprastai gražus ir švarus didžiausias Žemaitijoje Platelių ežeras. Jo plotas 1199,6 ha, ilgis 8,4 km, didžiausias plotis 3,3 km, o kranto linijos ilgis ~30 km. Tai Žemaitijos nacionalinio parko, kuriamo yra net 26 ezerai, širdis. I ezerą įteka 17 upelių, o išteka tik vienas – Babrungas. Šio ezero pakrantėje sovietų kariškiai buvo įrengę galingą branduolinių raketų,

<sup>1</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Teritorijos administracinis suskirstymas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-08-01]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

grasinusių daugeliui Vakarų Europos valstybių, bazę. Dabar šis įrenginių kompleksas domina tik turistus.

Rajone daugiausia yra mažų ir vidutinių pelkių. 40 pelkių plotas didesnis už 50 ha, 12 – už 100 ha. Daugiausia yra vidutinių ir mažų pelkių. 49 pelkių plotas yra didesnis už 50 ha. Didžiausios yra Reiskių tyras – plotas 875 ha, didžiausias durpių klodo storis – 8,3 m, Aukštasis tyras – 433 ha, didžiausias durpių storis – 10 ir kt.

Rajone labiausiai išplitę lengvi ir vidutiniai priemoliai. Sunkaus priemolio ir molio plotų yra nedaug. Smėliai ir priesmėliai užima mažus plotus.

Rajono dirvožemiai yra neblogos ūkinės vertės, tik dar nepakankamai sukultūrinti. Plungės savivaldybėje žemės ūkio naudmenų našumo balas svyruoja nuo 11 iki 49 balų, vidutinis – 30,97 (Vastybinio žemėtvarkos instituto dirvožemio skyriaus duomenys). Visi rajono plotai yra skirtingi. Aukštesnį balą turi vakarinės ir pietinės žemės, esančios lygesniame reljefe. Kalvotose šiaurės rytinėje ir rytinėje dalyse žemės vertė yra mažesnė. Didžiausią balą turi Alksnėnų apylinkių žemės, o mažiausią – Alsėdžių ir Žemaičių Kalvarijos žemės, todėl ūkininkavimo sąlygos yra nevienodos.

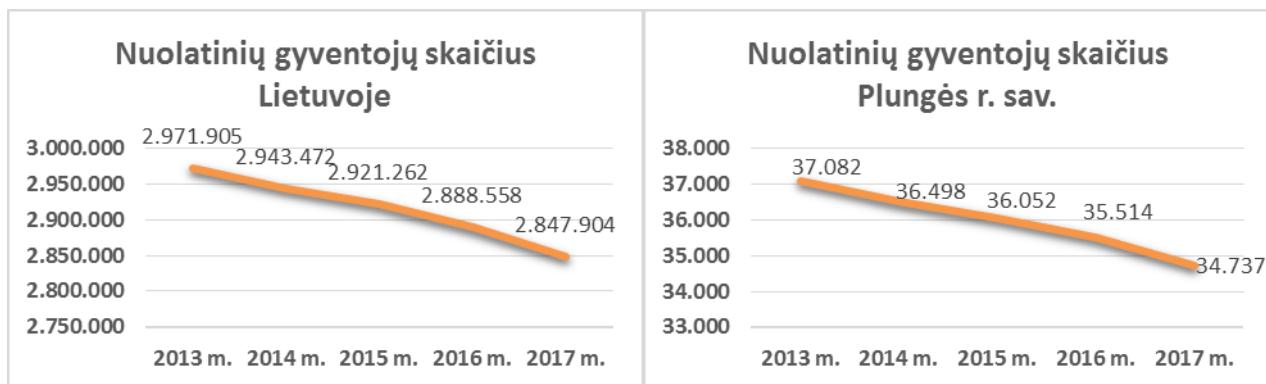
Rajono sąlygos yra palankios miškų augalijai, todėl rajono miškingumas 31,8 %. Didžiausią dalį (~50 %) sudaro spygliuočiai pusamžiai miškai.

Ilgą laiką Plungės rajone svarbiausiomis ūkio šakomis buvo pramoninė ir žemės ūkio gamyba. Svarbiausios rajono pramonės ir statybos įmonės – AB „Linų audiniai“, UAB „Žemaitijos grūdai“, UAB „Litnaglis“, UAB „Plungės baldai“, UAB „Terekas“, UAB „Saukupa“, UAB „Giliinis“, UAB „OKZ“, UAB „Vičiūnai“, UAB „Minija“, UAB „Plungės suvenyras“, UAB „Alfva“, UAB „Plungės Jonis“, UAB „Plungės šaltis“, UAB „Plungės duona“, UAB „Sidona“, UAB „Mantemija“, UAB „VVARFF“, UAB „VVARFF–ADAKRIS“ ir kt. Pastaraisiais metais šių ūkio šakų veiksmingumas sumažėjo, o ypač pramoninė gamyba. Dėl to pastaraisiais metais pramonę lenkia žemės ūkis.

## 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>

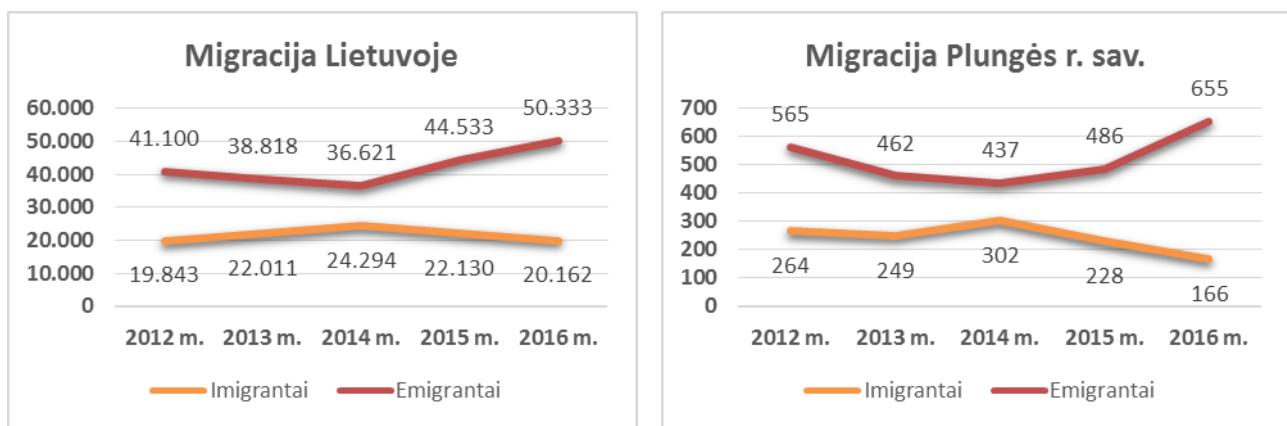
<sup>2</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

Iš viso savivaldybėje 2015 m. gyveno 34737 gyventojai. Plungės rajono gyventojų skaičiaus pokyčiai sutampa su visos Lietuvos gyventojų skaičiaus kitimo tendencija. Čia per pastaruosius keturis metus gyventojų sumažėjo 2345, t. y. 6,32 proc. Kasmetinis gyventojų skaičiaus mažėjimas yra tolygus: 2013 m. – 1,57 proc., 2014 m. – 1,22 proc., 2015 m. – 1,49 proc., 2016 m. – 2,19 proc. Tuo tarpu visoje Lietuvoje gyventojų skaičiaus atitinkamai mažėjo dvigubai lėčiau: 2013 m. sumažėjo 0,96 proc., 2014 m. – 0,75 proc., 2015 m. – 1,12 proc., 2016 m. – 1,41 proc., t. y. 4,17 proc. per keturis metus arba 124001 gyventoju. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 46,63 proc. Plungės rajono savivaldybės gyventojų gyvena mieste, 43,37 proc. – kaimiškoje savivaldybės teritorijoje.

Bendrasis gimstamumo rodiklis Lietuvoje 1000 gyventojų tenka 2014 m. 10,2 proc. 2015 m. 10,8 proc. 1 000 Plungės r. sav. Gyventojų teko 11,2 gimusių kūdikių. Lyginant su ankstesniais metais gimstamumas išaugo penktadaliu. Rajone natūralus prieaugis 1 000 gyventojų išlieka neigiamas (-2,3). Plungės rajono savivaldybėje 2015 m. mirtingumas buvo mažesnis už Lietuvos vidurkį 6,25 proc.

### 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 50 333 gyventojai, t. y. 13 proc. daugiau nei 2015 metais, imigravo 20 162 asmenys, t. y. 8,9 proc. mažiau nei prieš metus. Iš viso dėl emigracijos per penkerius metus (2012–2016) Lietuva neteko beveik 103 tūkst. nuolatinių gyventojų.



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

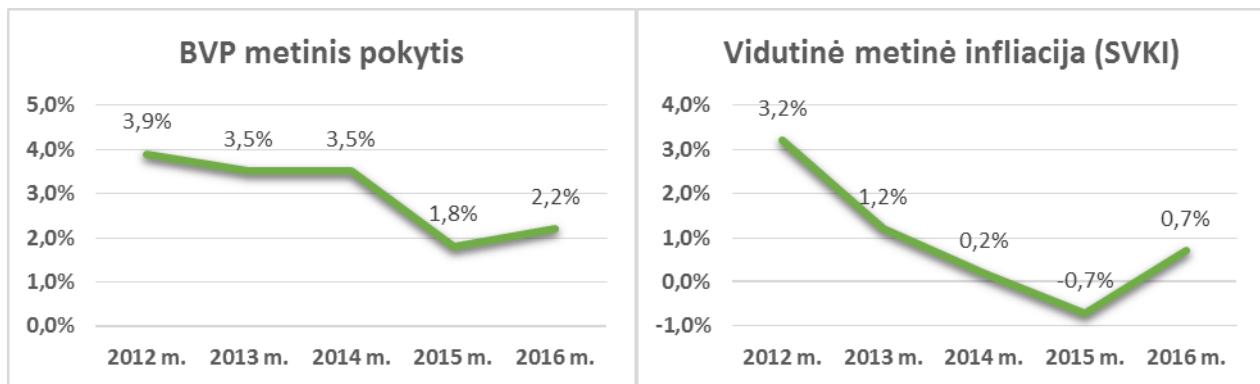
Plungės rajono savivaldybėje, kaip ir šalyje, migracijos saldo 2012–2016 m. laikotarpiu išliko neigiamas. Didžiausias migracijos mastas ir neigiamas migracijos saldo (-489) savivaldybėje fiksotas 2016 m., 2012-2014 m. laikotarpiu migracijos rodikliai gerėjo, 2015 m. fiksotas didėjantis neigiamas migracijos saldo (-258).

### 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. lapkričių 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.

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

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

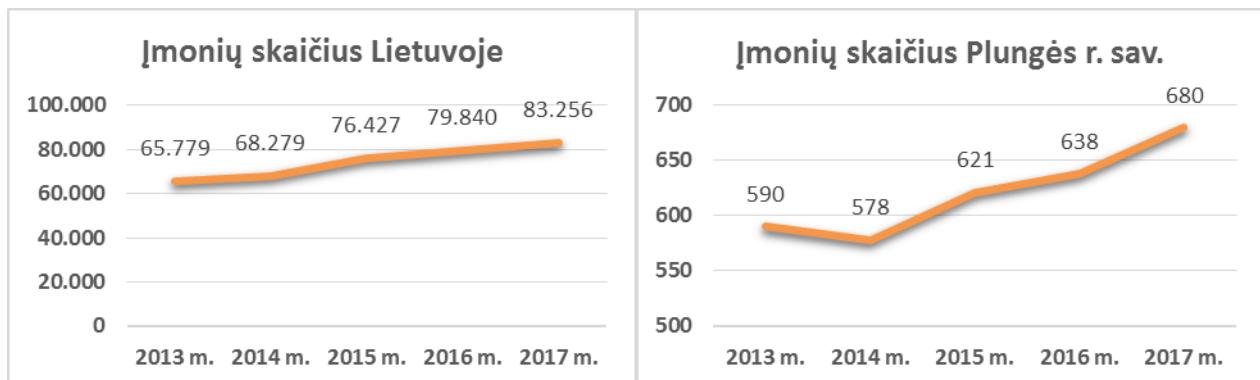


4 pav. BVP ir vidutinė metinė infliacija<sup>5</sup>

Pagal Europos Sajungos valstybių vartotojų kainų indeksą (SVKI) vidutinė metinė inflacijsa 2016 metais sudarė 0,7 proc. Inflacijs teigiamam pokyčiui (lyginant su 2015 m. kai inflacijs buvo neigiamo 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 inflacijs 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>

2013-2017 m. laikotarpiu įmonių skaičius Plungės r. savivaldybėje padidėjo nuo 590 iki 680, t. y. 15,25 proc. Daugiausia įmonių buvo įregistruota 2016 metais – 42 įmonės. Įregistruotose įmonėse dirbo 15000 darbuotojų. Vyrauja mažos įmonės, kuriose dirba iki 4 darbuotojų. Daugiausiai darbuotojų dirba prekybos ir aptarnavimo veikloje.

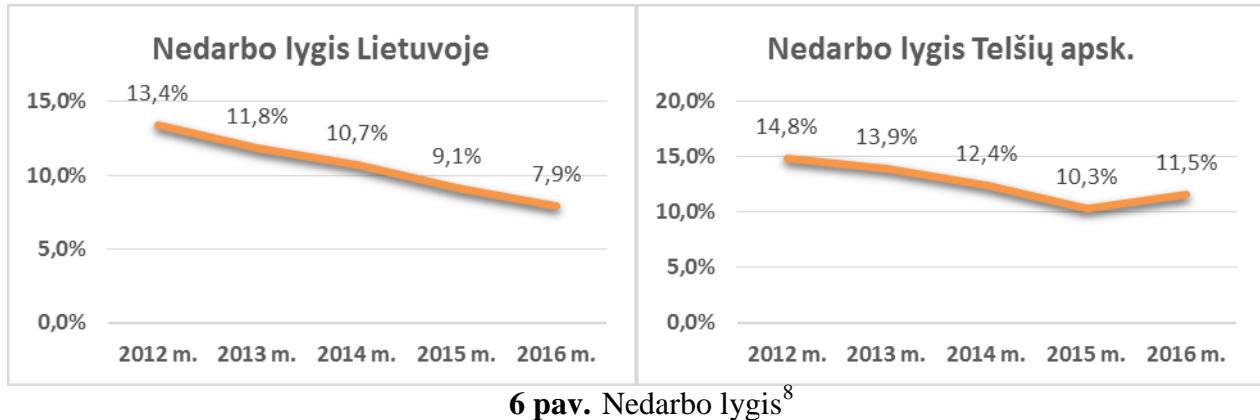
## 2.6. Nedarbo lygis

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.

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

<sup>6</sup> Ibid.

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



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

Telšių apskrityje nedarbo lygis 2012-2016 m. laikotarpiu buvo didesnis už Lietuvos Respublikos bendrą nedarbo lygi. Didžiausias nedarbo lygis lyginant su šalies vidurkiu Telšių apskrityje buvo 2016 metais (11,5 proc.). Nedarbo lygis Telšių apskrityje yra vienas didžiausių šalyje (iš 10-ies apskričių didesnis tik Utenos apskrityje) ir siekia 11,5 proc. 2015 m. nedarbo lygis Telšių apskrityje buvo 2,1 proc. punktu mažesnis nei 2014 metais ir sieke 10,3 proc. Pagal šį rodiklį Telšių apskritis buvo 6-ta iš 10-ties Lietuvos apskričių, 2016 metais pagal šį rodiklį ji buvo 9-a iš 10-ies.

Užimtujų skaičius Telšių apskrityje nuo 2013 m. kasmet didėjo ir 2015 m. sudarė 63,3 tūkst., t.y. apie 4,7% visų Lietuvos užimtujų. 15-64 m. amžiaus gyventojų užimtumo lygis siekė 64,4% 2015 m. ir buvo 1,4% aukštesnis negu 2014 m. 2015 m. 53,4% visų Telšių apskrities užimtujų dirbo paslaugų srityje, 22,7% – pramonėje, 11,7% – žemės ūkyje, 12,2% – statyboje. 2016 metais užimtujų skaičius Telšių apskrityje émė mažėti lyginant su prieš tai buvusiais metais ir sudarė 62,9 tūkst. užimtujų.

Vertinant pagal regioninį koeficientą, Telšių apskrities darbuotojai daugiausiai specializavosi miškininkystės ir žuvininkystės, statybos, apdirbamosios gamybos, elektros, dujų, vandens tiekimo ir atliekų tvarkymo srityje.

Telšių teritorinės darbo biržos (toliau - TDB) duomenimis, nedarbo lygis Plungės rajono savivaldybėje 2015 m. – 8,5 proc., o 2016 m. - 7,6 proc.

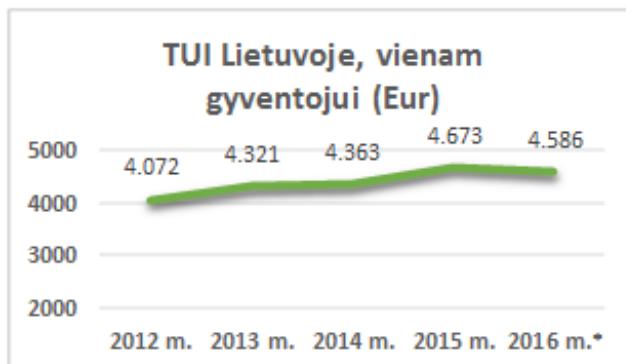
## 2.7. Investicijos

Remiantis Lietuvos statistikos departamento išankstiniais duomenimis tiesioginės užsienio investicijos (toliau – TUI) Lietuvoje 2016 m. pabaigoje siekė 13,066 mlrd. Eur, t. y. 3,2 % mažiau nei prieš metus (2015 m. pabaigoje TUI sudarė 13,497 mlrd. Eur). Vienam Lietuvos gyventojui tenkančios TUI buvo 4 586 Eur arba 1,86 proc. mažesnės nei prieš metus. 2016 metais (kaip ir 2015 metais) pagal investicijų dydį, didžiausios šalys investuotojos išlieka tos pačios – Švedija (investuota 2496,73 mln. Eur), Nyderlandai (investuota 1585,68 mln. Eur), Vokietija (investuota 1315,42 mln. Eur), Lenkija (investuota 957,82 mln. Eur), Norvegija (investuota 919,18 mln. Eur), Estija (investuota 696,41 mln. Eur).

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

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

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.

Analizuojant kelių pastarųjų metų Statistikos departamento pateikiamus duomenis, matyti, kad Plungės rajonas, nors ir nėra regiono centras, pritraukia nemažai tiesioginių užsienio investicijų (toliau – TUI). Pavyzdžiui, 2015 m. vienam rajono gyventojui teko 460 Eur TUI (tai sudaro tik apie 9,8 proc. Respublikos vidurkio), o 2014 m. buvo stebimas sumažėjimas (100 Eur), kai tuo tarpu vidutiniškai 2014 m. Lietuvoje vienam gyventojui teko 4363 Eur. Vis dėlto savivaldybės indėlis į gausesnį investicijų pritraukimą yra matomas – pasitelkus Europos Sajungos struktūrinę paramą ir privačias savivaldybės lėšas parengtas investicijų pritraukimo galimybes pateikiantis leidinys „Plungės kraštas atviras investicijoms“. Geresnės tendencijos materialinių investicijų srityje - 2015 m. Statistikos departamento duomenimis, vienam Plungės rajono savivaldybės gyventojui teko 1279,45 Eur materialinių investicijų (2011 m. 1140,64 Eur, 2012 m. 1170,34 Eur, 2013 m. 1191,95 Eur, 2014 m. 1364,07 Eur.), kai tuo tarpu Lietuvoje - 2009,13 Eur (2011 m. 1660,55 Eur, 2012 m. 1766,37 Eur. 2013 m. 1996,65 Eur, 2014 m. 2066,18 Eur).

2014-2020 metų Plungės rajono gatvių ir kelių tinklo dalies plėtros ir priežiūros programos plėtros sąraše išvardintos rekonstruotinos gatvės (keliai), nurodant jų ilgį metrais ir planuojamus rekonstrukcijos kaštus. Iš viso suplanuota rekonstruoti 107,18 km gatvių (kelių) už 38741,36 tūkst. Eur sumą.

2016 metais įgyvendinti projektai: „Nausodžio seniūnijos Kalniškių kaimo Klevų gatvės ir Kalniškių kelio gatvės, kuri jungiasi su krašto keliu Nr.166 Plungė-Vėžaičiai bei Plungės miesto Mendeno gatvės rekonstrukcija“ (rekonstruoto kelio ilgis – 3,585 km); „Plungės miesto Miškų gatvės, kuri jungiasi su krašto keliu Nr.166 Plungė-Vėžaičiai“ rekonstrukcija“ (rekonstruotos gatvės ilgis – 0,696 km); „Alanto gatvės, Kulų miestelyje rekonstrukcija“ (rekonstruotos gatvės ilgis – 0,772 km). Įgyvendinant ankščiau paminėtus, buvo rekonstruotos važiuojamosios dalies dangos, naujai įrengti šaligatviai, lietaus kanalizacijos tinklai, įdiegtos saugaus eismo priemonės, įrengtas apšvietimas su LED tipo šviestuvais.

2016-2017 metais pradėti ir tesiama projektais: „Plungės miesto Klevų gatvės rekonstrukcija“ (rekonstruojamos gatvės ilgis – 0,659 km), „Makščių gatvės Alsėdžių miestelyje rekonstrukcija“ (rekonstruojamos gatvės ilgis – 0,591 km); „Valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 166 Plungės-Vėžaičiai ruožo nuo 3,10 km iki 5,8 km rekonstravimas“ (projekto įgyvendinimo metu Savivaldybė įrengs pėsčiųjų – dviračių taką, tako ir kelio pašvietimą, o Kelių direkcija – kelio atkarpos važiuojamają dalį), „Valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 166 Plungė-Vėžaičiai ruožo nuo 0,066 km iki 3,10 km rekonstravimas, įrengiant žiedinę sankryžą, pėsčiųjų ir dviračių takus bei jungiamuosius kelius“; „Plungės miesto Telšių, Laisvės, Rietavo ir Minijos gatvių atkarų techninių

\* Išankstiniai 2016 m. duomenys.

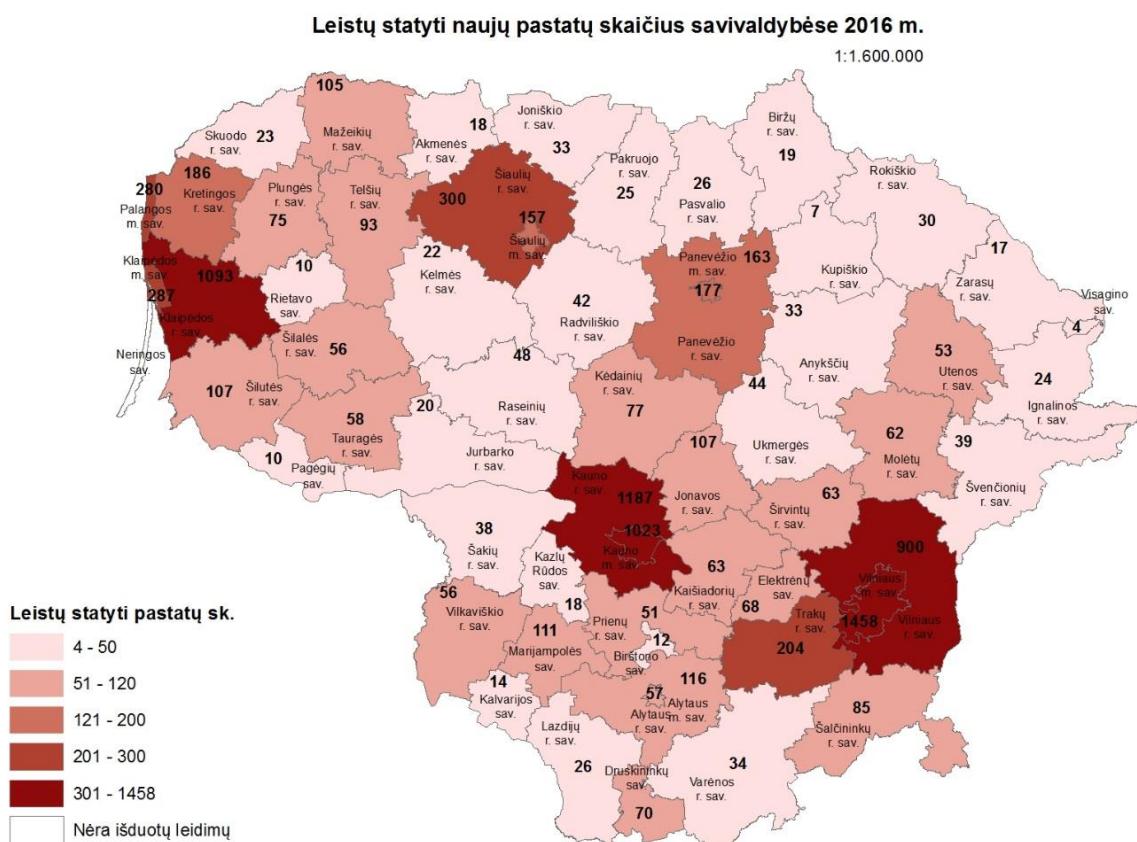
<sup>9</sup> Lietuvos statistikos departamentas. *Oficialiosios statistikos portalas* [interaktyvus]. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga per internetą: <http://osp.stat.gov.lt>.

parametru gerinimo ir eismo saugaus priemonių diegimas” (projekto įgyvendinimo metu, numatoma įrengti dvi žiedines sankryžas, sutvarkyti važiuojamąją dalį, šaligatvius, įrengti lietaus vandens nuvedimą bei įrengti apšvietimą su LED tipo šviestuvais. Projektas bus vykdomas iš ES lėšų.)

2017 metais bus pradėti įgyvendinti projekai: “Žiedinės sankryžos Plungės miesto Dariaus ir Girėno g. bei naujos gatvės tarp Dariaus ir Girėno ir Alanto gatvių statybos darbai”, “Alsėdžių miestelio centrinės aikštės, kuri sutampa su rajoniniu keliu Telšiai - Alsėdžiai – Barstyčiai – Skuodas Nr. 4603 ir rajoniniu keliu Salantai – Plateliai- Alsėdžiai Nr. 2302 rekonstrukcijos techninio darbo projekto su projekto vykdymo priežiūra parengimas ir įgyvendinimas” ir “Kelio Nr. 3201 Truikiai–Prūsaliai ruožo nuo 0,09 km iki 0,880 km (Babrungo seniūnija, Žemaitijos gatvė), ruožo nuo 0,880 iki 1,574 km (Plungės miestas, Dariaus ir Girėno gatvė), ruožo nuo 2,158 km iki 4,299 km (Plungės miestas, Stoties gatvė) rekonstravimo su pėsčiųjų ir dviračių takų įrengimu projekto parengimas ir įgyvendinimas”.<sup>10</sup>

## 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 priemiesčių rajonuose (žr. 8 pav.).



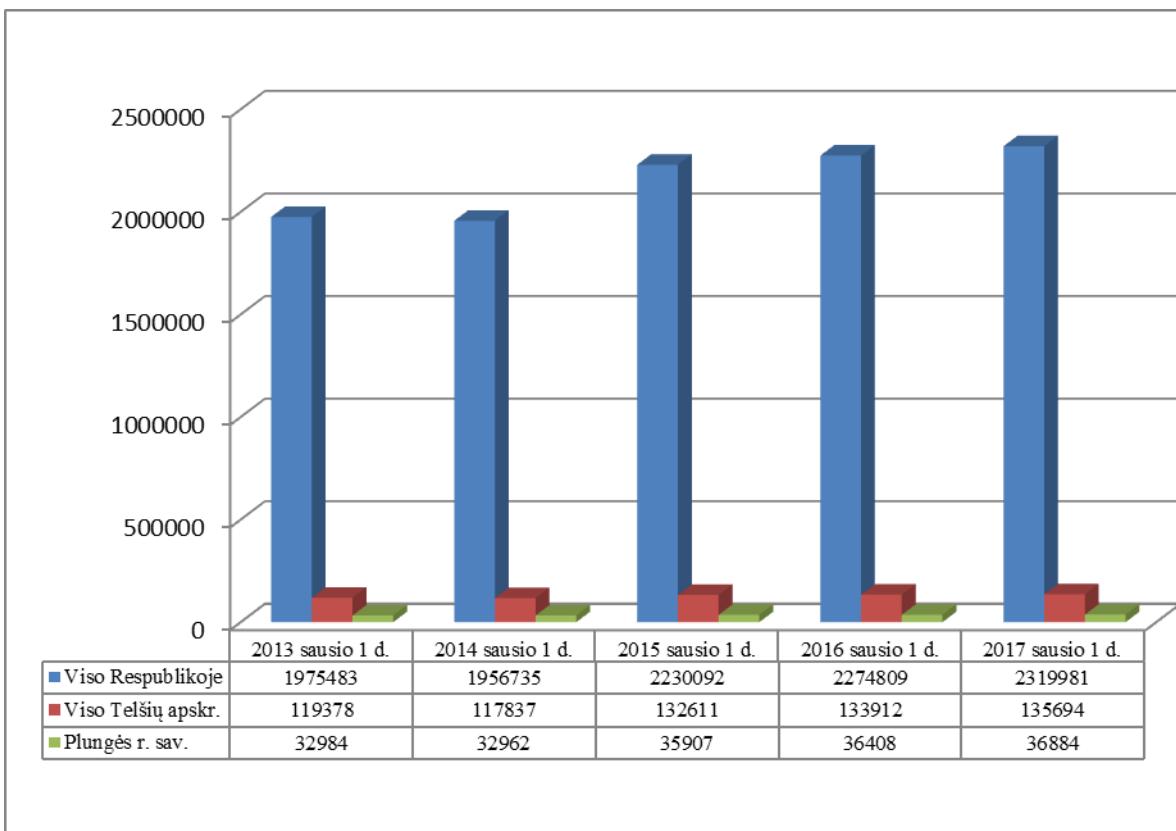
**8 pav. Leistų statyti naujų pastatų skaičius<sup>11</sup>**

Plungės r. sav. 2016 iš viso leista statyti 75 naujus pastatus, iš jų 57 gyvenamuosius ir 18 negyvenamuosius pastatų.

<sup>10</sup> Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/73873130f4d511e692c5977c7316c9b5>, žiūrėta 2017-06-03.

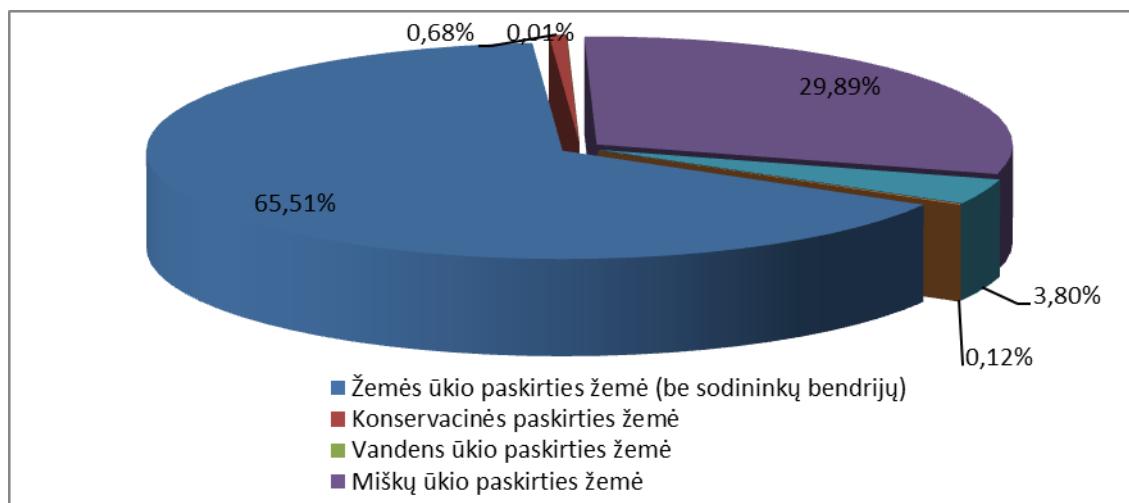
<sup>11</sup> Lietuvos Respublikos teisės aktų registras. Dėl Plungės rajono savivaldybės 2017-2019 metų strateginio veiklos plano patvirtinimo. [žiūrėta 2017-06-03]. Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/73873130f4d511e692c5977c7316c9b5>

## 2.9. Žemės fondo duomenys



**9 pav.** Nekilnojamojo turto registre iki 2013-01-01, 2014-01-01, 2015-01-01, 2016-01-01, 2017-01-01 įregistruotų žemės sklypų skaičiaus dinamika Lietuvoje Plungės r. savivaldybėje, Telšių apskrityje ir Respublikoje<sup>12</sup>

Nekilnojamojo turto registre iki 2017 m. sausio 1 d. šalyje įregistruota 2319981, Telšių apskrityje 135694, Plungės r. savivaldybėje 36884 sklypų. Per 2017 m. įregistruotų žemės sklypų skaičius didėjo šalyje apie 1,99 proc., Telšių apskrityje apie 1,33 proc., Plungės r. savivaldybėje apie 1,31 proc.

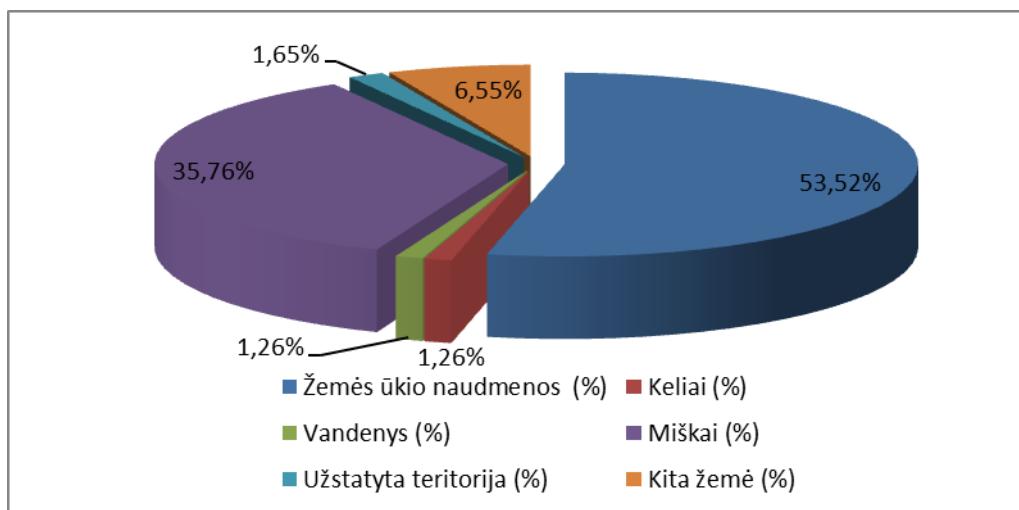


**10 pav.** Žemės fondo ha pasiskirstymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį Plungės m. savivaldybėje 2017 m. sausio 1 d.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> Lietuvos Respublikos žemės fondas, 2012–2017 m., Vilnius: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Valstybės žemės fondas.

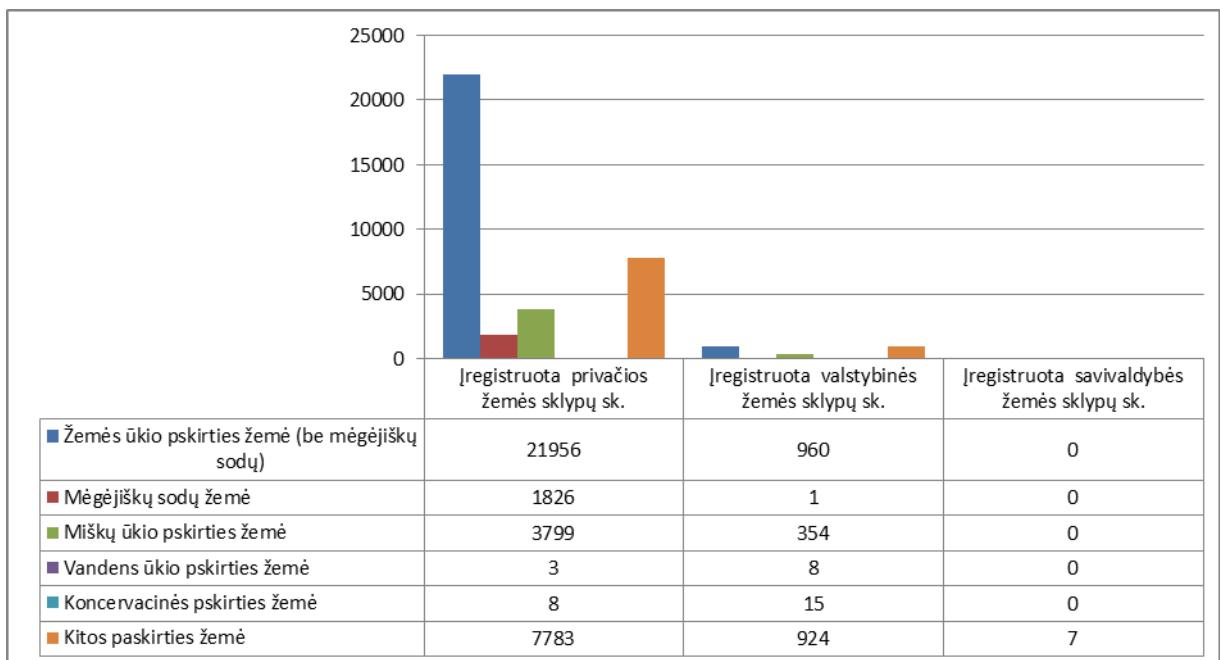
<sup>13</sup> Ibid

Žemės fondo pasiskirstymas Plungės rajono savivaldybėje pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį: žemės ūkio paskirties (be sodininkų bendrijų) – 65,51 proc. (66588,5603 ha), miškų ūkio paskirties – 29,89 proc. (30382,2192 ha), kitos paskirties – 3,80 proc. (3862,8648 ha), konservacinės paskirties – 0,68 proc. (687,3312 ha), vandens ūkio paskirties – 0,01 proc. (11,5621 ha), sodininkų bendrijų ir jų narių žemė – 0,12 proc. (121,1569 ha).



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

Plungės rajono savivaldybėje žemės fondo pasiskirstymas pagal žemės naudmenas 2017 m. sausio 1d.: žemės ūkio naudmenos – 53,52 proc. (54400,7178 ha), miškai – 35,76 proc. (36356,1142 ha), keliai – 1,26 proc. (1276,2991 ha), užstatyta teritorija – 1,65 proc. (1679,4333 ha), vandenys – 1,26 proc. (1282,9878 ha), kita žemė – 6,55 proc. (6658,1423 ha).



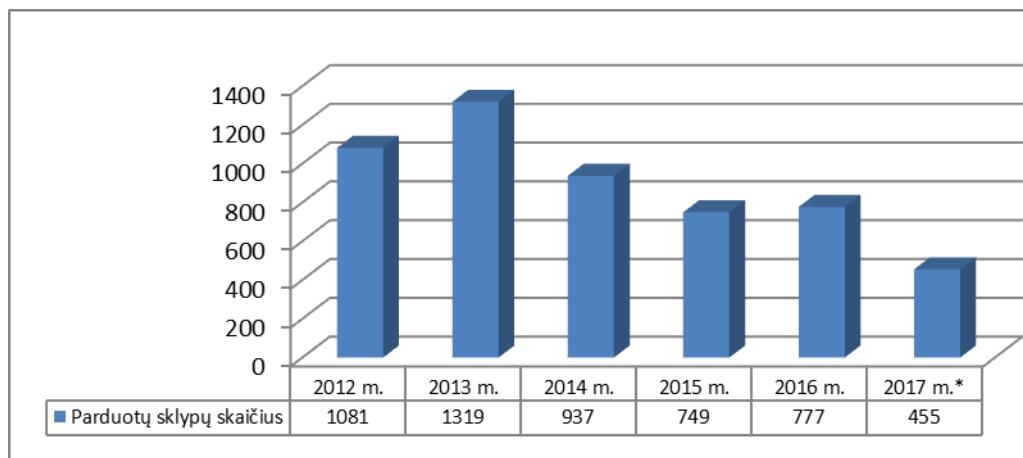
**12 pav.** Plungė r. savivaldybėje iki 2017 m. sausio 1 d. nuosavybės teisėmis įregistruotų Nekilnojamojo turto registre žemės sklypų pagal paskirtis skaičius<sup>15</sup>

<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.

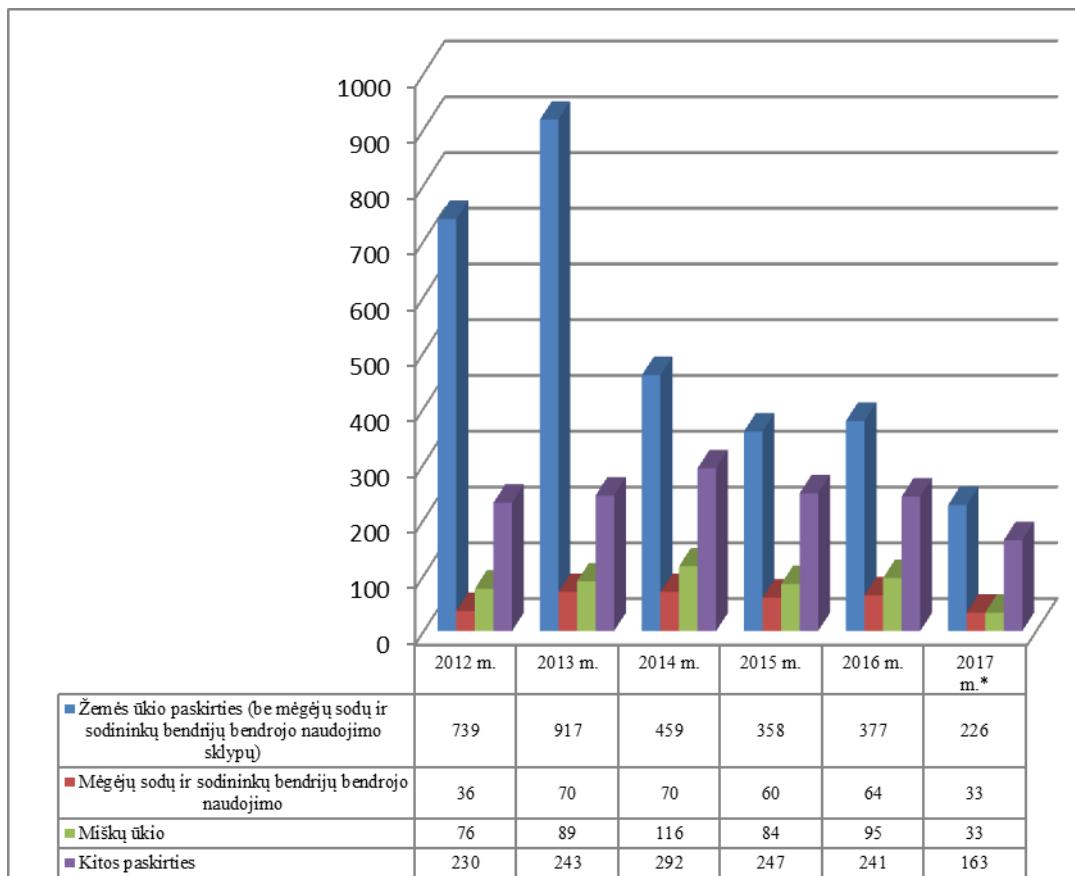
Iki 2017 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registre įregistruota privačios žemės (21956 + 1826 + 3799 + 3 + 8 + 7783) – 35375 sklypai, valstybės žemės (960 + 1 + 354 + 8 + 15 + 924) – 2262 sklypai, savivaldybių žemės – 7 sklypai.

## 2.10. Statistiniai rinkos duomenys



**13 pav.** Parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2012–2017 m.\*<sup>16</sup> laikotarpiu

Plungės r. savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius 2012 m. – 1081, 2013 m. – 1319, 2014 m. – 937, 2015 m. – 749, 2016 m. – 777 ir 2017 m.\* – 455. Sklypų skaičius 2017 m.\* yra sausio–liepos mėn. periodo, todėl nėra lygintinas su ankstesnių visų metų žemės sklypų pardavimais.

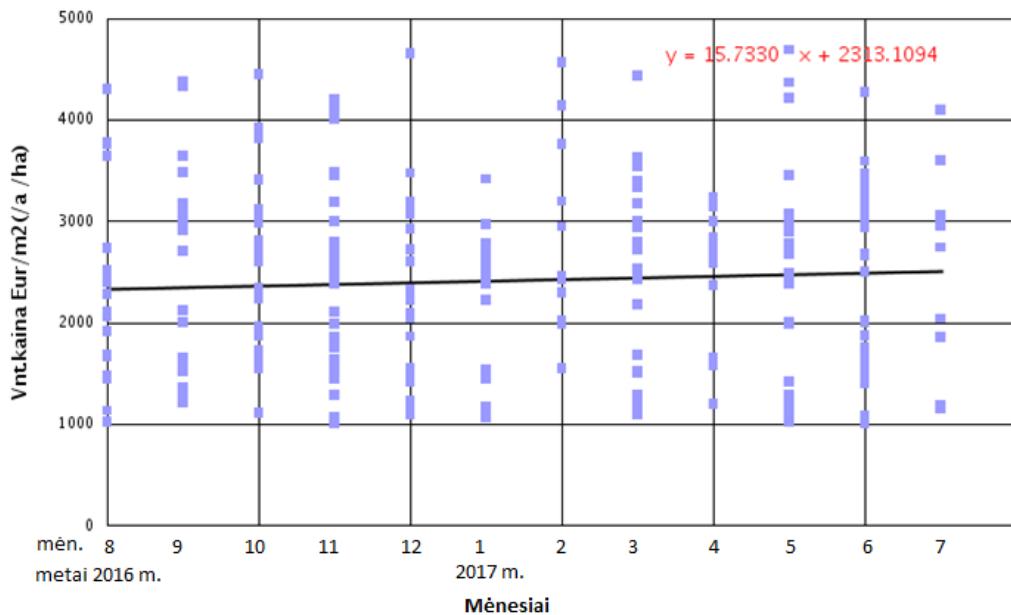


**14 pav.** Parduotų privačių žemės sklypų skaičius pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį (naudojimo būdą) 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 ir 2017 m.\*<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. *Valstybės įmonė registrų centras*. Vilnius, 2011–2017.

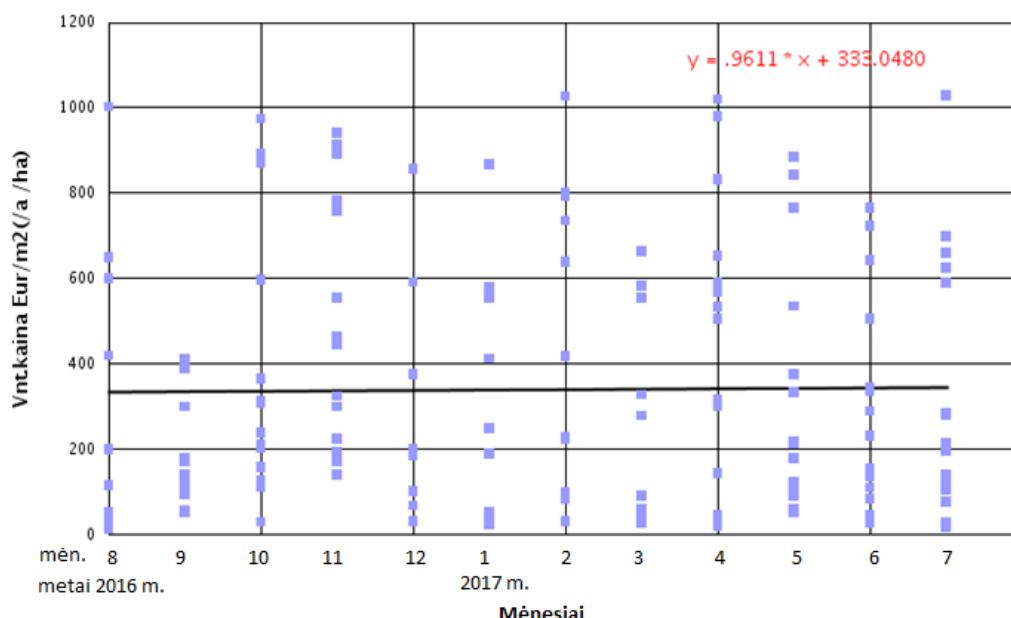
<sup>17</sup> Ibid.

Plungės r. savivaldybėje parduotų privačių žemės sklypų skaičius buvo: 2012 m. (739+36+76+230) – 1081 sklypas, 2013 m. (917+70+89+243) – 1319 sklypai, 2014 m. (459+70+116+292) – 937 sklypai, 2015 m. (358+60+84+247) – 749 sklypai, 2016 m. (377+64+95+241) – 777 sklypai, 2017\* m. (226+33+33+163) – 455 sklypai. Sklypų skaičius 2017 m.\* yra sausio–liepos mėn. laikotarpio, todėl nėra lygintinas su ankstesniu visų metų žemės sklypų pardavimais.



**15 pav.** Plungės 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 2329 Eur/ha iki 2502 Eur/ha, t. y. 7,43 %.



**16 pav.** Plungės 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 334 Eur/a iki 345 Eur/a, t. y. 3,17 %.

<sup>18</sup> Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės duomenys. Valstybės įmonės registru centrasis. 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 nekilnojamąjį 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:

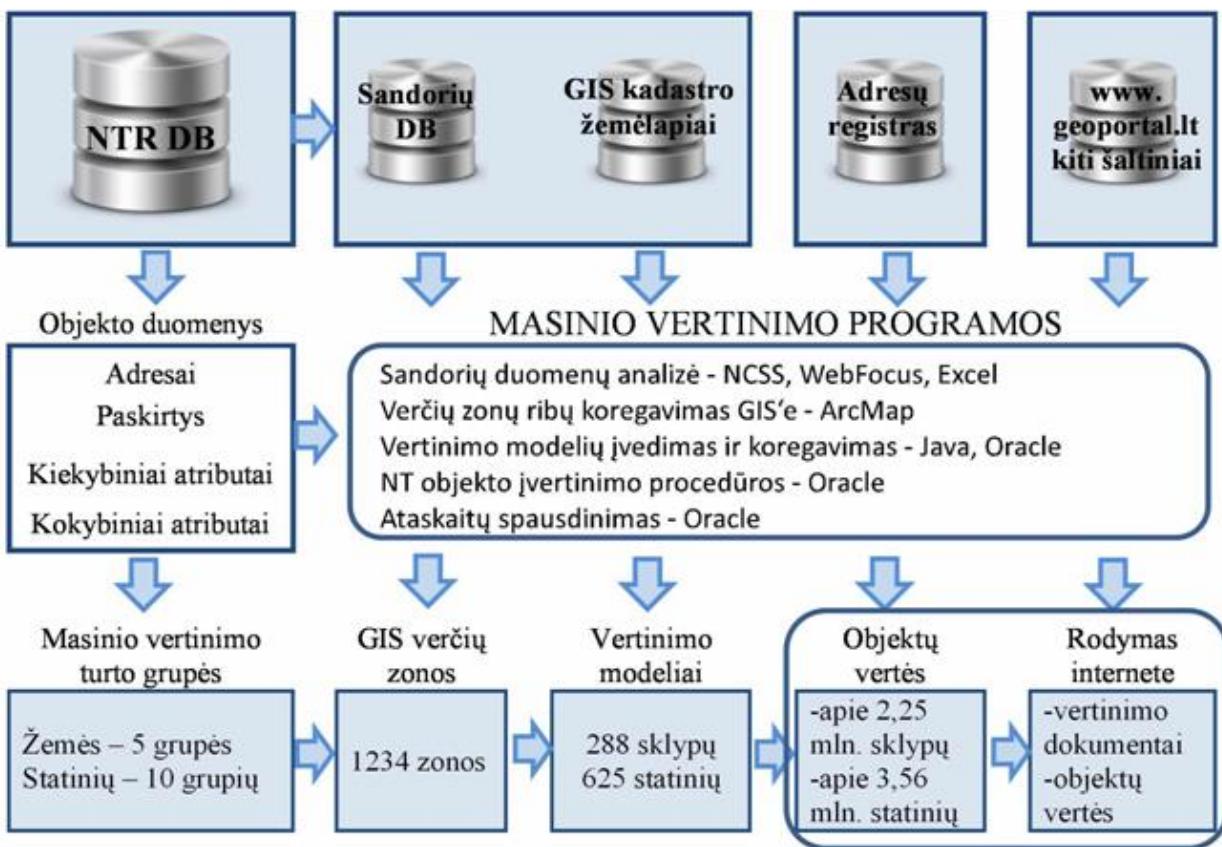
1. *duomenų valdymo*, kuri apima turto vertei nustatyti reikalingos pirminės informacijos surinkimą. Vertinant naudojami aktualūs Nekilnojamojo turto kadastro, Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenys, įrašyti Nekilnojamojo turto registre, taip pat gali būti naudojama kituose šaltiniuose kaupiama ir viešai skelbiama informacija;
2. *duomenų analizės*, kuri apima informacijos atranką ir apdorojimą, santykinių turto vertės rodiklių apskaičiavimą ir analizę, verčių žemėlapių sudarymą. Verčių žemėlapiai sudaromi naudojant nekilnojamojo turto kadastro žemėlapij, Adresų registro duomenis ir kitus duomenis, kuriais remiantis grafiškai atvaizduojami vertinimo rezultatai ir parodomi rezultato pateikimui svarbūs veiksnių ir rodikliai. Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonas;
3. *verčių apskaičiavimo*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sudarymą, taikant Tarptautiniuose vertinimo standartuose nurodytus turto vertinimo metodus;
4. *administracinė*, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktų nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl jų apeliacijų, verčių ir su jomis susijusių duomenų statistinę analizę ir teisės aktuose numatytyų dokumentų, skirtų viešajam interesui užtikrinti (valstybės reikmėms tenkinti), rengimą ir skelbimą.

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

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

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

Išvardytų priemonių tarpusavio ryšių schema pateikta toliau paveiksle.



17 pav.

Žemės masiniame vertinime panaudotų informacinių priemonių schema

Atliekant masinių 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 tarynyboje;
5. duomenys apie saugomas teritorijas ir kitų 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.Eur](http://www.zis.Eur)) 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 masinių žemės vertinimą (toliau – turto vertinimo įmonė), pateikia skaitmeninę formą (SHP, DWG formatu) kiekvienais kalendoriniais metais, bet ne vėliau kaip iki birželio 1 dienos.

### 3.3. Vertinimo metodo parinkimas ir jo taikymas

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

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 (analogo) pardavimo kaina,

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

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

### 3.4. Žemės masiniam vertinimui naudojamų rinkos duomenų laikotarpio aptarimas

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

Neaktyvios rinkos turto grupės arba neaktyvios rinkos vietovėje esančio turto masiniam vertinimui atliki paprastai didinamas rinkos sandorių laikotarpis, todėl svarbu apibrėžti, kokio maksimalaus laikotarpio rinkos duomenys anksčiau nurodytais atvejais yra naudotini. Iš šių klausimų atsakymą pateikia Tarptautinė turto vertintojų mokesčiams asociacija (angl. *International Association of Assessing Officers*, IAAO), kuri rengia ir leidžia nekilnojamomo turto masinio vertinimo standartus. Asociacijos išleisto masinio vertinimo taikymo vadovo „Tarptautinis masinio vertinimo ir susijusių mokesčių politikos vadovas, 2014 m. sausis“ (angl. *Guidance on International Mass Appraisal and Related Tax Policy, January, 2014*), „5.1. 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, nusprenčia 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, vadovaudamas 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 žemėlapiai, vertinimo modelių ir gautų vertinimo rezultatų patikimumui įvertinti panaudota statistika. Jos rodiklių trumpą apžvalgą pateikiame toliau šiame poskyryje.

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

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

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

**Dispersija** – apibūdina elementų galimų reikšmių išsisisklaidymo 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 iji galima nekreipti dėmesio.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Beta koeficientai** išreiškia atskirų kintamųjų reikšmingumą vienas kito atžvilgiu; jų ryšį 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, imituoją 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.*

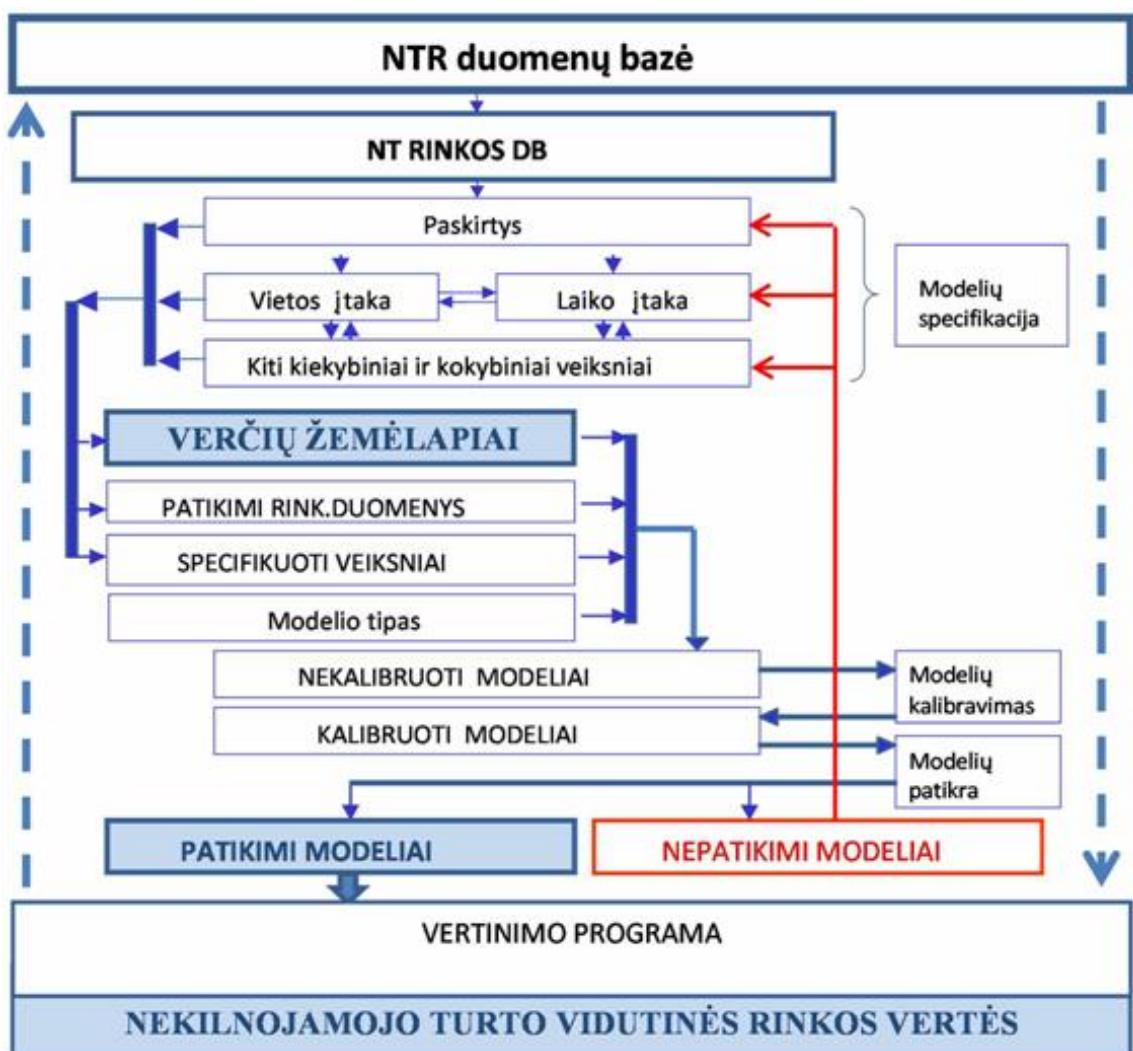
Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapio sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės) (Masinio žemės vertinimo taisyklių 17 p.):

1. Adityviniai modeliai, kurių forma:  $S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p$ ;
2. Multiplikatyviniai modeliai, kurių forma:  $S = b_0 x X_1^{b1} x X_2^{b2} \dots x X_p^{bp}$ ;
3. Hibridiniai modeliai, kurių forma:  $S = X_1^{b1} x X_2^{b2} x \dots b_i^{xi} x \dots (X_j^{bj} + \dots + X_p^{bp})$ .

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.

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

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



18 pav. Žemės vertinimo modelių sudarymo schema

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

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

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

Modelio koeficientų reikšmių ir 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. gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.3 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;*
- 18.4. komercinės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.4 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;*

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

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

Žemės paskirtys ir naudojimo būdai, apsprendžiantys žemės sklypo panaudojimo galimybes, yra svarbūs žemės vertingumui. Nurodytų charakteristikų įtraukimas į vertinimo modelį jas apjungiant į grupes reglamentuotas Masinio žemės vertinimo taisyklėse. Jų 15 punkte nurodoma, kad *žemės verčių zonų žemėlapiams ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams sudaryti sukaupti duomenys apie žemės sklypų rinką sugrupuojami į šias žemės grupes:*

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

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

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

*15.4. komercinės žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų ir 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 skirtingu žemės grupių, pasirenkama viena iš jų, vyraujanti pagal žemės sklypų skaičių vertinamoje žemės verčių zonoje.

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

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

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

## 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
	Minimumas vnt. kaina	Maksimumas vnt. kaina	Aritmetinis vidurkis	Vidutinis kvadratinis nuokrypis	Mediana	
Gyvenamųjų teritorijų žemės grupės sklypai 2012-01-01–2016-08-01 laikotarpio						
680	11	3155	379	427	197	435
Komercinės žemės grupės sklypai 2012-01-01–2016-08-01 laikotarpio						
30	25	4330	1217	1369	511	16
Mégėjų sodo žemės grupės sklypai 2012-01-01–2016-08-01 laikotarpio						
281	39	1667	458	286	402	109
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai 2012-01-01–2016-08-01 laikotarpio						
11	13	555	226	166	237	3
Žemės ūkio žemės grupės sklypai 2012-01-01–2016-08-01 laikotarpio						
2361	28	42823	2140	2736	1572	194

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

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

### 3.6.4. Laiko pataisa

Sandorių laiko analizė neatskiriamai nuo nustatytos masinio vertinimo datos ir yra labai svarbi, kai naudojami kelerių metų duomenys ir kai nekilnojamomojo turto rinka per analizuojamą laikotarpį aktyviai kinta. Masinio žemės vertinimo 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 objekto kainas dėl fizinių charakteristikų skirtumų, likę kainų skirtumai priskiriami laiko faktoriaus įtakai. Turint daug lyginamų objekto rinkos duomenų, apimančių kelerių metų sandorius, galima nustatyti vidutinį rinkos keitimosi tempą atskirai kiekvienais metais. Rekomenduojama naudoti medianą, kadangi ji išeliminuoja ekstremalių reikšmių įtaką. Nustatytas kainų kitimo tempas panaudojamas sandorių kainoms koreguoti nustatytos vertinimo datos požiūriu pagal formulę:

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

- čia      KLP – pardavimo kaina, pakoreguota vertinimo data;  
 K – faktinė pardavimo kaina;  
 r – mėnesio arba ketvirčio kainų kitimo tempas;  
 t – periodų skaičius (mėnesių arba ketvirčių).

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

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

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

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

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

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

Plungės 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 Taisyklių 15 p.	Laiko pataisai nustatyti taikytas metodas	Laiko pataisa reikšminga, nereikšminga
Žemės ūkio paskirties	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Mégėjų sodų	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Gyvenamujų teritorijų	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Komercinės	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga
Pramonės ir sandėliavimo	Aproksimuojanti kreivė	Reikšminga

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

### 3.6.5. Žemės verčių zonų žemėlapis

Masiniame žemės vertinime parengtas žemės verčių zonų žemėlapis įvertina 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 zonos vidutinės rinkos vertės skiriiasi 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 (mēgėjų 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, gyvenamujų vietovių ribomis, miškų masyvų ir valstybinių vandens telkinių pakraščiais ir apsaugos zonų ribomis, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų, urbanizuotų teritorijų ar skirtingą teritorijos tvarkymo režimą turinčių teritorijų ribomis;*

*4. žemės verčių zonų ribos neturi padalyti Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėtų žemės sklypų, išskyrus žemės sklypus, kuriuose yra inžinerinių statinių, inžinerinių tinklų ir (ar) susisiekimo komunikacijų, vandens telkinių ar hidrotechninių statinių, arba žemės sklypus, kuriuos kerta kaimo ir kartu žemės verčių zonas riba. Šiai atvejai žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taikant žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelyje numatytais žemės verčių zonos, iš kurių patenka vertinamo žemės sklypo dalis pagal adresą, nurodytą Nekilnojamojo turto registre, vertinimo rodikliaus. Jeigu adreso nėra, taikomi tos žemės verčių zonos, iš kurių 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 gyvenamujų vietovių ribomis vykdymo kaimiškos teritorijos zonavimo.

Vadovaujantis anksčiau pateiktais teisės aktais, Plungės rajono savivaldybės teritorijos zonavimas vertingumo požiūriu atliktas panaudojant geografinių informacinių sistemų (toliau – GIS) *ArcGIS API for JavaScript* ir *Java* priemonėmis įmonės programuotoju 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. Plungės rajono savivaldybėje sudaryta 10 verčių zonų, iš kurių Plungės mieste – keturios, likusioje savivaldybės teritorijoje – septynios, zonų sudarymo pagrindimas pateikiamas toliau.

Centrinė miesto dalis išskirta į atskirą zoną Nr. 35.1.1, 35.1.2, 35.1.3, 35.1.4 todėl, kad joje nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis yra didesnis lyginant su gretimomis teritorijomis. Joje aukštą žemės vertę suformavo esančios pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, kultūros objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Centro zona nustatyta gana didelė, kadangi koncentruoto traukos centro čia nėra, paklausą ir vertę didinantys veiksniai išsidėstę gana tolygiai didelėje teritorijoje.

**35.1.1.** zona, centrinė Plungės miesto dalis, išskirta į atskirą zoną. Joje aukštą žemės vertę nulėmė istoriškai suformuotas miesto centras, gražus miesto parkas su išlikusių dvaru, esančios pagrindinės valstybės institucijos, prekybos ir paslaugų centrai, bankai, bažnyčia, kultūros ir kitų socialiniai objektai, įrengtos komunikacijos, sutvarkyta aplinka. Centro zona gana didelė, kadangi koncentruoto traukos centro čia nėra – paklausumą ir vertę didinantys veiksniai išsidėstę gana tolygiai didelėje teritorijoje. Šioje zonoje esančių nekilnojamojo turto objektų rinkos kaina yra didžiausia, ypatingai komercinės paskirties objektų – kaip žemės, taip ir statinių. Šioje zonoje beveik nėra laisvų žemės sklypų, visa žemė užstatyta statiniais. Parduotų žemės sklypų šioje zonoje nėra daug. kainų lygis čia yra didžiausias lyginant su gretimų teritorijų kainų lygiu, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.

**35.1.2.** zonai priskirta visa likusi Plungės miesto teritorija, kuri nepriskirta centrinei, rytinei ir pramoninei zonomis ir yra išsidėsčiusi aplinkui centrinę miesto zoną ir dalinai įsiterpusi tarp pramoninės, rytinės ir centrinės zonų. Tai zona, apimanti individualių namų rajonus, kapines, švietimo įstaigas, miesto ligoninę, privačias gydymo įstaigas, taip pat daugiabučių ir individualių gyvenamujų namų mikrorajonus. Zonoje nekilnojamojo turto kainų lygis yra mažesnis nei centrinėje miesto dalyje, bet dėl ramios aplinkos ir patogaus susisiekimo su kitais rajonais, ypač su miesto centre, joje nekilnojamasis turtas turi paklausą. I šią zoną įeina teritorija, užstatyta naujausiais (palyginti su kitomis zonomis) daugiabučiais ir individualiais gyvenamaisiais namais.

Pramonės objektų šioje zonoje beveik nėra, daugiausiai vykdoma tik smulki gamybinė veikla. Šioje zonoje nėra daug laisvų žemės sklypų, didesnė dalis žemės užstatyta statiniais, įvykusių žemės sandorių šioje zonoje taip pat nėra labai daug, tačiau daugiau nei kitose miesto zonose (daugiausia namų valdų žemės sandorių). Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto kainų lygis yra mažesnis nei centrinėje miesto dalyje (zonoje 35.1.1.), tačiau didesnis nei pramonės zonoje 35.1.3. ir rytinėje zonoje 35.1.4., todėl sudaro atskirą 35.1.2. žemės verčių zoną.

**35.1.3.** zona, Plungės miesto dalis, kurioje sukonzentruoti gamybiniai – pramoniniai (UAB „Linų audiniai“, UAB „Plungės grūdai“, krabų lazdelių įmonė, UAB „Plungės šaltis“, UAB „Sidona“, UAB „VVARFF–ADAKRIS“, UAB „Minija“, UAB „Plungės Jonis“ ir t.t), įvairių įmonių administracinių ir didmeninės prekybos statybinėmis medžiagomis, kuru ir t.t. objektais. Per šią zoną eina geležinkelis, čia yra miesto geležinkelio ir autobusų stotys. Plungės mieste dėl gamybos apimčių sumažėjimo, įmonių bankrotų, pramonė vystosi nesparčiai, todėl pramoninės paskirties žemė, kaip ir kitų paskirčių žemė, šioje zonoje neturi didelės paklausos. Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto kainų lygis yra mažesnis negu kitose miesto dalyse, t.y. zonoje 35.1.1. ir 35.1.2., todėl ji išskirta iš atskirą verčių zoną.

**35.1.4.** rytinė zona, už krašto kelio Mažeikiai – Tauragė labiausiai į rytus nutolusi Plungės miesto dalis, iš visų pusų turinti nekintamas ribas, pietų ir rytų pusėse apribota Babrungo upė, vakarų pusėje – krašto keliu Mažeikiai – Tauragė, šiaurės pusėje – geležinkelio bėgiais, t.y. vėliausiai prie miesto prijungta nedidelė kaimiškos teritorijos dalis, kurioje vyrauja žemės ūkio paskirties žemės sklypai, su galimybe perspektyvoje keisti žemės sklypų paskirtį į gyvenamųjų teritorijų. Tai zona, kurios vertę apsprendžia įvairūs ir skirtini faktoriai: nelabai patogus privažiavimas (žvyruota Ateities gatve, einančia šalia geležinkelio bėgių), nėra jokių miesto komunikacijų, tačiau patrauklus gamtovaizdis – pietiniu ir rytiniu zonos perimetru teka Babrungo upė. Šioje zonoje yra tik gyvenamųjų teritorijų ir žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Šios verčių zonos sukurimą įtakojo ekonominio sunkmečio metu, sustojus naujoms statyboms, pasikeitusi nekilnojamojo turto rinkos situacija bei perspektyva aprūpinti šią miesto dalį komunikacijomis. Šioje verčių zonoje nekilnojamojo turto kainų lygis yra žemiausias mieste.

**35.2.** zona apima Varkalių k., Kalniškių k., Kaušėnų k., Prūsalių k., Macenų k., Nausodžio k., Noriškių k., Lieplaukalės k., Babrungo k., Glaudžių k., Jovaišiškės k., Užlieknio k., Pakerų k., Truikių k., Jodėnų k., Didvyčių k., Ruolaičių k., Milašaičių k., Alksnėnų k., kurie yra išsidėstę aplinkui Plungės miestą. Šiuose kaimuose yra Plungės mieste dirbančių žmonių namų valdos, žemės ūkio paskirties žemės sklypai bei sodininkų bendrijų žemės sklypai, taip pat yra nedidelė dalis komercinės paskirties ir pramonės bei sandėliavimo paskirties žemės sklypų. Tai priemiesčio zona, rinkoje turinti didėjančią nekilnojamojo turto paklausą, kurią lemia patogus susisiekimas su miestu, miesto vandentiekio, kanalizacijos (Varkalių kaime) komunikacijos, galimybės ateityje patogiai vystyti įvairią ūkinę –gamybinę ir smulką komercinę veiklą, nes Plungės miesto zonose laisvų žemės sklypų yra nedaug. Šioje teritorijoje nekilnojamojo turto kainos yra didesnės negu kituose rajono miesteliuose ir kaimuose (išskyrus zoną 35.3. aplinkui Platelių ezerą), tačiau mažesnės nei Plungės mieste, todėl išskirta iš atskirą žemės verčių zoną.

**35.3.** zona apima Grigaičių k., Stirbaičių k., Beržoro k., Platelių k., Platelių mstl., Medsėdžių k., Užpelkių k., Paežerės Rūdaičių k., Viršų k., Paplatelės k., Plokščių k., Pamedinčių k., kurie yra Žemaitijos nacionalinio parko teritorijoje, aplinkui Platelių bei kitus šioje teritorijoje esančius ežerus. Platelių miestelyje gyvena beveik pusė Platelių seniūnijos gyventojų. Platelių miestelis yra įsikūręs Platelių ežero vakarinėje pakrantėje, Beržoro kaimas – prie Beržoro ežero, kiti zonos kaimai – prie kitų mažesnių ežerelių bei vandens telkių. Jie garsūs savo istorija ir patrauklūs gražiu gamtovaizdžiu. Plateliuose yra vidurinė ir meno mokyklos, ambulatorija, vaistinė, mokyklos kraštotoiros muziejus, Žemaitijos nacionalinio parko administracija su viešbučiu, informacinis centras, kempingas, kavinės, barai, parduotuvės, VI „Telšių regiono keliai“ Platelių kelių meistrija, girininkija, vandentiekis ir biologiniai valymo įrengimai, degalinė, prekyvietė, medžio apdirbimo įmonė. Beržoro kaimas yra dažnai lankomas dėl unikalių Kryžiaus kelio koplyčių, Beržoro bažnytėlės, kapinių koplyčios ir varpinės unikalaus architektūrinio ansamblio. Šiuose kaimuose gausu agroturizmui skirtų sodybų, kurias lanko ne tik Lietuvos, bet ir užsienio turistai. Plokščių kaime, Platelių ežero pakrantėje sovietų kariškiai buvo įrengę galingą branduolinių raketų, grasinusių daugeliui Vakarų Europos valstybių, bazę. Dabar šis įrenginių

kompleksas labai domina turistus ir yra gausiai lankomas. Paplatelės k. yra VI „Telšių regiono kelias“ poilsio bazė, poilsio namai „Linelis“, „Banga“ bei kitos privačios poilsavietės ir keli kempingai.

Šios vietovės priskirtos atskirai zonai, todėl, kad nekilnojamojo turto kainos dėl gražaus gamtovaizdžio čia yra žymiai aukštesnės negu kituose gretimuose kaimuose ir miesteliuose. Taip pat ši zona ateityje turi tendenciją plėstis, nes ateityje numatoma sutvarkyti parką, atstatyti Platelių miestelyje buvusius dvaro statinius, plėsti ir tvarkyti poilsavietes, plėtoti agroturizmą. Žemės sklypai šioje zonoje turi paklausą nekilnojamojo turto rinkoje.

**35.4., 35.5. ir 35.6.** šioms zonombs priskirti visi likę trys Plungės rajono savivaldybės miesteliai: Kulai Alsėdžiai, Žemaičių Kalvarija. Didesnį nei kaimuose (zona 35.7.) nekilnojamojo turto kainų lygį šiose zonose lemia tai, kad šie miesteliai, tai – centrai, kuriuose sutelkti socialiniai kultūriniai ir komerciniai objekta: seniūnija, paštas, ambulatorija, mokykla, bažnyčia, parduotuvė, turgus, biblioteka ir t.t., tai – buvę kolūkių bei ūkių centrai, dabar seniūnijų centrali, kuriuose yra miesto vandentiekio ir kanalizacijos tinklai, asfaltuotos gatvelės.

**35.7.** šiai zonai priskirti visi likę Plungės r. savivaldybės kaimai, kurie nepriskirti kitoms zonombs. Juose nekilnojamojo turto rinka yra pasyviausia ir kainos žemiausios, išskyruis žemės sklypus vaizdingose vietose.

GIS aplikacijoje suformavus verčių zonas ir vadovaujantis teminių žemėlapių rengimo reikalavimais, numatytais Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme, parengus skaitmeninį žemės verčių žemėlapį, žemės sklypams miestuose ir kaimiškose teritorijose pagal jų vietą kadastro žemėlapyje automatizuotai parenkama verčių zona ir 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 vietas identifikavimui. Dėl anksčiau išdėstyty aplinkybių masinio žemės vertinimo ataskaitose verčių zonų tekstiniai aprašymai nepateikiami.

Susipažinti su patvirtintais savivaldybės teritorijos žemės verčių zonų žemėlapiais ir atlikti žemės verčių zonų paiešką galima interneto puslapyje <http://www.regia.Eur/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 vietas informacija.

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

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

Rekreacinio naudojimo koeficientas  $K_r$  taikomas apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę žemės ūkio paskirties žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra rekreacinio naudojimo žemės sklypai, ar vandens ūkio paskirties žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra rekreacioniai vandens telkiniai. Koeficientas  $K_r$  konkrečiai 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 nerekreacinėse teritorijose, 12 paskutinių mėnesių 1 hektaro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose, apskaičiuota pagal žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelį.

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

Analizujant žemės ūkio paskirties žemės sklypų rinkos duomenis Plungės r. sav. teritorijoje, nustatyta, kad žemės verčių zonose Nr. 35.2, 35.3, 35.7 žemės sklypai, kurių plotas iki 3 ha, palyginti su didesnių plotų žemės sklypais, parduoti už žymiai didesnę ploto vieneto – 1 ha kainą. Nustatyta, kad didesnėmis kainomis pasižymintys žemės sklypai yra prie vandens telkinii 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 rekreaciniems savybėmis, toje pačioje verčių zonoje vertėmis, apskaičiuotomis pagal vertinimo modelius. Koeficientų  $K_r$  apskaičiavimas pagal verčių zonas pateiktas toliau lentelėje.

4 lentelė. Koeficientų  $K_r$  apskaičiavimas pagal verčių zonas

Verčių zona	Re (1 ha EUR)	VRV1 (1 ha EUR)	$K_r$ (2 skilties 1 ha vidurkis / 3 skiltis)
1	2	3	4
35.2	3100	1891	2,43
35.2	3300		
35.2	3600		
35.2	4400		
35.2	2917		
35.2	4703		
35.2	2500		
35.2	2500		
35.2	2800		
35.2	3400		
35.2	3500		
35.2	3500		
35.2	3900		
35.2	7905		
35.2	8115		
35.2	8707		
35.2	9235		
1 ha vidurkis:	4593		
35.3	2000	1638	2,45
35.3	2300		
35.3	2500		
35.3	2600		
35.3	3500		
35.3	5215		
35.3	6689		
35.3	7311		
1 ha vidurkis:	4014		
35.7	3188	1298	3,13
35.7	3200		
35.7	3300		
35.7	3500		
35.7	3600		
35.7	3759		
35.7	3869		
35.7	3900		
35.7	4000		

Verčių zona	Re (1 ha EUR)	VRV1 (1 ha EUR)	Kr (2 skilties 1 ha vidurkis / 3 skiltis)
1	2	3	4
35.7	4080		
35.7	4134		
35.7	4300		
35.7	4400		
35.7	4463		
35.7	4685		
35.7	5000		
35.7	5797		
1 ha vidurkis:	4069		
Koeficientų $K_r$ vidurkis:			2,67

Lentelės 4 skiltyje gauti verčių zonose kainų santykiniai dydžiai kinta 2,43–3,13 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  $K_r$  2,67 pakankamai pagristas ir naudotinas žemės naudojimo būdų – rekreaciniu naudojimu žemės sklypų ir rekreacioniai vandens telkiniai, sklypų vertinimui.

Kitoms verčių zonomiems dėl rinkos duomenų trūkumo  $K_r$  koeficientas 2,67 yra priskirtas ekspertiškai darant prielaidą, kad jose rekreacionėmis savybėmis pasižyminti 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 rekreacioniai koeficientai“, interneto puslapyje <http://www.registracentras.Eur/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, paieškos lauke „Masinio vertinimo dokumentų paieška“, parinkus reikiama savivaldybę.

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

Vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ Nekilnojamojo turto registre fiksuojamas žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas–rekreaciniu naudojimu žemės sklypų, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdas–rekreacioniai vandens telkiniai. Siems naudojimo būdams taikomas Kr koeficientas. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

Miesto teritorijos, pasižymintios rekreacionėmis savybėmis ir išsiskiriančios aukštėsiu žemės sklypų pardavimo kainų lygiu, žemės verčių žemėlapje yra išskirtos į didesnio vertingumo žemės verčių zonas. Tokiu būdu mieste yra įvertintos žemės ūkio paskirties, žemės naudojimo būdo – *rekreaciniu naudojimu žemės sklypai*, ir vandens ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdo – *rekreacioniai 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 rekreacionėmis savybėmis, yra įvertinti pakankamai verčių zonomis, ir rekreacionės įtakos koeficientų 35.1.1-35.1.4 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):

$$K_k = K_{\text{Kons1}} / VRV_1, \text{ kur:}$$

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

$VRV_1$  – 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 fiksujamos žemės savininkų pastabos, kad konservacinės paskirties žemė, kurią sudaro žemės naudojimo būdų – gamtinių rezervatų ir kultūros paveldo objektų žemės sklypai, dėl žemės naudojimo apribojimų yra mažiau paklausūs rinkoje nei žemės ūkio ir vandens ūkio žemės sklypai, todėl jų vertė yra mažesnė. Atlikus papildomą rinkos analizę, nustatyta, kad šalyje yra užfiksuota 14 konservacinės paskirties sklypų pardavimų, jų 1 ha kainos statistika nėra patikima ir nėra naudotina kainų skirtumo tarp žemės ūkio ir konservacinės paskirties žemės kainų koeficientui apskaičiuoti ir pagrįsti. Atsižvelgiant į šią aplinkybę, konservacinės paskirties žemės vertės skirtumo koeficientas nustatytas atlikus valstybės įmonės Registrų centro atestuotų ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamomo turto vertintojų apklausą. Apibendrinant jų išsakytais argumentus ir nuomonės, ekspertiškai nustatytas konservacinės paskirties žemės koeficientas  $K_k = 0,80$ . Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, yra automatizuotas.

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

Nesutvarkytose, žemėtvarkos požiūriu probleminėse miesto teritorijose, atskirais atvejais savivaldybė formuoja mažesnius kaip 4 arų žemės sklypus. Tokie sklypai nėra paklausūs dėl statybų 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):

$$K_4 = 4 a_1 / VRV_1, \text{ kur:}$$

$4 a_1$  – žemės sklypų, nurodytų Taisyklių 15.3 papunktyje, mažesnių kaip 4 arai, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

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

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

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

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

Miestas	Zonos Nr.	Sklypų skaičius	Dalis	Paskirtis	Sandorio suma Eur	Sklypo plotas ha	1 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  <4a 2246	0,69
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	43663	0.1298	3364		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	34754	0.1084	3206		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0.0845	3044		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	25718	0.0786	3272		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (žemės)	9181	0.0399	2301		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6285	0.0262	2399		
Vilnius	57.22	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	2404	0.0118	2037		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (žemės)	28962	0.1050	2758	>4a 2977  <4a 1985	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		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	6401	0.0306	2092		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	7074	0.0381	1856		
Vilnius	57.23	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5706	0.0306	1865		
Vilnius	57.28	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	16624	0.0928	1791	>4a 1819  <4a 1296	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		
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  <4a 956	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		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (žemės)	3475	0.0373	932		
Pagiriai	57.30	1	1	Kita (žemės)	956	0.0102	937		
Vilnius	57.30	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	811	0.0107	758		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	28962	0.1446	2003	>4a 2023	
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	28962	0.1466	1975		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšč. ter.)	27514	0.1500	1834		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	18825	0.1019	1847		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	23239	0.1003	2317		

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 (žemės)	23170	0.1007	2301	<4a 1471	0,73
Vilnius	57.32	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	24618	0.1339	1839		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	38519	0.1863	2068		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	2809	0.0172	1633		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4634	0.0321	1443		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	1883	0.0139	1354		
Vilnius	57.32	1	1	Kita (žemės)	4228	0.0291	1453		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (žemės)	31134	0.0645	4827	>4a	0,72
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	62268	0.1290	4827	5113	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	78197	0.1300	6015		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (mažaaukšt. ter.)	57924	0.1211	4783		
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	4278	0.0118	3626	<4a	
Vilnius	57.57	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	14423	0.0387	3727	3676	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	17377	0.0609	2853	>4a	0,75
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	21722	0.0765	2839	2846	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5358	0.0249	2152	<4a	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (žemės)	5039	0.0235	2144	2122	
Vilnius	57.73	1	1	Kita (gyv. teritorijos)	5937	0.0287	2069		

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

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

Siekiant objektyvaus ir pagristo rezultato, pirmiausia apskaičiuoti atskirose verčių zonose įvykusią 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 pusės požiūrio į nekilnojamomo turto privalumas ir trūkumas subjektyvumu. Galutinė koeficiente reikšmė nustatyta apskaičiuojant 5 lentelės 10 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gautas koeficientas K<sub>4</sub> = 0,71 pateiktas 10 skilties paskutinėje eilutėje.

Plungės 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 Plungės r. sav. teritorijoje yra analogiški kaip Vilniaus mieste, kad taikant koeficientą žemės vertė sumažinama proporcingai jos nustatyti vertei iki pataisos taikymo, darytina išvada, kad Vilniaus miesto žemės sklypams nustatytas koeficientas K<sub>4</sub> 0,71 pagrįstai taikytinas ir Plungės r. sav. žemės sklypų vertinimui.

**Išvada.** Plungės 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<sub>4</sub> – 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 Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytiems žemės sklypams – miškų ūkio, žemės ūkio, vandens ūkio, konservacinių 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:

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

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

KMU1 – 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 (Vbaz1), apskaičiuota pagal modelio formulę nepritaikius pataisų koeficientų ir neatsižvelgus į pataisas, gaunama  $Vbaz1 \leq 1854$  EUR, tai MP apskaičiuojama taip:

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

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

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

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

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

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

*Knb – našumo balo koeficientas;*

*ŽNB – žemės sklypo našumo balas;*

*NB<sub>const</sub> – 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:

$NBP = Knb \times (\bar{ZNB} - NB_{const}) \times VRV1x (\bar{ZBpl} - \bar{Znenaudojama} - \bar{Zmiško})$ , 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 – gyvenamujų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypų, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į gyvenamujų 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:

$K_{BN} = BNI/VRV1$ , kur:

*BNI – 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 – gyvenamajų teritorijų žemės sklypų nustatytomis vertėmis. Gauta skirtumų sklaida pateisinama vienos įvairovės ir sandorio pusės požiūrio į nekilnojamomo turto privalumus ir trūkumus subjektyvumu. Siekiant objektyvaus įvertinimo, galutinė koeficiente reikšmė nustatyta apskaičiuojant 8 skilties koeficientų aritmetinį vidurkį, gauta reikšmė 0,60 pateikta lentelės 8 skilties paskutinėje eilutėje.

**Išvada.** Vadovaujantis atliktu rinkos tyrimu, apskaičiuojant žemės sklypų naudojimo būdo – bendro naudojimo teritorijos, vertę, naudojamas Gyvenamajų 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 $K_r$ kita

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.4 papunktį, kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos ir rekreacinės teritorijos, atliekant masinį vertinimą, sugrupuojami į komercinės žemės grupę. Paprastai naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, žemės panaudojimas yra pasunkintas papildomomis užstatymo sąlygomis, privalomais architektūros, statinių apdailos, ekologijos reikalavimais, dažnai tokiems sklypams numatomi 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 Taisyklių 26.7 papunktyje numatytas rekreacinis koeficientas  $K_r$  kita. Koeficientas  $K_r$  kita nustatomas pagal šią formulę:

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

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

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

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

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

7 lentelė. Koeficiente  $K_r$  kita apskaičiavimas

Savivaldybė	Dokumento pavadinimas	Skl. skaičius	Objekto tipas	Paskirtis – kita, naudojimo būdas	Zonos Nr.	Rekr1 (1 aro Eur)	VRV1 (1 aro Eur)	Koeficientas (7/8)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Klaipėdos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	21.2	2644,81		0,89
Klaipėdos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	21.2		2966,36	
Molėtų r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	27.3	125		0,91
Molėtų r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	27.3		137,58	
Klaipėdos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	21.2	2534,18		0,85
Klaipėdos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	21.2	2644,81		0,89
Klaipėdos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	21.2		2966,36	
Kretingos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Rekreacinės teritorijos	22.8	163,35		0,79
Kretingos r. sav.	Pirkimo–pardavimo sutartis	1	Žemės sklypas	Komerc. paskirties objektų teritorijos	22.8		207,46	
								Vidurkis 0,87 Mediana 0,89

Lentelės 7 skiltyje pateiktos žemės sklypų, vietas požiūriu panašiose teritorijose, naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, sandorių 1 aro kainos, 8 skiltyje – sklypų 1 aro VRV, apskaičiuotos pagal komercinės žemės grupės modelio formulę. Kainų skirtumų koeficientai apskaičiuoti 7 skilties kainas dalinant iš 8 skilties kainų, skaičiavimų rezultatai pateikti lentelės 9 skiltyje. Gautų koeficientų reikšmės kinta 0,79–0,91 intervale, jų aritmetinis vidurkis – 0,87, mediana – 0,89. Siekiant objektyviausio rezultato, vertinimui tinkamiausia medianos reikšmė – 0,89, kuri eliminuoja ekstremalias koeficientų reikšmes.

**Išvada.** Komercinės paskirties grupės modeliu vertinant žemės sklypus paskirties – kita, naudojimo būdo – rekreacinės teritorijos, taikomas vertę mažinantis koeficientas  $K_r$  kita – 0,89. Koeficiente 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, kuriame, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir uždavinius, nustatyta planuojamos teritorijos vystymo erdinė konцепcija 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. Teritorijoje, 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 – teritorijoje, kuriose vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendiniai numato galimybę keisti žemės ūkio paskirties žemės sklypų paskirtį, žemės sklypų 1 hektaro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;*

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

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

Plungės rajono savivaldybės bendrasis planas (miesto) yra parengtas ir patvirtintas Plungės rajono savivaldybės tarybos 2008-04-24 sprendimu Nr. T1-165 „Dėl Plungės miesto teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“. Plano sprendiniai skaitmeniniu *shape* (sluoksnio) formatu vertintojui nėra prieinami, todėl žemės masiniam vertinimui atskiru veiksniu 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, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;*

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

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

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

### **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 Kn.* Koeficientas Kn nustatomas pagal šią formulę:

$$Kn = \frac{Nenaud1}{VRV1}, \text{ kur:}$$

*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 Kn nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

Vadovaujantis anksčiau pateikta Taisyklių nuostata, atliktas rinkoje parduotų žemės ūkio paskirties sklypų su pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotais rinkos tyrimas, porinio lyginimo būdu nustatytas žemės sklypų vertę koreguojantis koeficientas Kn. Žemės ūkio žemės rinkos duomenys ir koeficiente Kn apskaičiavimai pateikti toliau lentelėje.

8 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	<b>0,2</b>
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	<b>0,2</b>
2-2	2016/10/25			16.29	1,2500	8750	7000	5861	352	<b>0,22</b>
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	<b>0,189</b>
3-2	2017/01/04			18.13	0,8325	2500	3003	1892	189	<b>0,189</b>
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	<b>0,19</b>
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	<b>0,22</b>
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	<b>0,23</b>
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	<b>0,20</b>
7-2	2017/04/19			23.17	3,3800	13000	3846	1846	1846	<b>0,21</b>
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	<b>0,19</b>

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 nenaudojamos (kituose sklypų kainų lyginimuose ir pelkės) žemės kainą iš 7 skilties sklypo su nenaudojama (arba pelke) sandorio sumos, pateiktos 7 skiltyje. Lentelės 11 skiltyje analogiškai apskaičiuota ir kitų sklypų nenaudojamos žemės ir pelkės ploto kainos santykinė dalis (koeficientas) viso sklypo kainoje, kuri kinta 0,189 – 0,22 intervale. Siekiant objektyvaus rezultato apskaičiuotas šių koeficientų vidurkis 0,2.

Žemės sklypų pardavimų su žemės naudmena – *pažeista žemė*, sandorių duomenų bazėje nėra pakankamai užregistruota, todėl nustatyti tokios žemės įtaką žemės sklypo pardavimo kainai nėra galimybės. Atsižvelgiant į žemės ūkio veikloje pažeistos žemės panaudojimo apsunkinimų panašumą į pelkės ir nenaudojamas 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 mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypus) pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės vertinimui. Koeficiente taikymas, apskaičiuojant žemės sklypų vidutines rinkos vertes vertinimo programa, taip pat ir interneto priemonėmis, 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:

$$K_u = UžstI/VRV1, \text{ kur:}$$

*UžstI – žemės sklypų, užstatytų statiniai, I aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;*

*VRV1 – žemės sklypų, neužstatytų statiniai, I aro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose.*

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

Turto vertintojas, atsižvelgdamas į turto savininkų pastabas dėl statiniaių užstatytų žemės sklypų vertės sumažinimo, atliko papildomą neužstatytų žemės sklypų, užstatytų statiniaių 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 kiekybiinių ir kokybinių) įvairovės neleidžia daryti vienareikšmiškos išvados dėl žemės vertės ir statinio vertės pasikeitimų 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 Ku reikšmės ir taikymo sąlygos: žemės sklypams žemės grupių – gyvenamųjų teritorijų, komercinės, pramonės ir sandėliavimo, mėgėjų sodų, kurių Nekilnojamojo turto registre nurodomas plotas „Užstatyta teritorija“, apskaičiuojant vidutinę rinkos vertę, taikyti užstatymo koeficientą  $K_u = 0,95$ , o sklypams miestų savivaldybių teritorijose  $K_u = 0,90$ , ir kai sklype esančio didžiausio ploto pastato aukštų skaičius yra 4 ir didesnis, šio pastato statybos baigtumas 95 procentai ir didesnis, ir sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1 ir mažesnis už 1,5 ( $=>1$  iki  $<1,5$ ) taikyti Ku 0,85, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 1,5 ir mažesnis už 3 ( $=>1,5$  iki  $<3$ ) taikyti Ku 0,8, kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 3 ir mažesnis už 5 ( $=>3$  iki  $<5$ ) taikyti Ku 0,7, ir kai sklypo užstatymo intensyvumas lygus arba didesnis už 5 ( $=>5$ ) taikyti Ku 0,6. Koeficiente taikymo sąlygos detaliau pateikiamas toliau lentelėje.

## 9 lentelė. Koeficiente Ku taikymo sąlygos ir reikšmės

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

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

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

### 3.6.17. Visuomeninės paskirties teritorijų įvertinimas

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.3 papunktį, žemės naudojimo būdų – gyvenamujų teritorijų, visuomeninės paskirties teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, 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.

## 10 lentelė. Visuomeninės paskirties teritorijų žemės kainų skirtumo apskaičiavimas

Savivaldybė	Zonos Nr.	Dokumento pavadinimas	Sklypų skaičius	Paskirtis	1 aro kaina Eur (VPT1)	1 aro VRV Eur (VRV1)	VPT1/ VRV1
1	2	3	4	5	6	7	8
Alytaus m. sav.	1.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	812	1219	0.67
Alytaus r. sav.	2.7	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	43	72	0.6
Jonavos r. sav.	10.7	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	87	155	0.56
Kelmės r. sav.	18.13	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	11,6	20,2	0.57
Klaipėdos m. sav.	20.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	5030	9197	0.55
Klaipėdos m. sav.	20.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	5790	8885	0.65
Klaipėdos r. sav.	21.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	532	833	0.64
Klaipėdos r. sav.	21.22	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	56	90	0.62
Klaipėdos r. sav.	21.22	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	60	98	0.61
Kretingos r. sav.	22.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	197	303	0.65

Kėdainių r. sav.	19.16	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	37	65	0.57
Rokiškio r. sav.	40.23	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	10,7	17,7	0.6
Palangos m. sav	30.1	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	7916	12179	0,65
Skuodo r. sav.	41.1.1.	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	273	446	0.61
Šiaulių r. sav.	45.1.2	Pirk.–pard. sutartis	1	Kita (visuom. pask. teritor.)	251	450	0.56
Aritm. vidurkis:							0.60

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

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

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

Gauta 8 skilties koeficientų sklaida pateisinama vietas įvairovės ir sandorio pusią požiūrio į nekilnojamojo 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 būdui ir atskirai kitam būdui. 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 būdų – gyvenamujų teritorijų, visuomeninių teritorijų, bendrojo naudojimo teritorijų, atskirų želdynų teritorijų žemės sklypai, 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 apribojimai, atliko nurodytos žemės rinkos papildomą tyrimą. Tokios žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl vienos, žemės panaudojimo galimybių 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 aprivojimų 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 įvertinami vienu koeficientu  $K_{BN}$  0,60, taip pat jeigu žemės sklypui būtų įregistruoti visi anksčiau nurodyti naudojimo būdai. Pastaruoju atveju šis koeficientas naudojamas kaip vienetus, 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 aprūpojimų, 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 atestuotų ir vertinimo praktinę patirtį turinčių turto vertintojų ir turto ekspertų apklausos būdu, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti mažesnė apie 40 procentų, lyginant su pramonės ir sandėliavimo objektų žemės sklypais.

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

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

Savivaldybė	Gyvenvietė	Gatvė	Dokumento pavadinimas	Obj. sk. sutartyje	Paskirtis, naudojimo būdas	Zonos Nr.	Sandorio suma Eur	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

Koeficientas 1: 0,61

Telšių r. sav.	Viekš- naliai	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									
Kėdai- nių r. sav.	Akade- mija	Jaunimo g.	Žemės skl. pirkimo– pardavimo sutartis	1	Kita (infrastruktūros teritor.)	19.2	2330	0.4247	55
Kėdai- nių r. sav.	Akade- mija	Dvaro g.	Žemės skl. pirkimo– pardavimo sutartis	1	Kita (pramoniniams statiniams)	19.2	3620	0.4766	76
Koeficientas3: 0,72									
Koeficientų vidurkis: 0,63									

Lentelėje pateikta skirtingu naudojimo būdų 1 aro kainų lyginamoji analizė. Porinami sklypai parduoti be statinių, vieno sklypo, panašūs pagal jų vietą – verčių zoną, paskirtį, kitas charakteristikas, skirtingi pagal vieną charakteristiką – naudojimo būdą. Panaudotų analizėje žemės naudojimo būdo „Kita (infrastruktūros teritor.)“, sklypų įregistruvimas Nekilnojamomo turto registre atliktas vadovaujantis senu žemės naudojimo būdų ir naudojimo pobūdžių klasifikatoriumi. Pagal naują klasifikatorių tokie sklypai Nekilnojamomo 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:

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

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

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

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

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

Plungės 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 tokią žemės sklypų panaudojimas, užstatymo ribojimai Plungės r. sav. teritorijoje yra analogiški, kaip atliktų rinkos tyrimų teritorijose, ir kad taikant koeficientą žemės vertė sumažinama proporcingai jos nustatytais vertei iki pataisos koeficiente taikymo, darytina išvada, kad nustatytas koeficientas 0,63 pagrįstai taikytinas ir Plungės r. sav. žemės sklypų vertinimui.

**Įsvada.** Plungės r. sav. teritorijos pramonės ir sandėliavimo žemės grupės, apibrėžtos Masinio žemės vertinimo taisyklė 15.5 papunktyje, sklypų, naudojimo būdo – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemė, vertinimui, modelyje taikomas vertė 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 patvirtintų Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų (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 nustatytas 6 ir 10 kV elektros oro linijai – po 10 metrų; 35 kV – po 15 metrų; 110 kV – po 20 metrų, 330 ir 400 kV – po 30 metrų apsaugos 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 aikštėles, tverti vielų užtvaras ir metalines tvoras.
- Sąlygų 21 punkte nurodoma, kad elektros linijos apsaugos zonoje draudžiama:
- įrengti žaidimų aikštėles, stadionus, turgavietes, visuomeninio transporto stoteles, visų rūšių mašinų ir mechanizmų aikštėles, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių;
  - sandėliuoti pašarus, šiaudus, trąšas, durpes, malkas ir kitas medžiagas;
  - įrengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius;
  - įrengti sąvartynus, teršti 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 ekspluatavimo 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 numatytais 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.

## 12 lentelė. Koeficiente Kelektr. lin apskaičiavimas

Sklypo Nr.	Zonos Nr.	Miestas	Dalis	Sklypo plotas ha	Elektros linijos apsaugos zonas plotas ha	Pasta-tų sk.	Skly-pų sk.	Sando-rio suma Eur	Paskirtis	Sando-ris	1 a kaina Eur
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	57.54	Vilnius	1	0.0684	0.0116	0	1	50104	Kita (gyv. teritor.)	Pirkimas	7325
2	57.54	Vilnius	1	0.0677	-	0	1	75301	Kita (gyv.teritor.)	Pirkimas	11123
3	57.54	Vilnius	1	0.0653	-	0	1	73129	Kita (gyv. teritor.)	Pirkimas	11199

## Apsaugos zonas ploto vertės koeficiente apskaičiavimas:

2 ir 3 sklypo 1 a kainų vidurkis EUR (sklypai be naudojimo apribojimų): 11161

1 sklypo 1 a kaina EUR (sklypas su naudojimo apribojimu 1,16 a plotui): 7325

2, 3 sklypų ir 1 sklypo kainų skirtumas (11161 EUR–7325 EUR): 3836

1-o sklypo apsaugos zonas plotas a: 1.16

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

Apsaugos zonas ploto vertės koeficientas Kelektr. lin. (3307 EUR/11161 EUR): 0.30

**Išvada.** Gyvenamujų teritorijų žemės grupės modeliu vertinant žemės sklypus žemės sklypo plotui, patenkančiam į elektros linijų apsaugos juostą, nustatytas vertė patikslinantis koeficientas Kelektr. lin. 0,3.

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

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

Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo modelio struktūroje Kelektr. lin. naudojamas taip:

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

Čia VRV – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė EUR;

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

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

Želektr. lin. – žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu. Kelektr. lin. – elektros linijos apsaugos zonas 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 nustatytų 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 tikslumu. Naujai formuojamiems žemės sklypams nustatyta apsaugos zonų plotų apskaičiavimas atliekamas analogiškai kaip nurodyta anksčiau, tik „sukirtimui“ naudojamos formuojamo sklypo ribų posūkio taškų koordinatės. Persidengiant skirtinę grupių (pavadinimų) apsaugos zonomis, jų plotas žemės sklype apskaičiuojamas vadovaujantis tokiai zonų perimetro koordinatėmis, t. y. persidengiantys plotai nėra sumuojami, o apskaitomi kaip vienasluoksnė projekcija.

Masiniam žemės vertinimui sklypų apsaugos zonų plotai apskaičiuojami vieną kartą 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, nustatyta ŽIS nuostatuose, patvirtintuose Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktorius 2011 m. lapkričio 22 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3)-267 „Dėl Žemės informacinės sistemos nuostatų ir Žemės informacinės sistemos duomenų saugos nuostatų patvirtinimo“.

### **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 nurodytų 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 eksploatuojančių įmonių (organizacijų) sutikimo draudžiama:*

26.1. *statyti pastatus ir įrenginius;*

26.2. *sodinti medžius ir krūmus, vykdyti pagrindinius kirtimus;*

26.3. *sandėliuoti pašarus, trąšas bei medžiagas;*

26.4. *krautti 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 aikšteles;*

26.9. *vykdyti žemės melioravimo, drėkinimo 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 (išskyru dirvos pavyzdžius) įėmimu;*

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

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

26.14. *įrengti sqagartynus, 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 atliki kitus vamzdynų trasos priežiūros darbus;

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

27.4. kirsti miškus, įvykus avarijai miško masvyuose, 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 nuoteką, 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 Sąlygų 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. – žemės sklypo specialiųjų žemės naudojimo sąlygų magistralinių dujotiekų ir naftotiekų bei jų įrenginių apsaugos zonų plotas.

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

Koefficijento 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 dujotiekių ir naftotiekių 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. nustatytais atlikus atestuotą ir praktinę turto vertinimo patirtį turinčių nekilnojamojo turto vertintojų apklausą. Apklausos metu vertintojai, atsižvelgdami į Salygų 129 punkte numatytais žemės naudojimo draudimus, 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 nustatytais koeficientas Kužliej. piev. 0,50.

**Išvada.** Žemės ūkio paskirties žemės grupės sklypų natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonai nustatytais 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 dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonų plotu.

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

Koefficijento 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 K<sub>BN</sub>**

Pagal Masinio žemės vertinimo taisyklių 15.2 papunktį, žemės naudojimo būdų – mēgėjų sodų žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai, vertinami vienu mēgėjų sodų 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 eksploatuoti, taip pat rekreacijai ir kitoms bendroms reikmėms, atliko žemės rinkos papildomą tyrimą. Nustatyta, kad sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės pardavimo sandorių šalyje sudaroma nedaug, pardavimo kainos dėl 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 išsakytais argumentus ir nuomonės, nustatyta, kad tokios žemės vertė galėtų būti apie 30 procentų mažesnė lyginant su mēgėjų sodų žemės sklypų grupės vertinimo modeliu nustatoma mēgėjų sodų žemės sklypų vertė. 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 sklypai, vertę, naudojamas mēgėjų sodų 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 nebuvu 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 skirtingų žemės grupių (žemės paskirčių, naudojimo būdų) sklypų verčių (kainų), tarp atskirų zonų, nuo atstumo iki traukos centrų. Rinkos modeliavimui gali būti naudojamos ir individualaus vertinimo vertės. Vertinant šiuo būdu verčių tikslumas ir pagrįstumas tiesiogiai priklauso nuo surinktos informacijos teisingumo ir objektyvumo.

Analizuojant Plungės rajono savalstybės 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, Plungės rajono savalstybės 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 tokiai 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) nustatytas pagal šią formulę:

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

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

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

13 lentelė. Koeficientų nustatymas neaktyvios rinkos verčių zonose

Verčių zonas Nr.	Komercinės žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV1) Eur	Gyvenamujų teritorijų žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV2) Eur	Koeficientas K=2/3
1	2	3	4
35.1.3	611	409	1,49
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 35.1.4			
35.3	222	155	1,43
Komercinės žemės koeficientas verčių zonoms: 35.4-35.6			
Verčių zonas Nr.	Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV1) Eur	Gyvenamujų teritorijų žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV2) Eur	Koeficientas K=2/3
1	2	3	4
35.1.3	320	409	0,78
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 35.1.4			
35.3	21	27	0,75
Pramonės ir sandėliavimo žemės koeficientas verčių zonoms: 35.4-35.6			
Verčių zonas Nr.	Žemės ūkio žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV1) Eur	Gyvenamujų teritorijų žemės grupės sklypų vidutinės rinkos vertės (VRV2) Eur	Koeficientas K=2/3
1	2	3	4
35.5	14	58	0,24
Žemės ūkio paskirties žemės verčių zonoms: 35.1.1-35.1.2			
35.5	14	58	0,24
Žemės ūkio paskirties žemės verčių zonoms: 35.1.1-35.1.2			

Nustatyti neaktyvios rinkos verčių zoną (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 vienetų patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turą.

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

Plungės rajono savivaldybės teritorijos atskirose zonose nekilnojamojo turto pardavimo sandorių užfiksuota labai mažai, 1 aro kainų skirtumai nėra paaiškinami Nekilnojamojo turto registre tokiems sklypams įrašytų charakteristikų skirtumais, dalis kainų neatitinka vertinamos teritorijos rinkos konjunktūros), tačiau pagal pagrindinius žemės vertę formuojančius veiksnius yra homogeniškos, tai yra vienodos (panašios) pagal atstumą iki traukos centrų, kelių tinklą, komunikacijų įrengtumą, socialinių reikmių tenkinimo objektų kiekį, patrauklumą, todėl sujungtos į vienodos žemės vertės zoną. Zonų sujungimai pateikti toliau lentelėje.

14 lentelė. Homogeniškų verčių zonų apjungimai

Paskirtis	Sujungtos homogeniškos verčių zonas	Zona (zonos), kurios sandoriai panaudoti vertinimui
1	2	3
Gyvenamųjų teritorijų grupės žemės sklypai	35.5-35.6	35.5; 35.6
Komercinės žemės grupės sklypai	35.4-35.6	35.5
Pramonės ir sandėliavimo žemės grupės sklypai	35.4-35.6	35.4; 35.5
Žemės ūkio žemės grupės sklypai	35.4-35.6	35.4; 35.5; 35.6

Sujungtomis verčių zonoms vertės koeficientai nustatyti panaudojant tą zoną (lentelės 3 skilties VRV), kuriose yra užfiksuotų patikimų sandorių, pardavimo kainas.

### 3.6.26. Modelių patikra

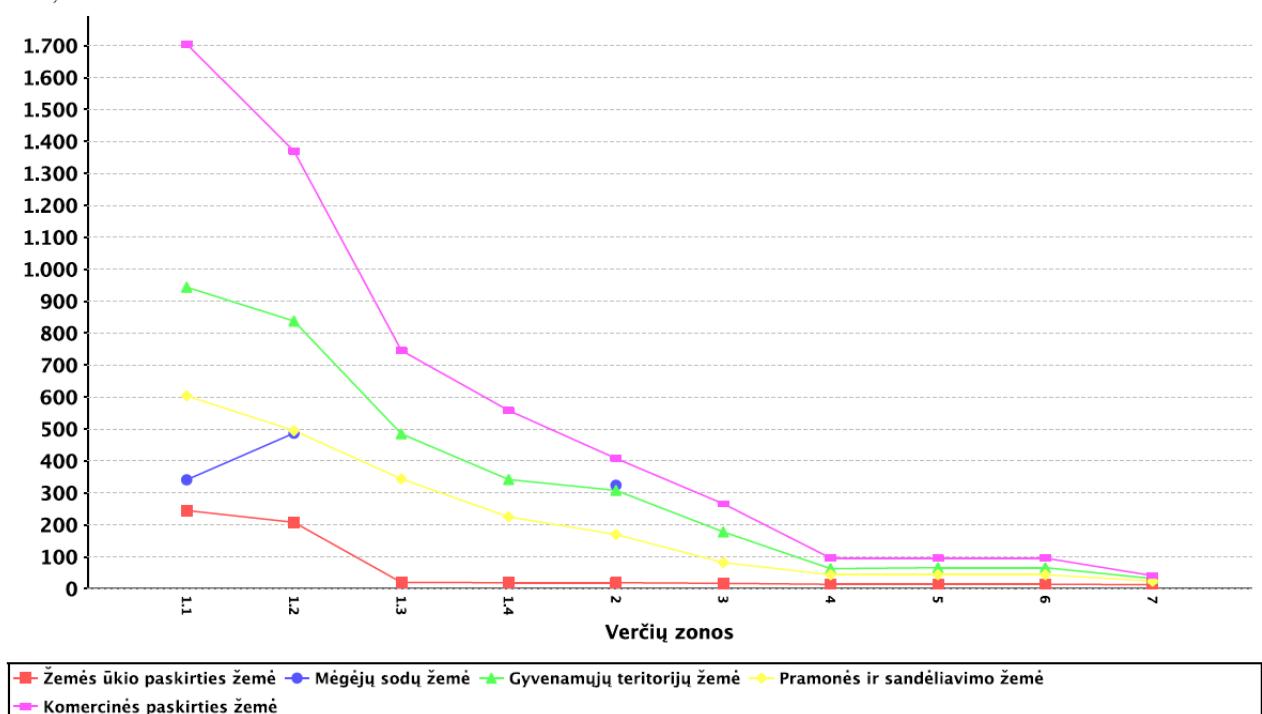
Nustačius koeficientų reikšmes, statistinėmis ir grafinėmis priemonėmis tikrinamas modelio patikimumas. Jis įvertinamas pagal aritmetinio vidurkio, medianos, dispersijos, vidutinio kvadratinio nuokrypio, standartinio nuokrypio, koreliacijos koeficiente, modelio apibrėžtumo (determinacijos) koeficiente,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

## Plungės r. sav.

Vertės apskaičiuotos 2017-11-24 09:02 pagal žemės projektinį nuo 2018-01-01

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

Vertė, Eur

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

Grafiko horizontalioje ašyje atidėtos verčių zonas, vertikaloje 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 35.2, turi panašias tendencijas, galima daryti išvadą, kad vertinimo modeliai sudaryti teisingai. Susikertančių kreivių zonose atlikta modelio teisingumo papildoma patikra, nustatytois išskirtinės sąlygos ir rinkos aplinkybės, lėmusios verčių skirtumus, aptartos toliau.

Verčių zonoje 35.2 mēgėjų sodų žemės sklypų vertė nustatyta didesnė nei pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypų, todėl papildomai atlikta šios zonas vertinimo modelių patikra. 35.2 verčių zona yra išsidėsčiusi atokiau nuo Plungės miesto centrinės dalies, ši verčių zona ribojasi su Plungės miesto savivaldybės teritorija, ši vietovė nepasižymi infrastruktūra, reikalinga pramonės ir sandėliavimo veiklos vystymui, tai lemia, kad pramonės ir sandėliavimo paskirties žemės sklypai yra pigesni nei sodų paskirties žemė. Toks pramonės ir sandėliavimo paskirties ir mēgėjų sodų paskirties žemės sklypų VRV skirtumas pagrįstas rinkos sandorių duomenimis ir atitinka rinkos konjunktūrą 35.2 verčių zonoje.

**Išvada:** žemės vertinimo modeliai atitinka rinkos konjunktūrą 35.2 verčių zonose, yra sudaryti teisingai.

Plungės r. savivaldybės patikrinti ir atitinkantys žemės rinkos konjunktūrą vertinimo modeliai pateikiti interneto puslapyje <http://www.registracentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, pasirinktos savivaldybės dokumente *Vertinimo modeliai*, grafike *Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės*.

## 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 zonas, kurioje yra vertinamas objektas, numeris;
2. vertės apskaičiavimo modelis;
3. sklypo adresas;
4. sklypo paskirtis;
5. sklypo naudojimo būdas;
6. sklypo bendras plotas;
7. sklypo pelkės, pažeistos, nenaudojamos žemės plotas;
8. sklypo miško plotas;
9. sklypo užstatymo plotas;
10. žemės ūkio naudmenų našumo balas;
11. sklypo vietas 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 bendrujų 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.

15 lentelė. Vertinimo modeliuose naudojamos santrumpos i trumpiniai ir jų paaiškinimas

SANTRUMPA	PAAISKINIMAS
VRV	-žemės sklypo vidutinė rinkos vertė
Zonos Nr.	-verčių zonas numeris žemės verčių žemėlapyje
ŽBpl (ŽBpl_RKS; ŽBpl_RKL)	-žemės sklypo plotas, žemės ūkio grupės ha, kitų grupių - arais
ŽBpl_SKF	-žemės sklypo ploto vertinimo skaliarinis dydis, išreikštas funkcijos pagalba
Zona_SKL	-verčių zonas 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 skaičiaus, šio statinio statybos baigtumo, ir sklypo užstatymo intensyvumo
Kk	-konservacinių paskirties žemės vertinimo koeficientas
Pask_BIN	-konservacinių paskirties koeficiente laipsnio rodiklis
Kbp	-bendrojo plano sprendinių vertinimo koeficientas
Kbp_BIN	-bendrojo plano sprendinių koeficiente laipsnio rodiklis
Kr	-žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacinės teritorijos vertinimo koeficientas 3 ha plotui
Ktink	-susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės vertinimo koeficientas
Ktink_BIN	-susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficiente laipsnio rodiklis
RP	- žemės ūkio ir vandens ūkio paskirties žemės rekreacino 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
Vbazl	-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, 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
Ženklai	x daugybos; ^ -kėlimo laipsniu; + sudėties; - atimties

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

Žemės vidutinių rinkos verčių apskaičiavimui reikalingi duomenys – žemės verčių zonų žemėlapiai, vertinimo modeliai, pataisų koeficientai, yra pateikti šioje ataskaitoje ir jos dalyse

internetu puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>, REGIA – regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos interneto puslapyje <http://www.regia.lt/zemelapis/>.

Bendrojo plano sprendiniai (jeigu jie yra numatyti vertinimo modelyje kaip atskiras veiksnys) – Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos interneto puslapyje [http://www.am.Eur/VI/rubric.php3?rubric\\_id=1495](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 erdvinių 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 neįregistravus, 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**

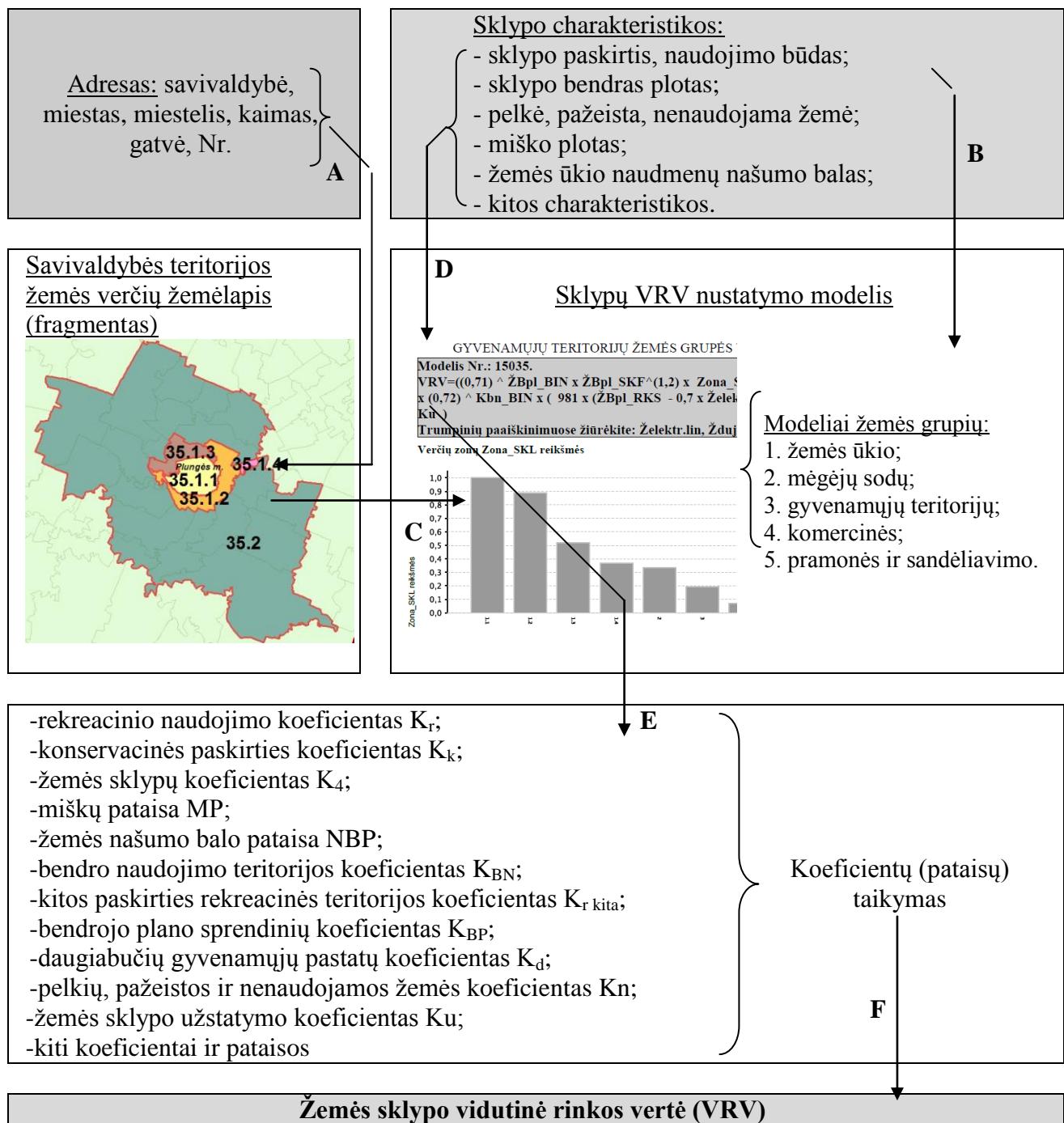
1. Pagal vertinamo žemės sklypo paskirtį (būdą), įrašytą Nekilnojamojo turto registro pažymoje, nustatoma žemės grupė;
2. Pagal žemės grupę parenkamas žemės sklypų vertinimo modelis (paveiksle B rodyklė). Žemės grupių modeliai pateikiti interneto puslapyje <http://www.registrucentras.lt/ntr/vertinimas/masinis/masvert.php>,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

## DUOMENYS APIE ŽEMĖS SKLYPĄ



**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 pavzdys. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.

Duomenys apie žemės sklypą:

- adresas: Plungės r. savivaldybės, Didvyčių k.;
- paskirtis: žemės ūkio;
- naudojimo būdas: kiti žemės ūkio paskirties sklypai;
- žemės ūkio naudmenų našumo balas: 36,90;
- žemės sklypo bendras plotas: 10,06 ha;

- naudingas plotas: 9,59 ha (bazinis plotas, gautas sudėjus ariamos žemės, sodų, pievų ir ganyklų, kelių, užstatytos žemės, vandenų medžių ir krūmų želdinių plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- nenaudingas plotas: 0,47 ha (plotas, gautas sudėjus pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotus, nurodytus žemės sklypo registro išraše);
- miško plotas: 5,42 ha, nurodytas registro išraše;
- sklypo vietas bendrojo plano sprendiniai: yra;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.20. *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonas plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.21. *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonos žemės vertės pataisa*;
- sklypą kertančios natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų apsaugos zonas plotas – 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.

#### VĮ Registrų centras

2018 m. masinis vertinimas

Plungės r. sav.

#### ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

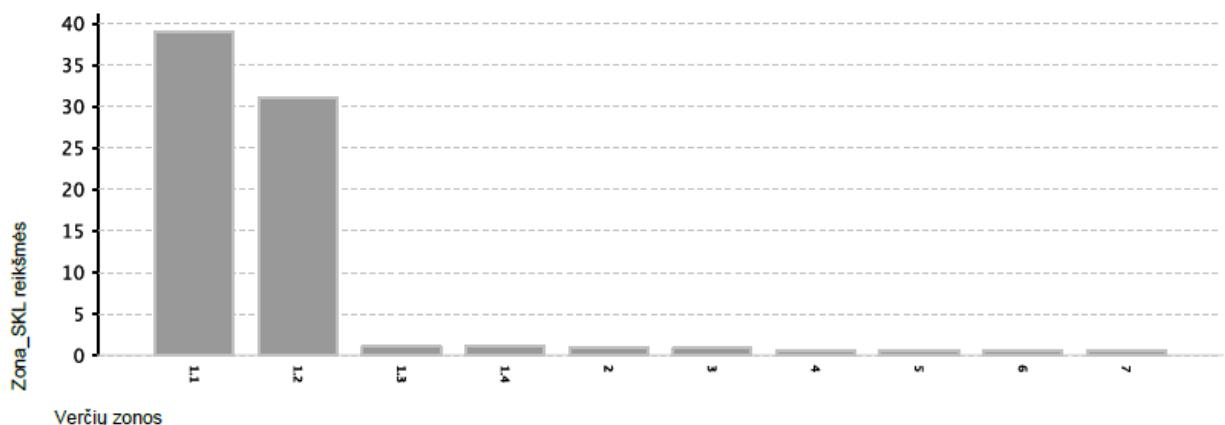
**Modelis Nr.: 15039.**

**VRV=(** $\check{Z}_{Bpl\_SKF}^{(1,05)} \times Zona\_SKL^{(0,7)} \times (0,8)^{\wedge}$  Pask\_BIN  $\times (2010 \times$   
 $(\check{Z}_{Bpl\_RKS} - 0,3 \times \check{Z}_{Elektr.lin} - 0,3 \times \check{Z}_{duj.naf} - 0,5 \times \check{Z}_{užliej.piev})) + RP + NBP$   
 $- NP - MP$ **)**

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

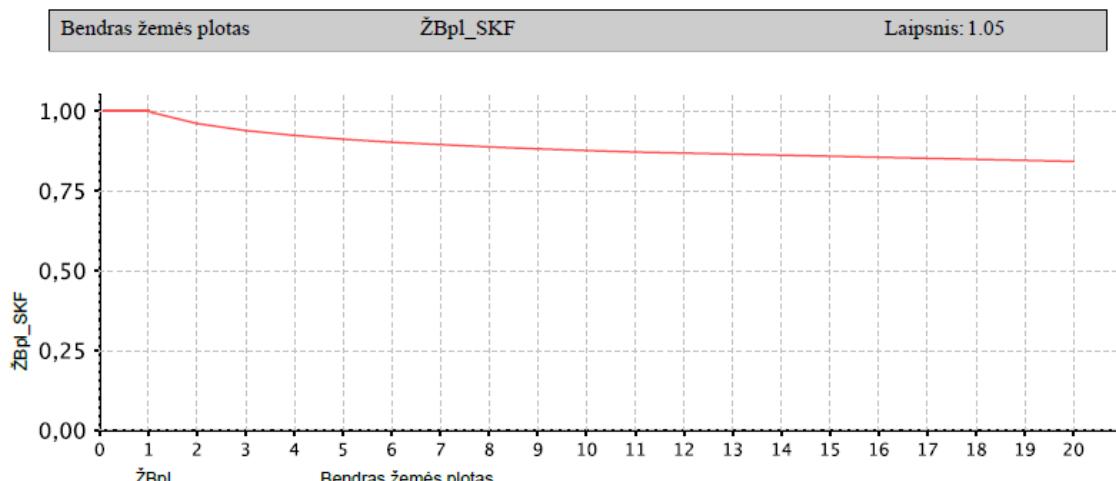
**Pastaba:** žiūrėkite šios žemės grupės sklypų vertės pataisas priede.

**Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės**



**Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8
Konservacinié	1.0	

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

Apskaičiuojame Vbaz: įstatome į modelį reikšmes – ŽBpl\_SKF (gauname iš aukšciau pateiktos funkcijos) = 10,06 ha, žemė ne konservacinės paskirties Pask\_BIN = 0, pagal žemės sklypo adresą žemės verčių žemėlapyje sklypas yra 35.2 verčių zonoje (Plungės r. savivaldybės, Didvyčių k. taip pat yra tekstiniame verčių zonos 35.2 aprašyme), Zona\_SKL = 1, atliekame aritmetinius veiksmus:

$$Vbaz=(0,88^{(1,05)} \cdot 1^{(0,7)} \cdot 0,80^{(0)} \cdot (2010 \cdot (10,06-0,3 \cdot 0-0,3 \cdot 0-0,5 \cdot 0)))= 17681 \text{ Eur.}$$

Apskaičiuojame žemės sklypo pataisas miško ir nenaudingam plotams, žemės našumo balui miestuose ir miesteliuose pataisa nėra skaičiuojama. Apskaičiavimo formulės pateikiami dokumente „Verčių pataisos ir rekreacinių koeficientai“, fragmentas pateikiamas žemiau.

### Priedas: ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTĖS PATAISOS

Plungės r. sav.

2018 m. masinis vertinimas

Pataisos RP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis- žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreaciniu naudojimu; - paskirtis- vandens ūkio, naudojimo būdas – rekreacioniai vandens telkiniai
ŽBpl <=3 ha	RP = $(Kr-1) \times VRV_{RP}$ , čia VRV_RP – žemės sklypo vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
ŽBpl >3 ha	RP = $(Kr-1) \times VRV_{RP1} \times 3$ , čia VRV_RP1 – žemės sklypo 1 ha vertė su NBP, NP ir MP pataisomis
Pataisos NBP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis- žemės ūkio, išskyrus žemės naudmenas: nenaudojama, pelkės, pažeista, miško žemė
	NBP=Kn x (ŽNB -NBconst) x Vbaz1 x $(\bar{Z}Bpl - \bar{Z}nenaudojama - \bar{Z}miško)$
Pataisos NP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- paskirtis - žemės ūkio, žemės naudmenos: nenaudojama, pelkės, pažeista
	NP=(1-Kn) x Vbaz1 x Žnenaudojama
Pataisos MP apskaičiavimas:	
Taikymo sąlygos:	- žemės naudmena - miško žemė
Vbaz1<=1854 Eur	MP = Žmiško x Vbaz1x0,75
Vbaz1>1854 Eur	MP = Žmiško x Vbaz1 x $((Vbaz1 \times 0,995-463)/Vbaz1)$

### Pataisų rodikliai ir koeficientai:

Zonos Nr.	Vidutinis našumo balas (NBconst)	Našumo balo koeficientas (Knb)	Žemės sklypų rekreacinis koeficientas (Kr)	Vandens telkinių rekreacinis koeficientas (Kr)
35.1.1				
35.1.2				
35.1.3				
35.1.4				
35.2	33,92	0,010	2,670	3,200
35.3	28,08	0,010	2,670	2,670
35.4	35,10	0,010	2,670	2,670
35.5	32,87	0,010	2,670	2,670
35.6	38,98	0,010	2,670	2,670
35.7	33,97	0,010	2,670	2,670

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

Apskaičiuojame Vbaz1  
Vbaz1 = 17681 Eur / 10,06 ha = 1758 Eur.

Apskaičiuojame pataisas, išrašydam i reikšmes į formules:

Žemės našumo balo pataisa:

NBP = Knb \* (ŽNB - NBconst) \* Vbaz1 \* (ŽBpl – Žnenaudojama- Žmiško);

NBP = 0,010\*(36,90-33,92)\* 1758\*(10,06-0,47-5,42) = 218 Eur.

Nenaudojamos, pelkės ir pažeistos žemės pataisa:

NP = (1-Kn) \*Vbaz1 \* Žnenaudojama

NP = (1-0,47) \* 1758 \* 0,47= 438 Eur.

Miškų pataisa

MP = Žmiško \* Vbaz1 \* 0,75;

MP = Žmiško \* Vbaz1 \* ((Vbaz1 \* 0,995-1600)/Vbaz1);

1180 <1854 Eur, todėl MP = 5,42 \* 1758 \* 0,75 = 7146 Eur.

Apskaičiuotomis pataisomis koreguojame Vbaz ir gauname VRV:

VRV=17681 +218-438-7146 = 10315 Eur, suapvalinus 10300 Eur;

Išvada. Plungės r. savivaldybės, Didvyčių k., žemės ūkio paskirties žemės sklypo 10,06 ha bendro ploto, 36.90 žemės ūkio naudmenų našumo balo, vidutinė rinkos vertė yra 10300 euro. Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuota be miško medynų tūrio vidutinės rinkos vertės.

**2 pavyzdys. Miškų ūkio paskirties (be medynų) žemės sklypų ir miškų žemės (be medynų) žemės ūkio paskirties žemės sklypuose vertės apskaičiavimas.**

Miškų ūkio paskirties žemės sklypo vidutinės rinkos vertės apskaičiavimui duomenys pateikiami žemiau:

- Adresas – Plungės r. savivaldybės, Grigaičių k.
- Paskirtis – Miškų ūkio paskirties;
- Plotas – 7,50 ha;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.20. *Elektros oro linijų apsaugos zonų žemės vertės pataisa;*

- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonas plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.21. *Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonas žemės vertės pataisa;*
- sklypą kertančios natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų ir ganyklų apsaugos zonas plotas – 0 ha, apskaičiuotas pagal tvarką, aprašytą poskyryje 3.6.22. *Natūralių (užliejamų ir sausminių) pievų bei ganyklų apsaugos zonas žemės vertės pataisa.*

Pagal paskirtį dokumente „Vertinimo modeliai“ surandamas žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelis:

VĮ Registrų centras

2018 m. masinis vertinimas

Plungės r. sav.

### ŽEMĖS ŪKIO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

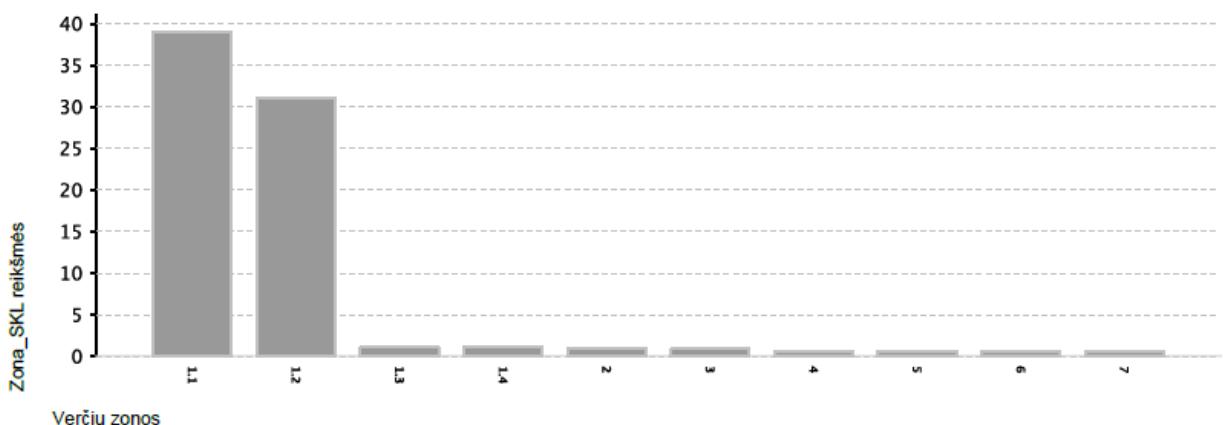
**Modelis Nr.: 15039.**

$VRV = (\bar{Z}_{Bpl\_SKF}^{(1,05)} \times Zona\_SKL^{(0,7)} \times (0,8)^{Pask\_BIN} \times (2010 \times (\bar{Z}_{Bpl\_RKS} - 0,3 \times \bar{Z}_{Elektr.lin} - 0,3 \times \bar{Z}_{duj.naf} - 0,5 \times \bar{Z}_{užliej.piev})) + RP + NBP - NP - MP$

Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite:  $\bar{Z}_{Elektr.lin}$ ,  $\bar{Z}_{duj.naf}$ ,  $\bar{Z}_{užliej.piev}$

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

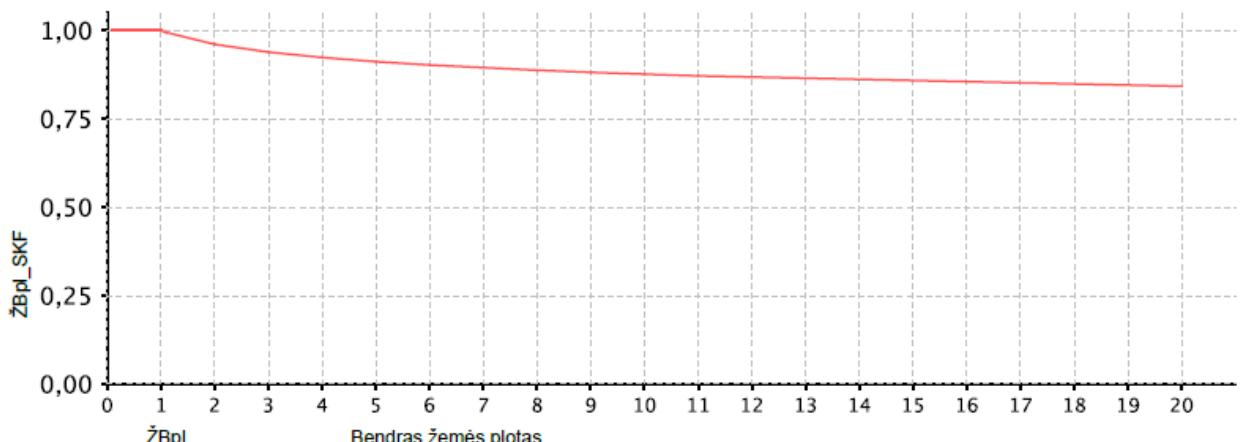
Verčių zonų  $Zona\_SKL$  reikšmės



**Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

Paskirtis	Laipsnis: Pask_BIN	Pagrindas: 0.8
Konservacinié	1.0	

Bendras žemės plotas	$\bar{Z}_{Bpl\_SKF}$	Laipsnis: 1.05
----------------------	----------------------	----------------



23 pav. Žemės ūkio žemės grupės vertinimo modelio išstrauka

Apskaičiuojame Vbaz: įstatome į modelį reikšmes – ŽBpl\_SKF (gauname iš aukšciau pateiktos funkcijos) = 7,50, žemė ne konservacinės paskirties Pask\_BIN = 0, pagal žemės sklypo adresą žemės verčiu žemėlapje sklypas yra 35.3 verčiu zonoje (Plungės r. savivaldybės, Didvyčių k taip pat yra tekstiniame verčiu zonas 35.2 aprašyme), Zona\_SKL = 0,87, atliekame aritmetinius veiksmus:

Žemės sklypo bazine vertė apskaičiuojama taip:

$$Vbaz = (0,89^{(1,05)} * 0,87^{(0,7)} * 0,80^{(0)} * (2010^{*(7,50 - 0,3*0 - 0,3*0 - 0,5*0)}) = 12100 \text{ Eur.}$$

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

Apskaičiuojama bazine 1 ha vertė:

$$Vbaz1 = 12100 / 7,50 = 1613 \text{ Eur.}$$

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

<b>Pataisos MP apskaičiavimas:</b>	
Taikymo sąlygos:	- žemės naudmena - miško žemė
Vbaz1 <= 1854 Eur	MP = Žmiško x Vbaz1 x 0,75
Vbaz1 > 1854 Eur	MP = Žmiško x Vbaz1 x ((Vbaz1 x 0,995463) / Vbaz1)

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

Tais atvejais, kai žemės Vbaz1 1 ha vertė mažesnė arba lygi 1854 Eur, šiuo atveju

Vbaz1 = 1613 Eur <= 1854 Eur, pataisa apskaičiuojama taip:

$$MP = Žmiško * Vbaz1 * 0,75$$

$$MP = 7,5 * 1613 * 0,75 = 9073 \text{ Eur.}$$

Žemės sklypo vertė yra: 12100 – 9073 = 3027 Eur suapvalinus 3030 Eur.

Išvada. Plungės r. savivaldybės, Grigaičių k., miškų ūkio paskirties žemės sklypo 51.3 verčiu zonoje, 7,50 ha žemės sklypo vidutinę rinkos vertę yra 3030 euro.

### **3 pavyzdys. Gyvenamujų teritorijų žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.**

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Plungės r. sav., Alsėdžiai, Sruojos g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 35.5;
- sklypo paskirtis: gyvenamosios teritorijos;
- sklypo naudojimo būdas: mažaaukščių gyvenamujų namų statybos;
- sklypo bendras plotas: 66,32 a;
- sklypo užstatymo plotas: 25 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonos plotas: 0,9 a;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekų ir naftotiekų 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 bendrų plotų suma: 266 kv.m.

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

VĮ Registrų centras

2018 m. masinis vertinimas

Plungės r. sav.

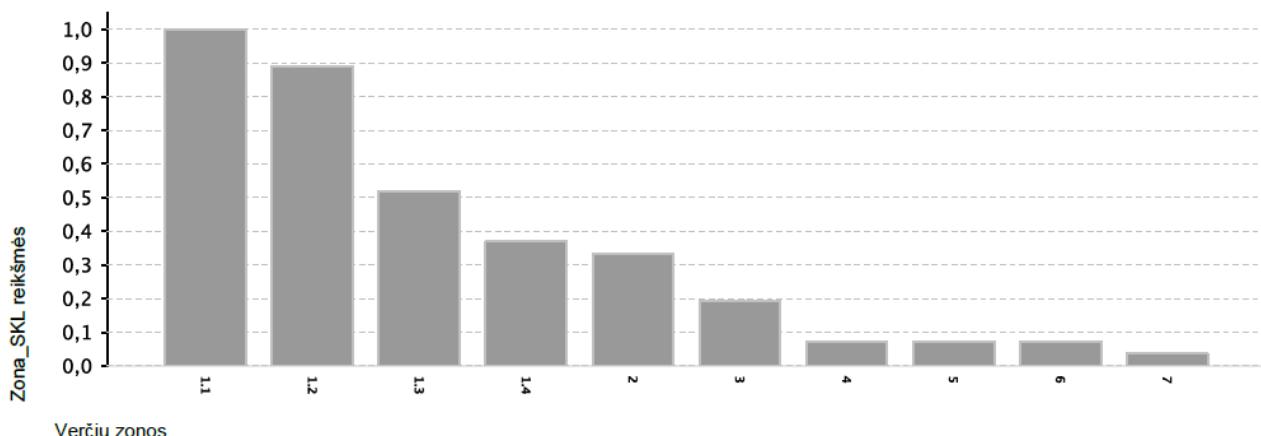
### GYVENAMUJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 15035.**

$VRV=((0,71) ^ {\dot{Z}Bpl\_BIN} \times {\dot{Z}Bpl\_SKF}^{(1,2)} \times {Zona\_SKL}^{(1,02)} \times (1.0) ^ {Kd\_BIN} \times (0,72) ^ {Kbn\_BIN} \times (981 \times (\dot{Z}Bpl\_RKS - 0,7 \times \dot{Z}elektr.lin - 0,7 \times \dot{Z}duj.naf)) \times Ku )$

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

**Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės**



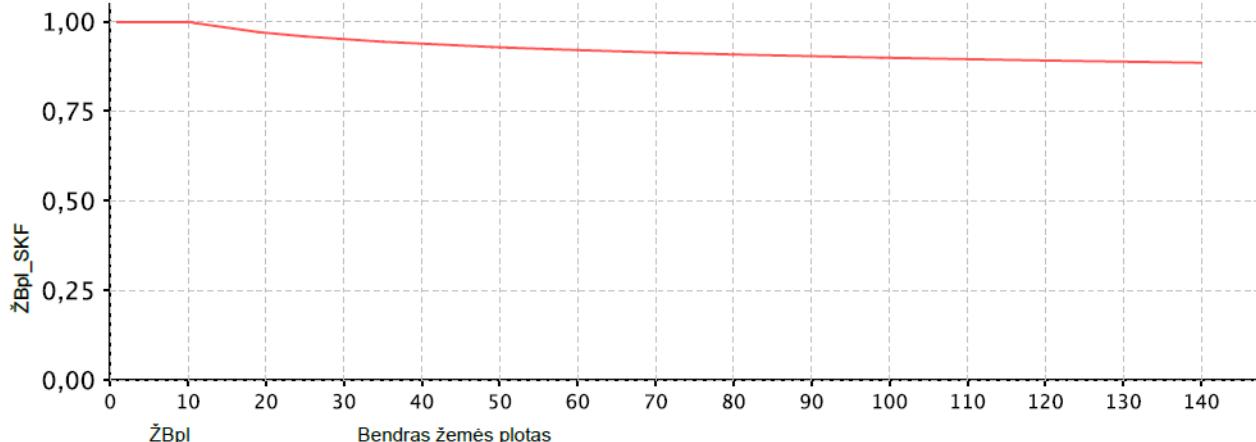
#### Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:

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

Daugiabučių pastatų	Laipsnis: $Kd\_BIN$	Pagrindas: 1.0
Daugiaaukščių teritorija	1.0	

Bendro naudojimo teritorija	Laipsnis: $Kbn\_BIN$	Pagrindas: 0.72
Bendro naudojimo teritorija	1.0	

Bendras žemės plotas	$\dot{Z}Bpl\_SKF$	Laipsnis: 1.2
----------------------	-------------------	---------------



**25 pav.** Gyvenamujų teritorijų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

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

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 0,9163.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr.: 35.3, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 0,0735.

Naudojimo būdai – *daugiaabučių gyvenamujų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, parenkama kintamojo Kd\_BIN reikšmė = 0 koeficientui 1,3.

Naudojimo būdai – *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) =  $266/6632 = 0,04$ . Ku reikšmė = 0,95 nustatyta pagal šiame poskyryje 16 lentelėje pateiktų aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, sąlygas.

16 lentelė. Koeficiente ku taikymo sąlygos ir reikšmės

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

Kintamasis ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 66,32.

Želektr. lin. = 0,9, 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.

Formulėje  $VRV=((0,71)^0*0,9163^1(1,2)*0,0735^1(1,02)*(1)^0*(0,72)^0*(981*(66,32-0,7*0,9-0,7*0)))*0,95=3845$  su įstatytomis kintamajų reikšmėmis atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 3850 Eur.

**Išvada.** Plungės r. sav., Alsėdžiai, Sruojos g. esančio kitos paskirties, naudojimo būdo – gyvenamujų teritorijų, 66,32 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 3850 Eur.

#### **4 pavyzdys. Mėgėjų sodo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.**

Duomenys apie žemės sklypą:

- Adresas – Plungės r. savivaldybė, Kaušėnų k., Alyvų g.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 35.2;
- sklypo paskirtis: žemės ūkio;
- sklypo naudojimo būdas: mėgėjų sodo žemės sklypų;
- sklypo bendras plotas: 6 a;
- sklypo užstatymo plotas: nėra;

- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: nėra;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekių ir naftotiekių bei jų įrenginių apsaugos zonas plotas: nėra;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 41 kv.m.

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

VĮ Registrų centras

2018 m. masinis vertinimas

Plungės r. sav.

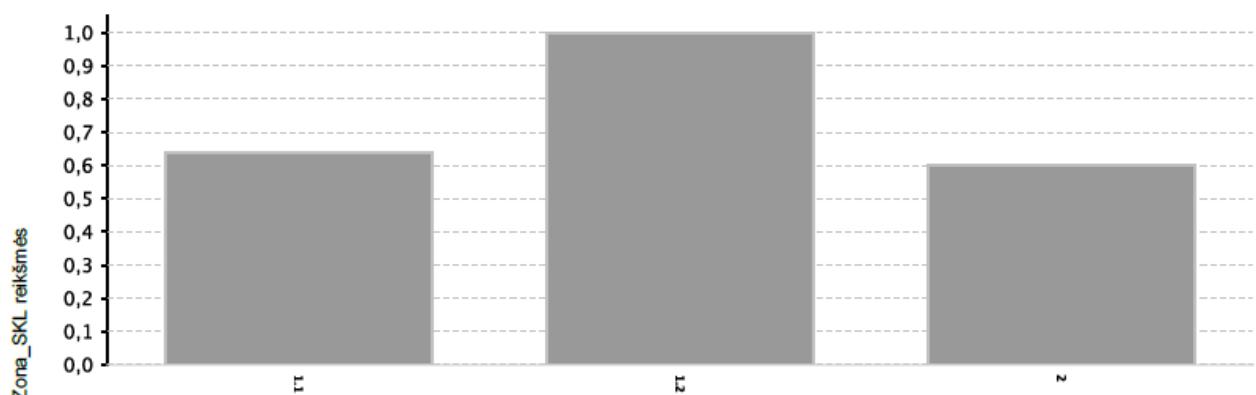
### MĖGĖJU SODŲ ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

**Modelis Nr.: 15037.**

$VRV = (\bar{Z}_{Bpl\_SKF}^{(0,8)} \times Zona\_SKL^{(0,799)} \times (0,7) \wedge Kbn\_BIN \times (487 \times (\bar{Z}_{Bpl\_RKS} - 0,7 \times \bar{Z}_{Elektr.lin} - 0,7 \times \bar{Z}_{duj.naf})) \times Ku)$

**Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite:  $\bar{Z}_{Elektr.lin}$ ,  $\bar{Z}_{duj.naf}$ ,  $Ku$**

Verčių zonų  $Zona\_SKL$  reikšmės

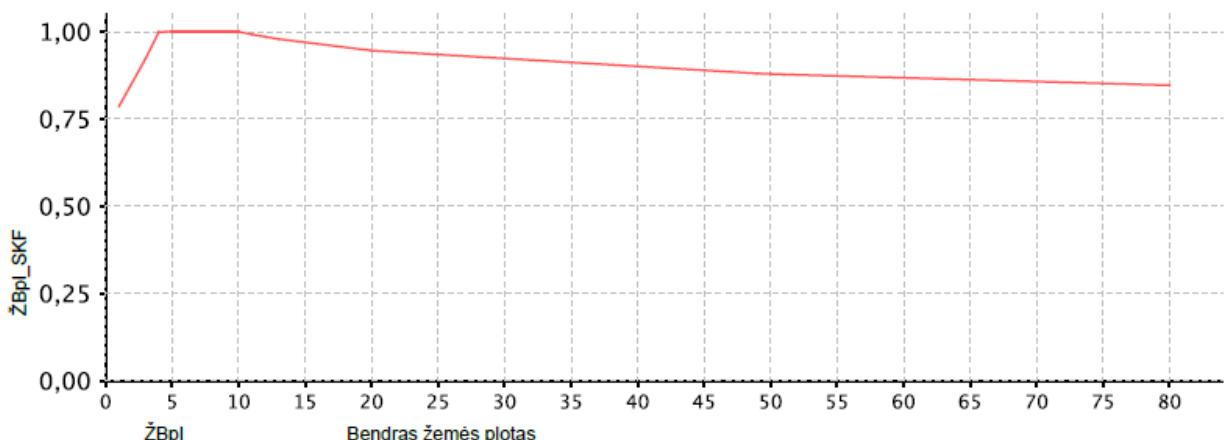


Verčių zonos

**Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**

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

Bendras žemės plotas	$\bar{Z}_{Bpl\_SKF}$	Laipsnis: 0.8



**26 pav.** Mėgėjų sodų žemės grupės vertinimo modelio ištrauka

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 1.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr.: 35.2, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 0,6.

Naudojimo būdui – *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) = 41/600 = 0,07 . Ku reikšmė = 0,95 nustatyta pagal 3 pavyzdje pateiktoje lentelėje įvardintų 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 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.

Formulėje  $VRV=(1^{(0,8)}*0,6^{(0,799)}*(0,7)^{0}*(487*(6-0,7*0-0,7*0))*0,95)=1846$  su įstatytomis kintamųjų reikšmėmis atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 1850 Eur.

Išvada. Plungės r. savivaldybė, Kaušėnų k., Alyvų g. esančio žemės ūkio paskirties, naudojimo būdo – *mėgejų sodų*, užstatyta statiniai, 6 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 1850 euro.

## **5 pavyzdys. Komercinės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.**

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Plungės m., Senamiesčio a.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 35.1.1;
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 20,14 a;
- sklypo užstatymo plotas: 20,14 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: nėra;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių bei jų įrenginių apsaugos zonos plotas:
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 3;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 1899.99 kv. m.;

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

VI Registrų centras

2018 m. masinis vertinimas

Plungés r. sav.

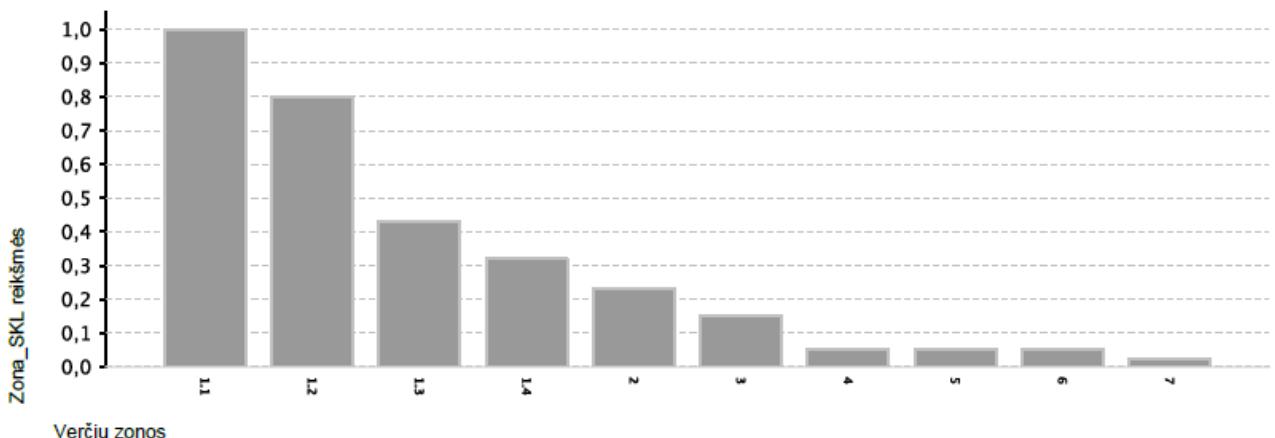
## KOMERCIJINĖS ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS

Modelis Nr.: 15036.

$VRV = (\bar{Z}_{Bpl\_SKF}^{(1,5)} \times Zona\_SKL^{(0,98)} \times (0,89) \times Naub\_BIN \times (1835 \times (\bar{Z}_{Bpl\_RKS} - 0,7 \times \bar{Z}_{Elektr.lin} - 0,7 \times \bar{Z}_{duj.naf})) \times Ku)$

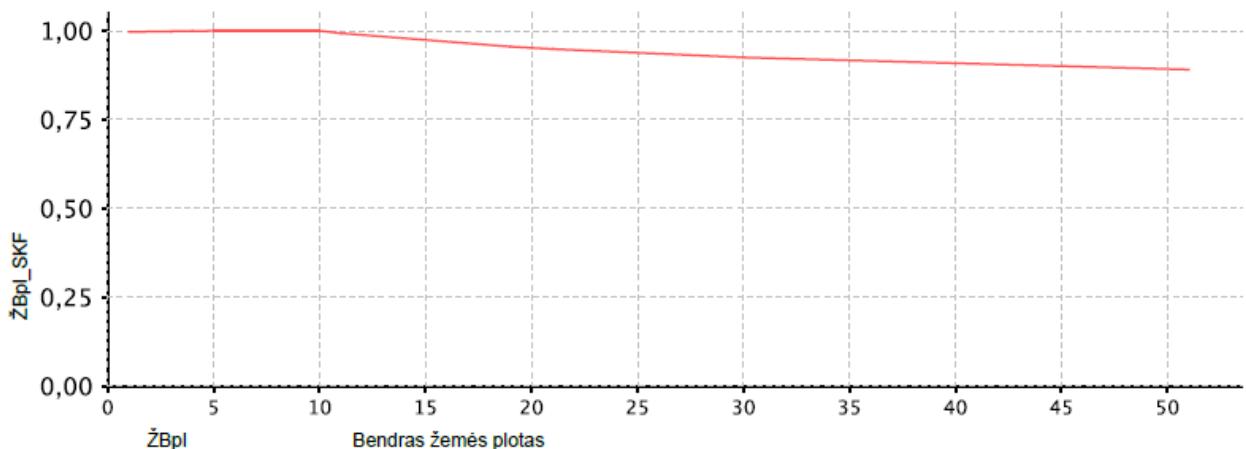
**Trumpinių paaiškinimuose žiūrėkite: Želektr.lin, Žduj.naf, Ku**

### **Verčių zonų Zona SKL reikšmės**



#### **Modelio kintamuju taikymo salygos ir reikšmės:**

Naudojimo būdas	Laipsnis: Naub_BIN	Pagrindas: 0.89
Rekreacinių teritorijos	1.0	
Bendras žemės plotas	ŽBpl_SKF	Laipsnis: 1.5



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

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 0,9516.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonas Nr.: 35.1.1, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 1.

Naudojimo būdai –*rekreacinės teritorijos*, parenkama kintamojo Naub\_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 =  $1899,99/2014 = 0,94$ . Ku reikšmė = 0,95 nustatyta pagal 3 pavyzdje pateiktoje lentelėje įvardintų aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, salygas.

Kintamasis ŽBpl\_RKS yra lygus žemės sklypo plotui 20,14 .

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.

Formulėje  $VRV=(0,9516^{(1,5)} * 1^{(0,98)} * (0,89) ^ 0 * ( 1835 *(20,14 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0 )) * 0,95 )= 32591$  su įstatytomis kintamųjų reikšmėmis atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 32600 Eur.

**Išvada.** Plungės m., Senamiesčio a. 1 esančio *kitos* paskirties, naudojimo būdo – komercinei paskirties objektų teritorijos, užstatyta statiniai, 20,14 arčiu žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 32600 euro.

#### **6 pavyzdys. Pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas.**

Duomenys apie žemės sklypą:

- sklypo adresas: Plungės m., Pramonės pr.;
- vertės zonas, kurioje yra vertinamas sklypas, numeris: 35.1.3 ; t.t.
- sklypo paskirtis: kita;
- sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos;
- sklypo bendras plotas: 48,69 a;
- sklypo užstatymo plotas: 48,69 a;
- sklypą kertančios 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas: nėra;
- sklypą kertančios magistralinių dujotiekiių ir naftotiekiių bei jų įrenginių apsaugos zonas plotas: 0;
- didžiausio ploto pastato sklype aukštų skaičius: 1;
- didžiausio ploto pastato statybos baigtumas: 100 proc.;
- sklype esančių visų pastatų bendrų plotų suma: 580,28 kv.m;

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

VĮ Registrų centras

2018 m. masinis vertinimas

Plungės r. sav.

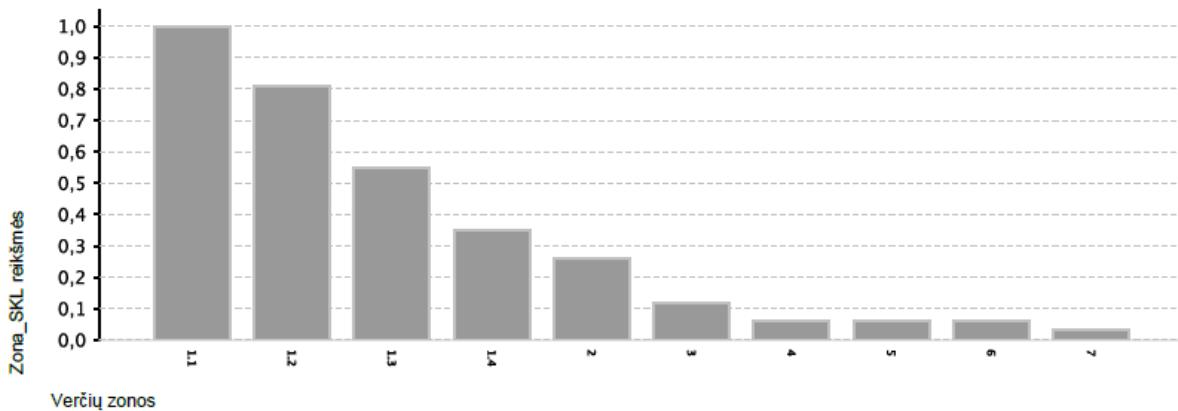
#### **PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ŽEMĖS GRUPĖS VERTINIMO MODELIS**

**Modelis Nr.: 15038.**

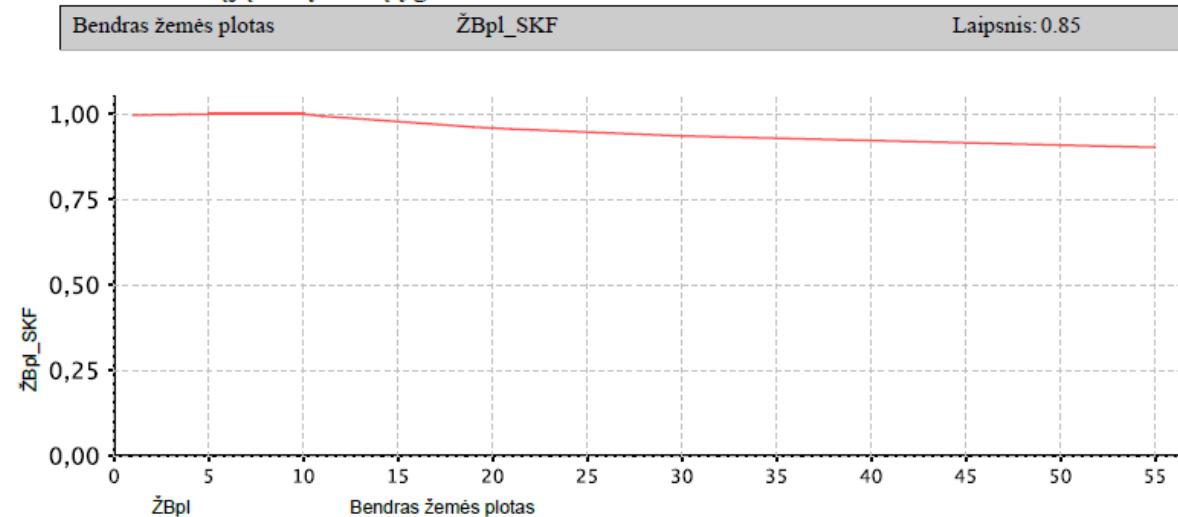
**$VRV=(\bar{Z}Bpl\_SKF^{(0,85)} \times Zona\_SKL^{(0,94)} \times ( 679 \times (\bar{Z}Bpl\_RKS - 0,7 \times \bar{Z}elektr.lin - 0,7 \times \bar{Z}duj.naf) ) \times Ku )$**

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

## **Verčių zonų Zona\_SKL reikšmės**



#### **Modelio kintamųjų taikymo sąlygos ir reikšmės:**



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

Pagal sklypo plotą apskaičiuojamas ŽBpl\_SKF = 0,9094.

Pagal sklypo vietą kadastro žemėlapyje nustatomas verčių zonos Nr.: 35.1.3, nustatyti verčių zonai parenkamas Zona\_SKL = 0,55.

Užstatymo koeficiente Ku reikšmingumui nustatyti apskaičiuojamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas: sklype esančių visų pastatų plotų suma kv. m/žemės sklypo plotas kv. m =  $580,28/4869 = 0,12$ . Ku reikšmė = 0, nustatyta pagal 3 pavyzdyme pateiktoje lentelėje įvardintų aplinkybių, atitinkančių vertinamą žemės sklypą, salygas.

Naudojimo būdui – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, parenkama kintamojo Ktink BfN reikšmė = 0 koeficientui 0.63.

Kintamasis ŽBpl RKS yra lygus žemės sklypo plotui 48,69.

Želektr. lin. = 0, 6 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijos apsaugos zonas plotas, nesikertantis su magistralinių dujotiekinių ir naftotiekinių bei ju irenginių apsaugos zonų plotu.

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

Formulėje  $VRV = (0,9094^{(0,85)} * 0,55^{(0,94)} * (679 * (48,69 - 0,7 * 0 - 0,7 * 0)) * 0,95) = 16516$  su įstatytomis kintamųjų reikšmėmis atlikus matematinius veiksmus gauta sklypo vidutinė rinkos vertė 16500 Eur.

**Išvada.** Plungės m., Pramonės pr. esančio *kitos* paskirties, naudojimo būdo – *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*, užstatyta statiniai, 48,69 arų žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 16500 euro.

## 5. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

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

### ATASKAITOS RENGĖJAI VERTINTOJAI

Direktoriaus pavaduotojas turto vertinimui

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyriausioji vertintoja,  
nekilnojamomojo turto vertintoja  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000194)

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus vyresnysis vertintojas,  
nekilnojamomojo turto vertintojo asistentas  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001722)

Arvydas Bagdonavičius

Loreta Dūdienė

Tomas Ramanauskas

## 6. LITERATŪROS SĀRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas;
2. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas;
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas;
5. Lietuvos Respublikos piniginės socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas;
6. Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymas;
7. Masinio žemės vertinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“;
8. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“;
9. Nekilnojamojo turto registro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“;
10. Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“;
11. Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“;
12. Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 „Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo“;
13. Tarptautinė vertinimo standartų taryba, 2017, *Tarptautiniai vertinimo standartai*. Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos vertimas į lietuvių k. (pirminė vertimo versija). Prieiga per internetą: <http://www.avnt.lt/assets/Teisine-informacija/Vertinimas/IVS-2017-LT2red.pdf>
14. Europos vertintojų asociacijos grupė, 2016, *Europos vertinimo standartai*. Lietuvos turto vertintojų asociacijos vertimas į lietuvių k. Prieiga per internetą: <http://www.ltva.lt/wp-content/uploads/2017/07/europos-vertinimo-standartai-2016galutinis.pdf>
15. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2012 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2012;
16. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2013 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2013;
17. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2014 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2014;
18. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2015 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2015;
19. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2016 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės taryba prie Žemės ūkio ministerijos, valstybės įmonė Registrų centras, 2016;
20. Lietuvos Respublikos žemės fondas 2017 m. sausio 1 d. Vilnius: Nacionalinė žemės taryba 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. Nekilnojamojos 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**

**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. 9-10518

A. Paškevičienė

Dag

**NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA  
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS**

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

Paklausime nurodote, kad valstybės įmonės Registrų centro vertintojai, atsižvelgdami į žemės savininkų ir valstybės institucijų pasikartojančius paklausimus ir skundus, kai atskirose kaimiškose vietovėse dėl žemės sklypų adrese išrašytų kaimo pavadinimų, neatitinkančių žemės sklypų vietas pagal gyvenamųjų vietovių ribas, nustatytas Nekilnojamomo turto kadastro žemėlapyje, apskaičiuojamos neteisingos vidutinės rinkos vertės, ir siekdam, kad kaimiškos teritorijos suskirstymas į verčių zonas pagal jos vertingumą būtų atliktas tiksliau, įvertinant urbanizuotų teritorijų, sukurto infrastruktūros, gerbūvio, rekreacijos, užterštumo, reljefo veiksnių įtakos ribas, atlikdami naują 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 atlikdami teritorijos zonavimą žemės sklypų ribomis prarandate galimybę zonas tiksliai ir teisingai aprašyti tekstu.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, sutinkame, kad rengiant naujus masinio vertinimo dokumentus, teritorijos zonavimas būtų atliekamas Nekilnojamomo turto kadastro žemėlapyje įbraižytų žemės sklypų ribomis, ir nepriestaraujame, kad verčių zonų tekstiniai aprašymai naujai parengtuose masinio 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 malonai suteiks Nacionalinės žemės tarybos 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,  
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



## 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 taisyklėmis, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklės patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų igyvendinimo“, 36.1 papunkčiu ir Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklėmis, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės patvirtinimo“, 36.1 papunkčiu, teikiamos 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.

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

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

Taip pat informuojame apie galimybę atlygintinai gauti suminius 2013/2018 metų palyginamuosius žemės verčių duomenis, kurie padėtų savivaldybėms nustatyti žemės mokesčio tarifus. Dėl šių duomenų teikimo sąlygų prasidome 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 'Arvydas Bagdonavičius'.

Arvydas Bagdonavičius

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

**TURTO VERTINTOJŲ PAGAL SAVIVALDYBES  
SĀRAŠAS**

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.Labuckaitė@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 Gedminaite	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 Jagučanskiene	Jurgita.Jagucanskiene@registracentras.lt	(8 443) 98008
Utenos, Anykščių, Molėtų, Visagino, Ignalinos, Zarasų	Aušra Aginienė	Ausra.Aginiene@registracentras.lt	(8 389) 63 959
	Diana Séjūnienė	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 Makovskė	Mariana.Makovske@registracentras.lt	(8 5) 219 2641

**VALSTYBĖS ĮMONĖS REGISTRU CENTRO 2017-09-11 RAŠTO  
NR. (1.1.31.)s-7709ADRESATŲ 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@panvezys.lt;
58. Panevėžio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Panevėžio rajono savivaldybės meras  
El. p. savivaldybe@panrs.lt;
59. Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Pasvalio rajono savivaldybės meras  
El. p. rastine@pasvalys.lt;
60. Rokiškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Rokiškio rajono savivaldybės meras,  
El. p. savivaldybe@post.rokiskis.lt.

**3. PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS PASTABŲ TEIKTAI  
SUSIPAŽINIMUI KUPIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO  
ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITAI, KOPIJA**

Vadovaudamasis Masinio žemės vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 15 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“, [36.1](#) papunkčiu, vertintojas–valstybės įmonės Registrų centras Plungės rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą 2017 m. rugsėjo 14 d. teikė savivaldybei susipažinimui ir pastabų pareiškimui. Per nustatyta vieno mėnesio laikotarpį Plungės rajono savivaldybės administracija pastabų nepateikė.

Valstybės įmonės Registrų centro  
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000194)

Loreta Dūdienė

Valstybės įmonės Registrų centro  
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnysis vertintojas,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001722)

Tomas Ramanauskas

**4. SKELBIMO APIE 2017 M. ŽEMĖS IR STATINIŲ MASINIO VERTINIMO  
DOKUMENTŲ VIEŠĄ SVARSTYMĄ TELŠIŲ R., PLUNGĖS R., RIETAVO  
SAVIVALDYBĖSE TEKSTO KOPIJA**

**Valstybės įmonė Registrų centras  
organizuoją žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešą svarstymą**

Valstybės įmonė Registrų centras, vykdymada jai pavesetas funkcijas, atliko žemės ir statinių masinį vertinimą bei parengė naujas žemės ir statinių masinio vertinimo ataskaitas. Informuojame, kad žemės ir statinių masinio vertinimo dokumentų viešas svarstymas vyks š. m. rugsėjo 18 d.–rugsėjo 29 d. Masinio vertinimo dokumentai ir projektinės vidutinės rinkos vertės viešo svarstymo metu bus skelbiami Registrų centro interneto svetainėje [www.registracentras.lt/ntr/masvert13](http://www.registracentras.lt/ntr/masvert13).

**Plungės r., Telšių r. ir Rietavo savivaldybių** 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 Telšių filiale (Turgaus a. 15A-2, Telšiai), 309 kabinete.

Kviečiame dalyvauti ir pareikšti savo pastabas bei pasiūlymus.

**Valstybės įmonė Registrų centras**



KOPIJA TIKRA  
Direktorius

Virginijus Sušinskas  
2017-10-17

**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
Biržtono sav.	Gyvenimas	2017-09-06
Biržų r. sav.	Šiaurės rytais	2017-08-31
Druskininkų sav.	Druskonis	2017-09-01
Elektrėnų sav.	Elektrėnų žinios	2017-09-01
Ignalinos r. sav.	Mūsų Ignalina	2017-09-01
Jonavos r. sav.	Naujienos	2017-09-05
Joniškio r. sav.	Sidabrė	2017-09-02
Jurbarko r. sav.	Šviesa	2017-09-02
Kaišiadorių r. sav.	Kaišiadorių aidai	2017-09-01
Kalvarijos sav.	Suvalkietis	2017-08-31
Kauno m. sav.	Kauno diena	2017-09-01
Kauno r. sav.	Kauno diena	2017-09-01
Kazlų Rūdos sav.	Suvalkietis	2017-08-31
Kėdainių r. sav.	Rinkos aikštė	2017-08-31
Kelmės r. sav.	Kelmės kraštas	2017-09-02
Klaipėdos m. sav.	Klaipėda	2017-09-01
Klaipėdos r. sav.	Banga	2017-09-02
Kretingos r. sav.	Pajūrio naujienos	2017-09-01
Kupiškio r. sav.	Kupiškėnų mintys	2017-08-31
Lazdijų r. sav.	Lazdijų žvaigždė	2017-09-01
Marijampolės sav.	Suvalkietis	2017-08-31
Mažeikių r. sav.	Būdas žemaičių	2017-09-01
Molėtų r. sav.	Vilnis	2017-09-01
Neringos sav.	Pajūrio naujienos	2017-09-01
Pagėgių sav.	Šilokarčema	2017-09-01
Pakruojo r. sav.	Auksinė varpa	2017-09-02
Palangos m. sav.	Vakarinė Palanga	2017-09-02
Panevėžio m. sav.	Panevėžio balsas	2017-09-04
Panevėžio r. sav.	Panevėžio balsas	2017-09-04
Pasvalio r. sav.	Darbas	2017-09-02
Plungės r. sav.	Plungė	2017-09-01
Prienų r. sav.	Gyvenimas	2017-09-06
Radviliškio r. sav.	Radviliškio naujienos	2017-09-01
Raseinių r. sav.	Alio Raseiniai	2017-08-31
Rietavo sav.	Plungė	2017-09-01
Rokiškio r. sav.	Gimtasis Rokiškis	2017-09-02
Šakių r. sav.	Draugas	2017-09-01
Šalčininkų r. sav.	Šalčios žinios	2017-09-01
Šiaulių m. sav.	Šiaulių naujienos	2017-09-01

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

**6. PLUNGĖS RAJONO SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO  
ATASKAITOS VIEŠO SVARSTYMO SU VISUOMENE ŽURNALAS**

Reg. Nr.	Data	Interesanto vardas ir pavardė	Interesanto adresas	Trumpas pareiškimo turinys	Parašas
				<p>10/08 m rugpjūčio 18 d. -</p> <p>2014 m rugpjūčio 19 d. susipažinti</p> <p>su Plungės rajono savivaldybės</p> <p>teritorijos žemės masiniu vertinimo</p> <p>dokumentais neįtiko ne vienąs</p> <p>interesantus.</p> <p>Pastabų iš pozūilių, dėl Plungės</p> <p>rajono savivaldybės teritorijos</p> <p>žemės masiniu vertinimo dokumentų</p> <p>iš visuomenės nėra.</p>	
				<p>Vyriausioji vestuvinė</p> <p>Loreta Dūdžienė</p>	
				<p>Vyresnysis vestuvinės</p> <p>Tomas Romanauskas</p>	

**7. PAKEITIMŲ, ATLIKTŲ ATSIŽVELGIAINT I VISUOMENĖS PASTABAS,  
SANTRAUKOS KOPIJA**

<b>Savivaldybė, asmuo</b>	<b>Pateiktų pastabų santrauka</b>	<b>Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas</b>
Plungės r. savivaldybė	Pastabų negauta	Pakeitimai neatlikti
Gyventojai	Pastabų negauta	Pakeitimai neatlikti

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji vertintoja,  
nekilnojamojo turto vertintoja  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000194)

Loreta Dūdienė

Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnysis vertintojas,  
nekilnojamojo turto vertintojo asistentas  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001722)

Tomas Ramanauskas

**8. NACIONALINES ŽEMĖS TARNYBOS PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS RAŠTO  
„DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITUOSE NUSTATYTŲ TRŪKUMŲ“  
KOPIJA**

Elektroninio dokumento  
nuorašas



Valstybės įmonei Registrų centras

GAUTA

2017-11-22 Nr. 9-3906

**NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA  
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS**

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

2017-11-

Nr.

I 2017-10-25

Nr.(1.1.31.)s-9069

J. Bagdonavičiu  
S. Pustovitui  
S. J.

**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 patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonos tikslią Zona\_SKL koeficiente reikšmę skaičiais.

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

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

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

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 nejskaitoma; 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 nejskaitoma informacija; ataskaitoje yra rašybos klaidų.

13. Rietavo savivaldybės ataskaitos 5 pav. nurodyti duomenys apie veikiančių įmonių skaičius metų pradžioje nesutampa su duomenimis, nurodytais šio paveiksllo 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 nejskaitomi vertikalios ašies duomenys; ataskaitoje yra rašybos klaidų.

16. Tauragės rajono savivaldybės ataskaitos 19 pav. grafinėje dalyje nejskaitomi 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. nejskaitomi 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 paveiksllo aprašomojoje dalyje nurodytų duomenų (metų intervalų); 19 pav. grafinėje dalyje nejskaitomi vertikalios ašies duomenys; ataskaitoje yra rašybos klaidų.

18. Utenos rajono savivaldybės ataskaitos 4 pav., 5 pav., 6 pav. 11 pav., grafinėse dalyse neįskaitoma informacija (skaičiai); 13 pav. aprašomojoje dalyje nurodyti duomenys neatitinka šio 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 (procenat); 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 skaičiumi.

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

22. Kaišiadorių rajono savivaldybės ataskaitos 9 pav. aprašyme nurodyti duomenys skiriasi nuo 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“ néra 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. Kédainių 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. Nekilnojamomojo turto registre įregistruotų savivaldybių žemės sklypų skaičius skiriasi nuo paveikslė grafinėje dalyje nurodyto skaičiaus; ataskaitos 19 pav. „Kédainių rajono savivaldybės žemės vertinimo modelių vertikali-horizontali patikra“ néra 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 įvykusių žemės sklypų sandorių pasiskirstymo žemėlapyje neaiškiai nurodyti konkrečiai verčių zonai priskirti sandorių procentai.

29. Mažeikių rajono savivaldybės ataskaitos 8 pav. aprašyme, nurodant Mažeikių rajono savivaldybėje 2016 m. iš viso leistų statyti 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

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

Registru 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.

17 lentelė. Trūkumų santraukos ir trumpas atliktų pakeitimų paaiškinimas

Pastabų numeriai rašte ir jų santraukos	Trumpas atliktų (neatliktų) pakeitimų paaiškinimas
1 p. 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 patikslintos, nurodant kiekvienos verčių zonas tikslią Zona_SKL koeficiente reikšmę skaičiais.	Masinis žemės vertinimas atliktas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ patvirtintomis Masinio žemės vertinimo taisyklemis (toliau – Taisyklės), kurių 35 punktas nurodo, kad Masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikti lentelėse, taip pat vaizduojami grafikais ir diagramomis. Vadovaujantis nurodyta nuostata 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 vietas reikšmę žemės vertei be papildomų apskaičiavimų. Atkreipiame dėmesį, kad nuo 2014 m. masinio žemės vertinimo modeliuose siekiant kuo tiksliau įvertinti sklypo ploto įtaką vertei, šio kintamojo ŽBpl_SKF reikšmingumas yra 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. Grafinė modelio atributų išraiška pilnai tenkina masinio žemės vertinimo rezultatų naudotojus. Valstybės institucijos masinio žemės vertinimo

	<p>rezultatus (sklypo kadastro ir registro duomenis su žemės vidutinėmis rinkos vertėmis) iš VI Registrų centro gauna numatyta forma skaitmeniniu pavidalu. VRV apskaičiuojamos integruota skaičiuokle, atliekančia matematinius veiksmus su Nekilnojamojo turto registro duomenimis vertinimo modelyje nustatyta tvarka. Skaičiavimuose panaudojamos ir grafikais atvaizduotos kintamųjų reikšmės. Žemės savininkai ir kiti interesantai vidutines rinkos vertes (toliau – VRV) žemės mokesčiams, ir žemės sklypų aktualias VRV pagal sklypo unikalų numerį gali sužinoti interneto puslapyje – <a href="http://www.registrucentras.lt/p/460">http://www.registrucentras.lt/p/460</a>, ir regionų geoinformacinės aplinkos paslaugos REGIA interneto svetainėje – <a href="http://www.regia.lt/zemelapis">http://www.regia.lt/zemelapis</a>.</p> <p>Atsižvelgdamas į savivaldybių poreikių nustatyti neįregistruotų žemės sklypų VRV, VI 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. VI Registrų centras, siekdamas palengvinti neįregistruotų Nekilnojamojo turto registre sklypų VRV skaičiavimą valstybinės žemės mokesčio administrevimo ir kitoms reikmėms, papildomai parengė šiam tikslui programinę įrangą – Web servisą. Web servisas leidžia masinio vertinimo modelių ir jo komponentus integruti į jau turimas savivaldybių informacines sistemas, kurių kūrimą ir/arba administrevimą savivaldybės patikėjo 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. Plungės rajono savivaldybės ataskaitose nėra pridėtu savivaldybių raštų, kuriuose nurodytos pastabos ir pasiūlymai dėl parengtų ataskaitų, arba savivaldybių raštų, kuriuose nurodyta, kad pastabų dėl parengtų ataskaitų savivaldybės neturi.	Registrų centras Plungės 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 administracijai nepateikė.
32 p. 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.	I pastabą atsižvelgta, Plungės rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitoje 1, 7, 8, 14 ir 15 paveikslai ir aprašomosios dalies duomenys patikslinti, klaidos pataisytos.

Valstybės įmonės Registrų centro  
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyriausioji vertintoja,  
nekilnojamomo turto vertintoja  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 000194)



Loreta Dūdienė

Valstybės įmonės Registrų centro  
Vertinimo valstybės reikmėms skyriaus  
vyresnysis vertintojas,  
nekilnojamomo turto vertintojo asistentas  
(kvalifikacijos pažymėjimas Nr. A 001722)



Tomas Ramanauskas